

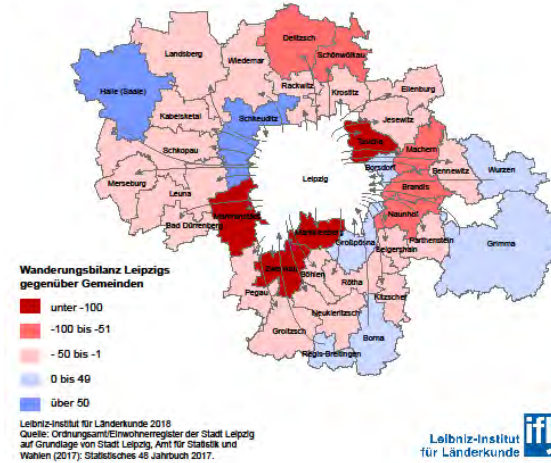


Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen

- Unterstützung einer nachhaltigen **Wohnbauflächenentwicklung**
- **Diskussionsprozess in der Region** anschieben und verstetigen
- **Bedarfsermittlung – kommunal und regional**
- Grundlagen eines **regelmäßigen Monitorings** schaffen
- Abgestimmte **Wohnbauflächenentwicklung in der Region** anschieben
- **Empfehlungen zur Wohnstandortausweisung** (raumordnerisch, umwelt- und mobilitätskonform)
- Handlungsempfehlungen für **Landes- und Regionalplanung**

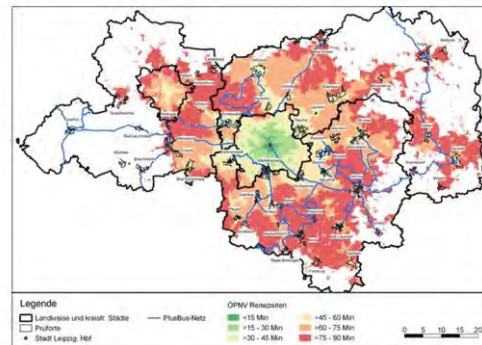
Wanderungsaustausch

Wanderungsaustausch Leipzigs mit den Nachbargemeinden 2017



Reisezeiten: ÖPNV (nach Leipzig)

Erreichbarkeitsanalysen in der Region

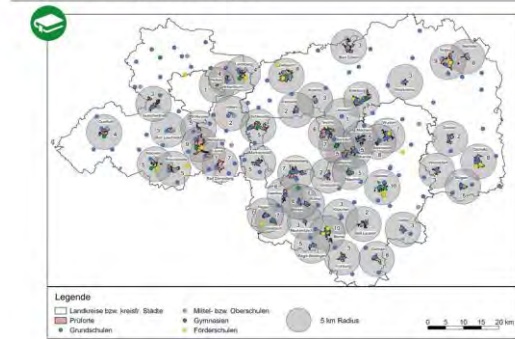


Erreichbarkeitsanalyse

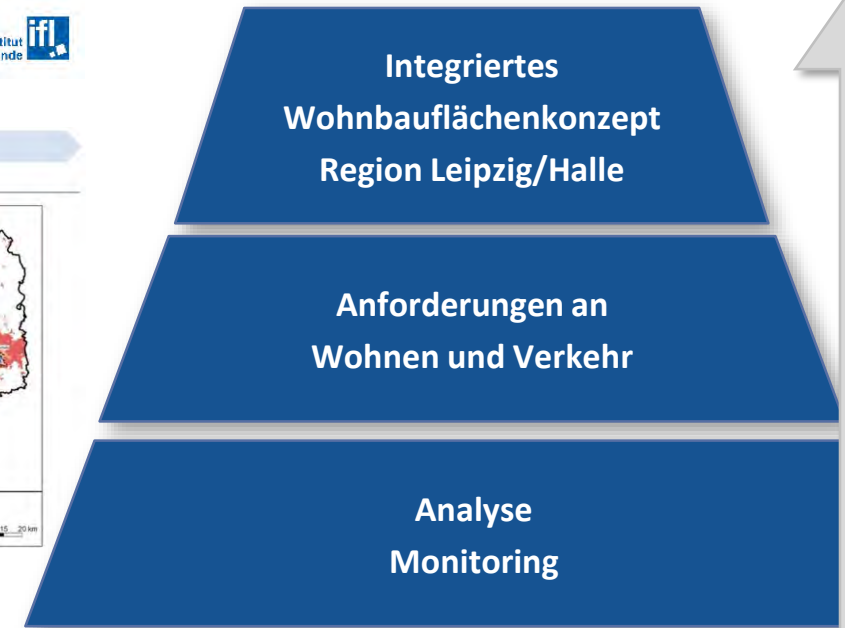
Ausstattungs niveau

Allgemeinbildende Schulen (inkl. freie Schulen)

