



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

Endbericht

Hamburg, Februar 2021

P 4-19-118

Inhalt

1	EINLEITUNG	1
1.1	Ausgangslage und Ziele	1
1.2	Datengrundlagen und Aufbau	1
2	DER WOHNUNGSMARKT IN HENNIGSDORF	3
2.1	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	3
2.2	Wohnungsnachfrage	6
2.3	Wohnungsangebot	15
2.4	Wohnungsmieten und Eigentumspreise	21
2.5	Einschätzung der Marktsituation aus Sicht der Wohnungsunternehmen	27
3	BÜRGERBEFRAGUNG „WOHNEN IN HENNIGSDORF 2020“	31
3.1	Struktur der Haushalte	31
3.2	Wohnsituation	33
3.3	Wohnzufriedenheit	36
3.4	Umzugsabsichten und Wohnwünsche	37
4	PROGNOSEN ZUR WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG IN HENNIGSDORF BIS 2030	45
4.1	Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung bis 2030	47
4.1.1	Grundlagen und Modellannahmen der Bevölkerungsvorausschätzung	47
4.1.2	Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung	48
4.2	Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung bis 2030	54
4.2.1	Grundlagen und Modellannahmen der Haushaltsvorausschätzung	54
4.2.2	Ergebnisse der Haushaltsvorausschätzung	54
4.3	Vorausschätzung des Neubaubedarfs	59
4.3.1	Modellannahmen	59
4.3.2	Wohnungsmarktbilanz / Neubaubedarf	60
4.3.3	Vorhandene Flächenpotenziale zur Deckung des Neubaubedarfs	63
4.4	Abschätzungen zum Neubaubedarf im öffentlich geförderten Wohnungsbau	65
5	ZUSAMMENFASSUNG – ZENTRALE ERGEBNISSE DER ANALYSEN UND PROGNOSEN	67
5.1	Wohnungsmarktanalyse	67
5.2	Bürgerbefragung „Wohnen in Hennigsdorf 2020“	70
5.3	Prognosen zur Wohnungsmarktentwicklung in Hennigsdorf bis 2030	72
6	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	75

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	84
TABELLENVERZEICHNIS	86

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage und Ziele

Die Stadt Hennigsdorf grenzt direkt an den nördlichen Stadtrand von Berlin und ist zusammen mit der Kreisstadt Oranienburg eines der beiden Mittelzentren im Landkreis Oberhavel. Ende 2018 lebten in Hennigsdorf rund 26.300 Einwohner. Zwischen 2011 und 2018 hat Hennigsdorf knapp drei Prozent an Einwohnern gewonnen. Damit ist Hennigsdorf allerdings weniger stark gewachsen als der Landkreis, dessen Bevölkerung im gleichen Zeitraum um fünf Prozent gewachsen ist.

Die Stadt Hennigsdorf steht vor der Herausforderung, angesichts sich verändernder Bevölkerungszahlen und eines demografischen Wandels und Alterungsprozesses der Bevölkerung ein für den künftigen Wohnungsbedarf ausreichendes und nachfragegerechtes Angebot an Wohnraum zu schaffen. Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf am 24.09.2019 den „Masterplan Wohnungsbau“ beschlossen, der unter Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten und den bereits beschlossenen Planungen der Stadt geeignete Potenzialflächen für den künftigen Wohnungsneubau ausweist.

Mit der jetzt vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose, die den künftigen Wohnungsbedarf in Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 vorausschätzt, wird eine weitere Grundlage für politische Entscheidungen der Stadt Hennigsdorf geschaffen. Die Prognose ermöglicht, zusammen mit einer parallel durchgeführten Bürgerbefragung und einer Befragung der lokalen Wohnungsunternehmen in Hennigsdorf, u.a. Aussagen darüber, in welchen Wohnungsmarktsegmenten und in welchem Ausmaß zukünftig Wohnraum nachgefragt wird.

Ziel der Stadt ist es, auf der Grundlage der Analyse- und Prognoseergebnisse eine Priorisierung der im „Masterplan Wohnungsbau“ aufgezeigten Potenzialflächen vorzunehmen sowie Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der Wohnbauflächen zu erarbeiten, um auf die erwartete Wohnungsnachfrage angemessen und zielgerichtet reagieren zu können.

1.2 Datengrundlagen und Aufbau

Grundlage der Wohnungsbedarfsprognose sind Auswertungen von Daten des Melderegisters der Stadt Hennigsdorf sowie weiterer sekundärstatischer Daten der Stadt und weiterer Quellen, wie z.B. der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder,

der Bundesagentur für Arbeit und des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Oberhavel¹.

Ergänzt wurden diese Datenauswertungen durch eine repräsentative Befragung der privaten Haushalte in Hennigsdorf im Juni/Juli 2019 zum Thema Wohnen und einer schriftlichen Befragung der großen Wohnungsanbieter in Hennigsdorf zur lokalen Wohnungsmarktsituation.

Das vorliegende Gutachten hat folgenden Aufbau:

In Kapitel 2 wird die Wohnungsmarktentwicklung in Hennigsdorf seit dem Jahr 2011 näher analysiert. Diese Bestandsanalyse beinhaltet die sozioökonomischen Rahmenbedingungen, die Wohnungsnachfrage, das Wohnungsangebot sowie die aktuelle Marktsituation und -entwicklung.

In den Kapitel 3 werden ergänzend die Ergebnisse der repräsentativen Bürgerbefragung „Wohnen in Hennigsdorf 2020“ vorgestellt, die im Juni und Juli 2020 durchgeführt wurde und in der die Hennigsdorfer Haushalte u.a. nach ihrer Wohnsituation sowie ihren Umzugsplänen und Wohnwünschen befragt wurden.

In Kapitel 4 wird dann der Blick auf die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in Hennigsdorf gerichtet. Hierfür werden die Ergebnisse der Vorausschätzungen der Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalte und des Neubaubedarfs in Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 in jeweils zwei Varianten dargestellt.

In Kapitel 5 werden noch einmal die wesentlichen Ergebnisse der Analysen- und Prognosen zusammengefasst.

Im abschließenden Kapitel 6 werden darauf aufbauend für ausgewählte Handlungsfelder Empfehlungen für die künftige Wohnungsbauentwicklung der Stadt Hennigsdorf abgeleitet.

¹ Aufgrund des Beauftragungszeitpunkts im November 2019 war i.d.R. der aktuellste verfügbare Datenstand der 31.12.2018.

2 DER WOHNUNGSMARKT IN HENNIGSDORF

Die Situationsanalyse des Wohnungsmarktes der Stadt Hennigsdorf beinhaltet eine zusammenfassende Bestandsaufnahme der lokalen Nachfrage-, Angebots- und Marktentwicklung. Diese Analyse schafft eine fundierte und nachvollziehbare Datengrundlage für die weiteren Bausteine der Wohnungsbedarfsprognose.

2.1 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung und Struktur der Stadt Hennigsdorf haben einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsmarktes insgesamt. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen wirken dabei nicht nur direkt auf die Wohnungsnachfrage, sondern haben auch einen großen Einfluss auf die Attraktivität der Stadt als Arbeits- und Wohnort.

Positiver Pendlersaldo und intensive Pendlerverflechtungen mit Berlin und dem Landkreis Oberhavel

Hennigsdorf ist ein wichtiger Arbeitsplatz- und Wohnstandort in der Region und bildet zusammen mit den Städten Oranienburg und Velten einen regionalen Wachstumskern (RWK O-H-V). Dabei ist Hennigsdorf wirtschaftlich eng mit Berlin und dem Landkreis verknüpft.

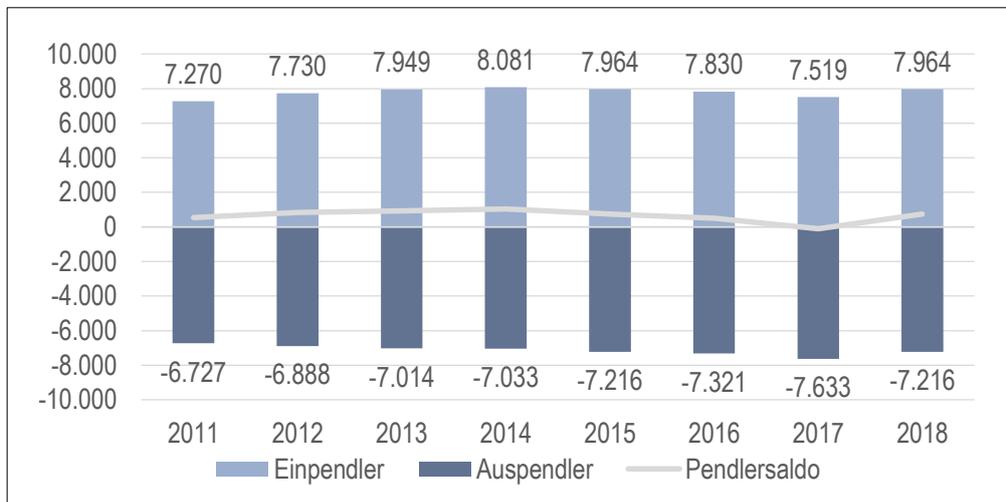
Hennigsdorf hat, mit Ausnahme des Jahres 2017, seit 2011 einen (leicht) positiven Pendlersaldo. Im Jahr 2018 pendelten 7.964 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum Arbeiten nach Hennigsdorf. Umgekehrt pendelten im gleichen Jahr zum Arbeiten 7.216 Beschäftigte aus Hennigsdorf heraus (Abb. 1).

Knapp 76 % aller in Hennigsdorf im Jahr 2018 Beschäftigten pendelten aus dem Umland zur Arbeit nach Hennigsdorf. Dagegen wohnen lediglich etwa 24 % der in Hennigsdorf Beschäftigten auch in Hennigsdorf. In Bezug auf die Pendlerverflechtungen spielt Berlin eine zentrale Rolle: Während gut 60 % der Auspendler aus Hennigsdorf zum Arbeiten nach Berlin pendeln, kommen beinahe 40 % der Einpendler aus Berlin.

Die übrigen Pendlerverflechtungen konzentrieren sich auf die folgenden Städte: Potsdam, Falkensee, Hohen Neuendorf, Velten sowie Oranienburg. In diesen Städten gibt es jeweils mehr als 100 Aus- bzw. Einpendler von und nach Hennigsdorf. Für Einpendler gilt dies auch die Stadt Kremmen².

² Bundesagentur für Arbeit 2019

Abb. 1: Entwicklung der Ein- und Auspendler in Hennigsdorf zwischen 2011 und 2018

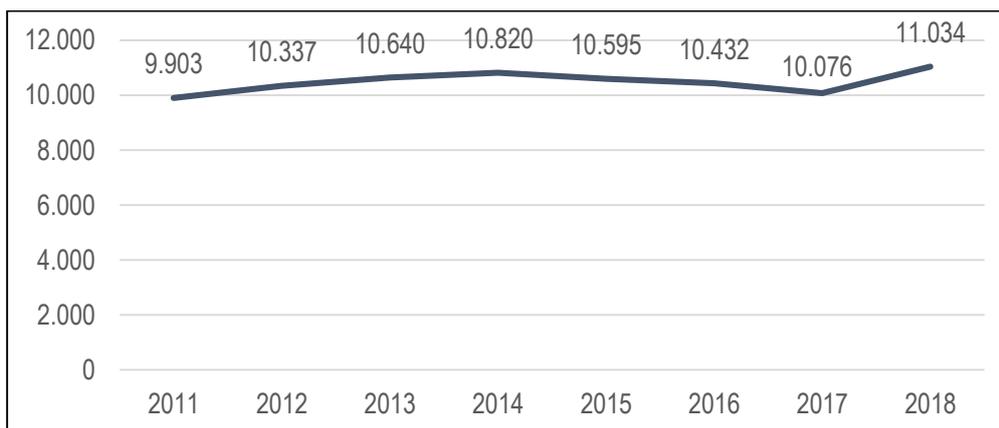


Quelle: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2019

Positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Hennigsdorf stieg zwischen 2011 und 2014 von rund 9.900 auf 10.800. Von 2014 bis 2017 sank dann die Zahl der Beschäftigten auf knapp 10.100. Nach 2017 kam es zu einem erneuten Anstieg auf rund 11.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (vgl. Abb. 2).

Abb. 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Hennigsdorf zwischen 2011 und 2018

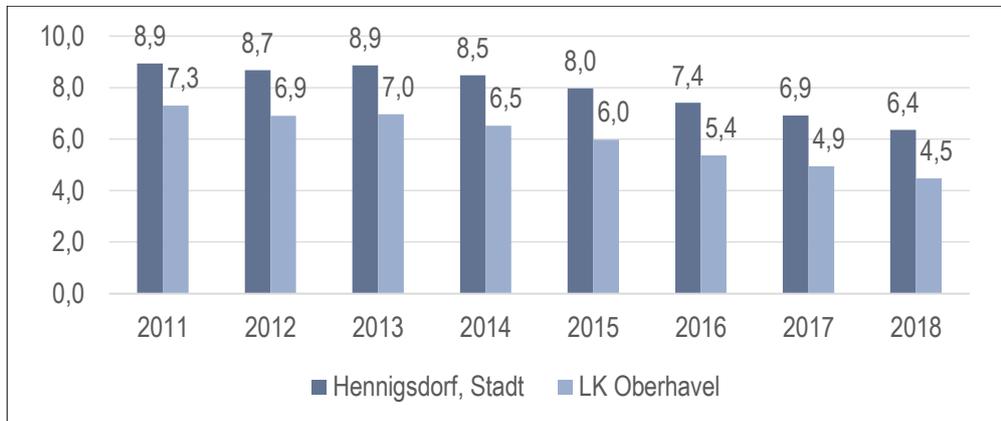


Quelle: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2019

Sinkende, aber gegenüber dem Landkreis erhöhte Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote ist in Hennigsdorf zwischen 2011 und 2018 von 8,9 auf 6,4 % gesunken. Damit lag allerdings die Arbeitslosenquote in Hennigsdorf 2018 knapp zwei Prozentpunkte über dem Kreisdurchschnitt im gleichen Jahr (Abb. 3).

Abb. 3: Arbeitslosequote (zivile Erwerbspersonen) in Hennigsdorf und im LK Oberhavel zwischen 2011 und 2018 in %

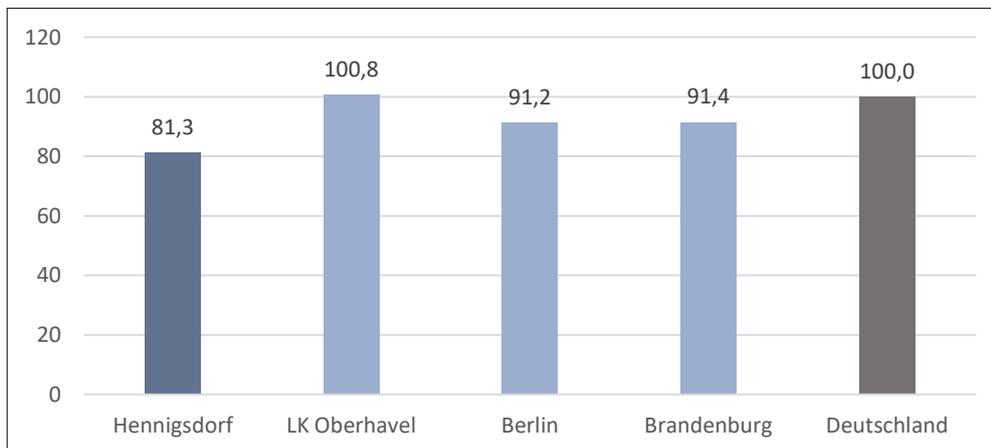


Quelle: Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2019

Im regionalem Vergleich geringe Kaufkraft

Die Kaufkraft pro Haushalt lag in Hennigsdorf im Jahr 2018, bezogen auf einen Indexwert von 100 für Deutschland, bei 81,3 und damit rund 19 % unter dem Bundesdurchschnitt. In Berlin und Brandenburg betrug die Kaufkraft pro Haushalt 2018 91,2 bzw. 91,4 und im Landkreis Oberhavel 100,8 (vgl. Abb. 4).

Abb. 4: Kaufkraft pro Haushalt im regionalen Vergleich 2018 (Indexwert Deutschland = 100)



Quelle: GfK Kaufkraft Deutschland 2019

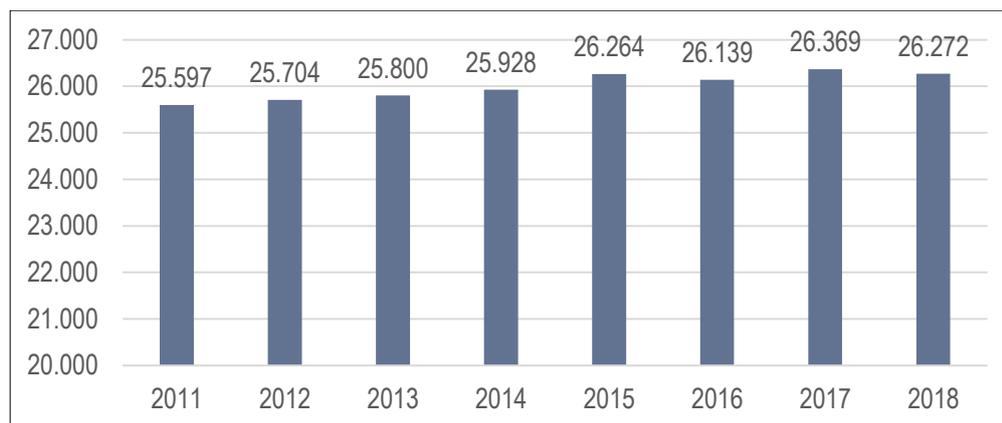
2.2 Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage wird wesentlich durch die Entwicklung der Bevölkerung geprägt, welche sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, d.h. den Geburten und Sterbefällen, sowie den Zu- und Fortzügen ergibt. Die Bevölkerungsentwicklung wiederum bestimmt die Entwicklung und Struktur der privaten Haushalte und damit die Nachfrage nach Wohnraum.

Leicht positive Bevölkerungsentwicklung

Hennigsdorf hat zwischen 2011 und 2015 einen Anstieg der Bevölkerungszahlen von knapp 25.600 auf knapp 26.300 Einwohner verzeichnet. In den Folgejahren bis 2018 verlief die Entwicklung dann uneinheitlich, mit einem Wechsel aus (leichtem) Bevölkerungswachstum und -rückgang. 2018 betrug die Bevölkerungszahl in Hennigsdorf wieder knapp 26.300 Einwohner (vgl. Abb. 5)³.

Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung in Hennigsdorf zwischen 2011 und 2018

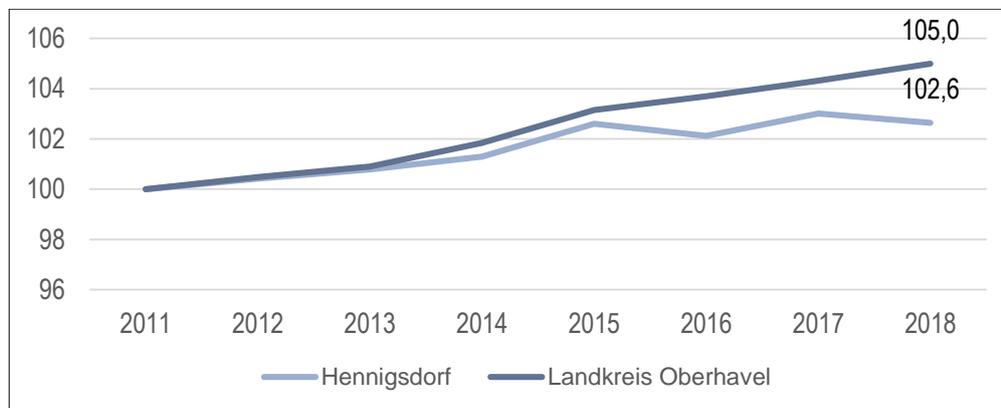


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019

Im Vergleich zum Landkreis Oberhavel, in dem die Bevölkerungszahl zwischen 2011 und 2018 weitgehend konstant um insgesamt fünf Prozent gestiegen ist, verlief die Entwicklung in Hennigsdorf seit 2013 deutlich weniger dynamisch und mit den bereits beschriebenen Entwicklungsschwankungen bei einem Plus von knapp drei Prozent zwischen 2011 und 2018 (vgl. Abb. 6).

³ Die hier dargestellten Zahlen beruhen auf der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2011. Diese wurden gewählt, um einen regionalen Vergleich der Bevölkerungszahlen zu ermöglichen. Laut kommunalem Melderegister hatte Hennigsdorf am 31.12.2018 26.741 Einwohner, also rund 300 Einwohner mehr als nach der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung.

Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung (Index) in Hennigsdorf und im Landkreis Oberhavel zwischen 2011 und 2018 (2011=100)

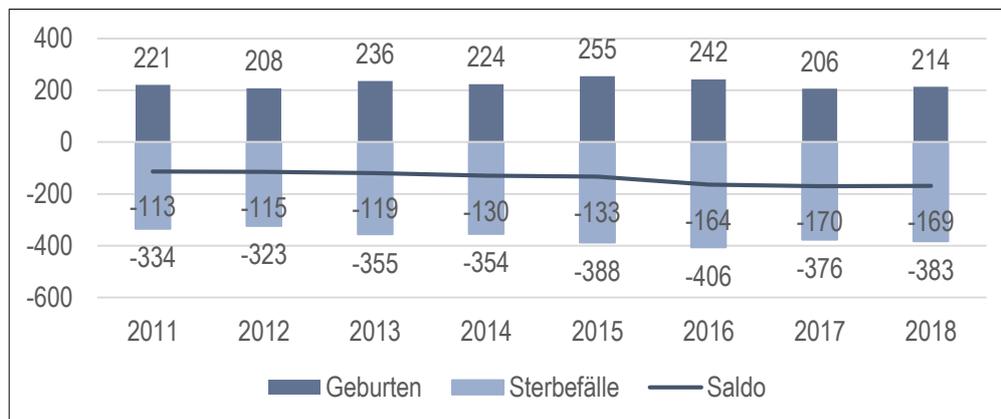


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019, eigene Auswertung

Zahl der Geburten dauerhaft niedriger als die Zahl der Sterbefälle

Hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, d.h. der Entwicklung der Geburten und Sterbefälle, verzeichnet Hennigsdorf seit 2011 ein anhaltendes und leicht steigendes Geburtendefizit bzw. einen Sterbefallüberschuss. So gab es in Hennigsdorf in den letzten drei Jahren pro Jahr etwa 160 bis 170 weniger Geburten als Sterbefälle (vgl. Abb. 7).

Abb. 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Hennigsdorf zwischen 2011 und 2018



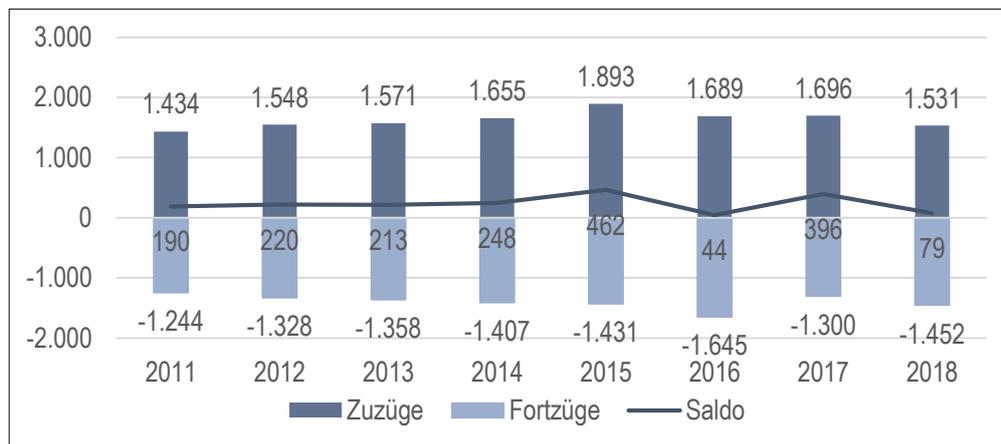
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019, eigene Auswertung

(Leichtes) Bevölkerungswachstum aufgrund von Wanderungsgewinnen

Anders als bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung gewinnt Hennigsdorf bei den Wanderungen über die Gemeindegrenzen an Bevölkerung, d.h. die Zahl der Zuzüge ist – wenn auch unterschiedlich stark – dauerhaft höher als die der Fortzüge. Im gesamten Betrachtungszeitraum liegt der Saldo der Zu- und Fortzüge pro Jahr im positiven Bereich zwischen circa +40 und +460 Personen (vgl. Abb. 8).

In der Summe führten damit die Wanderungsgewinne – mit Ausnahme der Jahre 2016 und 2018 – seit 2011 zu einem leichten Bevölkerungswachstum in Hennigsdorf.

Abb. 8: Zu- und Fortzüge in Hennigsdorf zwischen 2011 und 2018

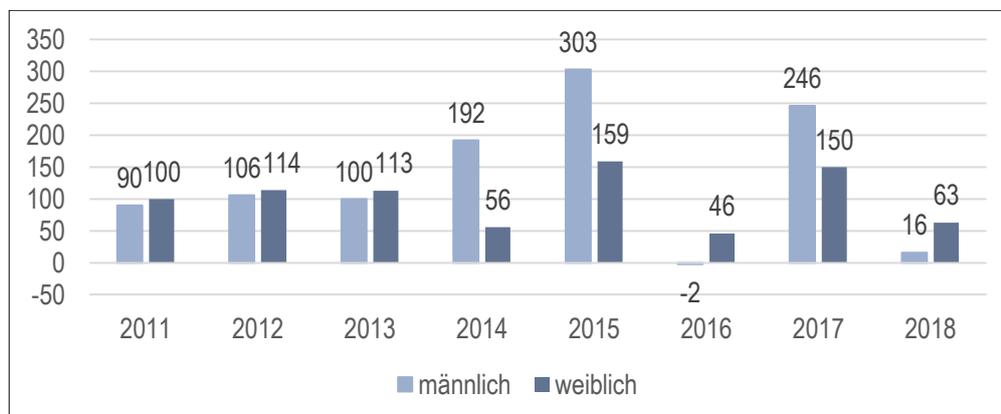


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019, eigene Auswertung

Bei den Wanderungen teilweise deutliche Ungleichgewichte zwischen Männern und Frauen

Bei einer Auswertung der Wandungen nach Geschlecht fällt auf, dass teilweise deutliche Ungleichgewichte zwischen Männern und Frauen bestehen: so zogen in den Jahren 2014, 2015 und 2017 deutlich mehr Männer als Frauen nach Hennigsdorf. 2016 und 2018 stellten wiederum Jahre dar, in denen deutlich mehr Frauen als Männer nach Hennigsdorf zogen. Insgesamt zogen zwischen 2011 und 2018 ca. 800 Frauen und 1.050 Männer nach Hennigsdorf (Abb. 9).

Abb. 9: Saldo der Zu- und Fortzüge in Hennigsdorf nach Geschlecht zwischen 2011 und 2018

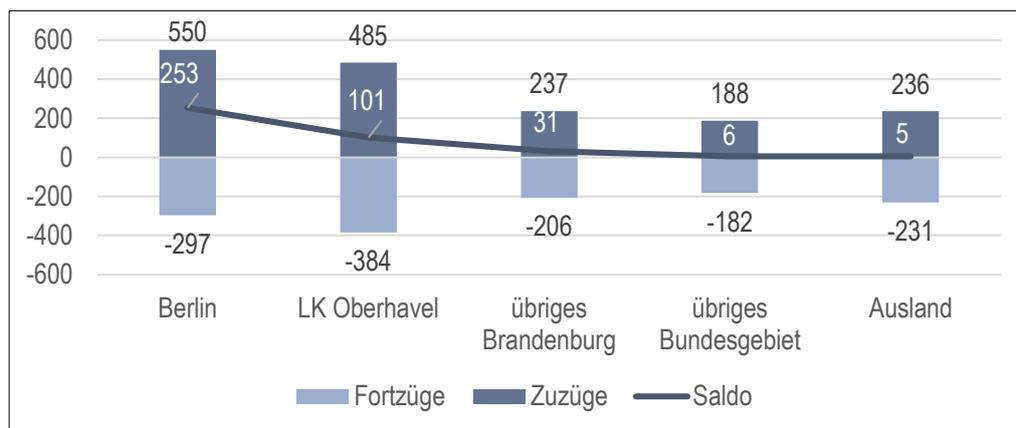


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019, eigene Darstellung

Starke Wanderungsverflechtungen mit Berlin und den umliegenden Städten und Gemeinden im Landkreis Oberhavel

Eine Analyse der aktuellen Wanderungen nach Herkunfts- und Zielorten zeigt starke Wanderungsverflechtungen zwischen Hennigsdorf, Berlin und den übrigen Städten und Gemeinden im Landkreis Oberhavel.

