



Wohnungsbedarfsanalyse Machern 2025

Einführung

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

Die Wohnungsbedarfsanalyse wurde für die Gemeinde Machern mit dem Ziel erarbeitet

- den Bedarf an Wohnungen für einkommensschwache Haushalte zu fixieren
- den Bedarf an altersgerechten, barrierearmen Wohnungen zu fixieren
- notwendige Handlungsfelder für die Kommune bei der Problembewältigung aufzuzeigen

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

Im Detail ist die Wohnungsbedarfsanalyse 2025 in folgende Kapitel gegliedert:

Entwicklung Prognose Strategie	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 dargestellt, welche Indikatoren Machern diesbezüglich erfüllt.
	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. 1.2). Daraus abgeleitet und anhand Schätzungen sowie bestehender Wohnungsmarkttrends wird der Bedarf an neu zu schaffenden Wohnungen in Machern bis 2030 dargelegt.
	Kapitel 3: Wohnungspolitische Zielstellungen
	Kapitel 3 beschreibt die grundlegenden Leitlinien und Handlungsansätze der Gemeinde Machern.

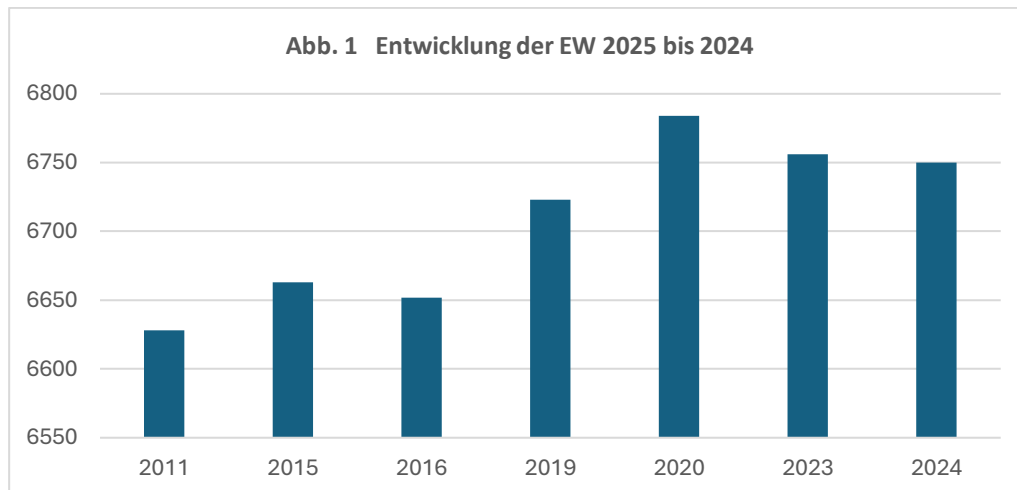
1 Wohnungsmarktentwicklung

1.1 Aktuelle Situation des Wohnungsmarktes

Einwohnerentwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum hat weiter zugenommen. Die Bevölkerungszahl stieg in Machern seit 2016 und verstärkt bis 2020 an. Danach gab es einen leichten Rückgang. Seit 2015 stieg die Bevölkerungszahl um 87 Einwohner was einem Zuwachs von 1,3% entspricht.

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 -28 Einwohnern. Nur in den Jahren 2019 und 2020 gab es kurzzeitig auch aufgrund der Zuwanderung einen positiven Saldo.

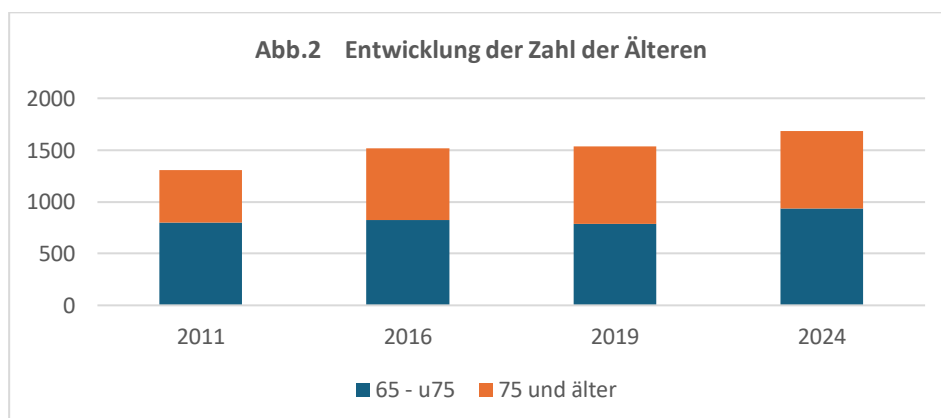


Interessant ist dabei auch, dass vor allem der Kernort Machern mit seiner guten Ausstattung Zuwachs zu verzeichnen hat:

