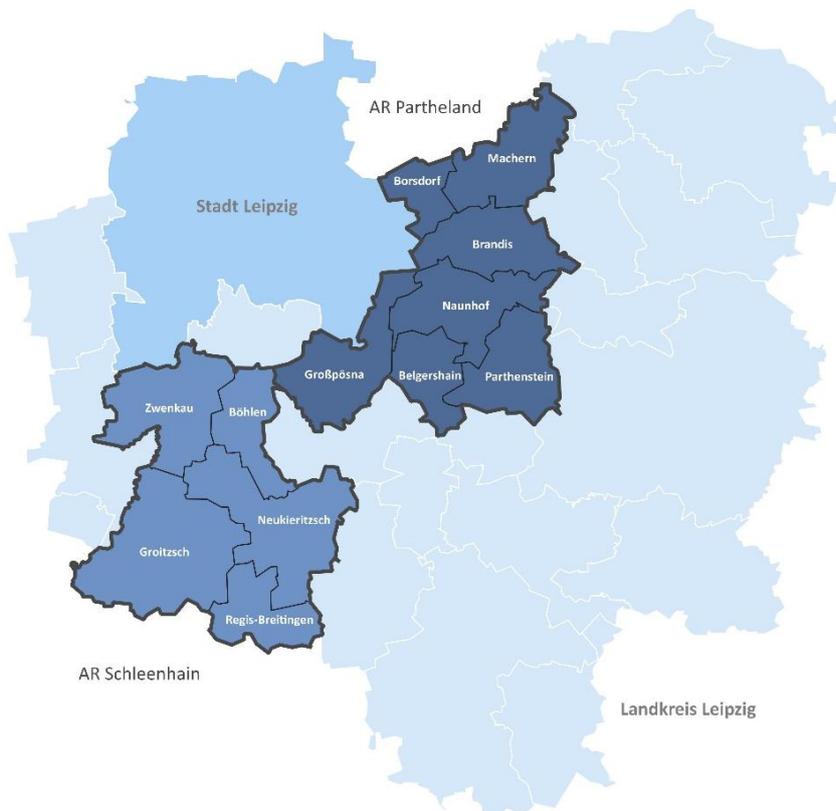




Endbericht GeRI – Gestaltung resilienter Infrastrukturen 07/2025
Anlage 9 - Teilbericht des Leibniz-Instituts für Länderkunde (IfL) zum Thema Wohnen



Autorinnen: Dr. Annedore Bergfeld, Anna Dunkl

07/2025

Förderhinweis:

Das Vorhaben „Gestaltung resilienter Infrastrukturen“ wird innerhalb des Programms *Region gestalten* des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen in Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung gefördert.

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages





Inhalt

1. Präambel.....	3
2. Ansätze zur Erhöhung der Resilienz der Wohnstandortentwicklung – Gestaltung der Planung in Kommunen und der Landkreisverwaltung	3
2.1 Kleinräumiges Demografie- und Wohnungsmarktmonitoring	3
2.2 Arbeit mit Vorgaben als Empfehlungen an die (Landes-) und Regionalplanung	7
2.3 Arbeit mit informellen Planungsinstrumenten – Erarbeitung von Wohnbauflächen-Entwicklungskonzepten	8
2.4 Empfehlungen zur interkommunalen Kooperation	10
3. Tools zur Unterstützung einer resilienteren Wohnstandortentwicklung	10
3.1 Herangehensweise Risikoanalyse.....	10
3.2 Herangehensweise Bedarfsanalyse.....	13
3.3 Handlungsempfehlungen für ausgewählte Risiken	15
4. Anwendungsfälle des Resilienz-Checks und der Tools zur Unterstützung einer resilienteren Wohnstandortentwicklung.....	23
4.1 Wohnungsbedarfsanalyse Machern 2025 – Analyse des Bedarfes nach barrierefreien Wohneinheiten (Anlage 10).....	23
4.2 Analyse des Bedarfes nach bezahlbarem Wohnraum in Großpösna (vgl. Anlage 11)	24
5. Ansätze zur Erhöhung der Resilienz der Wohnstandortentwicklung	24
5.1 Bestandsentwicklung	24
5.2 Neubauentwicklungen	25
5.3 Kostenfaktor Wohnen	25
5.4 Siedlungsentwicklung.....	26
5.5 Umweltaspekte.....	27
Literaturverzeichnis.....	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Empfehlung von Bebauungsdichtewerten für spezifische Gemeindetypen (eigene Darstellung).....	8
Tabelle2: Übersicht zum Zusammenspiel: Ausgangsdaten-Tools-Abstimmungsbedarfe (eigene Darstellung).....	8
Tabelle3: Bewertungsansatz für die Risikoanalyse allgemein und für die Risikoanalyse der Grundversorgung (Maßstab gemäß Prüfortebewertung Inkerko2) (Quelle: eigene Darstellung)	11
Tabelle 4: Risikobewertung für die zwölf Kommunen der Aktionsräume aus Basis der Daten 2022/23 (Quelle: eigene Darstellung)	12
Tabelle 5: Eigenentwicklungsbedarf und Potenziale in den Kommunen der Aktionsräume Partheland (oben) und Schleenhain (unten) (Quelle: eigene Darstellung) bis 2030.....	14
Tabelle 6: Zusatzbedarf in Wohneinheiten in den Kommunen der Aktionsräume Partheland (oben) und Schleenhain (unten) (Quelle: eigene Darstellung)	14
Tabelle 7: Zusatzbedarf in Fläche in den Kommunen der Aktionsräume Partheland (oben) und Schleenhain (unten) (Quelle: eigene Darstellung)	15
Tabelle 8: Angewandte Indikatoren für das Risiko Flächennutzung.....	15
Tabelle 9: Ergebnisse der Risikoanalyse bezüglich des Risikos „Flächenverbrauch“ (Quelle: eigene Berechnungen) .	16
Tabelle 10 Indikatoren für das Risiko Bezahlbarkeit des Wohnens.....	17
Tabelle 11: Ergebnisse der Risikoanalyse bezüglich des Risikos „Bezahlbarkeit des Wohnens“ (Quelle: eigene Berechnungen)	18
Tabelle 12:Indikatoren für das Risiko Leerstand	20
Tabelle 13: Leerstand und Schätzung 2035 (Quelle: (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023, 2024d) 20	
Tabelle 14: Ergebnisse der Risikoanalyse bezüglich des Risikos „Leerstand“ (Quelle: eigene Berechnungen)	20
Tabelle 15 Ergebnisse der Risikoanalyse bezüglich der Risiken „Ausstattung“ und „Erreichbarkeit“ (Quelle: eigene Berechnungen)	21
Tabelle 16: Bewertungsmatrix örtlicher Infrastruktur, Einzelbewertungen	22
Tabelle 17: Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum (Quelle: eigene Darstellung)	24



1. Präambel

Eine Erhöhung der Resilienz der Städte und Gemeinden im Bereich Wohnen muss darauf abzielen bekannte Risiken zu reduzieren, neuen Risiken vorzubeugen, Krisen künftig noch effektiver zu bewältigen und die Stadt- und Gemeindeentwicklung zu gestalten. Dafür ist es unabdingbar, dass die Aufgabe erkannt wird und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit von Akteuren aus Zivilgesellschaft, Politik, Verwaltung, Privatwirtschaft, Wissenschaft, Religionsgemeinschaften und den Medien kooperativ zusammenwirken (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat 2021, S. 1).

2. Ansätze zur Erhöhung der Resilienz der Wohnstandortentwicklung – Gestaltung der Planung in Kommunen und der Landkreisverwaltung

2.1 Kleinräumiges Demografie- und Wohnungsmarktmonitoring

Detailliertes Wissen über die aktuelle Situation sowie bestehende Zusammenhänge bildet die Voraussetzung für ein Resilienzmanagement mit dem Ziel der Entwicklung von Anpassungsstrategien, indem es Stadt- und Gemeindeverwaltungen in die Lage versetzt, aktiv und vorausschauend zu handeln, statt nur reagieren zu können. Aus diesem Grund stellen Instrumente, die ein kleinräumiges Monitoring erlauben wesentliche Voraussetzungen zur Erhöhung der Resilienz für die Funktion „Wohnen“ dar.

Datenverfügbarkeit – Empfehlung an die Bundesebene

Für eine regional abgestimmte Wohnbauflächenentwicklung ist der Zugriff auf kleinräumige Daten auf Gemeinde- und Ortsteilebene unerlässlich. Obwohl zahlreiche Daten von den Kommunen unentgeltlich an die Statistischen Landesämter gemeldet werden, sind kaum Daten auf Ortsteilebene öffentlich zugänglich bzw. stehen auch nicht für Weiterverarbeitungen oder Veröffentlichungen zur Verfügung. Z. T. fallen für die Weitergabe kleinräumiger Daten seitens der Statistischen Landesämter erhebliche Gebühren an. Aufgrund der fehlenden kostenlosen Bereitstellung können aktuelle Entwicklungen v. a. bei Flächengemeinden nicht nachvollzogen werden, was in der Konsequenz auch zu falschen Entscheidungen bei der Wohnbauflächenentwicklung führen kann. Die Schaffung von bundesweiten Regelungen sowie der Voraussetzungen für eine kostenlose Bereitstellung kleinräumiger Daten seitens der Statistischen Landesämter (Wahrnehmung Dienstleistungsfunktion) wird daher dringlich empfohlen, auch um die (regionale) Wohnbauplanung zu qualifizieren.

Demografiemonitoring

Die Erhöhung der Resilienz setzt eine solide, vergleichbare Datenbasis voraus. Mit dem im Landkreis Leipzig im Aufbau befindlichen Demografiemonitoring ist zukünftig ein leicht handhabbarer digitaler Ansatz gegeben, der die Informationsgrundlagen für kommunale und landkreisbezogene Entscheidungsprozesse verbessert. Damit bildet er die Grundlage für einen tragfähigen Steuerungsansatz, um Ungewissheiten bei der Entwicklungsplanung demografiebezogener Trends und Entwicklungsplanungen (z. B. Kita-/Schulnetzplanung) sowie der Wohnbauflächenplanung gegenzusteuern, eine den konkreten Bedarfen entsprechende Entwicklung zu ermöglichen und u. a. einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu unterstützen.

Nutzung des Monitoring-Ansatzes von StadtLandNavi

Laufende Veränderungen von Rahmenbedingungen infolge unvorhergesehener Ereignisse wie Pandemien, Kriege oder Wirtschaftskrisen und damit verbundene Folgen verstärken das Erfordernis eines kontinuierlichen Monitorings von Basisdaten (z. B. demografischen Entwicklung, Ausstattung, Erreichbarkeit, Flächennutzung) und daran angelehnt der Wohnbauflächenbedarfe. Für die Region Leipzig-West Sachsen (Landkreise Nordsachsen und Leipzig), liegt mit dem durch StadtLandNavi unter Beteiligung von Interko2/GeRI erarbeiteten Monitoringansatzes als Basis der Aktualisierung der Wohnbauflächentools eine wesentliche Grundlage vor, die vergleichbare Entscheidungsgrundlagen bietet. Der Monitoringansatz hat dabei zwei Funktionen: zum einen dient er der Aktualisierung der



Ausgangsdaten für die erarbeiteten Bewertungstools und zum anderen verknüpft er Daten, um zusätzliche Entscheidungskenngrößen abzubilden.

Die verwendeten Datenquellen weisen unterschiedliche Aktualisierungszyklen auf:

- Eine jährliche Aktualisierung erfolgt für Bevölkerungsdaten, Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Im Rahmen der jährlichen Datenaktualisierung werden automatisch Veränderungen der Indikatorwerte abgebildet, so dass frühzeitig Hinweise auf gravierende Veränderungen sichtbar werden.
- Ein Teil der Datenquellen für die Bedarfsberechnung beruht auf Fortschreibungen. Aktualisierungen der Datengrundlagen erfolgen hier meist anlassbezogen beim Vorliegen aktueller Daten, z. B. neue Bevölkerungsprognosen (u. a. Nutzung des Demografie-Monitorings des Landkreises Leipzig) und Zensusdaten. Aber auch größere Veränderungen der Fahrpläne erfordern eine Aktualisierung der Erreichbarkeitsdaten z. B. bei Wegfall von S-Bahn-Linien oder Taktungsänderungen aus Kostengründen. Es wird empfohlen, dass für Westsachsen die Regionale Planungsstelle Leipzig-Westsachsen bzw. die betreuenden Landkreise alle drei Jahre einen Monitoringbericht¹ erstellen, der den Entscheidungsträgern (z. B. der Verbandsversammlung, den Kommunen) zur Kenntnis gegeben wird.

Dieser Ansatz ist auch auf andere Planungsumgriffe/Planungsregionen übertragbar.

Wohnungsmarktmonitoring

Neben den Daten zur Bevölkerungsentwicklung sind Aussagen zum Thema Wohnen wesentlich. Dazu gehören Aussagen zur Bestandsentwicklung an Wohngebäuden (Neubau, Abbruch, Wohnungsgrößenstruktur, Anteil EZFH), zu den Mietpreis- und Kaufpreisentwicklungen (u. a. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses, Auswertung Datenbanken zur Entwicklung der Angebotsmieten) sowie zur Einkommenssituation. Ergänzend sind auch Befragungen zu aktuellen Wohntrends zu beachten. Diese Daten ermöglichen Entwicklungstrends zu erkennen, um Bedarfe abzuleiten z. B. den an Sozialwohnungen. Bestandteil des Monitorings sind insbesondere, die mit dem erarbeiteten Excel-Tool möglichen Planungs- und Prognoseansätze in Varianten.

