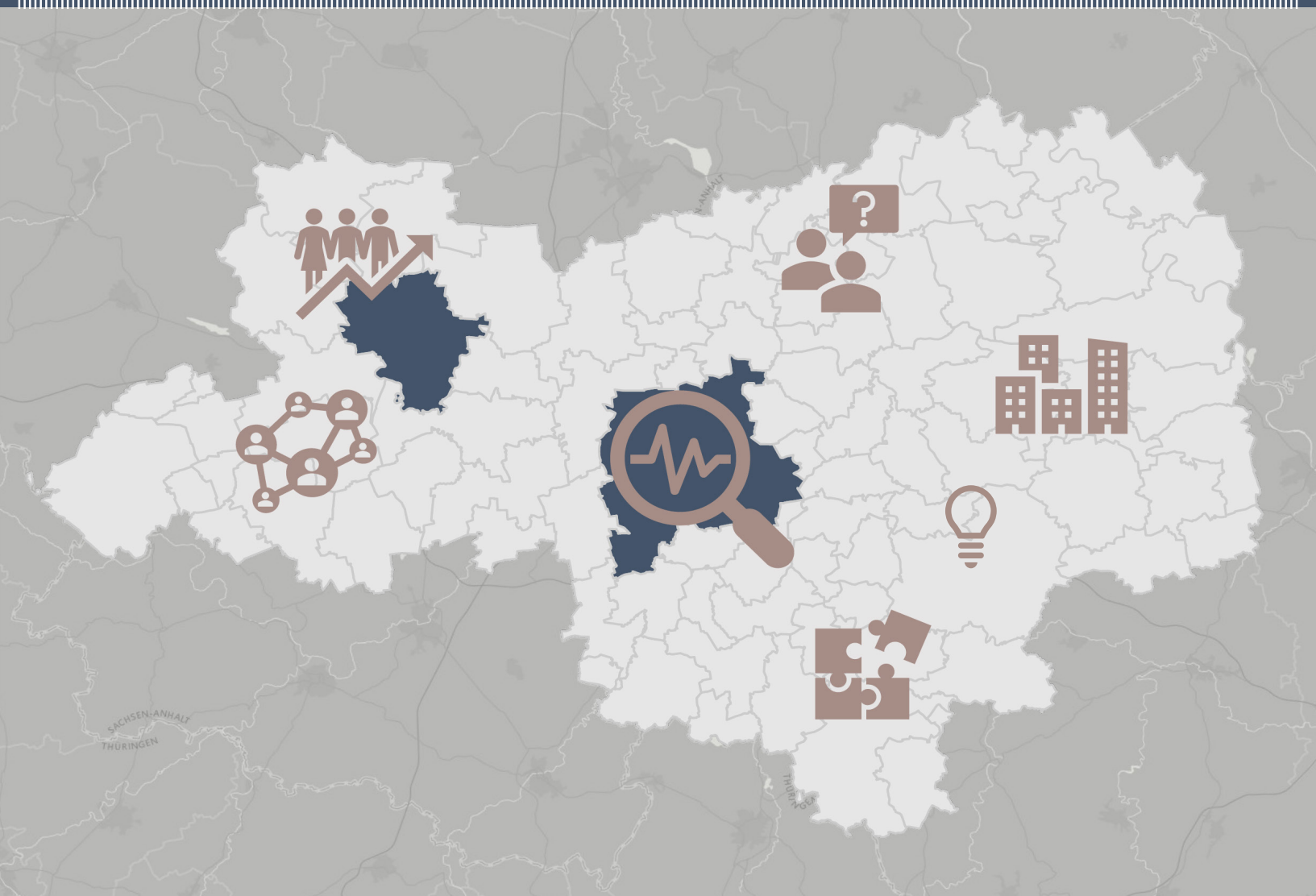


# WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

KURZFASSUNG

REGION HALLE-LEIPZIG



INTERKO<sub>2</sub> - Integriertes Wohnbauflächenkonzept in  
großstädtischen Wachstumsräumen

Leipzig, den 01.04.2022

TEIL DES  
GESAMT-  
VORHABENS

STADT  
LAND  
PLUS+

GEFÖRDERT  
DURCH



Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung





die Siedlungsentwicklung der Region Halle-Leipzig ist aktuell durch stark gegensätzliche Entwicklungen geprägt. Vor allem in Leipzig, aber auch in Halle (Saale) wuchs die Bevölkerungszahl, was sich in steigenden Mieten sowie einem erhöhten Druck auf Grün- und Freiflächen bemerkbar macht. Während einige Gemeinden, insbesondere im direkten Umfeld der beiden Oberzentren sowie innerhalb der Einzugsbereiche der S-Bahn-Haltestellen, durch ein zuwanderungsbedingtes Wachstum der Bevölkerung gekennzeichnet sind, weisen peripher gelegene Kommunen anhaltende Bevölkerungsverluste auf.

Für die kommenden Jahre und Jahrzehnte deuten sich erhebliche demografische Veränderungen an, die bis auf wenige Ausnahmen voraussichtlich einen Rückgang der Einwohnerzahl zur Folge haben werden. Bereits heute lassen sich in schrumpfenden Kommunen der Region eine sinkende Auslastung von vorhandenen Infrastrukturen, zunehmende Wohnungsleerstände sowie ein rückläufiger Bedarf an Angeboten der Daseinsvorsorge feststellen. In der Mehrzahl der aktuell wachsenden Kommunen ist die Nachhaltigkeit des Bedarfs an zusätzlichen Bildungseinrichtungen im Kontext der Bevölkerungsentwicklung in der Region zu hinterfragen. Die zu beobachtende steigende Neuausweisung von Bauflächen und die seit Jahren hohe Anzahl an Baufertigstellungen, mit denen Zuzug und eine Stabilisierung der Entwicklung erreicht werden sollte, führen zu weiterem „Flächenverbrauch“ sowie zur Zunahme von Leerstand im Bestand und Flächenversiegelung. Wachsende Siedlungsflächen haben neben Umweltauswirkungen u. a. direkte Folgen für die kommunalen Haushalte und sind durchaus kritisch zu hinterfragen.

Das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderte Projekt „Interko2 – Integriertes Wohnbauflächenkonzept in großstädtischen Wachstumsräumen“ hat sich vor diesem Hintergrund zum Ziel gesetzt, gemeinsam mit den Akteurinnen und Akteuren in der Region interkommunale Ansätze zur abgestimmten Entwicklung von Wohnbauflächen zu erarbeiten. Auf diese Weise soll eine gezielte, bedarfsorientierte und ressourcenschonende Entwicklung von Wohnstandorten angeregt werden, von der die gesamte Region profitieren kann. Die vorliegende Broschüre stellt einen wichtigen Schritt auf diesem Wege dar. Die notwendige Diskussion wird auch von den Ergebnissen des Schwesterprojekts StadtLandNavi gespeist, welches seine Schwerpunkte u. a. auf die Bewahrung kulturlandschaftlicher Zusammenhänge legt.

Gemeinsam sind wir darum bemüht, unsere Region auf die Herausforderungen der Zukunft bestmöglich vorzubereiten. Die vorliegende Broschüre zum aktuellen Stand der Erarbeitung des Wohnbauflächenkonzeptes dient dabei zur weiteren Information und stärkeren Einbindung der Akteurinnen und Akteure aus der Praxis. Eine nachhaltige, bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung in der Region kann nur durch eine weitere Diskussion und eine Verständigung auf ein gemeinsames Vorgehen gelingen.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen viel Freude bei der Lektüre der vorliegenden Broschüre und freuen uns auf den künftigen Austausch mit Ihnen.

Dr. oec.-habil.  
Annedore Bergfeld

*Leibniz-Institut für  
Länderkunde Leipzig*

Prof. Dr.  
Sebastian Henn

*Lehrstuhl für  
Wirtschaftsgeographie  
Friedrich-Schiller-Universität Jena*

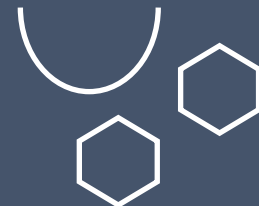
Karolin  
Pannike

*Stadtentwicklung  
Stadt Leipzig*

Gesine  
Sommer

*Leiterin Stabstelle  
des Landrates*





## Hauptteil: Der Weg zum Wohnbauflächenkonzept



Einleitung	1
Erarbeitung und Prozess	2
Wesentliche Erkenntnisse der Analysen	3



<b>Wohnbauflächenkonzept</b>	
Auf dem Weg zum Wohnbauflächenkonzept	5
Szenarien und Prüforte	7
Wohnbauflächenmodell Eigenentwicklung und Zusatzbedarf	9
Weitere Schritte und Handlungsmöglichkeiten	17



<b>Einflussmöglichkeiten und Stellschrauben</b>	
Szenarienansatz	19
Stellschrauben für flächensparende Entwicklung	19
Kommunales Steuerungspotential	24
<b>Fazit und Ausblick</b>	27

## Anhang: Analysen im Detail



<b>Darstellung der Region</b>	
Abgrenzung regionaler Gruppen	29
Pendlerverflechtungen	30



<b>Regionale Wohnungsnachfrage</b>	
Bevölkerungsentwicklung - aktuell und historisch	31
Bevölkerungsentwicklung - zukünftig	32
Wirtschaftliche und Einkommensentwicklung	33
Wohnwünsche und Umzugsgründe der Bürger	34



<b>Regionaler Wohnungsbestand</b>	
Wohnungsbestand	37
Bautätigkeit	39
Eigentumsstruktur	40



<b>Regionaler Wohnungsmarkt</b>	
Leerstand	41
Mietpreisniveau	41
Wohneigentumsmarkt	43
Zusammenfassung	44

Prüforte(Kriterien) und Szenarienerstellung	45
Abbildungsnachweise & Impressum	49

Im Rahmen des Projekts Interko2 wird ein beinahe „klassisches“ Aufgabenfeld der Raumplanung untersucht: die Flächeninanspruchnahme durch Siedlungsentwicklung. Ziel des Projekts ist es, das Problembewusstsein für eine langfristig stabile, ausgewogene und ressourcensparende Wohnbauflächenentwicklung zu schaffen und Hilfsmittel für die Erarbeitung eines integrierten regionalen Wohnbauflächenkonzepts, aber auch zur Unterstützung der Entscheidungsfindung in den Kommunen zu entwickeln. Neben der Erarbeitung von konzeptionellen Grundlagen steht die spätere Umsetzung für die Region Halle-Leipzig sowie die Region Jena/Saale-Holzland-Kreis im Fokus. Inhaltlich zielt das Projekt auf die Unterstützung der Entwicklung der Kommunen im Zusammenspiel mit den Oberzentren Leipzig und Halle (Saale) bzw. Jena ab. Zu diesem Zweck wurden nachfolgende Aufgaben definiert:

1. Eine umfassende Analyse der Rahmenbedingungen und darauf aufbauend die Schaffung eines gemeindeteilkonkreten Monitorings,
2. die Erstellung und Erprobung von Instrumenten für die Erarbeitung des integrierten Wohnbauflächenkonzepts,
3. sowie die Begleitung flankierender Diskussionsprozesse auf dem Weg zum regionalen Wohnbauflächenkonzept.

Dafür wurde ein transdisziplinäres Herangehen gewählt, welches von Beteiligungsformaten flankiert wird und die Einbindung unterschiedlicher Akteuren und Akteure vorsieht.

Für das Stadt-Land-Plus-Projekt haben sich Partner aus Wissenschaft und Praxis zusammengefunden. Zu ihnen zählen das Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL) als Lead-Partner, die Friedrich-Schiller-Universität Jena, der Landkreis Leipzig (LK L) und die Stadt Leipzig. Weitere assoziierte Partner sind die Stadt Halle (Saale), der Landkreis Nord-sachsen (LK NOS), der Saalekreis (SK), die Stadt Jena, der Saale-Holzland-Kreis, die Metropolregion Mitteldeutschland Management GmbH, der Mitteldeutsche Verkehrsverbund GmbH (MDV), der Regionale Planungsverband Leipzig-West-sachsen (RPV) und der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG).

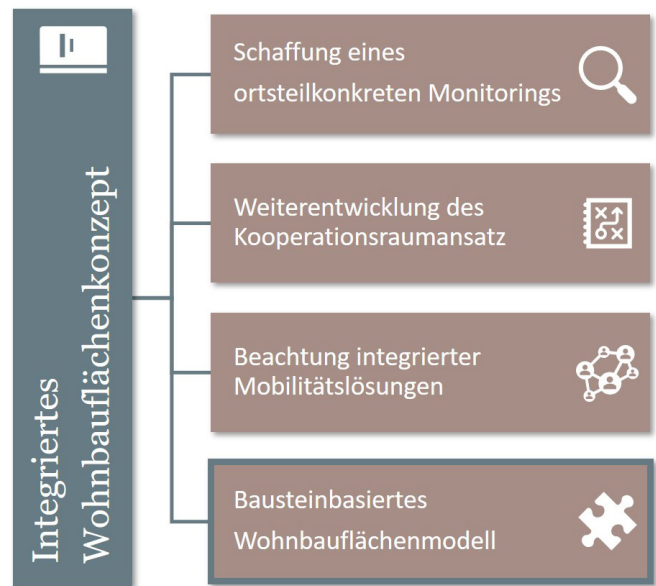


Abb. 1: Idealtypischer Aufbau des Wohnbauflächenkonzeptes

Die Broschüre bildet den aktuellen Stand als Information und Diskussionsgrundlage für die Region Halle-Leipzig ab. Das Hauptaugenmerk der Broschüre liegt auf dem bausteinbasierten Wohnbauflächenmodell. Dieses bietet als ein Teil des Wohnbauflächenkonzeptes (s. Abb. 1) Hilfestellung zur Ermittlung des Eigenentwicklungs- und des Zusatzbedarfes sowie dessen Verteilung in der Region. Zudem werden im Rahmen des Kapitels Wohnbaupolitik wichtige Stellschrauben zur Flächenentwicklung und flächensparenden Alternativen thematisiert. Außerdem werden Beispiele für Ansätze der nachhaltigen Innenentwicklung vorgestellt.

Als Hintergrundinformationen sind im Anhang detaillierte Analyseergebnisse und Grundlagen der Entwicklungsszenarien zu finden.



**Akteure frühzeitig einbinden und für die Thematik sensibilisieren.**

Die Inhalte dieser Broschüre basieren auf empirischen Analysen und Erkenntnissen aus dem bisherigen Beteiligungsprozess, den Experteninterviews, Bürgerbefragungen, Workshops mit kommunalen Akteuren und der Fokusgruppenarbeit. Die Interviews mit Bürgermeister:innen und weiteren Experten ausgewählter Kommunen (s. Abb. 3) zu Beginn des Projektes dienten dazu, wichtige Informationen zum Thema Flächenentwicklung und Wohnen aus Sicht der Kommunen zu erhalten, und dabei für das Thema flächensparende Siedlungsentwicklung zu sensibilisieren. Zur Untersetzung der Entwicklungsbedarfe wurde zudem die Bevölkerung in sechs Gemeinden zu ihren Wohnpräferenzen befragt. Zu den Inhalten der Befragung zählten u. a.: Fragen nach den persönlichen Wunschvorstellungen zu Lage und Ausgestaltung der bewohnten Immobilie, Umzugsabsichten, Wunschziele, Aktionsräume und Einstellungen sowie Routinen zur Verkehrsmittelwahl. Auf Basis der Datensätze können so Aussagen zu Wohntrends und langfristigen Entwicklungen bei Wohnstandortentscheidungen getroffen werden. Die Erkenntnisse der Experteninterviews wurden mit den Ergebnissen der Bürgerbefragung abgeglichen. Ergänzend erfolgten durch den Mitteldeutschen Verkehrsverbund Erreichbarkeitsanalysen, die Erarbeitung von Indikatorensets und Verkehrsprognosen für 2030 sowie durch den Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften Analysen zum Thema Wohnen in der Region aus Sicht der organisierten Wohnungswirtschaft.

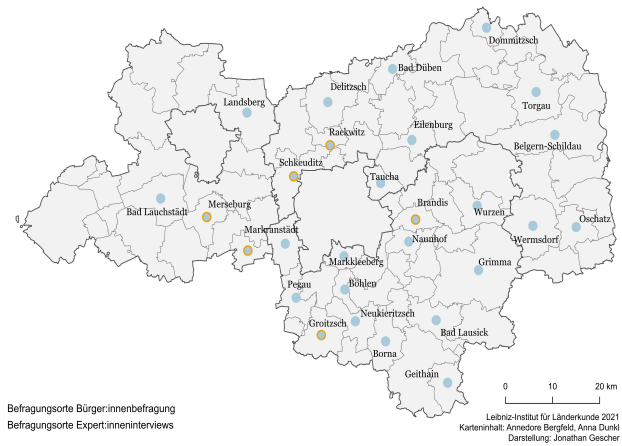
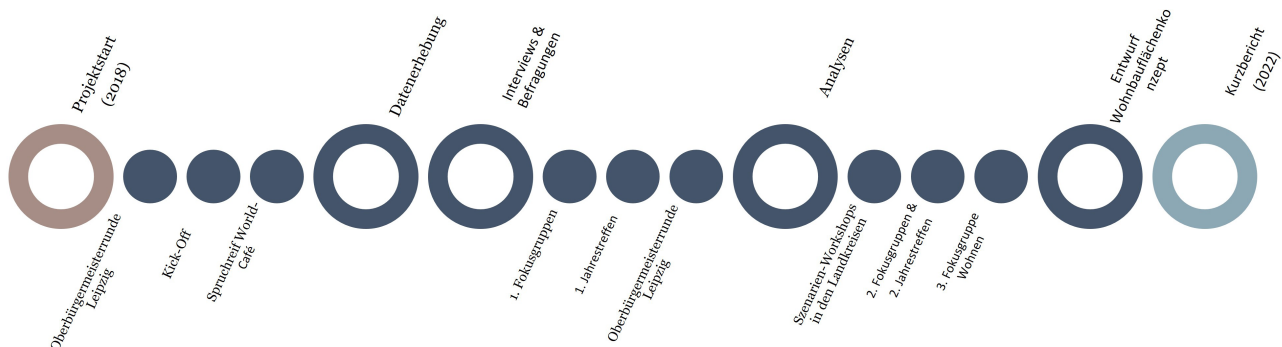


Abb. 3: Befragungsorte der Experteninterviews

Den Erarbeitungsprozess flankierend wurden Fokusgruppen zu den Themen Erreichbarkeit und Wohnen eingerichtet. Diese setzten sich aus regionalen und themenspezifischen Experten, wie aus der Wohnungswirtschaft, ÖPNV-Anbietern sowie aus Kommunal- und Regionalvertretungen, zusammen. Sie gaben wichtige Inputs für die Weiterarbeit im Projekt, diskutierten erarbeitete Erkenntnisse und halfen so, die Ergebnisse zu evaluieren und zu validieren. Mithilfe weiterer kommunikativer bzw. partizipativer Formate galt es, die Bekanntheit des Projekts und die Akzeptanz ressourcenschonender und bedarfsorientierter Siedlungsentwicklung in der Region zu steigern.



Begleitende Absprachen und Austausch mit: kommunalen Vertretern, dem RPV, dem MDV, dem VSWG und dem Schwesterprojekt StadtLandNavi

Abb. 2: Erarbeitungsprozess des Wohnbauflächenkonzeptes bis zur Broschüre

# WESENTLICHE ERKENNTNISSE AUS DER REGION HALLE-LEIPZIG\*

## Darstellung der Region

Das heterogene Untersuchungsgebiet besteht aus vier Gebietskategorien (s. Seite 29):



- Oberzentren 831.907 EW (57%)**
- Verflechtungsraum 204.964 EW (14%)**
- Mittelzentraler Ring 137.753 EW (14%)**
- Weiteres Umland 296.978 EW (20%)**

Raumstrukturelle Unterschiede bestehen in folgenden Bereichen:

- **Nahwanderungsgewinne**
- **Bevölkerungsentwicklung**
- **Arbeitsplatzdichte**
- **Pendlerverflechtungen**



### Pendlerverflechtungen (2018)

**50,3 %** aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pendelten über die Gemeindegrenzen. Die meisten Menschen pendelten in die Oberzentren. Dieser Anteil nahm mit der Entfernung ab.



## Regionaler Wohnungsbestand

### Wohnungsbestand

Ende 2019 befanden sich im Interko2-Untersuchungsgebiet rund **270.000 Wohngebäude** mit insgesamt **828.000 WE**.

Insgesamt leben in der Region rund **787.000 Haushalte**.

3/4 aller Wohngebäude im Interko2-Untersuchungsgebiet sind Ein- oder Zweifamilienhäuser (kurz EZFH). Allerdings entfallen 71% der Wohneinheiten (kurz WE) auf Mehrfamilienhäuser (kurz MFH).

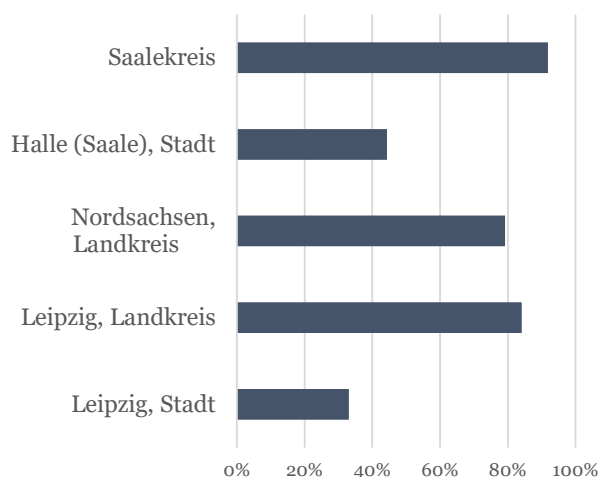


Abb. 4: Anteil EZFH an den Baufertigstellungen von 2013-2018

### Eigentumsstruktur

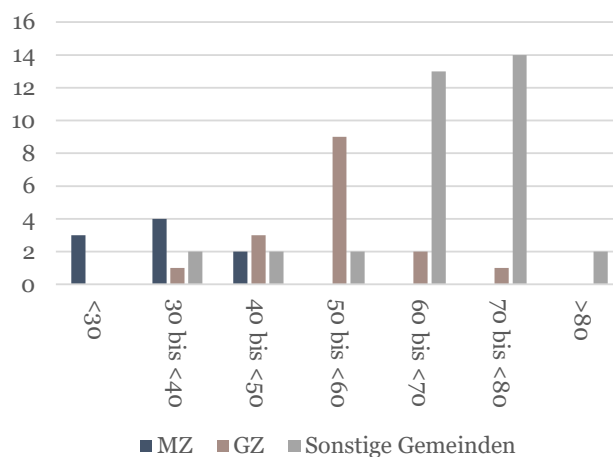


Abb. 5: Eigentumsquote nach Anzahl der Gemeinden (MZ: Mittelzentrum; GZ: Grundzentrum)

### Bautätigkeit

Bis auf wenige Ausnahmen steigt die Bautätigkeit und weist dabei je nach Raumkategorie deutliche Unterschiede auf. Im Verflechtungsraum sind die stärksten Entwicklungen festzustellen.







## Regionale Wohnungsnachfrage

### Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung entwickelt sich in der Region unterschiedlich. Insgesamt gibt es eine positive Zahl an Zuzügen in die Region. Wachstum findet in den Oberzentren und dem Verflechtungsraum statt. Im Mittelzentralen Ring und Weiteren Umland ist eine Schrumpfung aufgrund einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Für die Stadt Leipzig und den Verflechtungsraum wird bis 2023 und 2030 eine positive Bevölkerungsentwicklung erwartet.

### Wirtschaft

Der Arbeitsmarkt hat sich von 2008 bis 2018 in der Region positiv entwickelt, wodurch auch ein Rückgang der Arbeitslosenquote festzustellen ist. Der Anteil Ü-50-Jähriger an der erwerbstätigen Bevölkerung ist auffällig hoch. Mit dem weiterhin sinkenden Anteil der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter ist ohne Zuzug ein Rückgang des Arbeitskräftepotentials in den nächsten 10-15 Jahren zu erwarten. Trotz positiver Entwicklungen in den letzten Jahren liegt sowohl das BIP als auch die Kaufkraft der Region unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.

### Wohnwünsche (Bürgerbefragung)

Neuzugezogene bevorzugen die Wohnung im Mehrfamilienhaus (kurz MFH) wohingegen langjährig Ortsansässige den Wunsch nach einem Einfamilienhaus (kurz EFH) haben.

Bei der **Lage** sind besonders wichtig:

- ein ruhiges Wohnumfeld **93 %**
- eine gute Versorgungsinfrastruktur **91 %**
- Naturnähe **86 %**

Hauptumzugsgründe sind:

- familiäre Gründe **23 %**
- Erwerb/Erbschaft von Wohneigentum **16 %**
- wohnungsbezogene Gründe **13 %**



## Regionaler Wohnungsmarkt

### Leerstand

Die geschätzte **Leerstandsquote** lag in Halle (Saale) 2018 bei **8-10 %**, in Leipzig unter **2 %**. Der Saalekreis, der Landkreis Nordsachsen und der Landkreis Leipzig weisen laut Schätzung des BBSR im Durchschnitt über **10 %** Leerstand auf. Aufgrund aktueller Entwicklungen sind hierbei Ungenauigkeiten zu erwarten.

### Mietpreisniveau

In Leipzig sind die **Angebotsmieten** seit 2012 um **42 % gestiegen**. In Nordsachsen, dem Landkreis mit dem geringsten Mietwachstum im Untersuchungsgebiet, werden Wohnungen im Schnitt **15 % teurer** angeboten als noch 2012.



Unter Berücksichtigung des Haushaltseinkommens wird in Leipzig **12 % mehr Miete verlangt** als im bundesdeutschen Durchschnitt. In Halle ist dieser Wert ausgeglichen. In den Landkreisen Leipzig, Nordsachsen und dem Saalekreis liegt der Wert etwa **21 % - 24 %** darunter.

### Wohneigentumsmarkt

Die Preise für ein „Standard-EFH“ sind im Leipziger Verflechtungsraum von 2019 auf 2020 um **durchschnittlich 8 % gestiegen**, in Leipzig sogar um 15,4 %. Im MFH-Segment lässt sich eine ähnliche Dynamik feststellen.



# Prämissen der Wohnbauflächenkonzepterstellung

## Regionale Abstimmung befördern

Das Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung sowie die engen Verflechtungen der Städte und Gemeinden in der Region machen eine abgestimmte Vorgehensweise der Landkreismunicipalitäten und der Oberzentren erforderlich. Das Projekt Interko2 setzt daher auf ein regionales Vorgehen für eine effiziente und ressourcenschonende Siedlungs- und Flächenentwicklung. Dabei sollen nach Möglichkeit die Bedürfnisse aller Kommunen im Vordergrund stehen und gemeinsam Lösungen erarbeitet werden. Dies kann die Region insgesamt stärken.

## Diskussion auf Augenhöhe ermöglichen

Damit die Bedürfnisse aller Kommunen gleichberechtigt verhandelt werden, bedarf es einer Diskussion auf Augenhöhe. Bestehende Macht- und Governance-Strukturen müssen über den gesamten Projektverlauf berücksichtigt werden. Beziehungen zwischen den Oberzentren und den Landkreiskommunen sollen befördert und Konfliktpotentiale minimiert werden. Im Sinne der Regionalität stehen die Gesamtregion und deren Entwicklung im Fokus, Konkurrenzdenken gilt es entgegenzusteuern.

