



Wohnungsbauförderkonzeption Großpösna 2024¹

Einführung

Die vorliegende Wohnungsbedarfsanalyse beruht auf dem Tool Interko2, das im Rahmen des Projektes GERI weiter qualifiziert wurde.

Die Wohnungsbedarfsanalyse wurde für die Gemeinde Großpösna² mit dem Ziel erarbeitet:

- den Bedarf an Wohnungen für einkommensschwache Haushalte,
- Zielvorgaben zur Förderung der Schaffung von bezahlbarem und preisgünstigen Wohnraum herauszuarbeiten
- notwendige Handlungsfelder für die Kommune bei der Problembewältigung aufzuzeigen.

Sie basiert auf verfügbaren Daten und Schätzungen (wie Bevölkerungsvorausschätzung des LK Leipzig und Angebotsmieten) und ordnet sich in die konzeptionellen Überlegungen der Gemeinde Großpösna ein.

Im Detail ist die Wohnungsbauförderkonzeption 2024 in folgende Teile und Kapitel gegliedert:

¹ Die Ausarbeitungen erfolgten gemäß den Anforderungen der Förderrichtlinie zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (FRL gebundener Mietwohnraum - FRL gMW) vom 20. Dezember 2023

² Die vorliegende Konzeption besteht aus den Teilen A und B und ist **Bestandteil des Antrags** von Großpösna auf Wohnungsbaufördermittel des Freistaats Sachsen und war Bestandteil der Fördermittelbeantragung.

Der Gemeinderat Großpösna hat diese am 18.11.2024 bestätigt.



Teil A Wohnungspolitische Einordnung, Wohnungsmarktentwicklung, -prognose und wohnungspolitische Strategie

Entwicklung	Kapitel 1: Wohnungsmarktentwicklung
	Im ersten Kapitel wird die aktualisierte Wohnungsmarktsituation (Kap. 1.1) dargestellt. Gemäß der in der Richtlinie benannten Indikatoren und der dazu vom Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung übermittelten Daten wird nachgewiesen, dass Großpösna die Voraussetzungen erfüllt, um in die Gebietskulisse der Wohnungsbauförderung aufgenommen zu werden (Kap 1.2).
Prognose	Kapitel 2: Bevölkerungsvorausschätzung und daraus abgeleitete Wohnraumbedarfe
	In diesem Kapitel wird auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung des StaLa der prognostizierte Bedarf an Wohnraum dargelegt (Kap. 2.1). Daraus abgeleitet und anhand Schätzungen sowie bestehender Wohnungsmarkttrends wird der Bedarf an neu zu schaffenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für die Jahre 2025 - 2027 (Kap. 2.2) dargelegt.
Strategie	Kapitel 3: Wohnungspolitische Zielstellungen zur Umsetzung der sozialen Wohnraumförderung des Freistaats Sachsen
	Kapitel 3 beschreibt die grundlegenden Leitlinien und Handlungsansätze der Großpösna. Schließlich wird die Strategie zur Umsetzung der sozialen Wohnraumförderung dargestellt. Zur Steuerung des Fördermitteleinsatzes werden räumliche und inhaltliche Prioritäten definiert (Kap. 3.4).
Teil B	Kapitel 4:
	Darstellung der zu beachtenden Rahmenbedingungen für die Förderung.
	Kapitel 5: Fördermittelbedarf
	In Kapitel 4 wird der Fördermittelbedarf der Gemeinde Großpösna für den Zeitraum 2025 bis 2027 anhand des geplanten Fördervorhabens errechnet und zeitlich zugeordnet.

Großpösna/ der Gemeinderat behält sich eine Aktualisierung der vorliegenden Wohnungsbauförderkonzeption 2024 vor. Bei möglichen Änderungen, die für diesen Antrag bzw. die Bewilligung relevant sind, werden diese der Bewilligungsstelle mitgeteilt bzw. eine Änderung zum Antrag eingereicht. Wenn erforderlich, wird eine Änderung des Bewilligungsbescheids beantragt.

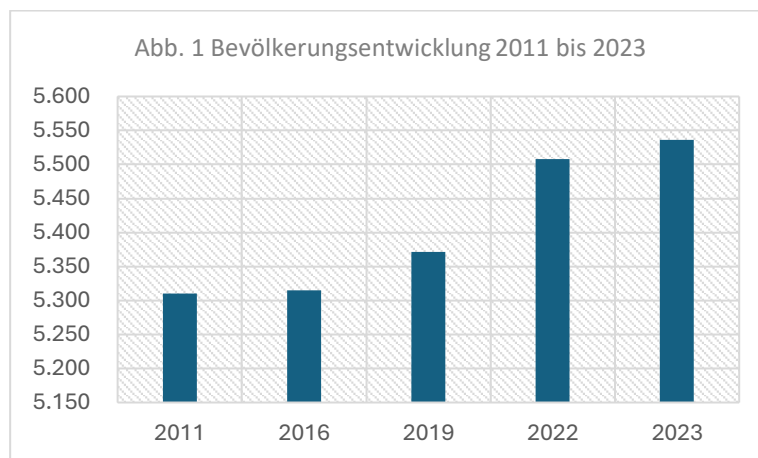
Teil A Wohnungspolitische Einordnung: Wohnungsmarktentwicklung, -prognose und wohnungspolitische Strategie