Erreichbarkeitsanalysen in der Region



MDV (2019): Erreichbarkeitsanalysen in der Region - nicht veröffentlicht



Bislang schrumpfende Kommunen werden mit neuem Nachfrageboom konfrontiert

Konkurrenzmuster erkennbar: mit Angeboten sichere ich eine stabile Entwicklung

vorhandene B-Plan-Flächen werden belegt

Neuausweisung nachfragegesteuert, angebotsorientiert

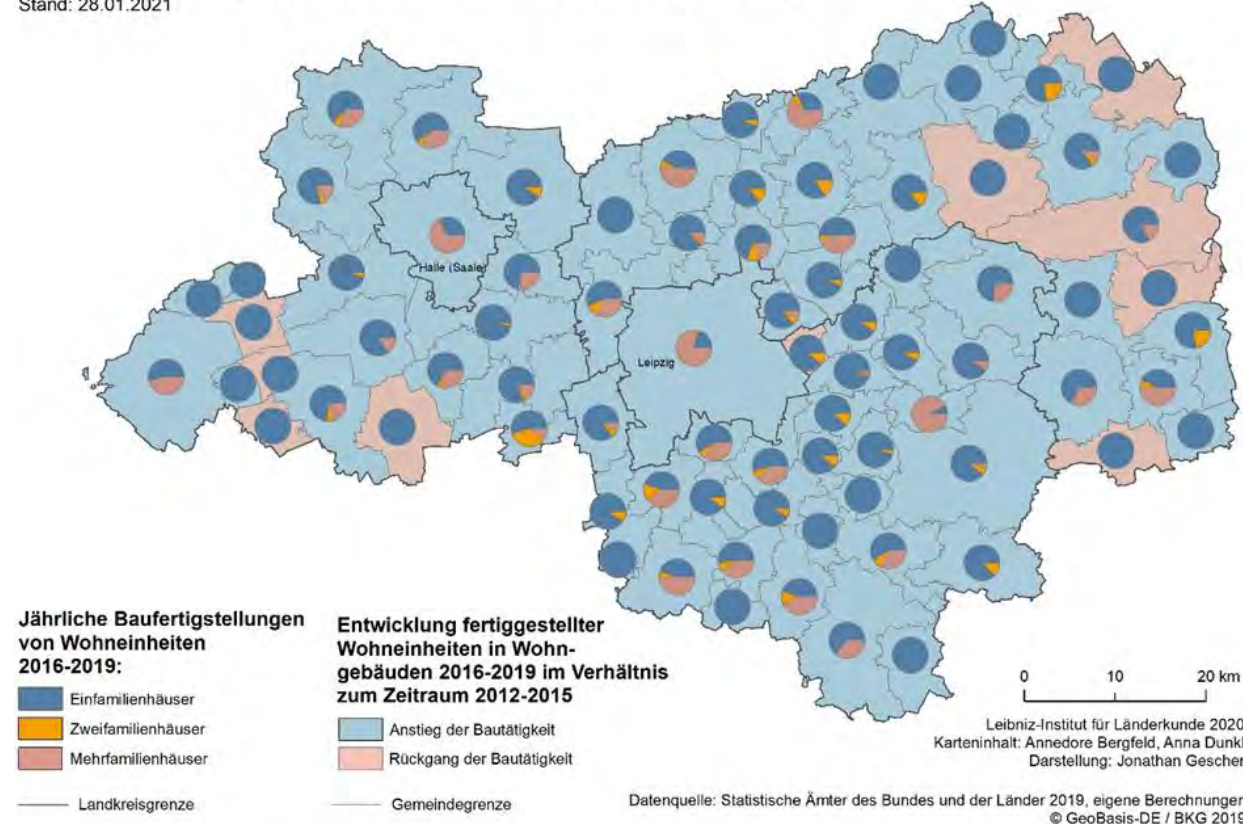
Ausweitung Siedlungsfläche

infolge kommt soziale Infrastruktur an ihre Grenzen
 wachsende Kosten für technische Infrastruktur
 erneut Suburbanisierungstendenz erkennbar

Keine flächensparende (nachhaltige) Siedlungsentwicklung in vielen Kommunen im Fokus

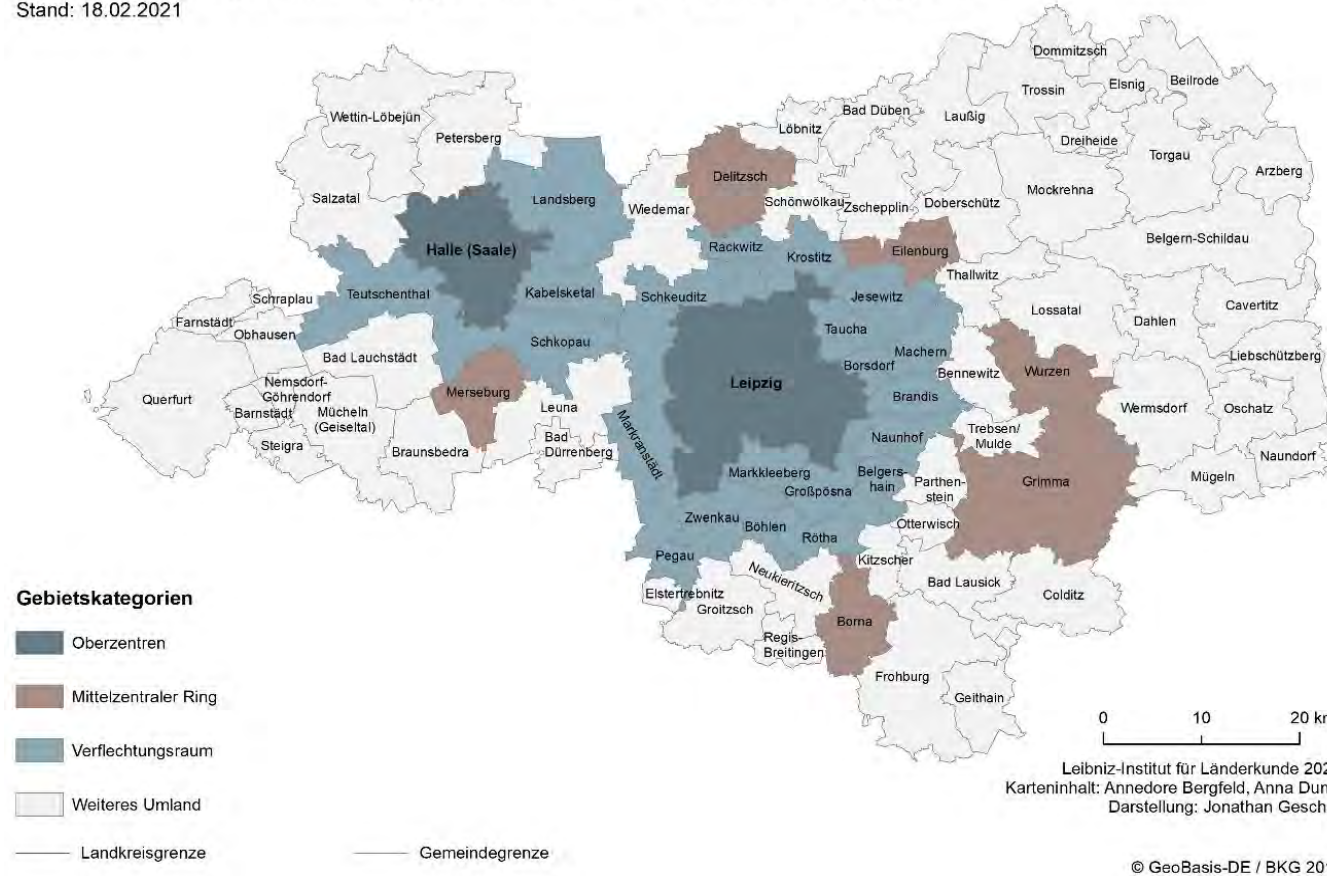
Baufertigstellungen von Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet Interko2

Stand: 28.01.2021



Abgrenzung regionaler Gruppen im Interko2-Untersuchungsgebiet

Stand: 18.02.2021



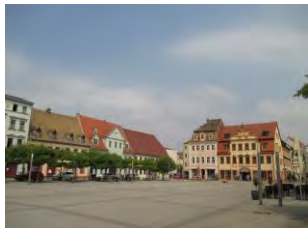
- Oberzentren Leipzig und Halle
- Mittelzentraler Ring
- (OZ-) Verflechtungsraum
- Weiteres Umland

Auf dem Weg zum Wohnbauflächenkonzept – qualitative Analyse

BürgermeisterInnenbefragung in insgesamt 27 Kommunen in den 3 Landkreisen



- **Verstärkte Bautätigkeit seit 2015**, insbesondere von EFH: Bebauung ungenutzter B-Planflächen aus den 1990er Jahren, **stetig steigende Bodenpreise**
- bedarfsorientierte Abbrüche zur Beseitigung von Brachen
- mehrheitlich - **Innen- vor Außenentwicklung angestrebt** – Umsetzung schwierig
- Aussagen **zu geplanten Wohnungen** ausgehend von wahrgenommener Nachfrage sehr hoch - Beispielsweise Schkeuditz, Taucha, Delitzsch insgesamt Flächenpotential für ca. 3000 WE
- wichtiges Thema **Generationenwechsel und barrierefreies Wohnen** – Angebot noch ungenügend
- **im Wohnungsbestand**
 - wenig bis kein Leerstand bei sanierten Wohnungen
 - Wohnungsunternehmen aktiv bei bedarfsgerechter Sanierung der Bestände bis hin zum Neubau auch altersgerechter Wohnungen
 - z.T. Sanierungsstau in kommunalen Bestände
- **Wahrnehmung der BM:**
Nachfrage vor allem nach Einfamilienhäusern, Zuzug von jungen Familien mit Kindern und vor allem aus Leipzig/Halle



Interko2

Warum?