Tabelle 1 Entwicklung der Einwohner nach Ortsteilen 2011 bis 2024 (Quelle: StaLa, Demografiemonitor des LK L)

	2011	2024
Machern	6.628	6.750
Gerichshain	1.478	1.490
Lübschütz	222	196
Machern	4.358	4.451
Plagwitz	113	140
Püchau	309	342
Übrige	148	131

Für den qualitativen Wohnungsbedarf ist auch die Altersstruktur von Interesse. Dem allgemeinen Trend in Ostdeutschland folgend ist auch in Machern die Zahl und der Anteil der Altersgruppe der über 65-Jährigen in den letzten Jahren weiter angestiegen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg von 19,6% auf zwischenzeitlich 24,9%. Dabei liegt der Anteil, der über 75-Jährigen an allen Älteren konstant über 40%, was auch ein Indiz für den zunehmenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen darstellt.



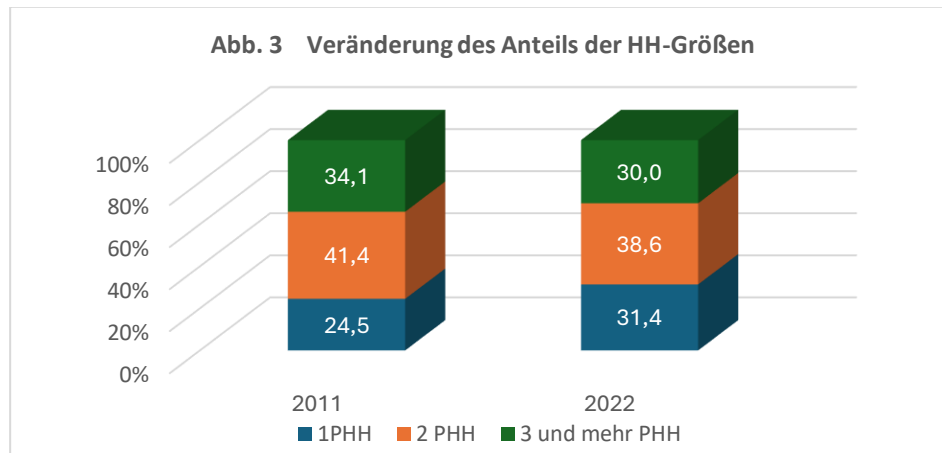
Haushaltsentwicklung

Stärker als die Einwohnerzahl stieg die Zahl der Haushalt von 2011 insgesamt 2.880 Haushalten auf 3.102 im Jahr 2022, d.h. die Zahl der statistischen Haushalte stieg um 222. Allerdings sind wesentliche strukturelle Veränderungen erkennbar. So wuchs vor allem die Zahl der Ein-Personen-Haushalte (+267



Haushalte), die Zweipersonenhaushalte sind relativ konstant, die 3 und mehr PHH sind dagegen leicht rückläufig (- 50 HH).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank von 2,3 im Jahr 2011 auf 2,14 im Jahr 2022. Der Anstieg der Haushalte ist vergleichbar den allgemeinen Trends, der durch die Altersstruktur und die weitere Singularisierung in der Gesellschaft geprägt ist. Der zeitweise positive Wanderungssaldo ist vor allem der Zuwanderung junger Familien geschuldet.



Hinsichtlich der Strukturmerkmale der Haushalte nimmt v.a. die Zahl alleinlebender älterer Menschen (ab 65 Jahren) zu. Die Zahl der Seniorenhaushalte stieg weiter an und umfasst einen Anteil von 27,7 % aller Haushalte.

