



# Interko2

Ansatz zur Ermittlung von  
Wohnbauflächenbedarfen

---

METHODIK, ERGEBNISSE UND VERSTETIGUNG

# Problemlage

Umgang mit Unsicherheiten bei langfristiger Siedlungsflächenentwicklung  
Flächensparende Lösungen anstreben  
Kommunen sensibilisieren

Bislang schrumpfende Kommunen werden mit **neuem Nachfrageboom** konfrontiert

- Konkurrenzmuster erkennbar: mit Angeboten sichere ich eine stabile Entwicklung
- vorhandene B-Plan-Flächen belegt/ Neuausweisung: nachfragegesteuert, angebotsorientiert – vor allem **EFH**-Standorte
- erneut Suburbanisierungsmuster erkennbar

## Ausweitung Siedlungsfläche

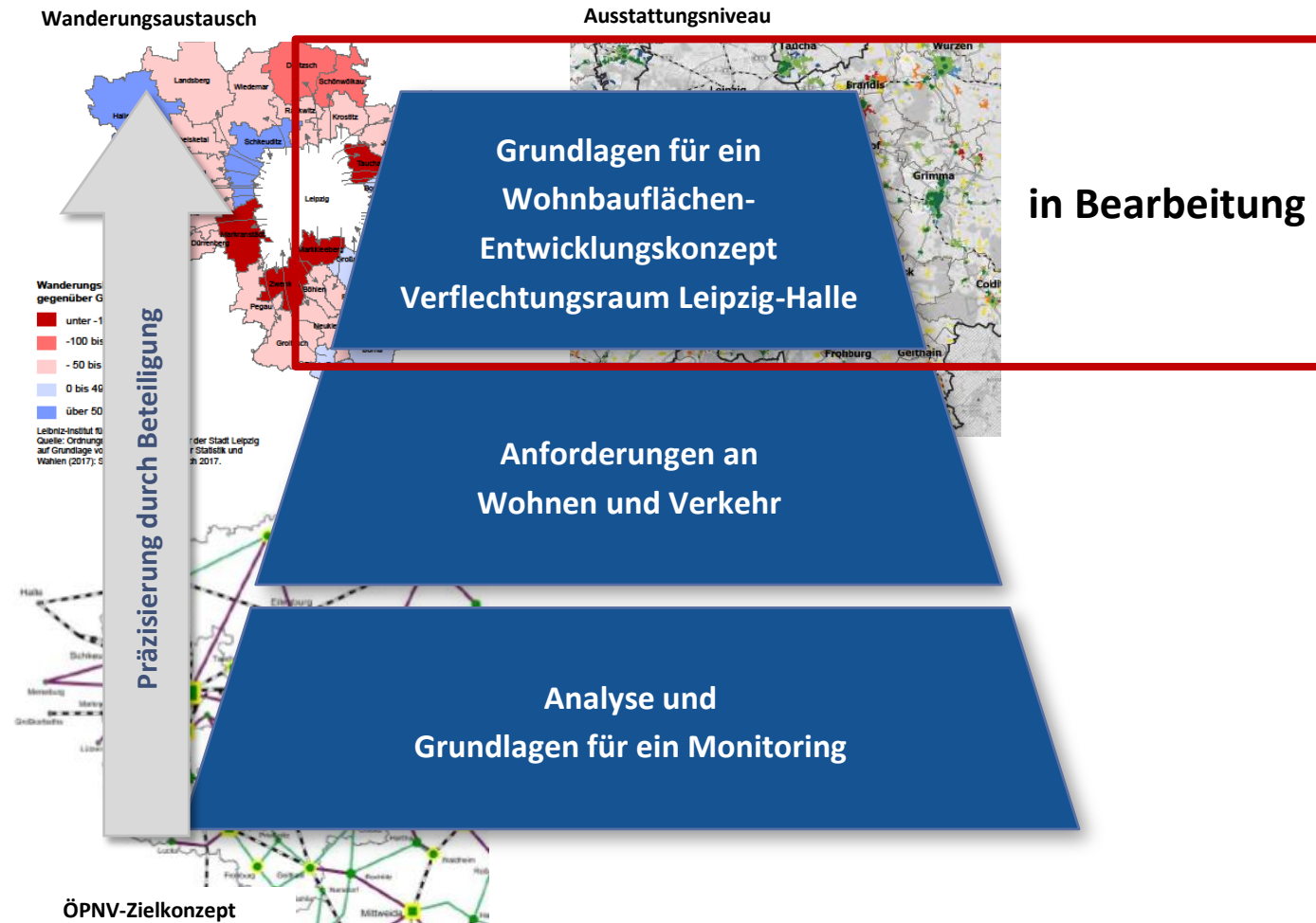
- Innenentwicklung kompliziert, viele Hemmnisse für agieren der Kommune
- soziale Infrastruktur kommt an ihre Grenzen
- wachsende Kosten für technische Infrastruktur