Prüferteansatz

Auf dem Zentrale-Orte-Ansatz aufbauend wurde für regionale Kontexte der Prüferteansatz² entwickelt, der auf die vergleichende Betrachtung der Versorgungs- und Siedlungskerne³ (im weiteren als Kernorte bezeichnet) abzielt. Dabei sind die Kernorte zu ermitteln, die aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion oder ihrer Ausstattung sowie sehr guten Erreichbarkeit zusätzliche Wohnfunktionen infolge von überregionalen und regionalen Wanderungsprozessen wahrnehmen können (Stufe 1: Kernort mit Entwicklungsfunktion). Mit der Stufe 2: Kernort mit ergänzender Wohnfunktion und Stufe 3: Kernort mit Stabilisierungsfunktion wurden zudem Versorgungs- und Siedlungskerne herausgearbeitet, die vor allem auch Ankerfunktion im weiteren Umland oder Ergänzungsfunktionen im Verflechtungsraum besitzen. Dabei ist der Fokus auf die Versorgungs- und Siedlungskerne wesentlich, da nur dann die Steuerungsfunktion sicherbar ist. Der

¹ Liegt ein regionales Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept vor, wäre die Notwendigkeit der Fortschreibung in diesem Kontext zu prüfen.

² Projektabschlussbericht Interko2: Bergfeld et al. 2023, 38ff.

³ Als Versorgungs- und Siedlungskerne einer Gemeinde werden die Ortsteile angesehen, die aufgrund ihrer bereits vorhandenen Funktionen und Entwicklungsmöglichkeiten sowie ihrer Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung die Voraussetzung für eine räumlich konzentrierte Versorgung der Bevölkerung bieten (Definition gemäß § 4 Abs. 2 SächsLPIG als Aufgabe der Regionalplanung). Das Instrument der Versorgungs- und Siedlungskerne kann dabei in Anbetracht immer größerer Flächengemeinden sowohl zur Steuerung der Konzentration zentralörtlicher Einrichtungen als auch zur Wohnbauflächenentwicklung genutzt werden. Vergleichbare Ansätze finden sich auch in anderen Planungsregionen.



Zusatzbedarf, aber auch wesentliche Teile der Eigenentwicklung, sind – insoweit Flächen verfügbar sind – auf die Versorgungs- und Siedlungskerne zu konzentrieren. Damit wäre eine gezielte Lenkung der Siedlungsentwicklung möglich. Das schränkt die Erschließung von Eigenentwicklungspotenzialen in den Gemeindeteilen der Prüforte nicht ein.

Regional abgestimmte Entwicklungsszenarien

Mit den Szenarien für mögliche zukünftige Entwicklungen der Region Leipzig-Halle (Saale) wurde in einem breiten Abstimmungsprozess eine Grundlage geschaffen, um wanderungsbasierte Wohnungsbedarfe aktuell für einen Zeithorizont bis 2030 bzw. 2035 zu berechnen. Auch hier ist auf der Grundlage aktueller Wirtschaftsentwicklungen und Bevölkerungsprognosen in den Regionen ein Austausch notwendig, um die Ansätze für den wanderungsbasierten Zusatzbedarf⁴ entsprechend zu aktualisieren.

Ermittlung regionaler Wohnbauflächenbedarfe als Grundlage regionaler Abstimmung

Die Steuerung einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung erfordert angesichts des Nachhaltigkeitsziels einer Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke sowie der aktuellen Entwicklung, das weitere Wachstum der Siedlungen quantitativ zu verringern. Eine an Bedarfen ausgerichtete Siedlungsentwicklung ist in diesem Sinne zielführender als eine offene Angebotsplanung durch Kommunen und eine dadurch motivierte Flächenneuanspruchnahme. So können Wettbewerbe um Einwohner:innen in Neubaugebieten und daraus folgende Infrastrukturkosten minimiert sowie die Flächenanspruchnahme reduziert werden. Ausgehend vom in den meisten Landesentwicklungsplänen fixierten Ziel der Raumordnung eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenausweisung zu sichern, enthalten unsere Empfehlungen zwei Kernbestandteile. Wir regen erstens an, die vorgeschlagene Herangehensweise zur Bestimmung der Wohnbauflächenbedarfe als Arbeits- und Entscheidungsgrundlage zu nutzen. Zweitens empfehlen wir, regionale Abstimmungsprozesse mit dem Ziel, ein regionales Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept (z. B. auf der Ebene eines Aktionsraumes) zu erarbeiten.

Infrastrukturfolgekosten

Neben dem quantitativen Ziel einer Reduktion der Flächenanspruchnahme auf unter 30 ha pro Tag bzw. Netto-Null, enthält die Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel eines Verhältnisses von Innen- und Außenentwicklung von 3:1. Das greift auch der Regionalplan Leipzig-West-sachsen auf, indem er das Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ festschreibt. Eine Möglichkeit, um für dieses Ziel zu sensibilisieren, ist, Infrastrukturfolgekosten bei Neuausweisung von Wohngebieten verbindlich zu prüfen. Das Interko2/GeRI-Tool bietet hier eine erste Orientierungsgröße an. Allerdings sollten dazu die mittlerweile online verfügbaren Werkzeuge, die dieses mit vertretbarem Aufwand auch Verwaltungen kleiner Gemeinden ermöglichen, vertiefend genutzt werden. Gerade solche spezialisierten Aufgaben verdeutlichen nochmal den Nutzen von interkommunaler Kooperation, da dies in einem umfassenden Kooperationspaket von einer Gemeinde für einen Kooperationsverbund erbracht werden könnte.

Wohntrends und Entwicklungserfordernisse im Wohnungsbestand

Neben den Aspekten der Neubauentwicklung aufgrund von möglichem Zuzug sind bei der Wohnbauflächenentwicklung *Wohntrends und Entwicklungserfordernisse im Wohnungsbestand* nicht außer Acht zu lassen:

- Aktuell sind bei der Wohnbedarfsentwicklung gegenläufige Trends zu beobachten. Der sich aufgrund der verstärkten Umsetzung von Homeoffice abzeichnenden Nachfrage nach größerer Wohnfläche steht die aktuelle Baupreis- und Bauzinsentwicklung gegenüber – hier können

⁴ Im Bearbeitungsprozess von Interko2 waren mehrfach „Unsicherheiten“ gegeben, wie die Corona-Pandemie, unvorhersehbare Wanderungsprozesse (in Folge des Ukrainekrieges), die Anpassungen erforderlich machten.



Coworking-Angebote auch in ländlichen Räumen Alternativen sein (u. a. durch Nachnutzung von Gebäuden).

- Die Nachfrage nach barrierearmen/-freien Wohnungen steigt aufgrund der aktuellen Altersstruktur und der zunehmenden Lebenserwartung in den nächsten Jahren an. Hier sollten in Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen/Investoren Strategien für barrierefreie Angebote im Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Das vorliegende Berechnungstool unterstützt dabei, indem es Annahmen zum Umfang der erforderlichen Angebote trifft. Ziehen Senior:innen in diese neu geschaffenen Wohnungen um, ergeben sich hierdurch durch Freizug zusätzliche Angebote im Bestand (z. B. im EZFH-Segment). Diese Kausalitäten sollten Planungen in den Städten und Gemeinden beim Ausweis neuer Wohnbauflächen beachten. Gleichzeitig gilt es aber auch die Baupreis- und die Kaufkraftentwicklung im Blick zu behalten.
- In den ländlichen Kommunen wurde häufig das Fehlen von ausreichenden Wohnungen für junge Menschen, die ihr elterliches Umfeld verlassen wollen, konstatiert. Für die Abschätzung entsprechender Bedarfe bietet der Berechnungsansatz der „Nestflüchter“ eine Grundlage. Ziel sollte es sein, jungen Menschen Angebote zu bieten, um eine Abwanderung in die großen Städte zu verringern.

Die Prognose der *Leerstandsentwicklung* in Wohngebäuden ist mit großen Unsicherheiten verbunden. Aktuell ist aufgrund der starken Zuwanderung (Geflüchtete) in den letzten zwei Jahren eine starke Minderung des Leerstandes zu verzeichnen (z. T. unter 2 %). Andererseits können diese Trends sich auch unter veränderten Rahmenbedingungen wieder umkehren, so dass der Leerstand sowohl in bislang schrumpfenden als auch in bislang wachsenden Städten und Gemeinden in der Region wieder steigt:

- regional durch Wegzug und sinkende Nachfrage verstärkt durch den Neubau⁵ im bislang geplanten Ausmaß (momentan durch Zins- und Baupreisentwicklung eingebrochene Umsetzung) sowie durch zukünftiges altersbedingtes Leerfallen von Wohnungen,
- Neubau trotz Leerstand in Schrumpfungskommunen infolge steigender Qualitätsanforderungen: quantitativ gibt es genügend Wohneinheiten, allerdings entsprechen die Qualitäten der Wohneinheiten im Bestand oft nicht den Ansprüchen. Die Nachfrage schrumpft insgesamt und dennoch werden qualitative Verbesserungen durch Neubau vor allem von Einfamilienhäusern auch auf Standorten entlang der Ortsränder geschaffen.
- Auch durch Neubau von altengerechtem Wohnraum entsteht z. T. Leerstand an anderer Stelle.

Im Ergebnis des Zensus 2022 liegen wieder aktualisierte Daten für den Leerstand je Gemeindeteil vor, die eine strategische Planung der Wohnraumbestandsentwicklung unterstützen können. Allerdings zweifeln die Bürgermeister:innen aus dem Aktionsräumen die Werte für ihre Kommunen an (im Durchschnitt 6,6 % mit Werten bis zu 11,8 %), da sie laut eigenen Aussagen insbesondere seit der Geflüchtetenmigration aus der Ukraine über keinen nennenswerten Leerstand⁶ verfügen. Daher soll künftig zur Fortschreibung das erarbeitete Tool zur Leerstandsschätzung (basierend auf Daten zum Abbruch, Neubau und Haushaltsstruktur) ergänzt durch das Tool „altersbedingtes Leerfallen“ von Wohnungen für die regelmäßige Prüfung eines Leerstandsmanagements genutzt werden (Methodik s. Handout für Excel-Tool).

Gleichwohl müssen Vorkehrungen dafür getroffen werden, dass (weniger attraktive) Wohnungsbestände nicht flächendeckend leerfallen und in der Folge die Attraktivität des Wohnumfeldes erheblich beeinträchtigen. Das gilt besonders, wenn es sich um innerörtliche Bestände handelt. Rückbau mit

⁵ Gründe für Neubau waren u. a. die bislang günstigen Finanzierungsbedingungen und die Verfügbarkeit von Bauland infolge des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

⁶ Die Grenzen des Zensus resultieren hier vor allem aus dem Erhebungszeitpunkt und dem Stichprobenansatz, der auch zu kritisierbaren Ergebnissen führt. Hier wäre eine kommunale Erhebung in Abstimmung mit Wohnungsunternehmen wünschenswert.



Flächennachnutzung oder Umnutzung innerörtlicher Leerstände sollte gerade in Städten und Gemeinden mit sinkenden Bevölkerungszahlen stets vor Neubausiedlungen am Ortsrand priorisiert werden. Es ist eine oft schwierige Aufgabe der Kommunen⁷, die Rahmenbedingungen so zu beeinflussen, dass infolge der Schrumpfungsprozesse im Kern keine leeren Dörfer oder Städte entstehen, wie sie die Metapher *Donut* verbildlicht.

Den bislang beschriebenen Trends konnten, die zuletzt zu verzeichnenden Zuwanderungen in bestimmten Umfang entgegenwirken. Dementsprechend gilt es, die aktuellen Wandertrends wie die Zuwanderung Geflüchteter und deren Bleibeverhalten zu beobachten und bei Entscheidungsprozessen zu berücksichtigen.

2.2 Arbeit mit Vorgaben als Empfehlungen an die (Landes-) und Regionalplanung

Bestehender Rechtsrahmen⁸

Rechtsverbindliche Flächensparziele bzw. Mengenziele der Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr enthält das BauGB bisher ebenso wenig wie das ROG oder die Landesplanungsgesetze, und auch auf der Ebene der überörtlichen Raumplanung sind entsprechende quantifizierte Vorgaben in Landes- oder Regionalplänen selten. Zwar finden wir auf der Ebene der Landesentwicklungsplanung regelmäßig Aussagen zum Flächensparen, aber diese Planaussagen sind zumeist wenig konkret und i. d. R. auch nicht letztverbindlich, sondern lediglich als Grundsatz der Raumordnung zur weiteren Abwägung auf der regionalen Ebene ausgestaltet. Wünschenswert wäre es, dass die Länder den raumordnerischen Regelungsansatz nutzen, um entsprechende Ziele zu formulieren. Allerdings ist aktuell keine Regelungsabsicht erkennbar. Insofern besteht allein die Möglichkeit über regionalplanerische Formulierung von Zielen eine stärkere Verbindlichkeit zu erreichen.

Vorgabe von Bezugsgrößen

Um die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungszwecke zu begrenzen, wird die Vorgabe von Bezugsgrößen zur Bestimmung des Eigenentwicklungsbedarfs (bevölkerungs- und wohnungsbestandsbezogen) für die Geltungsdauer des Regionalplans empfohlen. Vorgaben zur Bedarfsberechnung bieten den praktischen Vorteil, dass entsprechende Veränderungen statistisch ermittelt und gut abgebildet werden können. Die Berechnungstools von Interko2/GeRI bieten dafür eine handhabbare Grundlage.

Als besonders wirksam gelten Instrumente mit einer konkreten Mengenvorgabe für den Umfang der zukünftigen Wohnbaulandentwicklung. Wesentlich bei der Arbeit mit Mengenvorgaben ist die Sicherung der Aktualität von Vorgaben, die i. d. R. aufgrund der langfristig ausgerichteten Regionalpläne durch diese per se nicht sicherbar ist. Dementsprechend sind ergänzende Instrumente, die auf interkommunalen Abstimmungsprozessen basieren, zu nutzen. Durch die Arbeit mit einem regionalen Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept könnten Mengenvorgaben ausgehandelt und diese durch Selbstbindung umgesetzt werden. Für eine solche Selbstbindung der Städte und Gemeinden bedarf es kooperativer Prozesse, in die unterschiedliche Akteursgruppen wie Verwaltungsspitzen, Angestellte der Verwaltung und Räte auf eine geeignete Weise einzubeziehen sind.

Allein schon ein regelmäßiges Monitoring der Bedarfe (Empfehlung alle 3 Jahre) würde die Qualität der Planungsansätze erhöhen.