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

Bau- und Wohnungsmarktentwicklung

Die Baufertigstellungen (Neubau) belaufen sich in Machern im Zeitraum 2012 bis 2023 auf insgesamt 190 Wohngebäude. Dabei wurden ausschließlich Einfamilienhäuser und wenige Gebäude im Zweifamilienhaussegment (rund 3%) errichtet.¹ Die zusätzlich geschaffenen Wohnungen mittels Sanierung leerstehender Wohnungen sind im gleichen Zeitraum auf 10 Wohnungen beschränkt.

Ähnlich ist die Tendenz bei den Baugenehmigungen. Sie lagen seit 2012 bei rund 18 je Jahr, stiegen in den Jahren 2018/2019 um 10 Genehmigungen, um dann wieder das Ausgangsniveau zu erreichen.

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.

Die Zahl der Bauüberhänge – also genehmigte aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen im Neubau – lag 2012 bis 2023 bei rund 25, im Durchschnitt wurden 32% noch nicht begonnen – im Zeitraum sind 13 Baugenehmigungen erloschen. Der Schwerpunkt der Baugenehmigungen lag im Einfamilienhaussegment.

¹ Ein Neubau von anteilig altersgerechten Wohnungen im Mietwohnungssegment ist bislang nicht gegeben.

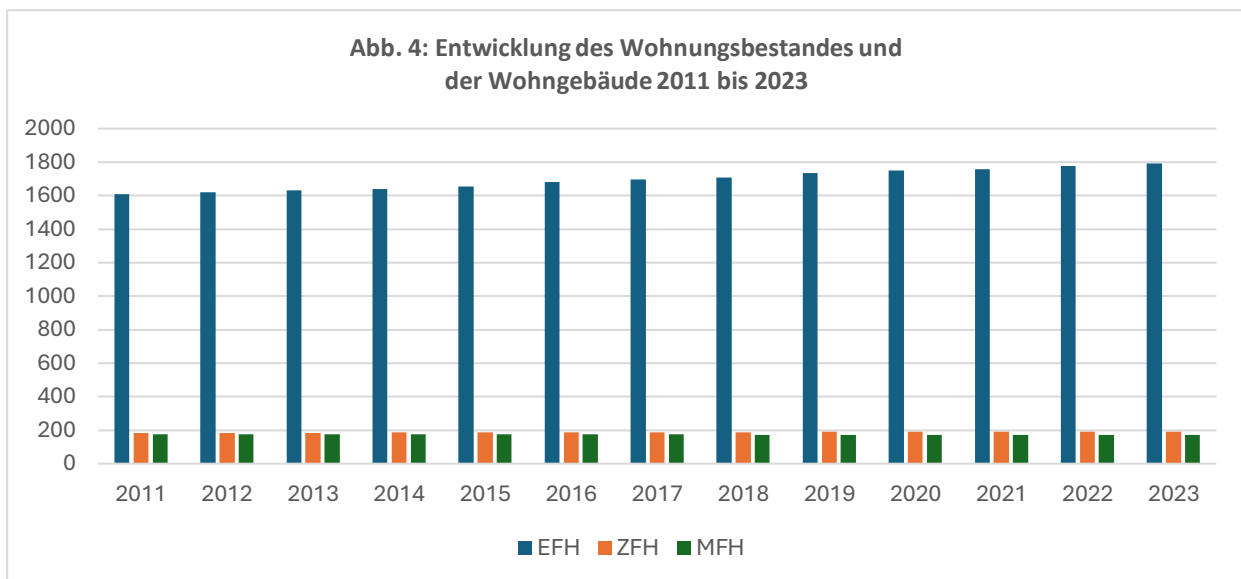


Die Zahl der nicht begonnen Wohngebäude lag jährlich bei rund 30%. Hier ist in 2022/23 ein leichter Anstieg auf 35% (23 Wohnungen) zu verzeichnen.

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. Vom Wohnungsbestand befinden sich 85,2% im Ein- und Zweifamilienbestand.

Tabelle 2 Struktur des Wohnungsbestandes 2023 – Gebäude und Wohnungen

	Gebäude in %	Wohnungen in %
EFH	83,1	54,0
ZFH	8,9	11,6
MFH	0,1	34,4



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 und insbesondere für Ältere fehlen. Die verfügbaren Wohnungen zur Vermietung umfassen rund 35% des Gesamtbestandes (1100 WE) und sind in den vergangenen 12 Jahren von der Zahl her unverändert geblieben.