## Aktuelle Probleme - verstärkte Unsicherheiten

- Neue **Zuwanderungsmuster** – Bevölkerungs-/Haushaltsentwicklung
- Wirtschafts- und Immobilienmarktentwicklung - Zinsentwicklung, Bau- und Energiepreisveränderung – Veränderung der **Nachfrage**
- Neue **Wohntrends** (Pandemie, Landflucht)

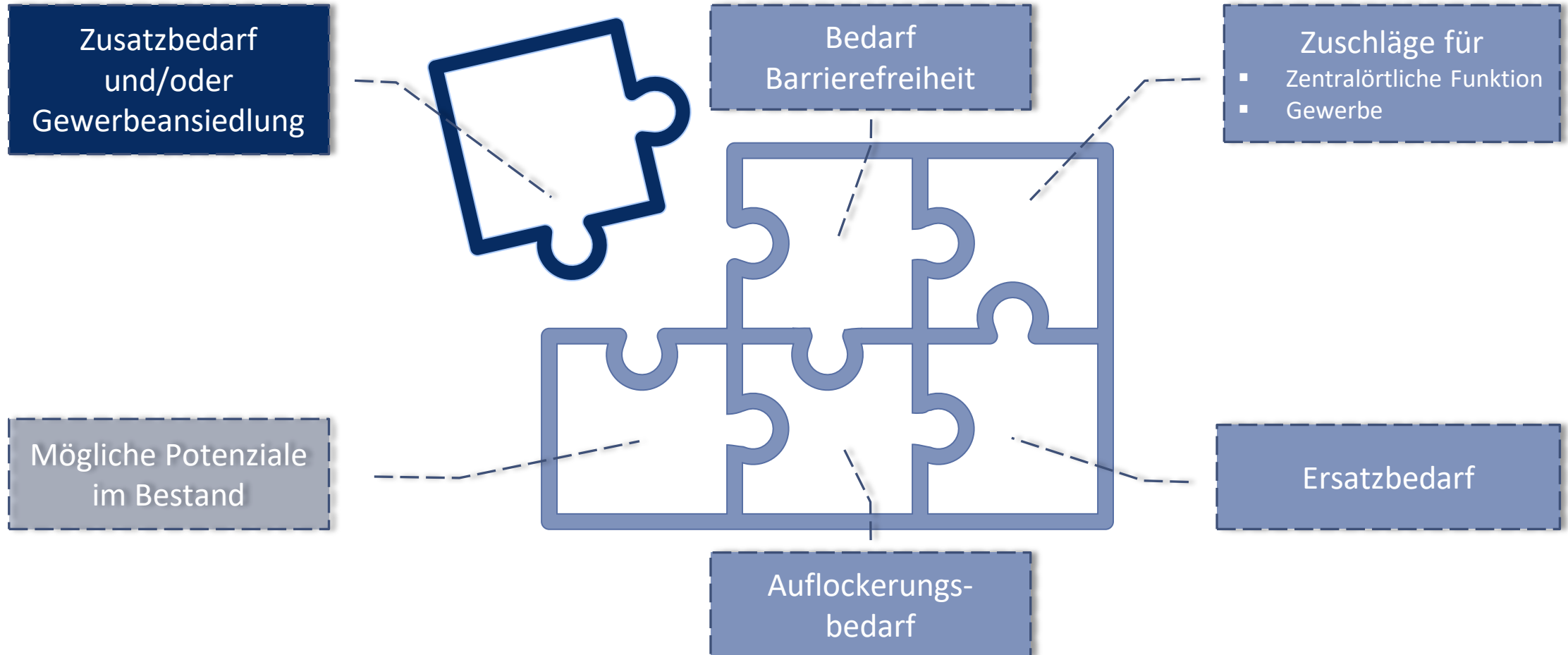
# Interko2 – Ziele

- **Diskussionsprozess in der Region** anschieben und verstetigen
- **Bedarfsermittlung – kommunal und regional - unterstützen**
