

Interko2

ENTWURF DES WOHNBAU- FLÄCHEN- KONZEPTS 2022

RAUMTYPEN,
PRÜFORTE &
BEDARFE



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 Pla-
nungsverband Leipzig-West Sachsen,
Metropolregion Mitteldeutschland, LK
Saalekreis, Mitteldeutscher Verkehrs-
verbund, Verband sächsischer Woh-
nungsgenossenschaften e.V., Stadt-
werke Jena (JenaWohnen/Jenaer Nah-
verkehr)

TEIL DES
GESAMT-
VORHABENS

STADT
LAND
PLUS+

GEFÖRDERT
DURCH



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

Inhalt

1.	Raumtypen.....	3
1.1	Verflechtungsraum	3
1.2	Mittelzentraler Ring	4
1.3	Weiteres Umland	5
2.	Prüferte.....	5
3.	Ermittlung von Wohnbedarfen	11
3.1	Grundannahmen	12
3.2	Eigenentwicklung	15
3.2.1	Ersatzbedarf.....	15
3.2.2	Auflockerungsbedarf	16
3.2.3	Barrierefreier /-armen Bedarf	17
3.2.4	Zuschläge	17
3.3	Zusatzbedarf	18
3.3.1	Szenarien der Bevölkerungsentwicklung.....	18
3.3.2	Wanderungsbasierter Zusatzbedarf	24
3.3.3	Zusatzbedarf aufgrund Gewerbeansiedlungen oder Entwicklungen	27
3.4	Berücksichtigung von Entwicklungen des Wohnungsbestandes.....	29
3.4.1	Aktueller Leerstand.....	29
3.4.2	Altersbedingtes Leerfallen von Wohnungen im Betrachtungszeitraum	30
3.4.3	Zusammenlegungspotenziale im Bestand	31
3.4.4	Auswirkungen der barrierefreien Angebote.....	31
3.4.5	Nachfrage „Nestflüchter“	31
	Literatur.....	32

1. Raumtypen

Für die Erarbeitung des Wohnbauflächenkonzepts sind aufgrund der Unterschiedlichkeit der Gemeinden vier Raumtypen (regionale Gruppen) eingeführt worden: Oberzentren (Stadt Leipzig und Halle an der Saale), Verflechtungsraum, Mittelzentraler Ring und Weiteres Umland (s. Abbildung 1). Die drei letzteren Gruppen zeichnen sich durch ein jeweils differenziertes Beziehungsgefüge zu den Oberzentren aus, woraus ein Einfluss auf ihre Wohnstandortfunktion abgeleitet werden kann.

Raumtypen im Verflechtungsraum Leipzig-Halle

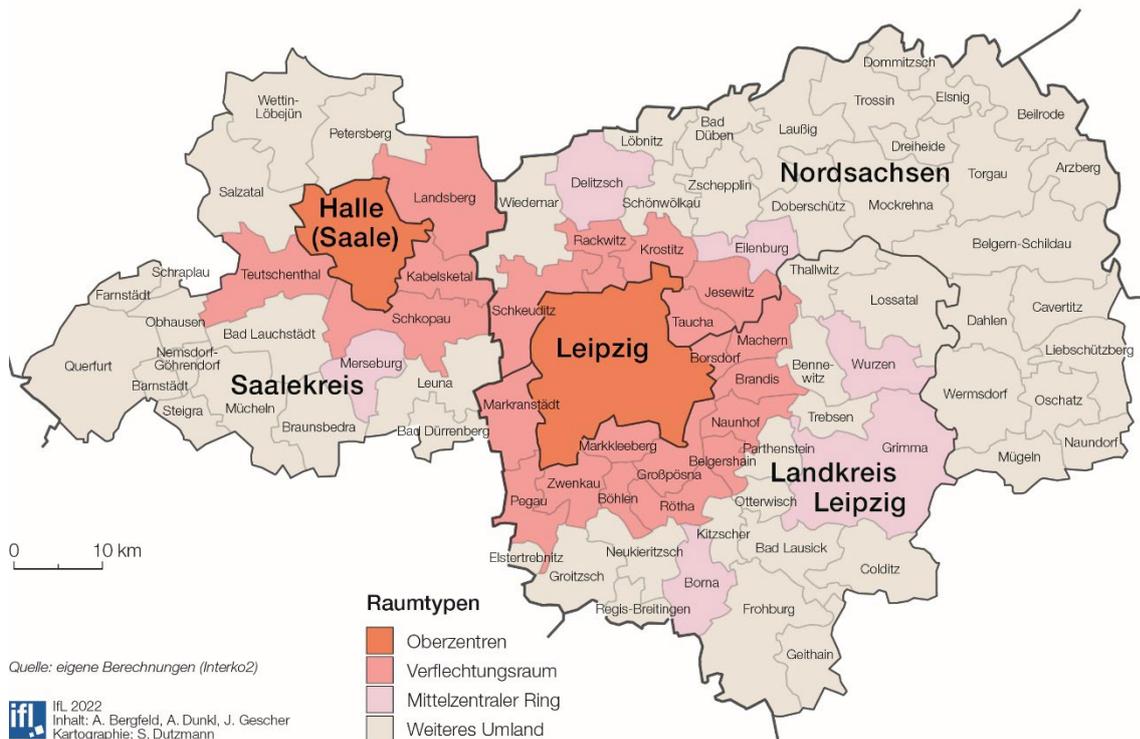


Abbildung 1: Abgrenzung Raumtypen (eigene Darstellung)

1.1 Verflechtungsraum

Das Umland der beiden Oberzentren Leipzig und Halle (Saale) wurde für das Forschungsvorhaben inhaltsbezogen abgegrenzt. Einen „Königsweg“ zur Abgrenzung dieser Region gibt es nicht. Dafür soll ein Ansatz zur Anwendung kommen, der die funktionalen Verflechtungen zwischen Oberzentren und den Gemeinden in den Landkreisen abbildet. Funktionale Regionsabgrenzungen¹ haben den Vorteil, dass die jeweiligen raumstrukturellen Rahmenbedingungen (Zentrenbildungen im Umland, Erreichbarkeitsverhältnisse etc.) berücksichtigt werden. Eine alleinige Berücksichtigung der Wanderungsbewegungen würde das Bild verfälschen, da sich hier zunehmend auch Immobilienpreisentwicklungen niederschlagen.

Daher wurden Abgrenzungskriterien samt Punktesystem definiert, um den (oberzentralen) Verflechtungsraum in der Region zu bestimmen. Insgesamt ergibt sich je Gemeinde eine Gesamtwertung.

¹ Sie beruhen üblicherweise auf dem in den 1950er Jahren von Boustedt entwickelten „Stadtregionen-Modell“ (Boustedt 1975). Stadtregionen werden demnach über sozioökonomische Daten differenziert nach Kernbereich und Einzugsbereich(en) abgegrenzt. Die der Klassifizierung zugrundeliegenden Indikatoren müssen aber regelmäßig den sich wandelnden Bedingungen angepasst werden, sodass auch kein endgültiges Stadtregionen-Modell existiert.

Schwellenwerte der Gesamtwertung grenzen das engere Umland (Verflechtungsraum) vom Weiteren Umland ab. **Abgrenzungskriterien für den (oberzentralen) Verflechtungsraum** sind folgende:

- **Pendelintensität** als Indikator für räumliche Verflechtung von Arbeiten und Wohnen:
 - Anteil der PendlerInnen nach Leipzig bzw. Halle (Saale) an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort (mindestens 30 %) oder Anteil der PendlerInnen in die Oberzentren an den AuspendlerInnen insgesamt (mindestens 40 % der AuspendlerInnen)
 - Anteil der PendlerInnen aus Leipzig bzw. Halle (Saale) an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (mindestens 25 % sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pendeln aus den Oberzentren in die Gemeinden)
- **Nahwanderungsgewinn:** positiver Wanderungssaldo gegenüber dem Oberzentrum zwischen 2012 und 2020
- **Bevölkerungsentwicklung** als Orientierung der Stärke sich vollziehender Wohnungsmarktdynamiken respektive der Attraktivität des Orts als Wohnstandort
- **Arbeitsplatzdichte** (> 250 Arbeitsplätze/EinwohnerIn) als Indiz für die Leistungskraft aber auch für PendlerInnenverflechtungen aus dem Kernort (potentielle Zuzugsattraktivität)

Die Abgrenzungskriterien zeigen u. a. die Attraktivität der jeweiligen Gemeinde als Wohnstandort (Zuzugsintensität) und gleichzeitig die verbleibende Attraktivität des Oberzentrums als Arbeitsort (Pendelintensität) für die in der jeweiligen Gemeinde wohnende Bevölkerung an. Aus der Zugehörigkeit der Gemeinden zu diesen Umlandbereichen kann zwar nicht im Einzelnen auf die Wandermotive geschlossen werden, die Standorte müssen jedoch für NahwanderInnen als Wohnstandort „mehr“ bieten als andere (seien es ansprechende/kostengünstigere Bauland- und Wohnungsangebote, gute Erreichbarkeitsverhältnisse, Arbeitsplatzangebote und soziale Netzwerke, z. B. die Nähe zu Bekannten/Verwandten o. Ä.). Aufgrund fehlender ortsteilbezogener Daten ist die Betrachtung gemeindebezogen erfolgt. Damit können aktuell Verflechtungen einzelner Ortsteile zu den Oberzentren nicht abgebildet werden. Auf Grundlage des Zensus ist hier eine ergänzende Betrachtung zu prüfen.

1.2 Mittelzentraler Ring

Die gesonderte Betrachtung der Mittelzentren resultiert aus der Tatsache, dass diese aufgrund ihrer Größe sowie Versorgungsfunktionen für ihr Umland spezifische Entwicklungsaufgaben wahrnehmen und Entwicklungserfordernisse auch unter dem Aspekt Wohnen aufweisen. Sie sind i. d. R. durch einen höheren Mietwohnungs-/Mehrfamilienhausbestand² charakterisiert. Mittelzentren können auch dem Verflechtungsraum sowie dem Weiteren Umland (Torgau, Oschatz) zugeordnet sein.

Der Mittelzentrale Ring umfasst die Mittelzentren Delitzsch, Grimma, Wurzen, Eilenburg, Borna und Merseburg, die sich im engeren Umfeld von Leipzig und Halle (Saale) befinden, und somit sechs der insgesamt elf Mittelzentren des Untersuchungsgebietes. Die Städte dieser Gebietskategorie sind durch eine enge Anbindung an das nächste Oberzentrum definiert, ohne jedoch Teil des Verflechtungsraums zu sein. Für Sachsen erfolgte die Auswahl der Städte auf Basis von Analysen des Regionalen Planungsverbands Leipzig-West Sachsen (RPV). Die Städte des Mittelzentralen Rings teilen sich alle einen Teil ihres Mittelzentralen Verflechtungsbereichs mit dem Oberzentrum Leipzig, ohne jedoch vollständig im

² Die Landkreise weisen im Jahr 2018 einen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 84,0 % (Landkreis Leipzig), 85,1 % (Landkreis Nordsachsen) und 87,3 % (Saalekreis) des Wohngebäudebestandes auf (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2019a). In den Mittelzentren liegt mit Ausnahme von Grimma mit seinen dörflichen Ortsteilen (35,2 %) der Anteil der Mehrfamilienhausbestände dagegen i. d. R. über 50 % des Gebäudebestandes.

Überschneidungsbereich zu liegen (Regionaler Planungsverband Westsachsen 2008). Im Saalekreis zählt Merseburg zum mittelzentralen Ring aufgrund der engen Verflechtungen mit Halle (Saale).