97,1 % der Gebäude befinden sich im Privatbesitz. Die zur Vermietung durch andere Eigentümer verfügbaren Wohngebäude werden nachfolgend bewirtschaftet:

	Gebäude
Wohnungsgenossenschaft	0
Kommune	41
Wohnungsunternehmen/Unternehmen	22
Gemeinnützige Unternehmen	4

Diskussion von beobachteten Trends der Nachfrageentwicklung

Die durchschnittliche Haushaltsgröße habe sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten deutlich verringert. Daraus resultierten deutlich größere Wohn- und Grundstücksflächen pro Kopf. Junge Leute ziehen häufig zur Ausbildung in die Oberzentren und kehren in der Familienphase dann mit Nachfrage nach Einfamilienhäusern zurück. Hier wäre es hilfreich, wenn ältere Bevölkerungsgruppen aus den oftmals zu groß gewordenen Häusern und Gehöften in geeignetere

(altersgerechte) Wohnangebote umziehen könnten. Um dies umzusetzen, sind entsprechende Angebote notwendig.

Leerstandsentwicklung

Lag der Leerstand gemäß Zensus im Jahr 2011 noch bei 5,5%, (173 Wohnungen) zeigen die Ergebnisse des Zensus 2022 einen leichten Rückgang des Leerstandes auf 4,38%. Das entspricht 149 Wohnungen von denen 89 länger als 12 Monate leer standen, was auf Probleme bei der Marktfähigkeit schließen lässt. Dementsprechend lag der marktaktive Leerstand bei 1,7%. Dies zeigen auch **aktuelle Marktrecherchen, dass das Wohnungsmietangebot sich bereits auf Neubauten oder komplexe Sanierungen beschränkt.**

Immobilienmarkt

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 1.306 EUR/ m² und stieg 2021/22 auf 1.674 EUR je m², was einem Anstieg um 15,6% entspricht. Vergleichbar ist der Anstieg der Preise für Eigenheime im Zeitraum 2018/19 zu 2020/21. Hier lag der Wert bei 13,8% (von 2.426 EUR/ m² auf 2.762 EUR je m²)². Geomap gibt aktuell für den Neubau von Eigenheimen einen Wert von 3.827 EUR/ m² an³.

Der durchschnittliche Bodenrichtwert⁴ liegt aktuell zwischen 115 und 250 EUR/ m².

Das Mietniveau ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Gemäß Zensus liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand bei 5,67 EUR/m² was einem durchschnittliche Mietniveau von 6.960 EUR/a entspricht und damit bei einem Indexwert von 134 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 keine oder nur wenige Angebote verfügbar sind. Die verfügbaren Angebote rufen eine Nettokaltmiete ab 8 EUR je m² auf.

Die Angebotsmiete bei Neuvermietung ist entsprechend wesentlich höher und wird gemäß den Angaben der empirica-Datenbank mit 7,50 EUR/m² angegeben.

1.2 Wohnungsmarktkindikatoren 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. Dabei zeigt sich, dass zwar hinsichtlich der Mietbelastung eine entsprechende Tendenz in Machern gegeben ist, aufgrund der (wenn auch geringfügig) sinkenden Zahl der Einwohner und Haushalte und leicht wachsendem Wohnungsbestand aber kein vordergründiger Bedarf gesehen wird.

² Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 Landkreis Leipzig: Untersuchungszeitraum 2020 – 2021 sowie Grundstücksmarktbericht 2021 Landkreis Leipzig: Untersuchungszeitraum 2018-2019

³ <https://app.geomap.immo/dashboard> [letzter Zugriff: 25.01.2024].

⁴ <https://www.geoportal-llk.de/> [letzter Zugriff: 25.01.2024].