- **Anschieben eines regelmäßigen Monitorings**
- Abgestimmte **Wohnbauflächenentwicklung in der Region** vorbereiten
- Handlungsempfehlungen für **Landes- und Regionalplanung**



# Bestandteile des Wohnbauflächentool

Mithilfe eines modularen Systems können einzelne Bausteine getrennt voneinander betrachtet werden



# Bausteine der Eigenentwicklung

---

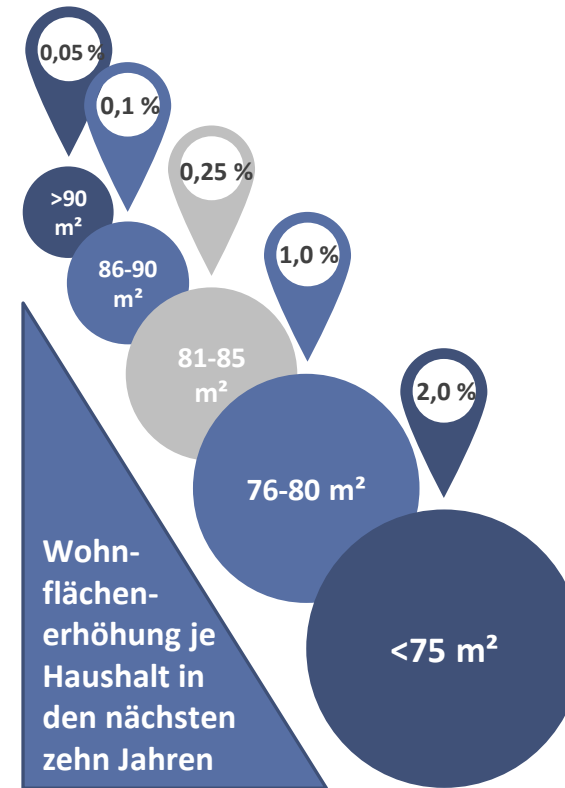
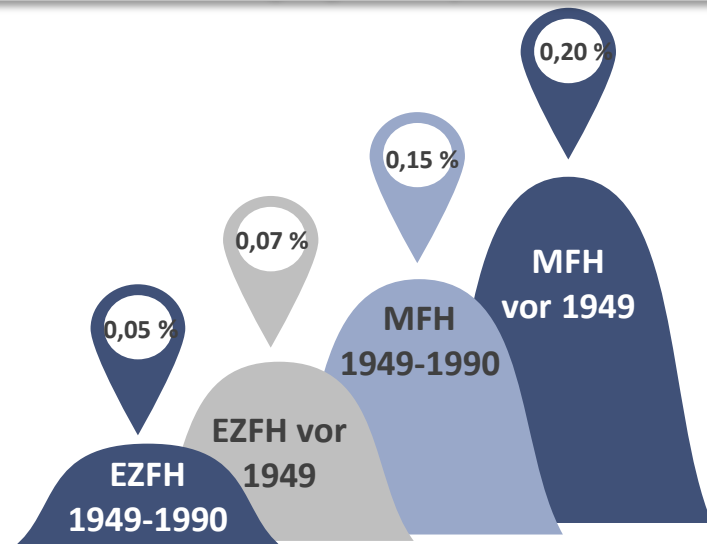
# Ersatzbedarf