1.3 Weiteres Umland

Im Weiteren Umland liegen die Mittelzentren Torgau und Oschatz, weitere Grundzentren sowie Städte und Gemeinden ohne Zentrumsfunktion. Ein Teil dieser Kommunen ist via S-Bahn an die zentraleren Gebietskategorien angeschlossen. Die Mittelzentren im Weiteren Umland besitzen aufgrund ihrer Entfernung zum Oberzentrum eine starke Ankerfunktion für die sie umgebenden ländlichen Räume und erfüllen somit vor allem eine wichtige Versorgungs- aber auch Wohnstandortfunktion, die es zu sichern gilt.

Allen Gemeinden im Weiteren Umland ist gemeinsam, dass sie eine geringere Verflechtung zu den Oberzentren aufweisen. Gleichzeitig unterliegen sie unterschiedlichen Entwicklungsrahmenbedingungen, die es bei der Wohnstandortentwicklung zu beachten gilt.

Die gewählten Schwellenwerte zur Abgrenzung der Gemeinden lassen darauf schließen, dass die Gemeinden als Wohnstandort für Zuziehende in die Region weniger attraktiv sind als Gemeinden des Verflechtungsraumes. Gleichzeitig ist die Bedeutung der Oberzentren als Arbeitsstätte geringer, was sich in einer niedrigeren Pendelintensität widerspiegelt. Räumlich liegen die Gemeinden dieses Typs, wie in Abbildung 1 erkennbar, am Rand des Untersuchungsraums.

2. Prüforte

Vor dem Hintergrund eines bedarfsorientierten und ressourcenschonenden Flächenmanagements gilt es, die Entwicklung der Region auf besonders geeignete Orte, sogenannte Prüforte, zu konzentrieren, ohne die Entwicklungschancen der sonstigen Orte zu hemmen.

Prüforte sind die Orte im Betrachtungsgebiet, die besondere Potentiale besitzen, um über den Eigenentwicklungsbedarf hinaus eine Ausweitung der Wohnnutzung zu realisieren. Zur Ermittlung der Prüfortestufen wurden die Kernorte einem einheitlichen Bewertungsmodus hinsichtlich Kriterien, wie ÖPNV-Anbindung und Grundausstattung im Bereich der Daseinsvorsorge, unterzogen. Der Bewertungsansatz zur Abgrenzung von Prüforten ist in Tabelle 1 dargestellt. Im Ergebnis der Bewertung kann zwischen vier Stufen unterschieden werden:

- **Stufe 1** sind die Kernorte, die aufgrund der Erreichbarkeit und Ausstattung besonders für die **Wahrnehmung von Entwicklungsfunktionen im Bereich Wohnen** in der Region in Frage kommen. Sie erreichen Werte von mindestens 20 Punkten.
- **Stufe 2** umfasst die Kernorte, die **bei Bedarf (bei starkem Wachstum) ergänzende Entwicklungsfunktion** für die Region wahrnehmen können bzw. die im innerregionalen Ansatz bei Bedarf für die Erweiterung der Wohnfunktion zu beachten sind (zwischen 15 bis unter 20 Punkten). Dazu zählen Orte mit SPNV-Anbindung und geringerem Ausstattungsniveau sowie Orte ohne SPNV-Erreichbarkeit, aber mit sehr gutem Versorgungsniveau.
- **Stufe 3** enthält die Kernorte, die sich von der Mehrzahl der Ortsteile durch eine bessere Ausstattung oder auch Erreichbarkeit auszeichnen und damit eine **Stabilisierung-/Ergänzungsfunktion** in ländlichen Räumen wahrnehmen können (10 bis unter 15 Punkte).
- **Alle weiteren Orte** können in unterschiedlicher Ausprägung Eigenentwicklung (u. a. Ersatzbedarf und qualitative Anpassung – siehe Abschnitt 3.2) im Kontext des Wohnens realisieren.

Tabelle 1: Bewertungsansatz zur Abgrenzung von Prüforten (eigene Darstellung)

Kriterium	Bewertungsgrenzen	Bewertung
EinwohnerInnen im Kernort	> 3001 EW	5 Punkte
	1.501 bis - 3.000 EW	3 Punkte
	1.001 bis - 1.500 EW	1 Punkt
	bis 1.000 EW	0 Punkte
SPNV-Anschluss	vorhanden	1 Punkt
	nicht vorhanden	0 Punkte
Fahrdauer ÖPNV (Fahrzeiten mit S-/Regionalbahn/Plus-Bus und fußläufige Erreichbarkeit des Haltepunktes vom Hauptbahnhof des nächstgelegenen Oberzentrums ohne Umstieg)	unter 30 Minuten	5 Punkte
	30 bis unter 45 Minuten	3 Punkte
	45 bis unter 60 Minuten	1 Punkt
	über 60 Minuten	0 Punkte
Fahrdauer MIV (vom Mittelpunkt des nächstgelegenen Oberzentrums)	Fahrzeit unter 20 Minuten	3 Punkte
	Fahrzeit 20 bis unter 30 Minuten	1 Punkt
	Fahrzeit 30 bis unter 45 Minuten	0,5 Punkte
	Fahrzeit über 45 Minuten	0 Punkte
Fahrtenhäufigkeit ÖPNV	mehr als 2 Fahrten je Stunde	3 Punkte
	2 Fahrten je Stunde	1 Punkt
	1 Fahrt je Stunde	0,5 Punkte
	unter 1 Fahrt je Stunde	0 Punkte
Bildungsinfrastruktur (Grundschule; weiterführende Schule; KiTa)	mind. 2 Bildungseinrichtungen vorhanden	3 Punkte
	mind. 1 Bildungseinrichtung vorhanden	1 Punkt
	keine Bildungseinrichtung vorhanden	0 Punkte
Nahversorgung (Supermarkt/Discounter über 800 m ² ; Supermarkt/Discounter 400 bis 800 m ² ; Verkaufseinrichtung über 2.000 m ² Verkaufsfläche)	pro Kategorie mind. je 1 Verkaufseinrichtung vorhanden	3 Punkte
	insgesamt mind. 2 Verkaufseinrichtungen vorhanden	1 Punkt
	weniger als 2 Verkaufseinrichtungen vorhanden	0 Punkte
Medizinische Versorgung (medizinische Einrichtungen: ZahnärztIn; Apotheke; Pflegeheim)	mind. 5 HausärztInnen und min. 3 Einrichtungen	4 Punkte
	mind. 4 HausärztInnen und 2 Einrichtungen oder 2-4 HausärztInnen und mind. 3 Einrichtungen	3 Punkte
	2-3 HausärztInnen und 1-2 Einrichtungen oder mind. 4 HausärztInnen und 1 Einrichtung oder 1 HausärztIn und mind. 3 Einrichtungen	2 Punkte
	mind. 2 HausärztInnen und keine Einrichtung oder 1 HausärztIn und 1-2 Einrichtungen	1 Punkt

	1 HausärztIn und keine Einrichtung oder keine HausärztIn	0 Punkte
Zentrumsfunktion	Mittelzentrum	3 Punkte
	Grundzentrum	2 Punkte
	Teil grundzentraler Verbund	1 Punkt
	Besondere Gemeindefunktion Gewerbe/Tourismus/Gesundheit	0,5 Punkte
	Keine Funktion	0 Punkte
Prüfortestufe	Prüfort Stufe 1: Kernort mit Entwicklungsfunktion Wohnen	ab 20 Punkte
	Prüfort Stufe 2: Kernort mit ergänzender Wohnfunktion	ab 15 Punkte
	Prüfort Stufe 3: Kernort mit Stabilisierungs-/ Ergänzungsfunktion	ab 10 Punkte
	Kein Prüfort	unter 10 Punkte

Im Untersuchungsgebiet werden die Orte unter den nachfolgenden Versorgungs- und Erreichbarkeitsaspekten betrachtet:

- Für den **Saalekreis** werden bislang die **zentralen Orte** sowie die Orte mit **SPNV-Anschluss** in die Betrachtung einbezogen.
- In **Westsachsen** werden alle Orte berücksichtigt, die nach gegenwärtigem Stand im Regionalplan als **Versorgungs- und Siedlungskern** ausgewiesen werden (Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen 2021), Orte **mit SPNV-Anschluss** und Orte, die eine **Mindestgröße von 1.000 EW** (Beckmann et al. 2007; BUMB 2014; Muschwitz et al. 2011) aufweisen.

Die Daten, die in die Bewertung einbezogen wurden, stellen eine Momentaufnahme der Jahre 2019-2021 dar und sind im Zeitfortschritt zu überprüfen. Veränderungen hinsichtlich der Ausstattung oder Erreichbarkeit können zu einer Änderung der Prüfortestufe führen.

Im Einzelnen ergeben sich aktuell folgende Bewertungsergebnisse nach Prüfortestufen für die drei Landkreise im Betrachtungsgebiet:

Tabelle 2: Prüforte der Stufe 1 (eigene Darstellung)

Stufe 1 Gemeinde	Ortstyp	EW	Erreichbarkeit	Ausstattung	Zentrumsfunktion	Gesamtwert
Landkreis Leipzig						
Markkleeberg	ZO	5	12	10	3	30
Böhlen	ZO/G	5	10	10	1,5	26,5
Wurzen	ZO	5	7,5	10	3	25,5
Geithain	ZO	5	7,5	10	2	24,5
Markranstädt	ZO	5	7,5	10	2	24,5
Grimma	ZO	5	6	10	3	24

Bad Lausick	ZO/T	5	5,5	10	2,5	23
Großpösna	ZO/T	5	10	6	1,5	22,5
Naunhof	ZO/T	5	5,5	10	1,5	22
Borsdorf	ZO	5	12	4	1,5	22
Borna	ZO	5	3,5	10	3	21,5
Pegau	ZO	5	5,5	9	1	20,5
Landkreis Nordsachsen						
Taucha	ZO	5	12	10	2	29
Delitzsch	ZO	5	10	10	3	28
Schkeuditz	ZO	5	8	10	3	26
Eilenburg	ZO	5	5,5	10	3	23,5
Torgau	ZO	5	3	10	3	21
Oschatz	ZO	5	2,5	10	3	20,5
Saalekreis						
Merseburg	ZO	5	10	10	3	28
Bad Dürrenberg	ZO/G	5	6	10	2,5	23,5
Landsberg	ZO/G	3	10	8	2,5	23,5
Teutschenthal	ZO	5	5,5	10	2	22,5
Schkopau	K	3	9,5	7	0,5	20

Tabelle 3: Prüforte der Stufe 2 (eigene Darstellung)

Stufe 2 Gemeinde	Ortstyp	EW	Erreich- barkeit	Ausstat- tung	Zentrums- funktion	Gesamt- wert
Landkreis Leipzig						
Frohburg	ZO	5	2	10	2	19
Brandis OT Beucha	K	5	8,5	5		18,5
Neukieritzsch	K/G	3	8	7	0,5	18,5
Machern	K	5	6	7		18
Brandis	ZO/Ge	5	1	10	1,5	17,5
Zwenkau	ZO/G	5	1	10	1,5	17,5
Colditz	ZO/T/Ge	5		8	3	17,5
Groitzsch	ZO	5	0,5	10	1	16,5
Kitzsch	K	5	1	10		16
Regis-Breitungen	K	3	3	9		15
Landkreis Nordsachsen						
Bad Dübén	ZO/T	5	0,5	10	3	18,5
Dahlen	ZO/T	3	4,5	7	2,5	17
Rackwitz	K/T	3	10	2	0,5	16,5
Mügeln	ZO	5	0,5	9	1	15,5