Tabelle 3 Übersicht der Indikatoren für Machern

	Indikator (gemäß RL gMW)	Kennzahlen Machern	Indikator
Bevölkerungs- wachstum	Die Einwohnerzahl muss in den letzten 3 Jahren gestiegen sein (2020 bis 2023)	Rückgang von 23 Personen	0
	Die Anzahl der Haushalte muss in den zurückliegenden drei Kalenderjahre angestiegen sein.	Sinkende Zahl der HH: -13 Haushalte	0
	Bevölkerungsprognose V2 muss einen Anstieg nachweisen	V2: Rückgang um 80 Personen	0
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 (+48WE) bei leichtem Rückgang der Haushalte in den letzten 3 Jahren	0
Leerstand	Die Leerstandsquote liegt unter 4 Prozent.	Zensus 2022: 4,5	0
		Für 2023: Rückgang HH	0
		Baufertigstellungen: 20	
Angebotsmiete	Der Median der Angebotsmieten im Vergleich zum sächsischen Durchschnitt von 6,80 EUR/m ² (>120%=2, <100%=0, dazwischen=1) Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Grundlage einer automatisierten Analyse öffentlich inserierter Immobilienanzeigen	Abgänge: 1	1
		Leerstand 2023: 190	
		Nachrichtliche Leerstandsquote: 5,7	
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: 20.819; Index 87 Jahresmiete: 6.575; Index: 134 Mietbelastungsindex: 155	2
Gesamtwert⁵			3 Punkte

2 Bevölkerungsvorausschätzung und daraus abgeleitete Wohnraumbedarfe

2.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnungsbedarfs

Die 8. regionalisierte Bevölkerungsvorausschätzung erwartet über alle Varianten einen Anstieg der Bevölkerung bis 2040 (vgl. Tab. 4). Die auf dem Demografiemonitor des Landkreises Leipzig basierende Bevölkerungsschätzung zeigt eine ähnliche Tendenz. Hier wird deutlich, dass insgesamt eine stabile bzw.

⁵ Bei dem Bewertungsansatz wurden bislang nur die Städte Dresden und Leipzig mit einer Bewertung von 7 bzw. 8 Punkten berücksichtigt. Im ländlichen Raum erreichen zwischenzeitlich beispielsweise Großpösna, Krostitz und Rackwitz im Umfeld von Leipzig auch diesen Wert.

Quelle: Liste_wohnungswirtschaftliche_Indikatoren 2024 (abgerufen am 29.01.2025 - https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.bauen-wohnen.sachsen.de%2Fdownload%2FDaten_zu_wohnungswirtschaftlichen_Indikatoren_2024.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK)



leicht positive Entwicklung über alle Ortsteile mit dem Schwerpunkt Kernort Machern zu konstatieren ist. Wichtig für die Anforderungen an die Entwicklung des Wohnungsbestandes sind jedoch die zu beobachtenden strukturellen Veränderungen, die sich in einem starken Anstieg der Altersgruppe ü65 zeigt (vgl. Tab.5)

Tabelle 4 Prognosewerte der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für Machern bis 2040 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen)

2021 = 6760 EW	Entwicklung in %	Entwicklung Bevölkerung
V1	2,1	140
V2	1,3	90
V3	0,4	30

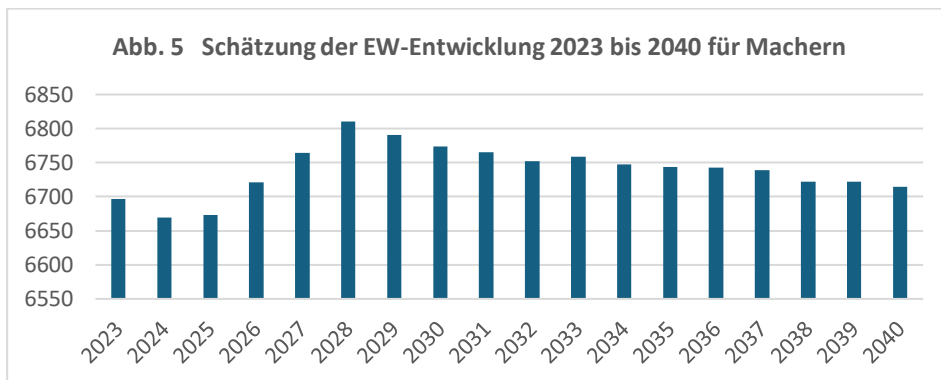
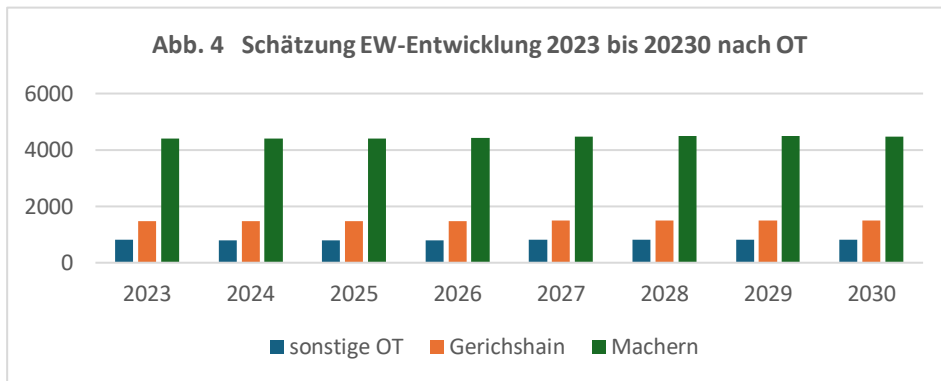