## Anpassungsfähigkeit gewährleisten

In der Region Halle-Leipzig haben sich die Entwicklungsbedingungen in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach grundlegend verändert. Daher sollen Planungen und Prozesse im Sinne der „strategischen Planung“ so ausgestaltet werden, dass schnell und angemessen auf Veränderungen reagiert werden kann. Zentrale Bestandteile sind dabei die laufende Beobachtung räumlicher Entwicklungen (Monitoring), die Weiterentwicklung kleinräumiger Trendrechnungen sowie ein bausteinbasierter Modellansatz zur Wohnbauflächenbedarfsabschätzung.

## Ressourcenschonung forcieren

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung muss die Planung einen schonenden Ressourcenumgang forcieren. Nicht nur die Fläche selbst ist ein endliches Gut, sondern auch benötigte Baustoffe und Wohnraum sind wertvolle Ressourcen für die Gesellschaft. Deshalb ist ein bewusster Umgang mit ihnen unabdingbar. Versiegelte Flächen fehlen der Landwirtschaft, dem Naturhaushalt und sind nur mittels langwieriger Prozesse in ihren ursprünglichen Zustand rückführbar.

## Bedarfsorientierung sicherstellen

Die Projektregion muss mit schwierigen demografischen Bedingungen umgehen, die sich in den nächsten Jahren weiter verschlechtern können. Daher ist im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung eine verstärkte Bedarfsorientierung geboten. Angebotsplanungen von Neubaugebieten sichern nur zum Teil gewünschte Bedarfe. Folgekosten der Neubauentwicklungen werden oft nicht umfassend abgewogen und Konsequenzen für den Bestand vernachlässigt. Darüber hinaus kann dies anhaltenden (wachsenden) Leerstand mit sich führen. Besonders unter dem Vorzeichen einer zum Teil negativen Bevölkerungsentwicklung bedarf es einer nachhaltigen und weitsichtigen Planung, um langfristig die Attraktivität der Region sowie der einzelnen Kommunen zu sichern, ohne dass die heutigen Bedarfe den zukünftigen im Weg stehen.



## Szenarien und Prüforte

Ansatz des Projekts ist es, mittels Analyse und Monitoringsystem sowie eines bausteinbasierten Wohnbauflächenmodells die gemeinsame Erarbeitung eines integrierten Wohnbauflächenkonzeptes für die Region Halle-Leipzig zu unterstützen. Grundlage hierfür ist eine Annäherung an zu erwartende Wohnbauflächenbedarfe.

### Szenarien der Einwohnerentwicklung

Um die zu erwartenden Wohnbauflächenbedarfe besser abbilden zu können, wurden Szenarien der Einwohnerentwicklung definiert. Diese reichen von einem starken Wachstum (+30.000 EW) über ein moderates Wachstum (+6.000 EW) oder Schrumpfung (-20.000 EW) bis hin zu einer starken Schrumpfung (-46.000 EW). Die Mehrheit der kommunalen Vertreter erwartet bis 2030 im Rahmen einer durchgeführten Bewertung ein moderates Wachstum in der Region. Eine wiedereinsetzende starke Schrumpfung (-46.000 EW) wurde ausgeschlossen und erhielt keine Stimmen (s. Abb. 7). Im Rahmen des Projektes wurde sich deshalb auf die drei zuerst genannten Szenarien in der Region konzentriert. Dabei ist zu beachten, dass das Szenario mit maximalem Wachstum als Obergrenze zu werten ist. Da aktuell aufgrund der Pandemie schwer abschätzbar ist, inwieweit sich die Stagnation in der EW-Entwicklung fortsetzt, sind die Annahmen jährlich zu überprüfen. Die Szenarien ermöglichen es, die Folgen gewählter Handlungsansätze abzubilden, um eine langfristig stabile und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung zu generieren, die an den zu erwartenden quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarfen ausgerichtet ist. Es können unterschiedlich hohe Flächenbedarfe, aber auch Folgekosten für die Kommunen abgebildet werden.

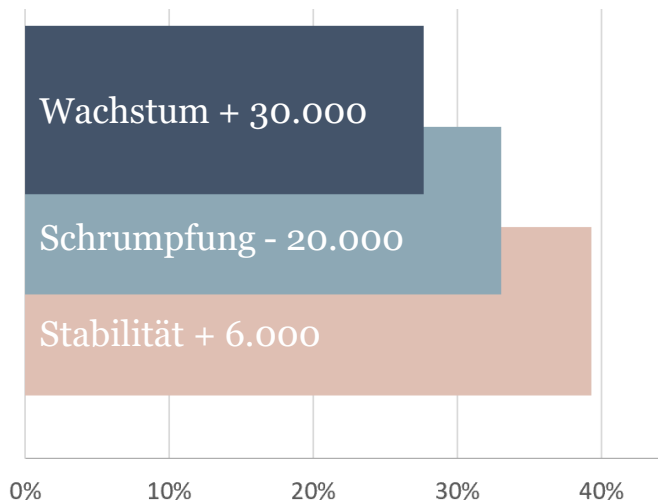


Abb. 7: Voting zu den Bevölkerungsszenarien - Angaben in Prozent der abgegebenen Stimmen

### Orte mit geeigneten

#### Wohnbauflächenpotenzialen – der Prüforte-Ansatz

Für die Verteilung der Einwohner (je nach Szenario in der Region) wurde der sogenannte Prüforte-Ansatz entwickelt. Prüforte (s. Abb. 8) sind die Orte im Betrachtungsgebiet, die besondere Potentiale besitzen, um über den Eigenentwicklungsbedarf hinaus eine Ausweitung der Wohnnutzung zu realisieren. Zur Ermittlung der Prüfortestufen wurde eine vergleichende Bewertung aller Kernorte hinsichtlich von Kriterien, wie ÖPNV-Anbindung und Grundausstattung im Bereich der Daseinsvorsorge, vorgenommen. Eine detaillierte Übersicht findet sich auf Seite 45. Im nächsten Schritt erfolgt eine Potentialanalyse durch das Projekt StadtLandNavi bezüglich geeigneter Flächen in den Kommunen. Abschließend werden die Bedarfe verteilt, die aus der Eigenentwicklung oder dem Zusatzbedarf resultieren (Seite 15). Der Ansatz berücksichtigt dabei unterschiedliche Faktoren bzw. Daten, welche öffentlich z. B. über die statistischen Landesämter bereitgestellt werden. Somit wird durch den Ansatz gewährleistet, dass die differenzierten Ausgangssituationen der Kommunen berücksichtigt werden.





Vorschlag für potentielle Präferenzorte für die Aufnahme regionalen Zusatzbedarfs

Tab. 1: Ablaufschema Prüforte und weiterer Projektverlauf

Rein rechnerisch kann mit dem vorhandenen Wohnungsbestand in Summe die Nachfrage nach Wohnungen in der Region abgedeckt werden. In der Praxis zeichnet sich jedoch, durch eine unterschiedlich gelagerte Konzentration der Nachfrage, in Teilräumen ein Defizit ab. Es ist zu beachten, dass bereits Flächen mit Baurecht außerhalb der definierten Prüforte bestehen. Der Umgang mit diesen Flächen bedarf eines regionalen Konsens

und weiteren Abstimmungen der Akteure. Mit Hilfe des entwickelten Wohnbauflächenmodells wird sich zwei maßgeblichen Faktoren der Siedlungsentwicklung im Bereich Wohnen genähert: der Eigenentwicklung und dem Zusatzbedarf. Wohnraumbedarfe, die aus den kommunalen Anforderungen und der Entwicklung der Region entstehen, können so berechnet und an geeigneten Standorten in den (Prüf-)Orten bzw. in der Region verteilt werden.

### Prüforte für das Wohnen im Umfeld von Halle-Leipzig

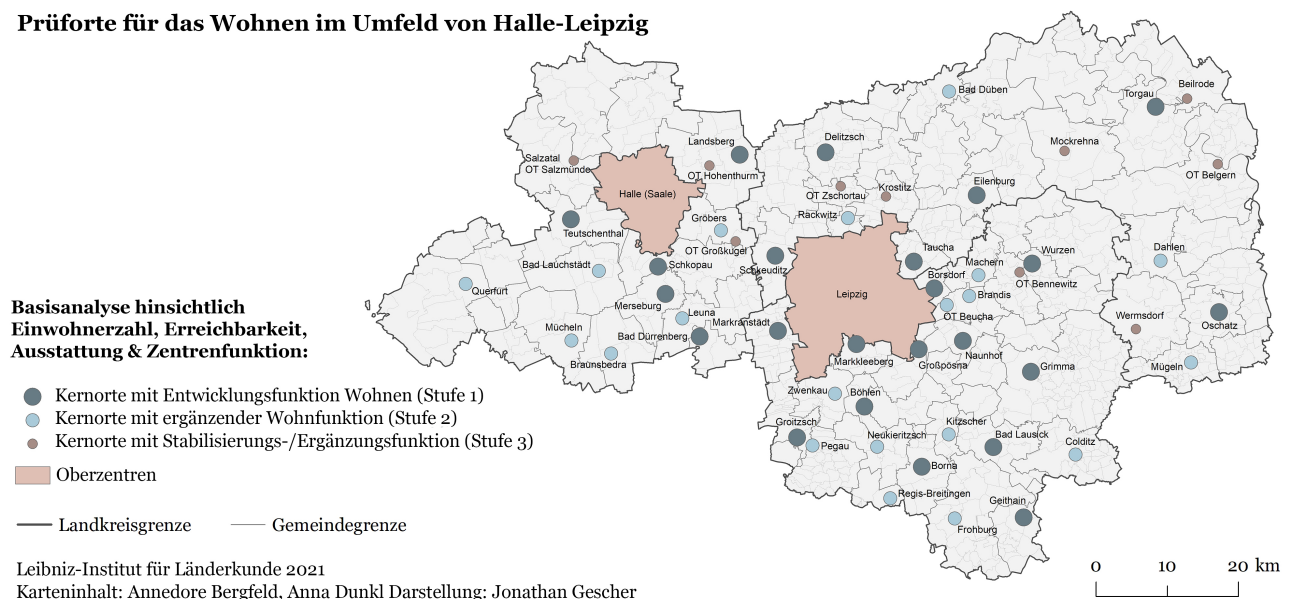


Abb. 8: Übersicht der Prüforte in der Untersuchungsregion Halle-Leipzig (Stand 13.12.2021)

## Wohnbauflächenmodell Eigenentwicklung und Zusatzbedarf

In Wachstums- aber auch in Schrumpfungsregionen können trotz ausreichendem Wohnungsbestand nicht immer alle Wohnbedarfe gedeckt werden. Dies ist immer dann der Fall, wenn bestimmte Qualitäten, die vor Ort benötigt werden, im Bestand nicht zu finden sind. Dementsprechend sind bzgl. des Wohnbauflächenbedarfes im Wesentlichen drei Aspekte zu berücksichtigen (s. Abb. 9).

Diese Bedarfe führen erst dann zu einem neuen Wohnbauflächenbedarf (außerhalb der bestehenden Siedlungsflächen bzw. Neuausweisungen), wenn diese nicht innerhalb des verfügbaren Wohnungsbestandes oder unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale in der Kommune abgedeckt werden können.

Die Eigenentwicklung ist jeder Gemeinde vorbehalten und findet unabhängig von der zentralörtlichen Funktion statt. Grundsätzlich lassen sich in den meisten Landesentwicklungsplänen (LEP)

**Der Eigenentwicklungsbedarf wird jeder Kommune zugesprochen.** und Regionalplänen (RP) Festlegungen zum Thema Eigenentwicklung finden.

Da die Eigenentwicklung bei einem bundesweiten Vergleich z. T. auf Regionalplanungsebene nicht ausreichend definiert wird und daher auf keine bundeseinheitlich gültige Definition zurückgegriffen

Die Anforderungen aus der Eigenentwicklung



Zentralörtliche/besondere Gemeindefunktionsbedarfe



Der Zusatzbedarf, der aufgrund von regionaler Zuwanderung entsteht



Abb. 9: Aspekte Wohnbauflächenbedarf

werden konnte, wurden im Projekt folgende Aussagen zur Eigenentwicklung getroffen (s.u.).

Einen Eigenentwicklungsbedarf im Sinne von Ersatz- oder Auflockerungsbedarf weist jeder Ort unabhängig von seinem Status auf. Einer sparsamen Flächennutzung folgend wären die Bedarfe der Eigenentwicklung vorwiegend innerhalb des Kerngebiets der Kommune zu verorten. Gleichzeitig müssen die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sowie die örtlichen Besonderheiten berücksichtigt werden.

**Die Eigenentwicklung der Kommunen im Kontext zur Wohnsiedlungsentwicklung muss die Bedarfe der ortsansässigen Bevölkerung berücksichtigen. Maßgeblich für den möglichen Neubaubedarf ist zum einen die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Zum anderen sind qualitative Aspekte zu beachten. Dazu zählen Bedarfe aufgrund der Wirkung verschiedener Faktoren (Seite 13):**

- Ersatzbedarf für alternde Bausubstanz (zustandsbedingter Ersatzbedarf).
- Bedarfe aufgrund der Altersstruktur und der damit zusammenhängenden Veränderungen der Haushaltsstruktur sind zusätzliche Bedarfe möglich. Der sogenannte Auflockerungsbedarf resultiert vor allem aus veränderten Wohnbauflächenbedarfen u.a. infolge der Veränderung der HH-Struktur sowie von aktuellen Wohntrends
- Veränderte Anforderungen an die Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse (qualitativer Ersatzbedarf) – z. B. barrierefreie Wohnungen.
- Die zentralörtliche bzw besondere Funktion der Gemeinde.



**Zusatzbedarfe sollen nur in den gut ausgestatteten Prüforten zum Tragen kommen. Der Zusatzbedarf orientiert sich an der Einwohner-Trendbetrachtung der drei Entwicklungsszenarien (Seite 7). Somit ist der Zusatzbedarf stärker von Unsicherheiten geprägt, die im Berechnungsansatz abzubilden sind.**

- Ausgehend von den Szenarien wird ein Bevölkerungswachstum oder eine Stagnation in der Region erwartet.
- Die daraus resultierenden Bedarfe werden anhand der jeweiligen Prüfortestufe verteilt.
- Im Sinne einer dezentralen Konzentration und um den kommunalen Potentialen gerecht zu werden, wird ein Anteil des Zusatzbedarfes auf die Prüforte zweiter und dritter Stufe verteilt.

Zusätzliche Potentiale über die herkömmliche Eigenentwicklung hinaus, werden den Kernorten (Versorgungs- und Siedlungskernen) eingeräumt, die die entsprechende Prüfortestufe aufweisen, die zentralörtliche Funktionen wahrnehmen oder die aufgrund überdurchschnittlicher Bedeutung für den gewerblichen Bereich eine entsprechende „Gemeindefunktion“ besitzen.



**Zusatzbedarfe werden hauptsächlich den Kernorten vorbehalten.**

In Summe ergibt sich so durch das Wohnbauflächenmodell der gesamte (regionale) Wohnbauflächenbedarf, welchen es bis 2030 zu decken gilt. Zur besseren Verständlichkeit wurde das

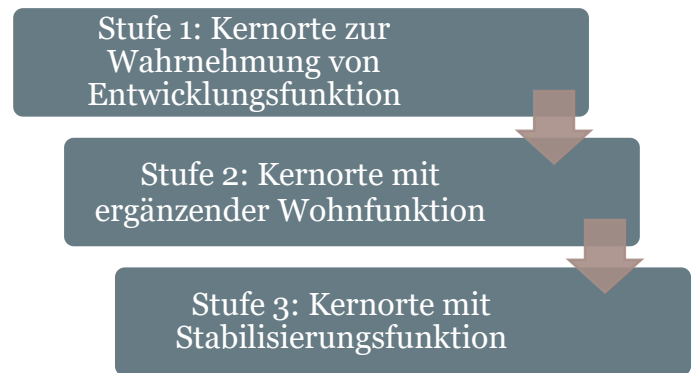


Abb. 10: Prüfortestufen

gewählte Modell in unterschiedliche Bausteine gliedert. Diese werden unter den jeweiligen Themenbereichen: Eigenentwicklung und Zusatzbedarf zusammengefasst und im Folgenden näher erläutert.

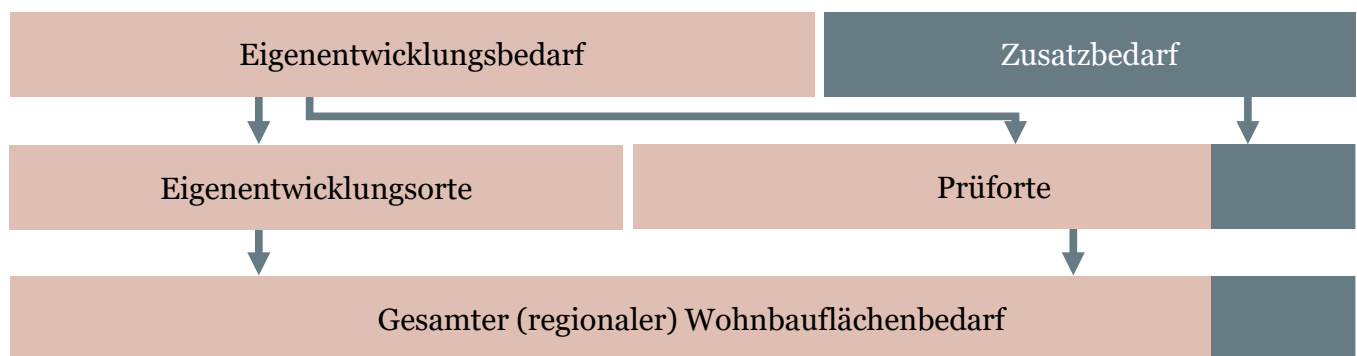


Abb. 11: Schema für den gesamten Wohnbauflächenbedarf

## Bausteine der Eigenentwicklung

Um die kommunale Eigenentwicklung auf der lokalen Ebene fassen zu können, wurden bestehende Planungswerke auf Ebene der Landes- und Regionalplanung analysiert. Davon ausgehend wurden fünf Bausteine für die kommunale Eigenentwicklung definiert, welche im Anschluss um den Zusatzbedarf ergänzt werden. Damit diese bei der Berechnung einer einheitlichen Grundlage folgen, wurden zu Beginn einige Grundannahmen, basierend auf Literatur und Daten der Region bzw. des Bundes, getroffen.

Vorteil dieser Baustein- und Annahmen-basierten Herangehensweise ist, dass die Grundannahmen schnell und transparent aktualisierbar sind. Die Bausteine (wie z. B. der Ersatzbedarf oder auch der Leerstand) können einzeln betrachtet und so unterschiedliche Entwicklungspfade mit wenig Aufwand projiziert werden. Durch die Anwender können Konsequenzen von Veränderungen einfach nachvollzogen werden und andererseits wird die Übertragbarkeit in andere Regionen gewährleistet.

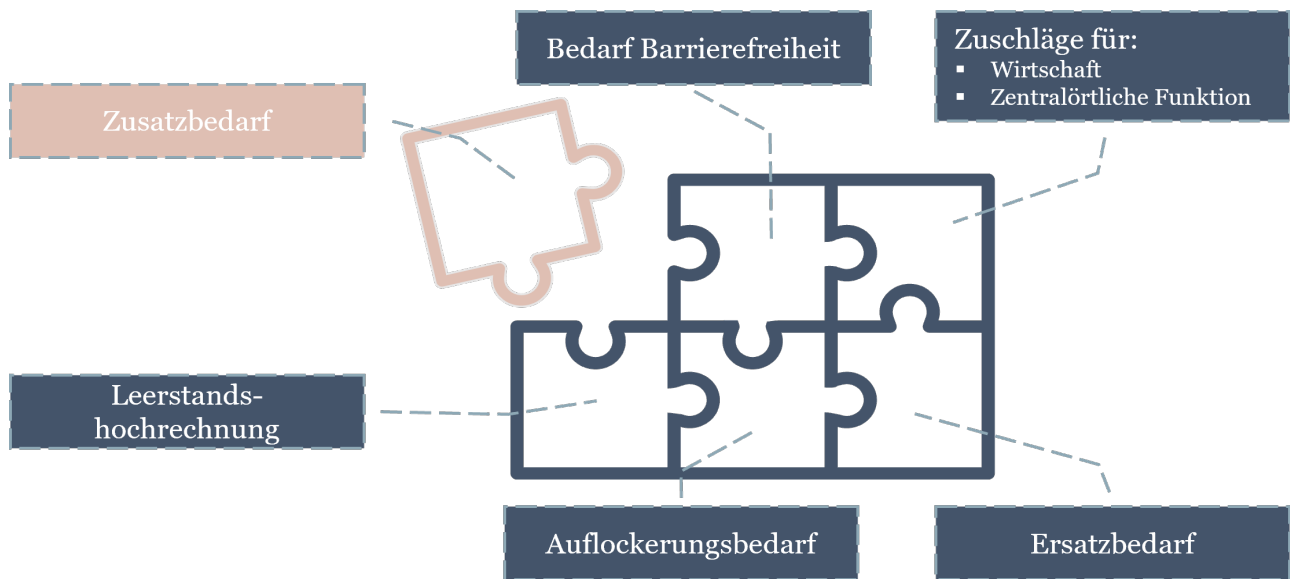


Abb. 12: Schema Eigenentwicklung

Durchschnittliche Haushaltsgröße	Belegungsquote bei Zuzug/Neubau	Durchschnittliche Zahl WE je MFH	Anteil Eigenheimquote	
			Flächensparend	Umsetzungsorientiert
<b>Verflechtungsraum:</b> 2019:2,1 2030:2,1	<b>Verflechtungsraum:</b> EFZH: 3,0 bis 3,2 MFH: 1,75	<b>Verflechtungsraum:</b> 6,6	<b>Verflechtungsraum:</b> EFZH: 50 MFH: 50	<b>Verflechtungsraum:</b> EFZH: 85 MFH: 15
<b>Mittelzentraler Ring:</b> 2019:2,1 2030:2,0	<b>Mittelzentraler Ring:</b> EFZH: 3,0 bis 3,2 MFH: 1,75	<b>Mittelzentraler Ring:</b> 7,1	<b>Mittelzentraler Ring:</b> EFZH: 30 MFH: 70	<b>Mittelzentraler Ring:</b> EFZH: 60 MFH: 40
<b>Weiteres Umland</b> 2019:2,1 2030:2,0	<b>Weiteres Umland</b> EFZH: 3,0 bis 3,2 MFH: 1,75	<b>Weiteres Umland</b> 6,2	<b>Weiteres Umland</b> EFZH: 55 MFH: 45	<b>Weiteres Umland</b> EFZH: 90 MFH: 10
EW/HH	EW/WE	WE/MFH 2019	%	%

Abb. 13: Grundannahmen der Eigenentwicklung





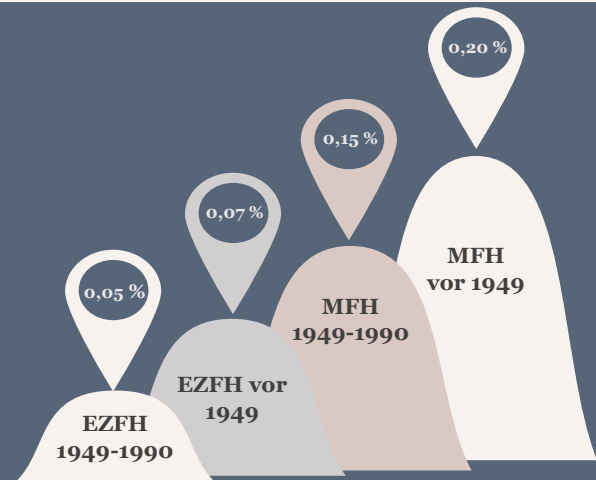
Abb. 14: Beispiel einer Nachverdichtung fürs Wohnen



## Ersatzbedarf

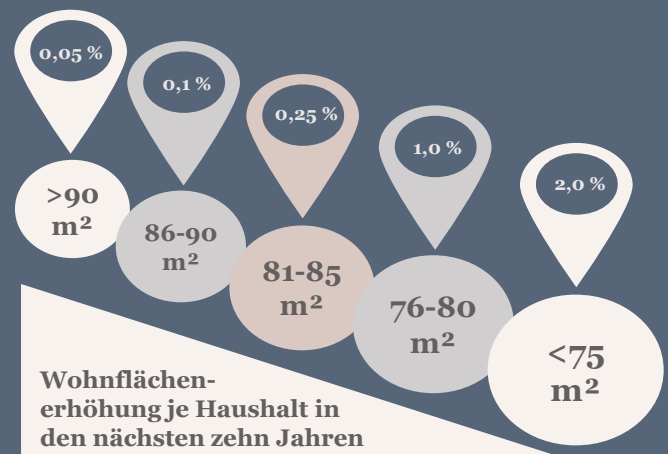
Der Ersatzbedarf bezeichnet den Teil der Gebäude, welcher zustandsbedingt, also aufgrund des Alters oder des Ausstattungsgrades, ersetzt wird. Um die kommunalen Gegebenheiten und Besonderheiten zu berücksichtigen, findet die Berechnung nach Gebäudetyp und -alter statt. Zur konkreten Ermittlung wird eine Ersatzquote nach Baujahr und Wohnform angesetzt. Diese Herangehensweise basiert auf einer Analyse der Abbruchmuster, welche eine Trennung zwischen Gebäudealtersgruppen nahelegt. Für die Gebäude, welche nach 1990 gebaut wurden, wird kein Abbruch in den Ansatz aufgenommen.

### Ersatzquoten nach Baujahr und Wohnform



## Auflockerungsbedarf

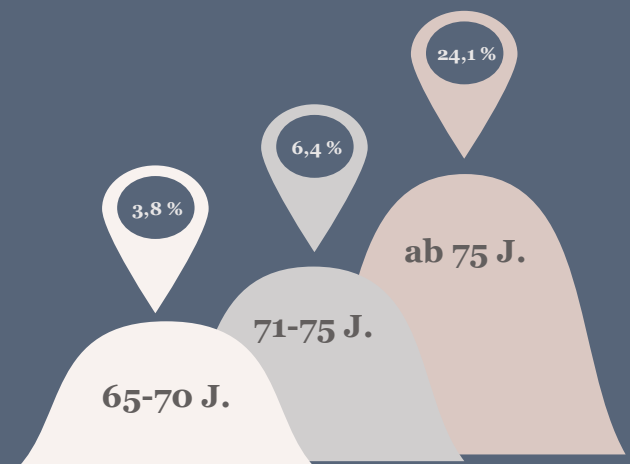
Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der erhöhten Nachfrage nach größeren Wohnflächen, ist z. T. jedoch auch auf natürliche demografische Entwicklungen zurückzuführen. Dementsprechend wird zum einen die gemeindeteilkonkrete Haushaltsentwicklung zugrunde gelegt. Zum anderen werden gestaffelt nach Wohnflächen Quoten zur Erhöhung definiert. Dabei ist zu beachten, dass sich der Auflockerungsbedarf nur flächenwirksam auswirkt, wenn die Anzahl der errechneten WE die Anzahl der WE aus dem Ersatzbedarf übersteigt, da hier ein bedarfsgerechtes Bauen unterstellt wird.