Saalekreis						
Bad Lauchstädt	ZO/T	5	2,5	9	2,5	19
Kabelsketal OT Gröbers	ZO		12	5	2	19
Braunsbedra	ZO/G	5	2	9	2,5	18,5
Mücheln	ZO	5	1,5	9	2	17,5
Leuna	ZO/G	5	2	8	2,5	17,5
Querfurt	ZO	5	2,5	7	2	16,5
Landsberg OT Hohenhthurm	OT	3	10	1		14

Tabelle 4: Prüforte der Stufe 3 (eigene Darstellung)

Stufe 3	Ortstyp	EW	Erreichbarkeit	Ausstattung	Zentrumsfunktion	Gesamtwert
Gemeinde						
Landkreis Leipzig						
Bennewitz	K/Ge	3	4	5	0,5	12,5
Rötha	K	5	1	4		10
Landkreis Nordsachsen						
Krostitz	K	3	4,5	7		14,5
Beilrode	ZO	3	2,5	6	2	13,5
Mockrehna	K	1	3,5	9		13,5
Rackwitz OT Zschortau	K	1	10	2		13
Wermsdorf	ZO/T/Ge	3	0,5	7	2	12,5
Belgern-Schildau OT Belgern	ZO	3		7		10
Saalekreis						
Kabelsketal OT Großkugel	OT	3	10			13
Salzatal OT Salz- münde	ZO		6,5	5		11,5

Erläuterung:

- ZO: Kernort der ausgewiesenen Zentralen Orte
- K: Kernort der Gemeinde/Stadt ohne Zentrumsfunktion
- OT: Versorgungs- und Siedlungskerne, die neben den Kernorten in Gemeinden ausgewiesen werden (Basis bildet für Westsachsen der Regionalplan).
- G: Besondere Gemeindefunktion Gewerbe gemäß RP Leipzig-Westsachsen oder Vorranggebiet gemäß RP Halle
- T: Besondere Gemeindefunktion Tourismus gemäß RP Leipzig-Westsachsen oder Vorranggebiet gemäß RP Halle
- Ge: Besondere Gemeindefunktion Gesundheit gemäß RP Leipzig-Westsachsen

Dementsprechend ergeben sich für das Untersuchungsgebiet aktuell folgende in Abbildung 2 dargestellte Prüforte:

Raumtypen und Prüforte für das Wohnen im Verflechtungsraum Leipzig-Halle

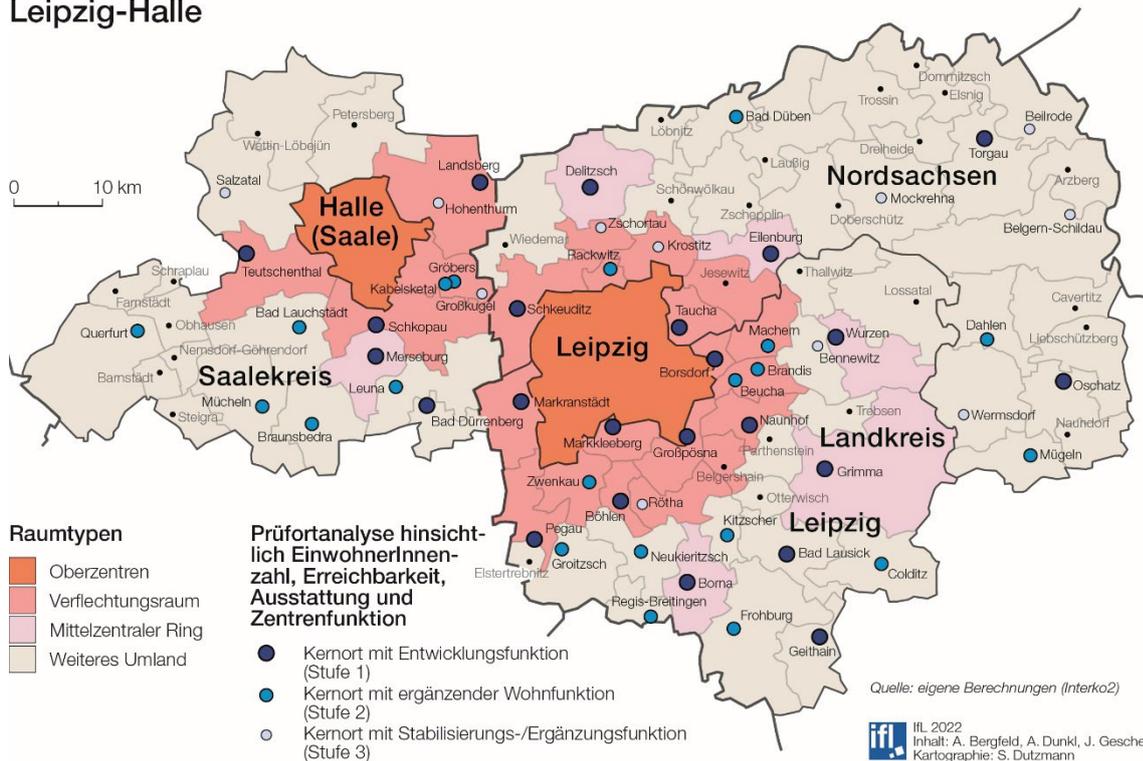


Abbildung 2: Übersicht der Prüforte in der Untersuchungsregion Halle-Leipzig (Stand: 31.10.2022) (eigene Darstellung)

3. Ermittlung von Wohnbedarfen

Die folgenden Texte basieren auf:

Bergfeld, Annedore et. al (2022): INTERKO2 - Integriertes Wohnbauflächenkonzept in großstädtischen Wachstumsräumen. Wohnbauflächenkonzept – Kurzfassung Region Halle-Leipzig.

Weitere Informationen:

Sell, Thorben; Braunschweig, Björn; Bergfeld, Annedore; Henn, Sebastian (2022): Bestandsaufnahme und alternative Konzeption der kommunalen Eigenentwicklung im Kontext Flächenmanagement: Das Beispiel der Region Halle-Leipzig. Raumforschung und Raumordnung.

<https://rur.oekom.de/index.php/rur/article/view/176>

Sell, Thorben; Dunkl, Anna; Henn, Sebastian; Bergfeld, Annedore (2022): Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes unter Berücksichtigung kleinräumiger Wanderungsbewegungen. Ein Praxisansatz am Beispiel der Region Halle-Leipzig. Raumforschung und Raumordnung. <https://doi.org/10.14512/rur.454>

Der gesamte regionale Wohnbauflächenbedarf bis 2030 ergibt sich in diesem Ansatz aus der Summe der im Folgenden vorgestellten Eigenentwicklungs- und Zusatzbedarfe der Gemeinden in der Region. Der Eigenentwicklungsbedarf steht jeder Gemeinde zu, während der Zusatzbedarf in Prüforften vor allem der Stufe 1 (Orte die eine besondere Präferenz als Wohnstandort aufgrund ihrer Ausstattung und Erreichbarkeit besitzen – vgl. Kapitel 1 und 2) vorrangig zu realisieren ist. Die ermittelten Bedarfe werden nicht zwingend flächenwirksam; zudem werden ihnen die Potenziale im Wohnungsbestand gegenübergestellt (s. Abbildung 3).

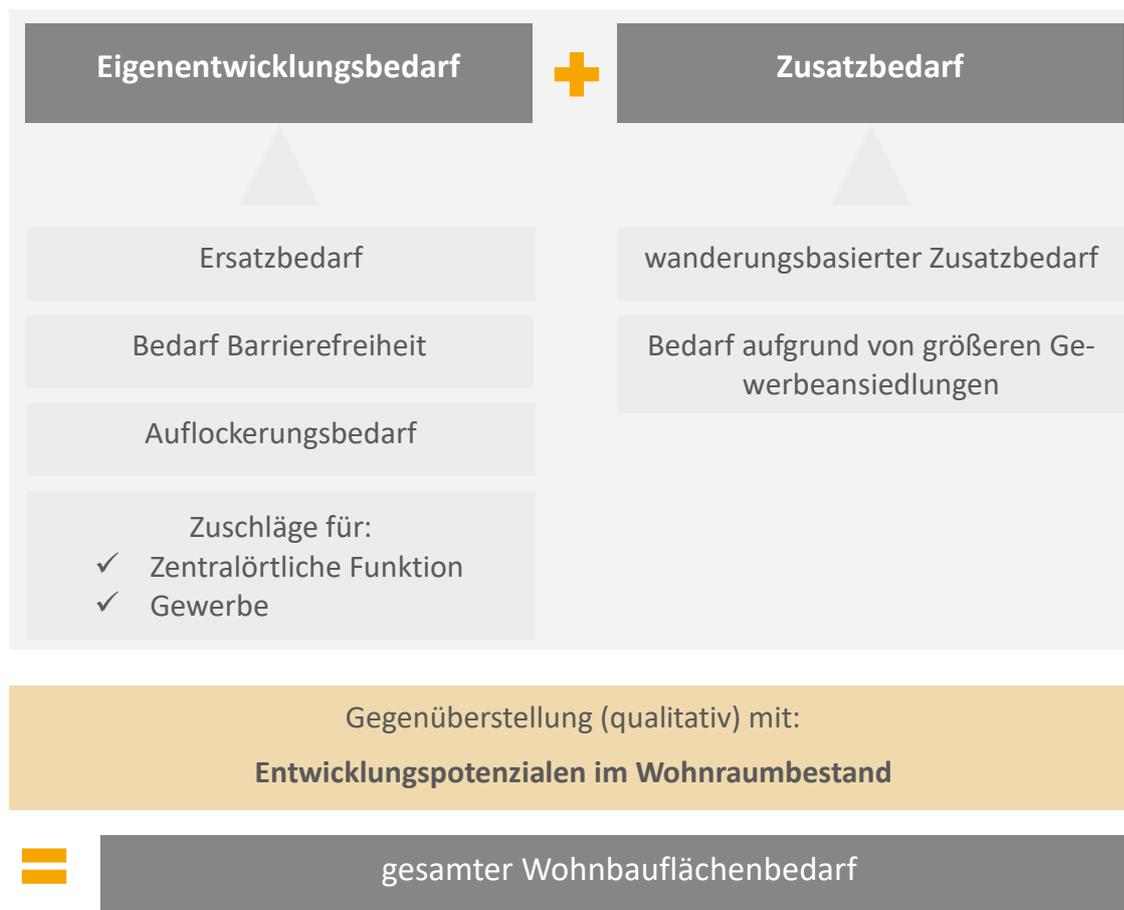


Abbildung 3: Tools zur Ermittlung des Eigen- und Zusatzbedarfes (eigene Darstellung)

3.1 Grundannahmen

Zu Beginn der Ermittlung wurden verschiedene Grundannahmen definiert, welche sowohl bei der Ermittlung der Eigenentwicklung als auch bei dem Zusatzbedarf Einfluss finden. So wurden je nach Raumtyp und zentralörtlicher Funktion spezifische EZFH-Quoten definiert, die den Zuzug je Wohnungstyp beschreiben. Die EZFH-Quote unterstellt zwei mögliche Entwicklungsoptionen, die Fortschreibung des Status Quo oder eine flächensparendere Variante (siehe Tabelle 5 und Tabelle 6 sowie Abbildung 4).