Abb. 10: Zu- und Fortzüge in Hennigsdorf nach Herkunfts- und Zielort 2017⁴



Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2020, eigene Darstellung

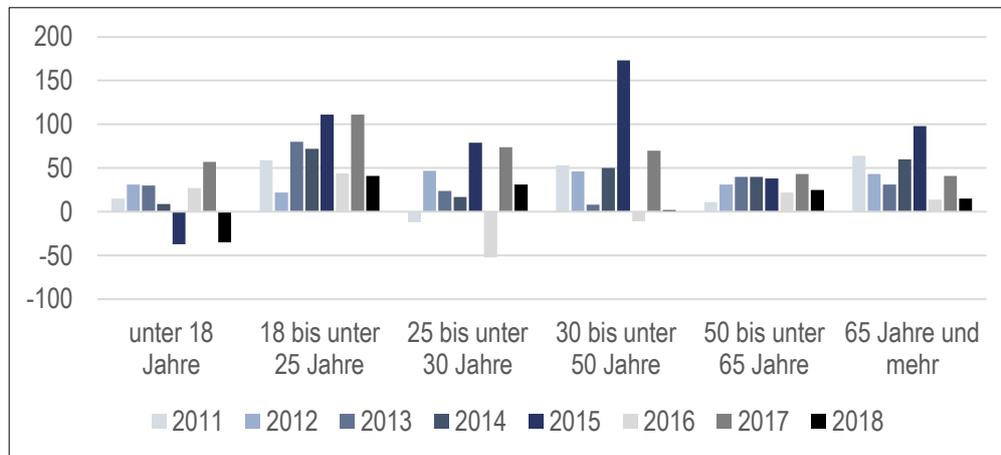
Im Jahr 2017 verzeichnete Hennigsdorf deutliche Wanderungsgewinne gegenüber Berlin (+253) und dem Landkreis Oberhavel (+101) sowie leichte Wanderungsgewinne gegenüber dem übrigen Brandenburg. Gegenüber dem übrigen Bundesgebiet und dem Ausland war die Wanderungsbilanz im gleichen Jahr weitgehend ausgeglichen (+6 bzw. +5) (vgl. Abb. 10).

Wanderungssaldo in allen Altersgruppen fast durchgängig positiv

Hinsichtlich der Altersstruktur der Zu- und Fortzüge zeigt sich, dass zwischen 2011 und 2018 der Wanderungssaldo mit Ausnahme weniger Jahre in allen Altersgruppen positiv war. Besonders ausgeprägt ist der Zuwachs, bei z.T. uneinheitlicher Entwicklung, bei der Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen (vgl. Abb. 11).

⁴ Aktuellster verfügbarer Wert.

Abb. 11: Saldo der Zu- und Fortzüge in Hennigsdorf nach Alter zwischen 2011 und 2018



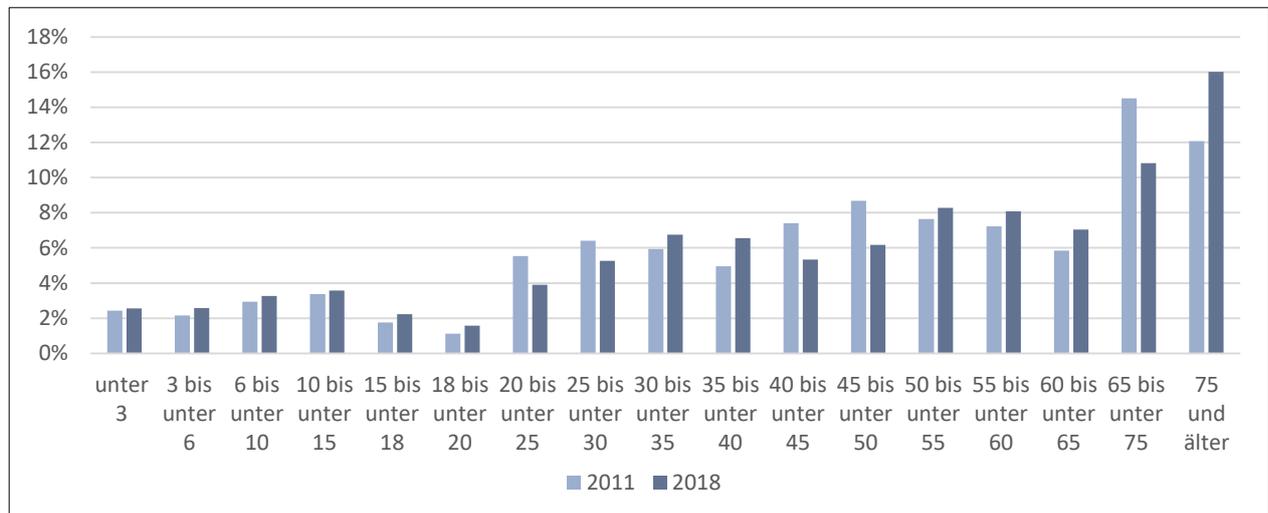
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019, eigene Auswertung

Verschiebungen in der Altersstruktur der Bevölkerung – insbesondere in den Altersgruppen ab 65 Jahre

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungen hat auch die Altersstruktur der Bevölkerung einen bedeutenden Einfluss auf die Wohnungsnachfrage. Somit können altersstrukturelle Verschiebungen auf eine Veränderung der Nachfrage nach Wohnraum hindeuten.

Zwischen 2011 und 2018 hat sich die Altersstruktur der Bevölkerung in Hennigsdorf in mehrfacher Hinsicht verändert: Gesunken sind die Anteile der Altersgruppen der 20- bis 30-Jährigen, 40- bis 50-Jährigen und – besonders ausgeprägt – der 65- bis 75-jährigen. Gestiegen sind umgekehrt im gleichen Zeitraum besonders die Anteile der 30- bis 40-Jährigen, d.h. die Altersgruppe, in der typischerweise Wohneigentum gebildet wird, und insbesondere der Anteil der Bevölkerung ab 75 Jahre. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung betrug 2018 16 %. Damit war 2018 rund jeder sechster Hennigsdorfer 75 Jahre alt oder älter (vgl. Abb.12).

Abb. 12: Altersstruktur in Hennigsdorf nach Anteil der Altersgruppen 2011 und 2018 in %



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019, eigene Auswertung

Nationalität der Nachfrager

Für die künftige Wohnungsnachfrage in einer Stadt kann auch die Nationalität der Bewohner von Bedeutung sein. Nach Meinung vieler Experten hat die Nationalität sowohl Einfluss auf die nachgefragte Wohnfläche der Haushalte als auch auf ihre Anforderungen an Wohnlage, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnungen. Allerdings wird davon ausgegangen, dass sich die Wohnbedürfnisse an diejenigen vergleichbarer deutscher Familien angleichen. Unklar ist, in welchem Ausmaß es zu einer Rückwanderung älterer Ausländer und Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund in ihre früheren Heimatländer kommt.

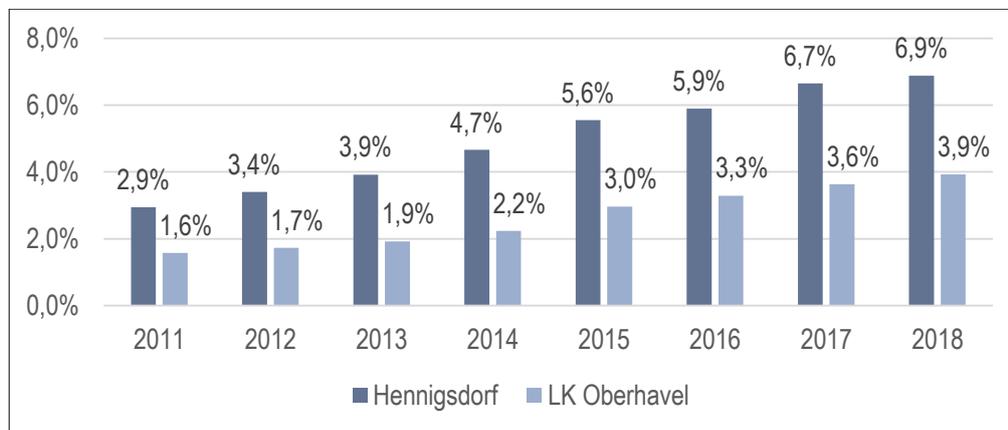
Anteil der ausländischen Bevölkerung steigt, wie auch im Landkreis, kontinuierlich

In Hennigsdorf ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung der Gesamtbevölkerung zwischen 2011 und 2018 kontinuierlich von 2,9 auf 6,9 % gestiegen. Damit hat sich der Ausländeranteil in diesem Zeitraum in Hennigsdorf, wie auch im Landkreis Oberhavel, mehr als verdoppelt (vgl. Abb. 13).

Für die Unterbringung von Asyl- und Schutzsuchenden ist der Landkreis Oberhavel zuständig, der auch die Gemeinschaftsunterkunft in Hennigsdorf/Neubrück in der Ruppiner Chaussee betreibt.

Die ehemaligen Wohnunterkünfte des Kasernengebietes der DDR-Grenztruppen in Neubrück wurden in den Jahren 2013 bis 2016 zu diesem Zweck saniert. Derzeit befinden sich auf dem Gelände sechs Wohnblöcke mit insgesamt 673 Plätzen für Asylbewerber.

Abb. 13: Anteil der Ausländer an der Gesamtbevölkerung in Hennigsdorf und dem Landkreis Oberhavel 2011 bis 2018 in %



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019, eigene Auswertung

Altersstruktur und Wohnraumnachfrage

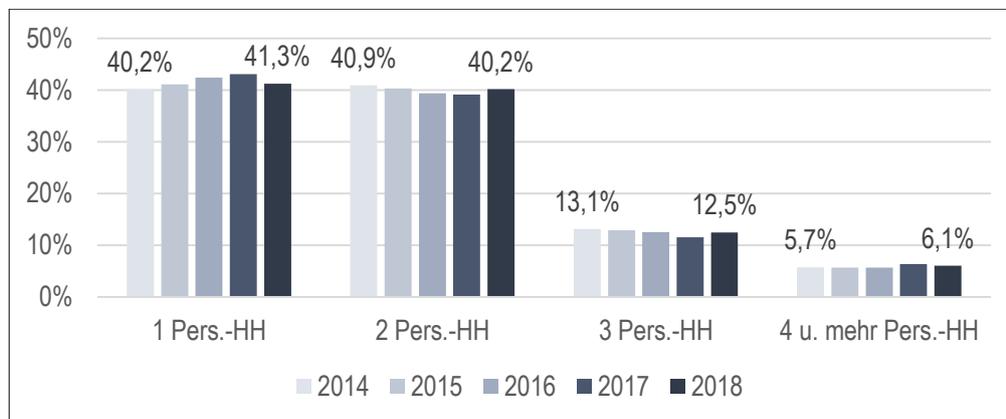
Anhand der Verschiebungen innerhalb der Altersstruktur können auch gewisse Trendabschätzungen hinsichtlich der zukünftigen Wohnungsnachfrage in Hennigsdorf vorgenommen werden:

- Aufgrund der leichten Zunahme der jungen Bevölkerung unter 20 Jahre kann angenommen werden, dass diese Altersgruppen in den kommenden Jahren bzw. Jahrzehnten vermehrt Haushalte gründen und es daher zunächst zu einer steigenden Nachfrage nach kleineren Wohnungen kommen wird.
- Der Anstieg der Zahl der Personen in der Familiengründungsphase im Alter von 30 bis 40 Jahre deutet daraufhin, dass familiengerechte Wohnungen auch weiterhin nachgefragt werden.
- Durch die Zunahme der Bevölkerung im Alter von 75 Jahren und älter werden verstärkt altersgerechte Wohnformen nachgefragt werden. Dieser Trend wird sich – aufgrund der Zunahme der Bevölkerung zwischen 50 bis 65 Jahre in den kommenden Jahrzehnten weiter fortsetzen.

80 % aller Haushalte in Hennigsdorf sind Ein- und Zweipersonenhaushalte

Die Haushaltsstruktur in Hennigsdorf wird von Ein- und Zweipersonenhaushalten dominiert: 2018 lebten in rund 80 % aller Haushalte nur eine oder zwei Personen. Größere Haushalte mit drei sowie mit vier oder mehr Personen machten nur 13 bzw. 6 % aller Haushalte in Hennigsdorf aus. Diese Haushaltsstruktur hat sich zwischen 2014 und 2018 nur geringfügig verändert (vgl. Abb. 14).

Abb. 14: Anteil der Haushalte nach Anzahl der Personen an allen Haushalten in Hennigsdorf 2014 bis 2018 in %



Quelle: Mikrozensus 2014 bis 2018, eigene Berechnungen

Monatliche Einkommen der Haushalte

Die Wohnungsnachfrage wird nicht nur von demografischen Faktoren und der Struktur der Haushalte bestimmt, sondern auch in erheblichen Maße von der Höhe der monatlichen Nettoeinkommen der Haushalte.

Auch wenn für die Stadt Hennigsdorf selbst keine Daten über die Höhe und Verteilung der Haushaltseinkommen vorliegen, lassen entsprechende Daten für die Region Prignitz-Oberhavel Rückschlüsse für Hennigsdorf zu.

Diese Daten zeigen für die Jahre 2016 bis 2018 einen sinkenden Anteil an Haushalten mit geringen Einkommen und einen steigenden Anteil an Haushalten mit höheren Einkommen: Betrug 2016 der Anteil an Haushalten mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von bis zu 1.500 Euro und über 2.600 Euro jeweils genau ein Drittel, so lagen die Anteile dieser Einkommensgruppen 2018 bei 29 bzw. 40 % (Tab. 1).

Tab. 1: Anteil der Privathaushalte in der Region Prignitz-Oberhavel an allen Haushalten nach monatlichem Haushaltsnettoeinkommen 2016-2018 in %

Jahr	Anteil der Haushalte mit monatlichem Haushaltsnettoeinkommen von ... bis unter ... Euro							
	unter 500	500 – 900	900 – 1.300	1.300 – 1.500	1.500 – 2.000	2.000 – 2.600	2.600 – 3.200	3.200 und mehr
2016	/	9,7%	14,6%	9,0%	17,1%	16,4%	11,6%	21,1%
2017	/	9,7%	14,1%	7,5%	16,9%	14,9%	11,8%	24,8%
2018	/	6,4%	14,9%	7,2%	15,6%	15,8%	13,5%	26,1%

Quelle: Mikrozensus 2016 bis 2018, eigene Berechnungen

Angesichts der im regionalen Vergleich relativ niedrigen Kaufkraft der privaten Haushalte in Hennigsdorf ist davon auszugehen, dass der Anteil an Haushalten mit niedrigem Einkommen in Hennigsdorf höher ist, als in der Region Prignitz-Oberhavel – und damit auch der Anteil an Haushalten, die preiswerten Wohnraum (zur Miete) nachfragen.

Haushalte, deren Einkommen eine bestimmte Grenze nicht überschreitet, können nach dem Wohnraumfördergesetz des Landes Brandenburg einen Wohnberechtigungsschein (WBS) beziehen⁵. Dieser ist Voraussetzung für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung mit Mietpreis- und Belegungsbindung (siehe auch Abschnitt 2.3, Gebundener Wohnungsbestand). In Hennigsdorf wurden zwischen 2011 und 2020 pro Jahr im Durchschnitt 175 WBS ausgestellt, Tendenz rückläufig (siehe Tab. 2).

Tab. 2: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine in Hennigsdorf 2011-2020



Quelle: Stadt Hennigsdorf 2020

Angesichts dieser rückläufigen Zahlen ist anzumerken, dass die die Zahl der WBS nur bedingt die Zahl der einkommensschwächeren Haushalte abbildet, da in Hennigsdorf die Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt vielfach niedrig genug sind, dass auch ohne Wohnberechtigungsschein eine bezahlbare Wohnung angemietet werden kann.

⁵ Die Einkommensgrenzen liegen aktuell pro Jahr bei 15.600 € für einen Einpersonenhaushalt und 22.000 € für einen Zweipersonenhaushalt sowie 4.900 € für jede weitere Person, wobei die Einkommensgrenzen nach Maßgabe der Förderbestimmungen um bis zu 20 Prozent überschritten werden dürfen.

2.3 Wohnungsangebot

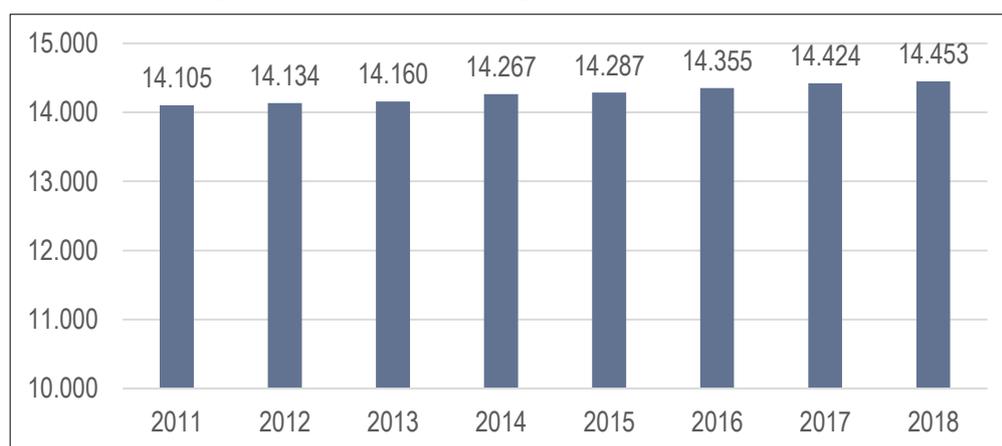
Der in einer Kommune vorhandene Wohnungsbestand bestimmt mit seiner Größe und Struktur den Umfang und die Qualität des Angebotes auf dem örtlichen Wohnungsmarkt. Ob die Nachfrage nach Wohnraum befriedigt werden kann, ist dabei nicht allein davon abhängig, wie viele Wohnungen angeboten werden. Beinahe ebenso wichtig ist es, dass ein ausreichendes Angebot in den einzelnen Teilmarktsegmenten, d. h. zur Miete und im Eigentum, in unterschiedlichen Wohnungsgrößen und unterschiedlicher Ausstattung, Art, Beschaffenheit und Lage für unterschiedliche Ansprüche vorliegt.

Wohnungsbestand zu vier Fünfteln von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geprägt

Der Wohnungsbestand in Hennigsdorf umfasste Ende 2018 insgesamt 14.453 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Gegenüber 2011 ist damit der Wohnungsbestand um 2,5 % gewachsen (vgl. Abb. 15).

Hennigsdorf ist mit seinen vielen Werkssiedlungen eine vom Geschosswohnungsbau geprägte Stadt. Von den Wohnungen in Wohngebäuden (14.315 WE) befanden sich 2018 rund 80 % in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohnungen und 20 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Hennigsdorf weist damit einen für eine Stadt dieser Größe vergleichsweise geringen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern auf.

Abb. 15: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hennigsdorf 2011 bis 2018



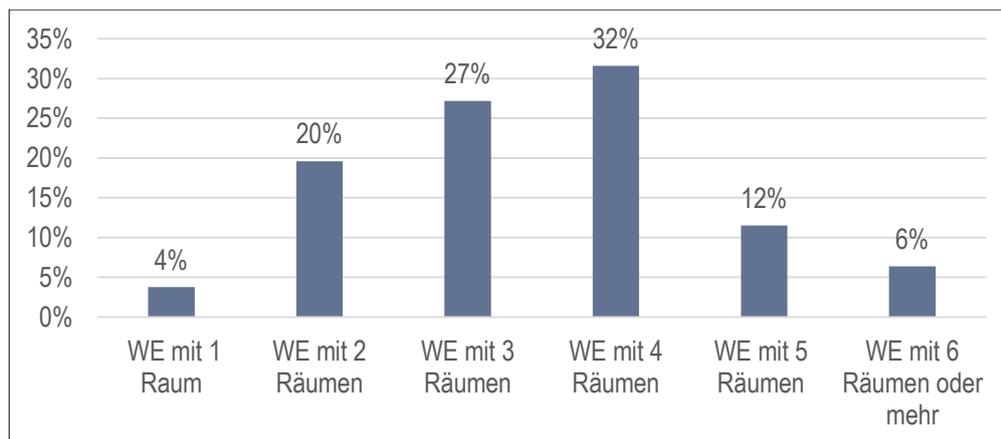
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019, eigene Auswertung

Wohnungen mit zwei bis vier Räumen dominieren den Wohnungsbestand

Entsprechend dem hohen Anteil an Geschosswohnungen wird der Wohnungsbestand in Hennigsdorf von kleineren bis mittelgroßen Wohnungen dominiert. 2018 machten Wohnungen mit zwei bis vier Räumen 79 % des Gesamtwohnungsbestands aus. Sehr kleine Wohnungen mit nur einem Raum oder sehr große Wohnungen mit sechs und

mehr Räumen hatten dagegen nur einen Anteil von 10 % am Gesamtwohnungsbestand (Abb. 16).

Abb. 16: Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Räume am Gesamtwohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hennigsdorf 2018 in %

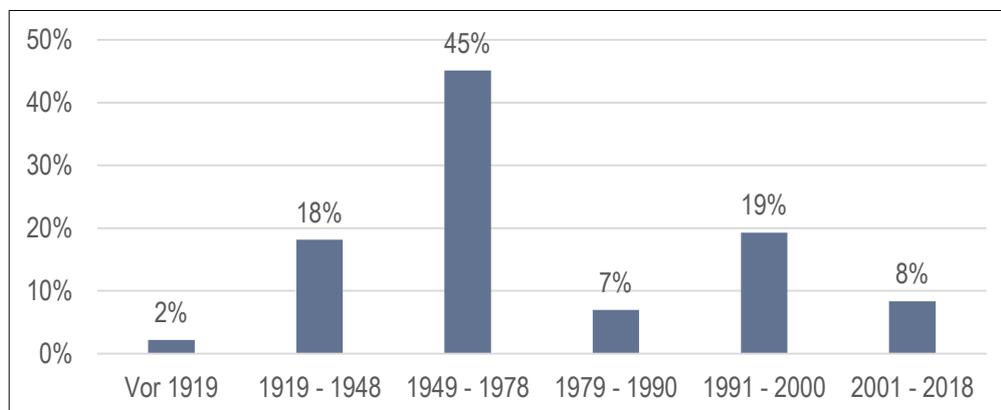


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019, eigene Auswertung

Beinahe die Hälfte aller Wohnungen entstanden zwischen 1949 und 1978

Der Wohnungsbestand in Hennigsdorf wird wesentlich durch Gebäude der Nachkriegsjahrzehnte bestimmt. Beinahe die Hälfte aller Wohnungen wurden zwischen 1949 und 1978 erbaut. Ein Fünftel aller Wohnungen wurde vor 1949 errichtet. Zwischen 1979 und 1990, der Endphase der ehemaligen DDR, wurde nur noch wenig gebaut. Aus dieser Zeit stammen nur 7 % der heutigen Wohnungen. In den Nachwendejahren von 1991 bis 2000 wurden 20 % des heutigen Wohnungsbestandes errichtet. Danach sind nur noch 8 % der heutigen Wohnungen entstanden (vgl. Abb. 17).

Abb. 17: Anteil der Wohnungen nach Baualter am Gesamtwohnungsbestand in Gebäuden mit Wohnraum in Hennigsdorf 2018 in %



Quelle: Zensus 2011; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019, eigene Auswertung

Rund 12 % aller Wohnungen sind altengerecht oder barrierefrei

Mit Blick auf den zuvor dargestellten demografischen Wandel gewinnt der Bestand an altersgerechten oder barrierefreien Wohnungen immer mehr an Bedeutung. In Hennigsdorf gab es 2018 laut einer Erhebung der Stadt Hennigsdorf 442 altengerechte und 1.322 barrierefreie Wohnungen⁶. Dies entspricht in der Summe einem Anteil von 12,2 % am Gesamtwohnungsbestand Hennigsdorf. Weitere knapp 100 barrierefreie Wohnungen befinden sich derzeit in Planung. Darüber hinaus gab es 2018 in Hennigsdorf 445 barrierefreie Wohneinheiten in Alten- und Pflegeheimen.

Bei rund 7.050 Einwohnern, die im Jahr 2018 65 Jahre oder älter waren – dies entspricht etwa 3.800 Haushalten – heißt dies, dass in Hennigsdorf rein rechnerisch 2018 auf zwei Haushalte dieser Altersgruppe etwa eine altengerechte oder barrierefreie Wohnung kam. Hierbei ist anzumerken, dass nicht alle Menschen der Altersgruppe 65+ nicht notwendigerweise eine altengerechte oder barrierefreie Wohnung benötigen, dies aber wünschenswert wäre, um – wie in der Bürgerbefragung von der Mehrheit der Haushalte gewünscht – im Alter möglichst lange in der eigenen Wohnung wohnen bleiben zu können.

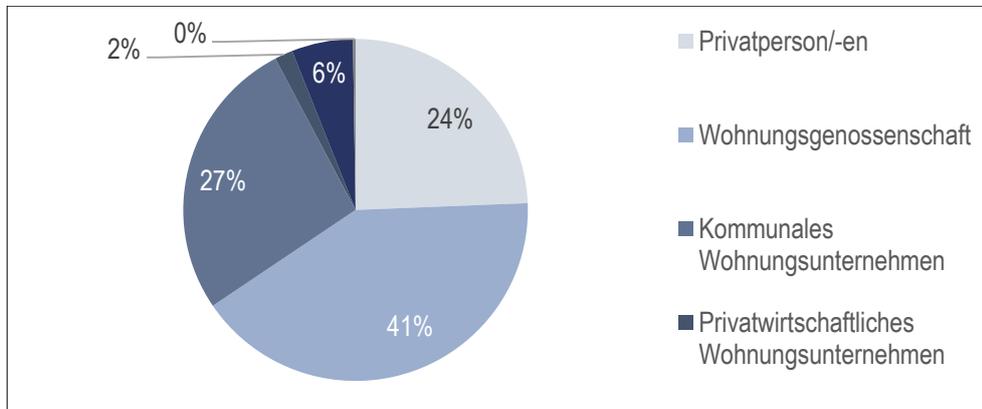
Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass viele der altengerechten Wohnungen nicht von der Altersgruppe 65+ bewohnt werden, genauso wie umgekehrt viele dieser Wohnungen nicht von Senioren bewohnt werden dürfte. Aufgrund dieses sogenannten „Mismatches“ ist es auch schwierig, den tatsächlichen Bedarf an altengerechten Wohnungen genau zu quantifizieren. Da es aber rechnerisch insgesamt nur halb so viele altengerechte Wohnungen wie Seniorenhaushalt gibt, ist in der Summe von einem – wenn auch nicht genau zu bemessenden – Nachholbedarf bei altengerechten Wohnungen auszugehen. Diese Einschätzung wird auch von den im Rahmen dieser Untersuchung befragten Wohnungsunternehmen geteilt (siehe Abschnitt 2.5).