1. Wohnungsmarktentwicklung

1.1 Aktuelle Situation des Wohnungsmarktes

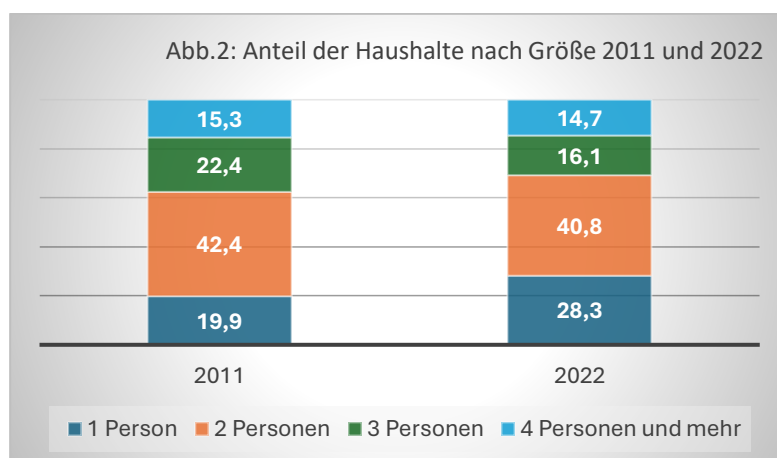
Die Nachfrage nach Wohnraum hat weiter zugenommen. Die Bevölkerungszahl stieg in Großpösna seit 2016 und verstärkt seit 2019 an. Seit 2019 stieg die Bevölkerungszahl um 179 Einwohner was einem Zuwachs von 3,3% entspricht. Insgesamt ist seit 2011 ein Zuwachs von 240 Einwohnern zu konstatieren.

Insgesamt speist sich der Einwohnerzuwachs aus einer positiven Wanderungsbilanz, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung leicht negativ war. Im Zeitraum 2019 bis 2023 lag dieser bei einem Negativsaldo von -96 Einwohnern.



Vergleichbar zur Einwohnerzahl stieg die Zahl der statistischen Haushalte um 224. Sie liegt aktuell bei 2.245 Haushalten. Allerdings sind wesentliche strukturelle Veränderungen erkennbar. So wuchs vor allem die Zahl der Ein-Personen-Haushalte (+253 Haushalte) wohingegen auch auf Grund der Familienzuzugewanderung die Haushalte mit 4 und mehr Personen relativ konstant blieb (+20 Haushalte). Die Zahl der Drei-Personen-Haushalte ist am stärksten rückläufig (-107 Haushalte).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße blieb mit 2011: 2,15 im Vergleich zu 2022: 2,24 relativ konstant. Der leichte Anstieg ist dem positiven Wanderungssaldo – vor allem Zuwanderung junger Familien geschuldet.



Hinsichtlich der Strukturmerkmale der Haushalte nimmt v.a. die Zahl alleinlebender älterer Menschen (ab 65 Jahren) zu. Die Zahl dieser Haushalte stieg um 158 Haushalte und umfasst einen Anteil von 27,5 % aller Haushalte.

Auch ist die Zahl von Familienhaushalten mit 2 und mehr Kindern unter 18 Jahre leicht gestiegen (20 HH).

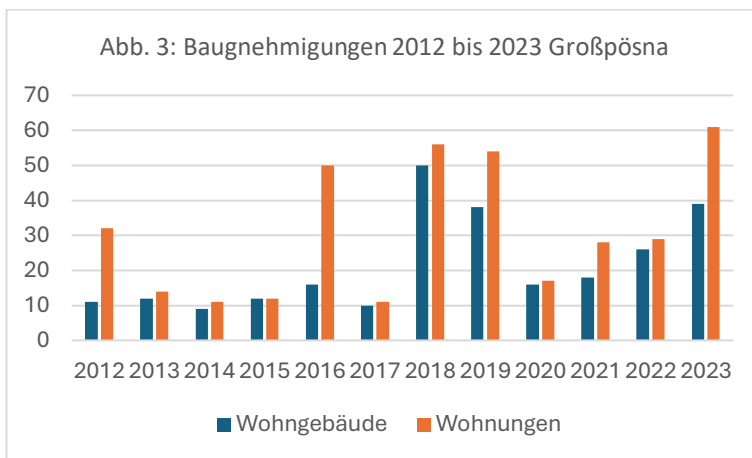
Die 8. regionalisierte Bevölkerungsvorausschätzung erwartet über alle Varianten einen Anstieg der Bevölkerung bis 2040

Tabelle 1 Prognosewerte der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für Großpösna bis 2040 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen)

8759	Entwicklung in %	Entwicklung Bevölkerung
V1	4,5	254
V2	2,7	154
V3	0,7	44

Die Baufertigstellungen (Neubau) belaufen sich in Großpösna im Zeitraum 2012 bis 2023 auf insgesamt 208 Wohngebäude vor allem im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Die Baufertigstellungen von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment seit 2012 liegen bei rund 30% der Gesamtfertigstellungen. Vor allem 2019 und 2020 war ein größerer Anstieg der Baufertigstellungen zu verzeichnen (92 Gebäude mit 143 Wohnungen). Danach flachte die Kurve auch bedingt durch Corona bzw. die Baupreisentwicklung auf ein niedriges Niveau zwischen 6 und 19 Wohnungen ab³. Die zusätzlich geschaffenen Wohnungen mittels Sanierung leerstehender Wohnungen sind im gleichen Zeitraum auf 10 Wohnungen beschränkt.

Ähnlich ist die Tendenz bei den Baugenehmigungen, nach einem Rückgang in 2020 bis 2022 ist ein Wiederanstieg im Jahr 2023 gegeben.