Perspektive der Bürger hinsichtlich ihrer Wohnwünsche, Mobilitätseinstellungen

Wie? standardisierte postalische Befragung

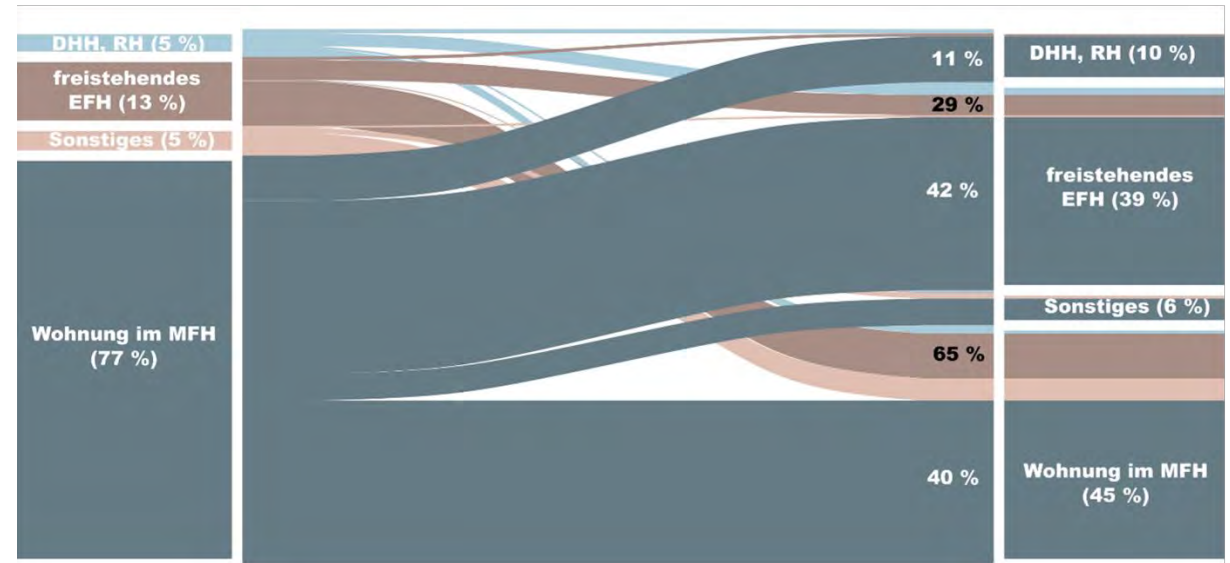
Wer? Zugezogene (seit 2013) und langjährig Ortsansässige aus **Schkeuditz, Merseburg, Groitzsch, Bad Dürrenberg, Rackwitz und Brandis**

Wie viele? gesamt: 11.550 EW

Rücklauf? gesamt: 35,5 %; **Brandis: 36,1 %**

Hauptumzugsgründe:

1. Familiäre Gründe (21 %)
2. Wunsch nach Wohnen außerhalb der Großstadt (13 %)
3. Erwerb Wohneigentum (12 %)
4. Wohnungsbezogene Gründe (11 %)
5. Rückkehr in die Heimat (9 %)



Veränderung des Immobilientyps mit dem Umzug

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (2021)

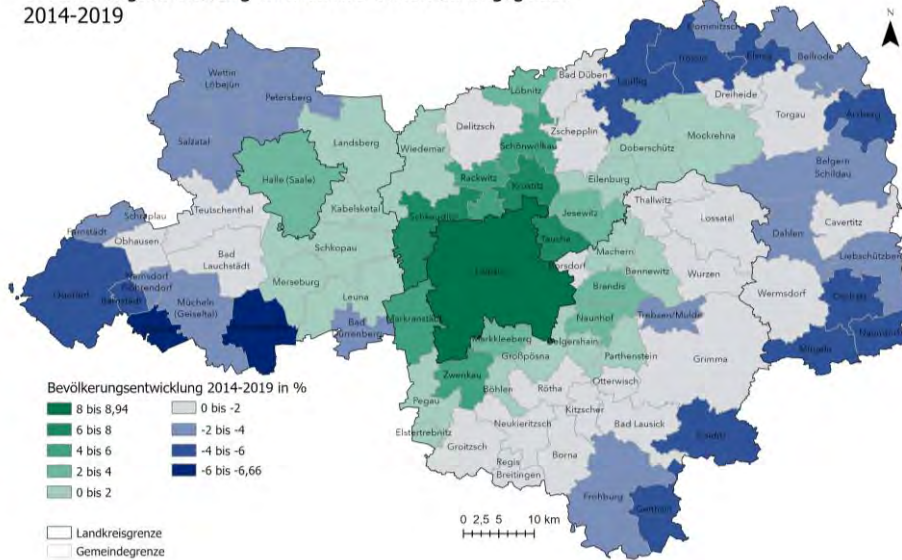
Umzugsziele nach Zielort:

1. selbe Gemeinde (46 %)
2. Andere Gemeinde im Landkreis (9 %)
3. Halle oder Leipzig (7 %)

nach Typ

Fast gleichrangig EFZH und MFH

Bevölkerungsentwicklung im Interko2-Untersuchungsgebiet 2014-2019



Datenquelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2020, eigene Berechnungen

Darstellung: Anna Dunkl, Jonathan Gescher

- In allen regionalen Gruppen Wanderungsgewinne mit unterschiedlicher Ausprägung

Wanderung nur die halbe Wahrheit Wanderung in die Oberzentren flachte auch ohne Pandemie ab

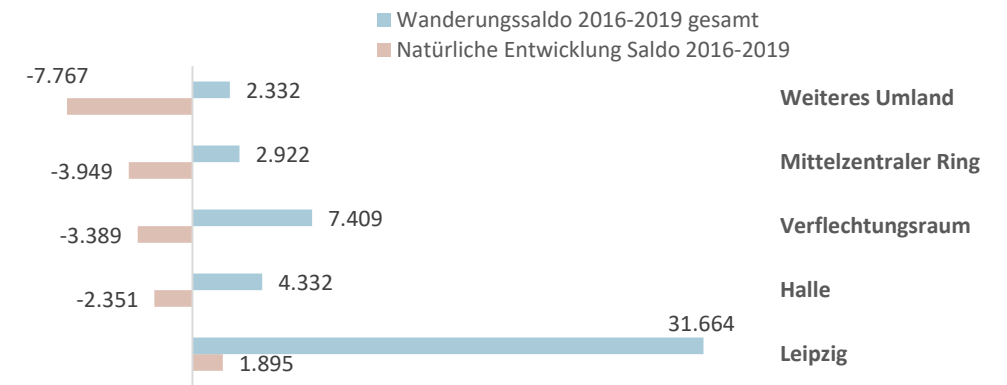
- Mit Ausnahme von Leipzig – negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Durchschnittsalter 2019



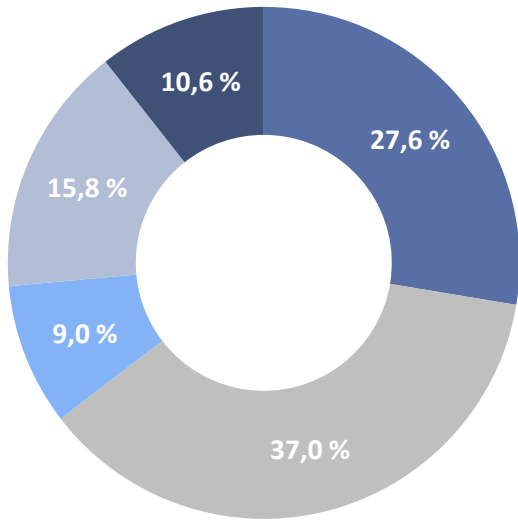
Datenquelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2021