Ersatzbedarf für alternde Bausubstanz  
= zustandsbedingter Ersatzbedarf

# Auflockerungsbedarf

durchschnittliche Wohnfläche als  
Maßstab

Ersatzquoten nach Baujahr und Wohnform	
Bundesweite Annahme:	
EZFH-Segment: 0,1 %/p.a.	MFH-Segment: 0,3 %/p.a.
Umgang im Projekt:	

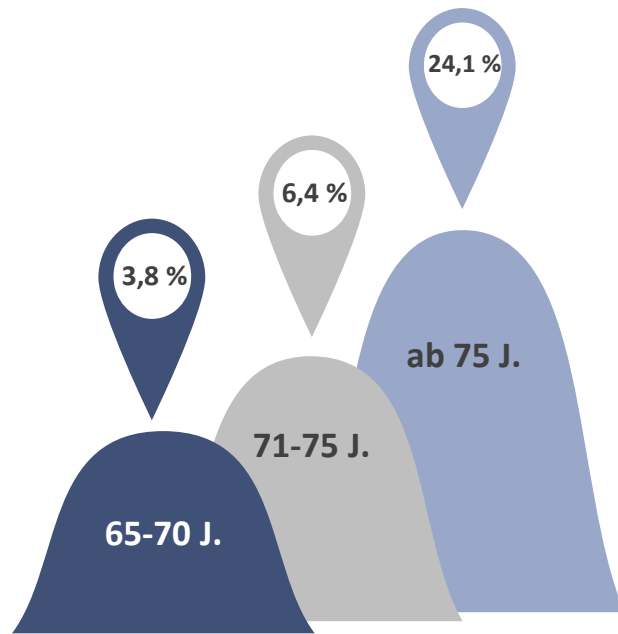


Entwicklung der Nachfrage nach Corona  
Baupreis- und Zinsentwicklung beobachten!