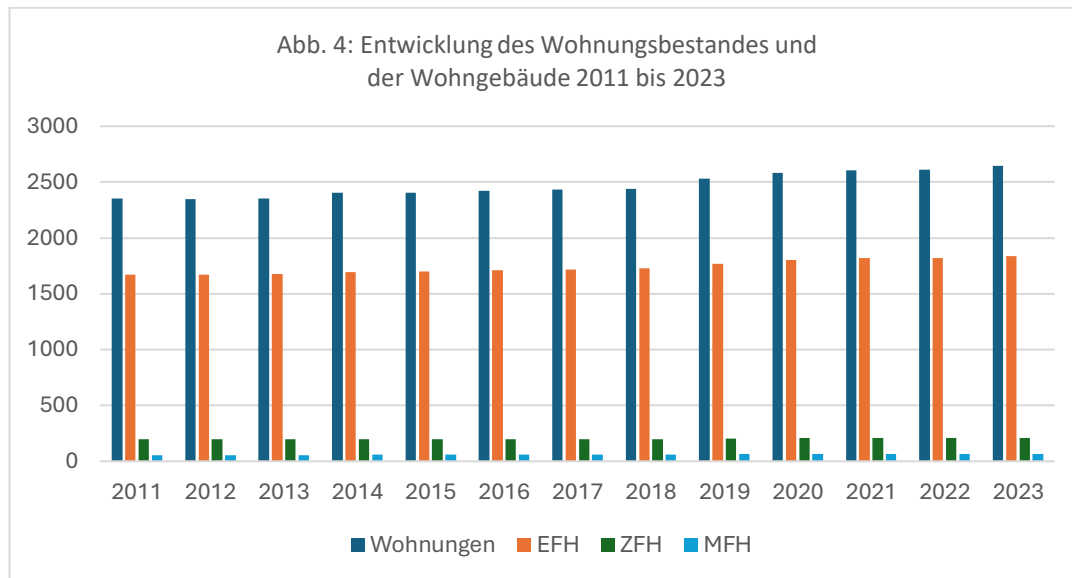


Die Entwicklung des Wohnungsneubaus ist im Kontext der schon 2021 steigenden Baupreise und mangelnder Personal- und Materialverfügbarkeiten zu sehen. Durch die weiter hohen Bau- und v.a. Energiepreise sowie die erhöhten Zinsen verschärfen sich aktuell die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau.

³ Ein Neubau von anteilig altersgerechten Wohnungen im Mietwohnungssegment ist aktuell mit dem Wohnpark im Zentrum von Großpösna gegeben, die erst schrittweise in diesem Jahr an den Markt gegangen sind. Hier liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 18 EUR/m².

Die Zahl der Bauüberhänge – also genehmigte aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen im Neubau – stieg 2022/23 auf 85 Wohnungen an. Bei rund einem Viertel der Wohnungen wurde mit dem Bau noch nicht begonnen.

Wird die Entwicklung des Wohnungsbestandes betrachtet, zeigt sich das bereits beschriebene Bild der Dominanz von Ein- und Zweifamilienhäusern, die i.d.R. im Privatbesitz sind. Im Betrachtungszeitraum sind 13 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 96 Wohnungen neu geschaffen worden. Vom Wohnungsbestand befinden sich 85,2% im Ein- und Zweifamilienbestand.



Bei vergleichender Betrachtung der Entwicklung von Wohnraumnachfrage und Wohnungsangebot in den letzten zwölf Jahren wird deutlich, dass hier zwar eine Annäherung erfolgt ist, aber bestehende strukturelle Probleme aufgrund der Dominanz des Eigenheimneubaus sich weiter verfestigen und verstärken. Es zeigt sich, dass vor allem Mietwohnungen fehlen. Nur 76 Wohnungen werden durch Wohnungsunternehmen bewirtschaftet. Nur ein kleiner Teil der Wohnungen von Privatpersonen wird zudem vermietet.

Lag der Leerstand gemäß Zensus im Jahr 2011 noch bei 4,2%, zeigen die Ergebnisse des Zensus 2022 einen Leerstand von 2,24%. Das entspricht 69 Wohnungen von denen 32 länger als 12 Monate leer standen. Dementsprechend lag der marktaktive Leerstand bei 1,2%. Dies zeigen auch **aktuelle Marktrecherchen, dass das Wohnungsmietangebot sich bereits auf Neubauten oder komplexe Sanierungen beschränkt, die i.d.R. eine Nettokaltmiete von über 12 EUR/m² aufrufen.**

Der Immobilienmarkt ist segmentübergreifend von Preisanstiegen auch in den ländlichen Gemeinden im Umfeld aufgrund der hohen Nachfrage geprägt:

Der durchschnittliche Wiederverkaufswert für Eigentumswohnungen lag 2018/19 bei 1.789 EUR/ m² und stieg 2021/22 auf 1.888 EUR je m², was einem Anstieg um 5,5% entspricht. Wesentlich höher sind dagegen die Anstiege beim Neuverkauf von Eigentumswohnungen. Hier beläuft sich der Anstieg auf 56,8% (von 2.435 EUR/ m² auf 3.819 EUR/ m²). Vergleichbar ist der Anstieg der Preise für Eigenheime im Zeitraum 2018/19 zu 2020/21. Hier lag der Wert bei 52% (von 2.300 EUR/ m² auf 3.495 EUR je m²)⁴.

⁴ Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 Landkreis Leipzig: Untersuchungszeitraum 2020 – 2021 sowie Grundstücksmarktbericht 2021 Landkreis Leipzig: Untersuchungszeitraum 2018-2019