⁷ Die im Landkreis Nordsachsen gesammelten Erfahrungen bei der Erhebung von Problemimmobilien (u. a. unsanierte Vierseithöfe) sollten genutzt werden, um bei Bedarf über die Schaffung interkommunaler Grundstücksbörsen (z. B. auf Landkreis-/ LEADER- oder Aktionsraumbene) nachzudenken.

⁸ Vgl. auch Köck, Reese, Blecken, Melzer (2024): MEMORANDUM – Rechtliche Hürden für nachhaltige Stadt-Land-Beziehungen. Arbeitsmaterial im Rahmen der Forschungsinitiative Stadt-Land-Plus, S. 18ff



Siedlungsdichtevorgaben

Die Eigenentwicklung (u. a. Ersatzbedarf und qualitative Anpassung) stehen allen Städten und Gemeinden in unterschiedlicher Ausprägung zu. Hier wird unter Beachtung der kommunalen Planungshoheit vor allem eine Umsetzung in den gut versorgten und erreichbaren Versorgungs- und Siedlungskernen präferiert (z. B. Regionalplan Leipzig-West Sachsen mit Ziel 2.2.1.6). Eine Kopplung des zulässigen Entwicklungskontingents aus dem Eigenbedarf an Vorgaben zur Siedlungsdichte wäre stringent, um eine übermäßige Flächenneuanspruchnahme durch große Einfamilienhaus-Grundstücke zu vermeiden. Diese Vorgehensweise wird bereits in einigen regionalen Planungsregionen (z. B. Südhessen, Rhein-Neckar, Westerwald) angewandt und stellt sicher, dass keine stark disperse Flächeninanspruchnahme stattfindet.

Bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen könnte die Vorgabe unterschiedlicher Dichtewerte für spezifische Gemeindetypen zur Sicherung einer Mindestdichte beim Neubau beitragen (s. Tabelle 1).

Tabelle 1: Empfehlung von Bebauungsdichtewerten für spezifische Gemeindetypen (eigene Darstellung)

Flächensparender Ansatz				
Spezifischer Gemeindetyp	Bebauungsdichte	EZFH-Flächenverbrauch	Bebauungsdichte	MFH - Flächenverbrauch
Mittelzentrum	31 WE/ha	320 m ² /WE	60 WE/ha	167 m ² /WE
Grundzentrum, grundzentraler Verbund, Gemeinde/ Gemeindeteil an Bahn-Haltepunkt	25 WE/ha	400 m ² /WE	50 WE/ha	200 m ² /WE
Gemeinde/Gemeindeteil im Verflechtungsraum	20 WE/ha	500 m ² /WE	50 WE/ha	200 m ² /WE
Gemeinde/Gemeindeteil im Weiteren Umland	15 WE/ha	667 m ² /WE	40 WE/ha	250 m ² /WE

Besonders mit der Aufweichung für das Maß der Nutzung nach BauNVO §17 im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes scheint es angebracht, die ermöglichten höheren Dichten im planerischen Handeln der Kommunen von Seiten der Regionalplanung einzufordern.

2.3 Arbeit mit informellen Planungsinstrumenten – Erarbeitung von Wohnbauflächen-Entwicklungskonzepten

Die Erarbeitung von Wohnbauflächen-Entwicklungskonzepten ist ein schrittweiser Prozess, in dem die beteiligten Kommunen sich zu einer gemeinsamen Zielstellung für die Wohnbauflächen-Entwicklung verständigen. Dabei sind neben den verfügbaren Grundlagen und Tools verschiedene Abstimmungen vorzunehmen, um im ersten Schritt zu gemeinsam akzeptierten Bedarfen zu kommen, die Grundlage auch für weitere Aushandlungsprozesse darstellen können (s. Tabelle 2). Nicht nur in Bezug auf Wachstumsszenarien, sondern auch im Kontext zu Schrumpfungen sind Austauschprozesse sinnvoll und notwendig.

Tabelle 2: Übersicht zum Zusammenspiel: Ausgangsdaten-Tools-Abstimmungsbedarfe (eigene Darstellung)

Tools	Ausgangsdaten/-vorgaben	Abstimmungsbedarfe
Wohnbauflächenbedarfe		
Eigenentwicklungsbedarf <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ersatzbedarf ▪ Auflockerungsbedarf ▪ Zuschläge 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ EW-Zahl/-Struktur ▪ HH-Zahl/-Struktur ▪ Daten zur Wohngebäudestruktur und zur Wohnungsstruktur (Zahl, Fläche, Alter etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angestrebte Eigenheimquote ▪ Ziele für die angestrebte durchschnittliche Wohnfläche je Haushalt



<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedarf an barrierefreien Wohnungen <p>Zusatzbedarf aufgrund von Wanderungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versorgungs- und Siedlungskerne ▪ Bestimmung der Prüforte-Stufen ▪ Ergänzende Daten für Prüfortbestimmung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erreichbarkeit MIV, SPNV ▪ Ausstattung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angestrebte Eigenheimquote ▪ Entwicklungsszenarien für gewählten Zeithorizont ▪ Abstimmung der Verteilungsmodi zwischen den Raumtypen und den Prüforte-Stufen
<p>Zusatzbedarf aufgrund außerplanmäßiger Wirtschaftsentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorgabe geplanter Arbeitsplätze (möglichst Branchen bezogen) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realistische Wirtschaftsszenarien ▪ Angestrebte Eigenheimquote
Potenziale im Bestand		
<p>Potenziale im Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Leerstandsentwicklung ▪ Freizug aufgrund barrierefreien Neubaus 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Daten zur Wohngebäudestruktur und zur Wohnungsstruktur (Zahl, Fläche, Alter etc.) ▪ HH-Entwicklung ▪ Pflegequoten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfang geplanter barrierefreier Neubau ▪ Kommunale Abwägung zwischen berechneten Bedarfen und Potenzialen im Bestand = Neubaubedarf
<p>Nachfrage im Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nestflüchter ▪ Wohnungszusammenlegung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Altersstruktur ▪ Wohnungsstruktur 	
Abwägungsprozesse – Bilanz Bedarf – Potenziale im Bestand		
<p>Ermittlung Wohnbauflächenbedarfe</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ermittlung von <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzbedarf - Zusatzbedarf wanderungsbedingt - Zusatzbedarf gewerblich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angestrebte Bebauungs-Dichtewerte

Prinzipiell bieten sich regionale Abstimmungsprozesse auf zwei Ebenen an:

1. Erarbeitung großräumiger regionaler Wohnbauflächen-Entwicklungskonzepte

Der Bedarf an Wohnraum und zusätzlicher Wohnbauflächen ist durch vielfältige Faktoren beeinflusst, die sich unabhängig von administrativen Grenzen vollziehen. Dabei wird der wanderungsbedingte Zusatzbedarf u.a. durch die regionale Wirtschaftsentwicklung⁹, Klimawandel, internationale Migration, durch Bevölkerungs-/Haushaltsentwicklung bis hin zu Wohntrends beeinflusst, die eine regionale Sichtweise, um den Rahmen für die Zukunft abzustecken, erfordert. Neben der Verständigung auf Entwicklungsszenarien für einen Zeithorizont von 5 bis 10 Jahren ist auch das Abstecken gemeinsamer Ziele wichtig, um nachhaltige Lösungen zu generieren aber auch um interkommunale Konkurrenzen vorzubeugen. Zudem ist die Verständigung auf räumliche Schwerpunkte, angestrebte Dichtewerte, Eigenheimquoten und Bebauungspräferenzen sinnvoll. Der regionale Austausch zu Best Practice Lösungen kann einen Mehrwert darstellen. Wichtig ist dabei eine gleichberechtigte Diskussion von Entwicklungszielen der Oberzentren und des Umlandes im Erarbeitungsprozess.

⁹ Diese unterliegt vielfältigen Einflüssen wie globalen Entwicklungen, Energiepreis-, Baupreis, Zinsentwicklung und politische Entscheidungen (Ausstieg aus der Braunkohleverstromung). Aktuell sind im Betrachtungsgebiet vor allem im prägenden Automotiv- sowie im Chemiesektor Problemlagen erkennbar, die Auswirkungen auf Wirtschafts- respektive Kaufkraft und damit auch vielfältig auf das „Wohnen“ haben werden.



Aktuell besitzt die Erarbeitung eines regionalen Wohnbauflächen-Entwicklungskonzeptes in der Region auch aufgrund anderer Aushandlungsprozesse (Sicherung der Ausbauziele Erneuerbarer Energien) eher nachrangige Bedeutung.

2. Erarbeitung Wohnbauflächen-Entwicklungskonzepte¹⁰ für Aktionsräume/grundzentrale Verbünde

Die Arbeit im Testraum Partheland (Gemeinden Belgershain, Großpösna, Naunhof und Parthenstein) hat gezeigt, dass kleinräumige Abstimmungsprozesse mit dem Ziel, mittelfristig abgestimmte oder im Optimalfall gemeinsame Flächennutzungspläne¹¹ zu erarbeiten, durch Austauschprozesse auf einer gemeinsamen Untersuchungsbasis mit gleichen Entwicklungsansätzen hilfreich ist.

In diesem Kontext ist auch eine frühzeitige Einbeziehung von Gemeinderäten, respektive im weiteren Schritt der Bürgerschaft, ein probates Mittel, um durch die Fachebene tragfähige Lösungen zu erarbeiten.

2.4 Empfehlungen zur interkommunalen Kooperation

Allgemein ist der Ausbau interkommunaler Kooperationen ein wichtiges Instrument zur resilienteren Entwicklung: Kooperationen und Vernetzungen sind als resilienzrelevant einzustufen. Sie setzen jedoch ein Verständnis und Vertrauen kommunaler Partner aber auch eine Zusammenarbeit mit lokalen Stakeholdern voraus. Dabei ist die Kooperation bei der Entwicklung eher „weicher“ Standortfaktoren“ ein wichtiger Vorläufer für die Ausweitung von Kooperationen

Insbesondere bei der vertieften Zusammenarbeit an Projekten oder bei der Lösung von Problemen ein breiteres Verständnis für die Entwicklungsprobleme der beteiligten Kommunen ermöglicht und damit eine wichtige Grundlage für abgestimmte Planungen geschaffen werden können.

Allerdings zeigt der aktuelle Stand auch, dass diese Zusammenarbeit kein „Selbstläufer“ ist. Aktuell vor den Kommunen stehende Herausforderungen (fehlende Haushaltsmittel, zunehmende Anforderungen an die Kommunen) führen häufig zu sinkender Bereitschaft der Zusammenarbeit bei weniger tagesaktuellen Themen.

3. Tools zur Unterstützung einer resilienteren Wohnstandortentwicklung

Die im Folgenden dargestellten Handlungsempfehlungen basieren auf der Risikoanalyse für das Wohnen (Kurzfassung s. Bergfeld und Dunkl 2024, Anlage 8). Einige Risiken wurden dabei als besonders relevant für die beiden Aktionsräume erkannt. Für diese Risiken wird im Folgenden ein kurzer Überblick über den Stand in den Aktionsräumen und die herangezogenen Indikatoren gegeben. Relevant für die Empfehlungen für die Siedlungsentwicklung sind zudem die aus dem Projekt Interko2 ermittelten Bedarfe. Hierzu wird im zweiten Schritt die Herangehensweise dargelegt. Im Anschluss werden Handlungsempfehlungen pro Risiko sowie mögliche Synergien zur Bewältigung anderer Risiken ausgearbeitet.

3.1 Herangehensweise Risikoanalyse

Ziel dieser Risikoanalyse war es, die Resilienz des Themas „Wohnen“ in den zwölf Gemeinden der Aktionsräume im Hinblick auf die damit verbundenen potenziellen Risiken zu analysieren. Um die Übertragbarkeit, Vergleichbarkeit und Praktikabilität für kleinere Kommunen zu gewährleisten, stützt sich die Analyse auf öffentlich zugängliche Daten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder einschließlich der Zensusdaten aus dem Jahr 2022. Insgesamt wurden die Themenfelder

¹⁰ Dafür wären Fördermittel der Länder (z. B. in Sachsen: Mittel der FR Regio oder der Städtebauförderung) auszubauen, um Anreize für eine Ausweitung interkommunaler Kooperationen auch die Befassung mit der Wohnbauflächenentwicklung zu stärken. Die Chancen werden dafür entsprechend der aktuellen Haushaltslage des Landes und insbesondere der Kommunen als gering eingeschätzt.

¹¹ Diese scheitern häufig an den hohen Kosten aufgrund notwendiger vielfältiger Abstimmungsprozesse.



Flächennutzung, Demografie, Wohnungsmarkt, Grundversorgung, Wirtschaftskraft und kommunale Leistungskraft betrachtet.

In einem iterativen Prozess wurden die Themenfelder, Risiken und Indikatoren für eine resiliente Stadtentwicklung definiert. Die Indikatoren wurden auf Grundlage einer Literaturrecherche abgeleitet und an den Kontext kleiner suburbaner oder ländlicher Gemeinden angepasst. Um mögliche Redundanzen auszuschließen, wurde eine Pearson-Korrelationsanalyse mit den Indikatoren durchgeführt. Die Analyse führte zur Definition von Hauptindikatoren, die in der abschließenden Betrachtung der Gemeinden anhand von Benchmarks bewertet wurden. Zusätzliche Indikatoren, die eine hohe Korrelation mit den Hauptindikatoren aufweisen und einen zusätzlichen Informationswert bieten, wurden in der Analyse dargestellt, aber nicht in die Bewertung einbezogen. Ziel war es, realistische Benchmarks zu ermitteln, die dennoch ambitioniert sind bezogen auf eine resiliente Wohnstandortentwicklung. Je nach Indikator wurde der Bundesdurchschnitt, der sächsische Durchschnitt oder der sächsische Durchschnitt ohne die Oberzentren herangezogen. Bei anderen Indikatoren musste ein Benchmark aus den verfügbaren Daten berechnet werden.