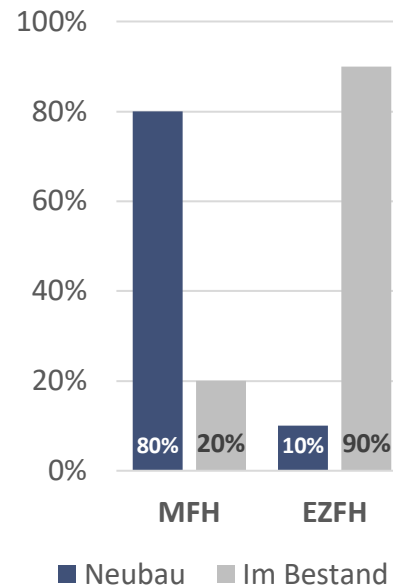
# Barrierefreier Bedarf

Barrierefrei vor allem im MFH-Bestand als  
Neubau wirksam

## Pflegebedürftigkeit in der eigenen Wohnung

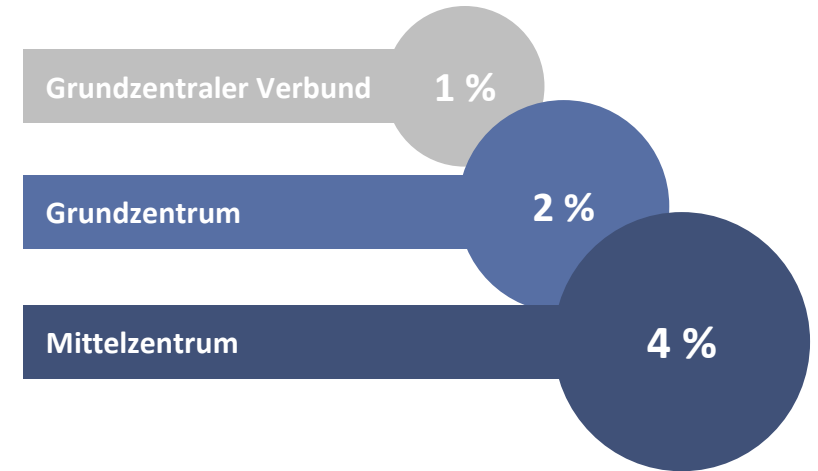


## Realisierung barrierearmer/-freier Wohneinheiten



# Zuschläge

## zentralörtliche Funktion



## Arbeitsmarktstandort (je Indikator)

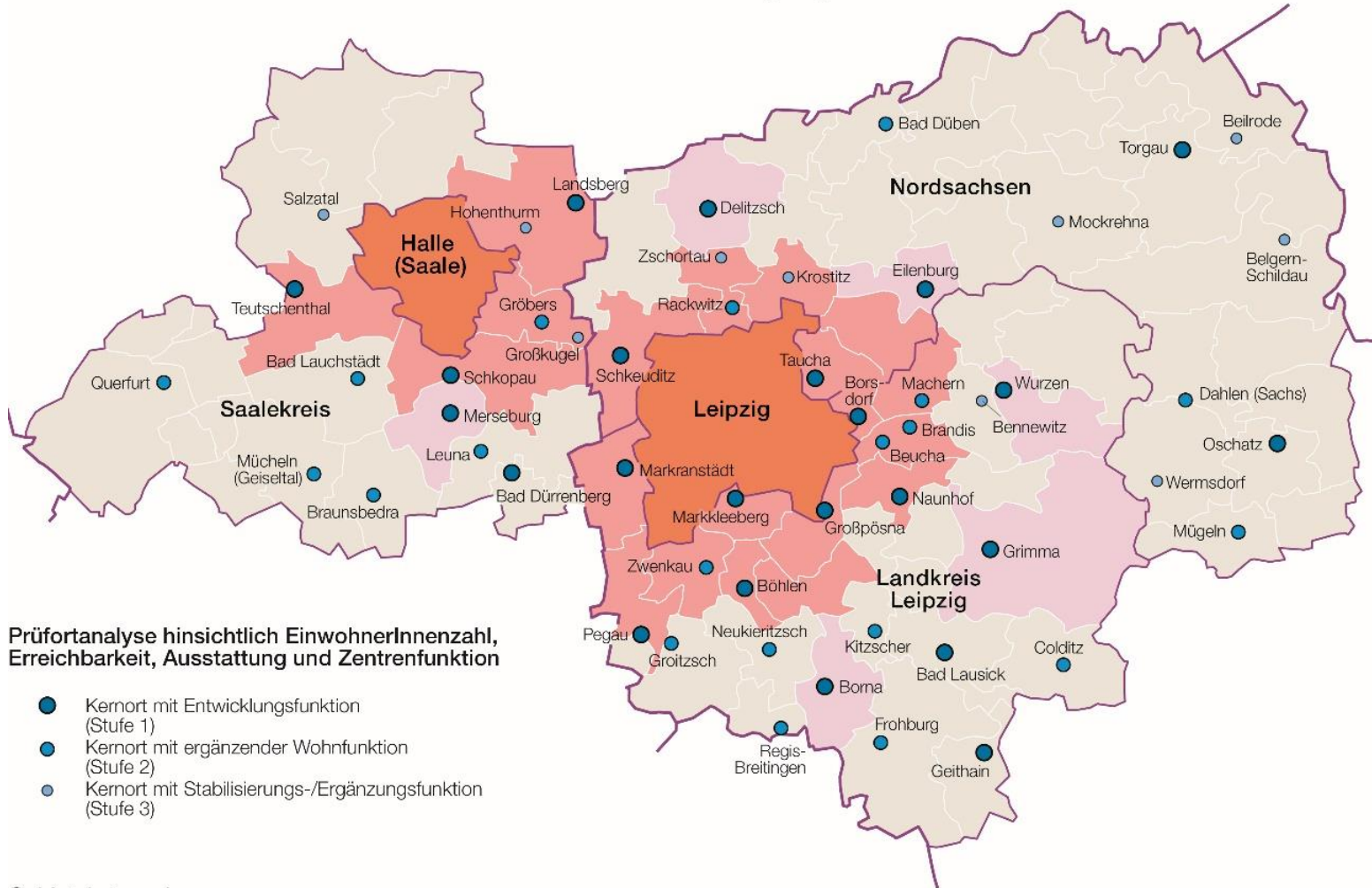
Zuschlag von 0,1 % für die oberen 25 % bezogen auf	
EinpendlerInnen je 1.000 EW	Arbeitsplätze je 1.000 EW
Entwicklung der Arbeitsplatzzahlen (5 Jahre)	