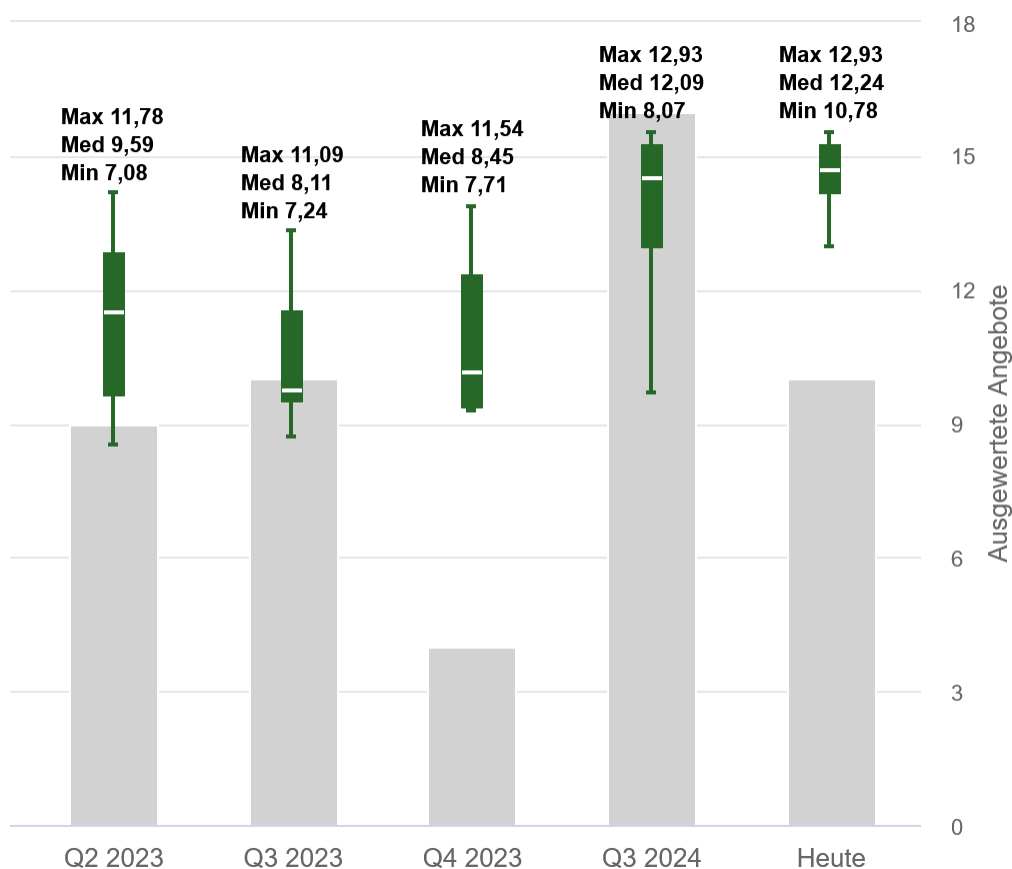


Der durchschnittliche Bodenrichtwert⁵ wird aktuell mit 200 EUR/ m² angegeben.

Das Mietniveau ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Gemäß Zensus liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand bei 5,68 EUR/m² was einem durchschnittliche Mietniveau von 7.479 EUR/a entspricht und damit bei einem Indexwert von 138 im Vergleich zum sächsischen Durchschnittswert liegt. Damit ist diese noch wesentlich unter dem Leipziger Wert von 6,44 EUR je m². **Aktuelle Immobilienmarktrecherchen auf den gängigen Plattformen zeigten, dass zum einen keine oder nur wenige Angebote verfügbar sind, die allerdings eine Nettokaltmiete ab 12 EUR je m² aufrufen.**

Die Angebotsmiete bei Neuvermietung ist entsprechend wesentlich höher und wird abweichend zu den Angaben der empirica-Datenbank mit 8,48 EUR/m² angegeben⁶

Abbildung 5: Mietpreisverteilung – Basis 49 Angebote ausgewertet (Quelle: abgerufen am 2024-10-08 – Geopmap_Mietpreisverteilung_Großpösna)



Aktuelle Recherchen (immobilienscout24.de, immowelt.de zeigen), dass zum einen nur geringe Wohnungsangebote vorliegen, häufig vor allem große Wohnungen angeboten werden und die Preise für neu zu vermietende Wohnungen (i.d.R. saniert oder Neubau) bei 12,29 EUR/m² liegen:

⁵ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen (2023): Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen 2022. Stichtag 01.01.2022. Unter: <https://sidas8.extranet.sachsen.de/public/download-shares/fb3z9d5Uq3sEiNVWrNk1nT379VEe7kxN> [letzter Zugriff: 30.10.2023].

⁶ Iser, Jurik Caspar; Stahnke, Julian; Tröger, Julius (2024): So teuer sind die Mieten in Ihrer Stadt im Deutschland-Vergleich. In: Zeit Online, 07.02.2024. Online verfügbar unter <https://www.zeit.de/wirtschaft/2024-02/mietpreise-deutschland-mietpreisentwicklung-2023?freebie=fb39aa09>.

Tabelle 2 Durchschnittliche Angebotsmiete 2024 Großpösna auf Basis Internetrecherche Mietangebote (Zeitraum Oktober bis November 2024)

Miete in EUR je m ²	Miethöhe in EUR Nettokaltmiete	Fläche in m ²	Standort
12,53	1.800	143,66	Grunaer Weg, Großpösna
12,93	1.500	116,00	Mittelstraße, Seifertshain
12,70	1.600	126,00	Mittelstraße, Seifertshain
12,70	1.600	126,00	Mittelstraße, Seifertshain
11,79	1.650	140,00	Mittelstraße, Seifertshain
11,10	855	77,00	Am Hopfenberg, Großpösna
12,93	1.500	116,00	Seifertshain
12,70	1.600	126,00	Seifertshain
13,54	2.950	217,8	Großpösna
12,75	1.600	125,5	Großpösna
12,57	Durchschnittswert		

1.2 Wohnungsmarktimdikatoren gemäß Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum (FRL gMW)

Das **Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung** hat im Rahmen der FRL gMW **Indikatoren** benannt, anhand derer eine zukünftige Gefährdung der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu erkennen ist. Die entsprechenden Daten wurden für alle sächsischen Gemeinden durch das vom Freistaat Sachsen beauftragte Institut empirica AG ermittelt und zur Verfügung gestellt.

Tabelle 3 Übersicht der Indikatoren für Großpösna

	Indikator (gemäß RL gMW)	Kennzahlen Großpösna ⁷	Indikator
Bevölkerungs- wachstum	Die Einwohnerzahl muss in den letzten 3 Jahren gestiegen sein (2020 bis 2023)	Zuwachs von 90 Personen	1
	Die Anzahl der Haushalte muss in den zurückliegenden drei Kalenderjahre angestiegen sein.	Zuwachs 40 Haushalte	1
	Bevölkerungsprognose V2 muss einen Anstieg nachweisen	V2: Anstieg um 60 Personen	
Wohnraum-angebot	In den zurückliegenden drei Kalenderjahre muss in der Gemeinde die Anzahl der dem Wohnungsmarkt neu zur Verfügung gestellten Wohnungen geringer sein als die Zunahme der Anzahl der Haushalte.	Zunahme Wohnungsbestand (+60WE) lag über der Zunahme der Haushalte (+40HH) zusätzliche Wohnung je zusätzlichem Haushalt 31.12.2020 bis 31.12.2023: 1,5	0

⁷ Die Daten der empirica AG können von verwendeten Daten abweichen, da teilweise unterschiedliche Datenquellen und Ermittlungsmethoden angewendet werden.