Tabelle 5: Annahmen zur EZFH- und MFH-Quote in Varianten (eigene Darstellung)

	Basis Flächensparend		Basis Status Quo	
	EZFH	MFH	EZFH	MFH
Mittelzentren	30 %	70 %	60 %	40 %
Grundzentrale Kernorte, Orte an S-Bahnhaltepunkten	50 %	50 %	70 %	30 %
Sonstige Gemeinden im Verflechtungsraum	50 %	50 %	85 %	15 %
Gemeinden im Weiteren Umland	55 %	45 %	90 %	10 %

Tabelle 6: Annahmen zum Bruttowohnbauland (durchschnittliche Grundstücksgröße) in Varianten (eigene Darstellung)

	Basis Flächensparend		Basis Status Quo	
	EZFH	MFH	EZFH	MFH
Mittelzentren	320 m ² /WE	167 m ² /WE	400 m ² /WE	222 m ² /WE
Grundzentrale Kernorte, Orte an S-Bahnhaltepunkten	400 m ² /WE	200 m ² /WE	500 m ² /WE	250 m ² /WE
Sonstige Gemeinden im Verflechtungsraum	500 m ² /WE	200 m ² /WE	667 m ² /WE	250 m ² /WE
Gemeinden im Weiteren Umland	667 m ² /WE	250 m ² /WE	1.000 m ² /WE	286 m ² /WE

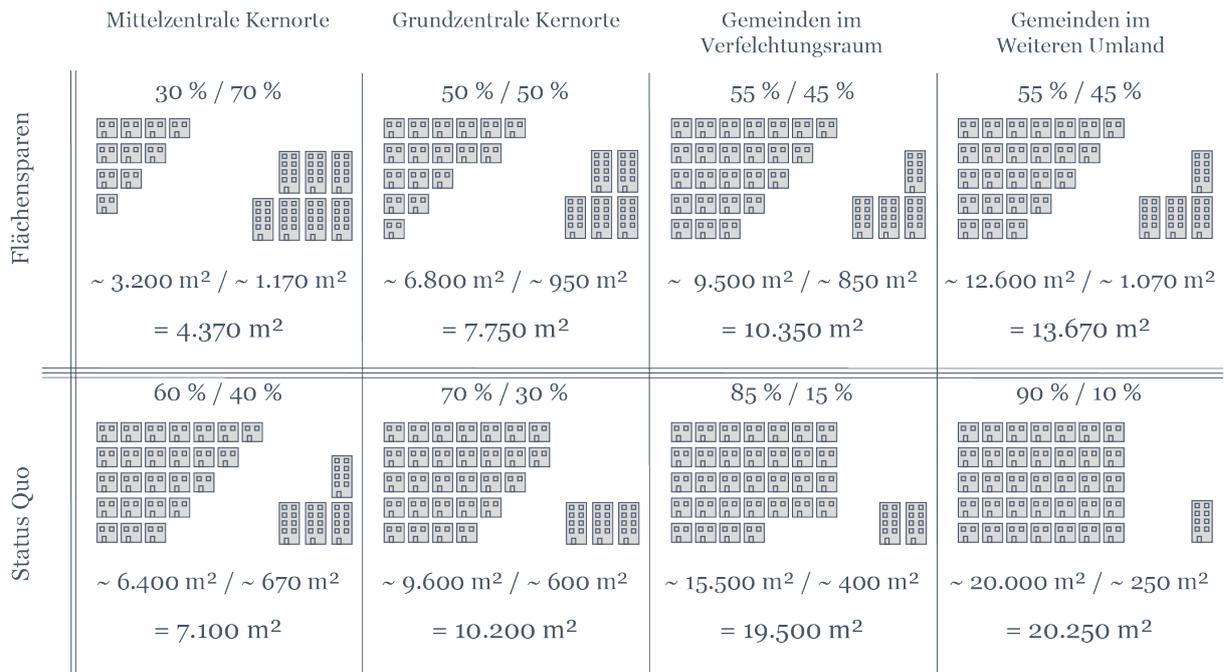


Abbildung 4: EZFH-Quote - benötigte Fläche für 100 Personen, je nach EFH-(jeweils links), MFH-Anteil (jeweils rechts) und Raumstrukturtyp (eigene Darstellung)

Bezüglich der Umsetzung von künftigen Planungs- und Bauvorhaben wird als weitere Annahme die Bruttowohnfläche betrachtet (siehe Abbildung 5). Diese stellt ebenfalls Fortschreibung des Status Quo oder eine flächensparendere Variante dar und differenziert nach den Raumtypen, welche unter Kap. 1 näher dargestellt werden. Durch die Annahmen wird ermöglicht die direkten Vorteile einer flächensparenden Herangehensweise besser zu verdeutlichen.

Bruttowohnfläche je Bauform und Raumstrukturtyp

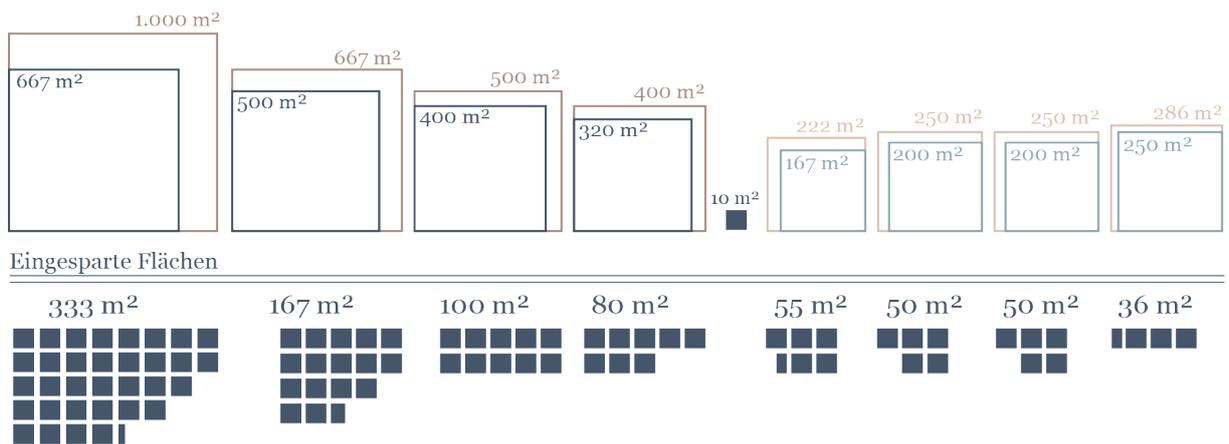


Abbildung 5: Vergleich der Bruttobaufläche für MFH (links) und EZFH (rechts) mit unterschiedlichen Ansätzen je Raumstrukturtyp (Von Innen nach Außen: Mittenzentrale Kernorte; Grundzentrale Kernorte; Gemeinden im Verflechtungsraum; Gemeinden im Weiteren Umland) (eigene Darstellung)

3.2 Eigenentwicklung

Die Eigenentwicklung ist jeder Gemeinde vorbehalten und findet unabhängig von der zentralörtlichen Funktion statt. Grundsätzlich lassen sich in den meisten Landesentwicklungsplänen (LEP) und Regionalplänen (RP/REP) 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 werden konnte, wurden im Projekt folgende Aussagen zur Eigenentwicklung getroffen:

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:

- **Ersatzbedarf** für alternde Bausubstanz (zustandsbedingter Ersatzbedarf)
- **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**
- Bedarfe aufgrund der **zentralörtliche bzw. Arbeitsmarktfunktion** der Gemeinde.

Zusätzliche Potentiale über die herkömmliche Eigenentwicklung hinaus werden den Kernorten (Versorgungs- und Siedlungskernen) eingeräumt, die die entsprechende Prüfortestufe aufweisen (damit i.d.R. auch zentralörtliche Funktionen wahrnehmen) und/oder die aufgrund überdurchschnittlicher Bedeutung für den gewerblichen Bereich eine entsprechende „Gemeindefunktion“ besitzen. Weiterhin werden zusätzlich zur Eigenentwicklung Bedarfe berücksichtigt, die aus etwaigen wirtschaftlichen Entwicklungen resultieren.

Einer sparsamen Flächennutzung folgend sind die Bedarfe der Eigenentwicklung vorwiegend innerhalb des Kerngebiets der Kommune zu verorten. Bei der Entscheidung zur Umsetzung sollte die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur (soziale und technische), örtliche Besonderheiten sowie die Nachfragesituation berücksichtigt werden, um keine zusätzlichen Folgekosten zu generieren.

Damit diese bei der Berechnung einer einheitlichen Grundlage folgen, wurden zu Beginn einige Grundannahmen (s. Kapitel 3.1), 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) können einzeln betrachtet und so unterschiedliche Entwicklungspfade mit wenig Aufwand projiziert werden. Durch die AnwenderInnen können Konsequenzen von Veränderungen einfach nachvollzogen werden und andererseits wird die Übertragbarkeit in andere Regionen gewährleistet.

3.2.1 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 (Statistische Landesämter), welche eine Trennung zwischen Gebäudealtersgruppen nahelegt. Für Gebäude, welche nach 1990 gebaut wurden, wird bislang kein Abbruch in den Ansatz aufgenommen.

Bezüglich der **Ersatzquote** wurde im Wesentlichen auf die Analyse der Abbruchmuster der letzten zehn Jahre in der Region abgestellt. Dabei wurde eine Ersatzquote p.a. für Gebäude entsprechend der Gebäudealtersgruppe angesetzt. Bei EZFH beträgt die Quote für Gebäude, welche vor 1949 errichtet wurden, 0,07 % p.a. Gebäude, welche zwischen 1949-1990 errichtet wurden, werden mit einer Ersatzquote von 0,05 % p.a. belegt. MFH vor 1949 werden mit 0,2 % angesetzt. Für den Zeitraum 1949-1990 werden im MFH-Segment 0,15 % veranschlagt (s. Abbildung 6). Geht man davon aus, dass in Ostdeutschland nach der Wende der Sanierungsstau mit sehr viel Anstrengung abgebaut, über längere Zeit vor allem Abbrüche von Plattenbauten gefördert wurden und zudem vor allem im näheren Umfeld sowie in den Mittelzentren die Nachfrage nach Bestandsimmobilien auch aufgrund der Preisentwicklung stark gestiegen ist (starker Rückgang des Leerstandes im Bestand), wird der Ersatzbedarf eher sinken. Andererseits kann zukünftig auch aufgrund der demografischen Entwicklung in vielen Orten ein zunehmender Leerstand prognostiziert werden. Aufgrund dieser gegenläufigen Trends wird unterstellt, dass der Ersatzbedarf gleichbleibend ist, sodass die gewählte Herangehensweise als tragfähig erscheint. Es wird somit qualifiziert von den pauschalen Ersatzquoten abgewichen. Da dieser Bedarf auf dem Bestand basiert, erfolgt keine Darstellung der flächensparenden und Status-Quo Variante.