# Wanderungsbasierter Zusatzbedarf

---



# Prüferte für das Wohnen im Umland von Halle-Leipzig

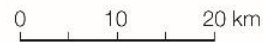


## Prüfortanalyse hinsichtlich EinwohnerInnenzahl, Erreichbarkeit, Ausstattung und Zentrenfunktion

- Kernort mit Entwicklungsfunktion (Stufe 1)
- Kernort mit ergänzender Wohnfunktion (Stufe 2)
- Kernort mit Stabilisierungs-/Ergänzungsfunktion (Stufe 3)

## Gebietskategorien

- Oberzentren
- Verflechtungsraum
- Mittelzentraler Ring
- Weiteres Umland



Quelle: eigene Berechnungen (Interko2)

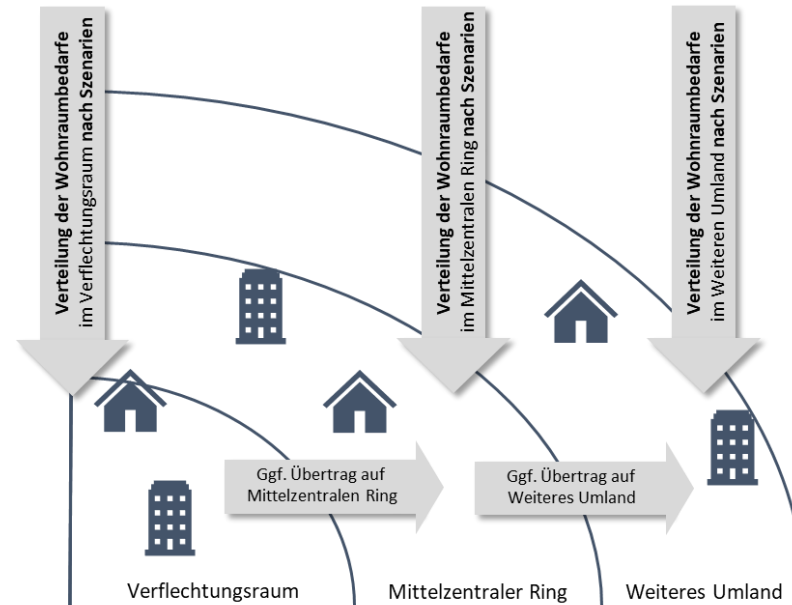
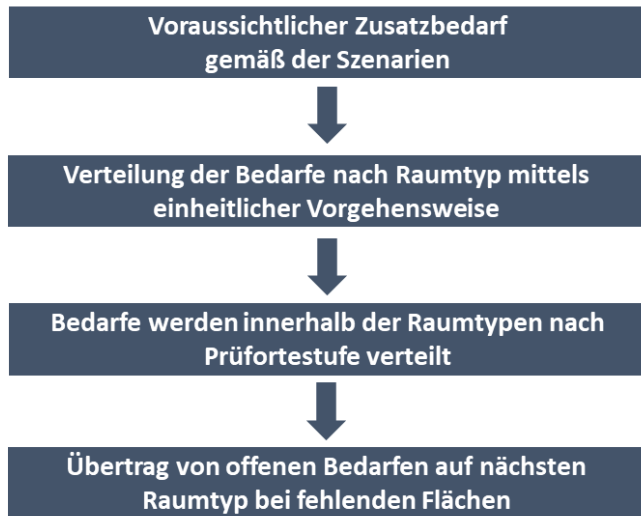
**ifl** IIL 2022  
 Inhalt: A. Bergfeld, A. Dunkl, J. Gescher  
 Kartographie: S. Dutzmann