Zwei Drittel des Wohnungsbestands in genossenschaftlichem oder kommunalem Besitz

Rund zwei Drittel des Wohnungsbestands befinden sich in Hand der beiden großen lokalen Bestandhalter in Hennigsdorf, der Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG (WGH) und dem kommunalen Wohnungsunternehmen, der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH (HWB). Diese verfügten 2011, dem Jahr der letzten Gebäude- und Wohnungszählung, über 41 bzw. 24 % aller Wohnungen. Rund ein Viertel des Wohnungsbestands befand sich im gleichen Jahr in privater Hand. Privatwirtschaftliche Unternehmen wiederum verfügten 2011 über 8 % des Hennigsdorfer Wohnungsbestands (vgl. Abb. 18).

⁶ Als „altengerecht“ sind seitens der Stadt Hennigsdorf alle Wohnungen eingestuft, die einen Fahrstuhl besitzen, aber selbst nicht barrierefrei sind. Als „barrierefrei“ sind die Wohnungen eingestuft, die einen Fahrstuhl besitzen und zudem barrierefrei ausgestattet sind (z.B. keine Stufen zum Balkon, keine Schwellen, ebenerdige Dusche). Beide Kategorien sind nicht behindertengerecht / rollstuhlgerecht.

Abb. 18: Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands (Gebäude mit Wohnraum) in Hennigsdorf 2011



Quelle: GWZ/Zensus 2011, eigene Auswertung

Gebundener Wohnungsbestand

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindungen umfasste in Hennigsdorf zum 1.1.2020 1.528 Wohnungen (Tab. 3). Dies entspricht 10,6 % des Gesamtwohnungsbestands bzw. 13,3 % des Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern in Hennigsdorf (weitere 86 WE sind derzeit in der Errichtung). Der gebundene Wohnungsbestand beinhaltet:

- öffentlich geförderter Mietwohnungsneubau im 1. Förderungsweg (Sozialwohnungen), auch schlussfinanzierte Wendewohnungen,
- Mietwohnungen der einkommensorientierten Förderungen,
- nach ModInst-Richtlinien geförderte Wohnungen, für die die Zugangsvoraussetzungen des 1. Förderweges gelten sowie
- Wohnungen mit Belegungsbindungen nach dem Wohnraumförderungs- oder dem Belegungsbindungsgesetz.

Der gebundene Wohnungsbestand ist für Haushalte, welche ausgehend von den Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) aufgrund ihres Einkommens im Rahmen der soziale Wohnraumförderung des Landes Brandenburg Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben, von hoher Bedeutung⁷.

⁷ Die höchstzulässige Nettokaltmiete bei Erstvermietung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen an den betreffenden Personenkreis mit WBS nach § 9 Absatz 2 WoFG darf nach Baufertigstellung beim Neubau oder nach Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung 5,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreiten. Für den Personenkreis, der die Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG maximal um 40 Prozent überschreitet, darf die Nettokaltmiete höchstens 7,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche betragen.

Der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen hat sich aufgrund des Auslaufens der zeitlich befristeten Bindungen zwischen 2018 und 2019 um knapp 1.000 Wohnungen, bzw. um mehr als ein Drittel, verringert. Grund hierfür ist der Bindungsauslauf der nach den ModInst-Richtlinien geförderten Wohnungen (Tab. 3).

Tab. 3: Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand in Hennigsdorf 2012-2020 in WE

Förderprogramm	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
öffentlich geförderter Mietwohnungsneubau im 1. Förderungsweg, auch schlussfinanzierte Wendewohnungen	192	192	192	192	192	192	192	155	155
Mietwohnungen der einkommensorientierten Förderungen	295	295	295	295	295	295	295	295	295
nach ModInst-Richtlinien geförderte Wohnungen, für die die Zugangsvoraussetzungen des 1. Förderweges gelten	1.201	1.201	1.201	1.201	1.201	1.201	1.201	272	272
Belegungsbindung nach Wohnraumförderungsgesetz	343	343	343	343	343	343	333	333	333
Belegungsbindung nach Belegungsbindungsgesetz	473	473	473	473	473	473	473	473	473
gesamt	2.504	2.504	2.504	2.504	2.504	2.504	2.494	1.528	1.528

Quelle: Stadt Hennigsdorf 2020

Modell „Hennigsdorfer Weg“

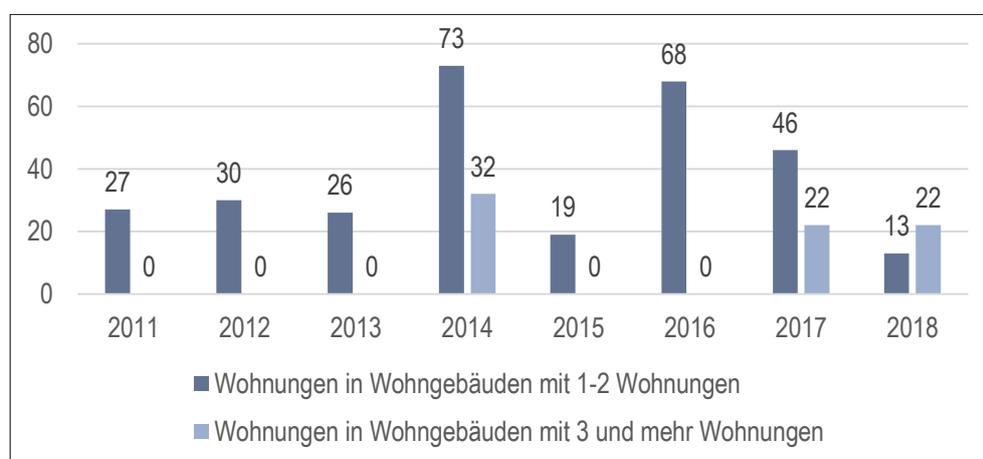
Um das weitere Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes in der Zukunft einzudämmen, haben die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft (HWB), die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) und die Stadt Hennigsdorf 2017 gemeinsam den sogenannten „Hennigsdorfer Weg“ entwickelt. Mit diesem Konzept werden große Teile des mietpreis- und belegungsgebundenen HWB-Wohnungsbestandes langfristig – über den bisherigen Förder- und Bindungszeitraum hinaus – gesichert sowie der Bau von 86 zusätzlichen Wohnungen für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen auf den Weg gebracht. Die kommunale Wohnungsgesellschaft der Stadt Hennigsdorf hat sich dabei in einem Rahmenvertrag mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg freiwillig verpflichtet, die auslaufende Belegungs- und Mietpreisbindung für insgesamt 517 Wohnungen für weitere 20 Jahre – bis zum 31. Dezember 2036 – zu verlängern. Im Gegenzug senkt das MIL die Zinssätze in laufenden Darlehens- und Förderverträgen der HWB und stellt der Gesellschaft Fördermittel für den Bau von 86 neuen Wohnungen mit sozial verträglichen Mieten bereit.

Die Verlängerung der Bindungsdauer ist mit einer Flexibilisierung der Belegungs- und Mietpreisbindungen gekoppelt. Die Bindungen sind nicht mehr starr an bestimmte Wohnungen gekoppelt, sondern können unter Obhut der Stadt innerhalb des HWB-Bestandes auf jede in der Ausstattung vergleichbare Wohnung übertragen werden.

Wechselhafte Entwicklung der Bautätigkeit – aktuell mehrere große Neubauprojekte in der Umsetzung

Die Bautätigkeit in Hennigsdorf wurde von 2011 bis 2016 wesentlich durch den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern bestimmt. Geschosswohnungsbau fand mit Ausnahme des Jahres 2014 in dieser Zeit nicht statt. Seit 2017 hat sich auch der Geschosswohnungsbau von Mehrfamilienhäusern wieder belebt (vgl. Abb. 19).

Abb. 19: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden in Hennigsdorf zwischen 2011 und 2018



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019, eigene Auswertung

Insbesondere in 2019 und 2020 sowie in diesem Jahr wurden in Hennigsdorf mehrere größere Neubauvorhaben fertiggestellt bzw. befinden sich aktuell noch in der Umsetzung, mit einem Gesamtvolumen von rund 370 WE, davon der Großteil im Geschosswohnungsbau. Hierzu gehören u.a. folgende Bauvorhaben:

Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern

- Hafenstrasse (16 WE)
- Ludwig-Lesser-Straße (12 WE)

Geschosswohnungsneubau

- Quartier Albert- Schweitzer-Straße (114 WE, davon 86 im geförderten Wohnungsbau)
- Fontanestr./ Gartenstraße (112 WE)
- Berliner Straße 67/68 (70 WE)
- Friedrich-Wolf-Straße (45 WE)

Flächenpotenziale für insgesamt rund 2.000 Wohnungen im Stadtgebiet

Der 2019 von der Stadt beschlossene „Masterplan Wohnungsbau Hennigsdorf“ identifiziert im Stadtgebiet 16 Wohnungsbaupotenzialflächen ab 25 WE mit einer Gesamtfläche von insgesamt 28,8 ha. Diese bieten Raum für insgesamt 1.786 WE, davon 1.681 WE in Mehrfamilienhäusern und 105 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Masterplan Wohnen gibt die Schwerpunkte für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik vor und schafft insbesondere die Grundlage für kommunalpolitische Entscheidungen über die Standorte und inhaltlichen Konzepte für neue Wohnstandorte. Zusätzlich zu diesen Wohnungsbaupotenzialflächen existieren in Hennigsdorf Baulücken mit Flächen für jeweils unter 25 Wohneinheiten für insgesamt 391 Wohnungen (258 WE in EFH, 133 WE in MFH). Hierbei ist jedoch davon auszugehen, dass realistischer Weise nicht alle Wohnungsbaupotenzialflächen und Baulücken auch tatsächlich aktivierbar sind (siehe hierzu auch Abschnitt 4.3.2).

Weitere Potenziale bestehen in der Nachverdichtung im Bestand auf (zu) großen Eigenheimgrundstücken, deren Aktivierung aber häufig die fehlende Bereitschaft seitens der privaten Eigentümer entgegenstehen.

2.4 Wohnungsmieten und Eigentumspreise

Im Folgenden wird die Entwicklung der Wohnungsmieten und Preise für Wohneigentum (Eigentumswohnungen und Eigenheime) sowie Wohnbauland dargestellt.

Grundlage sind Auswertungen von Daten der Stadt Hennigsdorf und der lokalen Wohnungsunternehmen, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Oberhavel sowie der Immobiliendatenbanken von F+B. Eine Einschätzung der aktuellen Marktsituation in Hennigsdorf aus Sicht der lokalen Wohnungsunternehmen erfolgt im folgenden Abschnitt.

Wohnungsmieten

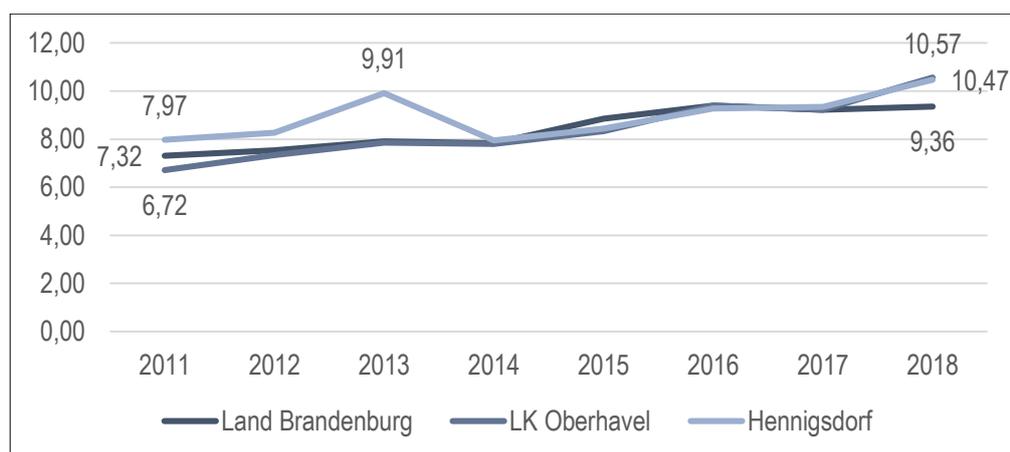
Die durchschnittliche Miete bei Neuvermietung liegt nach Angaben der lokalen Wohnungsunternehmen⁸ in Hennigsdorf aktuell (2019) im Neubau zwischen 8,50 €/m² und 9,27 €/m² (Durchschnitt 8,89 €/m²) nettokalt und im Bestand zwischen 6,18 €/m² und 6,50 €/m² (Durchschnitt 6,39 €/m²) nettokalt.

⁸ Hierbei handelt es sich um die HWB Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, die WGH Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG und die Berlinovo Immobiliengesellschaft mbH. Siehe hierzu auch Abschnitt 2.5.

Die Analyse der Angebotsmieten, d.h. die Mieten derjenigen Wohnungen, die öffentlich, z.B. über ein Internetportal, angeboten werden, zeigt für Hennigsdorf ein um ca. ein bis zwei Euro höheres Mietenniveau. Diese Diskrepanz lässt sich dadurch erklären, dass nicht alle freien Wohnungen auch öffentlich angeboten werden, sondern z.B. über Wartelisten direkt an Interessenten vergeben werden und dadurch vielfach (preiswertere) Wohnungen nicht in die Auswertung der Angebotsmieten einfließen.

Die Entwicklung der Angebotsmieten im Neubau in Hennigsdorf entspricht seit 2011, mit wenigen Ausnahmen, weitgehend der Mietenentwicklung im Landkreis Oberhavel. 2018 lag die durchschnittliche Angebotsmiete nach einem deutlichen Preisanstieg von mehr als einem Euro pro m² gegenüber dem Vorjahr in Hennigsdorf bei 10,57 €/m² und im Landkreis bei 10,47 €/m² (Abb. 20).

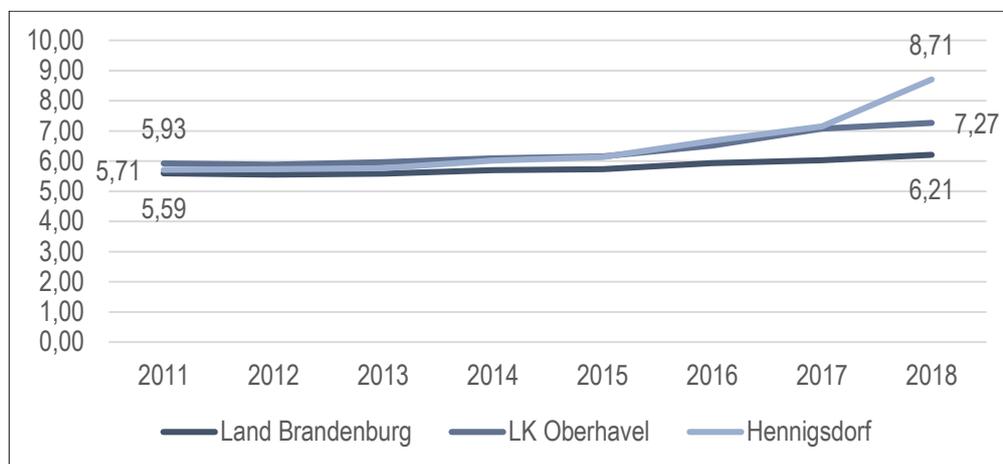
Abb. 20: Angebotsmieten (arithmetisches Mittel) im Neubau in Hennigsdorf, dem Landkreis Oberhavel und Brandenburg zwischen 2011 und 2018 in €/m² nettokalt



Quelle: F+B Marktmietenmonitor

Im Bestand lag die durchschnittliche Angebotsmiete in Hennigsdorf 2018 bei 8,71 €/m² und im Landkreis Oberhavel bei 7,27 €/m². Auch hier ist in Hennigsdorf 2018 ein gegenüber dem Vorjahr deutlicher Preisanstieg von rund 1,50 €/m² zu beobachten (Abb.21).

Abb. 21: Angebotsmieten (arithmetisches Mittel) im Bestand in Hennigsdorf, dem Landkreis Oberhavel und Brandenburg zwischen 2011 und 2018 in €/m² nettokalt



Quelle: F+B Marktmietenmonitor

* Referenz-/Normalwohnung mit einer Wohnfläche von 65 m², Alter mind. drei Jahre, mit normaler Ausstattung in normaler Wohnlage

Gemäß dem im April diesen Jahres in Kraft getretenen Mietspiegel der Stadt Hennigsdorf liegt die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete⁹ zum Stichtag 1. Oktober 2019 im Neubau (Baujahr 2012-2019, Wohnungsgröße 40 bis < 80 m²) bei 8,79 €/m² und im (sanierten) Bestand (Baujahr 1975 bis 1990, Wohnungsgröße 40 bis < 80 m²) zwischen 5,51 bis 5,42 €/m² ¹⁰.

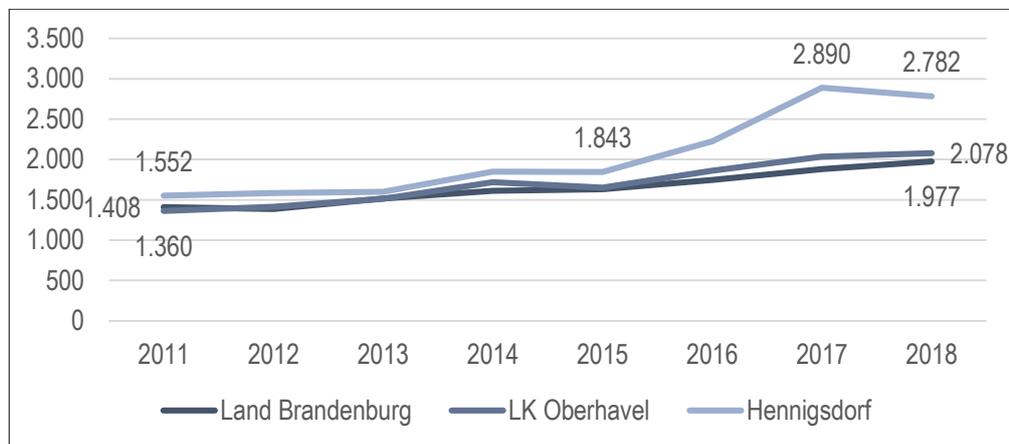
Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei Einfamilienhäusern ist in Hennigsdorf im Neubau zwischen 2015 und 2017 ein starker Anstieg der durchschnittlichen Angebotspreise von 1.843 auf 2.890 €/m² zu beobachten. Gegenüber 2018 gab es dann einen leichten Preisrückgang auf 2.782 €/m². Damit lagen die Angebotspreise für Einfamilienhäuser in Hennigsdorf 2018 im Durchschnitt rund 700 €/m² höher als im Landkreis Oberhavel und dem Land Brandenburg (vgl. Abb. 22).

⁹ Die ortsübliche Vergleichsmiete bezieht sich auf Bestandsmieten -also keine Neuvermietungen- für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

¹⁰ Stadt Hennigsdorf, Hennigsdorfer Mietspiegel 2020, 2020.

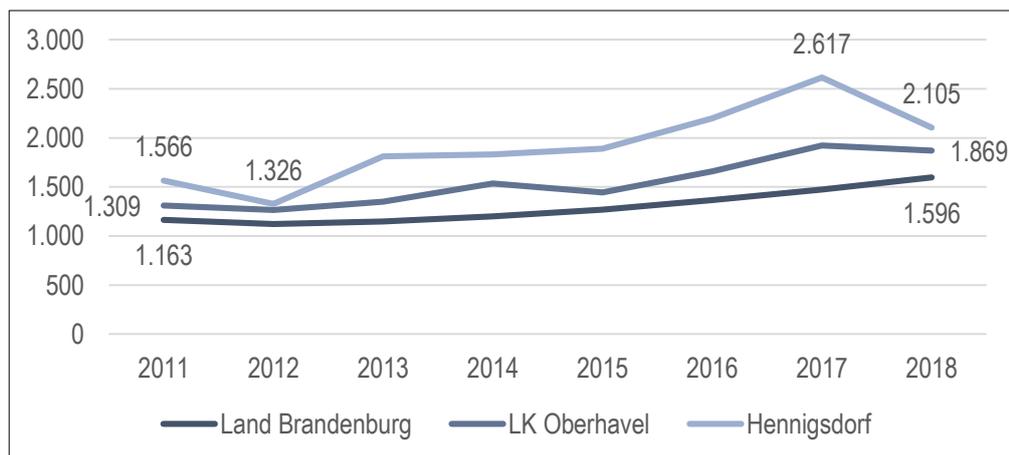
Abb. 22: Angebotspreise für Einfamilienhäuser (arithmetisches Mittel) im Neubau- in Hennigsdorf, dem Landkreis Oberhavel und Brandenburg zwischen 2011 und 2018 in €/m²



Quelle: F+B Vergleichspreismonitor

Eine ähnliche Preisdynamik zeigt sich bei Einfamilienhäusern auch im Bestand: Bis 2017 stark ansteigende Preise bis auf 2.620 €/m² und ein anschließender Preisabfall um 20 %. Im Gegensatz dazu zeigen die Preise im Landkreis und dem Land Brandenburg – jeweils auf niedrigerem Niveau – zwischen 2011 und 2018 einen relativ konstanten Preisanstieg bis auf 1.869 bzw. 1.596 €/m² (vgl. Abb. 23).

Abb. 23: Angebotspreise für Einfamilienhäuser (arithmetisches Mittel) im Bestand in Hennigsdorf, dem Landkreis Oberhavel und Brandenburg zwischen 2011 und 2018 in €/m²



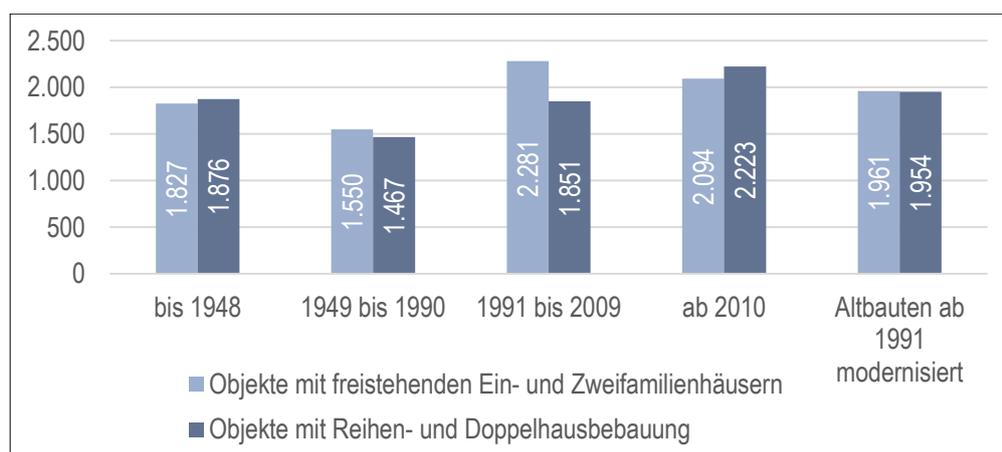
Quelle: F+B Vergleichspreismonitor

Werden statt der Angebotspreise die tatsächlich gezahlten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, nach Baualterklassen und Gebäudetyp getrennt, betrachtet, so zeigt sich ein etwas anderes und differenzierteres Preisgefüge: Die durchschnittlichen Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Reihen- und Doppelhäusern unterscheiden sich in Hennigsdorf insgesamt nur wenig. Kleinere preisliche Unterschiede sind bei Objekten, die zwischen 1991 und 2009 bzw. ab 2010

errichtet wurden, festzustellen: Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baualter zwischen 1991 und 2009 wurde 2018 knapp 400 €/m² mehr gezahlt als für Reihen- und Doppelhäuser. Objekte, die ab 2010 errichtet wurden, sind allerdings als Reihen- und Doppelhausbebauung durchschnittlich rund 200 €/m² teurer als freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

Am günstigsten wurden im Durchschnitt Objekte verkauft, die zwischen 1949 und 1990 erbaut wurden, am teuersten sind Objekte, die ab 2010 errichtet wurden. Die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lagen 2018 je nach Baualter zwischen 1.550 €/m² und 2.281 €/m². Für Reihen- und Doppelhäuser wurden durchschnittlich zwischen rund 1.467 €/m² und 2.223 €/m² gezahlt (vgl. Abb. 24).

Abb. 24: Durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Hennigsdorf nach Baualtersklassen und Grundstücksart 2018 in €/m² Wohnfläche

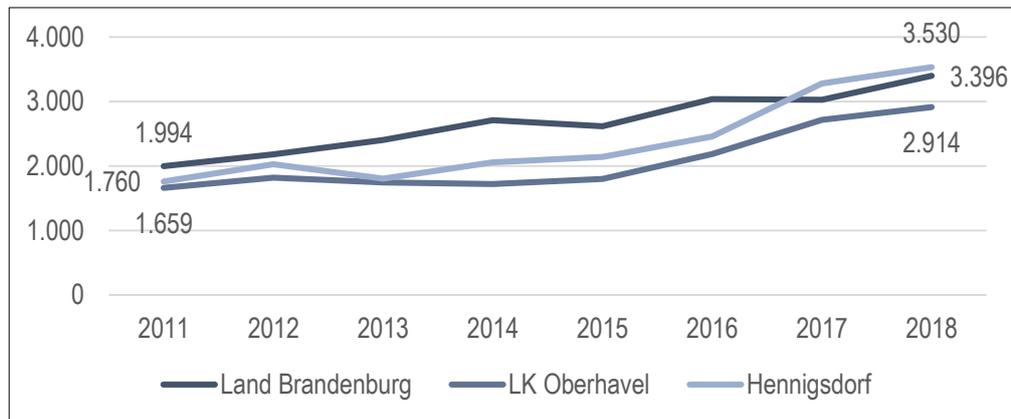


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel, Grundstücksmarktbericht 2018

Preise für Eigentumswohnungen

Bei Eigentumswohnungen zeigt sich in Hennigsdorf im Neubau zwischen 2011 und 2018 eine insgesamt dynamische, sich zuletzt aber leicht abschwächende Entwicklung der Angebotspreise von 1.760 auf 3.530 €/m². Eine ähnliche, wenn auch etwas abgeschwächte Entwicklung vollzog sich auf niedrigerem Niveau im Land Brandenburg. Im Landkreis Oberhavel verlief die Entwicklung zwischen 2011 und 2018 konstanter, mit einem Anstieg von 1.994 und 3.396 €/m² (Abb. 25).

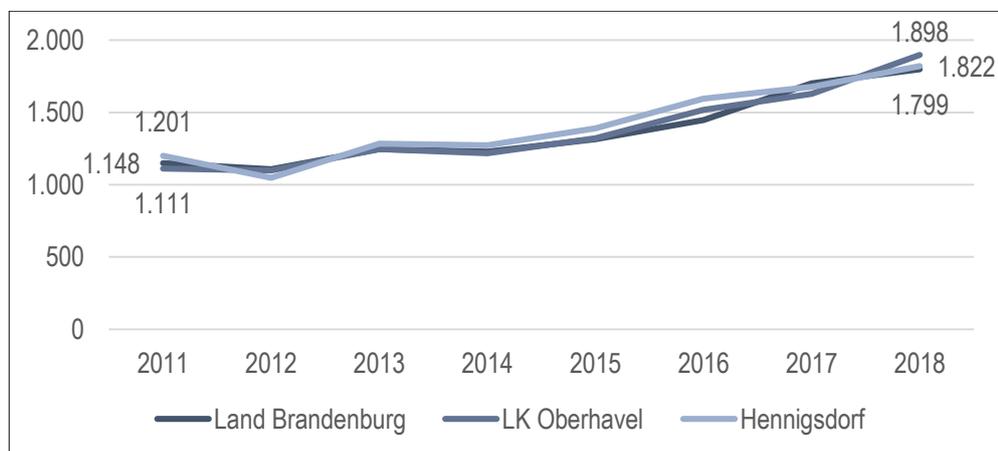
Abb. 25: Angebotspreise für Eigentumswohnungen (arithmetisches Mittel) im Neubau- in Hennigsdorf, dem Landkreis Oberhavel und dem Land Brandenburg zwischen 2011 und 2018 in €/m²



Quelle: F+B Vergleichspreismonitor

Im Bestand entspricht die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen in Hennigsdorf weitgehend der Entwicklung im Landkreis und dem Land Brandenburg. Zwischen 2011 und 2018 stiegen die durchschnittlichen Angebotspreise von rund 1.200 auf über 1.800 €/m² (Abb. 26).