EW-Entwicklung 2016 bis 2019 nach regionalen Gruppen



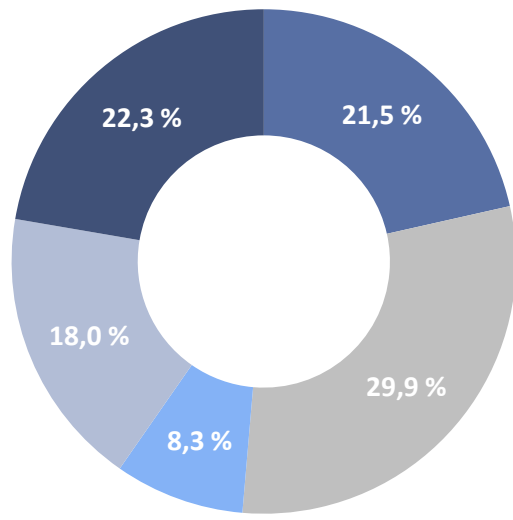
Zuzüge über Gemeindegrenze nach Ursprungsgemeinde 2016-2017

LANDKREIS LEIPZIG



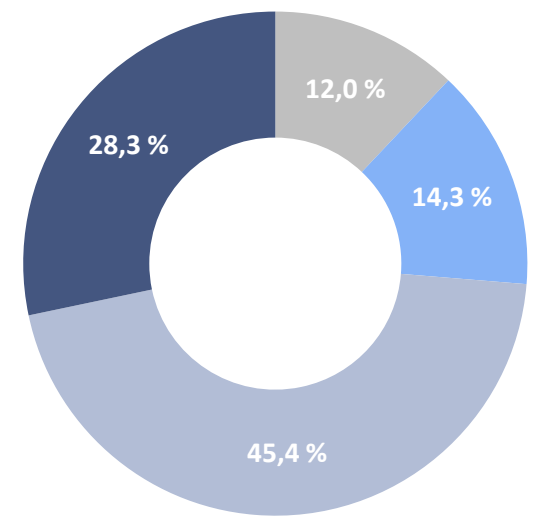
- Leipzig
- restliches Westsachsen (LKs)
- restliches Sachsen
- Bundesgebiet
- Ausland

LK NORDSACHSEN



- Leipzig
- restliches Westsachsen (LKs)
- restliches Sachsen
- Bundesgebiet
- Ausland

STADT LEIPZIG



- Westsachsen (LKs)
- restliches Sachsen
- Bundesgebiet
- Ausland

eigene Darstellung auf Grundlage von: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2019: Zu- und Fortzüge der Kreisfreien Stadt Leipzig sowie der Landkreise Leipzig und Nordsachsen 2016 bis 2017 nach Gemeinden, Altersgruppen und Herkunfts- bzw. Zielgebiet - nicht veröffentlicht.

Kommunen sensibilisieren
Was könnte real sein?

Problembewußtsein entwickeln

Unsicherheiten

Wohnbauflächenbedarf

Abhängigkeit

- Bevölkerungsentwicklung insbesondere Geburten- und Wanderungsverhalten
- Haushaltsentwicklung (Zahl, Struktur)
- Nachfragemuster nach Pandemie
- Wirtschaftskraft (Fachkräftemangel, Strukturwandel, Kaufkraftentwicklung)
- Immobilienmarktentwicklung:
 - Angebot OZ, LK
 - Boden-/Baupreisentwicklung
 - Kaufpreis-/Mietpreisentwicklung

Arbeit mit Szenarien

Unsicherheiten

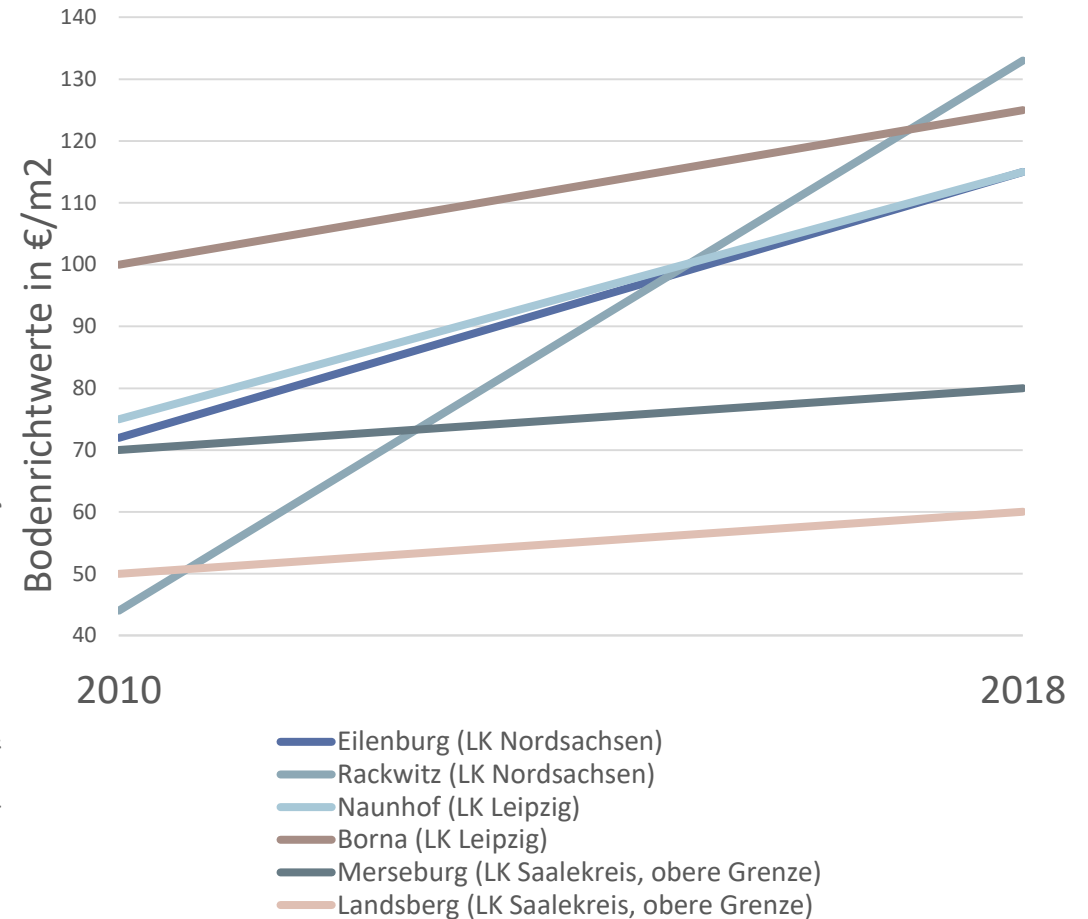
Dauer und Entwicklung der Pandemie

- Wirtschaftsentwicklung – Kurzarbeit, Arbeitslosigkeit – Kaufkraft
- Auswirkungen auf das zukünftige Zusammenleben und die Wohnpräferenzen
- Wirkung von Homeoffice auf Wohnungsgröße und Standortwahl

Kleinräumige Verteilung der Wohnungsnachfrage

- Umfang, Ausgestaltung und Attraktivität (Preis) des zukünftigen Wohnungsangebotes in den einzelnen Kommunen

eigene Darstellung auf Grundlage von: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig (2018), Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordsachsen (2018), Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt 2019