- Datengrundlage und somit die Einteilung der Prüferte wird regelmäßig aktualisiert.
- Änderungen in den aktuellen Trends können so zeitnah berücksichtigt werden und Eingang in die Wohnbauflächenbereitstellung finden.
- Mittels der (teilweise noch im Aufbau befindlichen) Demographiemonitore der Landkreise wird eine exakte Ermittlung und Darstellung ermöglicht.

# Verteilung wanderungsbedingter Zusatzbedarf

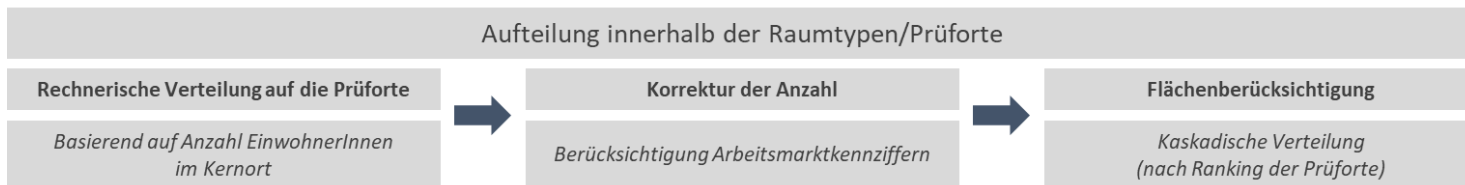
Entwicklungsszenarien differenziert nach regionalen Gruppen

Bedarfe je Szenario werden auf die Prüforte verteilt



Arbeit mit in der Region abgestimmten Szenarien

- starkes Wachstum (+17.050 EW im Verflechtungsraum)
- stabile Entwicklung (+6.900 EW im Verflechtungsraum)
- Schrumpfung (+1.400 EW im Verflechtungsraum)



# Gewerbeansiedlungen

Mögliche Zusatzbedarfe aufgrund von (überdurchschnittlichen) Gewerbeansiedlungen

- Geplante Arbeitsplätze der Gewerbeansiedlung



- Ableitung von Zuzug



- Pendlerstrukturen zur Verteilung genutzt:
  - Oberzentren
  - die Gemeinde, in der die Ansiedlung stattfindet,
  - umliegende Gemeinden (Erreichbarkeitsmatrix als Grundlage)

# Entwicklungspotenziale im Bestand

---

# Entwicklungspotenziale im Bestand

Um mögliche Neuausweisungen zu minimieren, gilt es unterschiedliche Potenziale im Bestand zu berücksichtigen



## Aktueller Leerstand

- Bereits bestehender Leerstand muss im Rahmen von Neuausweisungen bedacht werden
- Aktuell wird dieser über eine Hochrechnung ermittelt, Zensus 2023 bietet neue Datenbasis



## Leerstandshochrechnung - Leerfallen von WE im Bestand

- Aufgrund des hohen Durchschnittsalters in der Region ist ein Anstieg zu erwarten
- Zur Ermittlung werden die Altersstruktur und spezifische Kennziffern genutzt



## Auswirkung der barrierefreien /-armen Angebote

- Es ist davon auszugehen, dass die Schaffung von Angeboten für SeniorInnen einen Freizug von bestehendem Wohnraum bedingt