Die Bewertung der einzelnen Hauptindikatoren erfolgte anhand eines Berechnungsansatzes, bei dem die Benchmark mit 100 festgelegt wurde. Die jeweiligen Werte der Gemeinden wurden dann auf einer Skala kategorisiert und untereinander in ein Verhältnis gesetzt. Die Bewertungsklassen (negativ --, -, 0, + und ++ (positiv) ergeben sich aus der Differenz zwischen der jeweils gesetzten Benchmark und dem höchsten und niedrigsten Wert pro Indikator.

Die Benchmark selbst sowie ihre nahe liegende Werte (+/- 15%) bilden die Bewertungsklasse 0 (s. Tabelle 3). Diese drückt eine vorhandene Resilienz je Indikator aus, die mit gezielten Maßnahmen weiter ausbaufähig wäre.

Kommunen mit Werten zwischen 15 % und 65 % oberhalb der Benchmark fallen in die Bewertungsklasse +. Die Bewertungsklasse – wird aus Werten zwischen 15 % und 65 % unterhalb der Benchmark gebildet. Diese wurden skalenmäßig als größte Bewertungsklassen gesetzt, damit nur die extremen Werte in die höchste bzw. niedrigste Bewertungsklasse fallen. Gemeinden erreichen dementsprechend die Bewertungsklasse ++, wenn deren Werte bei einem Indikator ab 35 % oberhalb der Benchmark liegen.

Tabelle 3: Bewertungsansatz für die Risikoanalyse allgemein und für die Risikoanalyse der Grundversorgung (Maßstab gemäß Prüfortebewertung Inkterko2)¹² (Quelle: eigene Darstellung)

Bewertungsansatz allgemein			Bewertungsansatz Grundversorgung		
Bewertungsklassen	Unterer Wert	Oberer Wert	Bewertungsklassen	Unterer Wert	Oberer Wert
++	>=65%		++	>=75	100
+	>=15 %	<65%	+	>=55	<75
0 = Benchmark	>-15%	<15%	0	>=45	<55
-	>-65%	<=-15%	-	>=25	<45
--	<=-65%		--	0	<25

Bei dem **Bewertungsansatz** zur Grundversorgung¹³ wurden je Teilindikator Benchmarks definiert und die Kommunen entsprechend bewertet. Die Summe der Hauptindikatoren Ausstattung und Erreichbarkeit

¹² Die Werte je Indikator und Kommune werden mit den Werten der anderen Kommunen sowie der definierten Benchmark in ein Verhältnis gesetzt.

¹³ Übersicht der einbezogenen Kriterien zur Charakteristik der Grundversorgung (Quelle: eigene Darstellung)

Bildungsinfrastruktur			Nahversorgung				
Grundschule (Zahl)	Weiterführende Schule (Zahl)	KiTa (Zahl)	SB-Warenhaus (SBW)	Verbrauchermarkt (VM)	Supermarkt (SM)	Discounter (D)	Einzelhandel Verkaufsfläche gesamt (m ²)
Medizinische Versorgung				Erreichbarkeit			



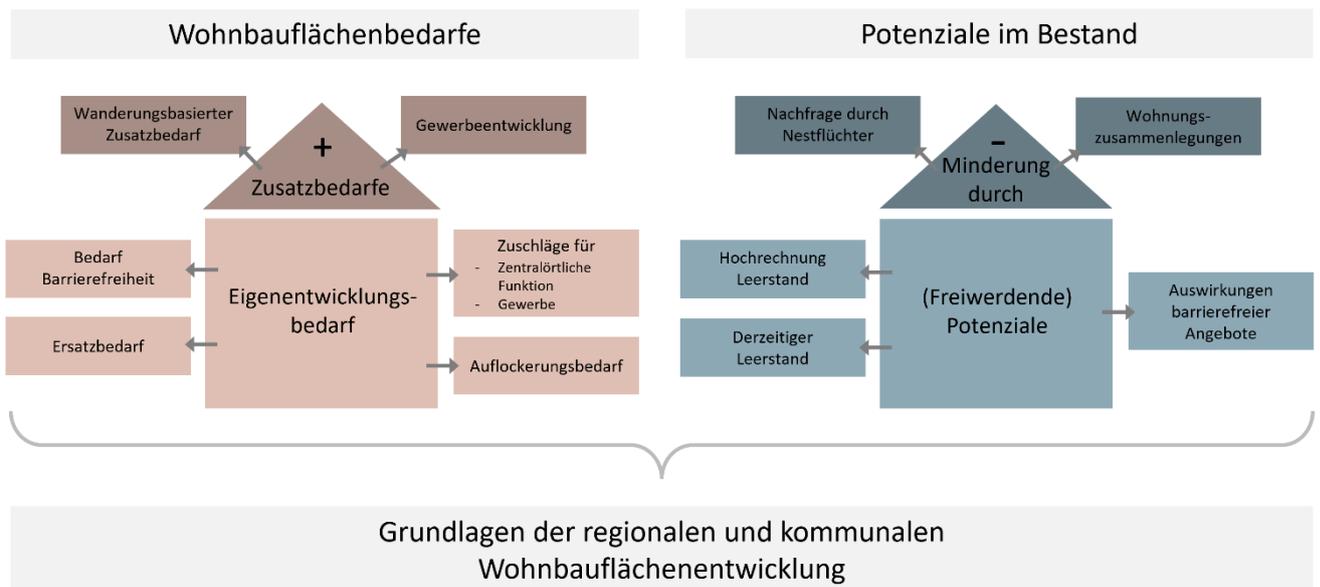
werden für die Kommunen miteinander ins Verhältnis gesetzt, wobei die Kommune mit der jeweils besten Bewertung als Maßstab (100) herangezogen wird. Anhand einer daraus resultierenden Skala (s. u.) ergibt sich die Zuordnung in die Bewertungsklassen --, -, 0, + und ++.

In der folgenden Tabelle 4 wird die abschließende Bewertung der Gemeinden hinsichtlich der zu erwartenden Resilienz, ausgehend von den dargestellten Risiken, zusammenfassend dargestellt. Es zeigt sich, dass einige Risiken bei den meisten Kommunen ausgeprägt (-) bis stark ausgeprägt (--) sind.

Tabelle 4: Risikobewertung für die zwölf Kommunen der Aktionsräume aus Basis der Daten 2022/23 (Quelle: eigene Darstellung)

	Aktionsraum Partheland							Aktionsraum Schleenhain				
	Belgershain	Borsdorf	Brandis	Großpösna	Machern	Naunhof	Parthenstein	Böhlen	Groitzsch	Neukieritzsch	Regis-Breitungen	Zwenkau
RISIKEN AUFGRUND DES KLIMAS												
Risikogruppen	+	-	-	-	-	--	-	--	--	-	--	--
Flächennutzung	0	0	-	--	-	-	-	0	0	0	+	0
Zugang zu Grün-/Wasserflächen	-	--	-	++	-	0	+	0	+	++	++	+
Überschwemmungsrisiko	++	--	+	++	-	-	+	+	0	+	+	++
RISIKEN FÜR DEN WOHNSTANDORT												
Überalterung	--	--	--	0	-	--	-	-	-	-	-	-
Einwohnerentwicklung	0	--	+	++	-	0	+	-	-	--	-	+
Anteil Single-HH im Vergleich zum Wohnangebot	+	-	-	-	-	-	0	0	--	--	--	-
Nachhaltiges Wohnangebot	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-
Bezahlbarkeit des Wohnens	-	0	+	--	-	0	+	0	++	++	++	+
Leerstand	+	0	-	0	0	0	0	-	--	--	--	-
Ausstattung	--	++	++	+	+	++	--	++	++	0	+	++
Erreichbarkeit	0	++	--	++	0	0	0	++	--	+	-	--
Sozioökonomischer Status	-	0	-	++	0	0	-	-	--	--	--	-
Wirtschaftsstruktur	--	--	-	-	0	--	--	--	--	-	--	++
Kommunale Leistungskraft	-	0	0	++	--	-	++	-	-	0	-	-

Zahl Allgemeinmediziner:innen	Zahl der Zahnärzt:innen	Zahl der Pflegeheime	Zahl der Apotheken	Anzahl SPNV-Anschlüsse	Fahrdauer ÖPNV zum OZ in Minuten	Taktung ÖPNV (Anzahl Fahrten)	Fahrdauer MIV zum OZ in Minuten
-------------------------------	-------------------------	----------------------	--------------------	------------------------	----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------



3.2 Herangehensweise Bedarfsanalyse

Abbildung 1 Schematische Übersicht der Tools Planung der Wohnbauflächenentwicklung (Quelle: Interko2¹⁴, eigene Darstellung)

Im Rahmen des Tools zur kommunalen Wohnbauflächenbedarfsanalyse wird zwischen Eigenentwicklungsbedarf und Zusatzbedarf (wanderungsbasierter Zusatzbedarf und Zusatzbedarf aufgrund überdurchschnittlicher Gewerbeentwicklung). Daneben werden die Potenziale im Bestand als wichtiges Regulativ beachtet. Dementsprechend umfasst das Tool vielfältige Bausteine (s. Abbildung 1), die die Entwicklung der Gemeinden bis 2035 modellieren sollen.

Die Entwicklung der Bedarfstools gestaltete sich als iterativer Prozess, in den die regionalen Akteure im Rahmen des Projektes Interko2/GeRI eingebunden waren. Das beinhaltete auch die Abstimmungen zu Szenarien der künftigen Entwicklung in der Region, in denen Annahmen der Entwicklung zwischen Schrumpfung und starkem Wachstum definiert wurden. Einen detaillierten Überblick zur methodischen Herangehensweise in den einzelnen Bausteinen enthält das Handout zum Excel-Tool (Anlage 12).

Der Eigenentwicklungsbedarf sowie die Bestandspotenziale pro Gemeinde in den Aktionsräumen ist in Tabelle 5 dargestellt. Der Zusatzbedarf in Form von Wohneinheiten ist in Tabelle 6 dargestellt und der jeweilige Flächenbedarf in Tabelle 7.

¹⁴ https://interko2.wordpress.com/wp-content/uploads/2024/05/abschlussbericht_interko2_2023-1.pdf
https://interko2.wordpress.com/wp-content/uploads/2022/11/interko2-raumtypen_prueferte_bedarfe.pdf



Tabelle 5: Eigenentwicklungsbedarf und Potenziale in den Kommunen der Aktionsräume Partheland (oben) und Schleenhain (unten) (Quelle: eigene Darstellung) bis 2030

Gemeinde	Maximale Eigenentwicklung in der Gemeinde		Flächenbedarf in ha (Eigenentwicklung in der Gemeinde) nach Dichtwerten		Potenziale						
			Ausgewählte flächensparende Variante: EZFH-Quote		Derzeitiger Leerstand (Zensus 2022)	Hochrechnung altersbedingtes Leerfallen (marktaktiv)		Auswirkungen barrierefreier Angebote (marktaktiv)		Zusammenlegungs-potenziale	Bedarf für Nestflüchter
			Flächensparende Dichtewerte	Status Quo Dichtewerte		WE in EZFH	WE in MFH	WE in EZFH	WE in MFH		
	Gesamt in WE	WE in EZFH			WE in MFH					WE in EZFH	WE in MFH
Belgershain	1	54	1,15	1,44	1,9%	42	24	29	16	0	8
Borsdorf	15	204	4,70	5,87	3,1%	94	104	78	87	6	20
Brandis	19	214	5,05	6,32	5,7%	147	95	104	68	8	22
Großpösna	11	77	2,00	2,50	2,7%	107	19	52	9	0	12
Machern	6	119	2,60	3,25	4,5%	94	53	65	36	3	15
Naunhof	15	192	4,44	5,55	3,6%	130	86	92	61	8	20
Parthenstein	2	43	0,96	1,21	4,7%	58	10	28	5	0	8
Böhlen	13	239	5,29	6,62	8,3%	48	122	50	126	18	19
Groitzsch	15	237	5,36	6,70	9,4%	109	108	85	84	8	18
Neukieritzsch	7	221	4,70	5,87	11,5%	56	104	54	100	9	18
Regis-Breitungen	2	119	2,47	3,09	11,8%	45	57	39	49	7	13
Zwenkau	23	269	6,29	7,86	8,0%	128	134	102	107	9	22

Tabelle 6: Zusatzbedarf in Wohneinheiten in den Kommunen der Aktionsräume Partheland (oben) und Schleenhain (unten) (Quelle: eigene Darstellung)

Gemeinde	Kernort (Versorgungs- und Siedlungskerne)	Zusatzbedarf im Prüfort					
		Starkes Wachstum		moderates Wachstum		Schrumpfung	
		Flächensparende EZFH-Quoten					
		WE in EZFH	WE in MFH	WE in EZFH	WE in MFH	WE in EZFH	WE in MFH
Belgershain	Belgershain	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Borsdorf	Borsdorf	169,8	291,1	17,0	29,1	-14,1	-24,2
Brandis	Brandis	42,4	72,7	4,2	7,3	-3,5	-6,1
Großpösna	Großpösna	161,1	276,2	16,1	27,6	-13,4	-23,0
Machern	Machern	39,2	67,2	3,9	6,7	-3,3	-5,6
Naunhof	Naunhof	155,6	266,8	15,6	26,7	-13,0	-22,2
Parthenstein	Großsteinberg	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Böhlen	Böhlen	190,8	327,1	19,1	32,7	-15,9	-27,2
Groitzsch	Groitzsch	4,9	8,4	-5,9	-10,0	-19,3	-33,0
Neukieritzsch	Neukieritzsch	4,9	8,4	-5,8	-10,0	-19,2	-32,9
Regis-Breitungen	Regis-Breitungen	0,6	1,0	-0,7	-1,1	-2,2	-3,8
Zwenkau	Zwenkau	48,2	82,7	4,8	8,3	-4,0	-6,9



Tabelle 7: Zusatzbedarf in Fläche in den Kommunen der Aktionsräume Partheland (oben) und Schleenhain (unten) (Quelle: eigene Darstellung)

