



Beschlussvorlage

BV0020/2021

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		04.03.2021
Hauptausschuss		16.03.2021
Stadtverordnetenversammlung		23.03.2021

Einreicher: Bürgermeister
vorgelegt von: **Fachdienst II/1 Stadtplanung**

Betreff: Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 und Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die „Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 und Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020“ gemäß Anlage als Grundlage für weitere kommunalpolitischen Entscheidungen zum Wohnungsneubau.

Begründung:

I. Sachverhalt

Mit Beschluss (BV0113/2019) vom 24.09.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung den „Masterplan Wohnungsbau“ als Abwägungsgrundlage für die weiteren kommunalpolitischen Entscheidungen im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Wohnbaupotentialflächen beschlossen. Mit gleichem Beschluss wurde die Verwaltung beauftragt, zur Ermittlung der tatsächlich bestehenden sowie der perspektivischen Wohnraumbedarfe eine Wohnungsmarktprognose in Auftrag zu geben.

Auf der Grundlage einer Ausschreibung wurde die Forschung und Beratung GmbH aus Hamburg mit der Erarbeitung der Wohnungsbedarfsprognose beauftragt. Im Rahmen der Erstellung dieser Prognose wurden 3.000 Haushalte u.a. nach ihrer Wohnsituation, nach Umzugsplänen und Wohnwünschen befragt. An dieser Befragung haben sich insgesamt 710 Haushalte beteiligt. Des Weiteren wurden Wohnungsunternehmen in Hennigsdorf um Einschätzung der aktuellen Marktsituation gebeten. An dieser Umfrage haben sich vier Unternehmen mit einem Wohnungsbestand von insgesamt rund 8.000 Wohnungen beteiligt. Die Ergebnisse dieser Befragungen sind Bestandteil der Wohnungsbedarfsprognose.

In der Wohnungsbedarfsprognose liegen folgende Annahmen zu Grunde:

- Die **Bevölkerungsentwicklung** wurde in zwei Varianten, eine Trend- und eine obere Variante, vorausgeschätzt.
In der Trendvariante wurde angenommen, dass sich die Entwicklung der Geburten und Sterbefälle sowie der Wanderungen der vergangenen Jahre im Prognosezeitraum unverändert fortsetzt.

Im Unterschied zur Trendvariante wurde in der oberen Variante eine gegenüber der Vergangenheit erhöhte Zahl an Zuzügen, insbesondere aus Berlin, nach Hennigsdorf angenommen. Grundlage hierfür ist die Annahme, dass der Berliner Wohnungsmarkt auch in den kommenden Jahren von einem hohen Nachfragedruck geprägt sein wird, der in Berlin selbst nur zum Teil durch ein ausreichendes – und bezahlbares – Wohnungsangebot ausgeglichen werden kann. Dies gilt insbesondere für selbstgenutztes Wohneigentum.

- Aufbauend auf den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausschätzung in den beiden vorgenannten Varianten erfolgte die Vorausschätzung zur künftigen Entwicklung der **Anzahl der Haushalte**.
- Auf der Grundlage der Haushaltsentwicklung wurde in der Wohnungsbedarfsprognose der **künftige Neubaubedarf an Wohnungen** – jeweils in der Trendvariante und in der oberen Variante – vorausgeschätzt. Hierbei wurde aufbauend auf der Wohnungsbestandsstruktur und den Befragungsergebnissen ein Nachholbedarf im Segment „Ein- und Zweifamilienhäuser“ in Ansatz gebracht, wonach sich in der Trendvariante der Anteil der Gebäude in diesem Segment am Gesamtwohnungsbestand um ein Prozent erhöht bzw. in der oberen Variante um rund 2 Prozent.

Im Ergebnis hat die Gegenüberstellung der Nachfrage- und Angebotsentwicklung (unter Berücksichtigung der seit 2019 umgesetzten bzw. noch in der Umsetzung befindlichen großen Neubauvorhaben mit insgesamt 370 WE) Folgendes ergeben:

- In der Trendvariante besteht für die Stadt Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 ein Neubaubedarf von insgesamt 270 Wohnungen, davon 265 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 5 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.
- In der oberen Variante hat die Bilanzierung der Nachfrage- und Angebotsentwicklung für Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 einen Neubaubedarf von insgesamt 800 Wohnungen ergeben, davon 580 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 220 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Unter der Annahme, dass bis 2030 rund 30% der im Masterplan Wohnungsbau definierten Potentialflächen aktivierbar sind, kommt die Wohnungsmarktprognoze zu dem Ergebnis, dass

- sowohl in der Trendvariante als auch in der oberen Variante ausreichend Flächenpotentiale zur Deckung des Bedarfs an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zur Verfügung stehen.
- sowohl in der Trendvariante als auch in der oberen Variante die aktivierbaren Flächenpotentiale nicht ausreichen, um den ermittelten Bedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu decken.

Des Weiteren sind der Wohnungsbedarfsprognose wieder jeweils in der Trendvariante und oberen Variante

- eine Vorausschätzung der Wohnungsnachfrage nach Raumzahl der Wohnung,
- Abschätzungen zum Neubaubedarf im öffentlich gefördertem Wohnungsbau sowie
- Aussagen zum Bedarf an altengerechten Wohnungen

zu entnehmen.

Aus Sicht des Gutachters wird empfohlen, eine Diskussion in der Stadt zu führen, in welcher Form sich Hennigsdorf in Zukunft entwickeln will. Dabei geht es darum zu entscheiden, welcher Entwicklungspfad für die künftige Stadt- und Wohnungsbauentwicklung von Hennigsdorf gewählt wird: eine Konsolidierung der Bevölkerungsentwicklung, wie in der Trendvariante der Prognose angenommen, oder eher städtisches Wachstum, wie in der oberen Prognosevariante.

Bereits mit den bekanntgegebenen geplanten Bautätigkeiten der Wohnungsgenossenschaft Hennigsdorf an der Tucholskystraße sowie zwischen Rathenau- und Neuendorfstraße wird der ermittelte Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern den in der Trendvariante ermittelten Neubaubedarf weit übersteigen. Von der Verwaltung wird daher eingeschätzt, dass für die Entscheidung zu künftigen Bautätigkeiten eher die "Obere Variante" mit einem erhöhten Zuzug als die realistische Variante heranzuziehen ist.

II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen

BV0113/2019 vom 24.09.2019 – Masterplan Wohnungsbau Hennigsdorf

III. Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Anlagen:

Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 und Bürgerbefragung „Wohnen in Hennigsdorf 2020“, Stand 16.02.2021

Hennigsdorf, 16.02.2021

gez. Th. Günther

Bürgermeister