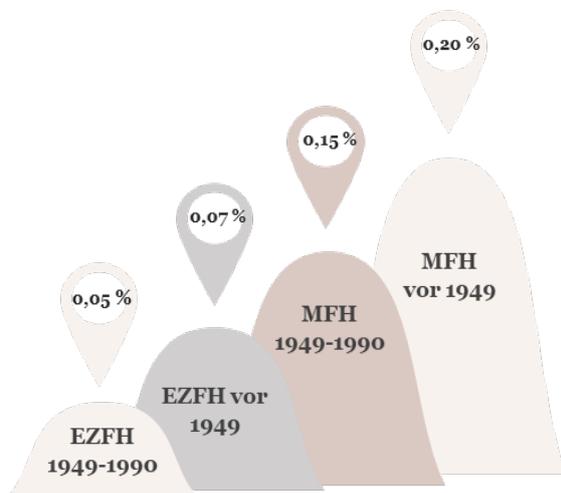


Abbildung 6: Ersatzquoten nach Baujahr und Wohnform (eigene Darstellung)

3.2.2 Auflockerungsbedarf

Der Auflockerungsbedarf ist Ausdruck eines wachsenden Wohnflächenbedarfes pro Kopf, der z. T. auch auf natürliche demografische Entwicklungen zurückzuführen ist. Um ihn abschätzen zu können, wird der Wohnungsbestand der Kommune analysiert und die Kommunen je nach Wohnfläche pro Kopf in Gruppen eingeteilt. Je Gruppe werden entsprechende Wachstumsansätze für den Auflockerungsbedarf gewählt, welche die Annäherung an die bundesweite durchschnittliche Wohnungsgröße (93,2 m²) bis zu einem Zielhorizont (aktuell 2030) ermöglicht (s. Abbildung 7). Zur Analyse des Wohnungsbestandes hinsichtlich der durchschnittlichen Wohnungsgrößen wird mittels der Bevölkerungsdaten sowie der Wohnfläche (Angaben des Statischen

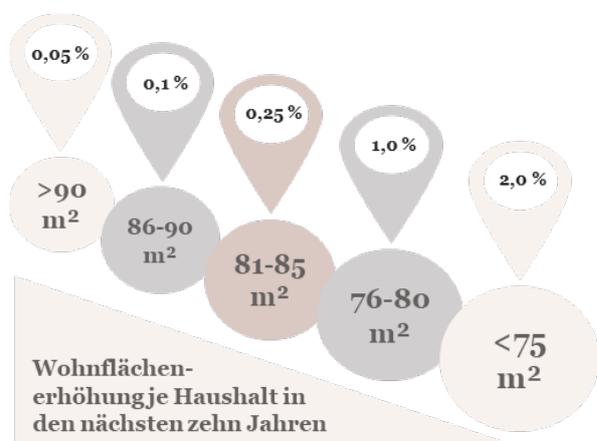


Abbildung 7: Wohnflächenerhöhung je Haushalt in den nächsten zehn Jahren (eigene Darstellung)

Landesamtes) ermittelt. Hier sind mit dem Zensus 2022 aktuelle Werte zu erwarten.

Unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten sollte die anzustrebende durchschnittliche Wohnungsgröße in den Regionen zukünftig ausgehandelt werden. Der Auflockerungsbedarf sollte nur flächenwirksam werden, wenn die Anzahl der errechneten WE die Anzahl der WE aus dem Ersatzbedarf übersteigt, da hier ein bedarfsgerechtes Bauen unterstellt wird. Weiterhin konzentriert sich dieser Bedarf maßgeblich auf WE in MFH, da bei EZFH i. d. R. bereits größere Wohnflächen vorhanden sind.

3.2.3 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 (s. Abbildung 8). Grundsätzlich wird angenommen, dass der barrierearme Bedarf sich zu weiten Teilen im Bestand realisieren lässt. Es ist davon auszugehen, dass vor allem im EZFH-Bestand mit Maßnahmen eine barrierearme Nutzung möglich ist. Der Bedarf, welcher von den potentiell barrierefreien/ -armen Haushalten ausgeht, wird daher auf das MFH-Segment umgelegt. Bei den vorhandenen Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment zeigen die Analysen des VSWG aber auch die Aussagen anderer Vertreter der Wohnungswirtschaft, dass barrierefreie Wohnungen im Bestand kaum oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand realisierbar sind. Die Möglichkeit zur Schaffung von barrierearmen Wohnungen wird für ca. 20 % des Bestandes als realistisch angesehen und wird bedarfsorientiert umgesetzt. D.h. für Nutzer von Wohnungen in MFH ist ein signifikanter Bedarf von bis zu 80 % zu unterstellen. Barrierefreie Wohnungen werden vor allem im Neubau realisiert und sind im Rahmen der Eigenentwicklung umzusetzen. Sie sollten nur dann flächenwirksam werden, wenn sie über den Ersatzbedarf hinaus gehen, da unterstellt wird, dass der Ersatzbedarf für die Schaffung barrierefreier Wohnungen genutzt werden kann. Der Anteil pflegebedürftiger Personen in Pflegeheimen wurde berücksichtigt.

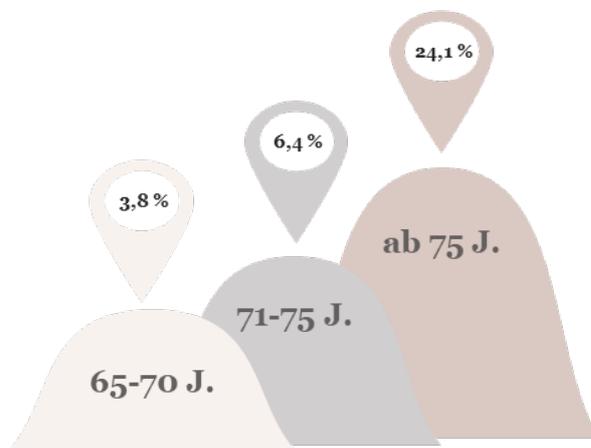


Abbildung 8: Pflegebedürftigkeit in der eigenen Wohnung (eigene Darstellung)

3.2.4 Zuschläge

Die zentralörtliche Festlegung der RP/REP zählt zu den wichtigsten Instrumenten zur Durchsetzung des bundesweit verfolgten Leitbilds der dezentralen Konzentration. Deshalb werden Zuschläge nach zentralörtlicher Funktion gestaffelt je nach Funktion als Grundzentraler Verbund (in Sachsen), Grundzentrum und Mittelzentrum vergeben. Die berücksichtigten Zuschläge werden auf den Wohnungsbestand für den gewählten Prognosezeitraum gewährt.

Zudem wird für Kommunen mit einer überdurchschnittlichen Entwicklung als Arbeitsmarktstandort ein zusätzlicher Wohnungsbedarf auch zur Unterstützung einer nachhaltigen Entwicklung (Verbindung von Wohnen und Arbeiten) in Ansatz gebracht. Die Auswahl der relevanten Gemeinden erfolgt orientiert an den Festlegungen der RP/REP mittels einer Quartilsbildung entlang der Indikatoren: Zahl der Einpendelnden pro 1.000 EW, der Anzahl der Arbeitsplätze pro 1.000 EW sowie der Arbeitsplatzentwicklung in den letzten fünf Jahren. Maximal wird dabei ein Zuschlag von 0,2 % gewährt, welcher ebenfalls bezogen auf den Bestand für den Prognosezeitraum Anwendung findet.

3.3 Zusatzbedarf

Wanderungen wirken entscheidend auf die Siedlungsentwicklung ein. Landes- und Regionalplanung sollen diesen Zusatzbedarf steuern – doch werden oft keine konkreten Vorgaben zu dem Höchstmaß an Flächenverbrauch oder auszuweisenden Wohneinheiten in einer Region getroffen. Aufgrund der Planungshoheit und einen fehlenden Ansatz zur regionalen Allokation kommt es zu hohen Flächenausweisungen durch die Kommunen. Der hier vorgestellte Ansatz hat zum Ziel, Zusatzbedarfe auf einer regionalen Ebene, in interkommunalen Abstimmungsprozessen besser berücksichtigen zu können. Es werden solche Kommunen identifiziert, die über ihre zentralörtliche Funktion hinaus in besonderer Weise geeignet scheinen, Wanderungsgewinne aufzunehmen.

Zusammengefasst wird der Zusatzbedarf wie folgt definiert:

Zusatzbedarfe sollen nur in den gut ausgestatteten und erreichbaren Prüforten zum Tragen kommen. Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten der Abschätzung zukünftiger räumlicher Bevölkerungsentwicklungen (Wanderungen) wird hier mit Szenarien der Bevölkerungsentwicklung gearbeitet:

- die Szenarien sollen die Bandbreite möglicher Entwicklungen in einer Region abbilden – dementsprechend ist neben Wachstum, Stagnation auch Schrumpfung zu thematisieren. Für einen tragfähigen Ansatz ist zu den Szenarien ein Konsens in den Betrachtungsregionen herzustellen.
- Die auf Grundlage der Szenarien ermittelten wanderungsbasierten Zusatzbedarfe werden nach Raumtypen und Prüfortestufen verteilt.

3.3.1 Szenarien der Bevölkerungsentwicklung

Entwicklungsszenarien (Wachstums- und Schrumpfungsszenario) in den Bereichen Wirtschaft, Bevölkerungs- und Wohnstandortentwicklung charakterisieren den Entwicklungskorridor für die Region.

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

<i>Wachstumsszenario</i>	<i>Schrumpfungsszenario</i>
Wirtschaft	
- <i>Zukunftsfähige Automobilindustrie</i>	- <i>Automobilindustrie erholt sich nur langsam vom weltweiten Umsatzeinbruch und Zulieferproblemen aufgrund der Pandemie, Arbeitsplatzverluste werden durch veränderte Nachfragemuster (Zollschranken, E-Mobilität) weiter verstärkt</i>
- <i>Logistikbranche bleibt stabiler Entwicklungsfaktor</i>	- <i>Wachstum der Logistikbranche schwächt sich ab</i>
- <i>Strukturwandel: u. a. Modernisierung des Energiesektors (Wasserstoffmodellregion) und innovative Neugründungen</i>	- <i>Maßnahmen des Strukturwandels führen punktuell zu neuen Wirtschaftsentwicklungen</i>

Wachstumsszenario	Schrumpfungsszenario
<ul style="list-style-type: none"> - Insolvenzen infolge der Corona-Pandemie beeinträchtigen nur kurzfristig wirtschaftliche Leistungskraft 	<ul style="list-style-type: none"> - Insolvenzen vor allem bei klein- und mittelständischen Unternehmen im Baugewerbe, Dienstleistungsbereich, Tourismus, Handel infolge der anhaltenden Rezession
<ul style="list-style-type: none"> - Produktivitätssteigerung gleicht altersstrukturbedingte Fachkräftebedarfe aus 	<ul style="list-style-type: none"> - Produktivitätssteigerung führt anteilig zu wachsender Arbeitslosigkeit
<ul style="list-style-type: none"> - Kaufkraft weiter unter Bundesdurchschnitt aber leichte positive Veränderung 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund von Arbeitslosigkeit bleibt Lohn- und Gehaltsniveau unattraktiv, sodass Kaufkraft sinkt
<ul style="list-style-type: none"> - Stabile Wirtschaftsentwicklung nach Einbruch sichert die Leistungskraft der Kommunen – Investitionen verzögern sich 	<ul style="list-style-type: none"> - Wirtschaftliche Rezession führt zur Schwächung der Leistungskraft der Kommunen – notwendige Investitionen bleiben zum Teil aus
<ul style="list-style-type: none"> - Zuwanderung von Arbeitskräften hält an 	<ul style="list-style-type: none"> - Attraktivität für Arbeitszuwanderung nimmt auch international ab
<ul style="list-style-type: none"> - Umfangreiche Investitionen in die Infrastruktur sichern (zeitlich verzögert) die Rahmenbedingungen für die Wirtschaft 	<ul style="list-style-type: none"> - Wirtschaftliche Entwicklung schwächt Leistungskraft der Kommunen – aufgrund rückläufiger Investitionen verstärkt Überangebote an Baukapazitäten
Bevölkerung	
<ul style="list-style-type: none"> - Zuwanderung leicht abgeschwächt – Leipzig und Verflechtungsraum leichte Gewinner 	<ul style="list-style-type: none"> - Negativer Wanderungssaldo dominiert in der Region auch aufgrund der Wirtschaftsentwicklung
<p>Wachstumskorridor bis 2030 in der Region Halle-Leipzig</p> <ul style="list-style-type: none"> - anhaltende starke Zuwanderung: + 30.000 EW - abgeschwächte Zuwanderung: + 6.000 EW 	<p>Korridor Einwohnerrückgang bis 2030 in der Region</p> <ul style="list-style-type: none"> - mit anteilig negativem Wanderungssaldo: - 20.000 EW
Mobilität	
<ul style="list-style-type: none"> - Verändertes Nutzerverhalten führt zu einer leicht sinkenden Arbeitsmobilität (u. a. durch Home-Office) 	<ul style="list-style-type: none"> - Wirtschaftliche Rezession führt zu sinkenden Pendlerströmen und verringertem Verkehrsaufkommen
<ul style="list-style-type: none"> - Reisekomfort, Qualität (u. a. ständige Verfügbarkeit, Zeit, Sicherheit als Pandemiefolge) dominieren die Verkehrsmittelwahl und führen zu stärkerer MIV-Affinität 	<ul style="list-style-type: none"> - Sinkende Bevölkerungszahl führt zusammen mit verändertem Pendlerverhalten zu Abnahme des MIV
<ul style="list-style-type: none"> - Freizeitbezogenes Verkehrsaufkommen auf Lang- und Kurzstrecken steigt leicht – Nutzung von MIV und ÖPNV angebotsabhängig 	<ul style="list-style-type: none"> - Wirtschaftliche Nöte und Vermeidungsverhalten sowie hohe Überalterung, führen zu sinkendem freizeitbezogenem Verkehrsaufkommen auf Lang- und Kurzstrecken
<ul style="list-style-type: none"> - ÖPNV stabilisiert sich, kann aber keinen Marktzuwachs sichern 	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierte ÖPNV-Mittelbereitstellung aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung
<ul style="list-style-type: none"> - Attraktivität von Radverkehr nimmt flächendeckend zu 	<ul style="list-style-type: none"> - Radverkehr auch aus wirtschaftlichen Gründen attraktiv
Immobilienmarktentwicklung im Verflechtungsraum, an S-Bahnstandorte und in den Mittelzentren	