WACHSTUMSSZENARIO

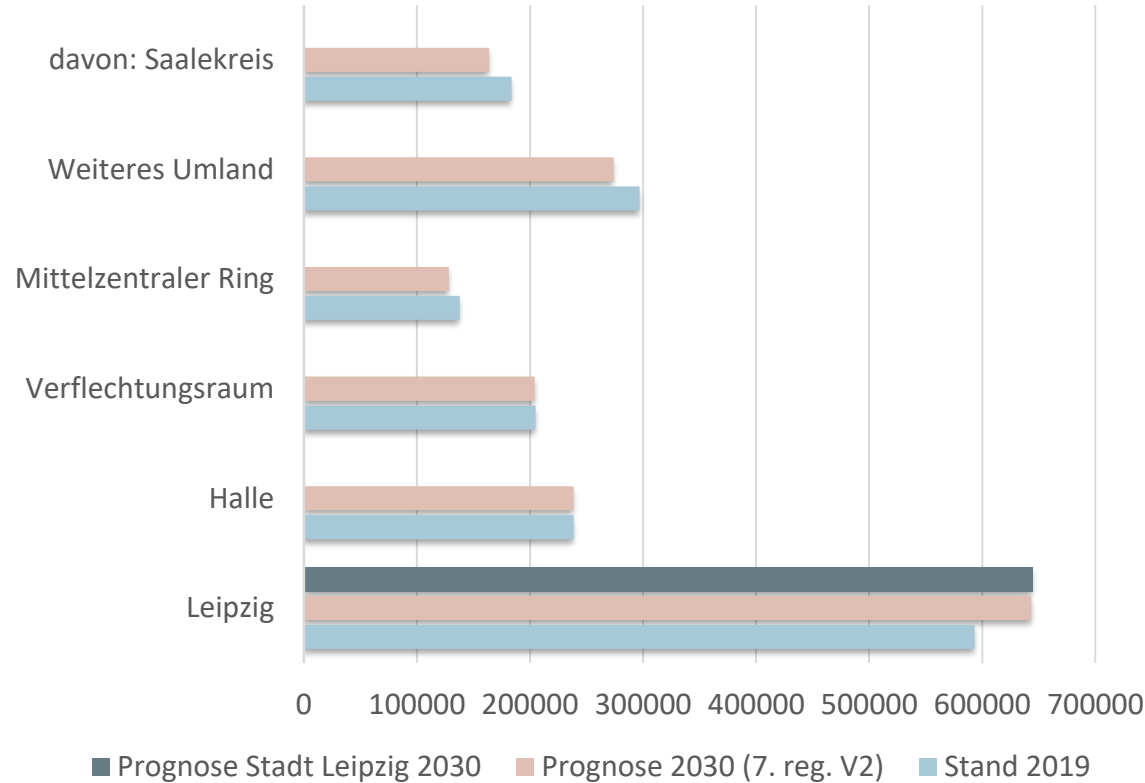
ANHALTEND STARKE ZUWANDERUNG IN DIE REGION

Leipzig	+ 50.000
Halle	0
Verflechtungsraum	+5.500
Mittelzentraler Ring	-3.500
Weiteres Umland	-22.000
Gesamt	+30.000

ABNEHMENDE ZUWANDERUNG IN DIE REGION

Leipzig	+ 35.000
Halle	-1.000
Verflechtungsraum	+ 3.500
Mittelzentraler Ring	-4.500
Weiteres Umland	-27.000
Gesamt	+ 6.000

Prognosen der Statischen Landesämter 2030



eigene Darstellung auf Grundlage von: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2016; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2020, Stadt Leipzig 2019

SCHRUMPFUNGSSZENARIO

STARKER RÜCKGANG DER ZUWANDERUNG IN DIE REGION

Leipzig	+ 20.000
Halle	-3.000
Verflechtungsraum	0
Mittelzentraler Ring	-7.000
Weiteres Umland	-30.000
Gesamt	-20.000

ABWANDERUNG AUS DER REGION

Leipzig	+ 10.000
Halle	-4.000
Verflechtungsraum	-8.000
Mittelzentraler Ring	-10.000
Weiteres Umland	-34.000
Gesamt	-46.000

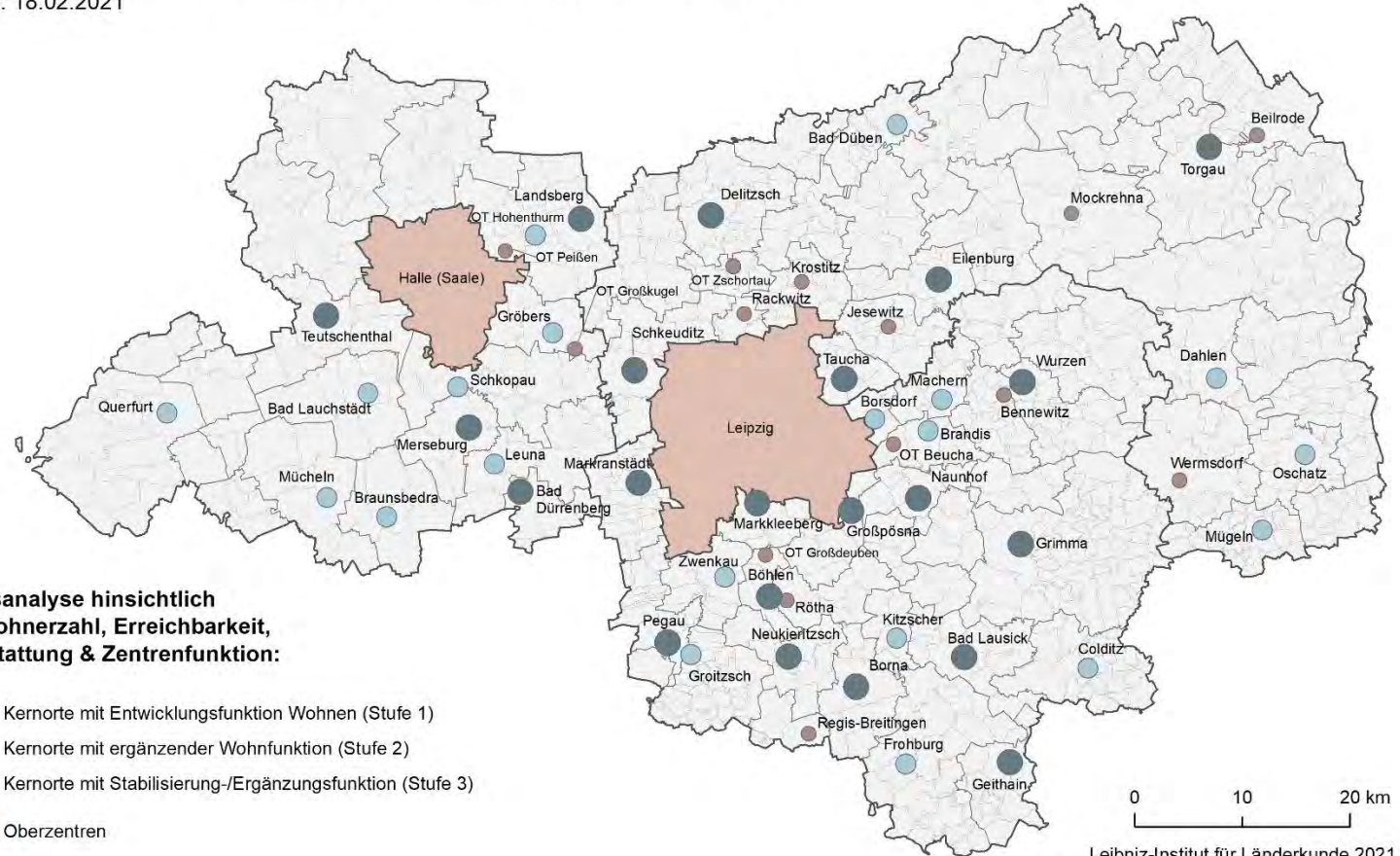
Prüforte für das Wohnen im Umfeld von Halle-Leipzig