Tabelle 5 Prognose der Altersgruppe ü65 für Machern für 2030 und 2040

		2023	2024	2030	2040	Veränderung rel. in %	Veränderung abs.
V1	65 Jahre und mehr	1.690	1.720	1.970	2.030	20,1	340
V3	65 Jahre und mehr	1.690	1.720	1.970	2.020	19,5	330

Aus der aktuell ortsteilkonkret vorliegenden Schätzung ergibt sich nachfolgendes Bild, was auf eine Konzentration der Älteren im Kernort Machern hinweist. Die geschätzten Werte liegen geringfügig unter den Ergebnissen der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose.



Tabelle 6 Schätzung der Altersstruktur in der Gemeinde Machern und dem Ortsteil Machern für 2030

	Kernort Machern	Machern gesamt	Anteil des Kernortes Machern an Gemeinde in %
Zahl der 65-75-Jährigen	608	982	61,9
Anteil an EW in %	13,6	14,5	
Zahl der ü75-Jährigen	594	897	66,2
Anteil an EW in %	13,3	13,2	

Der Alterungsprozess wird im Zuge des demografischen Wandels in der Region weiter voranschreiten. Bis zum Jahr 2030 steigt in Machern das Durchschnittsalter auf 47,8 Jahre (V2), der Anteil der Ü65-Jährigen wird 2030 auf 28,6 % und 2040 auf 29,4% wachsen, während sich zeitgleich die Lebenserwartung erhöht (VSWG 2021). Dies führt nicht nur zu einem stärkeren Bedarf an barrierefreien Wohnungen oder altersgerechten Angeboten, sondern auch zu einem Anstieg beim Bedarf der Pflegekräfte. So werden 2030 laut des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen rund 35 % mehr Pflegekräfte benötigt als noch im Jahr 2015 (VSWG 2021). Darunter könnten vor allem periphere Räume leiden, da durch einen Pflegekräftemangel zusätzlich zu einem Defizit an altersgerechten Wohnungen ein Umzug von älteren Bevölkerungsgruppen befördert werden kann. Hinzu kommt, dass die Haushaltsgrößen sich weiter verändern werden, ebenso wie die Diversifikation des Zusammenlebens weiter zunimmt. Auffällig dabei ist, dass Sachsen von allen Flächenländern den höchsten Anteil an Ein-Personen-Haushalten hat (VSWG 2021).

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 Machern wurde in diesem Prozess eingebunden. Dementsprechend sollen im Weiteren die ermittelten Ergebnisse Basis der Wohnungsbedarfsprognose sein.