Abb. 26: Angebotspreise für Eigentumswohnungen (arithmetisches Mittel) im Bestand- in Hennigsdorf, dem Landkreis Oberhavel und Brandenburg zwischen 2011 und 2018 in €/m²



Quelle: F+B Vergleichspreismonitor

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum beliefen sich in Hennigsdorf 2018 bei modernisierten Altbauten auf rund 1.500 €/m² und bei Wohnungen, die zwischen 1992 und 1999 veräußert wurden auf gut 2.000 €/m². Bei Erstverkäufen von Wohneigentum wurden in Hennigsdorf durchschnittlich ca. 2.650 €/m² gezahlt¹¹.

¹¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel, Grundstücksmarktbericht 2018.

Bodenpreise

Die Bodenrichtwerte für Wohngebiete/Dorfgebiete liegen in Hennigsdorf aktuell zwischen 205 und 270 €/m² (im Durchschnitt 238 €/m²). Hennigsdorf weist damit nach Glienicke das zweithöchste Bodenpreisniveau im Landkreis Oberhavel auf. Die Preisspanne ist dabei in Hennigsdorf im Vergleich zu vielen anderen Gemeinden des Landkreises relativ klein.

Die Städte Oranienburg und Velten, die mit Hennigsdorf zusammen einen der 15 regionalen Wachstumskerne in Brandenburg bilden, verfügen mit durchschnittlichen Bodenrichtwerten von 155 und 104 €/m² über ein deutlich niedrigeres Bodenpreisniveau als Hennigsdorf¹².

2.5 Einschätzung der Marktsituation aus Sicht der Wohnungsunternehmen

Im Rahmen der Erstellung der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose wurden die in Hennigsdorf tätigen Wohnungsunternehmen um eine Einschätzung der aktuellen Marktsituation in Hennigsdorf gebeten. An dieser Umfrage haben sich vier Unternehmen mit einem Wohnungsbestand von insgesamt rund 8.000 Wohnungen, dies sind mehr als die Hälfte des Gesamtwohnungsbestands in Hennigsdorf, beteiligt¹³.

Angespannte Wohnungsmarktsituation

Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Hennigsdorf wird von drei der befragten Wohnungsunternehmen insgesamt als „etwas angespannt“ und von einem Unternehmen als „stark angespannt“ eingeschätzt. Eine starke Anspannung wird vor allem auf dem Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser gesehen. Aber auch bei Eigentumswohnungen und Mietwohnungen sehen die befragten Unternehmen eine leichte bis starke Marktanspannung.

¹² Ebd.

¹³ Hierbei handelt es sich um die beiden größten Wohnungsanbieter in Hennigsdorf, die kommunale HWB Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH und die WGH Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG, die Berlinovo Immobiliengesellschaft mbH sowie ein weiteres Wohnungsunternehmen. Ihnen sei an dieser Stelle ganz herzlich für ihre Mitwirkung und Unterstützung gedankt.

Wohnungsleerstand zwischen null und 4,5 %

Bei den befragten Wohnungsunternehmen lag der Wohnungsleerstand 2020 zwischen null (bei zwei Unternehmen) und 4,5 %. Geht als Voraussetzung für einen funktionierenden Wohnungsmarkt von einer Fluktuationsreserve von etwa zwei Prozent aus, so spiegeln die vollvermieteten Wohnungsbestände bei zwei von vier Wohnungsunternehmen die zuvor konstatierte (leichte) Marktanspannung in Hennigsdorf wider.

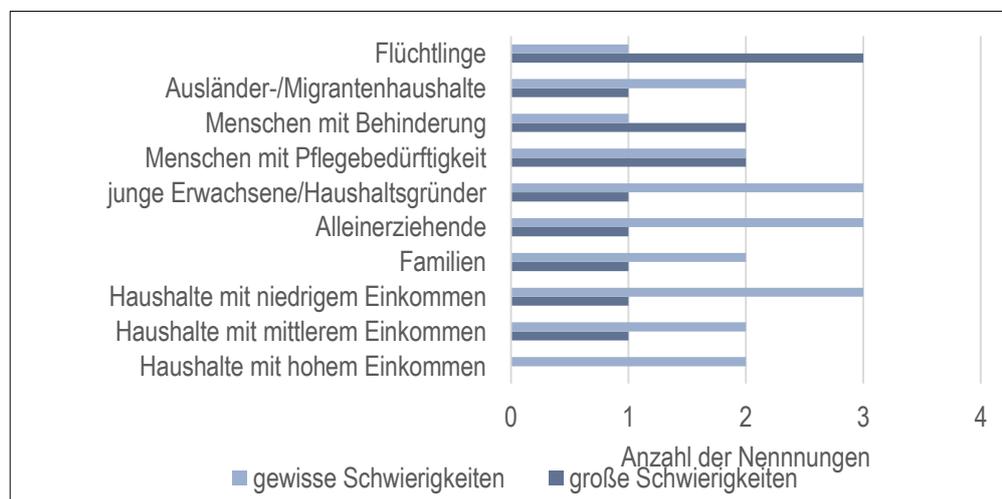
Niedriges Mietenniveau im Bestand

Bei den befragten Wohnungsunternehmen lag die Neuvermietungsmiete im Bestand 2019 zwischen 5,53 und 6,50 €/m² nettokalt. Im Neubau (nicht älter als drei Jahre) lag die Neuvermietungsmiete zwischen 7,00 und 9,27 €/m² nettokalt.

Praktisch alle Haushaltsgruppen haben Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung

Nach Aussage der befragten Wohnungsunternehmen haben in Hennigsdorf praktisch alle Haushaltsgruppen gewisse bis große Schwierigkeiten bei der Versorgung mit Wohnraum. Große Schwierigkeiten hätten insbesondere Flüchtlinge, Menschen mit Pflegebedürftigkeit/Betreuungsbedarf im Alter und Menschen mit Behinderung. Aber auch junge Erwachsene/Haushaltsgründer, Alleinerziehende sowie Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen hätten gewisse bis große Schwierigkeiten (vgl. Abb. 27)¹⁴.

Abb. 27: Haushaltsgruppen mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung in Hennigsdorf



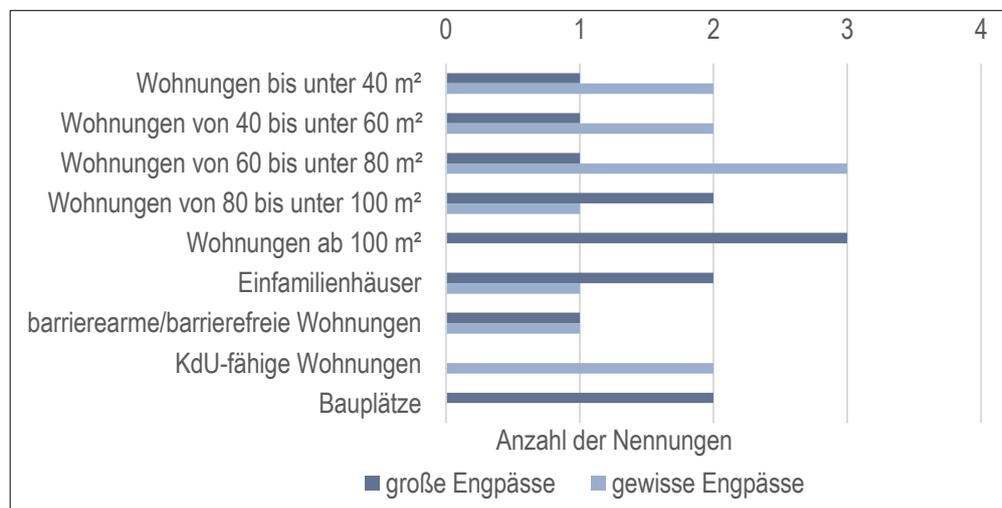
Quelle: F+B-Befragung von Wohnungsunternehmen 2019, eigene Auswertung

¹⁴ Im Rahmen der Befragung wurden niedrige und mittlere Einkommen nicht näher definiert. Zur besseren Abgrenzung werden hier Einkommen als niedrig verstanden, wenn diese unterhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung des Landes liegen (vgl. Abschnitt 2.3).

Angebotssituation mit zahlreichen Engpässen

Entsprechend der zuvor beschriebenen Marktanspannung werden von den Wohnungsunternehmen in Hennigsdorf in allen Angebotssegmenten zumindest gewisse Engpässe gesehen. Hinsichtlich der Wohnungsgrößen werden große Engpässe bei Wohnungen ab 80 m² festgestellt. Aber auch bei kleineren Wohnungen sehen mindestens drei der vier befragten Unternehmen zumindest gewisse Engpässe. Jeweils zwei Unternehmen sehen ebenso große Angebotsengpässe bei Einfamilienhäusern, und Bauplätzen, ein Unternehmen bei barrierearmen/-freien Wohnungen (vgl. Abb. 28).

Abb. 28: Engpässe bei der Angebotssituation in Hennigsdorf



Quelle: F+B-Befragung von Wohnungsunternehmen 2019, eigene Auswertung

Jeweils die Hälfte der Unternehmen erwartet in näherer Zukunft keine Veränderung der Nachfrage bzw. einen Anstieg der Nachfrage

Zwei der vier befragten Unternehmen erwarten in den kommenden fünf Jahren keine Veränderung der Nachfrage in Hennigsdorf. Ein Unternehmen geht von einer künftig leicht und eines sogar von einer stark steigenden Nachfrage aus.

Aktuell angemessenes Angebot an öffentlich geförderten/gebundenem Wohnraum –für die Zukunft wird ein leicht steigender Bedarf erwartet

Das Angebot an öffentlich gefördertem Wohnraum mit Preis- oder Belegungsbindungen wird von den befragten Wohnungsunternehmen in Hennigsdorf als insgesamt angemessen eingeschätzt. Lediglich für große Wohnungen wird das bestehende Angebot als etwas zu gering bewertet. In kommenden fünf Jahren erwarten drei der vier befragten Unternehmen in Hennigsdorf einen leichten, und ein Unternehmen einen starken Anstieg des Bedarfs an öffentlich gefördertem/gebundenem Wohnraum.

Begründet wurde die Erwartung eines leicht steigenden Bedarfs u.a. mit der Einschätzung, dass in der Zukunft die Anzahl der alleinstehenden Personen, die eine sehr geringe Rente beziehen oder über ein geringes Einkommen verfügen, steigen werde.

Gleichzeitig haben die zwei großen Wohnungsunternehmen darauf hingewiesen, dass sie mehr Bedarf bei „freifinanzierten“ Wohnungen sehen, diese jedoch auch weiterhin als bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stehen müssen.

Zu geringes Angebot an altengerechten Wohnungen

Drei der vier befragten Unternehmen betrachten das Angebot an altengerechten Wohnungen in Hennigsdorf als etwas oder viel zu gering. Ebenfalls drei Unternehmen erwarten, dass in Hennigsdorf die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen in den kommenden fünf Jahren leicht bis stark steigen wird.

3 BÜRGERBEFRAGUNG „WOHNEN IN HENNINGSDORF 2020“

Um noch differenzierte Aussagen über die aktuelle Wohnungsmarktsituation sowie die Wohnungsnachfrage und Wohnwünsche der unterschiedlichen Nachfragegruppen machen zu können, wurde eine repräsentative Bürgerbefragung durchgeführt, in der die Haushalte u.a. nach ihrer Wohnsituation sowie ihren Umzugsplänen und Wohnwünschen befragt wurden. Hierbei wurden in Hennigsdorf im Juni 2020 insgesamt 3.000 Haushalte schriftlich zu folgenden Themen befragt:

- Struktur der Haushalte
- Wohnsituation und Wohnzufriedenheit
- Umzugsabsichten und Wohnwünsche

An dieser Befragung haben sich insgesamt 710 Haushalte schriftlich oder online beteiligt, dies entspricht einer Rücklaufquote von knapp 24 %¹⁵. Die Ergebnisse dieser Bürgerbefragung werden im Folgenden näher dargestellt. Die Angaben beziehen sich dabei jeweils auf die Gesamtheit der teilgenommenen Haushalte bzw. der gültigen Antworten.

3.1 Struktur der Haushalte

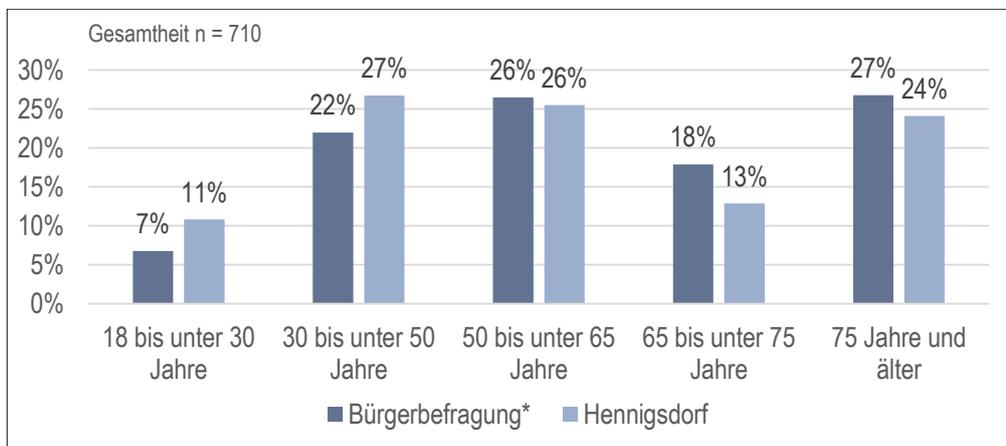
Die Haushalte, die an der Bürgerbefragung teilgenommen haben, sind gegenüber der der Gesamtheit aller Haushalte in Hennigsdorf durch

- einen geringeren Anteil an jüngeren Haushalten (unter 50 Jahre) und einen höheren Anteil an älteren Haushalten (50 Jahre und älter) sowie durch
- einen geringeren Anteil an Einpersonenhaushalten und einen höheren Anteil an Zweipersonenhaushalten (in der Summe entspricht der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte in der Bürgerbefragung in etwa dem gesamtstädtischen Anteil)

gekennzeichnet, (vgl. Abb. 29 und Abb. 30).

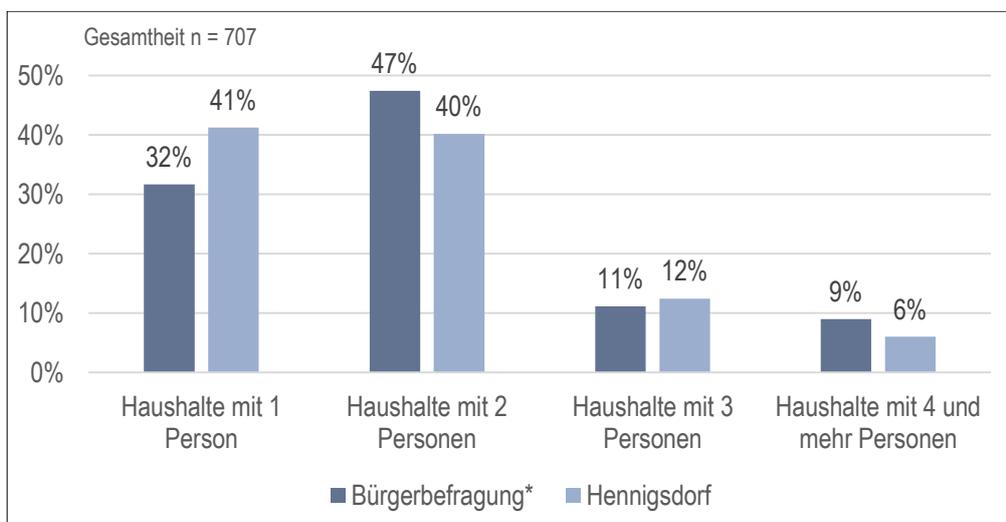
¹⁵ Hierbei ist zu beachten, dass nicht alle Fragen jeweils von der Gesamtheit aller Haushalte beantwortet worden sind. So wurde z.B. die Frage nach der Höhe der Wohnungsmiete nur Haushalten gestellt, die auch in einer Mietwohnung wohnen. Aus diesem Grunde variiert bei den einzelnen Fragen die Gesamtheit der Haushalte (n), die jeweils geantwortet haben.

Abb. 29: Struktur der Haushalte der Bürgerbefragung 2020 und in Hennigsdorf 2018 insgesamt nach Anteil der Altersgruppen in %



Quelle: Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020

Abb. 30: Anteil der Haushalte in der Bürgerbefragung 2020 und in Hennigsdorf 2018 insgesamt nach Anzahl der Personen in %



Quelle: Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020

3.2 Wohnsituation

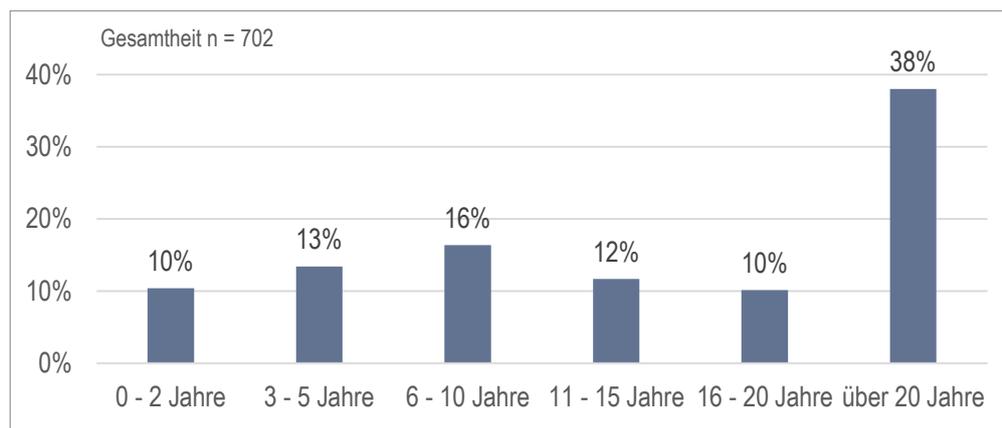
Die Fragen zur persönlichen Wohnsituation der Haushalte betrafen

- die Wohndauer,
- die Art der Wohnung oder des Hauses,
- die Eigentumsform der Wohnung oder des Hauses,
- die Wohnungsgröße und
- die Höhe der (Grund-)Miete.

Mehrheitlich lange Wohndauer von mehr als zehn Jahren

60 % der befragten Haushalte wohnen seit mehr als zehn Jahren in ihrer Wohnung oder ihrem Haus, 38 % der Haushalte sogar seit mehr als 20 Jahren (Abb. 31).

Abb. 31: Wohndauer der Haushalte in Hennigsdorf 2020

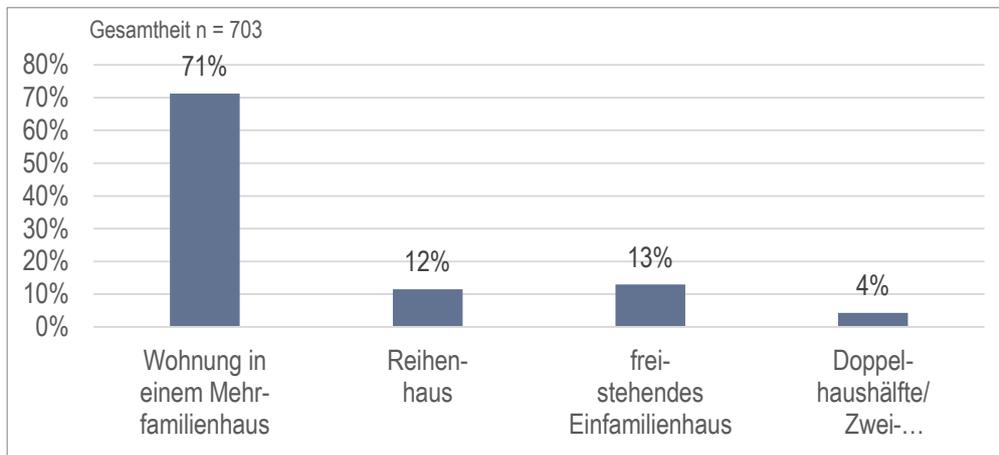


Quelle: Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020

Mehr als zwei Drittel der Haushalte wohnen jeweils in einem Mehrfamilienhaus oder zur Miete

71 % – und damit mehr als zwei Drittel – der Haushalte, wohnen in einem Mehrfamilienhaus. Ein Viertel der Haushalte (25 %) wohnt in einem freistehenden Einfamilienhaus oder einem Reihenhaus. Lediglich vier Prozent der Haushalte wohnen in einer Doppelhaushälfte oder einem Zweifamilienhaus (Abb. 32).

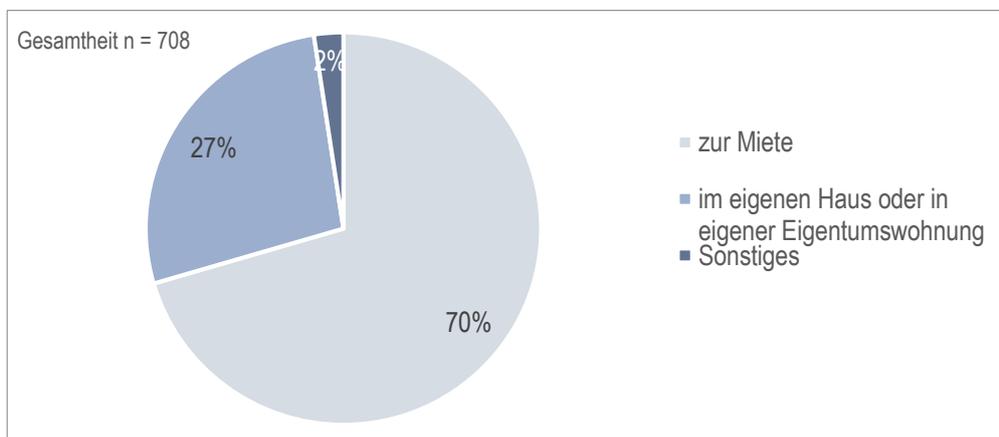
Abb. 32: Art der Wohnung oder des Hauses in Hennigsdorf 2020



Quelle: Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020

Entsprechend der Verteilung der Gebäudetypen sind 70 % der Haushalte Mieterhaushalte. Die übrigen Haushalte wohnen im eigenen Haus oder in der selbstgenutzten Eigentumswohnung (Abb. 33). Bei Wohneigentum handelt es sich überwiegend um Eigenheime. Lediglich knapp 8 % der befragten Haushalte wohnen in einer selbstgenutzten Eigentumswohnung.

Abb. 33: Eigentumsform der Wohnung in Hennigsdorf 2020

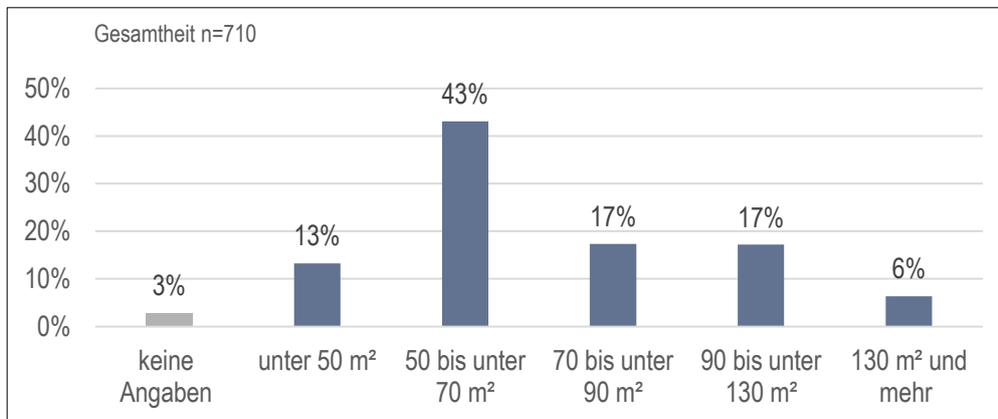


Quelle: Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020

Wohnungen mittlerer Größe stellen den größten Teil des Wohnungsbestands

43 % der Wohnungen der befragten Haushalte sind von mittlerer Größe mit einer Wohnfläche von 50 bis unter 70 m². 17 % der Wohnungen verfügen über 70 bis unter 90 m². Ein knappes Viertel (21 %) der Wohnungen ist noch größer. Kleiner als 50 m² sind nur 16 % der Wohnungen (Abb. 34). Die durchschnittliche Wohnfläche aller Wohnungen beträgt 75 m².

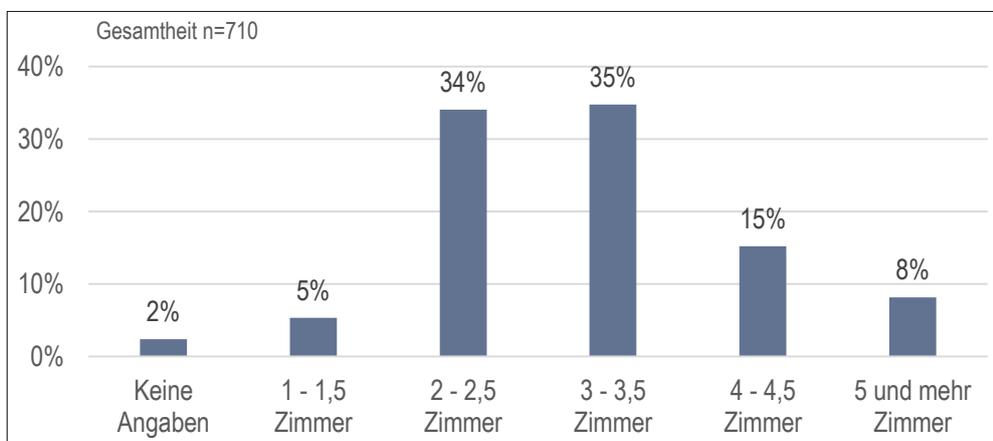
Abb. 34: Wohnungsgröße in Hennigsdorf 2020 in m²



Quelle: Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020

Entsprechend der oben beschriebenen Wohnungsgrößenstruktur verfügen gut zwei Drittel (69 %) der Wohnungen der befragten Haushalte über zwei bis dreieinhalb Zimmer. Ein knappes Viertel (23 %) der Wohnungen besitzt vier und mehr Zimmer. Weniger als zwei Zimmer haben nur 7 % der Wohnungen (Abb. 35).

Abb. 35: Wohnungsgröße nach Anzahl der Zimmer in Hennigsdorf 2020



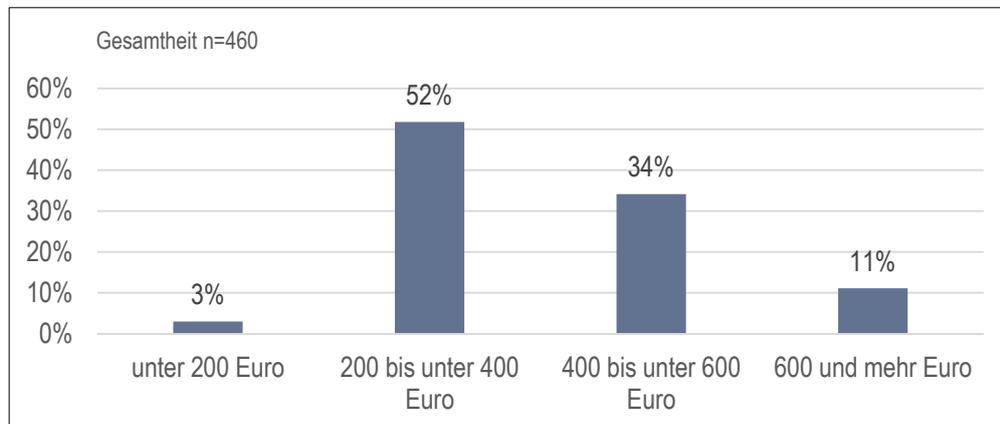
Quelle: Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020

Wohnungsmiete liegt mehrheitlich zwischen 200 und 400 Euro pro Monat

Bei einer durchschnittlichen monatlichen Grundmiete von 416 Euro zahlt

die Mehrheit (52 %) der befragten Haushalte für eine Mietwohnung pro Monat zwischen 200 und 400 Euro nettokalt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohnungen mit einer Größe bis zu 69 m². Bei rund einem Drittel der Haushalte beträgt die Miete 400 bis unter 600 Euro nettokalt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohnungen mit einer Größe von 50 bis 69 m². Nur rund jede zehnte Mietwohnung ist noch teurer (diese Wohnungen sind überwiegend zwischen 70 und 109 m² groß) (Abb. 36).