	Indikator (gemäß RL gMW)	Kennzahlen Großpösna ⁷	Indikator
Leerstand	Die Leerstandsquote liegt unter 4 Prozent.	Zensus 2022: 2,24 Für 2023: Zuwachs HH: 9 Baufertigstellungen: 30 Abgänge: 2 Leerstand 2023: 88 Nachrichtliche Leerstandsquote: 3,3	1 1
Angebotsmiete	Der Median der Angebotsmieten im Vergleich zum sächsischen Durchschnitt von 6,80 (>120%=2, <100%=0, dazwischen=1) Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Grundlage einer automatisierten Analyse öffentlich inserierter Immobilienanzeigen	7,55 EUR/m ² Andere Datengrundlage gibt für Großpösna: 8,48 EUR/ m ² dann 1,25 = 2 Punkte aktuell werden im Durchschnitt 12,29 EUR/m ² aufgerufen (vgl. Tab.2)	1
Mietbelastung	Die Mietbelastung (Verhältnis des Medians der Jahresmiete (nettokalt) für Durchschnittswohnung vor Ort zum durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen in der Gemeinde muss höher als die Mietbelastung im Freistaat Sachsen sein.	EK je HH:20.799 Index 86 Jahresmiete: 5.854 Index: 119 Mietbelastungsindex: 138	2
Gesamtwert sächsischer Rankingliste			7 Punkte Rankingplatz 2



2. Bevölkerungsvorausschätzung und daraus abgeleitete Wohnraumbedarfe

2.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnungsbedarfs 2019 – 2030

Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen sieht für Großpösna über alle Varianten eine positive Bevölkerungsentwicklung.

Tabelle 4 Varianten der Bevölkerungsprognose für Großpösna für 2030 (Quelle: StaLa Sachsen)

	2023	v1 2030	V2 2030	V3 2030
EW-Prognose	5.550	5.690	5.660	5.620
EW-Entwicklung absolut		140	110	70
EW-Entwicklung relativ in %		2,5	2,0	1,3

Ausgehend von der Prognose für die Region wurde im Projekt Interko2 in dem die Stadt Leipzig und der Landkreis Leipzig Projektpartner waren eine Modellansatz für die Wohnungsbedarfsprognose erarbeitet. Die Gemeinde Großpösna war im grundzentralen Verbund mit Naunhof in diesem Prozess aktiv beteiligt. Dementsprechend sollen im Weiteren die ermittelten Ergebnisse Basis der Wohnungsbedarfsprognose sein.

Tabelle 5 Prognoserechnung für den Eigenbedarfsentwicklung

Großpösna	WE in EZFH	WE in MFH
Ersatzbedarf	4	1
Barrierefreier Bedarf*	-	67
Auflockerungsbedarf*	-	-
Zuschläge zentralörtliche Funktion	8	9
Zuschläge Arbeitsmarkt	1	1
Gesamt	13 WE	78 WE

* Diese Bedarfe schlagen sich nur im MFH-Segment nieder

Tabelle 6 Prognoserechnung für den Zusatzbedarf von Großpösna aufgrund von Wanderungsprozessen (regionales Zuordnungsmodell)

Szenarien	WE in EZFH	WE in MFH
Starkes Wachstum	98	168
Moderates Wachstum	-15	-26
Schrumpfung	-33	-56

Tabelle 7 Prognoserechnung für den Bedarf aufgrund starker gewerblicher Entwicklung

Szenarien	WE in EZFH	WE in MFH
Außerplanmäßige Gewerbeansiedlung	30	30



Tabelle 8 Prognoserechnung gesamt für Wachstumsszenario bis 2030

Großpösna	WE in EZFH	WE in MFH
Eigenbedarf	13	77
Zusatzbedarf	98	168
Gewerbeansiedlung	30	30
Altersbedingtes Leerfallen	-129	-22
Gesamt	12	253

2.2 Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum

Es ist davon auszugehen, dass die lt. Zensus ermittelte durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,68 EUR/m², schrittweise steigt. I.d.R. werden freiwerdende, preisgünstige Wohnungen mit dem Mieterwechsel teurer, so dass diese dann häufig zur Wohnraumversorgung im preisgünstigen und bezahlbaren Segment nicht mehr zur Verfügung stehen.

Ausgehend davon, dass Großpösna aktuell im Mietsegment zum einen nur über eine geringe Zahl insbesondere auch an kommunalen Wohnungen (60 WE) verfügt und gleichzeitig der aktuelle Leerstand der reinen Fluktuationsreserve entspricht und zudem 46,4% des Leerstandes bereits länger als 12 Monate leer steht (damit nicht als marktaktiver Leerstand zu werten ist), sind im Wesentlichen keine Wohnungen im Niedrigpreissegment verfügbar.

Ausgehend vom Wachstumsszenario, was der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung für Großpösna entspricht, wurde der Zuwachs an Haushalten ermittelt. Für die Jahre 2025 bis 2027 rechnet die Prognose mit einem jährlichen Zuwachs von durchschnittlich 10 Haushalten. Es kann unterstellt werden, dass hier auch Haushalte zuziehen, z.B. Flüchtlinge, die Bedarf an Wohnungen im Niedrigpreissegment haben – Es wird hier bis 20230 ein Bedarf von **3 WE** geschätzt.

Bis 2030 hat das verfügbare Modell Interko2 zudem ein Bedarf an Wohnungen der sogenannten „Nestflüchter“⁸ von **12 WE** bis 2030 ermittelt. Hier ist auch davon auszugehen, dass diese vor allem mietpreisgebunden Wohnraum in Anspruch nehmen würden. Aufgrund der in Großpösna nicht vorhandenen Angebote verstärkt dies ansonsten die Abwanderung „Junger Einwohner“.