Wachstumsszenario	Schrumpfungsszenario
<ul style="list-style-type: none"> - Umgesetzte Bauvorhaben in den Oberzentren tragen dazu bei, dass Knappheit an Wohnangeboten in den Zentren sinkt und Preise nachgeben 	<ul style="list-style-type: none"> - Nur verzögerte Umsetzung von Bauvorhaben in den Zentren, sinkende kaufkräftige Nachfrage führt zu Leerständen im höherpreisigem Segment
<ul style="list-style-type: none"> - Sehr hohe Nachfrage nach Bildung von Wohneigentum (v. a. EFH/ZFH) von jungen Familien (mit Konzentration im Umland von Leipzig) 	<ul style="list-style-type: none"> - Moderate Nachfrage nach Bildung von Wohneigentum (v. a. EFH/ZFH) von jungen Familien in der Region und bei Zuzug
<ul style="list-style-type: none"> - Zunehmendes Angebot an integrierten und altersgerechten Bauvorhaben in der Mehrzahl der Kernorte 	<ul style="list-style-type: none"> - Weiterhin Neubau und Umnutzung zu altersgerechten Wohnungen im Bestand entsprechend Finanzkraft
<ul style="list-style-type: none"> - Bei anhaltend hohem Angebot an Neubaustandorten und unter Beachtung der hohen Überalterung steigt der Leerstand wieder leicht 	<ul style="list-style-type: none"> - Anhaltender Bevölkerungsrückgang und weitere Ausweisung von Neubaustandorten führen zu stärkerem Anstieg des Leerstandes im Bestand – partiell kann das die Attraktivität bereits einzelner Ortsteile beeinflussen
<ul style="list-style-type: none"> - In Abhängigkeit von Stärke des Wachstums gestaltet sich die Auslastung neuer Standorte 	<ul style="list-style-type: none"> - Neu ausgewiesene Wohnbaustandorte sind nicht voll belegt
<ul style="list-style-type: none"> - Anhaltende Nachfrage – Boden-/Immobilienpreise bleiben auf hohem Niveau - geben nur in ungünstigeren Lagen mittelfristig nach 	<ul style="list-style-type: none"> - Abnehmende Nachfrage nach Wohnimmobilien lässt mittelfristig Boden-/Immobilienpreise leicht sinken (Abnahme gewerblicher/öffentlicher Investitionen infolge der Rezession verstärkt das Überangebot an Baukapazitäten)
Immobilienmarktentwicklung im Weiteren Umland	
<ul style="list-style-type: none"> - Nachfrage hält an (hohe Preise in günstigen, zentrumsnahen Lagen) – im Vergleich zu Bevölkerungsentwicklung überdurchschnittliche Neubautätigkeit auch in peripheren Bereichen 	<ul style="list-style-type: none"> - Neubautätigkeit vor allem als Ersatz oder Anpassung an veränderte Anforderungen (altersgerecht, Wohnungsgröße, Eigentumsbildung)
<ul style="list-style-type: none"> - Abnahme des Leerstands im Bestand bis ca. 2023, danach Anstieg durch Überalterung, Bedarf an Abbruchmaßnahmen steigt 	<ul style="list-style-type: none"> - Leerstand beeinträchtigt zunehmend stärker die Attraktivität der Wohnstandorte - notwendige Abbrüche durch fehlende Wirtschaftskraft nicht im vollen Umfang leistbar
<ul style="list-style-type: none"> - Wachsendes Angebot an Bestandsimmobilien: Nachfrage sichert Vermarktung eines Teils der Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> - Wachsendes Angebot an Bestandsimmobilien: zunehmend Immobilien schwer oder nicht vermarktbar
<ul style="list-style-type: none"> - Boden-/Immobilienpreise bleiben in Abhängigkeit vom Zuzug stabil – leichter Rückgang in stark peripheren Lagen 	<ul style="list-style-type: none"> - Boden-/Immobilienpreise sinken wieder auf niedriges Niveau (aufgrund von Angebot, sinkender Nachfrage und Baupreisentwicklung)

Während der Treiber „zukünftige mögliche Entwicklungstrends“ als ungewiss angesehen wird, verfügen die regionalen AkteureInnen über einen größeren Einfluss auf die Landmanagementstrategie. Auch bei dieser werden zwei grundlegend verschiedene Ausprägungen unterschieden:

- **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 beachtet Aspekte einer nachhaltigen **Kulturlandschaftsgestaltung** (Verdichtung in Kombination mit Durchgrünung und Durchlüftung – Ziel einer klimaneutralen Siedlungsentwicklung). (StadtLandNavi, Interko2 2020a)

- ***Status quo der Landnutzung***

Typisch ist eine anhaltende Umwandlung von Freiflächen, vor allem von landwirtschaftlichen Flächen, in Siedlungs- und Verkehrsflächen. 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.

Tabelle 8: Flächensparende Landmanagementstrategie in ihren Wirkungen auf Landnutzung und Mobilität (StadtLandNavi, Interko2 (2020): Übersicht über die Szenarien, Arbeitspapier)

	WACHSTUM	SCHRUMPfung
Landmanagement	<p>1A: Flächensparende Landnutzung unter Wachstum</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mehrzahl der Kommunen setzt konsequent die Innenentwicklung um (u. a. auch Umnutzung von z. B. nicht genutzten Kleingärten) - Eine zunehmende Rolle bei Standortentscheidungen zum Erweiterungs-/Ersatzbedarf spielen: <p>Nachhaltigkeit: u. a. seniorInnen-/familiengerecht, Folgekosten und Erreichbarkeitslösungen beachtend, multifunktional nutzbare Bauten der sozialen Infrastruktur, neue Verbindung von Wohnen und Arbeiten (u. a. durch Ausweitung von Home-Office, Coworking Spaces im LR)</p> <p>Klimaresilienz: u. a. energiesparend, durchlüftet, begrünt (doppelte Innenentwicklung gewinnt in den urbanen Zentren an Bedeutung), vorbeugender Hochwasserschutz wird mitgedacht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rückbau und Nachnutzung gewinnen an Gewicht - Erweiterungsbedarf an Neubaustandorten wird zunehmend in den gut versorgten Kernorten sowie im Umfeld der S-Bahn-Haltestellen entwickelt - Abgestimmte Lösungen im regionalen Kontext gewinnen an Bedeutung 	<p>2A: Flächensparende Landnutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - In den gut versorgten Kernorten sowie im Umfeld der S-Bahn-Haltestellen werden Neubaustandorte (vor allem Ersatz- und qualitative Anpassung) so entwickelt, dass tragfähige Siedlungsstrukturen gesichert werden <ul style="list-style-type: none"> - Aspekte der Nachhaltigkeit und der Klimaresilienz werden je nach Finanzkraft und Potential beachtet - Gute Lösungen der Revitalisierung und Begrünung in den Kernorten gelingen (wo möglich Biotopverbund auch in Siedlungsbereichen und vorbeugender Hochwasserschutz) - In den anderen Ortslagen führt die Eigenentwicklung (Ersatzneubau) zu einer Stabilisierung der Siedlungsfläche - Rückbau und Wiedernutzung der Flächen vor Neuversiegelung wird angestrebt - Freiwerdende Flächen werden je nach Finanzkraft und Potential teilweise entsiegelt, umgenutzt oder begrünt - Bei starker Schrumpfung sind auch Aufgaben von Kleinstdörfern/Streusiedlungen nicht auszuschließen

	WACHSTUM	SCHRUMPfung
Mobilität	<ul style="list-style-type: none">- Bedarfsgerechte Angebote des ÖPNV und intermodale Lösungen (u. a. Bike&Ride) stützen die Entwicklung vor allem an den SPNV-Haltepunkten- Pkw-Verkehrsanstieg aufgrund Corona-Verhaltensmuster wird durch stärkere Digitalisierung der Arbeitswelt (Home-Office, Ersatz von Dienstreisen durch Videokonferenzen) kompensiert- Anteile gemeinschaftlich genutzter MIV-Infrastrukturen steigen in den Städten (Carsharing/Ridesharing), verringern den Fahrzeugbestand – im ländlichen Raum nur geringe Bedeutung (Mitfahrmodelle)	<ul style="list-style-type: none">- Begrenzte Mittel bedingen die Fortführung des geplanten Ausbaus der Infrastrukturen vor allem in den Kernorten und an den SPNV-Haltepunkten zur Sicherung ihrer Attraktivität- Aufgrund der sinkenden Bevölkerungszahl in der Mehrzahl der Orte nimmt die wirtschaftliche Tragfähigkeit des ÖPNV ab- Steigende Mobilitätskosten und Corona bedingte Verhaltensmuster führen zur Ausdünnung des ÖPNV in der Fläche

In einem Abstimmungsprozess wurden für die Region Leipzig Halle die aus zu erwartenden kleinräumigen Wanderungen ableitbaren Wohnbauflächenbedarfe in Form von unterschiedlichen Szenarien dargestellt. Diese reichen von einem starken Wachstum (+30.000 EW) über ein moderates Wachstum (+6.000 EW) oder Schrumpfung (-20.000 EW). Die Mehrheit der kommunalen VertreterInnen erwartet bis 2030 ein moderates Wachstum in der Region. Eine wiedereinsetzende starke Schrumpfung (-46.000 EW) wurde bei einer Befragung der BürgermeisterInnen ausgeschlossen. Im Rahmen des Projektes wurde sich deshalb auf die oben genannten Szenarien (ohne starke Schrumpfung) in der Region konzentriert. Dabei ist zu beachten, dass das Szenario mit maximalem Wachstum als Obergrenze zu werten ist.