Abb. 36: Wohnungsmiete in Hennigsdorf 2020 in € nettokalt



Quelle: Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020

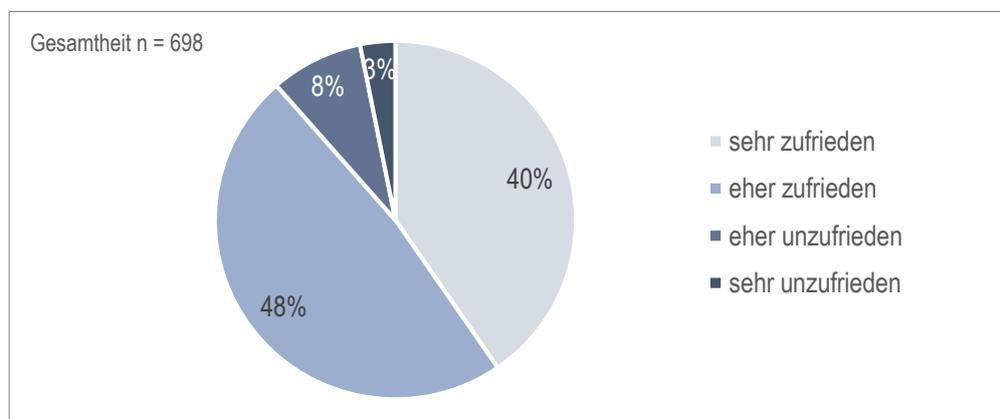
3.3 Wohnzufriedenheit

Neben der Wohnsituation war auch die Zufriedenheit der Haushalte mit ihrer Wohnung und ihrem Wohnumfeld Gegenstand der Bürgerbefragung.

Hohe Wohnzufriedenheit: Neun von zehn Haushalten sind mit ihrer Wohnung oder ihrem Haus zufrieden

Danach gefragt, wie zufrieden sie mit ihrer Wohnung oder ihrem Haus hinsichtlich Größe, Wohnungszuschnitt und Ausstattung, z.B. von Küche und Bad etc., sind, erklärten knapp neun von zehn Haushalten (88 %), sie seien eher bis sehr zufrieden (siehe Abb. 37).

Abb. 37: Zufriedenheit mit der Wohnung oder dem Haus in Hennigsdorf 2020

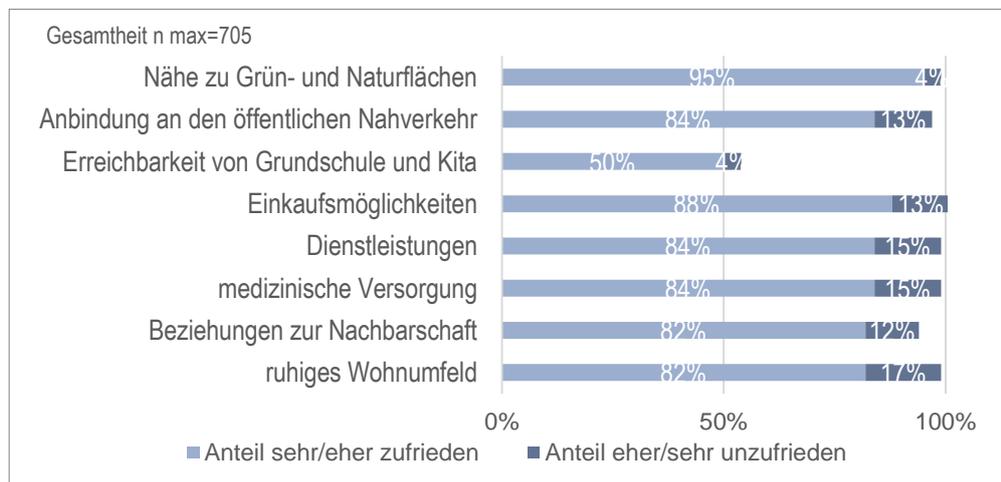


Quelle: Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020

Ebenfalls hohe Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

Die große Mehrheit der Hennigsdorfer Haushalte ist auch mit ihrem Wohnumfeld zufrieden. Hinsichtlich der verschiedenen Aspekte des Wohnumfelds wie Nähe zu Grün- und Naturflächen, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten oder Beziehungen zur Nachbarschaft oder ruhiges Wohnumfeld sagen jeweils über 80 bis über 90 % der Haushalte, sie seien eher bis sehr zufrieden. Einzige Ausnahme ist die Erreichbarkeit von Grundschule und Kita. Hiermit ist nur die Hälfte (50 %) der Haushalte (eher bis sehr) zufrieden (siehe Abb. 38). Allerdings wird dieser Aspekt gleichzeitig von mehr als 40 % der befragten Haushalte als nicht wichtig angesehen. Eher oder sehr unzufrieden mit der Erreichbarkeit von Grundschule und Kita sind insgesamt lediglich 4 % aller Haushalte (siehe. auch Abb. 47).

Abb. 38: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld in Hennigsdorf 2020



Quelle: Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020

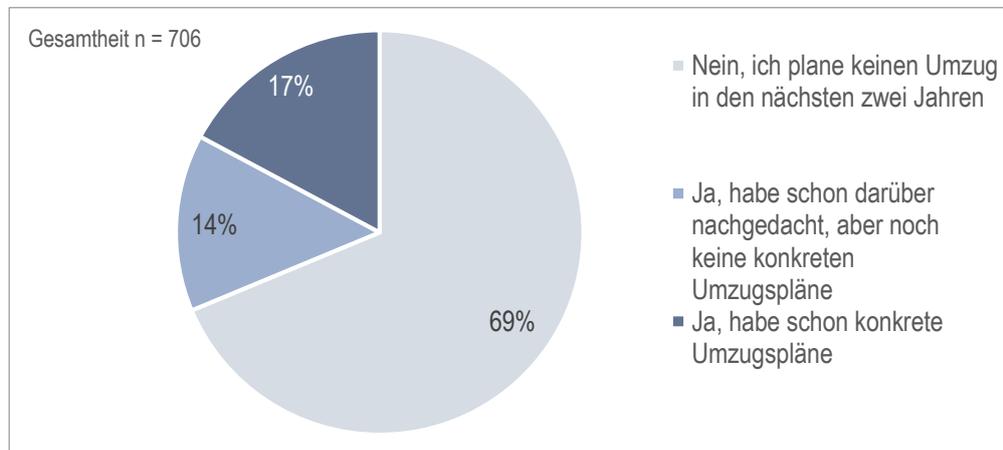
3.4 Umzugsabsichten und Wohnwünsche

Neben der aktuellen Wohnsituation und Wohnzufriedenheit wurden in der Bürgerbefragung „Wohnen in Hennigsdorf 2020“ auch die Umzugsabsichten und Wohnwünsche der Hennigsdorfer Haushalte näher untersucht.

Mehr als drei Viertel der Hennigsdorfer Haushalte haben keine aktuellen Umzugsabsichten

Angesichts der hohen Wohnzufriedenheit überrascht es nicht, dass mehr als drei Viertel (83 %) der Hennigsdorfer Haushalte keine aktuellen Umzugspläne haben: 69 % der Haushalte planen in den nächsten zwei Jahren keinen Umzug und 17 % haben zwar schon darüber nachgedacht aber keine konkreten Umzugspläne. Diese haben lediglich bereits 17 % der befragten Haushalte (siehe Abb. 39).

Abb. 39: Umzugspläne der Haushalte in Hennigsdorf 2020

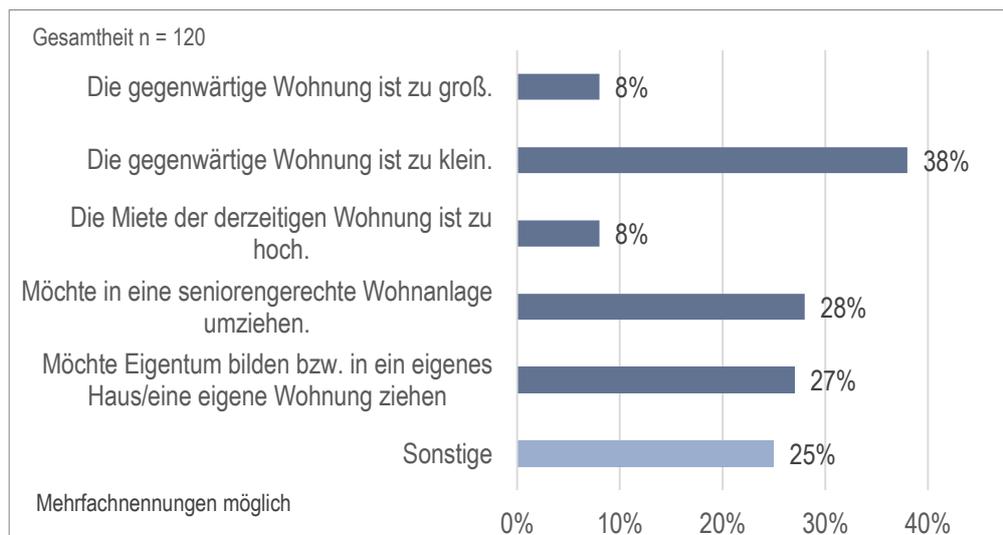


Quelle: Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020

Eine zu kleine Wohnung ist der häufigste Umzugsgrund

Von den Haushalten mit konkreten Umzugsabsichten wird als häufigster Grund (38 %) für den geplanten Umzug eine gegenwärtig zu kleine Wohnung genannt. 28 % der Haushalte planen einen Umzug, weil sie in eine seniorengerechte Wohnanlage umziehen möchten und 27 % tun dies, weil sie Eigentum bilden bzw. in ein eigenes Haus/eine eigene Wohnung ziehen möchten. Dass die gegenwärtige Wohnung zu teuer oder zu groß sei, geben jeweils nur 8 % der befragten Haushalte als Umzugsmotiv an (siehe Abb. 40).

Abb. 40: Gründe für einen geplanten Umzug in Hennigsdorf 2020

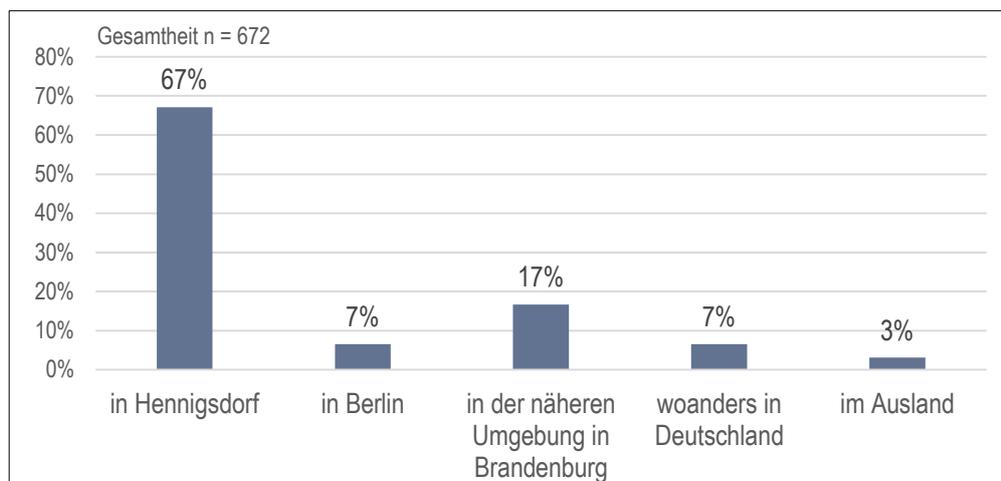


Quelle: Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020

Zwei Drittel der Befragten wollen auch zukünftig in Hennigsdorf wohnen

Unabhängig davon, ob sie aus heutiger Sicht umziehen möchten, wollen zwei Drittel der Befragten auch zukünftig in Hennigsdorf wohnen (bleiben). In der näheren Umgebung von Hennigsdorf in Brandenburg möchten 17 % der Befragten wohnen. In Berlin oder woanders in Deutschland wollen dagegen nur jeweils 7 % der befragten Haushalte wohnen (Abb. 41).

Abb. 41: Für die Zukunft gewünschte Wohnregion

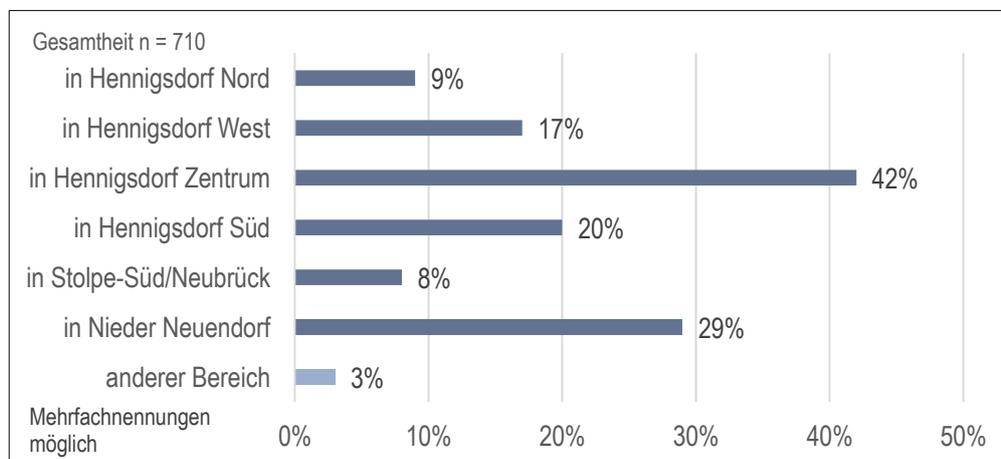


Quelle: Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020

Das Zentrum ist der mit Abstand beliebteste Wohnstandort in Hennigsdorf

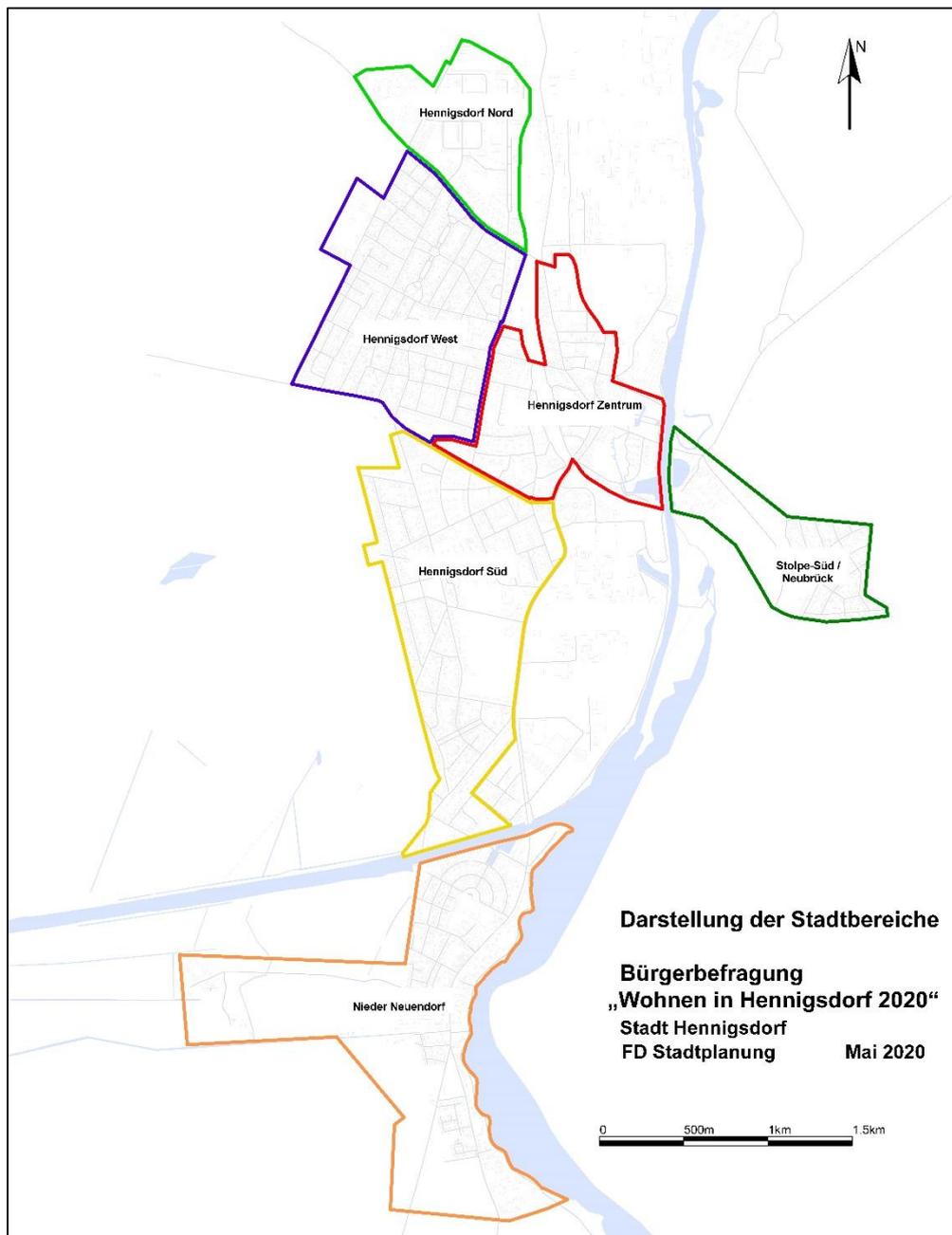
Innerhalb von Hennigsdorf ist das Zentrum der mit Abstand beliebteste Wohnstandort. Hier würden gern 42 % der Befragten wohnen. Weitere zum Wohnen präferierte Stadtgebiete sind in Hennigsdorf, mit abnehmender Präferenz, Nieder Neuendorf, Hennigsdorf Süd und Hennigsdorf West (Abb. 42).

Abb. 42: Für die Zukunft gewünschter Wohnstandort in Hennigsdorf



Quelle: Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020

Abb. 43: Stadtbereiche in Hennigsdorf

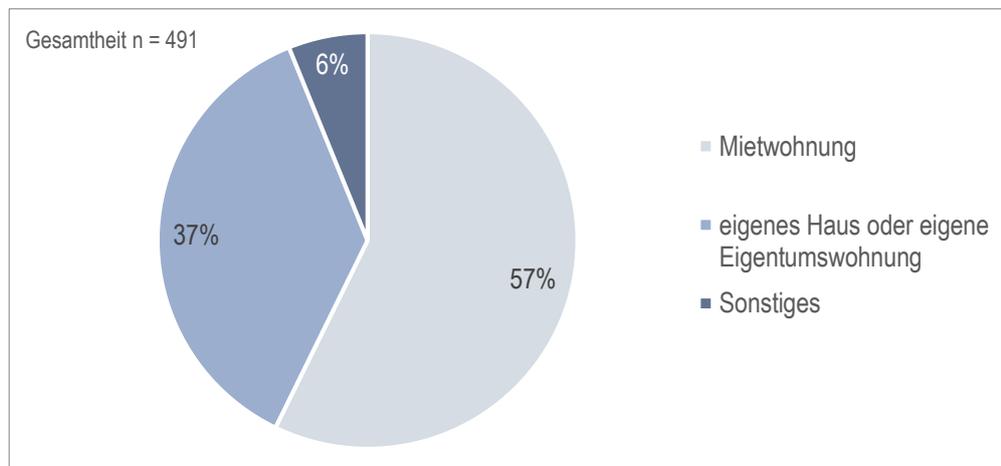


Quelle: Stadt Hennigsdorf 2020

Mehrheit der Haushalte möchte auch weiterhin zur Miete wohnen (bleiben) – aber auch vielfach Wunsch nach Wohneigentum

Im Falle eines Umzugs gibt die Mehrheit (57 %) der Haushalte an, zukünftig in einer Mietwohnung wohnen wollen. Dies sind allerdings deutlich weniger als die 70 % der Haushalte, die dies aktuell tun. 37 % der Haushalte möchten in ein eigenes Haus oder eigene Wohnung ziehen (vgl. Abb. 33 und Abb. 44).

Abb. 44: Für die Zukunft gewünschte Wohnform in Hennigsdorf 2020

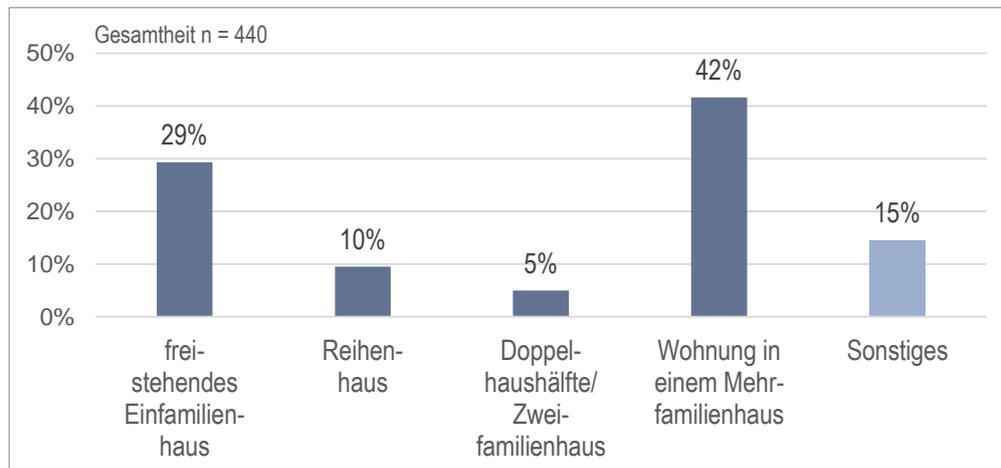


Quelle: Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020

Das Mehrfamilienhaus und das freistehende Einfamilienhaus sind die beliebtesten Gebäudetypen

Wird nach der gewünschten Wohnart, d.h. dem Wohnungs- oder Gebäudetyp gefragt, so möchten im Falle eines Umzugs 42 % der Haushalte künftig in einem Mehrfamilienhaus wohnen. An zweiter Stelle steht das freistehende Einfamilienhaus, das sich 29 % der Haushalte als zukünftige Wohnform wünschen. In einem Reihenhaus oder einer Doppelhaushälfte bzw. einem Zweifamilienhaus wollen Fälle eines Umzugs zukünftig lediglich 10 % bzw. 5 % der Haushalte wohnen (Abb. 45). Lediglich zwei Prozent der befragten Haushalte möchten zukünftig in einer selbstgenutzten Eigentumswohnung (in einem Mehrfamilienhaus) wohnen.

Abb. 45: Für die Zukunft gewünschte Wohnart in Hennigsdorf 2020



Quelle: Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020

Die Wunschwohnung verfügt über eine durchschnittliche Wohnfläche von 81 m² und drei Zimmer

Im Falle eines Umzugs wünschen sich die befragten Haushalte für die Zukunft im Durchschnitt eine Wohnung, die über eine Wohnfläche von 81 m² und 3,1 Zimmer (Wohnräume, ohne Küche/Bad) verfügt.

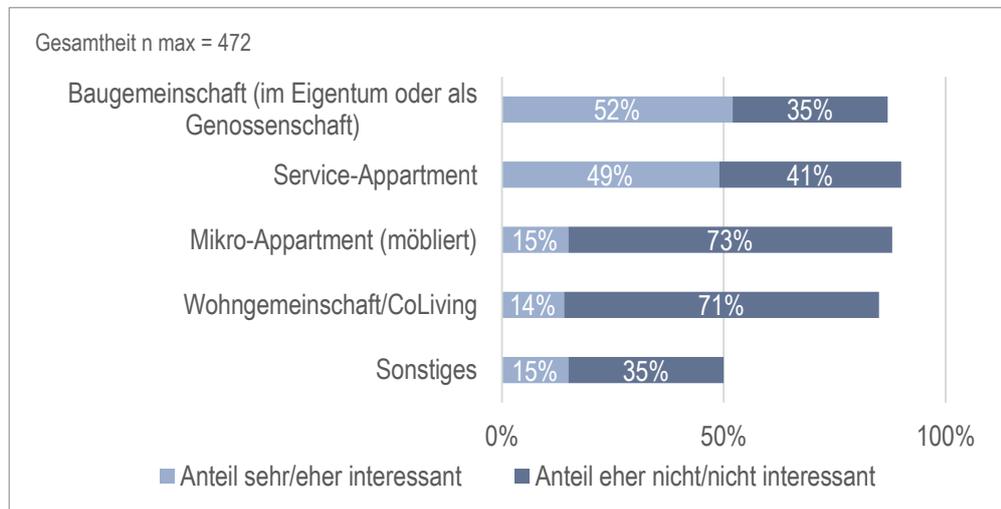
...und sollte zur Miete nicht mehr 540 Euro pro Monat kosten

Im Falle eines Umzugs (in eine Mietwohnung) wird von den befragten Haushalten für die zukünftige Wohnung im Durchschnitt eine maximale monatliche Grundmiete (nettokalt ohne Neben-/ Betriebskosten) von knapp 540 Euro akzeptiert (bei einer durchschnittlich gewünschten Wohnfläche von 81 m² wären dies 6,70 €/m² – was wirtschaftlich nur im Bestand, nicht aber im Neubau realisierbar wäre).

Teilweise auch alternative Wohnformen von größerem Interesse

Neben der klassischen Miet- oder Eigentumswohnung bzw. dem eigenen Haus existieren auch alternative Wohnformen, die teilweise auf größeres Interesse bei den Haushalten stoßen. So sind für jeweils etwa die Hälfte der Befragten eine Baugemeinschaft (im Eigentum oder als Genossenschaft) oder ein Service-Appartment (Wohnung inkl. Dienstleistungen, wie z.B. Reinigungsdienst) sehr oder eher interessant. Andere Wohnformen wie z.B. ein Mikro-Appartment (möbliertes 1- oder 2-Raum-Appartment) oder eine Wohngemeinschaft/CoLiving stoßen dagegen nur auf ein geringes Interesse (Abb. 46).

Abb. 46: Mögliche alternative Wohnformen in Hennigsdorf 2020



Quelle: Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020

Ein zufriedenstellendes Wohnumfeld muss eine Reihe an Voraussetzungen erfüllen

Danach gefragt, welche Voraussetzungen im Wohnumfeld erfüllt sein müssten, um sich dort wohlfühlen zu können, wurde von den befragten Haushalten eine Reihe von Eigenschaften genannt. Für mindestens zwei Drittel der Befragten gehören dazu:

- Nähe zu Grün- und Naturflächen,
- ruhiges Wohnumfeld,
- Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (z. B. Bus und Bahn),
- Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen,
- Sauberkeit der Straßen und Grünanlagen und eine
- wohnortnahe medizinische Versorgung.

Von knapp der Hälfte der Befragten werden jeweils ein eigener Pkw-Stellplatz und die Beziehungen zur Nachbarschaft als wichtige Voraussetzung für ein zufriedenstellendes Wohnumfeld genannt. Die Nähe zu Grundschule/Kita finden dagegen nur 14 % der Haushalte wichtig. Hierbei dürfte es sich vornehmlich um Haushalte mit Kindern im Kindergarten- und Grundschulalter handeln (vgl. Abb. 47).