Gemeinde	Kernort (Versorgungs- und Siedlungskerne)	Flächenbedarf in ha (Zusatzbedarf im Prüfort) nach Dichtewerten in ha					
		Starkes Wachstum		Moderates Wachstum		Schrumpfung	
		Flächensparende EZFH-Quoten					
		Flächensparende Dichtewerte	Status Quo Dichtewerte	Flächensparende Dichtewerte	Status Quo Dichtewerte	Flächensparende Dichtewerte	Status Quo Dichtewerte
Belgershain	Belgershain	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Borsdorf	Borsdorf	12,62	15,77	1,26	1,58	-1,05	-1,31
Brandis	Brandis	3,15	3,94	0,31	0,39	-0,26	-0,33
Großpösna	Großpösna	11,97	14,96	1,20	1,49	-1,00	-1,24
Machern	Machern	2,91	3,64	0,29	0,36	-0,24	-0,30
Naunhof	Naunhof	11,56	14,45	1,16	1,44	-0,96	-1,20
Parthenstein	Großsteinberg	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Böhlen	Böhlen	14,17	17,72	1,42	1,77	-1,18	-1,47
Groitzsch	Groitzsch	0,36	0,46	-0,44	-0,54	-1,43	-1,79
Neukieritzsch	Neukieritzsch	0,36	0,45	-0,43	-0,54	-1,43	-1,78
Regis-Breitungen	Regis-Breitungen	0,04	0,05	-0,05	-0,06	-0,16	-0,20
Zwenkau	Zwenkau	3,58	4,48	0,36	0,45	-0,30	-0,37

3.3 Handlungsempfehlungen für ausgewählte Risiken

3.3.1 Flächenverbrauch

Ergebnis der Risikoanalyse

Durch Ausweisung von Siedlungs- und Verkehrsfläche sowie eine Versiegelung verliert der Boden wichtige natürliche Funktionen. Daher werden hier als Hauptindikatoren das bestehende Ausmaß an ausgewiesener Wohnbaufläche, Siedlungs- und Verkehrsfläche und Bodenversiegelung sowie die Flächeninanspruchnahme (FNI) und Bodenversiegelung durch den Bau von neuen Wohnhäusern herangezogen, die ein zentrales Risiko für die Siedlungsentwicklung darstellen (s. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Der Einfluss auf die Bodenbiologie durch Versiegelung kann nur sehr schwer rückgängig gemacht werden (Umweltbundesamt 2021, S. 51)

Dementsprechend wurden nachfolgende Indikatoren und Benchmarks berücksichtigt:

Tabelle 8 Angewandte Indikatoren für das Risiko Flächennutzung

Risiko Flächennutzung					
Indikatoren	Wohnbaufläche in m ² /EW	Entwicklung Wohnbaufläche in m ² /Jahr/EW	Differenz zur FNI für SuV in ha/Jahr für dt. 25 ha-Ziel	Mittlere Bodenversiegelung über 50 % in m ² /EW	Anteil WE in EFZH am Bestand
Stand	2022	2017-2022	2017-2022	2021	15.05.2022
Benchmark	293	1,0	100%	172	47,4%

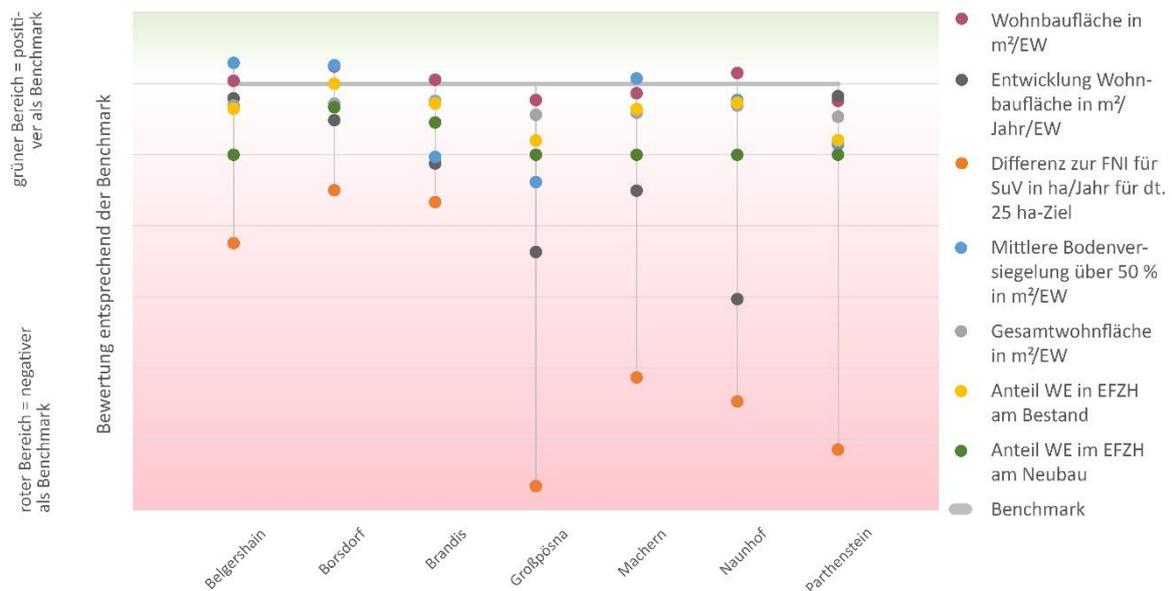
Das Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2024) hat die Landesfläche Sachsens in 100 x 100 m Rastern analysiert und für diese den mittleren Versiegelungsgrad ermittelt. In 4,6 % der Gebietsflächen in den Aktionsräumen ist die mittlere Bodenversiegelung über 50 %. Der Grad der Versiegelung ist höher als der Durchschnitt der sächsischen Gemeinden (3,8 %) und der sächsischen Gemeinden ohne Oberzentren (2,9 %). Auf die Bevölkerung verteilt ergibt sich in den Aktionsräumen ein Wert von 258 m²/Person mit über 50 % mittlere Bodenversiegelung. Auch dieser Wert ist weitaus höher als in Sachsen (172 m²/Person) und in den sächsischen Gemeinden ohne OZ (208 m²/Person). Die größten Flächen mit dem höchsten Versiegelungsgrad sind in den Aktionsräumen Gewerbe- und Industrieflächen sowie die dazu gezählten Flächen für Erneuerbare Energie (Photovoltaik). Aus diesem Grund liegt in Neukieritzsch als Energie- und Industriestandort die mittlere Bodenversiegelung mit einem sehr hohen Wert von 547 m²/Person bei über 50 %.



Die Wohnbaufläche je Person beträgt in Sachsen im Durchschnitt 216 m²/EW. Alle Gemeinden liegen mit der Ausnahme von Böhlen über diesem Wert. Der deutlich niedrigere Wert in Böhlen von 180 m²/EW resultiert vor allem aus dem hohen Anteil von Geschosswohnungsbauten, die Böhlen als Industriearbeiterwohnstandort geprägt haben. Besonders prägnant ist der Flächenverbrauch für Wohnen jedoch in Großpösna (367 m²/EW), Parthenstein (381 m²/EW) und Machern (327 m²/EW).

Tabelle 9: Ergebnisse der Risikoanalyse bezüglich des Risikos „Flächenverbrauch“ (Quelle: eigene Berechnungen)

	Aktionsraum Partheland							Aktionsraum Schleenhain				
	Belgershain	Borsdorf	Brandis	Großpösna	Machern	Naunhof	Parthenstein	Böhlen	Groitzsch	Neukieritzsch	Regis-Breitungen	Zwenkau
Flächennutzung	0	0	-	--	-	-	-	0	0	0	+	0



Benchmarks: Wohnbaufläche: **293 m²/EW** (Sachsen ohne OZ) | Entwicklung Wohnbaufläche: **1,0 m²/Jahr/EW** (Sachsen) | Differenz zur FNI für SuV in ha/Jahr für dt. 25 ha-Ziel: **individuelle Werte pro Gemeinde** („Kommunaler Flächenrechner“) | Mittlere Bodenversiegelung über 50 %: **172 m²/Person** (Sachsen) | Gesamtwohnfläche: **35,3 m²/EW** (Berechnungen basierend auf der Richtlinie für mietpreisgebundenen Wohnraum in Sachsen) | Anteil WE in EFZH am Bestand: **47,4 %** (Sachsen ohne OZ) | Anteil WE im EFZH am Neubau: **50 %** (Interko2)

Abbildung 2 Bewertung der Hauptindikatoren des Risikos „Flächennutzung“ anhand von Benchmarks – Auszug des Aktionsraums Partheland (Quelle: eigene Berechnungen basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024a, 2024b, 2024c, 2024d; Umweltbundesamt 2023; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2019-2023; Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie 2024)¹⁵

¹⁵ Die Farbkodierung in der Tabelle zeigt einen stufenweisen Vergleich der Werte pro Indikator für die zwölf Gemeinden in der Untersuchungsregion von grün (relativ geringes Risiko) bis rot (hohes Risiko)



Handlungsempfehlungen

Wohnungspolitische Ausrichtung auf kommunaler Ebene

- Nutzung des Excel-Tools zur strategischen Ausrichtung der kommunalen Wohnbauentwicklung: Wohnbedarfe in verschiedenen Szenarien
- Systematische Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen (Kataster)
- Bestandsentwicklung vor Neubau: Bestandsbörse o. Ä.

Instrumente auf kommunaler und regionaler Ebene

- Flächennutzungsplan mit Fokus auf Innenentwicklung
- Verbindliche Prüfung von Infrastrukturfolgekosten bei Neuausweisung von Wohngebieten
- Notwendiges Aufzeigen bei Bauvorhaben, dass keine innerörtliche Fläche verfügbar ist
- Bebauungspläne mit flächensparenden Festsetzungen (z. B. Dichte, MFH-Anteil)
- Integrierte Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzepte (ISEK) mit Schwerpunkt Wohnen
- Aktive kommunale Liegenschaftspolitik zur Steuerung der Wohnraumentwicklung
- Regionale Ebene: Festlegung von höheren Dichten (Baulandmobilisierungsgesetz) durch den Regionalplan

Innovative Wohnkonzepte

- Förderung alternativer Wohnformen für den ländlichen Raum
- Schaffung von Wohnraumangebot für spezifische Zielgruppen (z. B. barrierefreie Wohnungen für Ältere, kleinere Wohnungen für Nestflüchter)

Bewusstseinsbildung und Kommunikation

- Beratungsangebote zur Sanierung/Erhalt der Wohnbausubstanz
- Darstellung der Kostenvorteile der Innenentwicklung gegenüber Neubaugebieten
- Werbung für flächensparende Lösungen

3.3.3 Bezahlbares Wohnen – Bedarf an sozialem Wohnungsbau

Ein Risiko der Wohnstandortentwicklung stellt die Bezahlbarkeit des Wohnens dar, die zum einen zu Segregationsprozessen und zum anderen zu abnehmender Attraktivität der Wohnstandorte führen kann. Die nachweisliche Suburbanisierung aber auch die anhaltend hohen Boden-, Kapital- und Baupreise wirken sich aktuell auch auf die Bezahlbarkeit des Wohnens in den Aktionsräumen aus. Auch hier steigen die Mieten sowie die Grundstückspreise sichtlich.

In die Risikoanalyse zur Bezahlbarkeit des Wohnens sind Indikatoren mit folgenden Benchmarks eingeflossen:

Tabelle 10 Indikatoren für das Risiko Bezahlbarkeit des Wohnens

Indikatoren	Bezahlbarkeit des Wohnens		
	Anteil Mietniveau an Kaufkraft	Angebotsmiete	Bodenrichtwert in €/m ² (rechnerischer Mittelwert)
Stand	15.05.2022, 2024	2023	2022



Benchmark **22,7%** **8,70** **100**

Bei der Risikoanalyse zeigt sich allerdings, dass in den meisten Kommunen der Aktionsräume die Angebotsmieten im Vergleich zum deutschen Durchschnitt und der Anteil des Mietsniveaus an der Kaufkraft im Vergleich zum sächsischen Durchschnitt auf einem entspannten Niveau sind (vgl. Tabelle 11). Eine Problemlage zeichnet sich im südlich an Leipzig angrenzenden Großpösna ab. Die Gemeinde weist Höchstwerte für die Region in allen drei Hauptindikatoren auf und überschreitet lediglich bei der Angebotsmiete nicht die gesetzte Benchmark.

Tabelle 11: Ergebnisse der Risikoanalyse bezüglich des Risikos „Bezahlbarkeit des Wohnens“ (Quelle: eigene Berechnungen)

	Aktionsraum Partheland							Aktionsraum Schleenhain				
	Belgershain	Borsdorf	Brandis	Großpösna	Machern	Naunhof	Parthenstein	Böhlen	Groitzsch	Neukieritzsch	Regis-Breitungen	Zwenkau
Bezahlbarkeit des Wohnens	-	0	+	--	-	0	+	0	+	++	++	+

Handlungsempfehlungen

im Bedarfsfall - Realisierung „sozialer Wohnungsbau“

Sicherung der vorhandenen Wohnungen im niedrigen Preissegment

Stärkung gemeinwohlorientierter Bauprojekte und Bauträger

- Konzeptvergabe
- Erbpacht
- Dauerhaft dem freien Markt entziehen
- Miethäusersyndikat
- Aktive Bodenpolitik (Miosga 2024)

Generell zeigt sich ein Zusammenhang zum Risiko „Flächennutzung“. Der große Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand und der noch höhere Anteil im Neubau bedient die gut verdienende Mittelschicht-Familie, während 30 % der Menschen sich das Leben im EFZH nicht leisten können (Miosga 2024). Synergien können insofern durch eine **flächensparende, bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung** geschaffen werden.