Der Anteil Empfänger an Grundsicherungsleistungen⁹ liegt in Großpösna bei 127 Personen. Aktuell gibt es nur 39 Wohngeldempfänger in Großpösna allerdings mit steigender Tendenz.

Auf Grundlage eigener Recherchen ist davon auszugehen, dass ca. 10-15 % der Großpösnaer Haushalte über ein Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen 2 der Sächsischen Einkommensgrenzen-Verordnung verfügen und damit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Sie benötigen bezahlbaren Wohnraum, der die Mietbelastungsquote in der Regel 30% des Haushaltseinkommens nicht

⁸ Dies bezeichnet junge Erwachsene, die aus der familiären Wohnung ausziehen und zum ersten Mal eigenen Wohnraum nachfragen. Es ist davon auszugehen, dass dieser Bedarf über die Potenziale im Bestand gedeckt werden kann. Ausgehend davon, dass rund 30 % der 18-25-Jährigen nicht mehr im elterlichen Haushalt lebt, und nur rund 10 % aller Umzüge in ländlichen Räumen innergemeindlich erfolgen⁸, ergibt sich der Schätzwert, dass maximal 3 % der 18-25-Jährigen innergemeindlichen Wohnraumbedarf generieren.

⁹ Zu den sozialen Mindestsicherungsleistungen zählen folgende Hilfen:

- Gesamtregelleistung (Bürgergeld für erwerbsfähige Leistungsberechtigte/Bürgergeld für nicht erwerbsfähige Leistungsberechtigte) nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II „Grundsicherung für Arbeitsuchende“),
- Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII „Sozialhilfe“), • Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII „Sozialhilfe“),
- Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG).



übersteigt.¹⁰ Dies würde aktuell insgesamt 248 bis 373 Haushalte betreffen. Unter Beachtung der stark ansteigenden Angebotsmieten in Großpösna und dem geringen Dargebot an Mietwohnungen ist mit weiter zunehmender Angespanntheit des Wohnungsmarktes vor allem für die Haushalte, die sich auf dem freien Markt mit bedarfsgerechtem, preisgünstigem bzw. bezahlbarem Wohnraum versorgen wollen, zu rechnen. Wohl wissend, dass die Annäherung an die tatsächlichen Bedarfe nach preisgünstigem und bezahlbarem Wohnraum aus der bestehenden Wohnbevölkerung heraus abhängig von zahlreichen Faktoren und schwer fassbar ist, wird angenommen, dass für ein Drittel der anspruchsberechtigten Haushalte neuer mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum erforderlich ist. Das würde ca. **72 bis 111 Haushalte** betreffen.

Geht man davon aus, dass ca. 15% der WBS-berechtigten Haushalte kurzfristig umziehen wollen/ müssen (bspw. aufgrund von aktuell zu hoher Mietkosten, zu kleinen Wohnungen und/ oder Entmietungsfahr, Trennung, Familienzuwachs etc.) würde dies einen aktuellen Bedarf in diesem Segment von **ca. 11 bis 17 WE** bedeuten.

Tabelle 9 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

3. Wohnungspolitische Zielstellung von Großpösna zur Umsetzung der sozialen Wohnraumförderung des Freistaats Sachsen

3.1 Leitlinien und Handlungsansätze

Die Gemeinde Großpösna verfolgt das Ziel langfristig die Bedarfe aller Bürger nach Vielfalt, Bezahlbarkeit und wirtschaftlichen Tragfähigkeit auch im Wohnungssegment zu decken

Unter den vorherrschenden Wachstumsbedingungen soll Großpösna sich als attraktiver und konkurrenzfähiger Wohnstandort weiterentwickeln, adäquaten Wohnraum für alle bereitstellen und Freiräume für vielfältige Lebensformen befördern und erhalten. Für innovative Projekte, wie die Entwicklung des Wohnparks in Großpösna soll weiterhin Raum bleiben.

Dementsprechend lassen sich die Ziele der Wohnungspolitik in folgenden Leitlinien zusammenfassen:

1. Wachstum des Wohnungsstandortes abgestimmt mit den Potenzialen der sozialen und technischen Infrastruktur
2. Qualitativ vielfältiges Wohnangebot sowie neue Wohnformen unterstützen
3. Angebote für Familien, Senioren und Menschen mit Behinderungen bereitstellen
4. Genügend Wohnungen für einkommensschwache Haushalte sichern

¹⁰ Leistungsempfänger nach dem SGB II oder SGB XII bleiben von der maßgeblichen Mietbelastungsquote unberücksichtigt, da das Verhältnis zwischen Regelleistung und Übernahme der Kosten der Unterkunft durch Vorschriften der Sozialgesetzgebung geregelt ist.



Diesen Leitlinien entsprechend ist die Gemeinde Großpösna bestrebt durch kooperative Baulandentwicklung/Schaffung von Bauplanungsrecht für neue Wohnungsbaustandorte durch B-Pläne die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum vorzubereiten.

3.2 Soziale Wohnraumförderung des Landes als wesentlicher Baustein der Wohnraumentwicklung

Die Voraussetzung für die Entwicklung von Wohnungen für einkommensschwache Haushalte bildet die Soziale Wohnraumförderung des Freistaats Sachsen, gemäß Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (FRL gebundener Mietwohnraum – FRL gMW).

Die Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen ermöglicht die Unterstützung von Bauherren bei der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum.

Für die Planungssicherheit von Großpösna ist die Bereitstellung von Fördermitteln unter den gegebenen Baupreis- und Zinskonditionen unabdingbar. Nur so kann für Großpösna die Schaffung bezahlbaren Wohnraums dauerhaft verbindlich gestaltet und umgesetzt werden.