Abb. 47: Wichtige Voraussetzungen für ein zufriedenstellendes Wohnumfeld

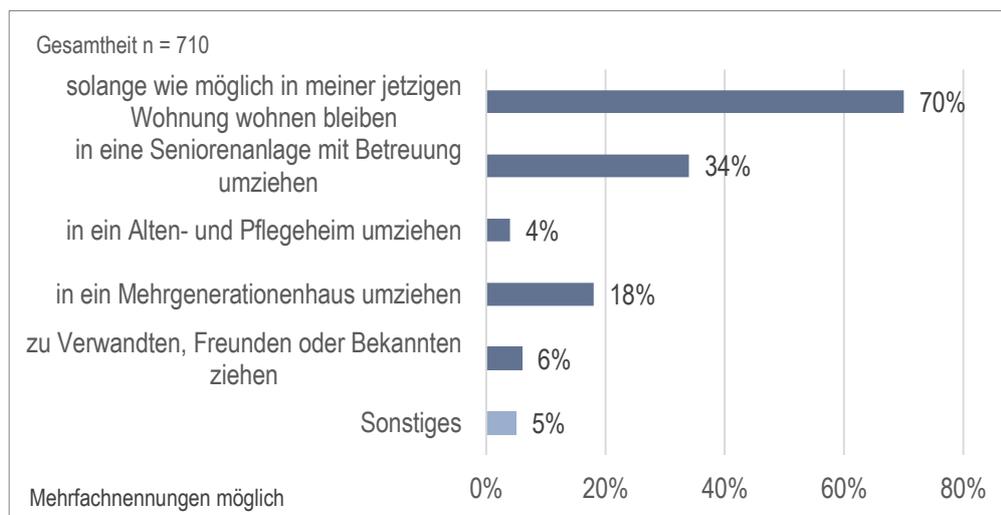


Quelle: Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020

Große Mehrheit der Haushalte möchte im Alter solange wie möglich der jetzigen Wohnung wohnen bleiben

70 % der Befragten geben an, im Alter solange wie möglich in ihrer jetzigen Wohnung wohnen bleiben zu wollen. Rund ein Drittel (34 %) möchte im Alter in eine Seniorenanlage mit Betreuung umziehen. Für 18 % ist auch der Umzug in ein Mehrgenerationenhaus vorstellbar. In ein Alten- und Pflegeheim oder zu Verwandten, Freunden oder Bekannten möchten im Alter nur 4 bzw. 6 % der Befragten ziehen (siehe Abb. 48).

Abb. 48: Im Alter gewünschte Wohnform in Hennigsdorf 2020



Quelle: Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020

4 PROGNOSEN ZUR WOHNUNGSMARKT- ENTWICKLUNG IN HENNIGSDORF BIS 2030

Während in den vorangegangenen Kapiteln die Entwicklung des Wohnungsmarkts der vergangenen Jahre und die aktuelle Wohnsituation in Hennigsdorf dargestellt wurde, wird im folgenden Abschnitt der Blick auf die zukünftige Entwicklung des Hennigsdorfer Wohnungsmarktes bis zum Jahr 2030 gerichtet.

Folgende Fragestellungen stehen dabei im Mittelpunkt:

- Was passiert zukünftig auf der Nachfrageseite? Wie entwickelt sich die Anzahl und Struktur der Bevölkerung und Haushalte?
- Mit welcher Entwicklung des Wohnungsbedarfs ist vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zu rechnen?

Für die Beantwortung dieser Fragen wurde zunächst die Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte in der Stadt Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 vorausgeschätzt. Anschließend wurde im Rahmen einer Wohnungsmarktbilanz der künftige Wohnungsbedarf in der Stadt Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 vorausgeschätzt.

Bevölkerungsvorausschätzung des Landes prognostiziert für Hennigsdorf zwischen 2018 und 2030 einen Bevölkerungsrückgang von gut fünf Prozent

Die Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030 des Landes Brandenburg für die Ämter und amtsfreien Gemeinden aus dem Jahr 2018 prognostiziert, ausgehend vom Basisjahr 2016, für die Stadt Hennigsdorf zwischen 2018 und 2030 einen Bevölkerungsrückgang von gut fünf Prozent (siehe Abb. 49)¹⁶. Die Basis für die Berechnung bildete die Bevölkerung nach Altersjahren und Geschlecht zum Stichtag und Gebietsstand 31.12.2016 gemäß der Statistik der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung.

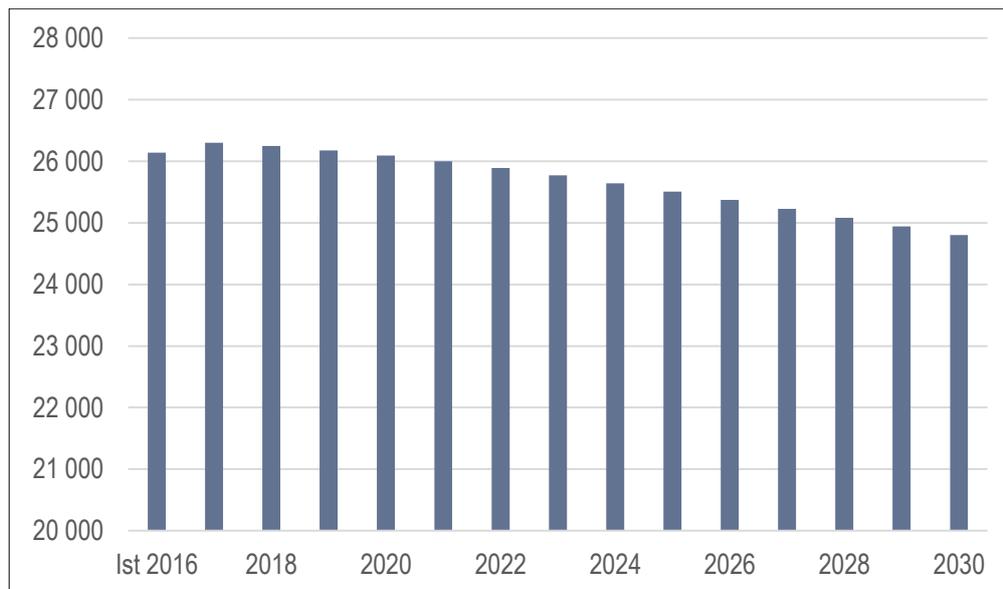
Eigene aktuelle Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt zeigt differenzierter den demografischen Entwicklungskorridor für Hennigsdorf auf

Die Nachteile dieser Vorausschätzung bestehen darin, dass zum einen das Basisjahr 2016 schon weiter in der Vergangenheit zurückliegt und somit aktuelle Entwicklungen, z.B. bei den Wanderungen, nicht berücksichtigt werden konnten. Zum anderen liegen die Ergebnisse nur zusammengefasst nach insgesamt fünf Altersgruppen vor. Die Stadt Hennigsdorf hat sich aus diesem Grund dafür entschieden, eine eigene aktuelle Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 zum Basisjahr 2018 in zwei

¹⁶ Landesamt für Bauen und Verkehr 2018.

Varianten vornehmen zu lassen, die auf Daten des eigenen kommunalen Melderegisters beruht, und die es so ermöglicht, den voraussichtlichen demografischen Entwicklungskorridor für Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 aufzuzeigen.

Abb. 49: Bevölkerungsvorausschätzung des Landes für die Stadt Hennigsdorf bis 2030 (Basisjahr 2016)



Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr 2018

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Bevölkerungsvorausschätzungen grundsätzlich keine Vorhersagen oder Zukunftsvisionen sind, sondern Wenn-Dann-Modelle. Das heißt, wenn die Annahmen für die natürliche (Geburten/Sterbefälle) und räumliche Entwicklung (Zu- und Fortzüge) eintreffen, dann wird sich die Bevölkerung wie dargestellt künftig entwickeln. Eine Bevölkerungsvorausschätzung stellt daher (lediglich) eine Fortschreibung statistisch fundierter demografischer Strukturen dar.

4.1 Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung bis 2030

4.1.1 Grundlagen und Modellannahmen der Bevölkerungsvorausschätzung

Die im Folgenden dargestellte Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 geht von folgenden Basisdaten und Modellannahmen aus:

- *Ausgangsbevölkerung:* Einwohner mit Hauptwohnsitz nach Alter (Einzeljahre), Geschlecht und Nationalität zum 31.12.2018 (Basisjahr). Datengrundlage ist das Melderegister der Stadt Hennigsdorf. Nicht berücksichtigt wurden die rund 400 Personen, die in Hennigsdorf in Flüchtlingsunterkünften leben, da sich für den Prognosezeitraum keine belastbaren Annahmen hinsichtlich der voraussichtlichen Bleibedauer in Hennigsdorf und des möglichen Nachzugs von Familienmitgliedern treffen lassen. Im Ergebnis ergibt sich eine Ausgangsbevölkerung von 26.300 Personen.
- *Geburten und Sterbefälle:* alters- und geschlechtsspezifische Geburten- und Sterbefälle (Altersgruppen) nach Nationalität im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2018. Grundlage sind die Geburten- und Sterbehäufigkeiten im Landkreis Oberhavel.
- *Zu- und Fortzüge:* Grundlage sind alters- und geschlechtsspezifische Wanderungsquoten (Altersgruppen) nach Nationalität.

Zur Beantwortung der Frage, wie sich in Hennigsdorf in Zukunft voraussichtlich die Wohnungsnachfrage entwickeln wird, wurde zunächst die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 in zwei Varianten, einer Trend- und einer oberen Variante, vorausgeschätzt, die sich durch unterschiedliche Annahmen hinsichtlich des zukünftigen alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungsverhaltens unterscheiden.

Trendvariante

In der Trendvariante wird angenommen, dass sich die Entwicklung der Geburten und Sterbefälle sowie der Wanderungen der vergangenen Jahre im Prognosezeitraum unverändert fortsetzt.

Obere Variante mit erhöhter Zuwanderung

In dieser Variante wird von der gleichen Datenbasis und den gleichen Grundannahmen hinsichtlich der natürlichen Entwicklung ausgegangen wie in der Trendvariante.

Im Unterschied zur Trendvariante wird in dieser Variante allerdings 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.

Es wird daher davon ausgegangen, dass ausgehend von aktuell steigenden Zuzügen aus Berlin in das Berliner Umland¹⁷ bei einem insgesamt gegenüber der Trendvariante leicht gestiegenen Zuzugsvolumen insbesondere jüngere und mittelalte Personen im Alter zwischen 18 und 50 Jahre, die in Berlin arbeiten, verstärkt aus Berlin nach Hennigsdorf, das insbesondere auch für Berufspendler über Straße und Schiene (ÖPNV) gut angebunden ist, zuziehen und hier Wohnraum zur Miete und im Eigentum nachfragen. Ein weiterer Grund für diese Annahme ist, dass zu erwarten ist, dass insbesondere Nachfrager, die in der Familiengründungsphase ein Eigenheim suchen, aufgrund der hohen Immobilienpreise in Berlin in das nähere Umland, wie z.B. Hennigsdorf, ausweichen werden.

4.1.2 Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung

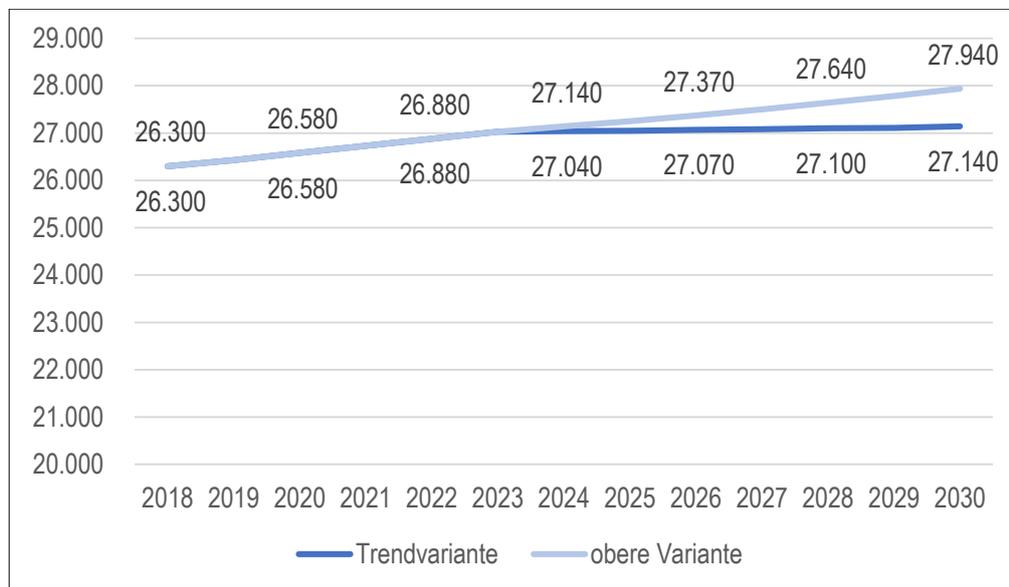
Die Bevölkerungszahl von Hennigsdorf wird bis zum Jahr 2030 je nach Prognosevariante zwischen 3,2 und 6,2 Prozent wachsen

Ausgehend von einer Bevölkerung von 26.300 Einwohnern im Basisjahr 2018 und den zuvor dargestellten Prognoseannahmen bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) sowie der Zu- und Fortzüge, wird die Bevölkerungszahl von Hennigsdorf in der Trendvariante bis zum Jahr 2030 um 3,2 % auf 27.140 Einwohner steigen. In der oberen Variante wird die Bevölkerungszahl aufgrund der angenommenen erhöhten Zuwanderung um 6,2 % auf 27.940 steigen (vgl. Abb. 50)¹⁸.

¹⁷ Siehe Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A III 1 – vj 3 / 20, Wanderungen im Land Berlin 3. Quartal 2020, 2021.

¹⁸ In beiden Varianten sind bereits die in Kapitel 2.3 dargestellten größeren Neubauvorhaben der Jahre 2019-2021 berücksichtigt worden. Dabei wurde davon ausgegangen, dass die dadurch geschaffenen Wohnungen zu einem entsprechen Zuzug von außen führen und dadurch nach Vollbezug der Neubauvorhaben, der für 2023 angenommen wird, die Bevölkerungszahl erhöhen. Aus diesem Grunde ist in dem vorliegenden Prognosemodell auch die Bevölkerungsentwicklung in beiden Varianten bis 2023 identisch.

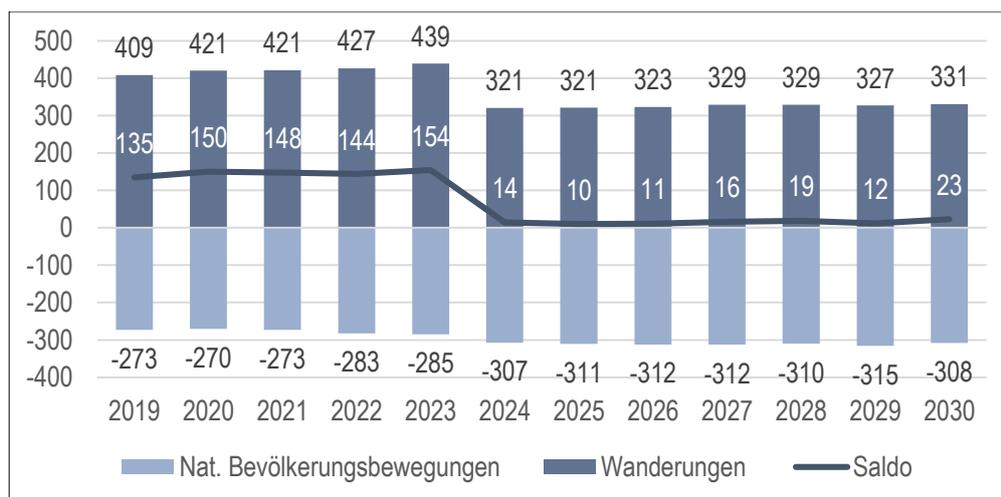
Abb. 50: Bevölkerungsvorausschätzung für Hennigsdorf 2018 bis 2030 – Trendvariante und obere Variante



Quelle: F+B 2020

In der Trendvariante wird der Wanderungsüberschuss das negative natürliche Bevölkerungssaldo, d.h. das Geburtendefizit bzw. den Sterbefallüberschuss, ab 2024 nur noch geringfügig übersteigen. Die Folge wird eine ab dem Jahr 2024 nur noch geringfügig steigende Bevölkerungszahl sein (vgl. Abb. 51).

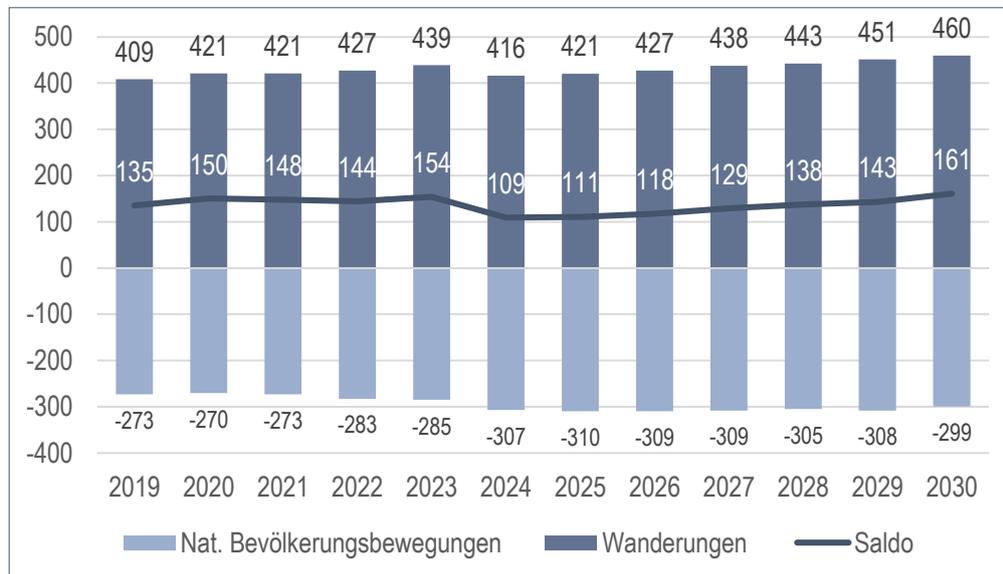
Abb. 51: Bevölkerungsveränderung in Hennigsdorf zwischen 2019 und 2030 (Trendvariante)



Quelle: F+B 2020

In der oberen Variante wird das Geburtendefizit dauerhaft durch (leicht) steigende Wanderungsgewinne ausgeglichen, welche im Ergebnis zu einer stärker steigenden Bevölkerungszahl führen (Abb. 52).

Abb. 52: Bevölkerungsveränderung in Hennigsdorf zwischen 2019 und 2030 (obere Variante)



Quelle: F+B 2020

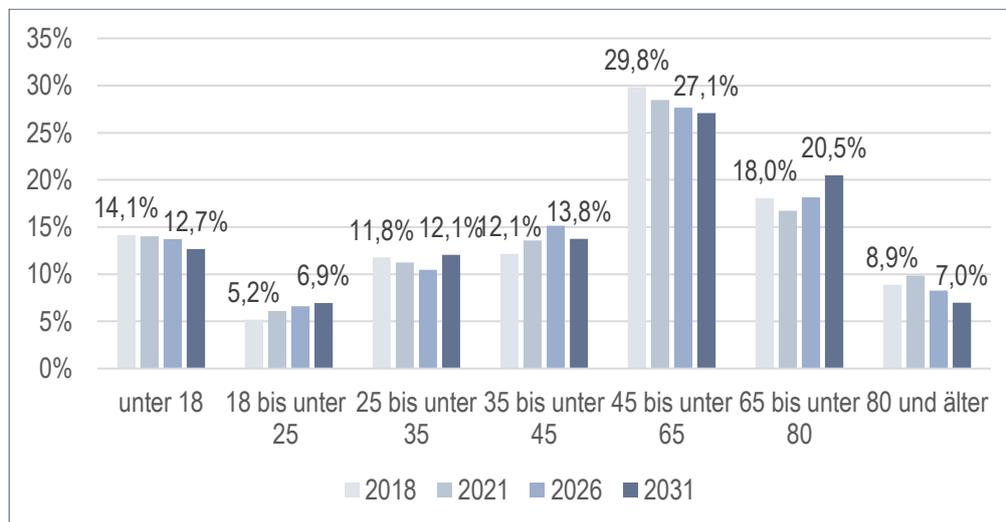
Altersstruktur verändert sich im Zuge des demographischen Wandels

Neben der Größe der Bevölkerung wird in den kommenden Jahren sich auch deren Altersstruktur zum Teil deutlich verändern.

Während die Bevölkerungszahl von Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 je nach Szenario leicht bis stärker steigen wird, kommt es in beiden Varianten aufgrund des Alterungsprozesses der Bevölkerung, oder genauer gesagt der einzelnen, unterschiedlich großen Altersgruppen, zu einem demographischen Wandel, d.h. zu strukturellen Verschiebungen in der Altersstruktur der Bevölkerung, die wiederum Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage mit sich bringen werden. Da diese Verschiebungen in beiden Varianten der Bevölkerungsvorausschätzung in ähnlicher Form auftreten, da die Unterschiede bei der Zuwanderung nur einen vergleichsweise geringen Einfluss haben, werden in der Folge nur die Ergebnisse der Trendvariante dargestellt.

In der Trendvariante wird in Hennigsdorf zwischen 2018 und 2031 der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahre um 1,4 Prozentpunkte zurückgehen. Umgekehrt wird der Anteil junger Erwachsene zwischen 18 und unter 25 Jahre um 1,7 Prozentpunkte zunehmen. Die Anteile der Altersgruppen der 25- bis unter 35 Jahre und 35 bis unter 45 Jahre werden bis 2031 um 0,3 bzw. 1,7 Prozentpunkte steigen. Für die 45- bis unter 65-Jährigen wird ein Rückgang um 2,7 Prozentpunkte und für die 65- bis unter 80-Jährigen ein Anstieg um 2,5 Prozentpunkte prognostiziert. Der Anteil der Bevölkerung ab 80 Jahre wird bis 2031 um 1,9 Prozentpunkte zurückgehen (vgl. Abb. 53).

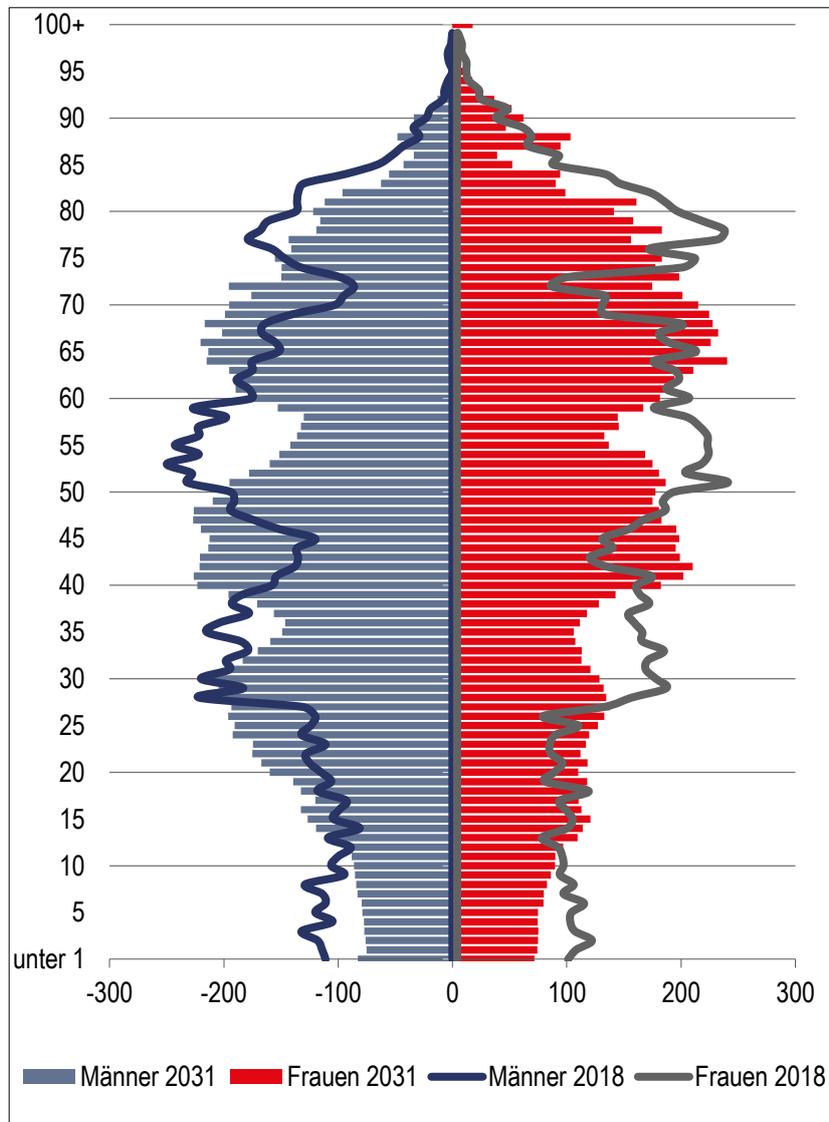
Abb. 53: Entwicklung der Altersstruktur nach Anteil der Altersgruppen in Hennigsdorf zwischen 2018 und 2031 (Trendvariante) in %



Quelle: F+B 2020

Der nachfolgend dargestellte „Bevölkerungspyramide“ zeigt den Altersaufbau der Bevölkerung in Hennigsdorf, differenziert nach Männern und Frauen, für die Jahre 2018 und 2031 und veranschaulicht, wie im Prognosezeitraum die einzelnen Altersjahrgänge „durchaltern“ bzw. nach oben „wandern“ und so einen demographischen Wandel bewirken (vgl. Abb. 54).

Abb. 54: Bevölkerungspyramide in Hennigsdorf 2018 und 2031 (Trendvariante)

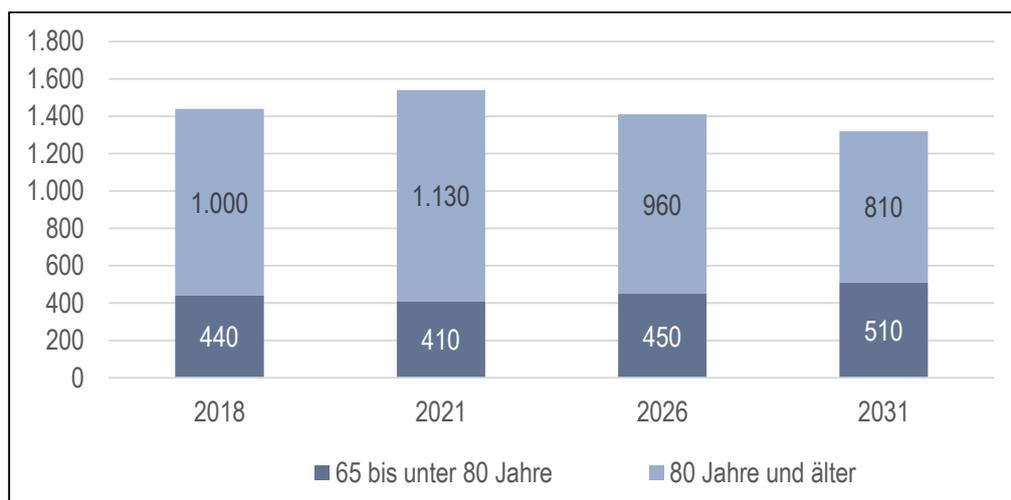


Quelle: F+B 2020

Demographischer Wandel verändert auch den Bedarf nach Pflegeleistungen im Alter

Die prognostizierten Verschiebungen innerhalb der Altersstruktur der Bevölkerung werden zu sich verändernden Bedarfen nach Pflegeleistungen führen¹⁹: Während die Zahl der Leistungsempfänger/innen (ambulante und vollstationäre Pflege) in den Altersgruppen ab 65 Jahre gegenüber dem Basisjahr 2018 zunächst steigen wird, wird diese danach bis 2031 wieder leicht (-120) unter das Ausgangsniveau sinken. In der Summe wird damit der Bedarf nach Pflegeleistungen in Hennigsdorf zu Beginn und Ende des Prognosezeitraums insgesamt weitgehend gleich groß sein. Da die Unterschiede zwischen den beiden Varianten bei diesen Altersgruppen vernachlässigbar sind, sind im Folgenden nur die Ergebnisse der Trendvariante dargestellt (Abb. 55).