Stand: 18.02.2021

vergleichende Bewertung aller Siedlungs- und Versorgungskerne hinsichtlich

- Erreichbarkeit Oberzentrum (SPNV oder mindestens PlusBus – Zeit, Takt sowie MIV)
- Mindest-Ausstattung zur Grundversorgung (Bildung, Nahversorgung, medizinische Versorgung)
- Zuschlag Gemeindefunktion

Regelmäßiges Monitoring der Aktualität der Daten



— Landkreisgrenze — Gemeindegrenze — Ortsteilgrenze

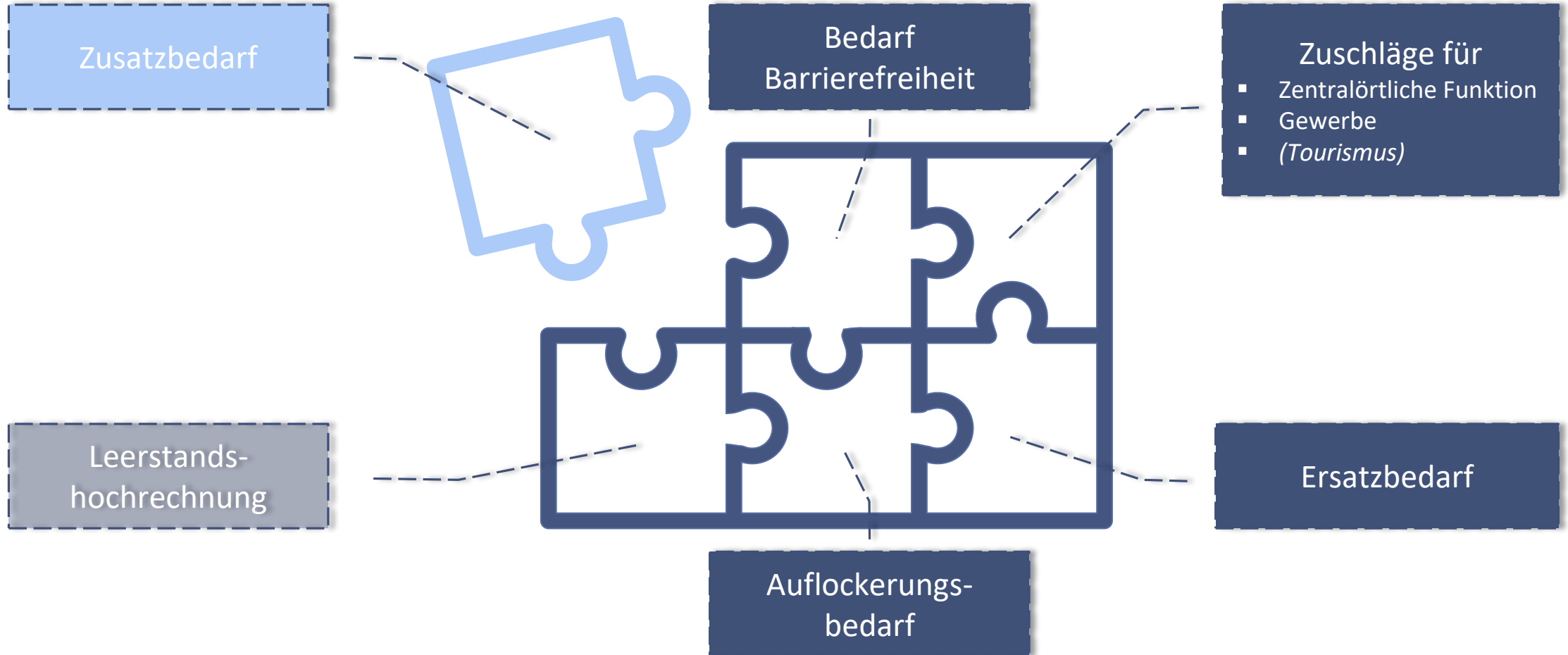
0 10 20 km

Leibniz-Institut für Länderkunde 2021
Karteninhalt: Annedore Bergfeld, Anna Dunkl
Darstellung: Jonathan Gescher

© GeoBasis-DE / BKG 2019

Wohnbauflächentool - Hilfsmittel zur Darstellung des Wohnbauflächenbedarfs

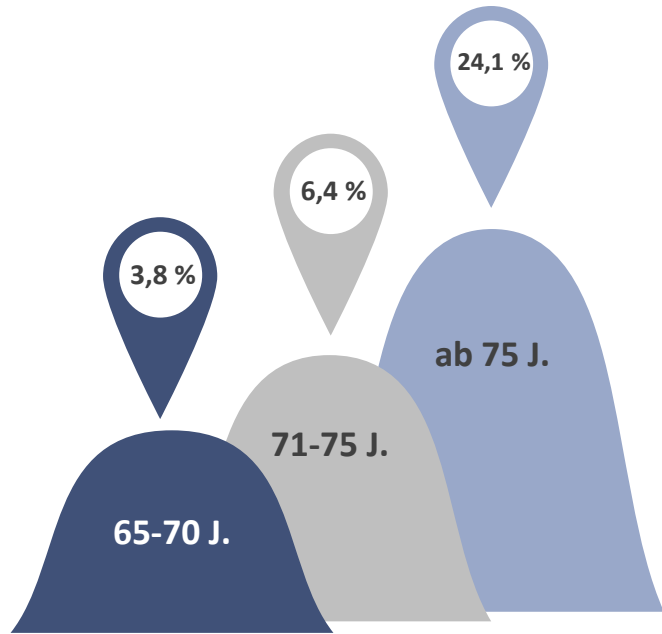
Mithilfe eines modularen Systems können einzelne Bausteine getrennt voneinander betrachtet werden
 aktuell ist das Tool in der Erprobung und Nachjustierung



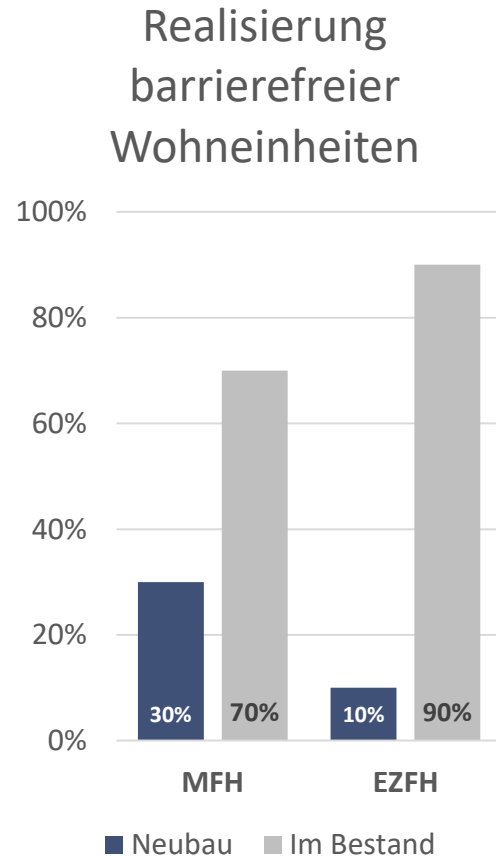
Beispiel - barrierefreier Bedarf

Der Bedarf an barrierefreien/barrierearmen Wohneinheiten ist in der Ausgestaltung der Eigenentwicklung zu berücksichtigen

Pflegebedürftigkeit in der eigenen Wohnung



eigene Darstellung und Berechnung auf Grundlage von: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2021