Tabelle 7 Prognoserechnung für die Eigenbedarfsentwicklung bis 2030

Großpönsa	WE in EZFH 2030 (2035)	WE in MFH 2030 (2035)
Ersatzbedarf	3 (5)	3 (6)
Barrierefreier Bedarf* ⁶	-	112 (132)

⁶ Quelle: Interko2 Wohnbauflächentool): Der Bedarf an barrierefreien Wohneinheiten trägt vor allem dem steigenden Alter der Bevölkerung und damit verbundenen Einschränkungen in der Mobilität Rechnung. Der Bedarf an barrierefreien/-armen WE orientiert sich dabei an bundeslandspezifischen Pflegequoten, die nach Altersgruppen gestaffelt sind, angepasst an die Altersstruktur im Projektgebiet. Zur Berechnung des barrierefreien Bedarfes werden die Annahmen gemäß Tabelle berücksichtigt (Personen in Pflegeheimen werden nicht betrachtet, d. h. die Haushalte werden diesbezüglich rechnerisch bereinigt). Es wird eine Gleichverteilung der pflegebedürftigen Haushalte (HH) gemäß vorhandener Gebäudestruktur in Ansatz gebracht.

Tabelle: Darstellung der Annahmen für den Bedarf Barrierefrei (eigene Darstellung)

Altersgruppe	Pflegequote	Quote Haushaltsgröße	Anteil Personen in Pflegeeinrichtungen
65- 69 Jahre	5,7%	1,70 EW/HH	0,5 %
70-74 Jahre	9,3%	1,60 EW/HH	
ü75 Jahre	46,1%	1,40 EW/HH	6,2 %



Auflockerungsbedarf*	-	1
Zuschläge zentralörtliche Funktion	-	-
Zuschläge Arbeitsmarkt	6	6
Gesamt	9 (11) WE	115 (145) WE

* Diese Bedarfe schlagen sich nur im MFH-Segment nieder

Tabelle 8 Prognoserechnung für den Zusatzbedarf von Machern aufgrund von Wanderungsprozessen (regionales Zuordnungsmodell) bis 2030

Szenarien	WE in EZFH	WE in MFH
Starkes Wachstum	39	67
Moderates Wachstum	4	7
Schrumpfung	-4	-7

Tabelle 9 Prognoserechnung für den Bedarf aufgrund starker gewerblicher Entwicklung 2030

Szenarien	WE in EZFH	WE in MFH
Außerplanmäßige Gewerbeansiedlung	3	3

Tabelle 10 Prognoserechnung gesamt für Wachstumsszenario bis 2030

Machern	WE in EZFH	WE in MFH
Eigenbedarf (weitestgehend Bedarf an barrierefreien Wohnungen)	9	115
Bedarf für Nestflüchter	-	15
Zusatzbedarf	39	67
Gewerbeansiedlung	3	3
Altersbedingtes Leerfallen	- 94	- 53
Gesamt	- 41	147

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in Machern ein Gesamtbedarf an **147 WE** im Mehrfamilienhaussegment und das vor allem ein Bedarf an barrierefreien Wohnungen von **112 WE** bis 2030 darstellt, der nicht durch das Potenzial im Bestand gedeckt werden kann.

2.2 Erläuterungen zum Bedarf an barrierearmen und barrierefreien Mietwohnraum

Die Analyse zu Entwicklungspotenzialen des Bestandes ergab, dass sich der **barrierearme Bedarf** (Anpassungen in der Wohnung wie der Einbau barrierefreier Duschen, Türenverbreiterung) auch im Kontext zur aktuellen Baupreisentwicklung nur bei konkretem Bedarf (zahlungskräftige Nachfrage) im Bestand umsetzen lässt. Das betrifft sowohl den Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) in denen Umbauten i.d.R. durch Eigentümer erfolgen aber vor allem für den Mietwohnungsbestand, in dem die notwendigen Kosten auf die Mieter umgelegt werden müssen. Gleichzeitig ist zu konstatieren, dass bei vielen Bestandsimmobilien zum einen bautechnisch aber auch aus Kostengründen nur bedingt barrierefreie/-arme Lösungen umsetzbar sind.

Analysen zeigten, dass vor allem im EZFH-Bestand bei Bedarf an barrierearmen Lösungen, das Gebäude infolge durch ältere Haushalte nur eingeschränkt genutzt wird. Aufgrund fehlender Alternativen im Umfeld wird kein Umzug in Erwägung gezogen.

Positiv ist zu konstatieren, dass bei den Neubauten im EZFH-Segment zudem barrierefreie/ barrierearme Lösungen zunehmen. Gleiches trifft soweit möglich auf Maßnahmen zur Um- und Wiedernutzung von Gebäuden im EZFH-Segment zu.