## Barrierefreier /-armen Bedarf

Der Bedarf an barrierefreien /-armen WE orientiert sich an bundesweiten Pflegequoten, welche nach Altersgruppen gestaffelt sind. Diese wurden auf die Altersstruktur im Projektgebiet Halle-Leipzig angepasst, um einen Mittelwert für die Region zu erhalten. Grundsätzlich wird angenommen, dass der barrierearme Bedarf sich zu weiten Teilen im Bestand realisieren lässt. Barrierefreie Wohnungen werden vor allem im Neubau realisiert und sind im Rahmen der Eigenentwicklung umzusetzen. Sie werden nur dann flächenwirksam (d.h. zusätzlich im Außenbereich), wenn sie über den Ersatzbedarf hinaus gehen. der Anteil Pflegebedürftiger in Pflegeheimen wurde berücksichtigt

### Pflegebedürftigkeit in der eigenen Wohnung





## Zuschläge

Die zentralörtliche Festlegung der RP/REP zählt zu den wichtigsten Instrumenten zur Durchsetzung des bundesweit verfolgten Leitbilds der dezentralen Konzentration. Deshalb werden Zuschläge auf die Eigenentwicklung nach zentralörtlicher Funktion gewährt. Dabei wird nach Grundzentralem Verbund, Grundzentrum und Mittelzentrum unterschieden. Die berücksichtigten Zuschläge werden auf den Wohnungsbestand 2019 gewährt, für einen Zeitraum von 10 Jahren.

Für besondere wirtschaftliche Leistungskraft werden auch unter der Maßgabe der stärkeren Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten zusätzliche Wohnungsbedarfe unterstellt. Die Festlegung der relevanten Standorte erfolgt orientiert an den Festlegungen der RP/REP mittels einer Quartilsbildung entlang der

dargestellten Indikatoren. Maximal wird dabei ein Zuschlag von 0,2 % gewährt, welcher ebenfalls auf den Bestand von 2019 über einen 10-Jahres-Zeitraum Anwendung findet.

<b>Zuschlag von 0,1 % für die oberen 25 % bezogen auf</b>	
Einpendler je 1.000 EW	Arbeitsplätze je 1.000 EW
Entwicklung der Arbeitsplatzzahlen (5 Jahre)	Übernachtungen je Monat je 1.000 EW

## Leerstand



Als entscheidungsunterstützendes Instrument versucht das Wohnbauflächenmodell aktuelle Leerstände sowie eine Hochrechnung in die Zukunft abzuschätzen. Mit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, wurden erstmals seit der Wiedervereinigung leerstehende Wohnungen bundesweit und zudem gemeindeteilkonkret erfasst. Jedoch gibt es weder in Deutschland als Ganzes noch in den betrachteten Regionen und Städten eine vergleichbare bzw. flächendeckende Fortschreibung der Daten bzw. eine Leerstandserfassung. Aufgrund der fehlenden Daten wird für den Leerstand deshalb eine projektinterne Schätzung durchgeführt, bei der die Zahl der Wohnungen mit der Zahl der Haushalte in Beziehung gesetzt wird. Zudem wurde eine Fluktuationsreserve (kurzfristiger Leerstand z. B. durch Mieterwechsel) von 2 % angenommen. Aufgrund der Leerstandsstruktur im Untersuchungsgebiet wird davon ausgegangen, dass nur 70 % des geschätzten Leerstands marktaktiv ist (binnen sechs Monaten auf dem Markt anbietbar). Daran anknüpfend wurde eine Hochrechnung des Leerstandes bis 2030 vorgenommen. Hierbei wurde insbesondere der Fokus auf Veränderungen im Kontext zur Mortalität gelegt. Die Hochrechnung des Leerstands dient als Unterstützungsbaustein, um die Auswirkungen zukünftiger demographischer Entwicklungen zu berücksichtigen. Dabei fanden die abgebildeten Aspekte und Werte Einfluss.

<b>Aspekte</b>	<b>Angesetzte Werte</b>
<b>Sterbeziffer</b>	<b>6,5 % p.a. in der Altersgruppe Ü 75 Jahre</b>
<b>60 bis &lt; 70 Jahre</b>	<b>1,6 Personen/HH</b>
<b>70 bis &lt; 75 Jahre</b>	<b>1,5 Personen/HH</b>
<b>≥ 75 Jahre</b>	<b>1,4 Personen/HH</b>
<b>Geschätzter Leerstand</b>	<b>Gemeindekonkrete qualifizierte Schätzung</b>
<b>Umgesetzte Eigenentwicklung</b>	<b>Berechnung der gesamten Eigenentwicklung bis zum Jahr 2030</b>

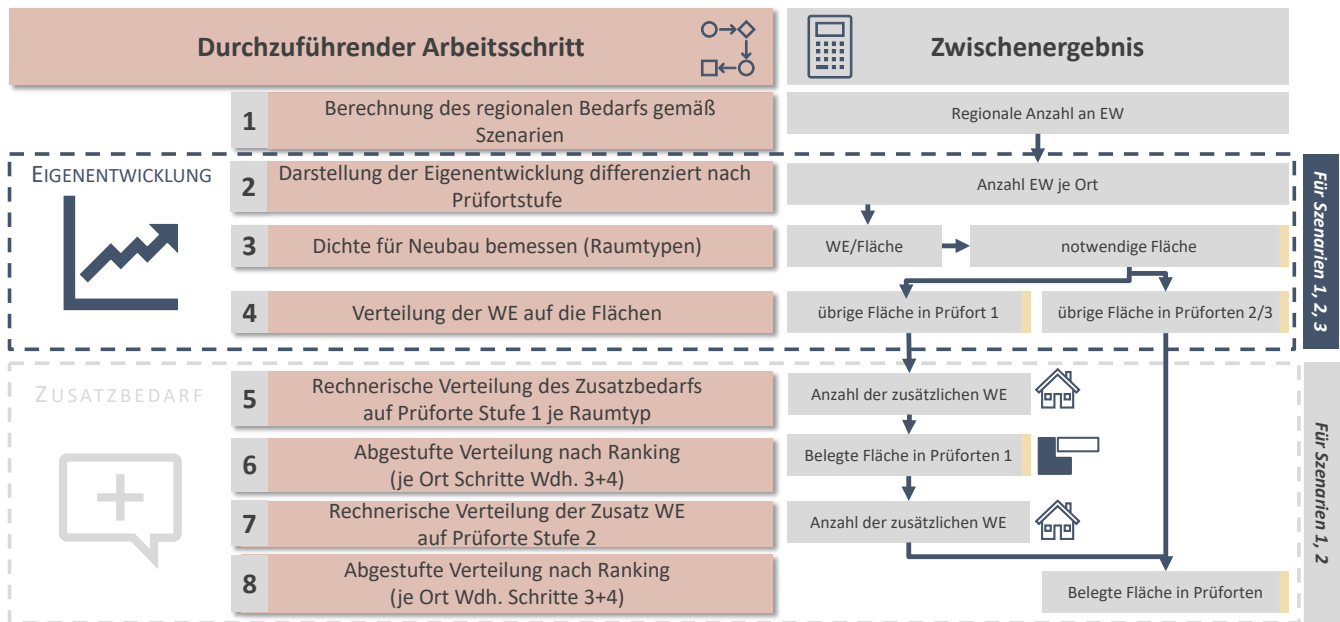


Abb. 15: Idealtypischer Ablauf für die Verteilung und Berechnung der Eigenentwicklung und des Zusatzbedarfes

In Summe kann so anhand der Bausteine bzw. dem abgebildeten Schema (Schritte 1-2; s. Abb. 15) eine gemeindekonkrete Berechnung der Bedarfe in WE erfolgen, die auf den Bedürfnissen der jeweiligen Gemeinden basieren. Eine regelmäßige Anpassung der Grundlagendaten ermöglicht aktuelle Berechnungen. Mithilfe der ermittelten WE und Angaben zu den Siedlungsstrukturdichten (3) je nach Siedlungsstrukturtyp, kann das benötigte Bruttowohnbauland (4) errechnet werden. Im aktuellen Berechnungsansatz werden zwei unterschiedliche Annahmen genutzt, die als Orientierungswerte fungieren: zum einen wird die derzeitige Baustruktur, zum anderen ein flächensparender Ansatz abgebildet. Flächensparende Dichtewerte (s. Tab. 2) zeigen das Potential an Flächeneinsparung gegenüber der aktuellen Vorgehensweise auf (siehe auch Seite 22).

Dabei wird ein Ausgleich zwischen einer Senkung der Flächen(neu)inanspruchnahme und einer weiterhin wohnwünscheorientierten Entwicklung der Region angestrebt.

Gemäß dem Ziel, den Abstimmungsprozess zur nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung in der Region zu unterstützen, werden die dargestellten Berechnungsansätze der Eigenentwicklung als einzelne Bausteine ermittelt. Das bedeutet, dass jeder Teil der Gesamtrechnung, die sich aus dem Ersatzbedarf, den Zuschlägen für zentralörtliche und/oder wirtschaftliche Funktionen, dem Auflockerungsbedarf und dem barrierefreien Bedarf ergibt, einzeln nachvollzogen werden kann.

Siedlungsstrukturtyp	Einfamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Durchschnittswert Dichte
	Richtwert	Bruttowohnbauland je WE	Richtwert	Bruttowohnbauland je WE	
Mittelzentren	31,25 WE/ha	320 m <sup>2</sup> /WE	60 WE/ha	167 m <sup>2</sup> /WE	51,4 WE/ha
Grundzentren	25 WE/ha	400 m <sup>2</sup> /WE	50 WE/ha	200 m <sup>2</sup> /WE	37,5 WE/ha
Kommunen an S-Bahn-Haltepunkten	25 WE/ha	400 m <sup>2</sup> /WE	50 WE/ha	200 m <sup>2</sup> /WE	36,3 WE/ha
Sonstige Kommunen im Verflechtungsraum	20 WE/ha	500 m <sup>2</sup> /WE	50 WE/ha	200 m <sup>2</sup> /WE	35,0 WE/ha
Sonstige Kommunen im Weiteren Umland	15 WE/ha	667 m <sup>2</sup> /WE	40 WE/ha	250 m <sup>2</sup> /WE	26,3 WE/ha

Tab. 2: Flächensparende Dichtewerte

## Zusatzbedarf

Der Zusatzbedarf kommt unter der Bedingung eines Wachstums- oder Stabilitätsszenarios zusätzlich zur Eigenentwicklung zum Tragen. Als Basis der Rechnerischen Verteilung (5) werden die im Projekt abgestimmten Szenarien sowie die festgestellten Wanderungsmuster in den einzelnen Raumtypen verwendet. Da durch die Benennung als Prüfort erster, zweiter oder dritter Stufe mit den angelegten Kriterien bereits die Bedeutung für die Region, z. B. als Ankerstadt für ländliche Räume, hervorgehoben wurde, wird in diesem Schritt v. a. das Potential für die Zuwanderung, d. h. die Attraktivität für zusätzliche Wohnbaustandorte über die Eigenentwicklung hinaus, betrachtet. Somit ist der Zusatzbedarf stärker von Unsicherheiten aufgrund sich vollziehender dynamischer Prozesse geprägt, die im Berechnungsansatz abzubilden sind. Dafür werden zusätzlich Prognosedaten des statistischen Landesamtes für die sächsischen Gemeinden und auf dem Demografiemonitor des Saalekreises basierende Trenddaten berücksichtigt. Daneben finden die getroffenen Annahmen z. B. zur Haushaltsgröße, zur Verteilung nach Wohnformen oder zur Eigenheimquote Anwendung.

Bei dem Wachstums- oder Stabilitätsszenario wurde den aktuellen Entwicklungstrends folgend ein größerer Anteil des Zusatzbedarfes (Zuzug von Einwohnern in die Region) den Umlandkommunen zugerechnet. Die EW-Zahlen in den Kernorten der Prüforte bildeten die Basis der Verteilung nach den jeweiligen Gebietskategorien (Verflechtungsraum, Mittelzentraler Ring und Weiteres Umland). Abschließend erfolgte die Umlegung der Einwohner auf

WE in EZFH und MFH mithilfe zuvor getroffener Annahmen bezüglich der EW je Haushalt und der Verteilung des Zuzuges in EZFH und MFH je Raumtyp (s. Abb. 16).

Zur Berücksichtigung der vorhandenen wirtschaftlichen Potentiale, die einen zusätzlichen Wohnraumbedarf erzeugen können, wurde eine Modifizierung für die Prüforte eingefügt. Ausgehend von unterschiedlichen Indikatoren wurden Einteilungen getroffen. Es wird unterstellt, dass lokal vorhandene wirtschaftliche Potentiale zusätzliche Wohnbedarfe erzeugen können. Mit der Modifizierung fällt der Zusatzbedarf (potentieller Zuzug) für Prüforte mit hoher Arbeitsmarktbedeutung und guter Breitbandversorgung höher aus.

In Abhängigkeit vom Prüfort-Status erfolgt eine abgestufte Verteilung (6) der Bedarfe je nach Raumtyp. Für die rein rechnerisch ermittelten Wohnungsbedarfe ist im sechsten Schritt die Flächenverfügbarkeit in den Kommunen zu prüfen, welche auf Basis der vorherigen Berechnungen ermittelt wurde (3/4/5). Bei der vorgesehenen stufenweisen Verteilung werden die Prüforte erster Stufe des jeweiligen Raumtyps als erstes behandelt. Dabei werden nacheinander Eigenentwicklung- und Zusatzbedarf betrachtet. Die von StadtLandNavi ermittelten zur Verfügung stehenden Flächen werden mit den Bedarfen abgeglichen. Die Bedarfe können dann unter Berücksichtigung der Aktivierungsgrade, raumordnerischer sowie Umwelt- und Erreichbarkeitsanforderungen auf die verfügbaren Flächen je Prüfort verteilt werden.

Indikator	Berechnung/ Benchmark	Quelle	Zyklus
Arbeitsplätze je 1.000 EW	Benchmark via Quartilsbildung	Statistisches Landesamt, Arbeitsagentur Nürnberg, Eigene Berechnung	Jährlich
Arbeitsplatzentwicklung der letzten 5 Jahre	Benchmark via Quartilsbildung	Statistisches Landesamt, Arbeitsagentur Nürnberg, Eigene Berechnung	Jährlich
EinpendlerInnen je 1.000 EW	Benchmark via Quartilsbildung	Statistisches Landesamt, Arbeitsagentur Nürnberg, Eigene Berechnung	Jährlich
Breitbandversorgung Anteile Haushalte min. 100 Mbit/s	Benchmark via Quartilsbildung	Statistisches Landesamt, Eigene Berechnung	Jährlich

Tab. 3: Indikatoren der wirtschaftlichen Bedeutung

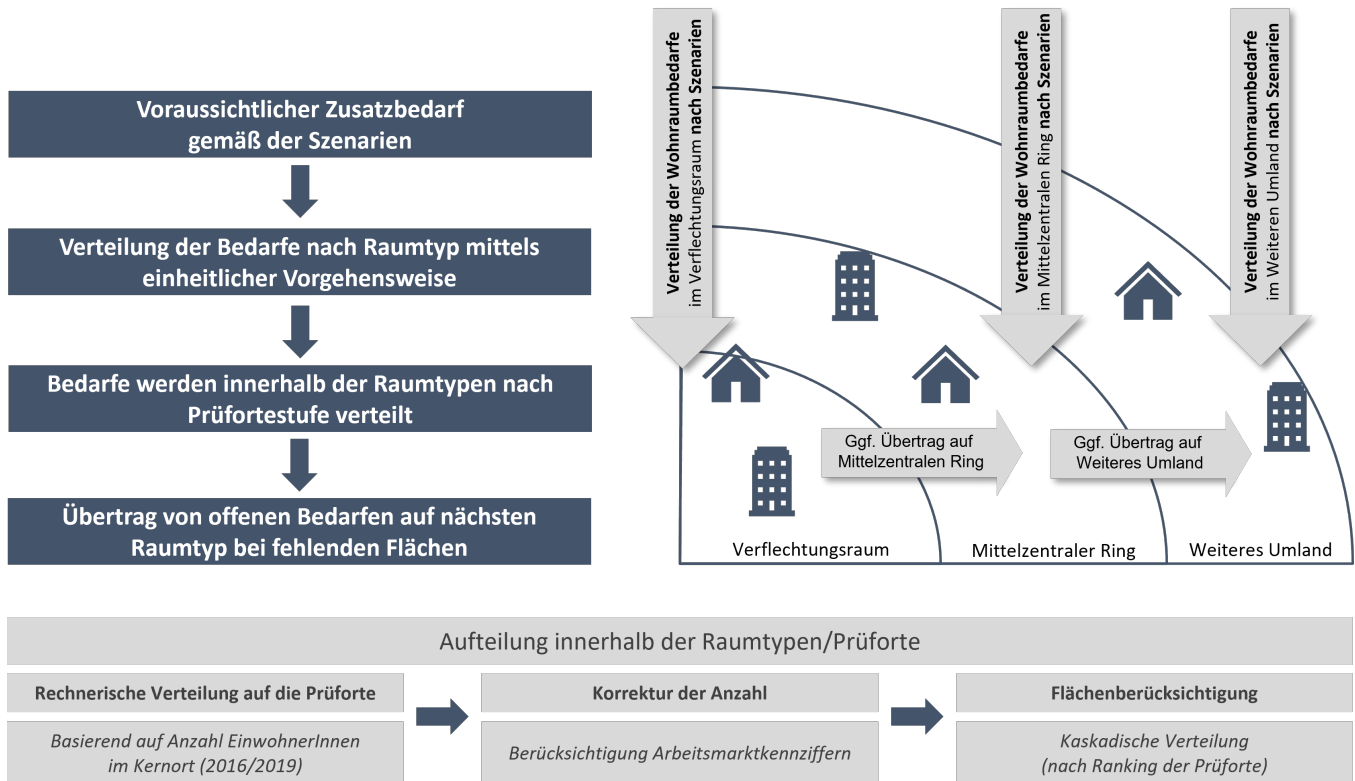


Abb. 16: Verteilungsschema für den Zusatzbedarf

Mit diesem Vorgehen wird sichergestellt, dass neben den Anforderungen an die langfristige Versorgung auch den Flächensparzielen Rechnung getragen wird. Zudem kann so an jeder Stelle in die Kaskade eingegriffen werden, wenn z. B. aufgrund von interkommunalen Abstimmungen andere Schwerpunkte gesetzt sind (vgl. SUP Wurzen Land) oder eine Kommune nicht weiterwachsen möchte.

Sollten mit diesem Ansatz nicht alle Bedarfe in den Prüforten erster Stufe gedeckt werden, erfolgt eine Verteilung (7/8) der übrigen Bedarfe auf Prüferte der zweiten Stufe im jeweiligen Raumtyp, nach dem gleichen Verfahren. Sollten die Prüferte einer Raumtypenkategorie nicht alle Bedarfe aufnehmen können, findet ein Übertrag auf den nächsten Raumtyp statt.

## Weitere Schritte und Handlungsziele

Die Erarbeitung der Grundlagen sowie die weiteren Schritte für ein integriertes Wohnbauflächenkonzept erfolgen in enger Abstimmung mit dem Forschungsvorhaben StadtLandNavi. Die je Prüfort ermittelten Eigenentwicklungs- und Zusatzbedarfe werden mittels des bausteinbasierten Modells in Flächenbedarfe umgerechnet. Diese werden mit den in StadtLandNavi ermittelten Flächenpotentialen abgeglichen. Als Bilanz ergibt sich eine erste Aussage, ob die Wohnraumbedarfe auf den vorhandenen

Flächen im Prüfort selbst auf geeigneten Flächen gedeckt werden können. Dementsprechend können Entwicklungsalternativen je Kommune aufgezeigt und darauf aufbauend Empfehlungen gegeben werden. Diese sind dann im Detail mit den Entwicklungsvorstellungen der Kommunen abzugleichen.

Die Herangehensweise erlaubt, unterschiedliche Annahmen und deren Konsequenzen für die regionale und lokale Entwicklung aufzuzeigen. Auf dieser

Grundlage kann ein breiter regionaler Abstimmungsprozess starten, der im Ergebnis vor allem das Problembewusstsein für verkehrs- und flächensparende sowie langfristig stabile Siedlungsentwicklung schärfen soll. Hauptziel der Anwendung des Wohnbauflächenberechnungsansatzes im regionalen Kontext ist, sich darauf aufbauend auf gemeinsame Handlungsziele verständigen zu können. Mögliche Handlungsziele können sich auf folgende Aussagen beziehen:

- Mengenziele (EW oder WE) für die Region und je Prüfort,
- Rahmenseetzungen für den Wohnungsneubau (u.a. Eigenheimquote),
- Handlungsschwerpunkte für die Wohnbauflächenentwicklung,
- Entwicklungsansätze für die Eigenentwicklung,
- Empfehlungen für die Entwicklung barrierefreier Wohnungen und
- Handlungsoptionen zur stärkeren Nutzung von Innenentwicklungspotentialen.

Im lokalen Kontext kann das bausteinbasierte Wohnbauflächenmodell vor allem planerische Entscheidungen der Kommunen unterstützen. Dabei spielen insbesondere Aspekte wie:

- Diskussion der Neubaufächenbedarfe je Kommune durch Alternativabwägungen und
- Nutzung des Leerstandsmonitorings zur Ableitung von Strategien zum Umgang mit bestehendem/entstehendem Leerstand eine Rolle.

Aktuell werden durch das Projektteam gemeinsam mit den regionalen Akteuren die Rahmenseetzungen für die einzelnen Bausteine des Wohnbauflächenberechnungsansatzes geschärft. Es kommt darauf an, so gut wie möglich, die differenzierten lokalen Bedingungen in einem einfach nutzbaren Modell abzubilden.

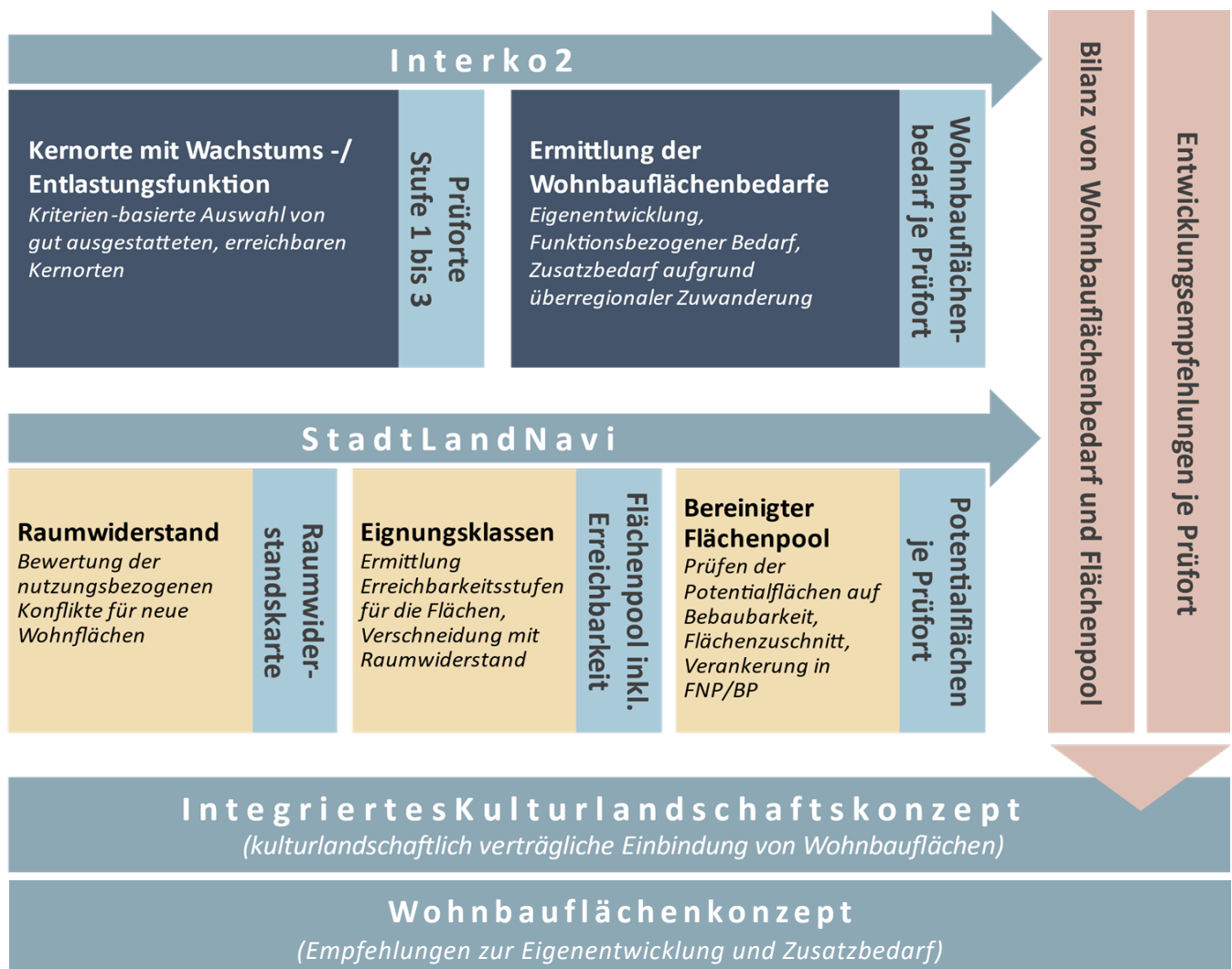


Abb. 17: Zielschema des bausteinbasierten Wohnbauflächenkonzeptes

# EINFLUSSMÖGLICHKEITEN AUF EINE FLÄCHENSPARENDE SIEDLUNGSENTWICKLUNG



Ein Wohnbauflächenkonzept in einer dynamischen Region kann nur Erfolg haben, wenn es mit den regionalen Akteuren abgestimmt wird, die Besonderheiten der Region berücksichtigt und eine hohe Akzeptanz besitzt. Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der Forschungsprojekte verschiedene Beteiligungsschritte realisiert und darauf aufbauend Bausteine erarbeitet, die die weitere Diskussion über Stellschrauben der Wohnbauflächenentwicklung und ihre Wirkungen bzw. Entscheidungsalternativen unterstützen sollen.

## Entscheidungsalternativen der Wohnbauflächenentwicklung - Szenarienansatz

Während man den Unsicherheiten der Bevölkerungsentwicklung mit unterschiedlichen Szenarien begegnet und zukünftige mögliche Entwicklungstrends schwer einschätzbar sind, bietet die Wahl der Landmanagementstrategie eine klare Einflussgröße, die die nachhaltige Entwicklung einer Region langfristig prägt. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Strategie ist der Bereich „Wohnen“. Vereinfacht kann zwischen zwei Ausprägungen unterschieden werden:

### Flächensparende Landnutzung

Im Zentrum einer flächensparenden Siedlungsentwicklung steht eine verstärkte Innenentwicklung, z. B. über Aktivierung von Baulücken, Flächenrecycling, flächensparendes Bauen, Einsatz wasserdurchlässiger Beläge sowie die Nachnutzung von vorhandener Bausubstanz. Flächensparender Umgang hört nicht bei der Siedlungsentwicklung auf, sondern sollte Aspekte einer nachhaltigen Kulturlandschaftsgestaltung beachten (Verdichtung in Kombination mit Durchgrünung und Durchlüftung – Ziel einer klimaneutralen Siedlungsentwicklung).

