

VERTEILUNG: TISCHVORLAGE	SVV 27.02
Fachbereich Stadtentwicklung	27.02.2019
SVV-BÜRO:	dk
VERTEILUNG U. A. MITUNG	
AM:	27.02.2019
SVV-BÜRO:	dk



Hennigsdorf, den 27.02.2019

HAUSMITTEILUNG

Von : Fachbereich Stadtentwicklung

Über : BM *Z.*

An: Stadtverordnete, FBL I – IV, SBL, Pressesprecherin, Marketingbeauftragter

Zusätzlich: Presse (extern)

Betr. ANF0002/2019 der Fraktion CDU / FDP
Wohnungssituation in Hennigsdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Vorfeld der Beantwortung der Fragestellung ist zunächst klarzustellen, dass der „Masterplan Wohnen“ zunächst ja nur die möglichen Potentialflächen und die Rahmenbedingungen, Hindernisse und Voraussetzungen für die Inanspruchnahme benennt. Die tatsächliche Umsetzung wird sich über mehrere Jahre hinziehen, sei es, weil für einzelne Flächen zunächst noch Planungsrecht geschaffen werden muss, Flächen nicht im Eigentum der Stadt Hennigsdorf stehen oder Flächen noch mit anderen Nutzungen belegt sind.

Zu den einzelnen Fragen wird seitens der Verwaltung wie folgt Stellung genommen:

1. Wie lange ist die durchschnittliche Wartezeit für Wohnungssuchende in Hennigsdorf?

▪ **Allgemeiner Wohnungsmarkt**

Eine pauschale Aussage ist nicht möglich, da tatsächliche Wartezeiten u.a. davon abhängig sind, welche Wohnung durch die/den Wohnungssuchende(n) gewünscht wird (Lage, Ausstattung, Größe, Miethöhe).

▪ **Geförderte Wohnungen**

Eine Pauschalisierung ist hier aus mehreren Gründen nicht möglich.

Ein Grund ist u.a. die Wohnungsgröße, die gesucht wird. Die Wartezeit bei kleinen Wohnungen ist größer als bei größeren Wohnungen. Die Wohnungsunternehmen führen nach Kenntnis der Stadt Listen, die nach Antragstellung abgearbeitet werden.

Ein weiterer Grund ist, dass das Bürgerbüro nur Meldungen von vermieteten Wohnungen bekommt, die unter einer Förderrichtlinie (ca. 2.100) gebunden sind, also nur einen Bruchteil der Hennigsdorfer Wohnungen.

2. Wie hoch ist der aktuelle Durchschnittsmietpreis in Hennigsdorf allgemein und für mietpreisgebundene Wohnungen im Besonderen?

▪ **Allgemeiner Wohnungsmarkt**

Durch die Verwaltung dürfen aus Datenschutzgründen „normale“ Wohnungsmieten nicht erfasst werden.

Gemäß dem letzten vorliegenden Marktmonitor des BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen) für das Jahr **2017** wird für Hennigsdorf bei 8.223 erfassten Wohnungen eine durchschnittliche Wohnungsmiete bei Bestandsmieten

von 5,19 €/qm angegeben (im Vergleich dazu Oranienburg mit 5,32 €/qm). Bei Neuvermietungen lag die Durchschnittsmiete bei 6,10 €/qm (Oranienburg 6,45 €/qm). Die aktuelle Durchschnittsmiete (2018) im Bestand der WGH und der HWB bei frei finanzierten Wohnungen liegt bei 5,06 €/qm bzw. bei 5,32 €/qm.

Des Weiteren wird auf den Mietspiegel 2018 der Stadt verwiesen, der auf der Homepage der Stadt hinterlegt ist. Hierbei ist zu beachten, dass systemkonform hier nur Veränderungen bei Mieten (in Betrachtung der Jahre 2013 bis 2017) berücksichtigt werden.

▪ **Geförderte Wohnungen**

Die Grundmiete der erfassten, geförderten Wohnungen beträgt zwischen 4,60 €/qm und 6,82 €/qm. Ausschlaggebend ist hier die Art der Förderung durch die Investitionsbank des Landes Brandenburg und die daran geknüpften vertraglichen Vereinbarungen.