Die Befragung der Wohnungsunternehmen zeigte, dass barrierearme Lösungen bei Nachfrage umgesetzt werden, jedoch bislang nur ein geringer Anteil des MFH-Bestandes barrierefrei verfügbar ist.

Der Neubau **barrierefreier WE** gemäß DIN wird vor allem über den MFH-Neubau realisiert und ist im Rahmen der Eigenentwicklung umzusetzen. Die Analyse haben auch gezeigt, dass Bewohner:innen von EZFH auch eine Nachfragegruppe von barrierefreien, neugebauten Wohnungen darstellen und damit Potenziale im Bestand freigesetzt werden können.

Auswirkungen der barrierefreien Angebote

Wie dargestellt steigt die Nachfrage nach barrierearmen/-freien Wohnungen 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. Ist absehbar, dass die Investitionen in barrierefreie Wohnungen umgesetzt werden, dann ziehen Ältere in diese neu geschaffenen Wohnungen. Somit ergeben sich durch den Freizug zusätzliche Angebote im Bestand (z. B. im EZFH-Segment).

Interko2 bietet dafür einen Berechnungsansatz. Die Höhe wird durch Entscheidungen zur Anzahl der zukünftig neugebauten barrierefreien Wohnungen bestimmt. Die Struktur der freiwerdenden Wohnungen orientiert sich an der kommunalen Baustruktur (bisherige Verteilung der WE in EZFH und MFH je Gemeinde). Diese Kausalitäten sollte bei Planungen in den Städten und Gemeinden für neue Wohnbauflächen beachtet werden. Gleichzeitig gilt es aber auch die Baupreisentwicklung und die Kaufkraftentwicklung zu beachten, d.h. inwieweit die durch die Neubauten aufgerufenen Mietpreise aufgrund der Kaufkraft durch Ältere aus dem Umfeld genutzt werden können.

Die aktuellen Indikatoren für den „sozialen Wohnungsbau“ weisen in Machern darauf hin, dass bereits heute eine hohe Mietpreisbelastung besteht. Die Kaufkraft liegt mit 20.819 EUR/a nur bei 87% der durchschnittlichen Kaufkraft in Sachsen. Die durchschnittliche Mietbelastung (Jahresmiete netto kalt) wird mit 6.575 EUR je Jahr angegeben, so dass die Mietpreisbelastung mit einem Indexwert von 155 wesentlich über dem sächsischen Durchschnitt liegt. D.h., dass vor allem auch ein Bedarf an bezahlbaren barrierearmen/-freien Wohnungen besteht.

2.3 Erläuterungen zum Bedarf an Mietwohnraum für Nestflüchter

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.

Nestflüchter bezeichnet junge Erwachsene, die aus der familiären Wohnung ausziehen und zum ersten Mal eigenen Wohnraum nachfragen. Es ist davon auszugehen, dass dieser Bedarf nur zum Teil 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 erfolgen, ergibt sich der Schätzwert, dass maximal 3 % der 18-25-Jährigen innergemeindlichen Wohnraumbedarf generieren.

Bis 2030 hat das verfügbare Modell Interko2 ein Bedarf an Wohnungen der sogenannten „Nestflüchter“⁷ von **15 WE** ermittelt. Hier ist auch davon auszugehen, dass diese vor allem mietpreisgebundenen Wohnraum in Anspruch nehmen würden. Aufgrund der in Machern nicht vorhandenen Angebote verstärkt dies ansonsten die Abwanderung „Junger Einwohner“.



3 Wohnungspolitische Zielstellung von Machern

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

Unter den vorherrschenden Rahmenbedingungen soll Machern sich als attraktiver und konkurrenzfähiger Wohnstandort weiterentwickeln, adäquaten Wohnraum für alle bereitstellen und Freiräume für vielfältige Lebensformen befördern und erhalten. Für innovative Projekte soll weiterhin Raum bleiben.

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

1. Entwicklung 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

Diesen Leitlinien entsprechend ist die Gemeinde Machern bestrebt, durch kooperative Baulandentwicklung/Schaffung von Bauplanungsrecht für neue Wohnungsbaustandorte durch B-Pläne die Schaffung von insbesondere auch barrierefreien/-armen Wohnraum vorzubereiten.

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