Angebotsentwicklung aufgrund  
Leerfallen im Bestand



## Bedarfe der Nestflüchter

- Junge Erwachsene ziehen aus dem Haushalt der Eltern aus und stellen eine wohnraumnachfragende Gruppe dar, die berücksichtigt werden soll
- Zur Ermittlung werden die Altersstruktur und Wandlungsmuster genutzt - i.d.R. Nachfrage im Bestand



## Zusammenlegungspotenziale im Bestand

- Die Nachfrage nach größeren Wohneinheiten kann teilweise über den Bestand gedeckt werden
- Es ist davon auszugehen, dass je größer der Bestand an WE im MFH-Segment ist, desto mehr Potenziale ergeben sich

Nachfrageentwicklung/  
Verringerung Bestand

# Bedeutung für Kommune, Landkreise, LDS und RPV

- **Argumentationshilfe** für den Landkreis und die Kommunen gegenüber/innerhalb des Landkreises, der Landesdirektion sowie dem Freistaat Sachsen bei Ausweisung/Planungen, da vergleichbare Grundlage gegeben
- Unterstützung für LK/LDS/RPV bei **Stellungnahmen**

# Bedeutung der Ergebnisse für die Landes- und Regionalplanung

- auf Grundlage der Ergebnisse Rahmensetzungen zur **Eigenentwicklung** (z.B. Orientierung am Berechnungsansatz)
- **Prüferteansatz** als Grundlage der zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung (Abweichung von ZO – Ausstattung/Erreichbarkeit – **Kernortprinzip= Versorgungs- und Siedlungskerne**)
- **Aushandlungsprozess - Zusatzbedarf in gut versorgten Kommunen**
  - Verständigung und Fixierung der „akzeptierten“ regionalen Bedarfe
  - Nachweis der realisierten regionalen Abstimmungsprozesse

Erfordernis der regelmäßigen Überprüfung – Monitoring - fixieren

# Empfehlungen von Interko2

## zur Nutzung der Tools und Weiterarbeit

---

- **Diskussionsprozess** innerhalb der Landkreise und im RPV anschieben
- **Erarbeitung Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept** als informelles Planungsinstrument - Orientierung für die Wohnbauflächenentwicklung der einzelnen Kommunen beinhaltet **als Diskussionsgrundlage**
- Nutzung der Tools durch Gemeinden, Landkreise, den RPV sowie die Landesdirektion mit **Empfehlungscharakter**
- **Stadt- Umland-Abstimmung verstetigen und ausbauen - aktivere Rolle von Leipzig/(Halle) einfordern**
- regelmäßiges **Monitoring der Daten des Wohnbauflächen-Tools und der Berechnungsergebnisse** kann innerregionale Abstimmungsprozesse unterstützen
- Fortführung des **Demografie-Monitorings** in allen Landkreisen
- einfordern abgestimmter **regionaler Planungsansätze** – Förderung gemeinsamer FNP durch das Land (z. B. von grundzentralen Verbänden, kommunaler Kooperationen wie „Wurzener Land“ oder Partheland)

# Ausblick und Verstetigung

Nach Projektende bieten sich verschiedene Optionen an die Projektergebnisse anzuknüpfen

---

- modularer Aufbau und die **Verwendung offener Daten** ermöglicht jährliche Aktualisierung – **Prüfung von Änderungsbedarf alle 3 Jahre** empfohlen
- **Zensusdaten 2022** und **flächendeckendes Demografiemonitoring** – **erhöhen Aussagekraft**
- **Überprüfungserfordernisse**
  - **Prüforte**
  - **Annahmen und Entwicklungsszenarien** in der Region
- **Pflege der Tools** mit relativ geringem Arbeitsaufwand möglich – Träger RPV und Landkreise werden



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

---

PROJEKTMANAGEMENT INTERKO2  
DR. OEC. HABIL. ANNEDORE BERGFELD  
LEIBNIZ-INSTITUT FÜR LÄNDERKUNDE  
SCHONGAUERSTR. 9  
04328 LEIPZIG

+49 341 600 55 140/+ 49 177 79 12 396  
A\_BERGFELD@LEIBNIZ-IFL.DE

