



**NEUE WOHNBAUFLÄCHEN FÜR  
HALLE (SAALE)**  
**- GRUNDLAGEN FÜR DAS ISEK HALLE (SAALE) 2025 -**

## ARBEITSSCHRITTE

Wohnungs-  
wirtschaftliche  
Expertise zum ISEK

Wohnbauflächen-  
bewertung

ISEK  
und FNP 2030



**WIE VIELE UND WELCHE  
WOHNBAUFLÄCHEN WERDEN  
BIS 2030 BENÖTIGT?**

# BEWERTUNG DER (POTENZIELLEN) WOHNBAUFLÄCHEN

## Potenzielle Flächen

Baulücken  
29 B-Plan-Flächen  
43 FNP-Flächen  
19 weitere Flächen

## Bewertungsschema

Lage  
Umfeld  
Infrastruktur  
Ausstattung  
Qualität  
Charakter

## Kategorien

Unteres EFH-Segment  
1- weniger geeignet  
2 - gut geeignet  
Oberes EFH-Segment  
3 - durchschnittlich  
4 - überdurchschnittlich  
Mehrfamilienhäuser (5)

# BAULÜCKEN

Marktsegment	Kategorie	Baulücken	davon mobilisierbar
<b>Einfamilienhäuser</b>		291	97
unteres Segment	1		
	2	175	58
oberes Segment	3	116	39
	4		
<b>Wohnungen in Mehrfamilienhäusern</b>	5	1.666	555

## FREIE FLÄCHEN IN BEBAUUNGSPLAN-GEBIETEN

	Flächen	ha	Wohnungen
insgesamt	93	755	7.630
realisiert	32	177	3.586
< 10 % frei	7	65	74
unbebaut	17	56	1.221