Aufgrund der sich verstärkenden Unsicherheiten in der Prognose (Pandemie, wirtschaftliche Rezession, Energiekrise, Krieg gegen die Ukraine) sollten die getroffenen Annahmen mindestens im dreijährlichen Rhythmus überprüft werden.

Szenarien ermöglichen es per se, die mögliche Bandbreite von Entwicklungen aufzuzeigen und 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 für die Kommunen abgebildet werden.

3.3.2 Wanderungsbasierter Zusatzbedarf

Bei der Ermittlung des Zusatzbedarfes werden raumstrukturelle Besonderheiten über die Abgrenzung von Raumtypen und Prüforte (siehe Kapitel 1 und 2) beachtet.

Da durch die Benennung als Prüfort erster, zweiter oder dritter Stufe mit den angelegten Kriterien bereits die Bedeutung für die Region 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. Durch den Prüforteansatz soll die Siedlungstätigkeit entsprechend § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG räumlich konzentriert und vorrangig auf Orte mit ausreichend Infrastruktur ausgerichtet werden. Die Betrachtung geht über die zentralörtliche Funktion der Gemeinden heraus, da zusätzlich die Prüfkriterien Bevölkerung, Erreichbarkeit und Ausstattungsmerkmale über verschiedene Indikatoren abgebildet werden. Die Zuordnung der Gemeinden in die Raumtypen erfolgt unabhängig des Prüforteansatzes, sodass sich Prüforte jeder Stufe auch in jedem Raumtyp befinden können.

Als Basis der rechnerischen Verteilung werden die im Projekt abgestimmten Szenarien sowie die festgestellten Wanderungsmuster in den einzelnen Raumtypen verwendet. Aktuell stellen sich diese wie folgt dar:

Tabelle 9: Mögliche Szenarien für die Region Halle-Leipzig nach Raumtypen (eigene Darstellung)

Szenario in EW	Leipzig	Halle (Saale)	Verflechtungsraum	Mittelzentraler Ring	Weiteres Umland
Starkes Wachstum	34.100	1.200	17.050	5.500	7.150

Moderates Wachstum	26.000	0	6.900	2.750	1.350
Schrumpfung	20.000	-1.000	1.400	600	400

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 EinwohnerInnen auf WE in EZFH und MFH mithilfe zuvor getroffener Annahmen bezüglich der der Verteilung des Zuzuges in EZFH und MFH je Raumtyp (s. Abbildung 9).

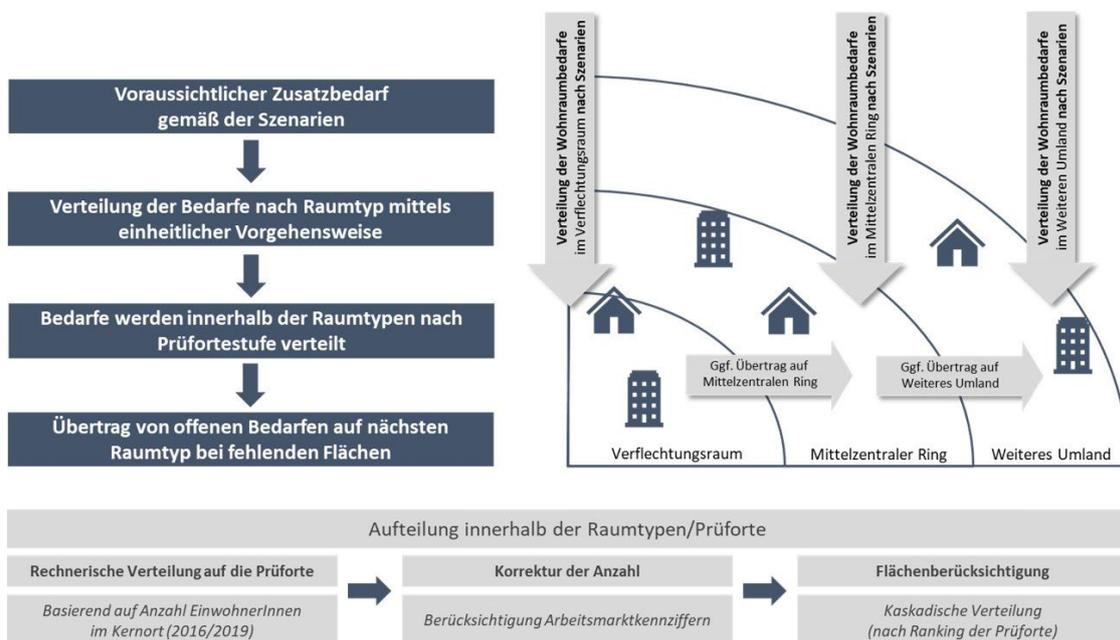


Abbildung 9: Verteilungsschema für den Zusatzbedarf (eigene Darstellung)

Im Sinne einer dezentralen Konzentration und um den kommunalen Potentialen gerecht zu werden, wird ein Anteil des Zusatzbedarfes, basierend auf den EW-Zahlen der Prüforte, auf die Prüforte zweiter und dritter Stufe verteilt (s. Tabelle 10).

Tabelle 10: Verteilungsschlüssel der Zuwanderung nach Raumtypen und Prüfortestufen (eigene Darstellung)

	Prüfortestufe 1	Prüfortestufe 2	Prüfortestufe 3
Verflechtungsraum	91,5%	8,2%	0,4%
Mittelzentraler Ring	100,0%	0,0%	0,0%
Weiteres Umland	91,5%	8,2%	0,4%

Zur Berücksichtigung der vorhandenen wirtschaftlichen Potentiale, die einen zusätzlichen Wohnraumbedarf erzeugen können, wurde eine Modifizierung für die Prüforte eingefügt. Es wird unterstellt, dass lokal vorhandene wirtschaftliche Potentiale zusätzliche Wohnbedarfe erzeugen können. Dabei werden folgende Indikatoren betrachtet:

- Arbeitsplätze je 1.000 EW,
- Arbeitsplatzentwicklung der letzten 5 Jahre,
- EinpendlerInnen je 1.000 EW,
- Breitbandversorgung: Anteile Haushalte min. 100 Mbit/s.

Mit der Modifizierung fällt der Zusatzbedarf (potenzieller Zuzug) für Prüforte mit hoher Arbeitsmarktbedeutung und guter Breitbandversorgung höher aus.

Tabelle 11: Zuschlag aufgrund der Bedeutung als Arbeitsmarkstandort (eigene Darstellung)

	Zuschlag in Prozent
Unterhalb 1. Quartil	0
1. Quartil	0
2. Quartil	1,5
3. Quartil	3

In Summe lässt sich so der potenzielle Zuzug je Gemeinde in WE je EZFH und MFH ermitteln. Die so abgeleiteten Bedarfe werden dann mittels der zuvor definierten Baudichten (s. Tabelle 6), in Flächenbedarfe übersetzt. Die Darstellung der Varianten flächensparend und Status Quo ermöglicht einen direkten Vergleich der Varianten und stellt die Vorteile einer flächensparenden Herangehensweise heraus.

Im nächsten Schritt werden die von StadtLandNavi ermittelten zur Verfügung stehenden Flächen 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.

Mit diesem Vorgehen wird sichergestellt, dass neben den Anforderungen an die langfristige Versorgung auch den Flächensparzielen Rechnung getragen wird. Sollten mit diesem Ansatz nicht alle Bedarfe in den Prüforten erster Stufe gedeckt werden, erfolgt eine Verteilung der übrigen Bedarfe auf Prüforte der zweiten Stufe im jeweiligen Raumtyp, nach dem gleichen Verfahren. Sollten die Prüforte einer Raumtypenkategorie nicht alle Bedarfe aufnehmen können, findet ein Übertrag auf den nächsten Raumtyp statt.

3.3.3 Zusatzbedarf aufgrund Gewerbeansiedlungen oder Entwicklungen

Da die Auswirkungen einer überdurchschnittlichen positiven Arbeitsplatzentwicklung kurzfristige Bedarfe generieren können und in der Regel nicht adäquat in Bevölkerungsprognosen berücksichtigt werden können, werden diese gesondert betrachtet (siehe Abbildung 10). Um zu ermitteln, wie viel Zuzug durch die neuen Arbeitsplätze entsteht, wird die Mobilitätsquote der Bundesagentur für Arbeit genutzt. Diese beschreibt, welcher Anteil an Personen über eine regionale Grenze hinwegzieht, um Arbeit aufzunehmen. Im Falle der Mustergemeinde liegt sie bei 52 %. Mittels dieser Quote wird ermittelt, wie viele Arbeitskräfte potentiell zu ziehen und einen entsprechenden Bedarf generieren. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass eine zuziehende Arbeitskraft einem Haushalt entspricht. Mithilfe des so ermittelten Wertes der neuen Haushalte wird ausgehend von der aktuellen Pendlerstruktur der Wohnungsbedarf für den Arbeitsmarkstandort, dessen Umland und das Oberzentrum geschätzt. Dabei können ebenfalls die Grundannahmen variiert werden, wodurch die Darstellung einer Status Quo und einer flächensparenden Variante ermöglicht wird. Die Ermittlung der Bedarfe in den umliegenden Gemeinden basiert auf einer Erreichbarkeitsmatrix, über die die Bedarfe nach Vorbild des Zusatzbedarfes verteilt werden.

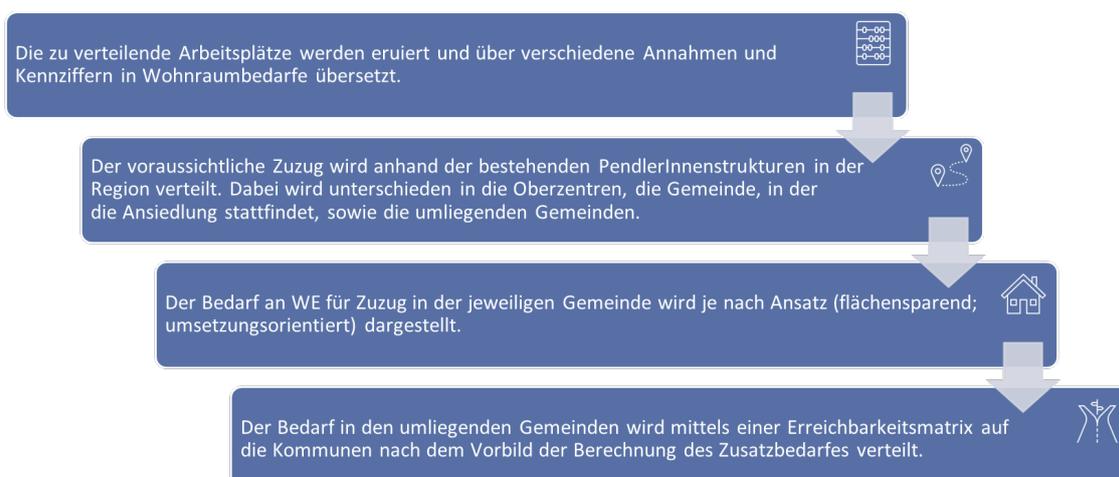


Abbildung 10: Schema zur Berücksichtigung überdurchschnittlicher Arbeitsplatzentwicklung für den Zusatzbedarf (eigene Darstellung)

Mögliche Ansiedlungen und Entwicklungen in der Region sind:

Tabelle 12: Geplante Ansiedlungen von Gewerbetreibenden mit den zu erwartenden Arbeitsplätzen
(Quelle: eigene Darstellung nach Abfrage bei den Kommunen)