- Der Bedarf an barrierefreien Wohneinheiten orientiert sich an bundesweiten Pflegequoten (≈Abgleich mit sächsischen Werten)
- Diese wurde auf die Altersstruktur im Projektgebiet umgerechnet, um einen Mittelwert zu erhalten
- bereinigt, um den Anteil der in Pflegeheimen untergebrachten nach Altersgruppen

Abwägung

- Neubaubedarfe für barrierefreie WE** sollten im Rahmen der Ausgestaltung der Eigenentwicklung umgesetzt werden
- Der **barrierearme Bedarf** lässt sich zu weiten Teilen im Bestand realisieren – Ergebnisse Befragung Wohnungsunternehmen

Siedlungsstrukturtyp	Einfamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Durchschnittswert Dichte
	Richtwert	Bruttowohnbauland je WE	Richtwert	Bruttowohnbauland je WE	
Mittelzentren	25 WE/ha	400 m ² /WE	45 WE/ha	222 m ² /WE	39 WE/ha
Grundzentren	20 WE/ha	500 m ² /WE	40 WE/ha	250 m ² /WE	30 WE/ha
Kommunen an S-Bahn-Haltepunkten	20 WE/ha	500 m ² /WE	40 WE/ha	250 m ² /WE	30 WE/ha
Sonstige Kommunen im Verflechtungsraum	15 WE/ha	667 m ² /WE	35 WE/ha	250 m ² /WE	23 WE/ha
Sonstige Kommunen im Weiteren Umland	10 WE/ha	1.000 m ² /WE	35 WE/ha	286 m ² /WE	15 WE/ha

- Die **umsetzungsorientierten Dichtewerte** berücksichtigen die bestehende Baustruktur/derzeitige Baufertigstellungen
- Es handelt sich um Angaben zum Bruttowohnbauland

- Die **flächensparenden Dichtewerte** orientieren sich v.a. in den Zentren an deutlich höheren Dichten
- Sie versuchen einen Ausgleich zwischen einer Senkung der Flächen(neu)inanspruchnahme und einer weiterhin vollwertigen Entwicklung der Region herbeizuführen

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

Erste Beispielrechnung - im Abgleich mit Entwicklungsvorstellungen

Wachstumsszenario	Schrumpfungsszenario
Wohnungsneubaubedarf bis 2030 (Modellberechnung) für das Umland ohne OZ	
bei anhaltend starker Zuwanderung (+ 30.000 EW in der Gesamtregion einschließlich Leipzig) <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Zusatzbedarf geschätzt mit Modellansatz (Abgleich Flächenverfügbarkeit)</i> <ul style="list-style-type: none"> – Zusatzbedarf (Modell) von ca. 2.780 WE in der Region (davon 1.680 EFZH) ▪ Eigenentwicklungsbedarf in der Region (ohne OZ): 4.986 WE (davon 1860 WE in EFZH) <ul style="list-style-type: none"> - davon Ersatzbedarf 2.953 WE (davon 810 EFH/ZFH) GESAMT - rund 8.000 WE (davon 3.540 EFH/ZH)	kein Wohnungsneubaubedarf aufgrund Bevölkerungsrückgang <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigenentwicklungsbedarf in der Region (ohne OZ): 4.986 WE (davon 1.860 WE in EFZH) <ul style="list-style-type: none"> - davon Ersatzbedarf 2.953 WE (davon 810 EFH/ZFH) GESAMT im Umland: 4.986 WE (davon 1.860 WE in EFZH)

Entwicklungsvorstellungen in der Region bis 2030 - Befragung/Luftbildauswertung

Landkreis Leipzig

EFH/ZFH: 4.200 WE MFH:1.650 WE
GESAMT: 5.850 WE

davon nur rund 60% in Prüforten

für die Landkreise Nordsachsen und Saalekreis liegen **keine Befragungsergebnisse** vor

unbebaute B-Planflächen in Nordsachsen und LK Leipzig 2018 ca. 6.000 WE (Luftbildauswertung 2018 des RPV Leipzig-West Sachsen)

Konsequenzen bei Neuausweisung von EFH-Standorten in Randlage und in Dörfern über Eigenbedarf

- **Neuausweisung – langfristige Entscheidung - Folgekosten** für Kommunen
 - Infrastrukturkosten TIS, Ausbau SIS – Kosten im Betrieb „fressen“ die Einkommenssteuergewinne auf
 - falls kein Wachstum - gleiche oder sinkende Bevölkerung muss
 - ✓ steigende Kosten decken
 - ✓ bei sinkenden Nutzerzahlen – sinken Kosten nicht in gleicher Weise (Remanenzkosteneffekt)
 - Wachsende Anforderungen an den ÖPNV (Schülerverkehr)
- **Wachsende Umweltbelastung** z.B.
 - Flächenverbrauch/-versiegelung
 - Zunahme Verkehr (MIV)
- Für Dörfer z.T. **soziales Auseinandertriften** der Dorfgemeinschaft – Schlafdörfer mit Bevölkerung ohne Bezug zum Ländlichen Raum

Bedarf an Netzstruktur ist unabhängig von der Nutzungsdichte - für neu erschlossenes Nettowohnbauland je ha benötigt

Erschließungsnetz	Bedarf an Leitungslänge
Straße	200 m
Trinkwasser	250 m
Abwasser (Trennsystem-zweifach)	205 m
Gas	210 m
Strom	260 m
Quelle BTU Cottbus	

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

Interko2

Leibniz-Institut für Länderkunde

Dr. Annedore Bergfeld

a_bergfeld@ifl-leipzig.de

0341 / 60055-140

Wohnbauflächentool - Hilfsmittel zur Darstellung des Wohnbauflächenbedarfs

Beim Wohnbauflächenbedarfes spielt die Eigenentwicklung eine zentrale Rolle, da diese jeder Kommune zu kommt