### Disperse (gering verdichtete) Landnutzung

Es ist eine anhaltende Umwandlung von Freiflächen, vor allem von landwirtschaftlichen Flächen, in Siedlungs- und Verkehrsflächen zu beobachten. Die Nutzungsänderung erfolgt eher ungeordnet, sowohl hinsichtlich der Sicherung der Siedlungsentwicklung durch Bebauung in der Fläche als auch durch zum

Teil starke Ausweitung der Infrastruktur. Dies verursacht zunehmenden Flächenverbrauch und wachsende Flächenkonkurrenz. Weitere Folgen können innerstädtischer Leerstand, wachsende kommunale Infrastrukturkosten und Verkehrsprobleme sein (siehe ab Seite 46).

Diese Ausprägungen sollten im Rahmen des Aushandlungsprozesses in der Region zur Fixierung zukünftiger Entwicklungsziele der Wohnstandortentwicklung diskutiert werden. Dabei stehen Entscheidungen zwischen einer „nachfragegetriebenen“ Angebotsplanung oder dem schrittweisen Übergang zu einer flächensparenden nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung an.

## Stellschrauben für eine flächensparende Entwicklung

Im Rahmen des Projektes Interko2 sollen bei der Erarbeitung der Grundlagen für ein regionales Wohnbauflächenkonzept insbesondere Entwicklungsalternativen im Bereich Wohnen aufgezeigt werden, um so den Austauschprozess im regionalen Kontext zu befördern und einen möglichst breiten Konsens bzgl. der künftigen Wohnbauflächenentwicklung zu erzeugen. Deshalb sind die Stellschrauben an den regionalen

**Abestimmte  
Wohnbauflächenentwicklung,  
unter Berücksichtigung  
regionaler Besonderheiten.**



Besonderheiten auszurichten und z. T. bereits in die Berechnungen integriert. Bislang spielt interkommunale Kooperation bei der Entwicklung von Wohnbauland im Betrachtungsgebiet noch eine relativ geringe Rolle. Zukünftig ist mit einem Bedeutungszuwachs dieser Steuerungsform zu rechnen, die vor allem in Regionen, die sowohl Wachstums- als auch Schrumpfungsprozesse aufweisen, eine besondere Relevanz besitzt, da Versorgungs- und Verwaltungsinfrastrukturen so (qualitätvoll) aufrechterhalten werden können.

Das durch Interko2 entwickelte Wohnbauflächenmodell kann die Bemühungen der Regionalplanung flankieren, Kommunalvertreter für das Thema flächensparender Siedlungsentwicklung zu sensibilisieren und diese bei ihren Entscheidungsprozessen unterstützen.



Abb. 18: Mögliche Stellschrauben der Wohnflächenentwicklung

### Verknüpfung formeller und informeller Ansätze

Die Verknüpfung unterschiedlicher Ansätze ist im Bereich der Wohnbauflächenentwicklung zielführend. Durch den meist partizipativeren Prozess der informellen Ansätze können die Meinungen und Bedürfnisse verschiedener Akteure Einfluss finden und die Akteure auf diese Weise mitgenommen werden. In Verbindung mit formellen Ansätzen erhalten die informellen Abstimmungen einen verbindlichen Rahmen, wodurch die Umsetzung deutlich strukturierter und zielführender gestaltet werden kann.



### Beschränkung von Gemeinden auf die Eigenentwicklung

Um die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungszwecke effektiv zu begrenzen, ist die Vorgabe von Bezugsgrößen zur Bestimmung der quantitativen Eigenbedarfe maßgeblich. Dazu sollten entweder konkrete Orientierungswerte und/oder dezidierte Vorgaben zur Bedarfsberechnung von der (Landes-) Regionalplanung festgelegt werden, anhand welcher die Kommunen den Umfang ihrer möglichen Siedlungsentwicklung im Rahmen ihres Eigenbedarfs zu ermitteln haben. Als praktikable Lösung wird die Definition der Ermittlung des Eigenbedarfs (einwohner- und wohnungsbestandsbezogen) für die Geltungsdauer des Regionalplans empfohlen. Dies bietet den praktischen Vorteil, dass entsprechende Veränderungen statistisch ermittelt und gut abgebildet werden können.

### Mengensteuerung

Um eine flächensparsame Siedlungsentwicklung umzusetzen, wird vielfach die Ausweisung von Mengenbegrenzungen (z. B. über Dichtewerte oder Wohnbauflächenkontingente in ha/a) als effektives Steuerungsinstrument angesehen. Vorgaben zu Siedlungsdichten fördern eine effiziente Flächennutzung. Sie tragen somit im Hinblick auf die Leitvorstellung nachhaltiger Siedlungsentwicklung dazu bei, die Flächenneuanspruchnahme zu verringern. Freiräume werden so erhalten und in ihren bisherigen Funktionen geschützt.

Die Ausweisung von Festlegungen für bestimmte Gemeindeteile kann dabei grundsätzlich als zielführender bewertet werden (Kernort-Prinzip) als die Funktionszuweisungen für das gesamte Gemeindegebiet, da eine gezielte Lenkung der Siedlungsentwicklung möglich ist.

Bestehende Unsicherheiten, wie schon länger veränderte Wanderungsmuster in der Region, aktuell die Pandemie oder veränderte Wohnanforderungen der Bevölkerung, können zudem nur bedingt langfristig in regionalplanerischen Vorgaben verortet werden. Wesentlich bei der Arbeit mit Mengenvorgaben ist dementsprechend die Sicherung der Aktualität von Vorgaben, die i. d. R. aufgrund der „Langlebigkeit“ der Regionalpläne schwer zu erreichen ist. Dementsprechend sind ergänzende Instrumente, die auf

interkommunalen Abstimmungsprozessen basieren, zu nutzen. Vorgeschlagen wird die Vorgabe unterschiedlicher Dichtewerte für nachfolgende Raumstrukturtypen, um eine Mindestdichte beim Neubau zu sichern. Diese könnten in einem regionalen Wohnbauflächenkonzept verankert und in der kommunalen Praxis umgesetzt werden:

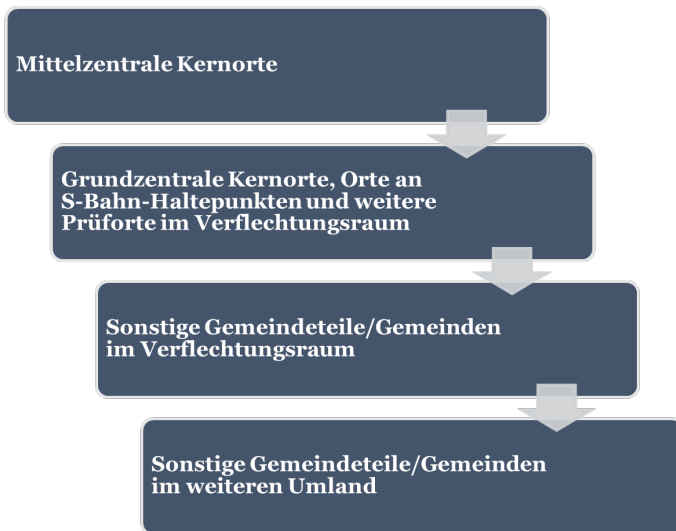


Abb. 19: Raumstrukturtypen der Region

### Dichte/Grundstücksgröße

Wie in Abbildung 20 dargestellt bietet die Mengensteuerung über WE je Hektar eine wirksame Größe, um Fläche effizienter zu nutzen. Je nach Raumstrukturtyp und Wohnhaussegment kann so mehr als eine Verdopplung der WE je Hektar realisiert werden. Im Umkehrschluss bedeutet dies, die doppelte Anzahl von Personen auf einem Hektar unterbringen zu können. Da dichtere Wohnformen für

den individuellen Wohnungsbau weitere Flächensparpotentiale bieten könnten, sollten (zumindest qualitative) Ziele in den übergeordneten Planungen und im Wohnbauflächenkonzept aufgenommen werden. Dies spart nicht nur Fläche sondern auch Kosten für die Infrastrukturen.

### Vorgaben zur Bruttowohnbaufläche

Vorgaben zur Bruttowohnbaufläche (s. Abb. 21; nächste Seite) je EFH (links) oder MFH (rechts) lassen ein ähnliches Bild erkennen. Über flächensparende Ansätze lässt sich wertvolle Fläche erhalten, die anderweitig genutzt werden kann bzw. die Unterbringung weiterer Personen ermöglicht.

Hohe Ein- und Zweifamilienhausquoten erhöhen den Flächenbedarf wesentlich. Dementsprechend kann bereits die Vorgabe einer Geschosswohnungsbauquote differenziert nach Siedlungsstrukturtypen zu einem sinkenden Flächenverbrauch beitragen. Die Bürgerbefragung stützt diesen Ansatz, da sie eine ausgewogene Nachfrage nach EZFH und MFH beim Zuzug aufzeigt. Mittels des Wohnbauflächenmodells sind Wirkungen gemeindekonkret darstellbar. Es kann als Basis für die Aushandlung eines regionalen Wohnbauflächenkonzepts dienen.

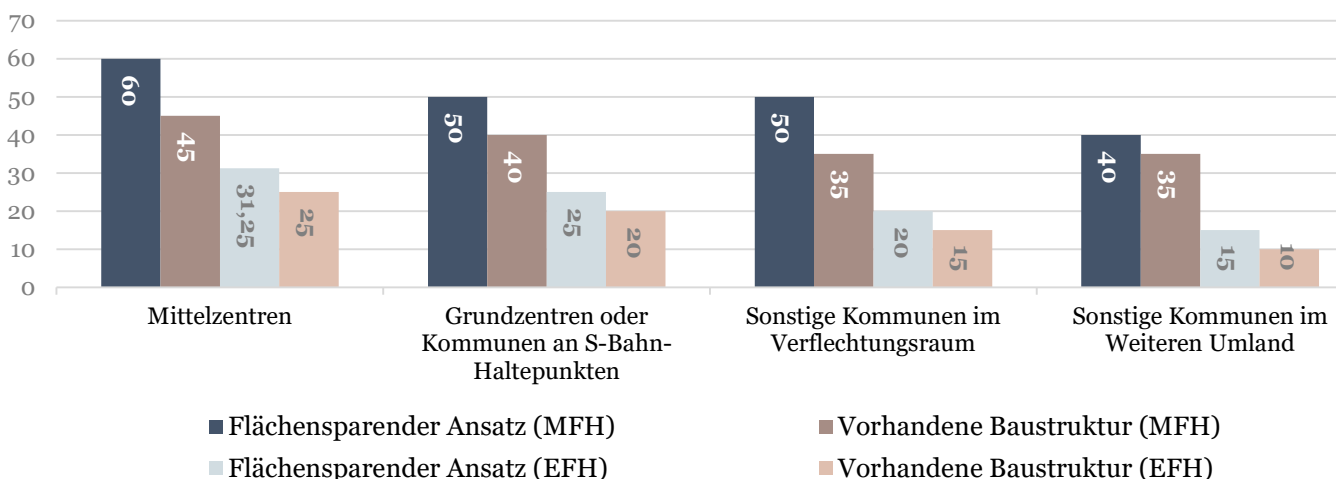
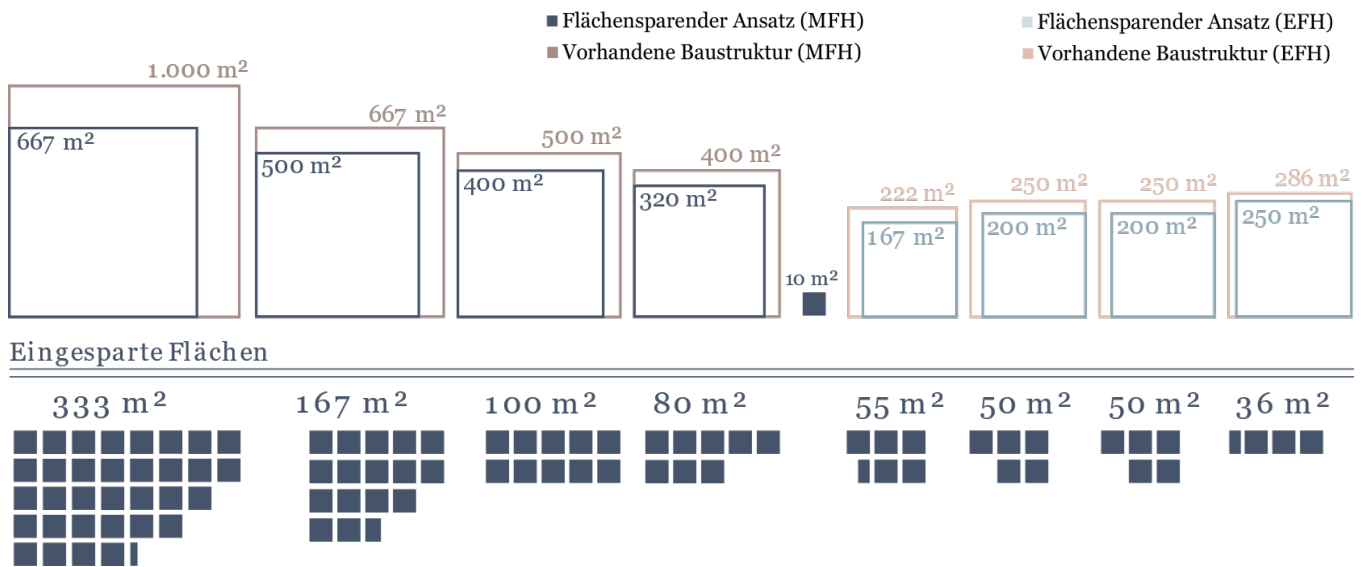


Abb. 20: Vergleich der Dichte WE je ha mit unterschiedlichen Ansätzen



Eingesparte Flächen

Abb. 21: Vergleich der Bruttobaufläche mit unterschiedlichen Ansätzen je Raumstrukturtyp (Von Innen nach Außen: Mittenzentrale Kernorte; Grundzentrale Kernorte; Gemeinden im Verflechtungsraum; Gemeinden im Weiteren Umland)

Ziel sollte es sein, im regionalen Kontext Mengenvorgaben auszuhandeln. Diese sind regelmäßig auf Grundlage eines gemeinsamen Monitorings zu aktualisieren. Ein rein auf regionalem Konsens basierender Ansatz ist aufgrund der kommunalen Planungshoheit darauf angewiesen, dass diese Ziele im Rahmen der Bauleitplanung tatsächlich auch umgesetzt werden. Abb. 22 illustriert zu diesem Zweck, wie sich der Flächenbedarf bei der Unterbringung von 100 Personen je nach EFH-Quote und Raumstrukturtyp ändert. Ergänzend zu den bisherigen

formellen Steuerungsinstrumenten der Landes- und Regionalplanung für eine nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung sowie zur Unterstützung des strategischen Planungsansatzes, unter Anerkennung des deutschlandweit geltenden 30-ha-Ziels, sollte die Verwendung nachfolgender Steuerungsansätze geprüft und diskutiert werden (siehe Abb. 23; nächste Seite).

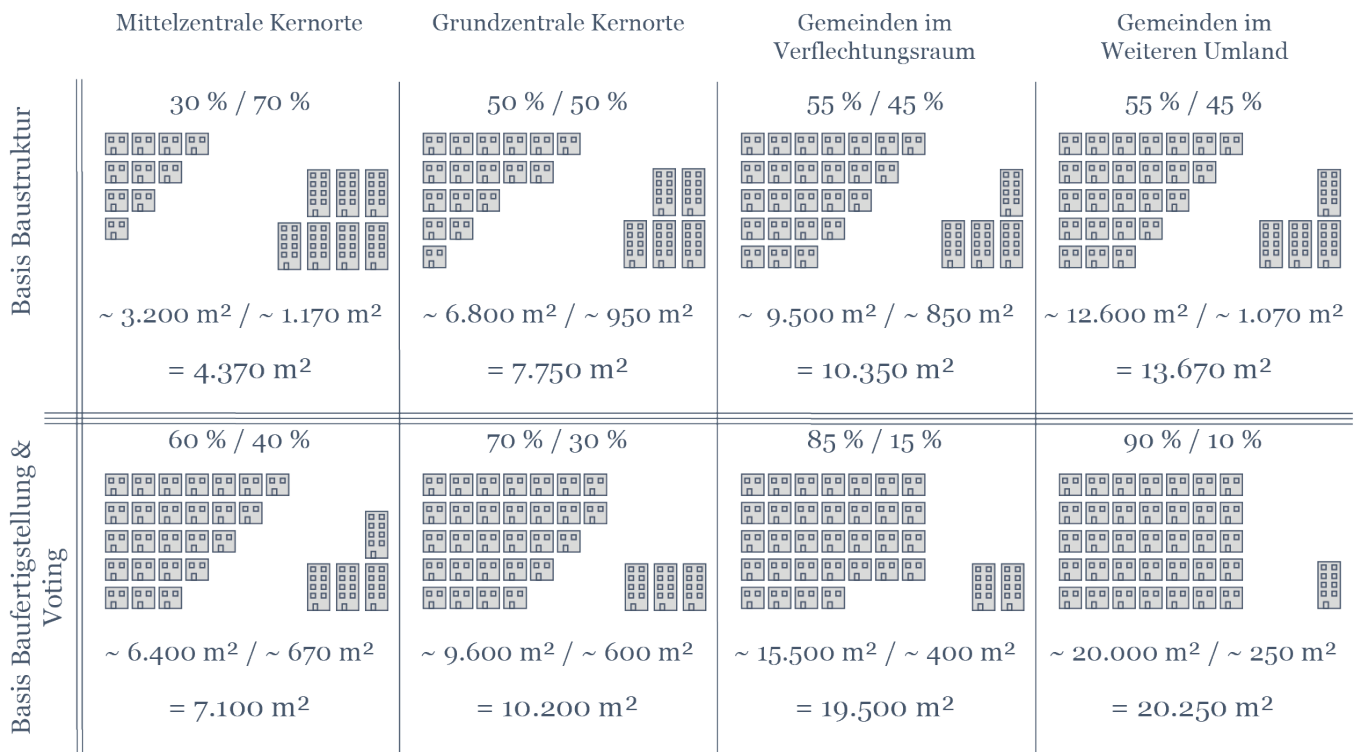


Abb. 22: EFH-Quote - benötigte Fläche für 100 Personen, je nach EFH-(links), MFH-Anteil (rechts) und Raumstrukturtyp



Abb. 23: Mögliche Steuerungsansätze

Lange Zeit wurde angenommen, dass mit der Ausweisung von Neubaugebieten und dem damit generierten Zuzug von Einwohnern auch neues Geld in die kommunalen Kassen fließt und der Rückgang der Bevölkerung aufgehalten wird. Es setzt sich jedoch immer mehr die Erkenntnis durch, dass bei Zuzug in neue Wohnbaugebiete langfristig hohe Kosten die kommunalen Haushalte belasten können. Die Prüfung von Infrastrukturfolgekosten bei der Neuausweisung von Bauland sollte deshalb als Entscheidungsgrundlage mit eingefordert werden.

Die durch die Regionalplanung festgeschriebenen Ziele der Innen- vor Außenentwicklung würden durch eine verbindliche Prüfung der Infrastrukturfolgekosten wesentlich an Bedeutung gewinnen und stärker kommunales Handeln beeinflussen. Eine solche Festlegung ist aber nur dann wirksam, wenn nicht nur eine Prüfung stattfindet, sondern damit auch Konsequenzen für die Kommunen verbunden wären. Zudem gilt es noch stärker die Konsequenzen für den vorhandenen Wohnungsbestand respektive die Leerstandsentwicklung in den Fokus zu nehmen. Mit dem sogenannten Folgekostenschätzer zur Ermittlung der Folgekosten bei veränderter Flächeninanspruchnahme (LfULG 2015) liegt ein nutzbares Instrumentarium vor. Hier wäre zukünftig zu prüfen, inwieweit dieses als konstruktives Instrument für entsprechende Festlegungen zu nutzen ist.

Für eine bedarfsgerechte und nachhaltige Wohnraumplanung sind die Verfügbarkeit kleinräumiger Bevölkerungsdaten (auf Gemeindeteilebene) sowie regelmäßige Trendrechnungen essentiell. Wanderungsverflechtungen, wie Aussagen über den vorherigen Wohnort der Zugezogenen, sind bspw. i.S.d. Binnenwanderung wesentlich für die Aussagekraft kleinteiliger Prognosen. Insgesamt ist es notwendig, ein regelmäßiges Monitoring innerhalb der Themen Demografie, Bautätigkeiten und Flächenverbrauch zu etablieren, um eine flächensparende und bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung der Gemeinden steuern zu können. Abbildung 24 zeigt den vorgeschlagenen Aufbau eines Demografie-monitorings in der Region, welcher dem Demografiemonitor im Saalekreis nachempfunden ist und aktuell im Landkreis Leipzig umgesetzt wird.

<b>Auswertungs-Tool</b>	Aufbereitung der Daten nach Inhalt und räumlicher Zuordnung, Entscheidung zu zeitlichem Umgriff und Erhebungsrhythmus
<b>Trendrechnungs-Tool</b>	Die kleinräumige Trendrechnung soll selbstlernend sein, sowie regionale Expertise und Planungsabsichten abbilden können
<b>Darstellungs-Tool</b>	Auswertung in Form von integrierten Kartenansichten; Einbindung in ein bereits vorhandenen oder freies GIS z. B. QGIS; grafische Darstellungen von Einzelanalysen und Zeitreihen
<b>Berichts-Tool</b>	Generierung von Berichtsbausteinen auf Basis von regelmäßigen Auswertungen - automatisch und zentral erstellter Indikatorkatalog mit individuellen Einrichtungsmöglichkeiten

Abb. 24: Aufbau eines Monitorings für die Region

# Kommunales Steuerungspotential

## Bauleitplanung

Hinsichtlich der kommunalen Bauleitplanung bilden Flächennutzungsplan und Bebauungspläne wichtige Instrumente. Insbesondere bei der Arbeit mit den B-Plänen kann eine Schärfung hinsichtlich Flächensparzielen zielführend sein. Diese Schärfung kann z. B. durch eine tiefergehende Begründung bei der Neuaufstellung erfolgen. Dafür könnten Ergebnisse des erarbeiteten Wohnbauflächenmodells von Interko2 genutzt werden. Besonders aufgrund ihrer langfristigen Wirkung ist eine vorausschauende Planung an dieser Stelle entscheidend.

Auf kommunaler Ebene besteht besonders bei kleineren Kommunen das Problem, dass diese bei der Planung z. T. an ihre personellen und finanziellen

**Langfristwirkung und mögliche Folgekosten frühzeitig bei der Bauleitplanung beachten.**

Grenzen stoßen. Hier könnten interkommunale Zusammenschlüsse eine Lösung darstellen, wie es aktuell von der Städtebauförderung forciert wird. Die Erstellung gemeinsamer FNP nach §204 BauGB und die gemeinsame Kompensation nach §205 BauGB können dabei helfen, personelle Engpässe zu überwinden und gemeinschaftliche Lösungen zu entwickeln. Weitergehend kann dieses Vorgehen Kooperationen bestärken und regionalen Disparitäten Rechnung tragen. Flächen, auf denen kein Baurecht durch einen B-Plan existiert, sind je nach ihrer Lage nach § 34 BauGB im Innenbereich oder § 35 BauGB im Außenbereich zu bewerten. Besonders § 34 BauGB bietet mit Abs. 4 wichtige Satzungen wie Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen, um die Siedlungsentwicklung fokussiert auf die Innenentwicklung zu gestalten. Diesbezüglich bietet der vereinfachte B-Plan im Außenbereich nach § 13b BauGB ein fragwürdiges Instrument hinsichtlich des Flächenverbrauches, weshalb hier zwingend ein bewusster und verantwortungsvoller Umgang geboten ist.



**Gemeinsames Handeln, um vermeintliche Konkurrenz um Zuzug zu unterbinden.**

## Beachtung aktueller Immobilienmarktrends Sicherstellung eines heterogenen Wohnraumangebots

Kommunen haben die Möglichkeit, die Nachfrage nach Neubaustandorten durch die Schaffung eines entsprechenden Angebotes zu steuern und eine zunehmende Substitution flächenintensiver durch verdichtete Bauweisen anzustreben. Das gilt sowohl für Kommunen mit positiven Zuzugssalden als auch für schrumpfende Kommunen, die bereits mit Leerständen zu kämpfen haben. Das erfordert allerdings ein gemeinsames abgestimmtes Handeln, um Konkurrenz um Zuzug einzuschränken und nachhaltige Lösungen zu generieren. Durch attraktive eigenheimähnliche Wohnformen kann zumindest ein Teil der Nachfrage in kompakte Wohnformen gelenkt werden. Zudem kann ein Teil der Nachfrage nach EFH in den Bestand umgeleitet werden: Wenn es gelingt, einen strukturierteren Generationenwechsel zu initiieren, kann sich die Nachfrage nach kleineren, altersgerechten Wohnungen in zentraler Lage erhöhen und im Gegenzug wäre ein geringerer Neubau von EFH notwendig.

## Nachhaltige Innenentwicklung

Insgesamt wird von den Kommunen die Notwendigkeit der Innenentwicklung erkannt. Jedoch wird in diesem Kontext verstärkt die Unterstützung der Innenentwicklung durch weitere Vereinfachungen im Bau- und Planungsrecht und eine stärkere Förderung der Bestandsentwicklung (z. B. Erleichterungen bei Nutzungsänderungen, beim Ersatz von Bestandsgebäuden, Möglichkeiten der kommunalen Bodenvorratsschaffung) gefordert. Gleichzeitig sind die Kommunen selbst gefragt, die vorhandenen Möglichkeiten von kommunalen Aktivitäten, z. B. durch entsprechende Bürgerbeteiligung und Sensibilisierung zu nutzen. Gute Erfolge wurden in Kommunen erzielt, in denen die Kommunalverwaltung zu Eigentümern sogenannter Problemimmobilien zur gemeinsamen Lösungsfindung regelmäßigen Kontakt aufnahm. Vor allem in Klein- und Mittelstädten ist zudem die Nutzung entsprechender Förderansätze

für ein Innentwicklungsmanagement wichtig, um die i. d. R. zeitaufwendigen Prozesse zu begleiten und voranzutreiben.

Mit der zunehmenden Digitalisierung sollte ein regelmäßiges, möglichst engmaschiges Siedlungsflächenmonitoring umgesetzt werden, um unabhängig von der Ausgangslage Entwicklungen nachvollziehen und auf diese reagieren zu können. Ein solches Monitoring dient sowohl der regionalen, aber auch der lokalen Ebene als Informationsgrundlage hinsichtlich der Flächen(neu)inanspruchnahme. Die Kommunen erhalten so eine Unterstützung, um Instrumente zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen zu forcieren. Ein Siedlungsflächenmonitoring kann somit auch indirekt sensibilisieren, wenn z. B. ersichtlich wird, dass bisherige Innenentwicklungspotentiale nicht bzw. nur unzureichend in der Planung und Umsetzung berücksichtigt werden.