3.3.4 Leerstand

Herangehensweise

Leerstandsschätzung

Aufgrund der fehlenden regelmäßig aktualisierten Leerstandsdaten (durch den Zensus nur alle zehn Jahre erhoben) wurde bereits im Interko2-Projekt ein Tool zur Leerstandsschätzung¹⁶ verankert. Dabei wird die Zahl der Wohnungen mit der Zahl der Haushalte in Beziehung gesetzt. Die Zahl der Wohnungen wird aus den Daten der Statistischen Landesämter übernommen. Die Zahl der Haushalte wurde

¹⁶ Dabei wird sich an der Vorgehensweise des Dresdener Wohnungsmarktberichtes orientiert. Quelle: Landeshauptstadt Dresden (2018): Wohnungsmarktbericht 2018. Unter: https://www.dresden.de/media/pdf/stadtplanung/stadtplanung/DD_WMB_2018.pdf [letzter Aufruf: 22.10.2023].



basierend auf den Angaben des Zensus zur Haushaltsgröße je Gemeinde und Aussagen zu erwarteten Trends aktualisiert. Aus dem Verhältnis der Bevölkerungszahl plus Schätzung der Nebenwohnsitze (nach Daten des Statistischen Landesamtes/Zensusauswertung je Gemeinde geschätzt) und der Haushaltsgröße ergibt sich die Zahl der Haushalte (EW einschließlich EW mit Nebenwohnsitz). 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 von zwei Prozent abgezogen¹⁷.

An dieser Stelle wird der errechnete Leerstand, um nicht marktaktive WE bereinigt (Korrekturfaktor¹⁸). Dabei wird unterstellt, dass mit der Entfernung zum Oberzentrum und definierten regionalen Gruppen, die Quote „marktaktiv“ abnimmt. Daher werden im sogenannten Verflechtungsraum 90 %, im Mittelzentralen Ring 85 % und im Weiteren Umland 80 % als marktaktiv angenommen. Dementsprechend ergibt sich die Quote des marktaktiven Leerstandes ohne Reserve. Die realisierte Schätzung stellt einen ersten wichtigen Baustein des Monitorings dar, da sie mögliche Fehlentwicklungen frühzeitig dokumentieren bzw. aufzeigen kann.

Da die Analysen gezeigt haben, dass sich der Leerstand (auch vom Umfang der Sanierungen abhängig) häufig im MFH-Bestand konzentriert, aber auch starke regionale Unterschiede zu verzeichnen sind, wird keine Differenzierung des Leerstandes nach EZFH und MFH-Bestand vorgenommen.

Altersbedingte Leerstandsquote 2035

Für die Schätzung des zukünftigen Leerstandes ist die aufgrund der Altersstruktur zu erwartende Mortalität ein wesentlicher Faktor, die insbesondere bei Einpersonen-HH zu einem Leerstand führen wird. Für die demografische Prognose wurden die Sterbeziffer sowie die Haushaltsstruktur der Altersgruppen zugrunde gelegt. Die Mortalitätsrate ist dabei mit einem gewichteten Mittelwert der Altersgruppen (5 Jahres-Scheiben) begrenzt auf die Altersgruppen über 75-Jahre berechnet worden. Der Mittelwert wurde nach der Altersverteilung in der Region gebildet.

Von besonderem Interesse ist zudem die Zahl der Personen über 65 Jahre in Einpersonenhaushalten. Laut Zensus 2011 wird für diese Altersgruppe von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,5 ausgegangen. 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. Das bedeutet auch, dass nicht für alle mit Sterbefällen betroffenen Haushalte ein Leerstand zu erwarten ist. Dies wurde im Berechnungsansatz durch eine gesonderte Betrachtung von 1- und 2-Personenhaushalten berücksichtigt.

Über diesen Ansatz kann die Anzahl der potenziell freiwerdenden Wohnungen geschätzt werden. Dabei werden die Personen, die in Pflegeeinrichtungen untergebracht sind, nicht einbezogen.

Ergebnis der Risikoanalyse

In die GeRI-Risikoanalyse zum Leerstand sind drei Hauptindikatoren mit folgenden Benchmarks eingeflossen:

¹⁷ Wohnungsüberhang, der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendig ist, um Umzugsprozesse sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen. Angaben zur notwendigen Fluktuationsreserve schwanken zwischen 1 % und 5 %.

¹⁸ Der Korrekturfaktor gibt an, welcher Anteil des Leerstandes als marktaktiv angesehen wird. Ein bestimmter Anteil des Leerstandes ist nur noch bedingt dem Wohnungsmarkt zuzuführen (aufgrund qualitativer Aspekte oder den notwendigen Investitionen). Dabei wird aktuell aufgrund der bislang hohen Nachfrage von einem geringen Anteil nicht mehr marktaktiver Wohnungen ausgegangen. Eine regelmäßige Überprüfung der Annahmen ist dabei zu empfehlen.



Tabelle 12 Indikatoren für das Risiko Leerstand

Risiko Leerstand			
Indikatoren	Leerstand	Anteil seit über 12 Monaten leerstehend am WE-Bestand	Altersbedingte Leerstandsquote
Stand	Zensus 15.05.2022	15.05.2022	2030
Benchmark	4,0%	2,0%	4,0%

Aufgrund der langanhaltenden Abwanderung ergab der letzte Zensus aus 2011 hohe Leerstandsquoten von bis zu 20 % für die Gemeinden in den Aktionsräumen. Die neuen Zensusdaten aus dem Jahr 2022 zeigen einen deutlichen Rückgang der Leerstandsquoten (s. Tabelle 13). Der Leerstand stellt für die Kommunen aus unterschiedlichen Gründen ein Risiko dar: Im Aktionsraum Schleenhain beträgt die Leerstandsquote knapp 11 %. Dagegen wird im Aktionsraum Partheland von einigen Gemeinden die Fluktuationsreserve von 4 % unterschritten. Gleichzeitig ist der Leerstand zum Teil bereits seit über 12 Monaten gegeben, was auf geringe Marktakzeptanz der leerstehenden Wohnungen deutet. Aufgrund der Altersstruktur und Haushaltsgröße lässt sich jedoch prognostizieren, dass in den nächsten Jahren wieder eine Zunahme des Leerstandes zu erwarten ist, wenn keine anhaltende Zuwanderung erfolgt. Vor allem peripher gelegene Gemeinden sind hinsichtlich des Leerstandes bedroht.

Wie bereits angesprochen, hinterfragen die Kommunen des Aktionsraumes die Hochrechnungen des Zensus und schätzen aufgrund ihrer lokalen Kenntnis den Leerstand in ihren Kommunen geringer ein. Daher soll künftig das oben beschriebene Tool zur Leerstandsschätzung herangezogen werden.

Tabelle 13: Leerstand und Schätzung 2035 (Quelle: (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023, 2024d)

		Leerstandsquote 2022 Zensus in %	Leerstandsquote 2030 (Leerstand + altersbedingtes Leerfallen), Interko2 in %
AR Partheland	Belgershain	1,9	6,1
	Borsdorf	3,1	7,3
	Brandis	5,7	8,1
	Großpösna	2,7	7,5
	Machern	4,5	6,8
	Naunhof	3,6	8,2
	Parthenstein	4,7	6,5
AR Schleenhain	Böhlen	8,3	6,8
	Groitzsch	9,4	8,5
	Neukieritzsch	11,5	6,2
	Regis-Breitungen	11,8	8,1
	Zwenkau	8,0	8,4

Tabelle 14: Ergebnisse der Risikoanalyse bezüglich des Risikos „Leerstand“ (Quelle: eigene Berechnungen)

Leerstand	Aktionsraum Partheland							Aktionsraum Schleenhain				
	Belgershain	Borsdorf	Brandis	Großpösna	Machern	Naunhof	Parthenstein	Böhlen	Groitzsch	Neukieritzsch	Regis-Breitungen	Zwenkau
	+	0	-	0	0	0	0	-	--	--	--	-



Handlungsempfehlungen

- Regelmäßiges Monitoring – Nutzung der Excel-Tool-Schätzung
- Bestands-/Leerstandsmanagement auf Basis Leerstandskataster (vor allem für Mittelstädte)

Erforderlich ist eine Kombination von Information und Beratung, Finanzierungshilfen sowie rechtlichen Instrumenten (Spehl 2011, S. 75).

- Soziale Instrumente: Information, Bauberatung, Gespräche und Vereinbarungen, Moderation, Mediation
- Finanzielle Instrumente: Zuschüsse, Belastungen, Gebühren, Besteuerung, Bodenfonds
- Rechtliche Instrumente: Planungsrecht, Ordnungsrecht, Erbbaurecht, Erbausschlagung
- Gebäude- und Grundstücksbörse
- Unterstützung von Umzugsketten
- Differenzierte Anwendung der Instrumente je nach **Dauer des Leerstandes, Häufigkeit von Leerständen, Investitionsaufwand und Lage**: abgestufter Instrumenteneinsatz, der tendenziell von Information, Beratung und Moderation über verschiedene finanzielle bis zu rechtlichen Instrumenten geht
- Erbausschlagung → Erbschaftsrecht
- Leerstand über 1 Jahr → Informationen, Börsen, Beratung, ggf. Finanzhilfen bei privaten Investitionen
- Leerstand über 2 Jahre → Beratung, finanzielle Belastung, rechtliche Instrumente
- Langfristiger Leerstand → rechtliche Instrumente, Bodenordnung (Spehl 2011, 76f.; Miosga 2024)

3.3.5 Erreichbarkeit

Die Attraktivität des Wohnstandortes hängt nicht zuletzt auch davon ab, inwieweit es gelingt eine gute Ausstattung und Erreichbarkeit zu sichern. Dabei ist für den Wohnstandort selbst von besonderem Interesse, inwieweit der Einzelne die sozialen Infrastruktureinrichtungen erreichen kann. Dieser Aspekt besitzt vor allem in ländlichen Räumen für nichtmobile Bevölkerungsgruppen Bedeutung.

Tabelle 15 Ergebnisse der Risikoanalyse bezüglich der Risiken „Ausstattung“ und „Erreichbarkeit“ (Quelle: eigene Berechnungen)

	Belgershain	Borsdorf	Brandis	Großpösna	Machern	Naunhof	Parthenstein	Böhlen	Groitzsch	Neukieritzsch	Regis-Breitungen	Zwenkau
RISIKEN FÜR DEN WOHNSTANDORT												
Ausstattung	--	++	++	+	+	++	--	++	++	0	+	++
Erreichbarkeit	0	++	--	++	0	0	0	++	--	+	-	--



Indikator „Bewertung der Erreichbarkeit örtlicher Infrastruktur“

Als Hilfe für die Beurteilung der Qualität der Versorgung von Wohngebieten mit Daseinsvorsorgeleistungen bewertet der nachfolgende Indikator Erreichbarkeiten. Folgende Tabelle zeigt die Bewertungsgrundlagen. Jede Daseinsvorsorge wird einzeln anhand von Entfernungen bewertet. Anschließend werden die Bewertungen überlagert und aufsummiert. 1-9 Punkte ergeben eine mäßige Erreichbarkeit, 10-18 Punkte eine mittlere und über 18 Punkte eine gute Erreichbarkeit. Neben der Gesamtbewertung bildet die Karte die Positionen der Einrichtungen der Daseinsvorsorge als Symbole ab.

Tabelle 16: Bewertungsmatrix örtlicher Infrastruktur, Einzelbewertungen

Daseinsvorsorge	4 Punkte	3 Punkte	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Kindertagesstätte	bis 500 m	bis 1.000 m	bis 1.500 m	bis 2.500 m	> 2.500 m
allgemeinbildende Schule	bis 1.000 m	bis 1.500 m	bis 3.000 m	bis 6.000 m	> 6.000 m
Nahversorger (Supermarkt, Discounter)	bis 500 m	bis 1.000 m	bis 2.500 m	bis 4.000 m	> 4.000 m
Hausarzt/-ärztin	bis 1.000 m	bis 2.000 m	bis 3.000 m	bis 6.000 m	> 6.000 m
Apotheke	bis 1.000 m	bis 2.000 m	bis 3.000 m	bis 6.000 m	> 6.000 m
S-Bahnhaltepunkt/Bahnhof	bis 500 m	bis 1.000 m	bis 2.000 m	bis 3.000 m	> 3.000 m
Plus-Bus	bis 300	bis 600 m	bis 1.000 m	bis 2.000 m	> 2.000 m

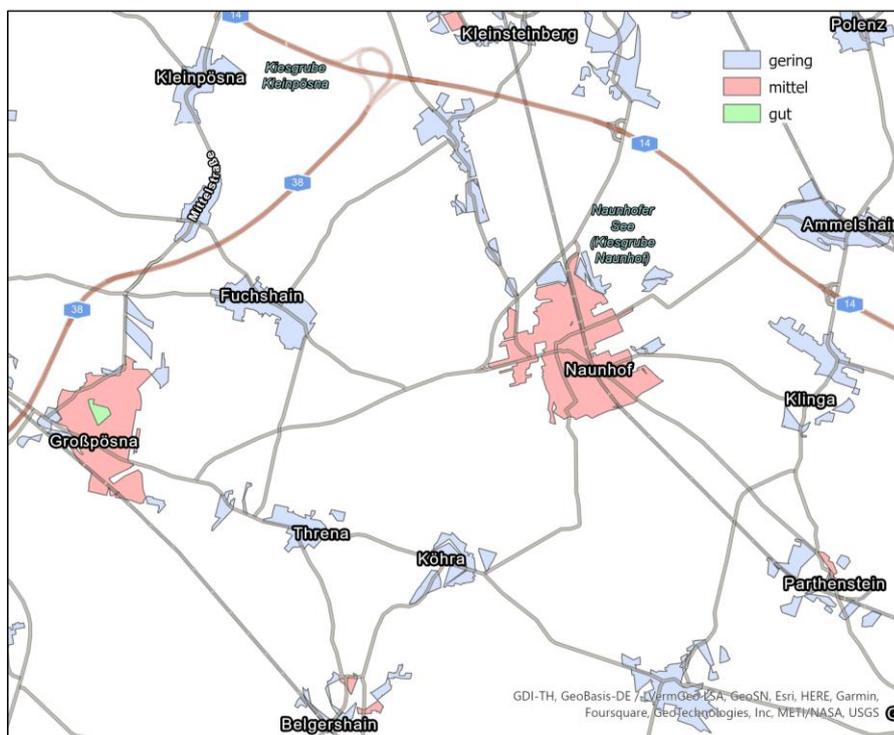


Abbildung 3 Kartenausschnitt Bewertung der Erreichbarkeit örtliche Infrastruktur (Darstellung: Mathias, Henning, Projekt StadtLandNavi 2023: Arbeitsmaterial Testraum Partheland)



4. Anwendungsfälle des Resilienz-Checks und der Tools zur Unterstützung einer resilienteren Wohnstandortentwicklung

Die Bedeutung aktueller Daten und Monitoringansätze für eine resilientere Wohnstandortentwicklung werden sichtbar, wenn Sie für konkrete Planungsaufgaben Anwendung finden. Gemäß den herausgearbeiteten Risiken wurden zwei Teilkonzepte erarbeitet, die im Weiteren als Leitfaden für andere Kommunen dienen können. Sie nutzen die verfügbaren Daten der im Rahmen von GeRI aktualisierten Tools von Interko2. Machern wurde bezüglich des Risikofaktors „Nachhaltiges Wohnangebot“ ausgewählt, da hier aktuell ein Projektträger mittels eines B-Planes ein größeres Vorhaben „Neubau altersgerechten Wohnraums“ vorbereitet.