Kommune	Unternehmen/Vorhaben	Anzahl Arbeitsplätze	Summe
Bad Lausick	Generationenpark Kappis > Altenpflegeheim	80	435
	GP > Kindergarten	30	
	GP > Hotel	25	
	GP > Kur-Klinik	250	
	GP > Supermarkt	20	
	Postverteilzentrum	30	
Böhlen	Gewerbeentwicklungsgebiet 2,4 ha	k. A.	k. A.
Borna	Floristik 24	50	120
	Autohof	20	
	Fliege Logistik	50	
Colditz	Erweiterung Anona Werk 3	> 50	50
Frohburg	Bauleitplanung 56 ha > B-Plan 2023	k. A.	k. A.
Grimma	Faun Viatec	50	1.350
	2. Abschnitt	300	
	3. Abschnitt	1.000	
Groitzsch	Rewe	35	50
	Rossmann	k.A.	
Großpösna	Generationenpark Kappis	50-100	205-355
	Inklusionscampingplatzareal	35	
	„Kinderland“ Großpösna am Pösi	10	
	östl. Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal	50-150	
	Erweiterung Lagovida	10	
	weiterführende Schule Großpösna	50	
Makranstädt	Erweiterung Morssinkhof Rymoplast	70	340
	„ein Unternehmen“	270	
Neukieritzsch	EDL GmbH	100	100
Thallwitz	Gewerbegebietserweiterung	50-70	50-70
Zwenkau	Gewerbeflächen	75	75
	Gewerbegebiet S71	k.A.	
Dreiheide (Süptitz)	Torgau Kuvert	50	50
Eilenburg	EDEKA	75	75

Jesewitz	HPC-Standards GmbH	65	115
	Erweiterung Gewerbegebiet	50	
Schkeuditz	Mytheresa.com GmbH	500 (2023)	3.207
		1.400 (2030)	
	DRA GmbH - Sonderflughafen Oberpfaffenhofen	107	
	Amazon Air	500	
	DHL	700	
Taucha	Fahrrad XXL	80	80
Kabelsketal	Star Park II	1.000	1.000
Merseburg	Leuna IIII	4.000-5.000	4.000-5.000
Querfurt	Gewerbegebiet Querfurt Nord	200-300	200-300
Ermlitz	Airportpark 2	2.000	2.000

3.4 Berücksichtigung von Entwicklungen des Wohnungsbestandes

Die ermittelten Bedarfe aus Eigenentwicklungs- und Zusatzbedarf sind nicht per se flächenwirksam als neu zu schaffende Wohneinheiten zu betrachten. Für eine flächensparende Siedlungsentwicklung ist es wichtig, dass Potenziale im Bestand zunächst zur Realisierung der Bedarfe beachtet und aktiviert werden (s. Abbildung 3).

3.4.1 Aktueller Leerstand

Tabelle 13: Aspekte zur Hochrechnung des künftigen Leerstands (eigene Darstellung)

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

Im Zuge der aktuellen demographischen Entwicklungen ist in einigen Gemeinden, insbesondere in den strukturschwachen Räumen Ostdeutschlands, mit einem erheblichen Anstieg der Leerstandsquoten zu rechnen. Als entscheidungsunterstützendes Instrument versucht das Wohnbauflächenmodell **aktuelle Leerstände** sowie eine Hochrechnung in die Zukunft abzuschätzen (s. Tabelle 13). Mit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 wurden leerstehende Wohnungen bundesweit und zudem gemeindeteilkonkret erfasst. Die Ergebnisse des aktuellen Zensus liegen voraussichtlich erst Ende 2023 vor. Aktuell liegt keine flächendeckende Fortschreibung der Daten bzw. eine Leerstandserfassung vor. 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. Die Zahl der Wohnungen wurde aus den Daten des Statistischen Landesamtes übernommen. Die Zahl der Haushalte wurde basierend auf den Angaben des Zensus zur Haushaltsgröße je Gemeinde und Aussagen zu erwarteten Trends aktualisiert. Aus dem Verhältnis der Einwohnerzahl plus Schätzung der Nebenwohnsitze (nach Daten des Statistischen Landesamtes – Zensusauswertung je Gemeinde geschätzt) und der mittleren Haushaltsgröße (abgeschätzt auf Basis Zensus 2011) ergibt sich die Zahl der Haushalte. Aus der Differenz der Wohnungen und der geschätzten Haushalte kann die Zahl von leeren Wohnungen ermittelt werden. Da es sich bei dem rechnerisch ermittelten Wohnungsleerstand um den Bruttoleerstand handelt, wird davon eine marktübliche Fluktuationsreserve (kurzfristiger Leerstand z. B. durch Mieterwechsel) von zwei Prozent abgezogen. Auf Grundlage der Auswertung der Zensusdaten wurde abgestimmt mit der Fokusgruppen Wohnen die Annahme getroffen, dass nur 70 % des Leerstandes als marktaktiv (binnen sechs Monaten auf dem Markt anbietbar) zu berücksichtigen sind. Mithilfe der Quote und der Anzahl der aktuellen Wohneinheiten kann der aktuelle Leerstand in WE nach EFZH und MFH geschätzt werden.

3.4.2 Altersbedingtes Leerfallen von Wohnungen im Betrachtungszeitraum

Daran anknüpfend wurde eine **Hochrechnung des Leerstandes bis 2030** vorgenommen. Für die Leerstandbetrachtung ist von besonderem Interesse, die zu erwartende Mortalität, die insbesondere bei Ein-Personen-Haushalten (1PHH) zu einem Leerstand führen wird. Hinsichtlich der demografischen Entwicklung wurden die Sterbeziffer des Landes Sachsen und Sachsen-Anhalt sowie die Haushaltsstruktur der Altersgruppen zugrunde gelegt. Die Mortalitätsrate ist dabei mit einem gewichteten Mittelwert der Altersgruppen (5 Jahres-Scheiben) Ü75 berechnet worden. Der Mittelwert wurde nach der Altersverteilung im Untersuchungsgebiet (ohne Oberzentren) gebildet. Das Ergebnis von 6,7 % wurde auf 6,5 % heruntergerundet, um den Ungenauigkeiten der Vorgehensweise Rechnung zu tragen. Im Landkreis Nordsachsen lebten 2011 53,5 % der Personen über 65 Jahre in 1PHH, im Landkreis Leipzig 53 %. Im Saalekreis liegen keine vergleichbaren Daten vor, hier wird eine vergleichbare Situation unterstellt. Lt. Zensus 2011 wird zudem für diese Altersgruppe von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,5 ausgegangen (vgl. Angaben aus dem Zensus 2011 für Sachsen). Diese setzt sich aus einer auf Basis des Zensus angenommenen Verteilung von 1,6 Personen pro Haushalt in der Altersgruppe 65 bis unter 70 Jahre, 1,5 Personen je Haushalt in der Altersgruppe 70 bis unter 75 und 1,4 Personen je Haushalt in der Altersgruppe über 75 Jahre zusammen. D. h. auch, dass nicht für alle mit Sterbefällen betroffenen Haushalte ein Leerstand gegeben ist. Dies wurde im Berechnungsansatz durch eine gesonderte Betrachtung von 1- und 2-Personenhaushalten berücksichtigt.

Die Hochrechnung des Leerstands dient als Unterstützungsbaustein, um die Auswirkungen zukünftiger demographischer Entwicklungen zu berücksichtigen. In der obigen Tabelle 13 sind alle Aspekte und Werte mit Einfluss zusammengestellt.

3.4.3 Zusammenlegungspotenziale im Bestand

In Kommunen mit einem größeren Bestand an WE in MFH zeigt sich, dass der Auflockerungsbedarf auch durch Wohnungszusammenlegungen realisiert werden kann. Hierbei sind vor allem die WE im wohnungswirtschaftlichen Eigentum von Interesse, da diese WE verhältnismäßig schnell aktiviert werden können. Infolge der Zusammenlegung entfällt faktisch eine Wohneinheit, so dass Zusammenlegungen den Leerstand verringern und gleichzeitig auch Einfluss auf die Bedarfsdeckung haben.

3.4.4 Auswirkungen der barrierefreien Angebote

Diesem Potenzial im Bestand liegt die Annahme zugrunde, dass durch einen Umzug älterer Personen in eine neue barrierefreie Wohnung Wohnraum frei wird. Die Struktur der freiwerdenden Wohnungen orientiert sich an der kommunalen Baustruktur. Die Höhe wird durch Entscheidungen zur Anzahl der zukünftig neugebauten barrierefreien Wohnungen bestimmt.

3.4.5 Nachfrage „Nestflüchter“

Ausgehend davon, dass rund 30 % der 18-25-Jährigen nicht mehr im elterlichen Haushalt lebt³, und nur rund 10 % aller Umzüge in ländlichen Räumen innergemeindlich erfolgen⁴, ergibt sich der Schätzwert, dass maximal 3 % der 18-25-Jährigen innergemeindlichen Wohnraumbedarf generieren. Dieser stellt in erster Linie eine Bestandsnachfrage im MFH-Sektor dar. Nur wenn nachweislich nicht ausreichend kleinere Wohnungen zur Verfügung stehen und dieser Bedarf die Neubaubedarfe (Ersatz-/zentralörtlicher- sowie Auflockerungsbedarf) übersteigt, kann es als Neubaubedarf dargestellt werden.

³ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022): Zehnjahreshoch: Fast ein Drittel der 15- bis 24-Jährigen lebte 2021 nicht mehr im Haushalt der Eltern. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_N049_12.html [letzter Aufruf: 06.10.2022].

⁴ Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2010): Wanderungsmuster in ländlichen Räumen. Ergebnisse einer empirischen Analyse des Migrationsgeschehens in Städten und Dörfern des ländlichen Raumes in Sachsen. Schriftenreihe des LfULG, Heft 22/2010, S. 47.

Literatur

Beckmann, R. M. et al. (2007): DSSW-Leitfaden. Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin (DSSW-Schriften, Bd. 56).

Boustedt, Olaf (1975): Grundriss der empirischen Regionalforschung. Teil III: Siedlungsstrukturen. Hannover: Hermann Schroedel Verlag.

BUMB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2014): Sicherung der Nahversorgung in ländlichen Räumen. Impulse für die Praxis.

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2010): Wanderungsmuster in ländlichen Räumen. Ergebnisse einer empirischen Analyse des Migrationsgeschehens in Städten und Dörfern des ländlichen Raumes in Sachsen. Schriftenreihe des LfULG, Heft 22/2010.

Muschwitz, C. et al. (2011): Nahversorgung näherbringen. Online unter: http://www.die-nahversorger.de/images/stories/Broschuere/Nahversorgung_naehere_bringen_online_version.pdf, S.73ff. Zugriff am: 02.02.2021.

Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (2008): Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2008 Karte 3 (Erläuterungskarte). Mittelzentrale Verflechtungsbereiche (Mittelbereiche). Online verfügbar unter https://www.rpv-west-sachsen.de/wp-content/uploads/regionalplan/Karte_3_Mittelbereiche.pdf, zuletzt geprüft am 07.01.2021.

Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (2021): Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021 Karte 2 (Siedlungsstruktur). Online verfügbar unter https://www.rpv-west-sachsen.de/wp-content/uploads/regionalplan/2021/Regionalplan_Verbindlich/Teil1_Festlegungen/Karte_2_Sistr.pdf, zuletzt geprüft am 24.10.2022.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022): Zehnjahreshoch: Fast ein Drittel der 15- bis 24-Jährigen lebte 2021 nicht mehr im Haushalt der Eltern. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_N049_12.html zuletzt geprüft am 06.10.2022.

Verbundpartner Interko2



Weitere Verbundpartner Interko2