### Beispiele – für Ansätze der nachhaltigen Innenentwicklung

Die **Interkommunale Allianz Oberes Wernatal (INKA)** erstellte bereits im Jahr 2008 gemeinsam ein Interkommunales Innenentwicklungskonzept. Durch alle beteiligten Kommunen wurde eine Nachnutzung vorhandener Substanz und eine Erschließung von Innenentwicklungspotentialen für den Neubau umgesetzt. Damit konnten Flächenneuausweisungen im Außenbereich in einer Größe von 50 ha vermieden werden. Weiterhin wurde umfangreichen Gebäudeleerständen begegnet. So konnten z. B. 59 % der leerstehenden Wohngebäude wieder bewohnt, 40 % der leerstehenden Hofstellen wiedergenutzt und 30 % der Baulücken bebaut werden. Eine Gegenüberstellung reaktivierter Baulücken und neuer Wohngebäude im Außenbereich zeigt ein Verhältnis der Innen- zur Außenentwicklung von 4:1.

So wurden vorhandene Infrastrukturen und Erschließungseinrichtungen effizienter genutzt und ein Neubau von ca. 14 km Straße, Kanalisation sowie Strom- und Wasserleitungen vermieden. Nach Aussage der beteiligten Kommunen setzt das ein gemeinsames abgestimmtes Wollen voraus, um Konkurrenzen zwischen den Kommunen zu verhindern.

Der Fokus des **Mehrgenerationenparks Großpösna** liegt auf alternativen Wohnformen für Senioren. Geplant sind ca. 22 Doppelbungalows, etwa

60 Service-Wohnungen sowie zwei Wohngemeinschaften mit je 12 Plätzen und eine Tagespflege mit 15 Plätzen. Neben sozialem Wohnungsbau können Eigenheime entstehen. Ein Pflegedienst soll angesiedelt werden, der die älteren Bewohner bei Bedarf individuell unterstützen kann. Der innerörtliche Standort ermöglicht eine Teilhabe der zukünftigen Bewohner am sozialen Leben der Gemeinde im nahe gelegenen Pösna-Park und im kulturellen Zentrum der Gemeinde. Eine neue Kindertagesstätte und ein Mehrgenerationenspielplatz sollen den Generationenpark beleben.

Im **Integrierten Stadtentwicklungskonzept** der Stadt Leipzig ist die „doppelte Innenentwicklung“ als Handlungsansatz verankert. Verschiedene – derzeit noch in Erarbeitung bzw. Diskussion befindliche Fachplanungen – wie der Stadtentwicklungsplan Wohnen (STEP Wohnen) und der Masterplan Grün 2030 - sollen das Ziel „Balance zwischen Dichte und Freiraum“ untersetzen. Hierbei werden sowohl innerstädtische Potentiale für bauliche Nachverdichtung und flächensparende Wohnbauflächenentwicklung ermittelt, als auch Wege für den Erhalt und die Qualifizierung innerstädtischer Grünflächen gesucht.

Die Beispiele verdeutlichen, worauf sich auch Interko2 fokussiert – die Schaffung nachhaltiger Lösungen im Bereich Wohnbauflächenentwicklung. Die aktive Begleitung der Erarbeitung und der Aushandlungsprozesse bei der Erstellung eines regionalen Wohnbauflächenkonzeptes scheint dabei ein möglicher Weg für das Erreichen nachhaltiger Lösungen. Allein die Auseinandersetzung mit möglichen Konsequenzen geplanter Entwicklungen: erwarteter Flächenverbrauch, möglicher Leerstand, Folgekosten für den Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur, kann helfen einen Diskussionsprozess zur Suche nach nachhaltigeren Wohnbauflächenlösungen anzustoßen.

Das zukünftig zu erarbeitende und auszugestaltende kooperative Wohnbauflächenkonzept soll vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungsprozesse wie der Verknüpfung von Wachstum und Schrumpfung im engen räumlichen Kontext gemeinsame Leitlinien für kommunales Handeln aufstellen und Strategien sowie kurz- bis mittelfristig einzusetzenden Instrumente für die Regionale Wohnungsbaupolitik

aufzeigen. Handlungsbedarfe und -schwerpunkte sollen sowohl für die Kommunen aber auch für Wohnungseigentümer aufgezeigt werden. Bei der Umsetzung sind nicht nur alle Beteiligten von Landes- und bundespolitischen Entscheidungen hinsichtlich Gesetzgebung und Förderung abhängig, sondern auch auf Kooperation miteinander angewiesen.

Das Konzept sollte als Orientierungsrahmen der Städte und Gemeinden handlungsleitend sein.

Es wäre zudem auch als Handlungsrahmen für Wohnungsmarktakeure sowie als Grundlage für die Ausgestaltung weiterer Kooperationen zu nutzen.

Für ein tragfähiges Wohnbauflächenkonzept sind unter Wachstums- und Schrumpfbedingungen Handlungsansätze auszuarbeiten. Diese sollen einen Rahmen schaffen, damit alle Menschen, die in der Region leben, ihren Wünschen, Bedürfnissen sowie materiellen Möglichkeiten adäquaten Wohnraum finden können, aber auch die Ziele der nachhaltigen Flächennutzung sind zu berücksichtigen. Ausgehend vom erarbeiteten Wohnbauflächentool, das Bedarfsanalysen erlaubt und Konsequenzen alternativer Ansätze aufzeigt, gilt es im Weiteren auf dem Weg zum Wohnbauflächenkonzept nachfolgende Schritte zu gehen:

1. Weitere Qualifizierung des Wohnbauflächen-tools – Prüfung der Praktikabilität anhand ausgewählter Kommunen
2. Qualifizierung der Flächenanalyse für die Prüf-orte – Abgleich der ermittelten Werte mit Ist-Daten der Kommunen für die ausgewählten Kommunen
3. Abgleich der Ergebnisse der Flächenanalyse der Prüf-orte – bei Fehlbedarfen Prüfen der Einbindung verfügbarer Flächen (insbesondere vorhandene BP-Gebiete) in den gut erreichbaren Gemeindeteilen (< 3-5 km vom Kernort) sowie in angrenzenden gut erreichbaren Kommunen
4. Vertiefende Diskussion der vorliegenden Ergebnisse unter Beteiligung der Planungsverbände im regionalen Kontext
5. Erarbeitung eines Entwurfs für ein Wohnbauflächenkonzept für die Region Leipzig-Halle (alternative Bausteine können von konkreten Vorschlägen je Ort, Vorgaben zur Eigenheimquote, Anteil der Innenentwicklung oder bis hin zu Orientierungswerten bei der Realisierung von Neubauf Flächen (Dichtewerte) reichen. Darauf aufbauend Start eines breiten regionalen Diskussionsprozesses. Hierbei muss Konsens in der Region erreicht werden. Nur wenn gemeinsames Wollen gelingt ist eine Umsetzung realistisch.



Abb. 25: Spatenstich Mehrgenerationenpark Großpösna

Basis des Interko2 Projektes und dem dahinterstehenden Ansatz sind umfassende Analysen, Befragungen und Interviews. Mit Hilfe der daraus gewonnen Erkenntnisse wurde das Wohnbauflächenmodell entwickelt, welches es ermöglicht, Wohnraumbedarfe in der Region zu berechnen und zu verteilen. Dabei werden sowohl die Bedarfe berücksichtigt, die aus der Eigenentwicklung bzw. zentralörtlichen Funktion der Kommune erwachsen, als auch die Zusatzbedarfe die aus dem Wachstum der Region resultieren können. Gleichzeitig ermöglicht es, durch Gegenüberstellen unterschiedlicher Entwicklungsansätze (wie Ersatz-, Eigenheimquote, Flächengrößen für Eigenheimstandorte bzw. Dichtewerte) Konsequenzen alternativer Entwicklungsansätze darzustellen und damit im ersten Schritt das Problembewusstsein unter den Entscheidungsträgern zu schärfen. Sowohl den Bürgermeistern als auch den Gemeinde-/Stadtträten steht hiermit ein Instrument zur Verfügung, das aufzeigt, welche Folgen entstehen, wenn keine Veränderung stattfindet und welche Argumente dafürsprechen, neue Wege zu gehen. Damit kann es zukünftig eine wichtige Grundlage für lokale und regionale Abwägungs- und Aushandlungsprozesse sein.

Im nächsten Schritt ist die Einbindung weiterer Bausteine und eine Qualifizierung des Ansatzes geplant:

- Der über FR Regio geplante Aufbau eines Demografiemonitors ermöglicht es, zukünftig für alle Gemeinden auch Betrachtungen zu den Gemeindeteilen zu realisieren. Dabei kann auf den Erfahrungen des Saalekreises aufgebaut werden.
- Durch das Schwesterprojekt StadtLandNavi sind auf Basis eines Kulturlandschaftsmodells Flächenverfügbarkeiten in den Prüforten der Region ermittelt und bewertet worden, die für eine erste Flächenbilanz nutzbar sind. In weiteren Schritten sind diese Flächenwerte durch Aussagen der Kommunen zu Baulücken und Planungsansätzen sowie mittels weiterführender Befragungen von Wohnungsunternehmen zu Entwicklungsstrategien zu prüfen und zu ergänzen.
- Neben den Bedarfen sollen auch die Folgekosten der Entwicklungen besser abschätzbar werden. Folgekosten der sozialen und technischen Infrastruktur sind getrennt darzustellen. Dabei wird u. a. auf dem sächsischen Folgekostenrechner aufgebaut.
- Daneben gilt es Lösungen aufzuzeigen, wie verdichtete Lösungen kompatibel zur bisherigen kleinstädtischen/dörflichen Bebauung aussehen können.

Auf diesen Grundlagen ist unter Mitwirkung der regionalen Planungsverbände die Erarbeitung eines integrierten Wohnbauflächenkonzeptes für die Region anzustreben, das abgestimmte Entwicklungsziele fixiert und hilft, diese im Zeitfortschritt an

veränderte Bedingungen anzupassen. Denkbar ist die Verständigung zu angestrebten Dichtewerten, Mengenorientierungen sowie einer Eigenheimquote im Wohnungsneubau.

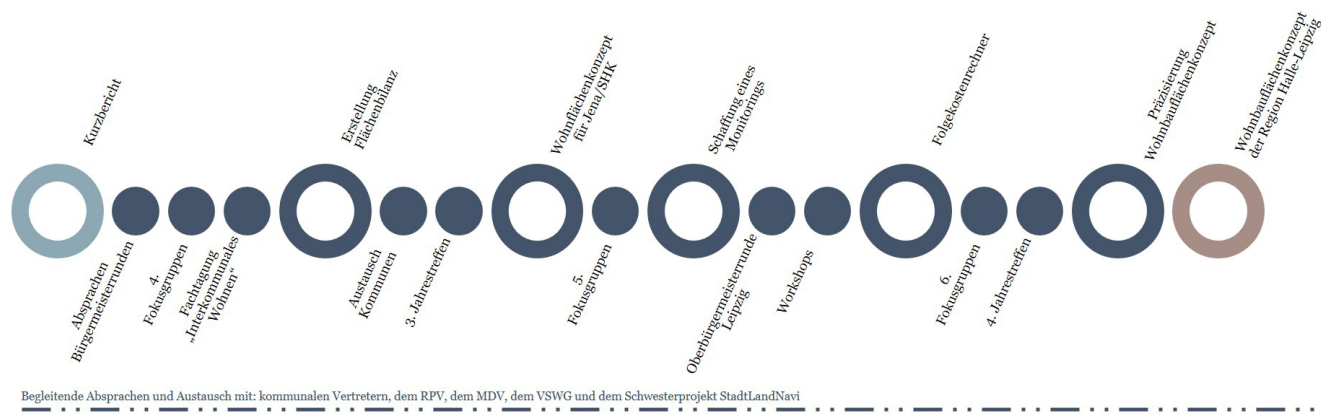


Abb. 26: Zukünftiger Verlauf des Interko2 Projektes





*Abb. 27: Beispiel einer dispersen Flächennutzung für EFH im Außenbereich im Untersuchungsgebiet*

# DARSTELLUNG DER REGION



Das Untersuchungsgebiet, das die Städte Halle (Saale) und Leipzig sowie die Landkreise Leipzig, Nordsachsen und Saalekreis umfasst, ist sehr heterogen, weist aber starke Verflechtungen auf. Im ersten Schritt auf dem Weg zum Wohnbauflächenkonzept werden regionale Gruppen aus Gemeinden abgeleitet, die eine ähnliche Entwicklung und Struktur aufweisen, um für diese möglichst passgenaue Lösungen entwickeln zu können. Relevant für die regionale Abgrenzung sind insbesondere die Pendlerbeziehungen, die als Teil dieser regionalen Verflechtung vertieft betrachtet werden.

## Abgrenzung regionaler Gruppen

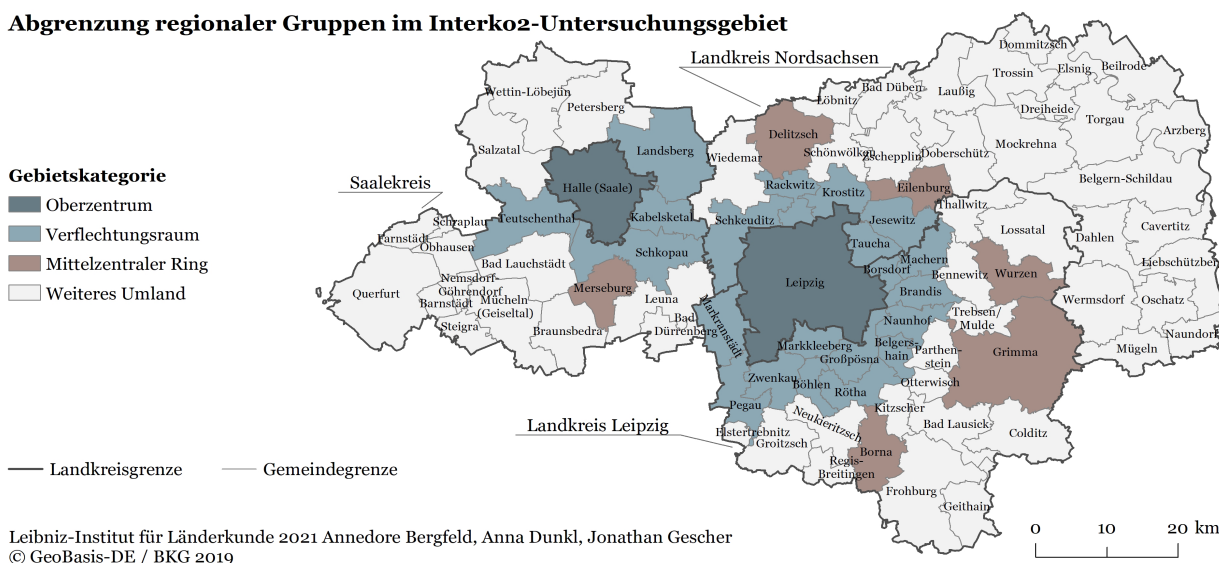
Funktionale Regionsabgrenzungen haben den Vorteil, dass die jeweiligen raumstrukturellen Rahmenbedingungen (Zentrenbildungen im Umland, Erreichbarkeitsverhältnisse etc.) berücksichtigt werden können. Daher sind aufgrund der Unterschiedlichkeit der Gemeinden vier Gebietskategorien (regionale Gruppen) eingeführt worden (s. Abb. 28). Die Oberzentren sind dadurch gekennzeichnet, dass die anderen Gruppen in unterschiedlichem Maß in Beziehung zu diesen stehen, woraus ein Einfluss auf ihre Wohnstandortfunktion abgeleitet werden kann. Daneben nehmen die Mittelzentren aufgrund ihrer Größe sowie Versorgungsfunktionen für ihr Umland spezifische Entwicklungsaufgaben wahr. Je nach Anbindung an das nächste Oberzentrum können sie auch dem Verflechtungsraum oder dem Weiteren Umland zugeordnet sein.



Abb. 29: Abgrenzungskriterien

Anhand eines einheitlichen Punktesystems erhält jede Gemeinde eine Gesamtwertung, die eine funktionale Raumabgrenzung ermöglicht. Die Abgrenzungskriterien sind in Abb. 29 dargestellt.

## Abgrenzung regionaler Gruppen im Interko2-Untersuchungsgebiet

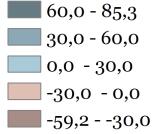


Leibniz-Institut für Länderkunde 2021 Annedore Bergfeld, Anna Dunkl, Jonathan Gescher © GeoBasis-DE / BKG 2019

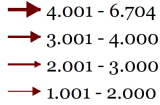
Abb. 28: Abgrenzung regionaler Gruppen

## Pendlersalden und Zahlen im Untersuchungsgebiet Interko2 2018

### Pendlersaldo je 100 EW im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 64 Jahren\*



### Anzahl an Pendlern 2018



— Landkreisgrenze — Gemeindegrenze

Leibniz-Institut für Länderkunde 2021 Annedore Bergfeld, Anna Dunkl, Jonathan Gescher  
 Datenquelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2019, eigene Berechnungen,  
 © GeoBasis-DE / BKG 2019 \*Daten der Altersstruktur basieren auf dem Stichtag 31.12.2017

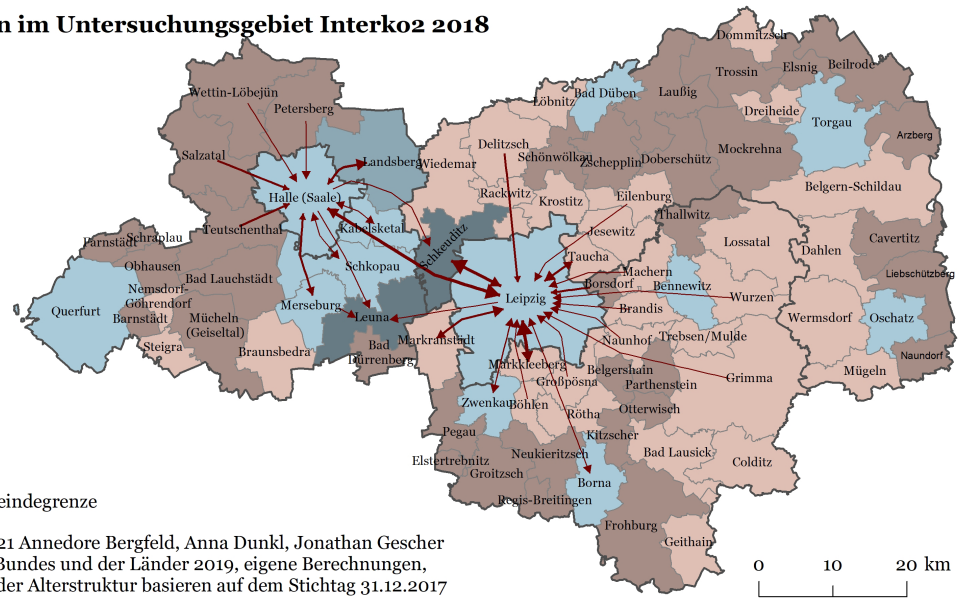


Abb. 30: Pendlersaldo je 100 Einwohner im erwerbsfähigen Alter (15-64 Jahre) und Pendlerströme im Interko2-Untersuchungsgebiet 2018

## Pendlerverflechtungen

Die Region Halle-Leipzig ist eine historisch gewachsene Pendlerregion. Im Jahr 2018 sind 50,3 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Untersuchungsgebiet gependelt, d. h. sie querten auf dem Weg vom Wohn- zum Arbeitsort eine Gemeindegrenze<sup>1</sup>. Die hohe Anzahl der Berufspendler ist dabei ein starker Indikator für die räumliche Verflechtung der Zentren mit ihrem Umland. In Abbildung 30 ist zum einen die Anzahl der Pendler zwischen den Gemeinden und zum anderen der Pendlersaldo je 100 EW im erwerbsfähigen Alter (15 bis 64 Jahre) für das Jahr 2018 dargestellt. Es ist zu sehen, dass

**50,3 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Untersuchungsgebiet sind 2018 gependelt.**

(40.000 Personen), gefolgt vom Weiteren Umland (24.000) und dem Mittelzentralen Ring (10.000) kommen. Die Verbindungen verlaufen in beide Richtungen, so sind etwa 30.000 Menschen aus den Oberzentren im Verflechtungsraum beschäftigt.

die höchsten Pendlerströme für die beiden Oberzentren zu verzeichnen sind, die zum Großteil aus dem Verflechtungsraum

Der Pendlersaldo je 100 EW im erwerbsfähigen Alter der Oberzentren von 7,7 wird jedoch von anderen Gemeinden übertroffen. Die Rolle der zwischen Halle und Leipzig liegenden Gemeinden als Arbeitsplatzschwerpunkte ist in Abbildung 31 deutlich zu erkennen. Nicht nur Mittelzentren wie Schkeuditz (Saldo von 85,3) sondern auch Leuna (60,1) und Landsberg (35,4) stellen dort wichtige Arbeitsmarkt- und Einpendler-Standorte dar. Die Gemeinden des Mittelzentralen Rings fungieren sowohl als Wohnort für zahlreiche Pendler in die Oberzentren, als auch als Arbeitsort für ca. 13.000 Bewohner des Weiteren Umlands – und weisen somit ebenfalls positive Pendlersaldi auf. Das Weitere Umland weist deutlich negative Pendlersalden auf, was die überproportionale Bedeutung des Raumtyps als Wohnstandort verdeutlicht<sup>2</sup>.

Für den Wohnungsmarkt lässt dies erwarten, dass die Gemeinden des Verflechtungsraums am stärksten mit der Entwicklung der Zentren gekoppelt sind, während im Weiteren Umland der Einfluss fast ebenbürtig zu dem der Zentren existiert.

***Insgesamt dominieren die Oberzentren erwartungsgemäß die Pendlerströme und stellen das Hauptziel der Auspendler aus Gemeinden anderer Raumkategorien dar. Ihre Anziehung nimmt jedoch mit dem Abstand der Gemeinden deutlich ab und die Richtung der Pendlerströme wird diverser. So pendeln gleichviele Menschen innerhalb des Weiteren Umlands als von dort in die Oberzentren.***

# REGIONALE WOHNUNGSNACHFRAGE



Für die Betrachtung der Wohnraumnachfrage als eine wichtige Komponente des Wohnbauflächenkonzeptes bilden die Bevölkerungsstruktur, wirtschaftliche Gegebenheiten und letztlich die Wohnwünsche der Bevölkerung wichtige Grundlagen. In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerung der Region sehr unterschiedlich entwickelt – Wachstum und Schrumpfung liegen eng nebeneinander. Trotz wirtschaftlichem Aufschwung und Rückgang der Arbeitslosenquote liegen die Einkommen unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts, v. a. in den Landkreisen.

## Bevölkerungsentwicklung – aktuell und historisch

2019 lebten knapp 1,5 Mio. Einwohner im Untersuchungsgebiet – über die Hälfte davon in Leipzig oder Halle (Saale). Knapp die Hälfte der restlichen 80 Gemeinden hat weniger als 6.000 Einwohner<sup>3</sup>.

Die Altersstruktur des Projektgebietes ist sehr unterschiedlich (s. Abb. 31). Das Durchschnittsalter in Leipzig, mit 42,3 Jahren die jüngste Gemeinde, liegt deutlich unter dem der peripher gelegenen Landkreiskommunen, die eine deutlich ältere Bevölkerung aufweisen. Mit einem Altersdurchschnitt von 51,4 Jahren ist Dommitzsch die älteste Gemeinde im Untersuchungsgebiet.

Die Bevölkerungsentwicklung der Region zeichnet sich durch eine länger andauernde Schrumpfungsphase aus, die sich in den 1990er Jahren verstärkte. Ab 2011 schlug die Schrumpfung in Wachstum um.

Dieses ist, ähnlich wie die Altersstruktur, in der Region unterschiedlich verteilt. Während die Einwohnerzahl Leipzigs und der umgebenden Gemeinden des Verflechtungsraums (stark) anstieg, stabilisierte sich in Halle (Saale) die Bevölkerungszahl. Die Kommunen des Mittelzentralen Rings und, in einem weitaus stärkeren Umfang, die Gemeinden des Weiteren Umlands erlitten hingegen überwiegend Bevölkerungsverluste (vgl. Abbildung 32). Ursächlich für den Bevölkerungsrückgang in diesen Gemeinden ist eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, d. h. es sind mehr Personen verstorben als geboren wurden. Denn: die Zuzüge

**Peripher gelegenen  
Landkreiskommunen  
sind stärker von  
Überalterung  
betroffen.**

**Durchschnittsalter im Untersuchungsgebiet Interkoo**

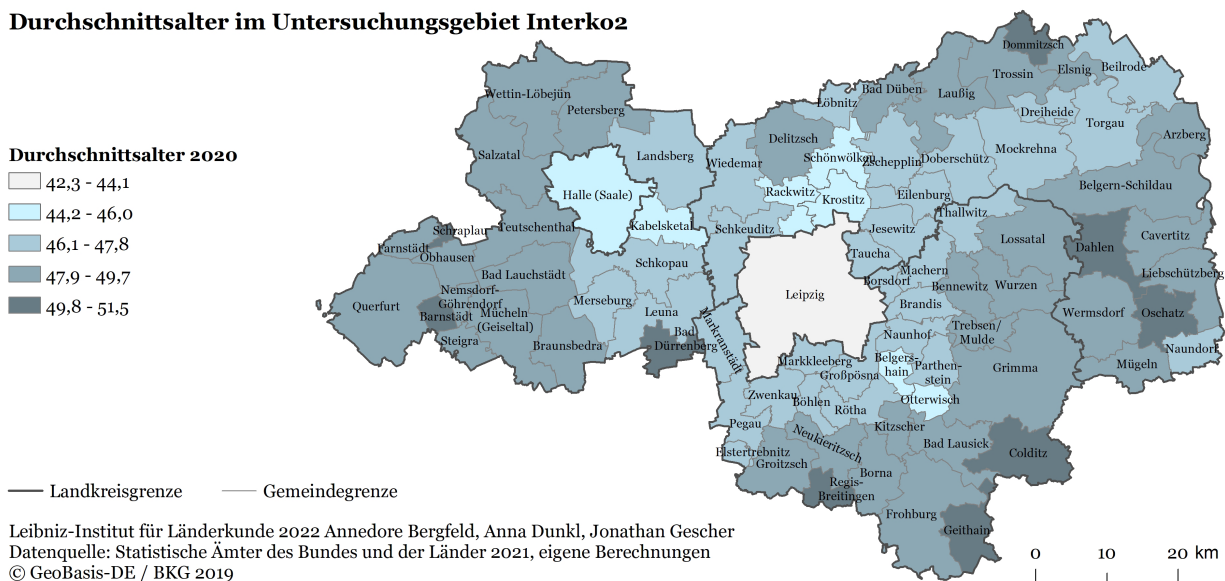


Abb. 31: Durchschnittsalter im Untersuchungsgebiet Interkoo

## Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet Interko2 2011 bis 2020

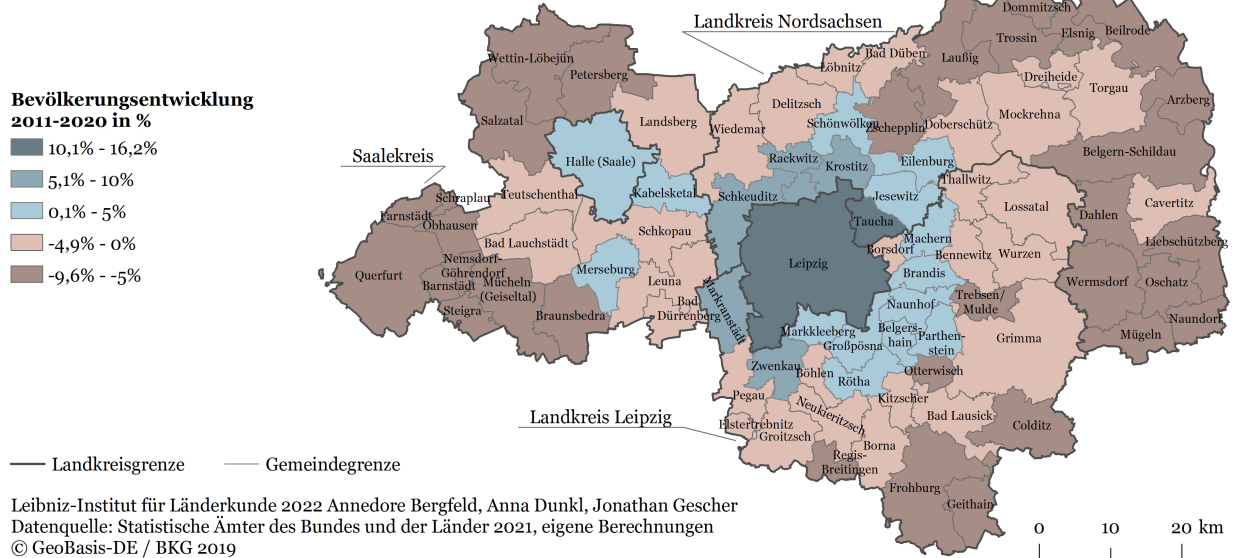


Abb. 32: Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet Interko2

waren in der gesamten Region positiv – im Weiteren Umland minimal, in den Oberzentren, insbesondere in Leipzig, und im Verflechtungsraum im Vergleich zum restlichen Projektgebiet überdurchschnittlich hoch. Schaut man sich die innerregionalen Wanderungen an, so wird deutlich, dass trotz des Wachstums der Oberzentren beide Großstädte Bevölkerung an die Nachbargemeinden verlieren, d. h. es ziehen mehr Menschen aus Halle (Saale) oder Leipzig in den Verflechtungsraum als umgekehrt.