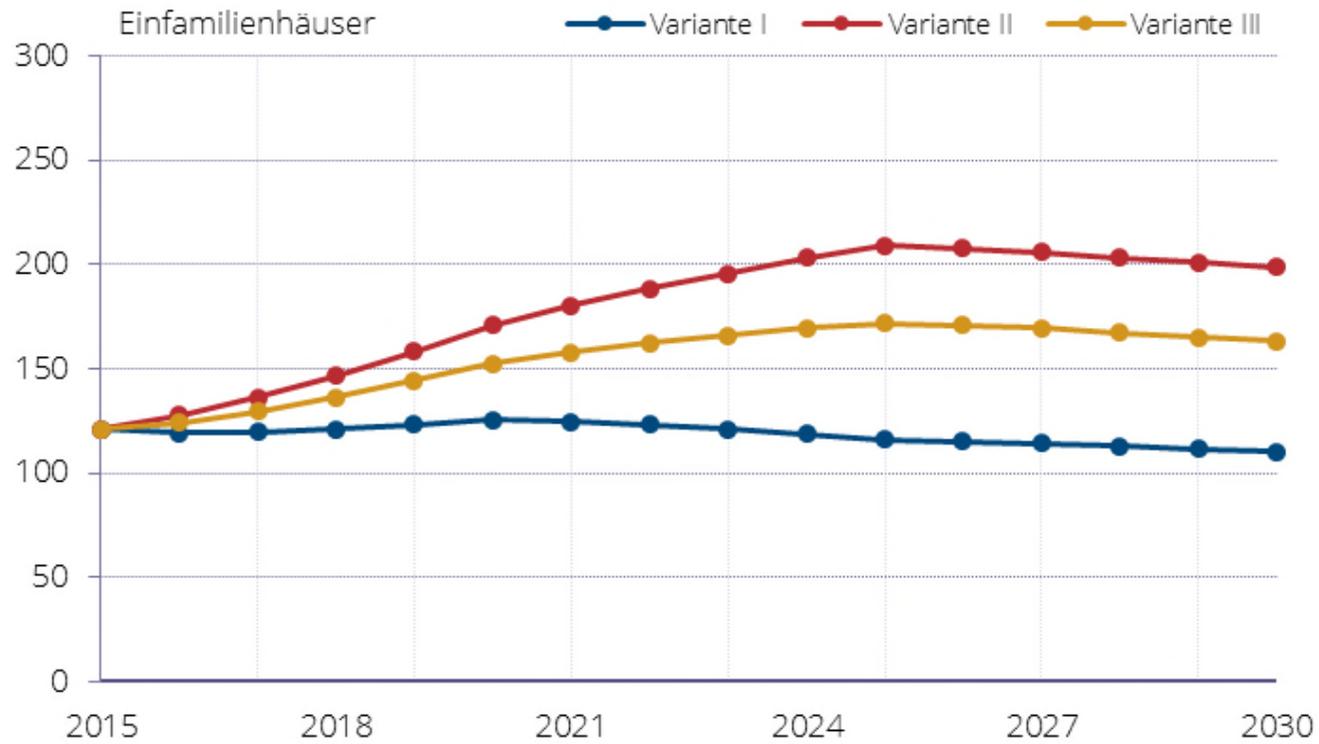
# POTENZIELLE WOHNBAUFLÄCHEN

Marktsegment	Kategorie	Baulücken	davon mobilisierbar	B-Plan-Gebiete	F-Plan-Gebiete	weitere Flächen	Summe	Brutto-Fläche in ha*
<b>Einfamilienhäuser</b>		291	97	785	1.527	577	2.986	216,7
<b>unteres Segment</b>	1			0	736	0	736	55,2
	2	175	58	303	162	121	644	44,0
<b>oberes Segment</b>	3	116	39	239	496	426	1.200	87,1
	4			243	133	30	406	30,5
<b>Wohnungen in Mehrfamilienhäusern</b>	5	1.666	555	947	24	0	1.526	--



**WELCHE FLÄCHEN WERDEN  
GEBRAUCHT?**

# EINFAMILIENHAUSSEGMENT - SCHÄTZUNG DER ZUKÜNFTIGEN NACHFRAGE



# NACHGEFRAGTE HÄUSER UND FLÄCHEN

	Variante I			Variante II			Variante III		
	Häuser		Fläche	Häuser		Fläche	Häuser		Fläche
	insgesamt	pro Jahr	ha	Häuser	pro Jahr	ha	Häuser	pro Jahr	ha
2015-2022	1.000	125	75	1.300	163	98	1.100	138	83
2023-2030	900	113	67,5	1.600	200	120	1.400	175	105
2015-2030	1.900	119	143	2.900	181	218	2.500	156	188

# WOHNBAUFLÄCHENBILANZ

Marktsegment		Nachfrage bis 2030	plus Reserve	Potenzial	Differenz
<b>Einfamilienhäuser</b>					
unteres Segment	1.000	1.100	1.380	280	
oberes Segment	1.500	1.650	1.606	-44	
<b>Wohnungen in Mehrfamilienhäusern</b>	1.440-2.440	1.440-2440	1.526	+86 bis -914	

# KONSEQUENZEN

- Aktuell ausreichend Flächen
- Jedoch Anpassung des Angebots an die zukünftige Nachfrage erforderlich
  - Rücknahme ausgewiesener Flächen im unteren Marktsegment (ca. 300 Häuser/22,5 ha)
  - Neuausweisung höherwertiger Flächen im oberen Marktsegment (ca. 500 Häuser/37,5 ha)
- Flächen müssen sukzessive an den Markt gebracht werden
- Wohnbauflächenstrategie im ISEK
- Flächenausweisung im FNP

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Tobias Jacobs  
Dipl.-Geograph

**TIMOUROU**  
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

Wilhelm-Kritzinger-Str.11  
06722 Droyßig

Tel. +49 (0) 34425 – 227 85  
Fax: +49 (0) 34425 - 300 19

[info@timourou.de](mailto:info@timourou.de)  
[www.timourou.de](http://www.timourou.de)

**TIMOUROU**®  
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

## **DISCLAIMER**

Der Inhalt und die Aufmachung dieser Präsentation unterliegen dem Urheberrecht von Tobias Jacobs und dürfen ohne schriftliche Einwilligung nicht durch Dritte weiter verbreitet, vervielfältigt oder veröffentlicht werden, insbesondere nicht zu kommerziellen Zwecken.

Diese Präsentation und die in ihr enthaltenen Informationen dienen allgemeinen Informationszwecken und beinhalten keine rechtliche, steuerliche oder wirtschaftliche Beratung im Einzelfall. Eine Haftung außerhalb eines gesonderten Beratungsverhältnisses besteht nicht.

Alle getroffenen Aussagen und Einschätzungen sind nach bestem Wissen zum Zeitpunkt der Herausgabe dieser Materialien getroffen worden, eine weitergehende Verantwortung wird nicht übernommen.