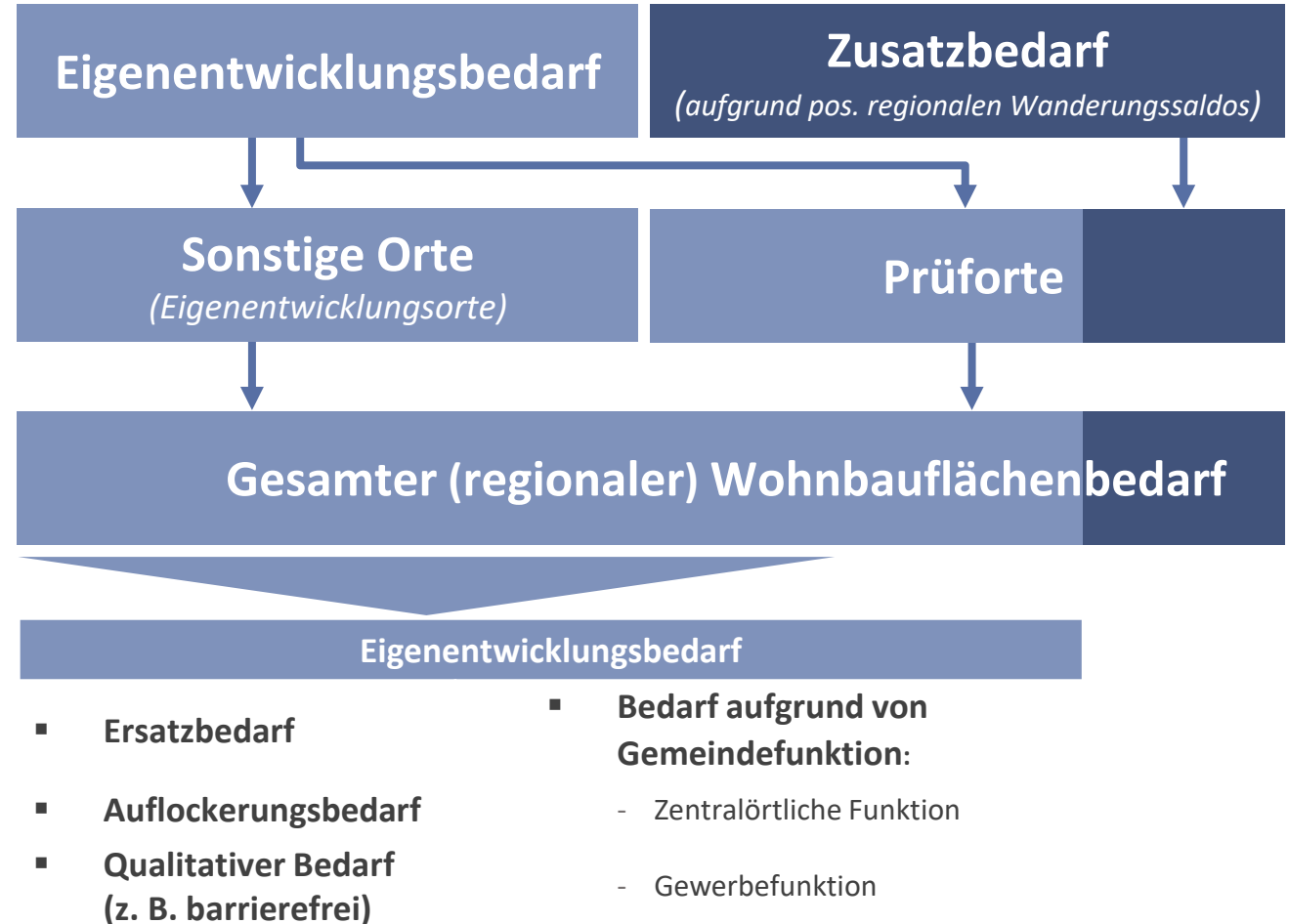
Eigenentwicklungsbedarf

- Unabhängig von der Prüfortstufe ist jeder Kommune ein Eigenentwicklungsbedarf einzuräumen
- Die Höhe der Eigenentwicklung variiert je nach örtlichen Spezifika



Zusatzbedarf

- Für die Prüforte aufgrund positiver Wanderungssalden, der differenziert nach PO in reg. Gruppen verteilt wird
- Die Höhe bzw. der Umfang des Zusatzbedarfes wird nach der abschließenden Berechnung des Eigenentwicklungsanteils ermittelt und auf vorhandene Flächen verteilt



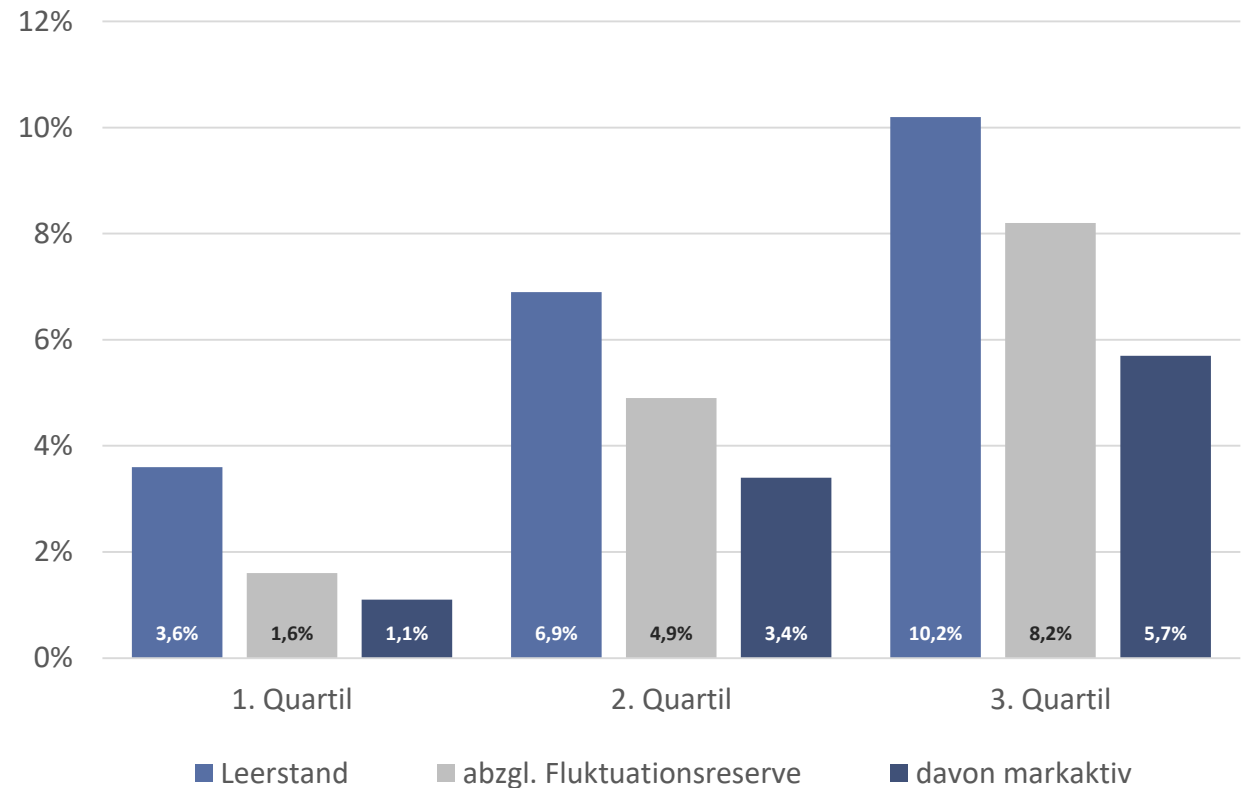
Baustein Leerstand

Angaben zum Leerstand als Schätzung für 2019 realisiert

- Zahl der WE (2019) ins Verhältnis zur Zahl der Haushalte (2019) – Abgleich Zensusdaten 2011 – HH-Größe geschätzt
- Ermittlung Bruttoleerstand
- Die Fluktuationsreserve (notwendiger Leerstand, um Umzüge zu ermöglichen) wird mit 2 % angenommen
- Aufgrund der Leerstandsstruktur im Untersuchungsgebiet wird davon ausgegangen, dass nur 70 % des geschätzten Leerstands marktaktiv sind (binnen sechs Monaten auf dem Markt anbietbar)

GESCHÄTZTER LEERSTAND

BEISPIEL LANDKREIS LEIPZIG



eigene Darstellung und Berechnung auf Grundlage von:
Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2021, 2014

Hochrechnung des Leerstands

Die Hochrechnung des Leerstands dient als Unterstützungsbaustein, um die Auswirkungen zukünftiger demographischer Entwicklungen zu berücksichtigen

- Die Hochrechnung des Leerstands basiert auf der Schätzung des derzeitigen Leerstands 2019
- Auf Grundlage der Sterbeziffern werden bis 2030 leerfallende Haushalte hochgerechnet (2-PHH werden nur als anteilig leerfallend betrachtet) - bereinigt, um den Anteil der in Pflegeheimen untergebrachten nach AG
- Diese bilden die Grundlage, um den Leerstand bis 2030 abzuschätzen (ohne Berücksichtigung von Zuzügen/Fortzügen)
- Die Umsetzung der Eigenentwicklung erhöht die Anzahl der leerstehenden Wohneinheiten aufgrund der durchgängig negativen natürlichen Bevölkerungsbewegung

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