Mit der HWB z.B. wurden im Jahr 2018 Verträge über eine Grundmiete von max. 5,17 €/qm geschlossen.

Das geförderte Neubauvorhaben im Albert-Schweitzer-Viertel umfasst ein Angebot von 114 Wohnungen, von denen 43 Wohnungen mit einer Mietpreisbindung von 5,50 €/qm sowie 43 Wohnungen mit einer Mietpreisbindung von 7,00 €/qm vertraglich festgeschrieben sind. Der Grundpreis der freifinanzierten Wohnungen beträgt 9,50 € je m².

Allgemeine Fakten: Die Stadt Hennigsdorf hat 2018 insges. 127 Wohnberechtigungsscheine (WBS) und 2019 bisher 33 WBS erteilt. Der Bezug einer geförderten Wohnung ist bis zum Inkrafttreten des Brandenburger Wohnungsbauförderungsgesetzes auch mit WBS aus anderen Bundesländern möglich.

3. Verkraftet die bestehende Infrastruktur (Lebensmittelversorgung, ärztliche Versorgung, Schulen, Kindertagesstätten, ...) einen weiteren Zuzug? Oder sind auch in diesem Bereich weitere Anstrengungen erforderlich, um Hennigsdorf für Neuansiedlungen attraktiver zu machen?

Grundsätzlich ist festzustellen, dass insbesondere im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen auch geprüft wird, inwiefern die Umsetzung beispielsweise Auswirkungen auf die Schul- und Kitainfrastruktur hat (aktuell im Zusammenhang mit dem BP 47 erfolgt). Würde sich ein zusätzlicher Flächenbedarf abzeichnen, könnten entsprechende Flächen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.

Da auch die Kita- und Schulbedarfsplanung einer regelmäßigen Fortschreibung unterliegt, bei der auch die jeweilig aktuellen demographischen Vorhersagen zu berücksichtigen sind, kann eine pauschale Aussage über die Leistungsfähigkeit der bestehenden Infrastruktur nicht getroffen werden. Nach gegenwärtiger Einschätzung ist ein Bedarf an strukturellem Zuwachs in diesem Bereich nicht feststellbar.

Die Entscheidung über die Ansiedlung sonstiger Infrastruktureinrichtungen wie zum Beispiel Ärzte oder Apotheken liegt nicht im Entscheidungsbereich der Stadt, sondern der Unternehmen. Grundsätzlich ist die Ansiedlung von Ärzten und auch Apotheken im Regelfall in jedem allgemeinen Wohngebiet oder Mischgebiet möglich. Die Erfahrung am Beispiel Nieder Neuendorf zeigt aber, dass trotz bestehender baulicher Möglichkeiten beispielsweise kein Unternehmen bereit war, eine Apotheke in Nieder Neuendorf zu eröffnen. Die Ansiedlungsmöglichkeiten von Ärzten wiederum wird auch durch den Bedarfsplan der Kassenärztlichen Vereinigung mit gesteuert bzw. ggf. auch reglementiert.

Hinsichtlich der Lebensmittelversorgung wird die im Herbst zur Vorlage vorgesehene Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entsprechende Hinweise für die Bedarfsdeckung geben.

4. Benötigt Hennigsdorf eher niedrig- oder höherpreisige Mietwohnungen?

Die Frage kann nicht pauschal beantwortet werden.

Zwar gibt es aus der Bevölkerung immer wieder Hinweise darauf, dass keine „bezahlbaren“ Wohnungen zur Verfügung stehen, allerdings wird bezahlbar hier nicht näher definiert.

Gleichzeitig ist feststellbar, dass z.B. durch Neubauvorhaben durchaus Kaltmieten von 8-10 €/qm aufgerufen werden und keine Probleme bestehen, auch für diese Wohnungen entsprechende Mieter zu finden.

Insofern muss es – auch im Sinne einer guten Durchmischung – Ziel sein, in allen Segmenten zusätzliche Angebote zu generieren.

Mit freundlichen Grüßen



D. Stenger
Fachbereichsleiter
Stadtentwicklung