4.1 Wohnungsbedarfsanalyse Machern 2025 – Analyse des Bedarfes nach barrierefreien Wohneinheiten (Anlage 10)

Aktuelle Situation und Prognose

Die Gemeinde Machern verzeichnet seit 2015 einen moderaten Bevölkerungszuwachs von 1,3 %, der hauptsächlich auf eine positive Wanderungsbilanz zurückzuführen ist. Gleichzeitig ist eine deutliche Alterung der Bevölkerung zu beobachten, mit einem steigenden Anteil der über 65-Jährigen, der aktuell 24,9 % der Gesamtbevölkerung ausmacht. Die Zahl der Haushalte hat sich bis 2022 auf 3.102 erhöht, wobei insbesondere Ein-Personen-Haushalte zugenommen haben. Dies spiegelt sich auch in der sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße wider, die mittlerweile bei 2,14 Personen liegt.

Im Bereich der Bau- und Wohnungsmarktentwicklung wurden zwischen 2012 und 2023 insgesamt 190 Wohngebäude fertiggestellt, wobei es sich überwiegend um Einfamilienhäuser handelte. Der Wohnungsbestand in Machern ist nach wie vor stark von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, die 85,2 % des Gesamtbestands ausmachen. Positiv zu vermerken ist, dass die Leerstandsquote von 5,5 % im Jahr 2011 auf 4,4 % im Jahr 2022 gesunken ist. Allerdings ist auch in Machern ein Trend zu steigenden Immobilienpreisen und Mieten zu beobachten.

Für die Zukunft wird bis 2040 ein leichter Bevölkerungsanstieg prognostiziert, begleitet von einer fortschreitenden Alterung der Bevölkerung. Der Anteil, der über 65-Jährigen wird, voraussichtlich auf 28,6 % im Jahr 2030 und 29,4 % im Jahr 2040 ansteigen.

Auch wenn davon ausgegangen wird, dass ein Teil der EZFH barrierearm sind bzw. umgestaltet werden können, besteht unter dem Gesichtspunkt der Resilienz ein Interesse durch entsprechende barrierefreie Wohnangebote „Ältere“ zum Umzug anzuregen und damit einerseits ein längeres Verweilen in der eigenen Wohnung zu ermöglichen und andererseits eine bessere Auslastung der vorhandenen Wohnfläche zu befördern.

Basierend auf den verfügbaren Daten ergibt sich ein Gesamtbedarf von 147 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment bis 2030, wovon 112 Wohneinheiten barrierefrei gestaltet sein sollten, um den Bedürfnissen der alternden Bevölkerung gerecht zu werden.

Handlungsempfehlungen

- Fokussierung auf den Bau von Mehrfamilienhäusern mit barrierefreien Wohnungen
- Förderung von Umbaumaßnahmen im Bestand zur Schaffung von barrierearmem Wohnraum
- Entwicklung von Konzepten zur Unterstützung des Generationenwechsels in Einfamilienhäusern
- Stärkung der Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen zur Umsetzung der Ziele
- Regelmäßige Überprüfung und Anpassung der Wohnungsmarktstrategien



4.2 Analyse des Bedarfes nach bezahlbarem Wohnraum in Großpösna (vgl. Anlage 11)

Im Rahmen der Risikoanalyse wurde auch der Faktor Resilienz hinsichtlich der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum untersucht. Bisher spielte dieser Faktor in Gemeinden im ländlichen Raum Ostdeutschland eher eine nachgeordnete Rolle. Für die Einschätzung wurde ein Indikatorenset verwendet, das Bevölkerungswachstum, Haushaltsentwicklung, Anteil der Bevölkerung mit Mindestsicherung, Wohnraumangebot im Verhältnis zum Haushaltswachstum, Leerstandsquote, Mietbelastung, Bestand professioneller Mietwohnungsanbieter und die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt.

Für die Gemeinde Großpösna ergibt die Analyse einen niedrigen Resilienzfaktor für das bezahlbare Wohnen. Dies bedeutet, dass Großpösna besonders anfällig für die genannten Herausforderungen ist und Schwierigkeiten haben könnte, den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken. Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt ergibt sich für Großpösna durch das Bevölkerungs- und Haushaltswachstum, einer Leerstandsquote unter 4 %, einer Mietbelastung über den sächsischen Durchschnitt, fehlenden Mietwohnungsbestand und erwarteten Wanderungsgewinnen. Damit weist Großpösna gemeinsam mit Machern und Belgershain den niedrigsten Resilienzfaktor der zwölf Gemeinden der beiden Aktionsräume auf. In Großpösna sind auch aufgrund der gegebenen Wohnungsstruktur gezielte Maßnahmen erforderlich, um die Situation im Bereich des bezahlbaren Wohnraums zu verbessern und die Gemeinde widerstandsfähiger gegen zukünftige Herausforderungen zu machen.

Mit Hilfe der verfügbaren Tools konnte ein Bedarf bis 2030 ermittelt werden:

Tabelle 17: Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum (Quelle: eigene Darstellung)

Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum	2025-2030
Zuwachs an Haushalten im Vergleich zu 2024	ca. 60 HH – 150 HH
Bedarf an WE für Haushalte mit geringem Einkommen durch Bevölkerungszuwachs	ca. 3 WE – 8 WE
Bedarf an WE für bestehende Haushalte mit geringem Einkommen	ca. 11 WE - 17 WE
Bedarf für Nestflüchter	ca. 12 WE
Gesamtbedarf an neu zu schaffenden mietpreis- und belegungsgebundenen WE	26 WE bis 37 WE

5. Ansätze zur Erhöhung der Resilienz der Wohnstandortentwicklung

5.1 Bestandsentwicklung

- Die Bestandserhaltung und Anpassung an heutige qualitative Standards sollten noch stärker in den Fokus kommunaler Entscheidungsträger:innen rücken. Dies könnte beispielsweise durch Beschlussfassungen in den kommunalen Gremien zur Priorisierung der Innenentwicklung mit dem Schwerpunkt der Bestandserhaltung sein.
- Aktivierung von Leerstand: Besonderes Augenmerk ist auf die Entwicklung des Leerstandes zu richten – gute Erfahrungen haben Kommunen durch die direkte Ansprache von Eigentümern von sogenannten „Problemimmobilien“ erzielt. Hier kann auch die Bauberatung oder die Vermittlung von Käufern bei wieder nutzbaren Immobilien bis hin zur Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes hilfreich sein.
- Das häufig präferierte Leerstandskataster scheidet i.d.R. an personellen Kapazitäten insbesondere auch aufgrund des stetigen Aktualisierungsbedarfes.



- Anpassung des Wohnungsbestands an veränderte Haushaltsstrukturen: Eine der größten Herausforderungen ist die Anpassung der vorhandenen Wohngebäude an veränderte Anforderungen z. B. der älter werdenden Bevölkerung – hier gilt es noch stärker durch Beratung, Entwicklung kostengünstiger Lösungen und Förderung diese Prozesse zu unterstützen
- Im Untersuchungsgebiet leben viele ältere Personen auf Wohnflächen, die auch durch Anpassungen nicht ihrem tatsächlichen Bedarf entsprechen (teils zu große Wohnfläche, Nutzung ausschließlich von Erdgeschoss in Einfamilienhäusern). Hier ist die Entwicklung von Konzepten zur Unterstützung des Umzugs älterer Menschen in geeignetere Wohnformen nötig.

5.2 Neubauentwicklungen

Erhöhung der Nachhaltigkeit des Bauprozesses

- Der Ansatz des zirkulären Bauens¹⁹ zielt darauf ab, Ressourcen zu schonen und Emissionen zu vermeiden, indem Materialien wiederverwendet und Gebäude so gestaltet werden, dass sie am Ende ihres Lebenszyklus leicht demontiert werden können. Dieser Ansatz fördert die Reduzierung von Abfall und die Minimierung des Einsatzes vor allem grauer Energie, indem Materialien aus abgerissenen oder sanierten Bauwerken wieder in den Bauprozess integriert werden. Die dabei z.T. bestehenden Hürden für die Wiedernutzung aufgrund von Standards sollten weiter abgebaut werden. Hier stehen zudem auch regionale Rohstoffe wie Holz, Lehm, Schafwolle, Stroh, Hanf im besonderen Fokus. Bestehende Planungen in der Region sollen auch im Kontext zur angestrebten IBA weiter verstetigt werden.

Anforderungen an einen bedarfsgerechten Wohnungsneubau

- Schaffung von altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum sollte prinzipiell beim Neubau eine Rolle spielen, um spätere kostenintensive Nachrüstung zu vermeiden
- Auch im ländlichen Raum ist verstärkt Augenmerk auf die Förderung des Mehrfamilienhausbaus zur Deckung steigenden Wohnungsbedarfs zu legen

Flächensparendes Bauen

- Neubau durch Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen: Hier ist zum einen noch stärker das Verständnis durch attraktive Lösungen zu wecken. Zum anderen ist dabei immer eine Abwägung zur klimaresilienten Entwicklung (verfügbare Grünzonen, Durchlüftung, Regenwasserspeicherung etc.) zu beachten.

5.3 Kostenfaktor Wohnen

- Die stark steigenden Wohnkosten in Leipzig führen auch im Untersuchungsgebiet zu steigenden Immobilienpreisen und Mieten. Hier ist ein vorausschauendes Handeln nötig, z. B. durch Monitoring der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, der Kaufkraft und damit der zu erwartende Bedarfe. Die strategische Ausrichtung des Wohnungsbestandes von Kommunen und Region erfordert eine Abstimmung mit Vermietern und Projektentwicklern, um auf Dauer für alle Einkommensgruppen ein diverses Wohnraumangebot bereitstellen zu können.
- Durch die nachweislich zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes in Teilen des Untersuchungsgebietes ist nun auch im ländlichen Raum die Förderung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte nötig und in Sachsen förderfähig.

¹⁹ Kreislauffähiges oder zirkuläres Bauen beschreiben im Kern das Prinzip, dass Rohstoffe für Produkte und Gebäude so zu planen und einzusetzen sind, dass sie entweder in gleicher Qualität erhalten und wiedergenutzt, also in einem technischen Kreislauf geführt werden können oder komplett abbaubar in den biologischen Kreislauf zurückgeführt werden können. Bei richtiger Planung und Materialauswahl können Ressourcen sozusagen in endlosen Kreisläufen geführt und so stetig wiedergenutzt werden, statt sie als Abfall zu entsorgen.

5.4 Siedlungsentwicklung

Daseinsvorsorge und Erreichbarkeit

- Der demografische Wandel stellt große Anforderungen an das nicht kurzfristig veränderbare Wohnraumangebot. Er stellt gleichzeitig eine Herausforderung für eine adäquate soziale und technische Infrastruktur dar. Familiengerechtes Wohnumfeld erfordert nicht nur barrierearme Lösungen, sondern erfordert auch intervallmäßige Anpassungen z.B. an die soziale Infrastruktur aufgrund veränderter Anzahl von Kindern und Jugendlichen (Geburtenrate, Zuwanderungsspitzen).
- Hinsichtlich des Wohnumfeldes (Gesundheits-, Nahversorgung und Bildungsangebote) bestehen große Unterschiede zwischen den Kernorten der Gemeinden und weiteren Ortsteilen. Die Sicherstellung einer ausgewogenen Entwicklung des Wohnungsangebotes in allen Ortsteilen, aber vor allem auch die Erreichbarkeit der Grundversorgung ist eine weitere Herausforderung von ländlich geprägten Räumen. Dementsprechend sind Entscheidungen zur Wohnbauflächenentwicklung immer auch im Kontext zur Erreichbarkeit öffentlicher Daseinsvorsorge zu betrachten.
- Nicht nur für eine älter werdende Gesellschaft, sondern auch im Hinblick auf die Mobilitätswende ist eine Sicherung der Erreichbarkeit eine bedeutende Herausforderung. Hier ist nicht nur die Anbindung an Leipzig, sondern auch die Verbindung zwischen den Ortsteilen relevant.