Abb. 55: Entwicklung der Anzahl der Leistungsempfänger/innen (ambulante und vollstationäre Pflege) nach dem Pflegeversicherungsgesetz in Hennigsdorf nach Altersgruppen 2018-2031 (Trendvariante)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen 2020

¹⁹ Grundlage dieser Vorausschätzung sind die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung von F+B und der Pflegestatistik des Landes Brandenburg sowie der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung für das Land Brandenburg, auf deren Basis auf Landesebene, nach Altersgruppen differenziert, Quoten von Leistungsempfänger/innen berechnet wurden und diese auf Hennigsdorf übertragen wurden. Dabei wurde innerhalb einer Altersgruppe im Prognosezeitraum von einem gleichbleibenden Anteil an Leistungsempfänger/innen (ambulante und vollstationäre Pflege) nach dem Pflegeversicherungsgesetz ausgegangen.

4.2 Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung bis 2030

4.2.1 Grundlagen und Modellannahmen der Haushaltsvorausschätzung

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Hennigsdorf und den regionalisierten Ergebnissen des Mikrozensus²⁰ der Jahre 2014 bis 2018, von denen die Größenstruktur der privaten Haushalte in Hennigsdorf abgeleitet wurde, wurde die Zahl und Struktur der privaten Haushalte in Hennigsdorf bis zum Jahr 2030, differenziert nach Altersgruppen und Geschlecht, vorausgeschätzt. Dabei wurde das Haushaltsbildungsverhalten im Jahr 2018, d.h. die Wahrscheinlichkeit einer Person eines bestimmten Alters einen Ein-, Zwei-, Drei oder Vierpersonenhaushalt zu bilden, für den Prognosezeitraum konstant gehalten, was aufgrund der Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung bis 2030 in der oberen Variante zu einer geringfügigen Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führt.

Die Haushaltsvorausschätzung wurde, wie auch die Bevölkerungsvorausschätzung, in einer Trendvariante und einer oberen Variante vorgenommen.

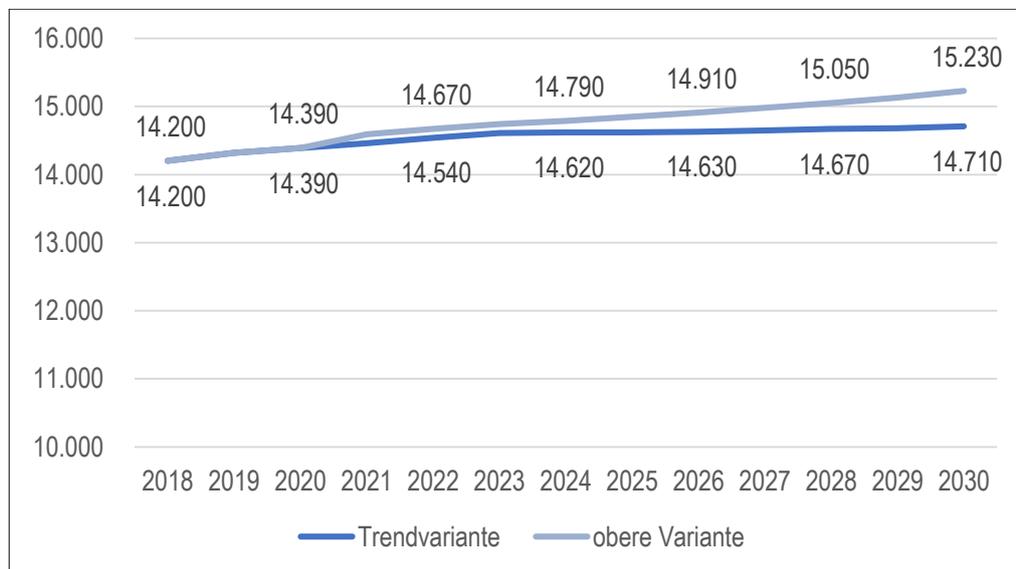
4.2.2 Ergebnisse der Haushaltsvorausschätzung

Die Zahl der Haushalte wird bis zum Jahr 2030 je nach Variante zwischen 3,6 und 7,2 % steigen

Die Struktur und Entwicklung der Haushalte werden maßgeblich von der Entwicklung der Bevölkerung und deren Altersstruktur beeinflusst. Ausgehend von 14.200 Haushalten im Basisjahr 2018 wird die Zahl der Hennigsdorfer Haushalte bis zum Jahr 2030 in der Trendvariante um 3,6 % auf 14.710 und in der oberen Variante um 7,3 % auf 15.230 steigen (Abb. 56).

²⁰ Im Mikrozensus wird jährlich rund 1 % der Bevölkerung in Deutschland von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder zu ihren Arbeits- und Lebensbedingungen befragt.

Abb. 56: Vorausschätzung der Anzahl der Haushalte in Hennigsdorf bis 2030 – Trendvariante und obere Variante



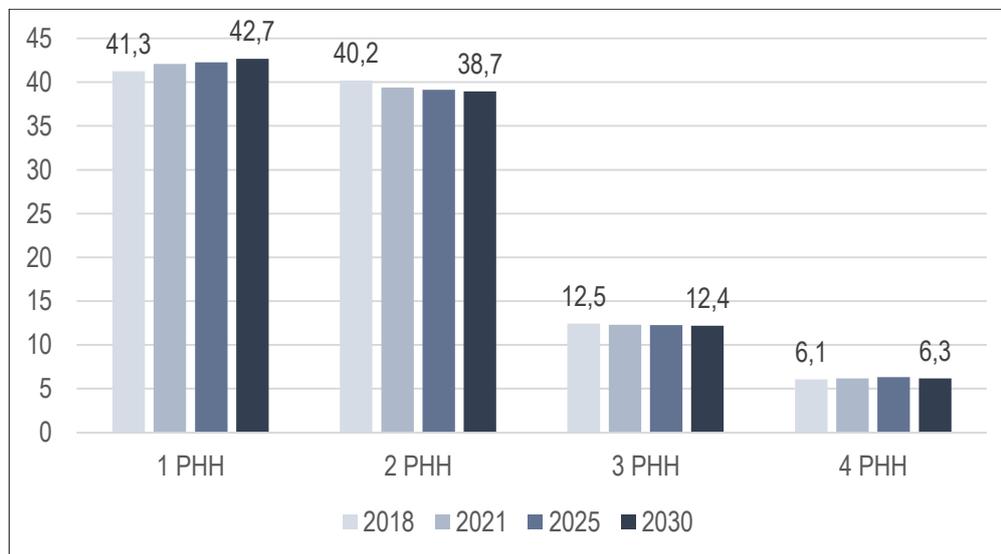
Quelle: F+B 2020

Veränderungen der Haushaltsgrößenstruktur

Nicht nur die Zahl der Haushalte wird sich bis 2030 – je nach Prognosevariante mehr oder weniger – verändern, sondern auch die Größenstruktur der Haushalte. Diese strukturellen Verschiebungen sind, wie bei den altersstrukturellen Veränderungen der Bevölkerung, in ähnlicher Form in beiden Varianten der Haushaltsvorausschätzung zu beobachten, weswegen in der Folge wiederum nur die Ergebnisse der Trendvariante dargestellt werden.

Aufgrund der Zunahme der Altersgruppen, die mit einer höheren Wahrscheinlichkeit Einpersonenhaushalte bilden (18 bis 25 Jahre, 65 Jahre und älter), wird zwischen 2018 und 2030 der Anteil der Einpersonenhaushalte in der Trendvariante von 41,3 % auf 42,7 % steigen, im gleichen Zeitraum wird der Anteil der Zweipersonenhaushalte von 40,2 % auf 38,7 % sinken. Bei größeren Haushalten werden die Veränderungen bis 2030 deutlich geringer ausfallen. Der Anteil der Haushalte mit drei bzw. mit vier und mehr Personen wird bis 2030 weitgehend gleich bleiben und am Ende des Prognosezeitraums bei 12,4 % bzw. 6,3 % (vgl. Abb. 57).

Abb. 57: Vorausschätzung der Anteile der Haushalte nach Haushaltsgröße in Hennigsdorf bis 2030 (Trendvariante) in %



Quelle: F+B 2020

Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird in Hennigsdorf im Prognosezeitraum in der Trendvariante durchgehend bei 1,85 Personen liegen und in der oberen Variante leicht von 1,85 Personen in 2018 auf 1,83 Personen pro Haushalt sinken.

Wandel der Haushaltsgrößenstruktur verändert Nachfrage bezüglich der Wohnungsgrößen

Mit dem Wandel der Haushaltsgrößenstruktur verändert sich die Nachfrage in den verschiedenen Wohnungsgrößenklassen: Die Zunahme kleinerer Haushalte lässt auch die Nachfrage nach kleineren Wohnungen steigen. Umkehrt führt der (leichte) Rückgang größerer Haushalte tendenziell zu einer Abnahme der Nachfrage nach größeren Wohnungen²¹.

Ausgehend von den Ergebnissen der Haushaltsvorausschätzung und der Bürgerbefragung aus dem Jahr 2020 hinsichtlich der Wohnungsbelegung nach Haushalts- und Wohnungsgrößenklassen („Welcher Haushaltstyp belegt welche Wohnungsgröße?“)²² sowie der bestehenden Wohnungsbestandsstruktur im Basisjahr 2018 kann die Entwicklung der Wohnungsnachfrage nach Wohnungsgrößenklassen vorausgeschätzt werden.

²¹ Dem steht allerdings gegenüber, dass nach den Ergebnissen der Bürgerbefragung die Haushalte gegenwärtig häufig in einer für sie zu kleinen Wohnung wohnen und es damit offensichtlich einen Nachholbedarf hinsichtlich der Wohnfläche pro Haushalt gibt.

²² Die Wohnungsbelegung der einzelnen Haushaltstypen wurde für den Prognosezeitraum jeweils beibehalten.

Im Ergebnis zeigen sich bis 2030 in beiden Varianten aufgrund der nur geringen Verschiebungen in der Haushaltsgrößenstruktur (mehr kleinere, weniger größere Haushalte) bei einer insgesamt steigenden Nachfrage nur leichte Veränderungen in der Struktur der Wohnungsnachfrage nach Wohnungsgröße. Für die Trendvariante gilt:

- Die Nachfrage nach 1- bis 2-Raum-Wohnungen steigt bis 2030 leicht um 170 WE bzw. 4 %, während die Nachfrage nach 3-Raum-Wohnungen um absolut 100 WE steigt, während ihr Anteil an allen Wohnungen um 3 % sinkt.
- Die Nachfrage nach größeren Wohnungen mit vier und mehr Räumen wird absolut um insgesamt 240 WE steigen, während ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand geringfügig sinken wird (siehe Tab. 4).

Tab. 4: Vorausschätzung der Wohnungsnachfrage nach Raumzahl der Wohnung in Hennigsdorf bis 2030 (Trendvariante) in WE*

Wohnungsgröße	2018	2020	2025	2030	2018-2030	
					in WE	Anteil in %
1-2-Raum-Wohnung	3.310	3.380	3.440	3.480	+170	+4%
3-Raum-Wohnung	3.870	3.900	3.950	3.970	+100	-3%
4- Raum-Wohnung	4.490	4.540	4.620	4.640	+150	-1%
5-Raum-Wohnung u. größer	2.530	2.570	2.610	2.620	+90	0%
	14.200	14.390	14.620	14.710	510	

* ohne Fluktuationsreserve

Quelle: F+B 2020

Für die obere Variante gilt:

- Die Nachfrage nach 1- bis 2-Raum-Wohnungen steigt bis 2030 um 280 WE bzw. 4 %, während die Nachfrage nach 3-Raum-Wohnungen um absolut 230 WE steigt, während ihr Anteil an allen Wohnungen um 4 % sinkt.
- Die Nachfrage nach größeren Wohnungen mit vier und mehr Räumen wird absolut um insgesamt 520 WE steigen, während ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand geringfügig steigen wird (siehe Tab. 5).

Tab. 5: Vorausschätzung der Wohnungsnachfrage nach Raumzahl der Wohnung in Hennigsdorf bis 2030 (Obere Variante) in WE*

Wohnungsgröße	2018	2020	2025	2030	2018-2030	
					in WE	Anteil in %
1-2-Raum-Wohnung	3.310	3.380	3.490	3.590	280	3%
3-Raum-Wohnung	3.870	3.900	4.010	4.100	230	-4%
4- Raum-Wohnung	4.490	4.540	4.690	4.810	320	0%
5-Raum-Wohnung u. größer	2.530	2.570	2.660	2.730	200	1%
	14.200	14.390	14.850	15.230	1.030	

* ohne Fluktuationsreserve

Quelle: F+B 2020

Nachfrage nach Wohnformen im Alter

Entsprechend den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausschätzung wird sich der Anteil der Personen im Alter von 65 Jahre und älter im Prognosezeitraum leicht erhöhen – und damit die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen. In der Trendvariante wird in dieser Altersgruppe ein Zuwachs von ca. 390 Personen und in der oberen Variante von ca. 410 Personen prognostiziert. Dies entspricht je nach Prognosevariante einem Plus von ca. 210 bzw. 220 Haushalten.

Nach den Ergebnissen der Bürgerbefragung „Wohnen in Hennigsdorf 2020“ möchten mehr als zwei Drittel der Haushalte auch im Alter in der eigenen Wohnung wohnen bleiben. Rund ein Drittel der Haushalte wünscht sich, im Alter in eine Seniorenanlage mit Betreuung umzuziehen. Etwa 5 % der befragten Haushalte, dies wären auf ganz Hennigsdorf hochgerechnet 710 Haushalte, haben geäußert, bereits konkrete Pläne hinsichtlich des Umzugs in eine seniorengerechte Wohnanlage zu haben (siehe Abschnitt 3.4).

Hierbei ist allerdings darauf hinzuweisen, dass in der Befragung weder näher spezifiziert wurde, zu welchem Zeitpunkt im Alter der Wechsel von der eigenen Wohnung in eine betreute Seniorenanlage gewünscht wird, noch wie eine solche Seniorenanlage und die damit verbundenen Betreuungsangebote (z.B. ergänzende Dienstleistungen wie ein Notruf oder Pflegeangebote) aussehen. Die vorgenommene Abschätzung der künftigen Nachfrage nach einer solchen Wohnform im Alter stellt daher nur einen Orientierungswert dar.

4.3 Vorausschätzung des Neubaubedarfs

Die Vorausschätzung des künftigen Neubaubedarfs erfolgt in einer Gegenüberstellung der Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebots in Hennigsdorf bis zum Jahr 2030.

4.3.1 Modellannahmen

Nachfrageentwicklung (Zusatzbedarf)

Ausgangspunkt für die Vorausschätzung des künftigen Neubaubedarfs sind die Ergebnisse der Haushaltsvorausschätzung. Diese beschreiben auf der Nachfrageseite den *Zusatzbedarf*, der aus der Entwicklung der Haushalte im Prognosezeitraum folgt (vgl. Abb. 58).

Die Fortschreibung der Nachfrage bis 2030 erfolgt differenziert für die Wohnungsmarktsegmente Ein- und Zweifamilienhäuser²³ sowie Mehrfamilienhäuser²⁴. Ausgangspunkt hierfür ist die Wohnungsbestandsstruktur in Hennigsdorf im Basisjahr 2018. Auf Grundlage der Ergebnisse der Befragung der Wohnungsunternehmen und der Bürgerbefragung (siehe Kapitel 2.5 und 3), die beide auf einen Nachholbedarf bei Ein- und Zweifamilienhäusern hindeuten, wird angenommen, dass sich deren Anteil am Gesamtwohnungsbestand gegenüber dem Jahr 2018 bis 2030 jeweils leicht erhöhen wird: In der Trendvariante um einen Prozentpunkt und in der oberen Variante, aufgrund des erhöhten Zuzugs von außen, bei dem von einem erhöhten Anteil an Haushalten ausgegangen wurde, die Eigenheime nachfragen, um rund zwei Prozentpunkte²⁵.

Darüber hinaus wird eine sogenannte Fluktuationsreserve von 2 % der Haushalte angesetzt. Diese wird allgemein als notwendig angesehen, um einen funktionierenden Wohnungsmarkt mit genügend Raum für Umzüge und Modernisierungen zu gewährleisten.

²³ Diese umfassen freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

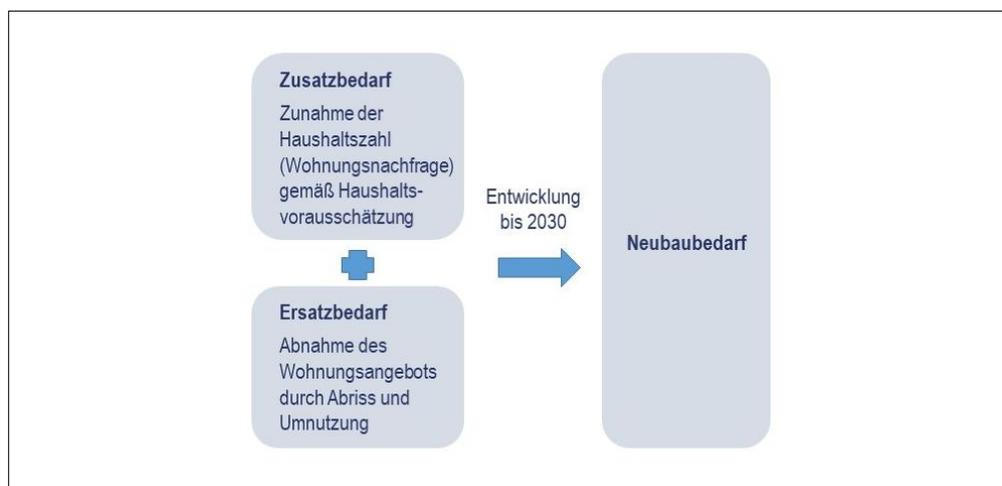
²⁴ Diese werden im Weiteren des Berichts durch Abschätzungen zur Bedarfsentwicklung in weiteren Teilsegmenten, wie z.B. dem geförderten Wohnungsbau, ergänzt.

²⁵ Hierbei handelt es sich jeweils um gutachterliche Einschätzungen der Verschiebungen in der Nachfragestruktur in Folge von Veränderungen der Zuzüge nach Hennigsdorf und von Nachholbedarfen im Eigenheimbereich.

Angebotsentwicklung (Ersatzbedarf)

Bei der Ermittlung des der Nachfrage gegenüberstehenden künftigen Angebotes wird der aktuelle Wohnungsbestand in Hennigsdorf unter Berücksichtigung der Wohnungsabgänge bis 2030 fortgeschrieben. Dabei wird der Wohnungsneubau – mit Ausnahme der bereits aktuell in der Umsetzung befindlichen Neubauvorhaben – nicht berücksichtigt. Berücksichtigung findet jedoch der sogenannte *Ersatzbedarf*, der sich durch Wohnungsabgänge ergibt, die durch Abriss und Umnutzung entstehen. Hierfür wurde in Abstimmung mit der Stadt Hennigsdorf, FD Stadtplanung, auf Basis von Erhebungen der Stadt zu Abrissen und Umnutzungen der vergangenen Jahre für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH) sowie Mehrfamilienhäuser (MFH) jeweils eine Abgangsquote von 0,05 % bzw. 7 WE p.a., angesetzt (Abb. 58).

Abb. 58: Bausteine der Vorausschätzung des Neubaubedarfs



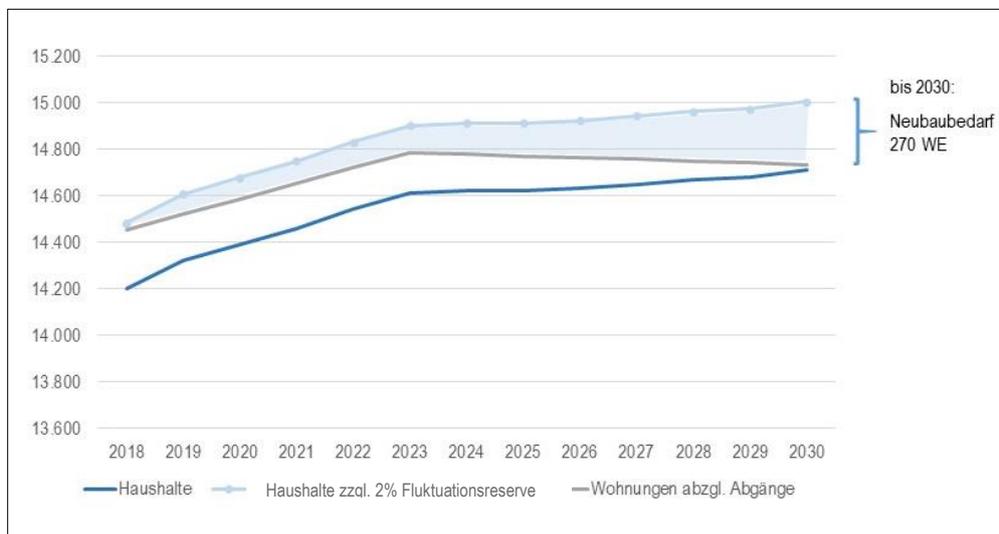
4.3.2 Wohnungsmarktbilanz / Neubaubedarf

Um nun den Neubaubedarf zu ermitteln, wird in einer Wohnungsmarktbilanz die Entwicklung der Wohnungsnachfrage (d.h. der Zahl der Haushalte entsprechend den Ergebnissen der Haushaltsvorausschätzung) der Entwicklung des Wohnungsangebots bis zum Jahr 2030 gegenübergestellt.

Trendvariante

Im Ergebnis ergibt die Gegenüberstellung der Nachfrage- und Angebotsentwicklung unter Berücksichtigung der aktuell in der Umsetzung befindlichen Neubauvorhaben mit insgesamt 370 WE in der Trendvariante für die Stadt Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 einen Neubaubedarf von insgesamt 270 Wohnungen, davon 265 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 5 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Abb. 59 und Tab. 6).

Abb. 59: Wohnungsmarktbilanz bis 2030 – Trendvariante



Tab. 6: Neubaubedarf in Hennigsdorf bis 2030 in WE– Trendvariante*

Trendvariante		2018 - Ist	bis 2020	bis 2025	bis 2030
EFH / ZFH	Nachfrage EFH/ZFH	3.380	3.450	3.560	3.650
	Angebot EFH/ZFH	3.370	3.380	3.390	3.380
	Neubaubedarf EFH/ZFH*	10	70	170	265
MFH	Nachfrage MFH	11.100	11.230	11.350	11.360
	Angebot MFH	11.080	11.210	11.380	11.350
	Neubaubedarf MFH*	20	20	-30	5
Gesamt	Nachfrage insgesamt	14.480	14.680	14.910	15.000
	Angebot insgesamt	14.450	14.590	14.770	14.730
	Neubaubedarf insgesamt*	30	90	140	270

* inkl. 2 % Fluktuationsreserve

Quelle: F+B GmbH 2020

Für den Prognosezeitraum 2018-2030 entspricht dies rein rechnerisch pro Jahr einem durchschnittlichen Neubaubedarf von insgesamt rund 23 WE, davon entfallen 23 WE auf Ein- und Zweifamilienhäuser und knapp 1 WE auf Mehrfamilienhäuser²⁶.

²⁶ Dieser rechnerische Durchschnittswert reduziert sich aufgrund der bereits aktuell in Bau bzw. in Planung befindlichen, nach 2018 begonnenen Neubauvorhaben.

Obere Variante

In der oberen Variante ergibt die Bilanzierung der Angebots- und Bedarfsentwicklung für Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 einen Neubaubedarf von insgesamt 800 Wohnungen, davon 580 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 220 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Tab. 7).

Tab. 7: Berechnung des Neubaubedarfs bis 2030 – Obere Variante*

Obere-Variante		2018 - Ist	bis 2020	bis 2025	bis 2030
EFH / ZFH	Nachfrage EFH/ZFH	3.380	3.480	3.730	3.960
	Angebot EFH/ZFH	3.370	3.380	3.390	3.380
	Neubaubedarf EFH/ZFH	10	100	340	580
MFH	Nachfrage MFH	11.100	11.200	11.420	11.570
	Angebot MFH	11.080	11.210	11.380	11.350
	Neubaubedarf MFH	20	-10	40	220
Gesamt	Nachfrage insgesamt	14.480	14.680	15.150	15.530
	Angebot insgesamt	14.450	14.590	14.770	14.730
	Neubaubedarf insgesamt	30	90	380	800

* inkl. 2 % Fluktuationsreserve

Quelle: F+B GmbH 2020

Für den Prognosezeitraum entspricht dies rein rechnerisch pro Jahr einem durchschnittlichen Neubaubedarf von insgesamt rund 66 WE, davon entfallen 48 WE auf Ein- und Zweifamilienhäuser und 18 WE auf Mehrfamilienhäuser.

4.3.3 Vorhandene Flächenpotenziale zur Deckung des Neubaubedarfs

Nachfolgend werden zunächst die im Stadtgebiet aktuell vorhandenen Flächenpotenziale dargestellt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass realistischerweise nur ein Teil der Flächenpotenziale aktiviert werden kann. Für eine eher vorsichtigen Bewertung der Realisierungschancen wurde daher in Abstimmung mit der Stadt Hennigsdorf angenommen, dass nur ca. 30 % der im „Masterplan Wohnungsbau Hennigsdorf“ identifizierten Wohnungsbaupotenzialflächen ab 25 WE²⁷ und nur ein Teil der Baulücken unter 25 WE auch tatsächlich aktiviert werden können²⁸ (Tab. 8).

Tab. 8: Vorhandene Flächenpotenziale in Hennigsdorf 2018

Segment	Potenzialflächen ab 25 WE		Baulücken unter 25 WE		Flächenpotenziale insgesamt	
	gesamt in WE	30% aktivierbar bis 2030 in WE	gesamt in WE	aktivierbar bis 2030 in WE	in WE	aktivierbar bis 2030 in WE
EFH	105	32	258	180	363	212
MFH	1.681	504	133	96	1.814	600
gesamt	1.786	536	391	276	2.177	812

Quelle: F+B GmbH 2020

Gegenüberstellung von Flächenpotenzialen und Neubaubedarfen

Im Rahmen einer Flächenbilanz werden im Folgenden die vorhandenen Flächenpotenziale dem für Hennigsdorf ermittelten Neubaubedarf bis zum 2030, differenziert nach Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäusern, jeweils in den beiden Prognosevarianten gegenübergestellt.

²⁷ Die Gründe für diese Annahme sind, dass:

- fünf der 16 Potenzialflächen sich in privatem Besitz oder teilweise in privatem Besitz befinden und die Stadt keinen Einfluss darauf hat, ob und wann Baurechte wahrgenommen werden,
- bei einigen Flächen zwei oder mehr Eigentümer miteinander agieren müssen, was längere Abstimmungs- und Einigungsprozesse erfordert,
- für neun der 16 Potenzialflächen ein B-Planerfordernis besteht, um Baurecht zu schaffen, tatsächlich aber die Aufstellung von max. 3 -4 B-Plänen bis 2030 realistisch ist und
- die Wohnungsgesellschaften WGH und HWB ihre Grundstücke nur nacheinander entwickeln können, so dass nicht alle Flächen bis 2030 umgesetzt werden können.

²⁸ Bei der Einschätzung der Aktivierbarkeit der Baulücken unter 25 WE wurde sich an der Zahl der auf diesen Flächen in den vergangenen Jahren durchschnittlich realisierten Wohnungen orientiert. Angesetzt als pro Jahr aktivierbar wurden bei EFH 15 WE und bei MFH 8 WE.

In beiden Varianten sind jeweils die aktuell in der Umsetzung befindlichen Neubavorhaben berücksichtigt.

Trendvariante

Im Ergebnis zeigt die Gegenüberstellung von Neubaubedarfen und Flächenpotenzialen, dass in der Trendvariante die aktivierbaren Flächenpotenziale zwar in der Gesamtsumme ausreichen, den bis 2030 vorausgeschätzten Neubaubedarf zu decken, es aber an aktivierbaren Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser mangelt (54 WE) (Tab. 9).