Neben den reinen Bevölkerungszahlen sind für die Ableitung von Anforderungen an den Wohnbauflächenbedarf die Haushaltszahlen eine wichtige Kenngröße und damit eine wesentliche Grundlage der Wohnungsbedarfsprognose. In der Region leben rund 787.000 Haushalte. Deren Größe und Struktur variiert in den einzelnen Gebietskörperschaften. So sind die Haushalte der Oberzentren mit durchschnittlich 1,7 (Leipzig) bzw. 1,8 (Halle) Personen je Haushalt kleiner als in den Landkreiskommunen (2,1).

## Bevölkerungsentwicklung - zukünftig

Neben der historischen und aktuellen Bevölkerungsentwicklung spielt die zukünftige eine wichtige Rolle bei der Planung der Wohnbauflächenentwicklung. Laut den amtlichen Bevölkerungsvorausberechnungen<sup>4</sup> entwickeln sich die sächsische und die sachsen-anhaltische Seite des Projektgebiets unterschiedlich. Für die Stadt Leipzig und den umgebenden sächsischen Verflechtungsraum wird sowohl für 2023 als auch für 2030 eine positive Bevölkerungsentwicklung vorausberechnet. Für die Stadt Halle (Saale) und deren Verflechtungsraum wird hingegen eine leichte Bevölkerungszunahme bis 2023 und ein anschließendes Absinken auf das Niveau von 2019 prognostiziert. Laut den Vorausberechnungen wird für den Mittelzentralen Ring und das Weitere Umland (des gesamten Projektgebietes) sowohl für 2023 als auch für 2030 ein Rückgang der Bevölkerung erwartet (s. Abb. 33).

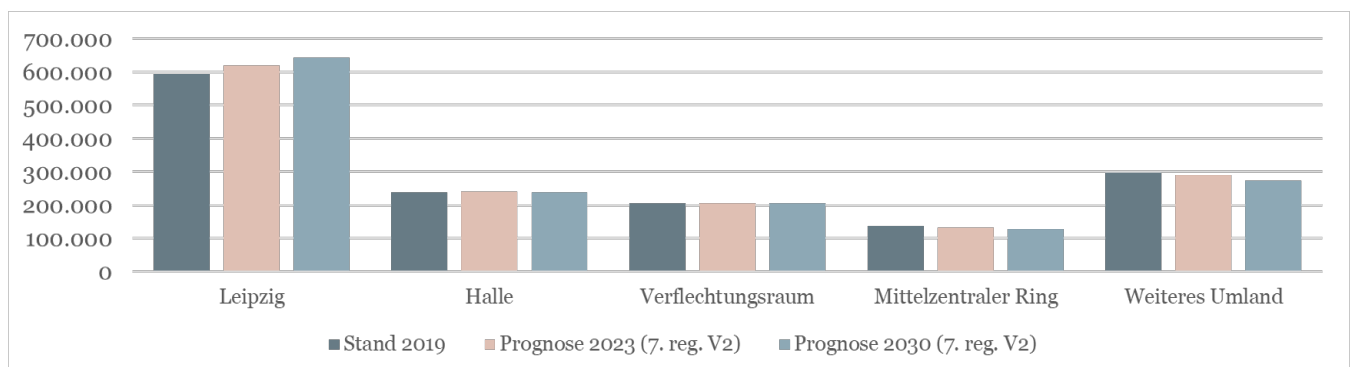


Abb. 33: Bevölkerungsstand und Prognose für die Gebietskategorien im Untersuchungsgebiet Interko2

Da Wohnraum von Haushalten nachgefragt wird, ist die Betrachtung der Haushaltsentwicklung ebenso wichtig wie die der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung. Für die Region wird erwartet, dass die Haushaltsgrößen in den beiden Oberzentren und im Verflechtungsraum bis 2030 unverändert bleiben, während im Mittelzentralen Ring und im Weiteren Umland ein leichter Rückgang auf zwei Personen pro Haushalt angenommen wird. Die Anzahl der Haushalte wird sich in allen Gebietskategorien verändern. In Leipzig wird von einem stärkeren Anstieg der Haushaltszahlen ausgegangen, in Halle (Saale) sowie im Verflechtungsraum von einer leichteren Zunahme. Für den Mittelzentralen Ring wird eine leichte Abnahme der Anzahl der Haushalte prognostiziert und für das Weitere Umland ein stärkerer Rückgang<sup>5</sup>.

### Wirtschaftliche und Einkommensentwicklung

Da Wohnraum auch bezahlt werden muss, soll als letzte Grundlage ein Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung der Region sowie auf die Einkommensentwicklung geworfen werden. Allgemein betrachtet hat sich der Arbeitsmarkt aller Gebietskörperschaften in den letzten Jahren (zwischen 2008 und 2018) erheblich positiv entwickelt, was mit einem Rückgang der Arbeitslosenquote verbunden ist<sup>6</sup>. In Bezug auf die Entwicklung der Unternehmensstruktur ist in der Region ein Konzentrationsprozess, d.h. ein Rückgang an Kleinstunternehmen (außer in Leipzig) bei gleichzeitiger Zunahme an Großunternehmen zu verzeichnen. Eine Herausforderung für die zukünftige Wirtschaftsentwicklung stellt der bereits erwähnte hohe Altersdurchschnitt in vielen Gemeinden der Region dar. Besonders hoch ist der Anteil der über 50-Jährigen bei der erwerbstätigen Bevölkerung im Saalekreis (42 %). In Kombination mit einem sinkenden Anteil arbeitsfähiger Bevölkerung (Bevölkerung im Alter zwischen 15 und 65 Jahren) wird

#### Hoher Anteil der über 50-Jährigen bei der erwerbstätigen Bevölkerung.

das Arbeitskräftepotential in der Projektregion ohne Zuzug von außen in den nächsten 10 bis 15 Jahren erheblich sinken. Gleichzeitig ist der Anteil der geleisteten Arbeitsstunden pro erwerbstätiger Person in der Region gesunken, d. h. die Teilzeitquoten sind gestiegen. Auch das ist

ENTWICKLUNG DES BIP PRO EW IM VERHÄLTNIS ZUM BUNDESDEUTSCHEN DURCHSCHNITT

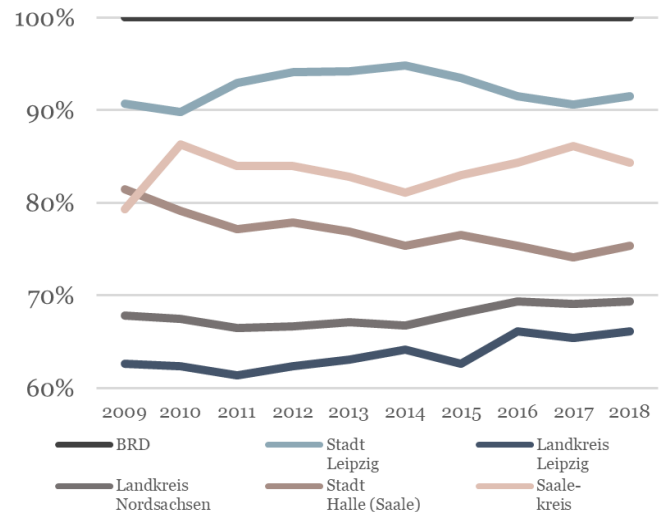


Abb. 34: Entwicklung BIP pro EW

ein Hinweis darauf, dass die Arbeitsvolumina in den kommenden Jahren nur noch schwer mit dem endogenen Arbeitskräftepotential zu bewältigen sind. Die Region Leipzig tritt damit wie andere vergleichbare Räume in den verstärkten Wettbewerb um Arbeitskräfte ein<sup>7</sup>, sodass die derzeitige Entwicklung gehalten bzw. noch verbessert werden kann. Konsequente Digitalisierungsprozesse sind für die Region weitere wichtige Voraussetzung im Hinblick auf die zu bewältigenden Arbeitsvolumina und die dafür zur Verfügung stehenden Arbeitskräfte. Wichtige weitere Komponente ist die Nutzung des verfügbaren Arbeitskräftepotentials. Dem steht ein wachsender Anteil an Arbeitnehmern ohne Berufsausbildung bzw. in Teilen der Region der relativ hohe Anteil der Schulabgänger ohne Abschluss gegenüber.

#### Ohne Zuzug wird das Arbeitskräftepotential in den nächsten Jahren sinken.

Diese wirtschaftlichen Entwicklungen wirken sich direkt auf das BIP pro Kopf und das Einkommen der Bevölkerung in der Projektregion aus. Das BIP pro Kopf liegt trotz eines zum Teil überdurchschnittlichen Anstiegs in den Gebietskörperschaften in den letzten Jahren (deutlich) unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (s. Abb. 34).

Gleiches trifft auf den durchschnittlichen Jahresbruttoverdienst der Untersuchungsregion zu, was

die Konkurrenz im bundesdeutschen Wettbewerb um Arbeitskräfte zusätzlich erschwert (s. Abb. 35). Trotz der positiven Entwicklung in den letzten Jahren liegt als Konsequenz des niedrigeren Bruttoverdienstes und des geringeren BIP auch die Kaufkraft in der Region unter dem deutschen Durchschnitt.

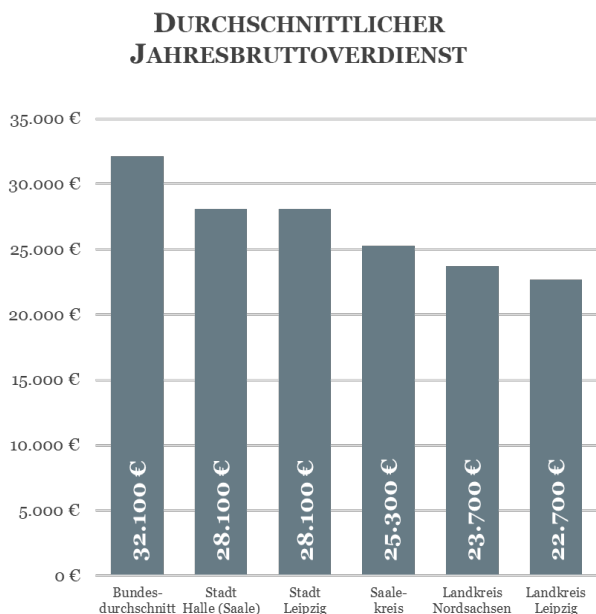


Abb. 35: Jahresbruttoverdienst

### Wohnwünsche und Umzugsgründe der Bürgerinnen und Bürger

Für eine bedarfsorientierte Wohnraumplanung, unabhängig ob Neubau, Sanierung oder qualitative Anpassung, ist es wichtig, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde zur Ermittlung von Wohnwünschen und Motiven vergangener und geplanter Umzüge eine Bürgerbefragung in sechs Gemeinden des Projektgebietes (Schkeuditz, Merseburg, Brandis, Groitzsch, Rack-

witz und Bad Dürrenberg) durchgeführt. Für die Befragung wurden zwei verschiedene Zielgruppen definiert: langjährig Ortsansässige (Personen, die seit mindestens 2012 in ihrer aktuellen Immobilie wohnen) und Neuzugezogene (zwischen 2013 und 2019 in die aktuelle Immobilie gezogen).

Die Neuzugezogenen möchten mehrheitlich in einer Wohnung in einem MFH wohnen, während bei den langjährig Ortsansässigen der Wunsch nach Wohnen in einem freistehenden EFH dominiert (s. Abb. 36). Umgekehrt stehen EFH bei den Neugezogenen und Wohnungen im MFH bei den Ortsansässigen auf Platz zwei der Wunschimmobilientypen.

Dabei zielt die Nachfrage durchaus nicht nur auf Neubauten im Erstbezug. Während 38 % der Ortsansässigen Neubauten tatsächlich präferierten, stehen bei Neuzugezogenen Objekte nicht im Erstbezug an erster Stelle. Von beiden Gruppen werden auch teil-sanierte und unsanierte Wohnimmobilien nachgefragt (8 % Ortsansässige, 16 % Neuzugezogene).

Die Wohnpräferenzen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse sind bei den Neuzugezogenen fast gleich verteilt (s. Abb. 37). Es wünschen sich geringfügig mehr Personen, zur Miete zu wohnen als im Eigentum. Bei den langjährig Ortsansässigen hingegen präferiert der Großteil im Eigentum zu wohnen.

Bei der Suche nach einer Wohnung/einem Haus sind den Befragten zahlreiche Ausstattungsmerkmale wichtig. An erster Stelle steht ein PKW-Stellplatz (89 %), gefolgt von einer guten Wärmedämmung und Energieeffizienz der Immobilie (88 %), Abstellmöglichkeiten, z. B. für Kinderwagen oder Rollatoren (83 %), einem schnellen Internetanschluss (50 Mbit und mehr) (80 %) und einem angrenzenden Grünbereich in Form eines Gartens oder Hofes (74 %). Bei der Lage sind den Befragten ein ruhiges Wohnumfeld

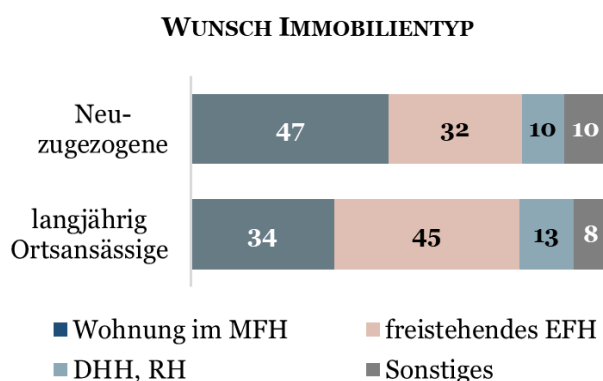


Abb. 36: Präferierte Immobilientypen, Angaben in %, n = 600 (Neuzugezogene), n = 2564 (langjährig Ortsansässige)

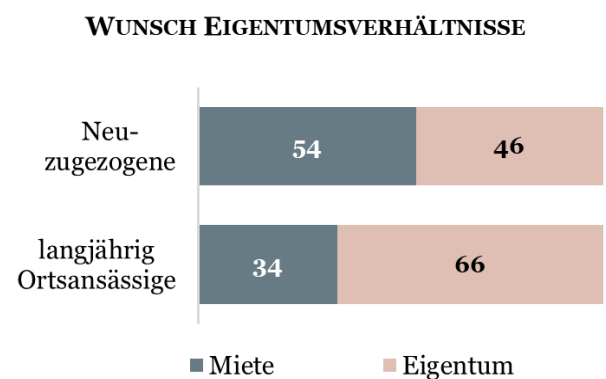


Abb. 37: Präferierte Eigentumsverhältnisse, Angaben in %, n = 592 (Neuzugezogene), n = 2532 (langjährig Ortsansässige)

(93 %), Naturnähe (86 %) sowie eine wohnstandortnahe Versorgungsinfrastruktur, wie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (91 %) und medizinischen Versorgungseinrichtungen (89 %) besonders wichtig. Die Befragten möchten zudem außerhalb von Großstädten wohnen, vorrangig in Kleinstädten, vor Dörfern und Mittelstädten (s. Abb. 39).

Die Hauptumzugsgründe der Neuzugezogenen sind vielfältig. Am häufigsten genannt wurden: familiäre Gründe, gefolgt vom Erwerb (auch Erbschaft) von Wohneigentum und wohnungsbezogenen Gründen (s. Abb. 38). Neben dem Hauptumzugsgrund wurden weitere Umzugsgründe abgefragt. Bei diesen dominiert der Wunsch nach Wohnen außerhalb der Großstadt vor dem Wunsch in der Nähe von Freunden oder der Familie zu wohnen und das Vermeiden zu hoher Mieten. Der Erwerb bzw. die Erbschaft von Wohneigentum steht bei den weiteren Umzugsgründen auf Rang vier.

Von den langjährig Ortsansässigen gaben lediglich 3 Prozent an, innerhalb der nächsten zwei Jahre einen Umzug geplant zu haben. Bei weiteren 13 % bestehen Überlegungen, innerhalb dieses Zeitraums umzuziehen (s. Abb. 40). Bei der Betrachtung der Umzugsziele wird deutlich, dass diese überwiegend auf die Untersuchungsregion gerichtet sind, mehrheitlich auf die Gemeinde, in der die Befragten aktuell

### UMZUGSGRÜNDE NEUZUGEGZOGENER

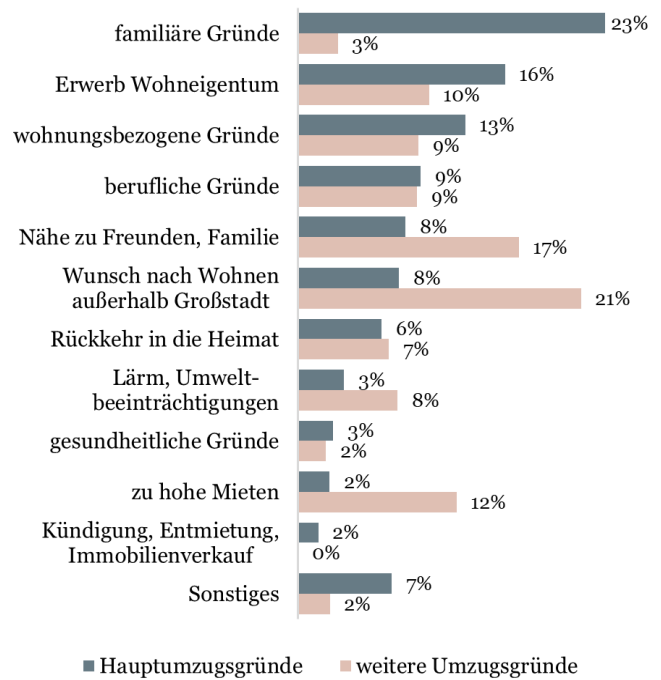


Abb. 38: Umzugsgründe der Neuzugezogenen, n = 691 (Hauptumzugsgründe), n = 343 (weitere Umzugsgründe)

wohnen. Überregionale und internationale Wanderungen spielen lediglich eine untergeordnete Rolle. Bei mehr als einem Viertel steht das konkrete Ziel noch nicht fest.

### UMZUGSPÄNE INNERHALB DER NÄCHSTEN 2 JAHRE



### UMZUGSZIELE

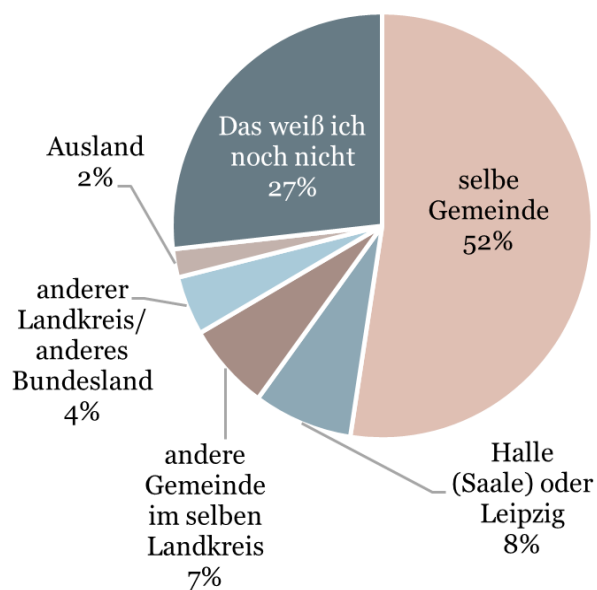


Abb. 39: Umzugspläne und Umzugsziele langjährig Ortsansässiger, n = 434 (Umzugsziele), n = 2744 (Umzugspläne)



Die Befragten wünschen sich demnach einen Wohnstandort, der sowohl die Vorteile des „Lebens auf dem Land“ als auch die des „Lebens in der Stadt“ mit einem hohen Versorgungsgrad vereint. Die Standorttreue ist in den Landkreisgemeinden sehr hoch und das Umzugspotential langjährig Ortsansässiger entsprechend (sehr) gering. Die Umzugswilligen präferieren überwiegend einen Binnenumzug, d. h. einen Umzug innerhalb der Gemeinde, in der sie aktuell wohnen.

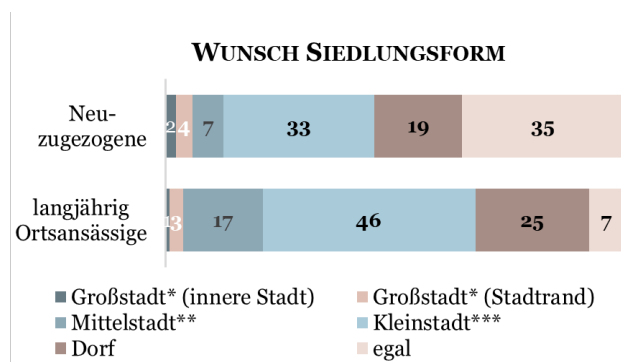


Abb. 40: Präferierte, Angaben in %, n = 684 (Neuzugezogene), n = 2633 (langjährig Ortsansässige)

#### Quellen und Nachweise



1 Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2021): Pendeldistanzen und Pendlerverflechtungen. Online verfügbar unter [https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-uns-bewegen/100-Pendlerdistanzen-Pendlerverflechtungen.html#\\_nbdu24l6r](https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-uns-bewegen/100-Pendlerdistanzen-Pendlerverflechtungen.html#_nbdu24l6r), zuletzt geprüft am 16.02.2021.

Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2018): Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort. Stichtag 30.06.2018.

Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2019a): Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte - Auspendler nach Gemeinden Sachsen-Anhalt. Stichtag 30.06.2018 - nicht veröffentlicht.

2 Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2019b): Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte - Einpendler nach Gemeinden. Stichtag 30.06.2019 - nicht veröffentlicht.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2021): Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen (17) - Stichtag 31.12. - regionale Tiefe: Gemeinden - 12411-02-03-5. Online verfügbar unter <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/>, zuletzt geprüft am 20.04.2021.

3 Soweit nicht anders gekennzeichnet, basieren die Aussagen im Abschnitt Regionale Wohnungsnachfrage auf Daten des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Sachsens und des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalts.

4 Durch die länderübergreifende Struktur der Projektregion existiert keine einheitliche amtliche Bevölkerungsvorausberechnung für die Region. Für die sächsischen Gemeinden wird die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035 verwendet (2. Variante), während sich die Aussagen zum Saalekreis und zur Stadt Halle (Saale) auf die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 beziehen.

5 eigene Berechnungen nach empirica (2018): Wohnungsmarktbericht Sachsen-Anhalt 2018. Online verfügbar unter [https://mlv.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik\\_und\\_Verwaltung/MLV/MLV/Service/Publikationen/Wohnungsmarktbericht\\_Sachsen-Anhalt\\_2018.pdf](https://mlv.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLV/MLV/Service/Publikationen/Wohnungsmarktbericht_Sachsen-Anhalt_2018.pdf), zuletzt geprüft am 15.02.2021.;

empirica (2019): Gutachten Wohnungsmärkte in Sachsen. Online verfügbar unter [https://www.bauen-wohnen.sachsen.de/download/Bauen\\_und\\_Wohnen/Gutachten\\_Wohnungsmaerkte.pdf](https://www.bauen-wohnen.sachsen.de/download/Bauen_und_Wohnen/Gutachten_Wohnungsmaerkte.pdf), zuletzt ge-prüft am 15.02.2021.;

Interko2: Fokusgruppe Wohnen am 10.12.2020. Online-Format.

6 Soweit nicht anders gekennzeichnet, basieren die Aussagen des Abschnitts auf Daten des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Sachsens und des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalts.

7 Wirtschaftsförderung Jena (2019): Fachkräftestudie Jena 2030. Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH [Hrsg.], Jena. Online verfügbar unter: [https://www.jenawirtschaft.de/fileadmin/user\\_upload/Bericht\\_Fachkraeftestudie\\_Jena\\_2030.pdf](https://www.jenawirtschaft.de/fileadmin/user_upload/Bericht_Fachkraeftestudie_Jena_2030.pdf). Zugriff am 31.03.2021

\* Großstadt: ab 100.000 Einwohner; \*\* Mittelstadt: 20.000 bis 100.000 Einwohner; \*\*\* Kleinstadt: 5.000 bis 20.000 Einwohner

# REGIONALES WOHNUNGSANGEBOT



Wohnbestand, Bautätigkeit und Eigentumsstruktur sind wesentliche Merkmale des regionalen Wohnungsangebotes. Sie werden im Folgenden als wichtige Grundlagen des Wohnbauflächenkonzepts beschrieben.

## Wohnungsbestand

Ende 2019 gab es im Interko2-Untersuchungsgebiet rund 270.000 Wohngebäude mit insgesamt 828.000 WE<sup>1</sup>. Davon befinden sich 1/3 in den beiden Oberzentren und 1/3 im Weiteren Umland. Das letzte Drittel teilt sich auf den Verflechtungsraum und den Mittelzentralen Ring auf, hier stehen jeweils 21 bzw. 11 % der Wohngebäude.

Das regionale Wohnungsangebot ist deutlich durch das Segment EZFH geprägt: 3/4 aller Wohngebäude im Interko2-Untersuchungsgebiet sind EZFH<sup>2</sup>.

Bis Ende 2019 hat der Anteil an EZFH im gesamten Gebiet zum Teil deutlich zugenommen. Abb. 41

**„Rund 270.000 Wohngebäude und 828.000 WE im Untersuchungsgebiet“** zeigt die Veränderung des EZFH-Bestandes in einem erweiterten Zeitraum<sup>3</sup>.