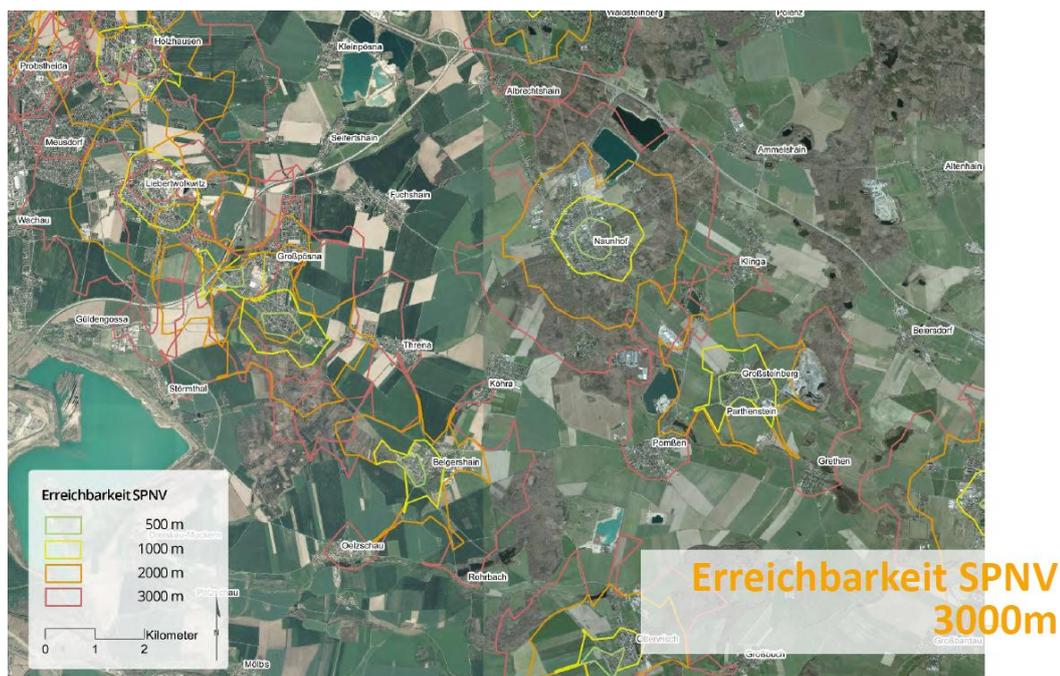


Abbildung 4 Erreichbarkeit des Schienengebundenen Nahverkehrs (SPNV) im Teilgebiet des AR Partheland (Quelle: Matthias Henning, Projekt StadtLandNavi)

Der Landkreis Leipzig hat schon vor fünf Jahren begonnen Mobilität neu zu denken, d.h. dass beim ÖPNV nicht der Schülerverkehr als Versorgungsmaßstab gilt. Mit „Landkreis in Fahrt“ wurde ein neuer Maßstab an die Versorgungsqualität des ÖPNV gestellt. Die Einführung des PlusBUS (stündliche Fahrt, Vertaktung mit anderen Linien, Zweistundentakt am Wochenende), den Taktbus, neue Stadtverkehre und ergänzende Rufbusangebote wurde ein verbessertes Angebot realisiert. Trotzdem können nicht alle Bedarfe immobiler Bevölkerungsgruppen (Ältere zum Friseur, zum Arzt, zum Einkauf; Kinder zum Sportverein, zum Musikunterricht; Jugendliche am Abend; Absicherung von Veranstaltungen wie Sommerfest) gesichert werden. Hierfür wird in Großpösna seit 2024 ein neues Angebot erprobt – der Bürgerbus (Anschaffung über simul+, Betrieb rein ehrenamtlich –



Verein gegründet). Das Angebot wird sehr gut angenommen und wird aktuell auf die Nachbarkommune Naunhof ausgeweitet.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

- Anwendung der Leipzig-Charta: Die Leipzig-Charta auf die Entwicklung von Kleinstädten in ländlichen Räumen heruntergebrochen, bedeutet neben Kompaktheit auch Nutzungsmischung. Insbesondere ein Umdenken bei der Verbindung von Arbeiten und Wohnen kann ein wichtiger Beitrag zu klimaresilienter Entwicklung sein und zur Verringerung von Mobilitätsaufwand beitragen. Hier stehen nicht nur Homeoffice und Co-Working-Angebote im Fokus, sondern es sollte auch verstärkt an der Akzeptanz wohnortnaher Gewerbeansiedlungen (Handwerksbetriebe, DL-Betriebe) gearbeitet werden. Neue Nahversorgungslösungen wie 24/7-Läden können zudem einen wichtigen Beitrag leisten.

5.5 Umweltaspekte

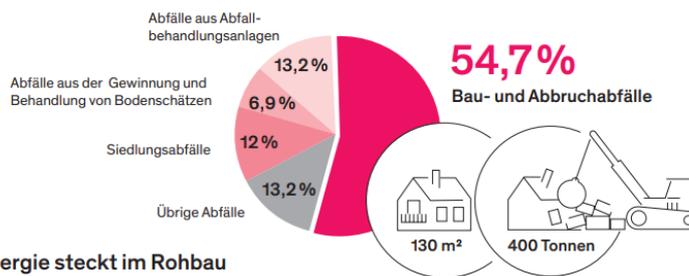
Im Kontext zur nachhaltigen Wohnstandortentwicklung sind Umweltaspekte noch stärker in den Vordergrund zu stellen (vgl. auch Sachverständigenrat für Umweltfragen 2018):

- Flächenverbrauch verringern
Wie auch in anderen, suburban-ländlich geprägten Regionen, entspricht die Flächenneuanspruchnahme nicht der Bevölkerungsdynamik. Auch die Wohnflächen pro Person und die Wohnflächen neu errichteter Wohneinheiten ist überdurchschnittlich. Das bundesdeutsche Ziel der Reduktion der Flächenneuanspruchnahme unter 20 ha pro Tag sowie zur Erreichung einer Flächenkreislaufwirtschaft bis 2050 ist damit in weiter Ferne.
- Auslastung der technischen Infrastruktur sichern
Eine Ausweitung der Wohnbauflächen im Außenbereich führt neben der direkten Inanspruchnahme von meist landwirtschaftlich genutzten Flächen und Versiegelung häufig unter anderem zu einer Ausweitung der technischen Infrastruktur mit daraus resultierendem hohem Energie- und Rohstoffverbrauch pro Einwohner:in. Dies betrifft sowohl die Erstellung als auch die Nutzung. Verstärkt wird dies bei sinkender oder gleichbleibender Bevölkerungszahl in der Gemeinde. Dies belastet die Ökosysteme ebenso wie die kommunalen Haushalte.
- Nachhaltige Infrastrukturlösungen präferieren
Infrastrukturelle Lösungen sollten stets darauf überprüft werden, ob sie multifunktional sind. Ein naturnahes Regenwasserrückhaltebecken beispielsweise kann gleichzeitig als Erholungsraum genutzt werden. Begrünung von Häuserwänden oder auch Flachdächer verfügen bei entsprechender statischer Eignung über ein großes Potenzial für weitere Nutzungen wie Erholung, Erzeugung von Energie, als Puffer für Starkregenereignisse und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Hier sind nicht nur Kommunen, sondern auch die Bevölkerung noch viel stärker zu sensibilisieren.
Beim Thema Innenverdichtung in den Kommunen sind ausreichende Grünflächen zu erhalten und Schwammstadt-Lösungen soweit möglich unter dem Aspekt der klimaresilienten Entwicklung voranzutreiben
- Rohstoffbedarf durch Bestandsnutzung senken
Der Wohnungsneubau ist nicht nur ein starker Treiber des Flächenverbrauchs, er ist mit einem Verbrauch von über 50 Mio. Tonnen pro Jahr an Rohstoffen auch in hohem Maße rohstoffintensiv. Gleichzeitig ist der Anteil des Bauens mit nachhaltigen Rohstoffen (Holz, Lehm etc.) in den meisten Kommunen nicht oder noch relativ gering gegeben. Gleichzeitig macht Bauabfall durch Bau und Abbruch den größten Teil des produzierten Mülls aus (s. Abbildung 5)



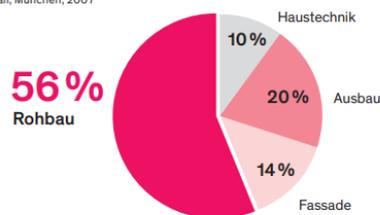
Baubabfall ist der größte Faktor

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2020



Die Energie steckt im Rohbau

Grafik nach „Hegger, Manfred, u. a., Energie Atlas, Nachhaltige Architektur, Edition Detail, München, 2007“



Alle Grafiken: © Bundesstiftung Baukultur, Design: Heimann und Schwantes

Abbildung 5 Bauabfall und Energie beim Bau (Quelle: Bundesstiftung Baukultur 2021)

- Breite Akzeptanz für Klimaanpassungen suchen
Hinsichtlich der Anpassungserfordernissen der Siedlungen an die Klimaveränderungen sind Lösungen nur im Zusammenspiel von Kommunen und Bevölkerung umsetzbar. Dabei gilt es vor allem auch Initiativen der Bevölkerung zu bündeln und nachhaltig zu gestalten. Z. B. Baum- und Heckenpflanzungen an ausgewählten Orten mit Bewirtschaftungslösung. Aber auch Informationsangebote z. B. zu Hochwasserschutzmaßnahmen an Häusern, zur nachhaltigen Begrünung etc. sind notwendige Ansätze.
- Neue Ansätze für Wärmeversorgung im Bestand denken
In den meisten Kommunen ist der Anteil der Erneuerbaren Energien als primäre Heizungsquelle im Wohnungsbestand noch sehr gering. Gesetzliche Änderungen (Gebäudeenergiegesetz) und die Kommunale Wärmeplanung sind hier zu verfolgen. Es gilt hier wirtschaftliche Lösungen unter breiter Bürgerbeteiligung zu entwickeln.
- Wohnstandards und gesellschaftlich akzeptierte Wohnbedarfe auf den Prüfstand stellen
Hohe Wohnstandards verteuern zum Teil die Wohnungsneubauten und führen auch zu höheren Materialbedarfen. Zudem gilt es den stetig steigenden Wohnflächenbedarf pro Person kritisch zu hinterfragen.



Literaturverzeichnis

- BBSR (2023a): Portal Klimastadtraum: Instrumente - Klimaanpassung in den Stadtumbau integrieren. Online verfügbar unter https://www.klimastadtraum.de/DE/Arbeitshilfen/ToolboxKlimaanpassung%20im%20Stadtumbau/instrumente/instrumente_node.html;jsessionid=744F3BC7498957F6AC6B1CE03B5CBE08.live21321, zuletzt geprüft am 13.03.2025.
- BBSR (2023b): Portal Klimastadtraum: Maßnahmen - Klimaanpassung konkret umsetzen. Online verfügbar unter https://www.klimastadtraum.de/DE/Arbeitshilfen/ToolboxKlimaanpassung%20im%20Stadtumbau/massnahmen/massnahmen_node.html;jsessionid=D49B2FC57CCAAE25ED8F04B18C372B4F.live21301, zuletzt geprüft am 13.03.2025.
- Bergfeld, Annedore; Dunkl, Anna (2024): Kurzfassung: Risikoanalyse (klima)resiliente Wohnstandortentwicklung – AR Partheland und AR Schleenhain. Online verfügbar unter https://geri-ik-leipzig.de/media/pdf/Kurzfassung_2024_11_04.pdf.
- Bergfeld, Annedore; Dunkl, Anna; Henning, Matthias; Herrmann, Philipp; Sell, Thorben; Zimmermann, Thomas (2023): Bausteine eines Wohnbauflächen-Entwicklungskonzepts für die Region Leipzig-West-sachsen. StadtLandNavi|Interko2-Schriftenreihe Band 3. Online verfügbar unter https://zukunftsstadt-stadtlandplus.de/files/zukunftsstadt-stadtlandplus/Publikationen/20240612_Schriftenreihe_Band3_Webversion.pdf.
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2021): Memorandum Urbane Resilienz. Wege zur robusten, adaptiven und zukunftsfähigen Stadt, zuletzt geprüft am 09.09.2024.
- Köck, Reese, Blecken, Melzer (2024): MEMORANDUM – Rechtliche Hürden für nachhaltige Stadt-Land-Beziehungen. Arbeitsmaterial im Rahmen der Forschungsinitiative Stadt-Land-Plus
- Miosga, Manfred (2024): Räumliche Gerechtigkeit unter dem Aspekt von Wohnversorgung und Flächenverbrauch. Gerechtes Wohnen in Stadt und Land. Öffentliche Online-Ringvorlesung. Universität Trier, Arbeitskreis geographische Wohnungsmarktforschung, Leibniz-Institut für Länderkunde, Technische Universität Dresden, 10.12.2024.
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2024): Bodenversiegelung. Online verfügbar unter https://luis.sachsen.de/boden/versiegelung.html?_cp=%7B%22accordion-content-7823%22%3A%7B%220%22%3Atrue%7D%2C%22previousOpen%22%3A%7B%22group%22%3A%22accordion-content-7823%22%2C%22idx%22%3A0%7D%7D, zuletzt geprüft am 18.06.2024.
- Spehl, Harald (Hg.) (2011): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen. Beispiele ausgewählter Gemeinden der Länder Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (E-Paper der ARL Nr. 12). Online verfügbar unter https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/e-paper_der_arl_nr12.pdf, zuletzt geprüft am 27.01.2025.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2023): Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen (17) - Stichtag 31.12. - regionale Tiefe: Gemeinden - 12411-02-03-5. Online verfügbar unter <https://www.regionalstatistik.de/>, zuletzt geprüft am 29.02.2024.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024a): Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden - Stichtag 31.12. - regionale Tiefe: Gemeinden - 31231-02-01-5. Online verfügbar unter <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/>, zuletzt geprüft am 14.03.2024.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024b): Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung - Stichtag 31.12. - regionale Tiefe: Gemeinden (ab 2016) - 33111-01-02-5. Online verfügbar unter <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/>, zuletzt geprüft am 02.08.2024.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024c): Ergebnisse des Zensus 2022 - Bevölkerung. Online verfügbar unter https://www.zensus2022.de/DE/Aktuelles/Bevoelkerung_VOE.html, zuletzt geprüft am 25.06.2024.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024d): Ergebnisse des Zensus 2022 - Gebäude- und Wohnungszählung. Online verfügbar unter https://www.zensus2022.de/DE/Aktuelles/Gebaeude_Wohnungen_VOE.html, zuletzt geprüft am 25.06.2024.
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2019-2023): Statistische Berichte. Sächsische Gemeindestatistik. Ausgewählte Strukturdaten. 2018-2022. Online verfügbar unter https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/SNSerie_mods_00001186, zuletzt geprüft am 27.09.2024.
- Umweltbundesamt (2021): Klimawirkungs- und Risikoanalyse 2021 für Deutschland. Kurzfassung. Climate Change 26/2021. Online verfügbar unter https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/kwra2021_teilbericht_zusammenfassung_bf_211027_0.pdf, zuletzt geprüft am 01.11.2023.
- Umweltbundesamt (2023): Kommunalen Flächenrechner. Online verfügbar unter <https://gis.uba.de/maps/resources/apps/flaechenrechner/index.html?lang=de&vm=2D&s=9244648.868618&c=1205674.0833493015%2C6680162.057438016&r=0>, zuletzt geprüft am 14.06.2024.