3.3 Erläuterung des Instruments der Sozialen Wohnraumförderung des Landes

Grundsätzlich zielt die soziale Wohnraumförderung auf die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem bis mittlerem Einkommen zu angemessenen Bedingungen ab. Für diese Haushalte soll mit Hilfe der Wohnraumförderung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum geschaffen werden.

Unter mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum sind geförderte Mietwohnungen zu verstehen, die für einen bestimmten Zeitraum nur zu einer festgelegten Miete und an einen bestimmten Personenkreis vermietet werden dürfen. Die Eigentümer/-innen oder Bauherr/-innen erhalten auf Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) sowie der FRL gMW eine finanzielle Förderung (Zuschuss). Fördermittel werden nur gewährt, wenn an den geförderten Wohnungen (unmittelbare Belegung) oder an anderen gleichwertigen Wohnungen (mittelbare Belegung) Belegungsrechte geknüpft werden. Die konkreten Bedingungen werden gegebenenfalls im Weiterleitungs- und Kooperationsvertrag zwischen Kommune und Eigentümer festgelegt.

Das WoFG regelt, dass nur Haushalte mit geringem Einkommen eine mietpreis- und belegungsgebundene Wohnung anmieten dürfen. Die Anspruchsberechtigung wird mittels eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nachgewiesen. Es gelten die Einkommensgrenzen nach der Sächsischen Einkommensgrenzen-Verordnung (vgl. Tab.9):

Tabelle 10 Sächsische Einkommensgrenzen-Verordnung vom 20. Dezember 2023 (SächsGVBl. 2024)

Haushalt	Einkommensgrenze 1	Einkommensgrenze 2
1 Person	16.800 €	21.000 €
2 Personen	25.200 €	31.500 €
+ Personen	5.740 € /Person	7.175 € /Person
Zusätzlich je Kind im Haushalt	+ 700 €	+ 875 €
Mögliche Förderung	45% der Angebotsmiete	35% der Angebotsmiete



Tabelle 11 Orientierungswerte für Wohnungsgrößen

Haushalt	Wohnungsgröße
1 Person	≤ 45 m ²
2 Personen	≤ 60m ²
3 Personen	≤ 75 m ²
4 Personen	≤ 85 m ²
Je weitere Person	+ 10 m ²

Die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum kann durch die Sanierung sowie Aus- und Umbau bestehender bzw. leerstehender Wohngebäude sowie durch Neubau oder Umnutzung und Erweiterung von Nicht-Wohngebäuden zu Wohnraum erfolgen.

3.4 Strategie zur Umsetzung der sozialen Wohnraumförderung

Die soziale Wohnraumförderung des Landes wird entsprechend der lokalen Gegebenheiten konkretisiert und soll gemäß den wohnungspolitischen Zielen und Handlungsschwerpunkten in Großpösna angewandt werden. Prioritäten für den Einsatz der sozialen Wohnraumförderung sind aus Sicht der Gemeinde Großpösna an verschiedene Kriterien zu binden:

- Die Umsetzung der Wohnungsbauförderung soll an gut erschlossenen Standorten mit gesicherter ÖPNV-Anbindung, Nahversorgung und sozialer Infrastruktur erfolgen.
- Orientierung an den Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft, die bei maximal 8,30 EUR/m² liegen

Tabelle 12 Richtwerte der angemessenen Kosten der Unterkunft im LK Leipzig (Stand 2023)

Die Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) im Landkreis für Leistungsbeziehende in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) und der Sozialhilfe (SGB XII) werden ab 01.04.2023 wie folgt festgesetzt:

Personen in der BG*	Angemessene Wohnungsgröße	Borna	Grimma	Markkleeberg	Markranstädt	Landkreis Ost ¹	Landkreis Mitte ²	Landkreis West ³
1	25 - 45 m ²	310,20 €	313,90 €	399,40 €	350,75 €	306,25 €	290,75 €	308,95 €
2	> 45 - 60 m ²	393,60 €	395,20 €	499,20 €	441,00 €	385,00 €	371,00 €	388,60 €
3	> 60 - 75 m ²	488,26 €	506,50 €	639,00 €	561,25 €	473,75 €	465,50 €	498,25 €
4	> 75 - 85 m ²	592,60 €	585,00 €	722,20 €	714,75 €	554,49 €	587,00 €	573,00 €
5	> 85 - 95 m ²	662,32 €	662,20 €	807,16 €	798,84 €	618,75 €	618,25 €	626,00 €
6	> 95 - 105 m ²	746,45 €	731,91 €	931,69 €	919,70 €	758,00 €	661,75 €	787,55 €
je weitere Person	je weitere 10 m ²	71,09 €	69,71 €	88,73 €	87,59 €	72,19 €	63,02 €	75,00 €

* Bedarfsgemeinschaft

Grundsätzlicher Hinweis

Die Zuordnung der Personenzahl zu angemessener Wohnungsgröße erfolgt gemäß Richtlinie zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum in Sachsen (RL gMW).

Eine Über- oder Unterschreitung der angegebenen Wohnflächenhöchstgrenzen und / oder der daraus ableitbaren Quadratmeterpreise ist unschädlich, wenn der maßgebliche maximale Richtwert nicht überschritten wird.

Gemeindezuordnungen in den Vergleichsräumen Landkreis Ost, Mitte und West

1 – Bennewitz, Borsdorf, Brandis, Lössatal, Machern, Thallwitz, Trebsen, Wurzen

2 – Bad Lausick, Belgershain, Colditz, Frohburg, Geithain, Kitzscher, Naunhof, Otterwisch, Parthenstein

3 – Böhlen, Elstertrebnitz, Groitzsch, Großpösna, Neukieritzsch, Pegau, Regis Breitingen, Rötha, Zwenkau



- Beim Einsatz der Mittel sollen auch Anforderungen an die Barrierefreiheit beachtet werden.
- Beim Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln sollen bevorzugt Wohnungen für 1-Personen- und 2-Personenhaushalte und ergänzende Angebote für Familien mit Kindern geschaffen werden.