Dabei wird die Fokussierung auf die ÖPNV-Achsen in der Region deutlich. Die beiden Oberzentren gehen in ihrer Entwicklung auseinander: In Leipzig machen EZFH 22,7 % der Entwicklung des WE-Bestands aus, in Halle (Saale) dagegen 61,4 %. Im Landkreis Leipzig sind 94,7 % neu errichteter WE im EZFH-Segment zu verorten, im Landkreis Nord-sachsen 87,9 %. Die höchsten Anteile des EZFH-Segments an der Entwicklung im WE-Bestand finden sich jedoch im Saalekreis<sup>4</sup>. Der hohe Anteil an EFZH ergibt sich dort durch Rückbau von MFH (s. Abb. 42).



**3/4 aller Wohngebäude sind Ein- oder Zweifamilienhäuser.**

### Veränderung des Wohngebäudebestandes im Untersuchungsgebiet Interko2

#### Wohngebäudebestand 2020

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser

#### Veränderung des Bestandes an Ein- und Zweifamilienhäusern 2020 gegenüber 2011 in %

- 10,6% - 14,2%
- 7,1% - 10,5%
- 3,6% - 7%
- 0,1% - 3,5%
- 0,2% - 0%

— Landkreisgrenze    — Gemeindegrenze

Leibniz-Institut für Länderkunde 2022 Annedore Bergfeld, Anna Dunkl, Jonathan Gescher  
 Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2021, eigene Berechnungen  
 © GeoBasis-DE / BKG 2019

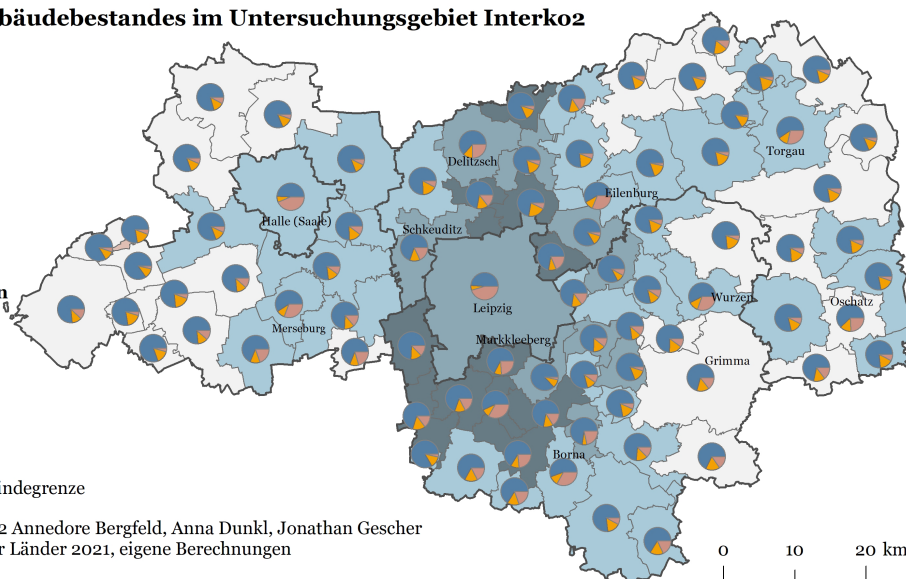


Abb. 41: Veränderung des Wohngebäudebestandes im Untersuchungsgebiet Interko2 (Ein- und Zweifamilienhäuser, 2020 gegen-über 2011)

## Veränderung des Wohngebäudebestandes im Untersuchungsgebiet Interko2

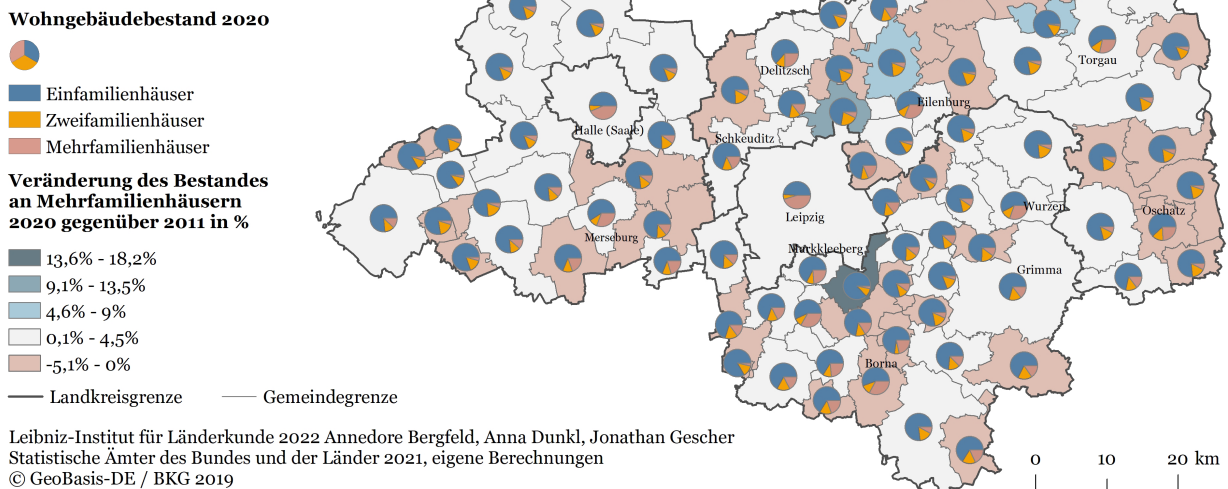


Abb. 42: Veränderung des Wohngebäudebestandes im Untersuchungsgebiet Interko2 (Mehrfamilienhäuser, 2020 gegenüber 2011)

Unterteilt nach Gebietskategorien wird die besondere Rolle der MFH und der zwei Oberzentren am regionalen Wohnungsangebot noch einmal deutlicher: in den Oberzentren befinden sich 87 % aller WE in MFH. Im Mittelzentralen Ring sind es 68 % der WE. Anders ist es in den flächigeren Raumtypen: Im Verflechtungsraum und Weiteren Umland halten sich die Segmente EZFH und MFH in etwa die Waage, mit einer etwas stärkeren Position des EZFH-Segments (53 % im Verflechtungsraum bzw. 59 % im Weiteren Umland). Insgesamt spielen MFH in der Region eine große Rolle, denn 71 % aller WE im Interko2-Untersuchungsgebiet befinden sich in MFH.

## Bautätigkeit

Bei der Größe der fertiggestellten WE zwischen 2013 und 2018 ist die sehr hohe durchschnittliche Raumanzahl (4,5 Räume) im Betrachtungsgebiet auffällig; vor allem im Saalekreis (5,4 Räume). Der Anteil von WE mit mehr als 4 Räumen dominiert in jeder Körperschaft/Gebietskategorie die Entwicklung und liegt mit Ausnahme der Oberzentren weit über dem bundesweiten Durchschnitt.



**71 % aller WE im Interko2-Untersuchungsgebiet befinden sich in MFH.**

## ANTEIL DER WOHN EINHEITEN NACH GEBÄUDE TYP 2019

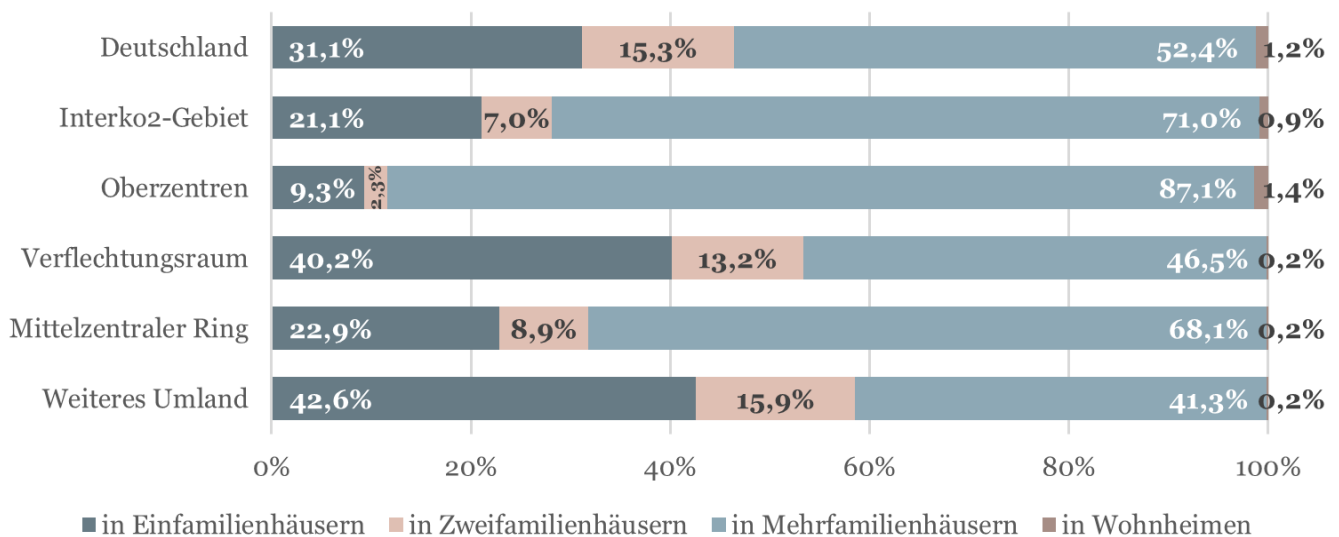
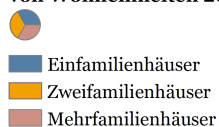


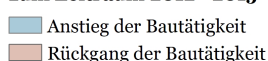
Abb. 43: Anteil der Wohneinheiten nach Gebäudetyp an den gesamten Wohneinheiten des jeweiligen 2019

## Baufertigstellungen von Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet Interko2

### Jährliche Baufertigstellungen von Wohneinheiten 2016 - 2019



### Entwicklung fertiggestellter Wohneinheiten in Wohngebäuden 2016-2019 im Verhältnis zum Zeitraum 2012 - 2015



— Landkreisgrenze — Gemeindegrenze

Leibniz-Institut für Länderkunde 2021 Annedore Bergfeld, Anna Dunkl, Jonathan Gescher  
 Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2020, eigene Berechnungen  
 © GeoBasis-DE / BKG 2019

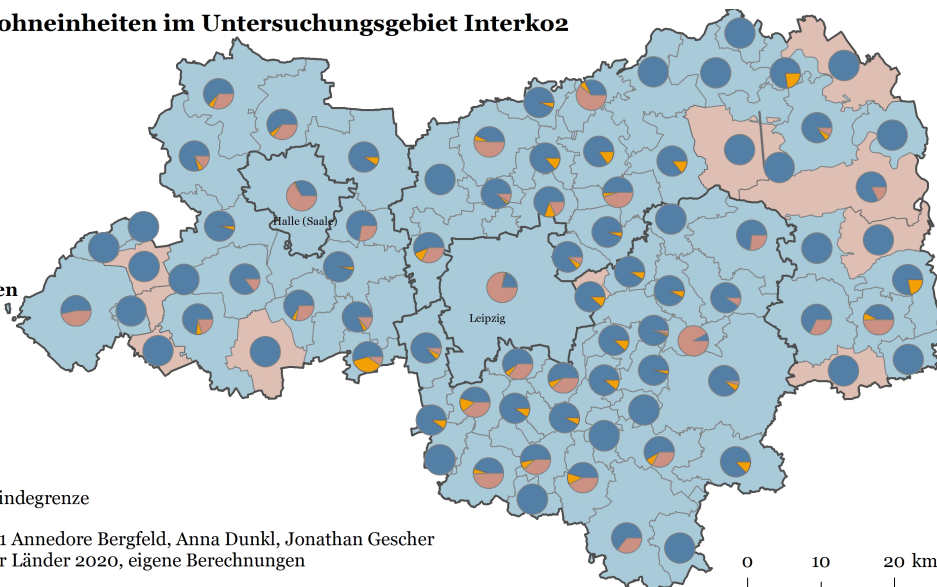


Abb. 44: Baufertigstellungen von Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet Interko2

Die Struktur des Wohnungsbestands wirkt sich auf Quantität und Qualität der Bautätigkeiten aus. In den Jahren 2013 bis 2018 wurden im Betrachtungsgebiet 14.655 Wohneinheiten (WE) fertiggestellt. Das Verhältnis fertiggestellter Wohneinheiten zur Bevölkerung zwischen 2013 und 2018 war mit 24,4 WE/10.000 EW im Verflechtungsraum am höchsten, gefolgt von Leipzig mit einem Wert von 19,6 WE/10.000 EW<sup>5</sup>. Bis auf sehr wenige Gemeinden steigen 2016-2019 gegenüber 2012-2015 im gesamten Gebiet die Bautätigkeiten und weisen deutliche Unterschiede zwischen urbanen und ländlichen Gebieten auf (s. Abb. 44): Neu errichtete Wohneinheiten in den Landkreisen sind zum Großteil im EZFH-Segment, meist mit 4 Räumen und mehr, während in Leipzig und Halle (Saale) auch Einraumwohnungen errichtet werden und ein größerer Fokus auf dem MFH-Bau liegt.

Besondere Bedeutung kommt den Kommunen im Verflechtungsraum zu: Bei den Bautätigkeiten insgesamt und im Verhältnis zur Bevölkerung finden hier die stärksten Entwicklungen statt. Die höchsten Neubauquoten finden sich dabei in Großpösna und Krostitz, die durch ihre großen Neubaustandorte jährliche Quoten von 13,1 bzw. 10,2 Neubauwohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen erreichen. Zum Vergleich: in den beiden Oberzentren liegt dieser Wert zusammen bei 3,4 und in den Mittelzentren zusammen bei 2,7.

**Besondere Bedeutung kommt den Kommunen im Verflechtungsraum zu: Bei den Bautätigkeiten insgesamt und im Verhältnis zur Bevölkerung finden hier die stärksten Entwicklungen statt.**

### Eigentümerquote in Prozent

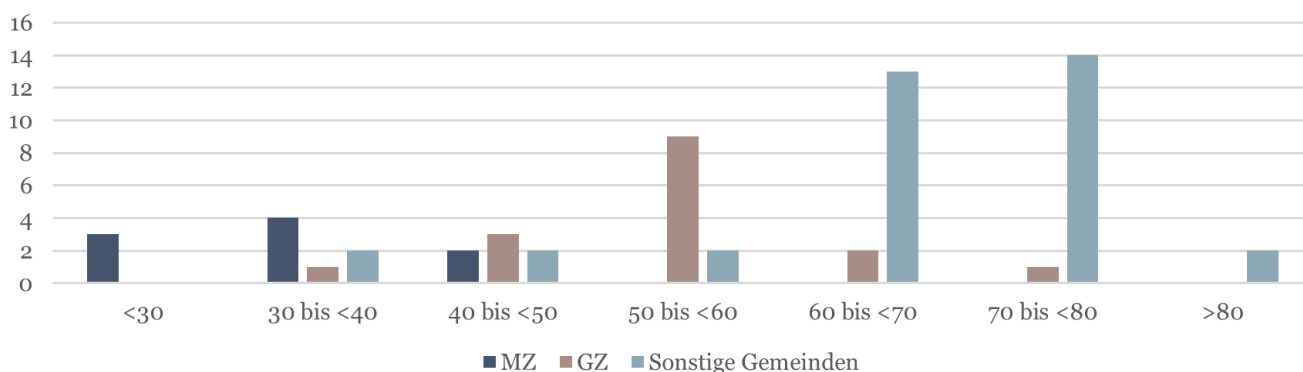


Abb. 45: Gruppierung der Gemeinden der Landkreise Leipzig und Nordsachsen nach der Eigentümerquote in Prozent

## Eigentumsstruktur

Das regionale Wohnungsangebot lässt sich in einen Miet- und Eigentumsmarkt unterteilen. Dabei befinden sich EZFH überwiegend im Eigentum ihrer Bewohner, während Wohneinheiten in MFH überwiegend vermietet werden<sup>6</sup>. Vergleichsweise hohe Eigentumsquoten weisen Kommunen im Verflechtungsraum und dem Weiteren Umland auf, da hier die EZFH-Bestände am größten sind. In den Oberzentren und den Kommunen des Mittelzentralen Rings überwiegt hingegen der Anteil der Mietwohnungen deutlich, entsprechend geringer sind die Eigentümerquoten (s. Abb. 45).

Die genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen bewirtschaften in der Gesamtregion rund 25% der Wohnungsbestände<sup>1&7</sup> und sind dementsprechend auch wichtige Partner für die weitere Ausgestaltung der Wohnbauflächenentwicklung.

### Quellen und Nachweise

////////////////////////////////////

1 Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014): Zensus 2011 - Bevölkerung & Haushalte. Übersicht über Merkmale und Merkmalsausprägungen, Definitionen. Online verfügbar unter [https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Downloads/DE/Merkmale/Merkmale\\_Bevoelkerung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=15](https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Downloads/DE/Merkmale/Merkmale_Bevoelkerung.pdf?__blob=publicationFile&v=15), zuletzt geprüft am 15.02.2021.

2 Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2020a): Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden - Stichtag 31.12. -regionale Tiefe: Gemeinden, 2010 - Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

3 Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2019): Fertigstellung neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Zahl der Wohnungen - Jahressumme - regionale Tiefe: Gemeinden - 31121-01-02-5. Online verfügbar unter <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/data>, zuletzt geprüft am 04.06.2019.

4 Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2020b): Fertigstellung neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Zahl der Wohnungen - Jahressumme - regionale Tiefe: Kreise und krfr. Städte - 2013-2018 - 31121-01-02-4. Online verfügbar unter <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/data>, zuletzt geprüft am 18.02.2020.

5 Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2021): Bevölkerung nach Geschlecht - Stichtag 31.12. - regionale Tiefe: Gemeinden - 2008-2019 - 12411-01-01-5. Online verfügbar unter <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/>, zuletzt geprüft am 04.01.2021.

6 Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (2021a): Projekt Interko2 - Zwischenbericht - nicht veröffentlicht.

7 Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (2021b): Mitgliederliste [https://www.uswg.de/mitgliederliste/?tx\\_nbmembers\\_nbmembers%5Baction%5D=&tx\\_nbmembers\\_mber&cHash=3bfcbb114fdc85b857adc405e4e3ef74](https://www.uswg.de/mitgliederliste/?tx_nbmembers_nbmembers%5Baction%5D=&tx_nbmembers_mber&cHash=3bfcbb114fdc85b857adc405e4e3ef74), zuletzt geprüft am 31.05.2021.

# REGIONALER WOHNUNGSMARKT



Der Wohnungsmarkt in der Region Halle-Leipzig steht zunehmend unter Druck. Die Mieten sind vor allem in den Zentren deutlich angestiegen. Ähnlich ist die Situation auf dem Eigentumsmarkt. Die Bau- und Kaufpreise für EZFH sind in der gesamten Region stark gestiegen und haben sich dabei von regionalen Bezugsgrößen entfernt. Hinzu kommt die Entwicklung der Baupreisentwicklung sowie die Folgen der Pandemie, welche z. T. noch nicht abschätzbar sind jedoch eine veränderte Nachfrage bewirken könnten<sup>1</sup>.

## Leerstand

Aufgrund des bislang vorhandenen Käufermarktes in der Region Halle-Leipzig, konnte die seit Ende der 2000er Jahre aufgekommene bundesdeutsche Diskussion über steigende Mieten, knappen Wohnraum und explodierende Immobilienpreise lange Zeit aus einer komfortablen Distanz betrachtet werden. Anhaltender Zuzug aus dem übrigen Bundesgebiet und dem Ausland nach Leipzig und von Leipzig in die Landkreise rückt die Problematik in den letzten Jahren auch in der Region Halle-Leipzig in den Fokus. Vor zehn Jahren lag beispielsweise die Leerstandsquote im Untersuchungsgebiet insgesamt mit 11 % leicht unter der der Oberzentren (12 %)<sup>2</sup>. Dies hat sich

**Lag die geschätzte Leerstandsquote in Halle (Saale) 2018 bei 8-10 %, lag sie in Leipzig bei unter 2 %.**

fundamental gewandelt. In den Oberzentren wird – in Folge von Zuzug, aber auch veränderten Wohnpräferenzen – günstiger Wohnraum zunehmend

knapper. Im Jahr 2018 lag die geschätzte Leerstandsquote in Halle (Saale) bei 8-10 %, in Leipzig bei unter 2 %<sup>3</sup>. Die Landkreise Saalekreis, Nord-sachsen und Leipzig liegen in der Schätzung im Durchschnitt weiterhin in der höchsten Gruppe mit über 10 % Leerstand. Allerdings zeigen sich auch hier zunehmende Unterschiede zwischen den Städten und Gemeinden. Vor allem entlang der S-Bahn und im Verflechtungsraum hat der Leerstand in den letzten 5 Jahren wesentlich abgenommen.

Interessant erscheint in diesem Kontext die aktuelle Situation in den großen Wohnungsunternehmen. Die Befragung ausgewählter Wohnungsunternehmen in der Region zeigte, dass sich die Leerstandsquoten sehr differenziert darstellen (Quoten zwischen 4 und

19 %). Ursächlich hierfür ist nicht vordergründig die Lage, sondern die Baustrukturen der Bestände sowie die Auswirkungen der Unternehmenspolitiken der letzten Jahre (Umfang der Sanierung, Abbrüche).

## Mietpreisniveau

Es existieren keine öffentlichen Daten zu den Bestandsmieten im Untersuchungsgebiet. Die hier verwendeten Zahlen stammen aus Erhebungen kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen. Diese verwalten überwiegend Wohnungen im günstigeren Mietsegment, so dass die Bestandsmieten das Mietniveau tendenziell unterschätzen<sup>4</sup>.

Die verwendeten Daten zu den Angebotsmieten stammen aus der VALUE-Marktdatenbank und berücksichtigen Anzeigen aus über 100 Quellen<sup>5</sup>. Wohnungen, die nicht öffentlich beworben werden, fehlen in der Datenbank. Aufgrund dieser Einschränkungen neigen die Angebotsmieten zu einer leichten Überschätzung des Mietpreisniveaus.

Der Rückgang des Leerstands spiegelt sich in den Miethöhen wider. Abbildung 46 zeigt die Angebots- sowie Bestandsmieten nach Landkreisen. Erläuterungen zu den Miettypen und den verwendeten Daten befinden sich im grau hinterlegtem Infokasten.

Vor allem in Leipzig, aber auch in den anderen Körperschaften zeigt sich bis 2020 ein deutlicher Mietanstieg – sowohl gegenüber den Angebotsmieten 2012 als auch den Bestandsmieten 2019. In Leipzig sind die Angebotsmieten seit 2012 um

Durchschnittliche Bestandsmiete 2019 und Angebotsmieten 2012 & 2020 in €/m<sup>2</sup>

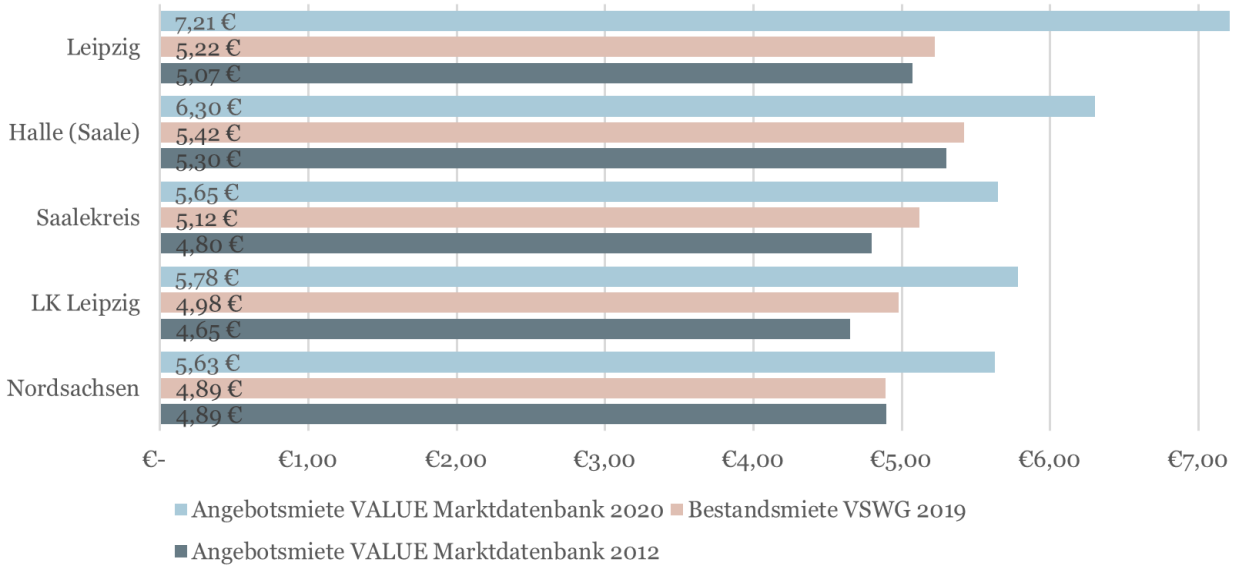


Abb. 46: Durchschnittsmieten im Bestand der Wohnungswirtschaftlichen Verbände nach Landkreis bzw. kreisfreier Stadt 2019 und gewichteter Mittelwert der Angebotsmieten der Value Marktdatenbank

42 % gestiegen. Selbst in Nordsachsen, dem Landkreis mit dem geringsten Mietpreiswachstum, wurden Wohnungen 2020 im Schnitt 15 % teurer angeboten als noch 2012. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben und der großen Zahl andauernder Mietverhältnisse folgen die Bestandsmieten diesem Trend mit Verzögerung. Es zeigt sich dabei ein zunehmendes Auseinanderdriften der Mietpreisentwicklung zwischen den Oberzentren und den Landkreisen.

Das bestätigt auch die kleinräumigere Betrachtung (s. Abb. 47). Hier offenbart sich ein deutliches

Zentren-Peripherie-Gefälle in den Mietpreisen. Die hochpreisigen Kommunen konzentrieren sich fast vollständig auf den Leipziger und Hallenser Verflechtungsraum. Im Schnitt werden in diesem Raumtyp 6,41 €/m<sup>2</sup> verlangt. Das sind zwar ca. 0,50 €/m<sup>2</sup> weniger als in den Oberzentren, aber gut 1 €/m<sup>2</sup> mehr als im Mittelzentralen Ring und dem Weiteren Umland.

**„In Leipzig sind die Angebotsmieten seit 2012 um 42 % gestiegen, in Nordsachsen waren es im Schnitt 15 %“**

Angebotsmieten im Untersuchungsgebiet Interko2 in € je m<sup>2</sup> 2020

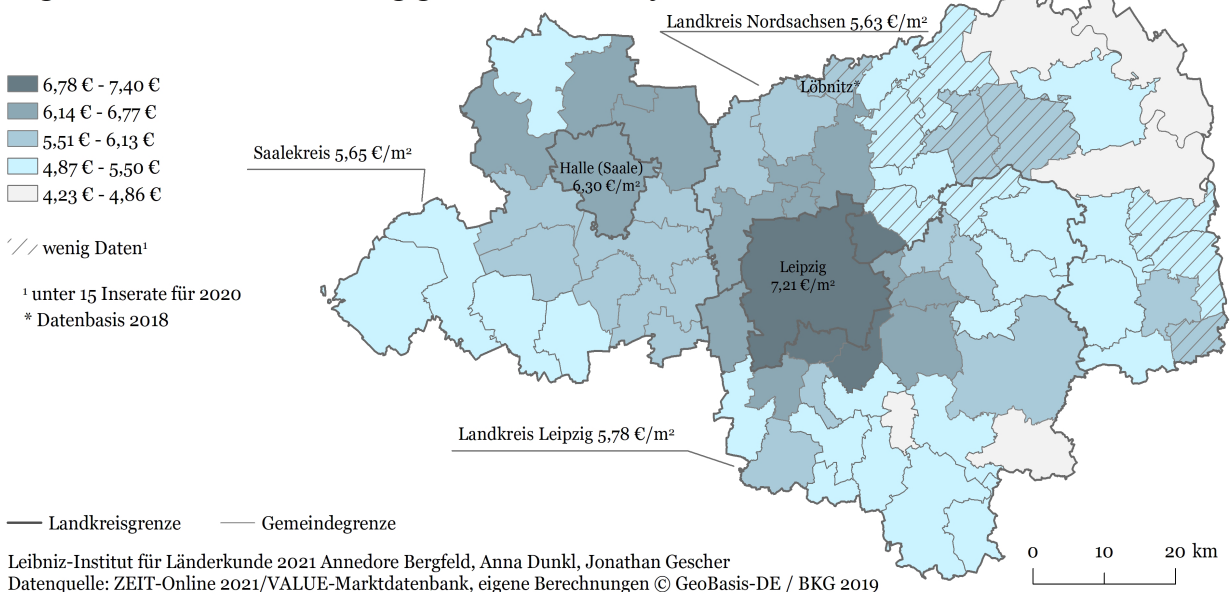


Abb. 47: Angebotsmieten in den Gemeinden des Untersuchungsgebiets Interko2 in € je m<sup>2</sup> und gewichtete Mittelwerte der Landkreise

Um die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt abschließend einzuordnen, ist ein Blick auf das Einkommensniveau in der Region entscheidend. Dieses liegt, wie auch die Mieten, deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt. Setzt man die beiden Kennzahlen in Relation, zeigt sich, dass das Mietniveau in der Region weiterhin niedrig ist (s. Tab. 4). Anders sieht es in den Oberzentren aus. In Halle

**In Leipzig werden in Relation zum Haushaltseinkommen sogar 12 % mehr Miete verlangt.**

(Saale) müssen Mieter im Verhältnis zu ihrem Einkommen so viel zahlen wie im deutschen Durchschnitt. In Leipzig werden in Relation zum Haushaltseinkommen sogar 12 % mehr Miete verlangt. Während der Mietwohnungsmarkt außerhalb der Oberzentren weiterhin als entspannt anzusehen ist, ist die Situation in Leipzig somit zusehends angespannter.

**Wohneigentumsmarkt**

Mehr noch als auf dem Mietmarkt offenbart sich im Wohneigentumsmarkt eine starke Preisdynamik. Zweistellige Preisanstiege innerhalb eines Jahres stellen hier keine Seltenheit dar. Von 2017 auf 2018 stiegen die Kaufpreise für freistehende EZFH in Halle (Saale) um 11,6 %/m<sup>2</sup>, im Saalekreis lag der Anstieg bei 17,5 %/m<sup>2</sup>. Dabei liegen die Preise in Halle (Saale) noch deutlich unter denen in Leipzig. In 2017 wurden für Neu- und Altbauwohnungen in Leipzig mit ca. 3.700 €/m<sup>2</sup> etwa 42 % mehr verlangt als in Halle (Saale)<sup>6</sup>. Bis 2019 stieg der Quadratmeterpreis in Leipzig auf 4.350 € an, was einem Preisanstieg von 70 % gegenüber 2012 entspricht<sup>7/8</sup>.

Die Preissteigerungen finden sich auch im EFH-

Segment wieder. Die Angebotspreise für ein statistisches „Standard-EFH“ sind von 2019 auf 2020 im Leipziger Verflechtungsraum um durchschnittlich 8 % gestiegen, in Leipzig sogar um 15,4 %<sup>9</sup>. Trotz steigender Preise hält die Nachfrage zum Neubau eines EZFH an. Das wird nicht nur bei der Auswertung der Baustatistiken deutlich. Jenseits der Verfügbarkeit offizieller Statistiken deuten Zeitungsberichte einen ungebrochenen Neubauboom verbunden mit steigenden Preisen in der Region an. So stiegen beispielsweise in Neukieritzsch im Weiteren Umland die Quadratmeterpreise für verkaufte Eigenheime zwischen 2019 und 2020 um 43 %, auch in Bad Lausick, Großpösna, Borna und Trebsen lagen die Preisanstiege mit 11-14 % im zweistelligen Bereich<sup>10</sup>. Gleichzeitig werden in der Region zahlreiche Neubauten geplant. Allein im Landkreis Leipzig sind Projekte für 4.215 neue EFH bis 2030 vorgesehen, die Flächen für ca. 1.500 davon sollen bis Ende 2021 bereitgestellt sein.

Die langfristige Tragfähigkeit des Neubaubooms ist jedoch zu hinterfragen. Der starken Ausweitung des Angebots durch Neubauprojekte steht als Nachfrager in vielen Kommunen eine stagnierende bis sinkende Bevölkerung gegenüber. Hinzu kommt die zunehmende Überalterung in Teilen der Region. Verbunden mit der Entkopplung der Preisentwicklung auf dem Eigentumsmarkt von der Miet- und Einkommensentwicklung, besteht langfristig die Gefahr für Bauherren, dass ihre Immobilie deutlich an Wert verlieren könnte – was insbesondere im Hinblick auf die Altersvorsorge ein Problem darstellt.



Raumeinheit	Haushalts-Einkommen	Angebotsmiete	Angebotsmiete/ Haushaltseinkommen
<b>Bund</b>	100 %	100 %	100 %
<b>Leipzig, Stadt</b>	79 %	89 %	112 %
<b>LK Leipzig</b>	94 %	71 %	76 %
<b>Nordsachsen</b>	87 %	69 %	79 %
<b>Halle (Saale), Stadt</b>	79 %	77 %	98 %
<b>Saalekreis</b>	91 %	69 %	76 %

Tab. 4: Verfügbare Haushaltseinkommen je Einwohner 2017, Angebots-Kaltmieten 2020 und Miet-Einkommensquotient im Interko2-Gebiet in Prozent des bundesweiten Durchschnitts



## Zusammenfassung

Steigende Mieten, knapper werdender Wohnraum und explodierende Immobilienpreise sind in Teilen der Wohnungsmarktregion Halle-Leipzig angekommen. Dabei verbleibt der Mietmarkt außerhalb der Zentren jedoch relativ entspannt. Nicht so der Eigentumsmarkt: Hier finden sich bis ins Weitere Umland hinein starke Preissteigerungen verbunden mit einer deutlichen Ausweitung des Flächenangebots. Die Entfernung der Kauf- und Baupreise von der Einwohner- und Einkommensentwicklung sowie den Mietpreisen deuten hier auf eine zunehmende Diskrepanz zwischen den gegenwärtigen Kosten für ein Eigenheim und dem langfristig zu realisierenden Immobilienwert hin<sup>12</sup>.

## Quellen und Nachweise

////////////////////////////////////

1 Haas, Heide; Henger, Ralph; Voigtländer, Michael (2013): Reale Nachfrage oder bloße Spekulation: Ist der deutsche Wohnimmobilienmarkt überhitzt? In: *IW policy paper* (8).

2 Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014): *Zensus 2011 - Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Art der Wohnungsnutzung - Stichtag 09.05.2011 regionale Tiefe: Gemeinden - 31211-08-01-5*. Online verfügbar unter <https://regionalstatistik.de>, zuletzt geprüft am 21.04.2021.

3 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2021): *Deutschlandatlas: Wohnungsleerstand* Online verfügbar unter [https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/046-Wohnungsleerstand.html#\\_3ivkti4kv](https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/046-Wohnungsleerstand.html#_3ivkti4kv), zuletzt geprüft am 27.05.2021

4 Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (2021): *Projekt Interko2 - Zwischenbericht - nicht veröffentlicht*.

Value AG: *empirica-systeme* Marktdatenbank. Online verfügbar unter <https://www.empirica-systeme.de/portfolio/immobilienmarktdaten/>, zuletzt geprüft am 20.03.2019.

5 Stadt Halle (Saale) (2020): *Wohnungsmarktbericht der Stadt Halle (Saale) 2020. Datenband*. Online verfügbar unter [https://m.halle.de/VeroeffentlichungenBinaries/822/1228/wohnungsmarktbericht\\_2020\\_datenband.pdf](https://m.halle.de/VeroeffentlichungenBinaries/822/1228/wohnungsmarktbericht_2020_datenband.pdf), zuletzt geprüft am 21.04.2021.

6 Stadt Leipzig (2020): *Statistisches Jahrbuch Leipzig 2020*. Online verfügbar unter [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.1\\_Dez1\\_Allgemeine\\_Verwaltung/12\\_Statistik\\_und\\_Wahlen/Statistik/Statistisches\\_Jahrbuch\\_Leipzig\\_2020.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.1_Dez1_Allgemeine_Verwaltung/12_Statistik_und_Wahlen/Statistik/Statistisches_Jahrbuch_Leipzig_2020.pdf), zuletzt geprüft am 21.04.2021.

7 Stadt Leipzig (2014): *Statistisches Jahrbuch Leipzig 2014*. Online verfügbar unter [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.1\\_Dez1\\_Allgemeine\\_Verwaltung/12\\_Statistik\\_und\\_Wahlen/Statistik/Statistisches\\_Jahrbuch\\_Leipzig\\_2014.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.1_Dez1_Allgemeine_Verwaltung/12_Statistik_und_Wahlen/Statistik/Statistisches_Jahrbuch_Leipzig_2014.pdf), zuletzt geprüft am 21.04.2021.

9 ImmobilienScout24 (2021): *Neubau-Kauf-Maps 2020*, 07.03.2021.

10 Carell, Claudia; Rometsch, Jens (30.01.2021): *Eigenheim-Preise im Landkreis Leipzig legen kräftig zu* In *Leipziger Volkszeitung* S.4

11 Befragung Landkreis Leipzig

12 Haas, Heide; Henger, Ralph; Voigtländer, Michael (2013): *Reale Nachfrage oder bloße Spekulation Ist der deutsche Wohnimmobilienmarkt überhitzt?* In: *IW policy paper* (8).

# Prüfortekriterien und Szenarienerstellung



Größe				
EinwohnerInnen im Kernort	≥ 3.000 EW	1.500 EW bis < 3.000 EW	1.000 EW bis < 1.500 EW	
Bewertung (Punkte)	5	3	1	
Erreichbarkeit				
Fahrdauer ÖPNV	< 30 min Fahrzeiten mit S-/Regionalbahn und fußläufige Erreichbarkeit des Haltepunktes, kein Umstieg	30 bis < 45 min Fahrzeiten mit S-/Regionalbahn/Plus-Bus und fußläufige Erreichbarkeit des Haltepunktes, kein Umstieg	45 bis < 60min Fahrzeiten mit S-/Regionalbahn/Plus-Bus und fußläufige Erreichbarkeit des Haltepunktes, kein Umstieg	
Bewertung (Punkte)	5	3	1	
Fahrtenhäufigkeit ÖPNV	mehr als 2 Fahrten/Stunde	2 Fahrten/Stunde	1 Fahrt/Stunde	
Bewertung (Punkte)	3	1	0,5	
Fahrdauer MIV	Fahrzeit < 20 min	Fahrzeit < 30 min	Fahrzeit < 45 min	
Bewertung (Punkte)	3	1	0,5	
SPNV-Anschluss	Vorhanden	nicht vorhanden		
Bewertung (Punkte)	1	0		
Ausstattung				
Bildungsinfrastruktur	Grundschule; Ober- bzw. Sekundarschule oder Gymnasium; KiTa		Grundschule, Oberschule/Sekundarschule oder Gymnasium; KiTa	
Bewertung (Punkte)	alle Aspekte erfüllt = 3		mindestens 1 Schule und 1 KiTa = 1	
Nahversorgung	Supermarkt/Discounter > 800 m <sup>2</sup> Supermarkt/Discounter 400-800 m <sup>2</sup> > 2.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche		Supermarkt/Discounter > 800 m <sup>2</sup> Supermarkt/Discounter 400-800 m <sup>2</sup> > 2.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	
Bewertung (Punkte)	alle Aspekte erfüllt = 3		mindestens 2 Aspekte erfüllt = 1	
Medizinische Versorgung	≥ 5 HausärztInnen; Zahnarzt/Zahnärztin; Apotheke; Pflegeheim		< 5 HausärztInnen; Zahnarzt/Zahnärztin; Apotheke; Pflegeheim	
Bewertung (Punkte)	Alle Aspekte erfüllt = 4		2-4 HausärztInnen und 3 Einrichtungen = 3 2-4 HausärztInnen und 1-2 Einrichtungen = 2 2 HausärztInnen oder 1 Hausarzt/Hausärztin und mind. 1 Einrichtung = 1	
Zentrumsfunktion	Mittelzentrum	Grundzentrum	grundzentraler Verbund	Funktion Wohnen/ Tourismus
Bewertung (Punkte)	3	2	1	0,5

Tab. 5: Prüfsystem zur Feststellung der Eignung der Kernorte als Prüforte



WACHSTUM	SCHRUMPUNG
<p><b>1A: flächensparende Landnutzung unter Wachstum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterungsbedarf an Neubaustandorten wird zunehmend in den gut versorgten Kernorten sowie im Umfeld der S-Bahn-Haltepunkte entwickelt</li> <li>Mehrzahl der Kommunen setzt konsequent die Innenentwicklung um (u.a. auch Umnutzung von z. B. nicht genutzten Kleingärten)</li> <li>eine zunehmende Rolle bei Standortentscheidungen zum <b>Erweiterungs-/ Ersatzbedarf spielen:</b></li> </ul> <p>Nachhaltigkeit: u. a. senioren-/familiengerecht, Folgekosten und Erreichbarkeitslösungen beachtend, multifunktional nutzbare Bauten der sozialen Infrastruktur</p> <p>Klimaresilienz: u. a. energiesparend, durchlüftet, begrünt (doppelte Innenentwicklung gewinnt in den urbanen Zentren an Bedeutung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rückbau und Nachnutzung gewinnen an Gewicht</li> <li>differenzierte und stärker integrierte Landnutzungsformen sowie multifunktionale Flächennutzungen nehmen zu (z. B. Agroforstsysteme)</li> <li>abgestimmte Lösungen im regionalen Kontext gewinnen an Bedeutung</li> </ul>	<p><b>2A: flächensparende Landnutzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Neubaustandorte werden in den gut versorgten Kernorten sowie im Umfeld der S-Bahn-Haltepunkte so entwickelt, dass tragfähige Siedlungsstrukturen gesichert werden – Aspekte der Nachhaltigkeit und der Klimaresilienz werden je nach Finanzkraft und Potential beachtet</li> <li>in den anderen Ortslagen führt die Eigenentwicklung (Ersatzneubau) zu einer Stabilisierung der Siedlungsfläche (Rückbau und Wiedernutzung der Flächen vor Neuversiegelung)</li> <li>gute Lösungen der Revitalisierung, Begrünung in den Kernorten gelingen – Aspekte der Nachhaltigkeit und Klimaresilienz werden bei Ersatzbedarf beachtet - wenn auch nicht flächendeckend</li> <li>freiwerdende Flächen werden je nach Finanzkraft und Potential teilweise entsiegelt, umgenutzt oder begrünt.</li> </ul>
<p><b>1B: disperse (gering verdichtete) Landnutzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>nachfrageorientiertes Handeln der Kommunen, Suche nach schnellen Lösungen durch Entwicklung neuer Standorte an der Peripherie/ in Dörfern</li> <li>Ersatz- und Erweiterungsbedarf auf Grundstücksflächen von 600 bis 1.500 m<sup>2</sup></li> <li>Innenentwicklungspotentiale werden im Verhältnis zur Nachfrage nur begrenzt ausgeschöpft</li> <li>Nachnutzungen brach gefallener Flächen werden nicht in besonderer Weise verfolgt</li> <li>Ausweitung der Infrastruktur mit steigenden Folgekosten je EW (insbesondere bei zu erwartendem Rückgang aufgrund von Überalterung)</li> <li>Leerstand im Innenbereich wächst</li> </ul>	<p><b>2B: disperse (gering verdichtete) Landnutzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trotz wiedereinsetzender Abwanderung bei gegebener Überalterung Neuausweisung von größeren Wohnstandorten (EFH/ZFH) - weitere Flächenneuanspruchnahme auch durch Infrastruktureinrichtungen</li> <li>Innenentwicklung nur auf gut verfügbaren Flächen</li> <li>sichtbarer Leerstand, der die Attraktivität der zentralen Lagen in den Klein- und Mittelstädten sowie in den Dörfern senkt - Anteil der Brachen im Innenbereich wächst</li> <li>Nachnutzung/Abbruch werden von Verwertungsbedingungen diktiert</li> <li>weiterer Rückbau von Versorgungsinfrastrukturen</li> </ul>

Tab. 6: Szenarien möglicher Landmanagementstrategien in ihren Wirkungen auf Landnutzung und Mobilität (Stadt-LandNavi, Interko2 (2020): Übersicht über die Szenarien, Arbeitspapier)

Wachstumsszenario	Schrumpfungsszenario
<b>Wirtschaft</b>	
<b>Zukunftsfähige Automobilindustrie</b> , die sich ihren Stand auf nationalen und internationalen Märkten sichern kann Chemiestandort bleibt ein Wachstumsmotor	<b>Automobilindustrie erholt sich nur langsam vom weltweiten Umsatzeinbruch</b> und Zulieferproblemen aufgrund der Pandemie, Arbeitsplatzverluste werden durch veränderte Nachfragemuster (Zollschranken, E-Mobilität) weiter verstärkt Chemiestandort entwickelt sich relativ stabil
Logistikbranche bleibt stabiler Entwicklungsfaktor	Wachstum der Logistikbranche schwächt sich leicht ab
<b>Strukturwandel läuft an:</b> u.a. Modernisierung des Energiesektors (Wasserstoffmodellregion) und innovative Neugründungen	Maßnahmen des Strukturwandels führen nur <b>punktuell zu neuen Wirtschaftsentwicklungen</b>
<b>Insolvenzen infolge der Corona-Pandemie</b> beeinträchtigen nur <b>kurzfristig</b> wirtschaftliche Leistungskraft	<b>Insolvenzen vor allem bei klein- und mittelständischen Unternehmen infolge der anhaltenden Rezession</b> (u.a. Baugewerbe, Dienstleistungsbereich, Tourismus und Handel)
Produktivitätssteigerung gleicht altersstrukturbedingte Fachkräftebedarfe aus	Produktivitätssteigerung führt in geringem Maße zu wachsender Arbeitslosigkeit
Kaufkraft weiter unter Bundesdurchschnitt aber leicht positive Veränderung führen zu Attraktivitätssteigerung der Region	Aufgrund von Arbeitslosigkeit bleiben Lohn- und Gehaltsniveau unattraktiv. In Folge sinkt langfristig die Kaufkraft der Region
<b>Stabile Wirtschaftsentwicklung nach Einbruch sichert die Leistungskraft der Kommunen</b> – Investitionen verzögern sich nur	<b>Wirtschaftliche Rezession führt zur Schwächung der Leistungskraft der Kommunen</b> – notwendige Investitionen bleiben zum Teil aus
Umfangreiche Investitionen in die Infrastruktur sichern (zeitlich verzögert) die Rahmenbedingungen für die Wirtschaft	Wirtschaftliche Entwicklung schwächt Leistungskraft der Kommunen - aufgrund rückläufiger Investitionen vermehrt Überangebote an Baukapazitäten
Fachkräftezuwanderung hält an	Attraktivität für Arbeitszuwanderung nimmt ab (auch international)
<b>Bevölkerung</b>	
<b>Zuwanderung leicht abgeschwächt</b> – Leipzig und Verflechtungsraum leichte Gewinner <b>Überalterung kann nicht voll durch Wanderungsgewinne kompensiert werden</b> - weiteres Auseinandertriften der Entwicklung	<b>Negativer Wanderungssaldo</b> dominiert in der Region auch aufgrund der Wirtschaftsentwicklung <b>kommt die zunehmende Überalterung zum Tragen</b>
Wachstumskorridor bis 2030 in der Region Halle-Leipzig <b>anhaltende starke Zuwanderung:</b> + 30.000 EW <b>abgeschwächte Zuwanderung:</b> + 6.000 EW	Korridor Einwohnerrückgang bis 2030 in der Region <b>zunehmende Abwanderung</b> - 46.000 EW <b>mit anteilig negativem Wanderungssaldo</b> - 20.000 EW

Tab. 7a: Regionale Entwicklungstrends – Horizont 2030 (eigene Darstellung auf Grundlage StadtLandNavi, Interko2 2020)

Wachstumsszenario	Schrumpfungsszenario
<b>Immobilienmarktentwicklung in den Oberzentren</b>	
Umgesetzte Bauvorhaben in den Oberzentren tragen dazu bei, dass Knappheit an Wohnangeboten in den Zentren sinkt und Preise nachgeben	Nur verzögerte Umsetzung von Bauvorhaben in den Zentren, sinkende kaufkräftige Nachfrage führt zu Leerständen im höherpreisigem Segment
<b>Immobilienmarktentwicklung im Verflechtungsraum, an S-Bahnstandorte und in den Mittelzentren</b>	
Überdurchschnittliche Neubautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern (mit Konzentration im Umland von Leipzig),	Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert – vor allem bei jungen Familien in der Region und bei Zuzug
Zunehmende Zahl integrierter und altersgerechter Bauvorhaben in der Mehrzahl der Kernorte	Weiterhin Neubau und Umnutzung zu altersgerechten Wohnungen im Bestand entsprechend Finanzkraft
Leerstand im Bestand steigt wieder leicht: durch anhaltend hohes Angebot an Neubaustandorten sowie natürliche Bevölkerungsentwicklung	Stärkerer Anstieg des Leerstandes im Bestand – partiell kann das die Attraktivität bereits einzelner Gemeindeteile beeinflussen
Die Auslastung neuer Standorte gestaltet sich in Abhängigkeit von Stärke des Wachstums	Neuausgewiesene Wohnbaustandorte sind nicht voll belegt
Anhaltende Nachfrage – Boden-/Immobilienpreise bleiben auf hohem Niveau - geben nur in ungünstigeren Lagen mittelfristig nach	Abnehmende Nachfrage nach Wohnimmobilien lässt mittelfristig Boden-/Immobilienpreise leicht sinken (Abnahme gewerblicher/öffentlicher Investitionen infolge der Rezession verstärkt das Überangebot an Baukapazitäten)
<b>Immobilienmarktentwicklung im weiteren Umland</b>	
Nachfrage hält an (hohe Preise in günstigen, zentrumsnahen Lagen) – im Vergleich zu Bevölkerungsentwicklung überdurchschnittliche Neubautätigkeit auch in peripheren Bereichen	Neubautätigkeit vor allem als Ersatz oder Anpassung an veränderte Anforderungen (altersgerecht, Wohnungsgröße, Eigentumsbildung)
Abnahme des Leerstands im Bestand bis ca. 2023, danach Anstieg durch Überalterung – Bedarf an Abbruchmaßnahmen steigt	Leerstand beeinträchtigt zunehmend stärker die Attraktivität der Wohnstandorte - notwendige Abbrüche durch fehlende Wirtschaftskraft nicht im notwendigen Umfang leistbar
Wachsendes Angebot an Bestandsimmobilien: Nachfrage sichert Vermarktung eines Teils der Gebäude	Wachsendes Angebot an Bestandsimmobilien: zunehmend Immobilien schwer oder nicht vermarktbar
Boden-/Immobilienpreise bleiben in Abhängigkeit vom Zuzug stabil – leichter Rückgang in stark peripheren Lagen	Boden-/Immobilienpreise sinken wieder auf niedriges Niveau (aufgrund von Angebot und Baupreisentwicklung)

Tab. 7b: Regionale Entwicklungstrends – Horizont 2030 (eigene Darstellung auf Grundlage StadtLandNavi, Interko2 2020)

# IMPRESSUM

## Herausgeber:

Leibniz-Institut für Länderkunde, Leipzig &  
Friedrich-Schiller-Universität Jena –  
Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie

## AutorInnen der Texte:

Dr. Bergfeld, Annedore  
Braunschweig, Björn  
Dunkl, Anna  
Erb, Christoph  
Friedrich, Susan  
Gescher, Jonathan  
Lagrange, Manuela  
Pannike, Karolin  
Schwarzlose, Korwin  
Sell, Thorben

## Gestaltung/Layout

Erb, Christoph  
Plötner, Josefine  
Sell, Thorben

## Leipzig, August 2021

## Hauptpartner

Leibniz-Institut für Länderkunde,  
Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie der  
Friedrich-Schiller-Universität Jena,  
Landkreis Leipzig,  
Stadt Leipzig

## Assoziierte Partner

LK Saale-Holzland-Kreis, Stadt Halle (Saale),  
Stadt Jena, Regionaler Planungsverband Leipzig-  
Westsachsen, Metropolregion Mitteldeutschland,  
LK Saalekreis, Mitteldeutscher Verkehrsverbund,  
Verband sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.,  
Stadtwerke Jena (JenaWohnen/Jenaer Nahverkehr)

## Abbildungen

Deckblatt:	Eigene Abbildung auf Grundlage von Esri, HERE, Garmin, USGS
Abb. 1-7:	Eigene Abbildung
Abb. 9:	GeoBasis-DE / BKG 2019
Abb. 8-24:	Eigene Abbildung
Abb. 25:	Gemeinde Großpösna, 2020
Abb. 26-27:	Eigene Abbildung
Abb. 28:	GeoBasis-DE / BKG 2019
Abb. 29:	Eigene Abbildung
Abb. 30:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2019
Abb. 31-32:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2021
Abb. 33:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2020, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2020, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2021
Abb. 34:	Statistisches Bundesamtes, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2019
Abb. 35:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2018
Abb. 36-40:	Eigene Abbildung
Abb. 41-42:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2021
Abb. 45:	VSWG 2021
Abb. 46 :	VSWG 2021, Zeit-Online 2021, VALUE-Marktdatenbank
Abb. 46 :	Zeit-Online 2021, VALUE-Marktdatenbank

## Tabellen

Tab. 1:	Eigene Darstellung
Tab. 2:	Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Landesämter Sachsen und Sachsen-Anhalt
Tab. 3:	Eigene Berechnungen auf Basis Bundesstiftung Baukultur (BSBK) (2018) Besser bauen in der Mitte - Ein Handbuch zur Innenentwicklung, Potsdam. NVK – Nachbarschaftsverband Karlsruhe (2018): Beispiele für Wohndichten, BBK 2018, Schmidt et al. 2014; Entwicklung einer Methodik für die Ermittlung stadtspezifischer Richtwerte für die quantitative und qualitative Ausstattung mit öffentlich nutzbarem Grün in Dresden. TU Dresden im Auftrag der Stadt Dresden
Tab. 4:	Zeit-Online 2021, VALUE-Marktdatenbank, INKAR 2021
Tab. 5-7b:	Eigene Darstellung