Der Zensus 2022 zeigt, dass die Zahl der Seniorenhaushalte stetig steigt. Auch bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte mit 3- und 4-Personen gibt es zunehmend Engpässe. Im bezahlbaren Preissegment soll deshalb die Schaffung von **angemessenen Wohnungen für kleine und mittlere Haushalte bis vier Personen** Priorität haben.

TEIL B Förderbedarf

4. Rahmensetzungen für die Förderung

Miethöhe

Gemäß der FRL gMW errechnet sich die Miethöhe aus der „durchschnittlichen Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen in dem gleichen oder einem vergleichbaren Wohngebiet abzüglich der Höhe der Förderung in € pro Quadratmeter“. Die durchschnittlichen Angebotsmieten stellen daher eine wichtige Bezugsgröße dar. Auf Grundlage der aktuellen Angebotsmieten werden die anfängliche Miete (Bewilligungsmiete) sowie die Förderhöhe ermittelt.

Gemäß der Preisdatenbank von empirica wird für Großpösna eine durchschnittliche Angebotsmiete von 7,55 EUR je m² angegeben. Aufgrund stark veränderter Rahmenbedingungen, d.h. nach einem sprunghaften und stetigen Anstieg von Bau- und Finanzierungskosten gibt es für neue Bau- und Sanierungsprojekte de facto nur begrenzt Vergleichszahlen (Angebotsmieten), da relativ wenig auf dem Markt angeboten wird. Deshalb erfolgt unter Beachtung der aktuellen Angebotsmieten sowie über den Abgleich mit kalkulierten Mieten aktuell geplanter Bauprojekte eine Annäherung zur Ermittlung der „durchschnittlichen Angebotsmiete“.

Tabelle 13 Angebotsmieten für den Bewilligungszeitraum 2024 und für den angestrebten Fertigstellungszeitraum

Großpösna	Neubau/ Umnutzung
Angebotsmiete Internetrecherche	12,00 EUR/m ²
Angebotsmiete kalkuliert für 2027	12,55 EUR/m ²

Belegungsrechte

Mit der Förderung nach der Richtlinie werden Belegungsrechte gemäß § 26 des **Wohnraumförderungsgesetzes** für Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein an den geförderten Wohnungen (unmittelbare Belegung) oder für die Dauer von mindestens 15 Jahren und maximal 20 Jahren – im Fall der Förderung von Baumaßnahmen vom Tag der Bezugsfertigkeit der der geförderten Wohnung angerechnet begründet. Die Dauer der Belegungsrechte verlängert sich um die Dauer der Leerstände, die während der ursprünglich vereinbarten Belegungsrechtsdauer eintreten.

Die Gemeinde hat an den mit Fördermitteln errichteten Wohnungen ein Belegungsrecht nach § 26 des Wohnraumförderungsgesetzes. Die Gemeinde führt ein Verzeichnis der mit Belegungsrechten gebundenen Wohnungen und der in diesen Wohnungen wohnenden Mieter.

Abweichend kann die Gemeinde mit Zustimmung des Staatsministeriums für Regionalentwicklung die geförderte Wohnung für den Fall, dass die Wohnung nicht bestimmungsgemäß belegt werden kann und



eine bestimmungsgemäße Belegung auch nicht zu erwarten ist, gemäß § 30 des Wohnraumförderungsgesetzes von den Belegungsbindungen freistellen.

5. Fördermittelbedarf

Förderhöhe 2024

Die Förderhöhe ergibt sich aus der Marktmiete, die für das Jahr der Bezugsfähigkeit der zu schaffenden Wohnungen prognostiziert wird, und der Förderquote, hochgerechnet auf den Zeitraum der Belegungs- und Mietbindungen. Für die Ermittlung der Marktmiete im Jahr der Bezugsfähigkeit der zu schaffenden Wohnungen ist die jeweils aktuelle Marktmiete mit einer jährlichen Mietkostensteigerung von 1,5 Prozent fortzuschreiben.

Ausgehend davon, dass der 2. Förderweg in Höhe von 35 % der prognostizierten Angebotsmiete (Nettokaltmiete) im Jahr der Bezugsfähigkeit in Anspruch genommen wird bedeutet das, dass für neugebaute/ umgebaute Wohnungen die zu erwartende Angebotsmiete 2027 in Höhe von 12,55 EUR/m² auf eine Bewilligungsmiete von 8,15 €/m² abgesenkt werden kann.

Im Kapitel 2.2 wird der Bedarf für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum in Großpöna abgeleitet. Es wird von 26 bis 37 Wohnungen bis 2030 ausgegangen.

Der Bedarf an kleinen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen steigt kontinuierlich. Dies ist zum einen durch die generelle Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte begründet. Für Großpöna ist typisch, dass für kleine Haushalte das Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und Nachfrage unausgewogen ist, da der Wohnungsmarkt wenige bezahlbare oder gar preisgünstige Wohnungen für diese Haushaltsgrößen anbietet. Gleiches trifft für junge Familien in der Familienbildungsphase mit niedrigem Einkommen (3- bis 4-Personenhaushalte mit geringem Einkommen) zu.

Dementsprechend stellt sich der Förderbedarf für den **Förderweg 2** wie folgt dar:

Annahmen

Angebotsmiete 2024	12,00 EUR
Mietsteigerung bis 2027 (Jahr der Fertigstellung)	0,55 EUR
Angebotsmiete 2027	12,55 EUR
Absenkung um 35%	4,39 EUR

Entwicklungsansatz

verbleibende Miete	8,15 EUR
Bindungszeitraum	20 Jahre
Zuschuss je qm	1.053,36 EUR/m ²
Zuschuss bei einer Gesamtwohnfläche von 1.200 qm	1.264.032,68 EUR

Es sollen insgesamt 20 WE geschaffen werden mit einem Schwerpunkt auf 2-RWE.

Es wurde die Einkommensgrenze 2 mit einer Förderung von 35% in Ansatz gebracht.

Geplant ist die Umsetzung auf einer kommunalen Fläche in Großpöna durch den kommunale Eigenbetrieb.