Tab. 9: Flächenbilanz – Trendvariante

Segment	Vorhandene Flächenpotenziale		Neubaubedarf bis 2030 in WE	Flächenbilanz 2030 (Flächenpotenziale minus Neubaubedarf)	
	insgesamt in WE	aktivierbar bis 2030 in WE		für alle im Masterplan benannten Potentialflächen in WE	Für bis 2030 aktivierbare Flächen in WE
EFH	363	212	265	98	-54
MFH	1.814	600	5	1.809	595
gesamt	2.177	812	270	1.907	541

Quelle: F+B GmbH 2020

Obere Variante

In der oberen Variante ergibt die Bilanzierung der Neubaubedarfe und Flächenpotenziale, dass die aktivierbaren Flächenpotenziale zwar in der Gesamtsumme noch knapp ausreichen werden, den bis 2030 vorausgeschätzten Neubaubedarf zu decken, es aber im erheblichen Umfang an aktivierbaren Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser mangeln wird (369 WE) (Tab. 10).

Tab. 10: Flächenbilanz – Obere Variante

Segment	Vorhandene Flächenpotenziale		Neubaubedarf bis 2030 in WE	Flächenbilanz 2030 (Flächenpotenziale minus Neubaubedarf)	
	insgesamt in WE	aktivierbar bis 2030 in WE		für alle im Masterplan benannten Potentialflächen in WE	Für bis 2030 aktivierbare Flächen in WE
EFH	363	212	580	-217	-368
MFH	1.814	600	220	1.594	380
gesamt	2.177	812	800	1.377	12

Quelle: F+B GmbH 2020

4.4 Abschätzungen zum Neubaubedarf im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Ausgehend von der Vorausschätzung des künftigen Neubaubedarfs wird im Folgenden ergänzend für die beiden Prognosevarianten eine überschlägige Abschätzung des Neubaubedarfs in Hennigsdorf im sozialem Wohnungsbau bis 2030 vorgenommen.

Ausgangspunkt hierfür ist die Annahme, dass aktuell in Hennigsdorf im Bereich der soziale Wohnraumversorgung von einem weitgehend ausgeglichenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage ausgegangen werden kann. So stehen z.B. dem Bestand von aktuell ca. 1.530 WE an geförderten Wohnungen, der sich mit den aktuellen Neubauvorhaben noch mal um 86 WE erhöhen wird, rund 1.750 zwischen 2011 bis 2020 ausgestellte WBS gegenüber, wobei davon ausgegangen werden kann, dass ein Teil der WBS-Bezieher nicht mehr in den geförderten Wohnungen lebt. Auch die im Rahmen dieser Untersuchung befragten Wohnungsunternehmen schätzen das aktuelle Angebot an öffentlich gefördertem Wohnraum mit Preis- oder Belegungsbindungen als insgesamt angemessen ein (lediglich für große Wohnungen wird das bestehende Angebot als etwas zu gering bewertet) (siehe Abschnitt 2.5).

Für die weitere Bedarfsbestimmung wird der Anteil der Hennigsdorfer Haushalte abgeschätzt, deren Einkommen unterhalb der zulässigen Einkommenshöhe im öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus liegen (siehe Abschnitt 2.3).

Als grober Orientierungsrahmen werden hierzu– mangels entsprechender Daten für die Stadt Hennigsdorf – Angaben zum monatlichen Nettoeinkommen der Haushalte in der Region Prignitz-Oberhavel herangezogen (siehe Tab. 1). Entsprechend den von der Größe der Haushalte abhängigen Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung und der Haushaltsgrößenstruktur in Hennigsdorf liegt das zulässige monatliche Durchschnittseinkommen aller Haushalte in Hennigsdorf bei ca. 1.750 Euro. Berücksichtigt man, dass die Einkommensgrenze um maximal 20 % überschritten werden darf, kann in einer groben Annäherung der Anteil der Hennigsdorfer Haushalte, deren Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen liegt, auf ca. 40 % geschätzt werden.

Geht man nun in Hennigsdorf im Bereich der soziale Wohnraumversorgung, wie oben dargestellt, von einem derzeit weitgehend ausgeglichenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage aus, so müsste der künftige Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen, unter Berücksichtigung sogenannter Sickereffekte zwischen Neubau- und Bestandswohnungen, durch den Neubau öffentlich geförderter Wohnungen gedeckt werden²⁹.

²⁹ „Sickereffekte“, entstehen durch den Umzug von Haushalten aus Bestandswohnungen in Neubauwohnungen, wobei aufgrund von Haushaltszusammenlegungen im Bestand mehr

Dies bedeutet, dass der Anteil des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus am gesamten Neubaubedarf in etwa dem Anteil der anspruchsberechtigten Haushalte entsprechen sollte – abzüglich der geschätzten Sickereffekte.

Ausgehend von grob geschätzt ca. 40 % an Haushalten, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus liegen, liegt der Anteil des Bedarfs an öffentlich geförderten Mietwohnungen am Gesamtneubaubedarf bei etwa einem Drittel (33 %).

Dies ergibt bis 2030 einen Neubaubedarf an öffentlich geförderten Mietwohnungen in der Trendvariante von ca. 2 WE und in der oberen Variante von ca. 73 WE. Hierbei sind allerdings die aktuell in der Umsetzung befindlichen Neubauvorhaben mit 86 geförderten Mietwohnungen bereits berücksichtigt, d.h. hier dargestellt ist der über die aktuellen Neubauvorhaben hinausgehende Bedarf (Tab. 11).

Tab. 11 Abschätzung des Neubaubedarfs im sozialem Wohnungsbau bis 2030*

	2018 - Ist	bis 2020	bis 2025	bis 2030
Trendvariante				
Neubaubedarf MFH gesamt	20	20	-30	5
Neubaubedarf öffentlich geförderter Wohnungsbau (Anteil 33 %)	7	7	-10	2
Obere Variante				
Neubaubedarf MFH gesamt	20	-10	40	220
Neubaubedarf öffentlich geförderter Wohnungsbau (Anteil 33 %)	7	-3	13	73

* inkl. 2 % Fluktuationsreserve

Quelle: F+B GmbH 2020

Wohnungen freigezogen werden, als im Neubau belegt werden. Siehe hierzu z.B. die Studie von F+B zum „Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnversorgung in Hamburg“ (2014): https://www.f-und-b.de/files/fb/content/Dokumente/News/F+B_Sickerstudie_Kurzfassung.pdf.

5 ZUSAMMENFASSUNG – ZENTRALE ERGEBNISSE DER ANALYSEN UND PROGNOSEN

5.1 Wohnungsmarktanalyse

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Hennigsdorf ist ein wichtiger Arbeitsplatz- und Wohnstandort in der Region und bildet zusammen mit den Städten Oranienburg und Velten einen der 15 regionalen Wachstumskerne (RWK O-H-V) in Brandenburg. Dabei ist Hennigsdorf über intensive Pendlerverflechtungen eng mit Berlin und dem Landkreis Oberhavel verknüpft, mit einem leichten Überschuss an Einpendlern bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Die Beschäftigtenzahlen haben sich in Hennigsdorf seit 2011 positiv entwickelt, die Arbeitslosenquote ist gesunken, liegt aber knapp zwei Prozentpunkte über dem Kreisniveau. Die Kaufkraft der Haushalte in Hennigsdorf ist im regionalem Vergleich niedrig.

Wohnungsnachfrage

Die Bevölkerungszahl von Hennigsdorf lag 2018 bei knapp 26.300 und hat sich seit 2011 mit einem Plus von 2,6 % leicht positiv entwickelt. Der Grund hierfür sind Wanderungsgewinne, die das anhaltende Geburtendefizit in Hennigsdorf mehr als ausgleichen.

Die Zu- und Fortzüge nach und von Hennigsdorf zeigen starke Wanderungsverflechtungen mit Berlin und den umliegenden Städten und Gemeinden im Landkreis Oberhavel. In Folge der demografischen Entwicklung kommt es in den vergangenen Jahren zu Verschiebungen in der Altersstruktur der Bevölkerung, insbesondere in den älteren Altersgruppen ab 65 Jahre. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist in Hennigsdorf, wie auch im Landkreis, seit 2011 kontinuierlich gestiegen und lag 2018 bei 6,9 %.

Wohnungsangebot

Der Wohnungsbestand in Hennigsdorf umfasste Ende 2018 insgesamt knapp 14.500 Wohnungen. Von den Wohnungen in Wohngebäuden befanden sich rund 80 % in Mehrfamilienhäusern und 20 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Hinsichtlich der Wohnungsgrößenstruktur wird der Wohnungsbestand von kleineren bis mittelgroßen Wohnungen mit zwei bis vier Räumen dominiert.

Beinahe die Hälfte aller Wohnungen in Hennigsdorf sind zwischen 1949 und 1978 entstanden. Rund zwei Drittel des Wohnungsbestands befinden sich in Hand der beiden großen lokalen Bestandshalter in Hennigsdorf, der Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG (WGH) und dem kommunalen Wohnungsunternehmen, der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH (HWB).

Altengerechte Wohnungen

Mit Blick auf den demografischen Wandel gewinnt der Bestand an altersgerechten oder barrierefreien Wohnungen immer mehr an Bedeutung. In Hennigsdorf gab es 2018 442 altersgerechte und 1.351 barrierefreie Wohnungen. Dies entspricht in der Summe einem Anteil von 12,4 % am Gesamtwohnungsbestand Hennigsdorf. Weitere knapp 100 barrierefreie Wohnungen befinden sich derzeit in Planung. Darüber hinaus gab es 2018 in Hennigsdorf 445 barrierefreie Wohneinheiten in Alten- und Pflegeheimen.

Bei rund 7.050 Einwohnern, die in Hennigsdorf im Jahr 2018 65 Jahre oder älter waren – dies entspricht etwa 3.800 Haushalten – heißt dies, dass in Hennigsdorf rein rechnerisch 2018 auf zwei Haushalte etwa eine altersgerechte oder barrierefreie Wohnung kam.

Hierbei ist anzumerken, dass nicht alle Menschen der Altersgruppe 65+ nicht notwendigerweise eine altengerechte oder barrierefreie Wohnung benötigen, dies aber wünschenswert wäre, um – wie in der Bürgerbefragung von der Mehrheit der Haushalte gewünscht – im Alter möglichst lange in der eigenen Wohnung wohnen bleiben zu können. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass viele der altengerechten Wohnungen nicht von der Altersgruppe 65+ bewohnt werden, genauso wie umgekehrt viele dieser Wohnungen nicht von Senioren bewohnt werden dürfte. Aufgrund dieses sogenannten „Mismatches“ ist es auch schwierig, den tatsächlichen Bedarf an altengerechten Wohnungen genau zu quantifizieren. Da es aber rechnerisch insgesamt nur halb so viele altengerechte Wohnungen wie Seniorenhaushalt gibt, ist in der Summe von einem – wenn auch nicht genau zu bemessenden – Nachholbedarf bei altengerechten Wohnungen auszugehen. Diese Einschätzung wird auch von den im Rahmen dieser Untersuchung befragten Wohnungsunternehmen geteilt.

Gebundener Wohnungsbestand

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindungen umfasste in Hennigsdorf zum 1.1.2020 1.528 Wohnungen. Dies entspricht 10,6 % des Gesamtwohnungsbestands bzw. 13,3 % des Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern in Hennigsdorf (weitere 86 WE sind derzeit in der Errichtung).

Die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft (HWB), die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) und die Stadt Hennigsdorf haben 2017 gemeinsam den sogenannten „Hennigsdorfer Weg“ entwickelt. Mit diesem Konzept werden große Teile des mietpreis- und bele-

gungsgebundenen HWB-Wohnungsbestandes langfristig – über den bisherigen Förder- und Bindungszeitraum hinaus – gesichert sowie der Bau von 86 zusätzlichen Wohnungen für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen auf den Weg gebracht.

Bautätigkeit

Die Bautätigkeit in Hennigsdorf wurde von 2011 bis 2016 wesentlich durch den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern bestimmt. Geschosswohnungsbau fand mit Ausnahme des Jahres 2014 in dieser Zeit nicht statt. Seit 2017 hat sich auch der Geschosswohnungsbau von Mehrfamilienhäusern wieder belebt. Insbesondere im vergangenen und in diesem Jahr wurden in Hennigsdorf mehrere größere Neubauvorhaben fertiggestellt bzw. befinden sich aktuell noch in der Umsetzung, mit einem Gesamtvolumen von rund 400 WE, davon der Großteil im Geschosswohnungsbau.

Der 2019 von der Stadt beschlossene „Masterplan Wohnungsbau Hennigsdorf“ identifiziert im Stadtgebiet 16 Wohnungsbaupotenzialflächen in einer Größenordnung ab 25 WE für insgesamt 1.786 Wohnungen, davon 1.681 WE in Mehrfamilienhäusern und 105 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern. Zusätzlich zu diesen Wohnungsbaupotenzialflächen existieren in Hennigsdorf Baulücken mit Flächen für unter 25 Wohneinheiten insgesamt für ca. 390 Wohnungen. Hierbei ist jedoch davon auszugehen, dass nicht alle Potenzialflächen und Baulücken auch tatsächlich bebaut werden. Es wird angenommen, dass realistischer Weise bis 2030 auf den Potenzialflächen etwa 540 WE und in Baulücken etwa 280 WE aktiviert werden können.

Marktsituation und -entwicklung

Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Hennigsdorf kann insgesamt als angespannt bezeichnet werden. Dies gilt insbesondere für das Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Nach Aussage der lokalen Wohnungsunternehmen haben in Hennigsdorf praktisch alle Haushaltsgruppen gewisse bis große Schwierigkeiten bei der Versorgung mit Wohnraum.

Bei den befragten Wohnungsunternehmen lag die Neuvermietungsmiete im Bestand 2019 zwischen 5,53 und 6,50 €/m² nettokalt. Im Neubau (nicht älter als drei Jahre) lag die Neuvermietungsmiete zwischen 7,00 und 9,27 €/m² nettokalt.

In Hennigsdorf lagen die Angebotspreise 2018 im Neubau bei Einfamilienhäusern bei 2.890 €/m² und bei Eigentumswohnungen bei 3.530 €/m². Die Bodenrichtwerte für Wohngebiete/Dorfgebiete bewegten sich in Hennigsdorf 2018 zwischen 205 und 270 €/m² (Durchschnitt 238 €/m²). Hennigsdorf weist damit nach Glienicke das zweithöchste Bodenpreisniveau im Landkreis Oberhavel auf.

5.2 Bürgerbefragung „Wohnen in Hennigsdorf 2020“

Im Juni 2020 wurde in Hennigsdorf eine repräsentative Bürgerbefragung durchgeführt, in der die Haushalte u.a. nach ihrer Wohnsituation sowie ihren Umzugsplänen und Wohnwünschen befragt wurden. Die wesentlichen Ergebnisse dieser Befragung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Wohnsituation

60 % der befragten Haushalte wohnt seit mehr als zehn Jahren in ihrer Wohnung oder ihrem Haus, 38 % der Haushalte sogar seit mehr als 20 Jahren.

71 % der befragten Haushalte wohnen in einem Mehrfamilienhaus. Ein Viertel der Haushalte wohnt in einem freistehenden Einfamilienhaus oder einem Reihenhaus. Lediglich vier Prozent wohnt der Haushalte wohnt in einer Doppelhaushälfte oder einem Zweifamilienhaus. 70 % der Haushalte Mieterhaushalte. Die übrigen Haushalte wohnen im eigenen Haus oder in der eigenen Eigentumswohnung.

Für eine Mietswohnung zahlt die Mehrheit (52 %) der befragten Haushalte zwischen 200 und 400 Euro nettokalt pro Monat. Bei rund einem Drittel der Haushalte beträgt die Miete 400 bis unter 600 Euro nettokalt. Nur rund jede zehnte Mietwohnung ist noch teurer.

Wohnzufriedenheit

Die Wohnzufriedenheit der Hennigsdorfer ist hoch: neun von zehn Haushalten sind mit ihrer Wohnung oder Ihrem Haus hinsichtlich Größe, Wohnungszuschnitt und Ausstattung, z.B. von Küche und Bad etc., zufrieden.

Die große Mehrheit der Hennigsdorfer Haushalte ist auch mit ihrem Wohnumfeld hinsichtlich der verschiedenen Aspekte des Wohnumfelds, wie Nähe zu Grün- und Naturflächen, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten oder Beziehungen zur Nachbarschaft oder ruhiges Wohnumfeld, zufrieden.

Umzugsabsichten

Angesichts der hohen Wohnzufriedenheit überrascht es nicht, dass mehr als drei Viertel (83 %) der Hennigsdorfer Haushalte keine aktuellen Umzugspläne haben: 69 % der Haushalte planen in den nächsten zwei Jahren keinen Umzug und 17 % haben zwar schon darüber nachgedacht aber keine konkreten Umzugspläne. Diese haben lediglich bereits 17 % der befragten Haushalte.

Als Grund für den geplanten Umzug wird am häufigsten eine gegenwärtig zu kleine Wohnung genannt. Weitere häufige Umzugsgründe sind der Wunsch, in eine seniorengerechte Wohnanlage zuziehen sowie Eigentum zu bilden bzw. in ein eigenes Haus/eine eigene Wohnung zu ziehen.

Wohnwünsche

Unabhängig davon, ob sie aus heutiger Sicht umziehen möchten, wollen zwei Drittel der Befragten auch zukünftig in Hennigsdorf wohnen (bleiben). In der näheren Umgebung von Hennigsdorf in Brandenburg möchten 17 % der Befragten wohnen. In Berlin oder woanders in Deutschland wollen dagegen nur jeweils 7 % der befragten Haushalte wohnen

Innerhalb von Hennigsdorf ist das Zentrum der mit Abstand beliebtester Wohnstandort. Hier würden gern 42 % der Befragten wohnen. Weitere zum Wohnen präferierte Stadtbereiche sind in Hennigsdorf, mit abnehmender Präferenz, Nieder Neuendorf, Hennigsdorf Süd und Hennigsdorf West.

Im Falle eines Umzugs gibt die Mehrheit (57 %) der Haushalte an, zukünftig in einer Mietwohnung wohnen wollen. Dies sind allerdings deutlich weniger als die 70 % der Haushalte, die dies aktuell tun. 37 % der Haushalte möchten in ein eigenes Haus oder eigene Wohnung ziehen.

Wird nach der gewünschten Wohnart, d.h. dem Wohnungs- oder Gebäudetyp gefragt, so möchten im Falle eines Umzugs 42 % der Haushalte künftig in einem Mehrfamilienhaus wohnen. An zweiter Stelle steht das freistehende Einfamilienhaus, das sich 29 % der Haushalte als zukünftige Wohnform wünschen. In einem Reihenhaus oder einer Doppelhaushälfte bzw. einem Zweifamilienhaus wollen Falle eines Umzugs zukünftig lediglich 10 % bzw. 5 % der Haushalte wohnen.

Im Falle eines Umzugs wünschen sich die befragten Haushalte für die Zukunft im Durchschnitt eine Wohnung, die über eine Wohnfläche von 81 m² und 3,1 Zimmer (Wohnräume, ohne Küche/Bad) verfügt. Im Falle einer Mietwohnung wird bei einer zukünftigen Wohnung maximal eine monatliche Grundmiete (nettokalt ohne Neben-/Betriebskosten) von durchschnittlich 538 Euro akzeptiert.

Neben der klassischen Miet- oder Eigentumswohnung bzw. dem eigenen Haus existieren auch alternative Wohnformen, die teilweise auf größeres Interesse bei den Haushalten stoßen. So sind für jeweils etwa die Hälfte der Befragten eine Baugemeinschaft (im Eigentum oder als Genossenschaft) oder ein Service-Appartement (Wohnung inkl. Dienstleistungen, wie z.B. Reinigungsdienst) sehr oder eher interessant.

70 % der Befragten geben an, im Alter solange wie möglich in ihrer jetzigen Wohnung wohnen bleiben zu wollen. Rund ein Drittel (34 %) möchte im Alter in eine Seniorenanlage mit Betreuung umzuziehen. Für 18 % ist auch der Umzug in ein Mehrgenerationenhaus vorstellbar. In ein Alten- und Pflegeheim oder zu Verwandten, Freunden oder Bekannten möchten im Alter nur 4 bzw. 6 % der Befragten ziehen

Danach gefragt, welche Voraussetzungen im Wohnumfeld erfüllt sein müssten, um sich dort wohlfühlen zu können, wurde von den befragten Haushalten eine ganze Reihe an Eigenschaften genannt. Für mindestens zwei Drittel der Befragten gehören dazu:

- Nähe zu Grün- und Naturflächen,
- ruhiges Wohnumfeld,
- Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (z. B. Bus und Bahn),
- Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und eine wohnortnahe medizinische Versorgung und
- Sauberkeit der Straßen und Grünanlagen.

5.3 Prognosen zur Wohnungsmarktentwicklung in Hennigsdorf bis 2030

Bevölkerungsvorausschätzung

Ausgehend vom Basisjahr 2018 wurde für Hennigsdorf die Bevölkerungsentwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz bis zum Jahr 2030 in zwei Varianten, einer Trend- und einer oberen Variante, vorausgeschätzt.

In der Trendvariante wird die Bevölkerung von Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 um 3,2 % auf 27.140 Einwohner steigen. In der oberen Variante wird die Bevölkerungszahl aufgrund der angenommenen erhöhten Zuwanderung um 6,2 % auf 27.940 steigen.

Neben der Größe der Bevölkerung wird sich in den kommenden Jahren auch deren Altersstruktur zum Teil deutlich verändern, wobei diese strukturellen Verschiebungen in ähnlicher Form in beiden Varianten der Bevölkerungsvorausschätzung stattfinden werden: der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahre wird leicht zurückgehen, während etwa im gleichen Umfang der Anteil junger Erwachsener zwischen 18 und unter 25 Jahre zunehmen wird. Die Anteile der Altersgruppen der 25- bis unter 35 Jahre und 35 bis unter 45 Jahre werden weitgehend auf demselben Niveau bleiben wie 2018 bzw. leicht steigen. Für die Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen wird ein Rückgang und für die Altersgruppe der 65- bis unter 80-Jährigen ein Anstieg prognostiziert. Der Anteil der Bevölkerung ab 80 Jahre wird bis 2030 wiederum zurückgehen.

Haushaltsvorausschätzung

Ausgehend von den zuvor dargestellten Ergebnissen der Bevölkerungsvorausschätzung wurde die Zahl der privaten Haushalte in Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 in wiederum zwei Varianten, differenziert nach Altersgruppen, vorausgeschätzt.

Ausgehend von 14.200 Haushalten im Basisjahr 2018 wird die Zahl der Hennigsdorfer Haushalte in der Trendvariante bis zum Jahr 2030 um 3,6 % auf 14.710 steigen. In der oberen Variante wird die Zahl der Haushalte um 7,3 % auf 15.230 steigen.

Aufgrund der Verschiebungen in der Altersstruktur der Bevölkerung wird bis 2030 sich – je nach Prognosevariante mehr oder weniger – nicht nur die Zahl der Haushalte verändern, sondern auch die Größenstruktur der Haushalte. Diese strukturellen Verschiebungen sind, wie bei den altersstrukturellen Veränderungen der Bevölkerung, in ähnlicher Form in beiden Varianten der Haushaltsvorausschätzung zu beobachten: In der Trendvariante wird zwischen 2018 und 2030 der Anteil der Einpersonenhaushalte von 41,3 % auf 42,7 % steigen, im gleichen Zeitraum wird der Anteil der Zweipersonenhaushalte von 40,2 % auf 38,7 % sinken. Bei größeren Haushalten werden die Veränderungen bis 2030 deutlich geringer ausfallen. Der Anteil der Haushalte mit drei bzw. mit vier und mehr Personen wird bis 2030 weitgehend gleichbleiben und am Ende des Prognosezeitraums bei 12,4 % bzw. 6,3 % liegen.

Wandel der Haushaltsgrößenstruktur verändert Nachfrage bezüglich der Wohnungsgrößen

Mit dem Wandel der Haushaltsgrößenstruktur verändert sich die Nachfrage in den verschiedenen Wohnungsgrößenklassen: Die Zunahme kleinerer Haushalte lässt auch die Nachfrage nach kleineren Wohnungen steigen. Umkehrt führt der (leichte) Rückgang größerer Haushalte tendenziell zu einer Abnahme der Nachfrage nach größeren Wohnungen.

Im Ergebnis zeigen sich bis 2030 in der Trendvariante – wie auch in der oberen Variante – aufgrund der nur geringen Verschiebungen in der Haushaltsgrößenstruktur (mehr kleinere, weniger größere Haushalte) bei einer insgesamt steigenden Nachfrage nur leichte Veränderungen in der Struktur der Wohnungsnachfrage nach Wohnungsgröße:

- Die Nachfrage nach 1- bis 2-Raum-Wohnungen steigt bis 2030 leicht um 170 WE bzw. 4 %, während die Nachfrage nach 3-Raum-Wohnungen um absolut 100 WE steigt, während ihr Anteil an allen Wohnungen um 3 % sinkt.
- Die Nachfrage nach größeren Wohnungen mit vier und mehr Räumen wird absolut um insgesamt 240 WE steigen, während ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand weitgehend gleichbleiben wird.

Nachfrage nach Wohnformen im Alter

Entsprechend den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausschätzung wird sich Anteil der Personen im Alter von 65 Jahre und älter im Prognosezeitraum leicht erhöhen – und damit die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen. In der Trendvariante wird in dieser Altersgruppe ein Zuwachs von ca. 390 Personen und in der oberen Variante von ca. 410 Personen prognostiziert. Dies entspricht je nach Prognosevariante einem Plus von ca. 210 bzw. 220 Haushalten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach den Ergebnissen der Bürgerbefragung „Wohnen in Hennigsdorf 2020“ mehr als zwei Drittel der Haushalte auch im Alter in der eigenen Wohnung wohnen bleiben möchten und rund ein Drittel der Haushalte sich wünscht, im Alter in eine Seniorenanlage mit Betreuung umzuziehen. Diesen Wünschen kann auf unterschiedlicher Weise entspro-

chen werden: Durch einen altengerechten Umbau im Bestand, durch den Neubau altengerechter Wohnungen und besonderer Seniorenwohnanlagen und durch ein ergänzendes Angebot an wohnbegleitenden Dienstleistungen, wie z.B. Haushalts- oder Einkaufshilfen, (siehe hierzu auch Abschnitt 6 Handlungsempfehlungen).

Vorausschätzung des Neubaubedarfs

Auf Grundlage der Ergebnisse der Haushaltsvorausschätzung wurde in einer Wohnungsmarktbilanz die Angebots- und Bedarfsentwicklung in Hennigsdorf in wiederum zwei Varianten gegenübergestellt.

Im Ergebnis ergibt diese Gegenüberstellung in der Trendvariante für Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 einen Neubaubedarf von insgesamt 270 Wohnungen, davon 265 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 5 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In der oberen Variante ergibt die sich bis 2030 einen Neubaubedarf von insgesamt 800 Wohnungen, davon 580 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 220 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Flächenbilanz

Ergänzend wurde der für Hennigsdorf ermittelte Neubaubedarf bis 2030, differenziert nach Marktsegmenten, den im Stadtgebiet vorhandenen Flächenpotenziale gegenübergestellt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass realistischerweise nur ein Teil der Flächenpotenziale aktiviert werden kann.

Im Ergebnis zeigt die Gegenüberstellung von Neubaubedarfen und Flächenpotenzialen, dass in der Trendvariante die aktivierbaren Flächenpotenziale zwar in der Gesamtsumme ausreichen, den bis 2030 vorausgeschätzten Neubaubedarf zu decken, es aber an aktivierbaren Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser mangelt (54 WE). In der oberen Variante ergibt die Bilanzierung der Neubaubedarfe und Flächenpotenziale, dass die aktivierbaren Flächenpotenziale zwar in der Gesamtsumme noch knapp ausreichen werden, den bis 2030 vorausgeschätzten Neubaubedarf zu decken, es aber im erheblichen Umfang an aktivierbaren Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser mangeln wird (369 WE).

Abschätzungen zum Neubaubedarf im öffentlich gefördertem Wohnungsbau

Hinsichtlich des Bedarfs an öffentlich geförderten Mietwohnungen ergibt sich bis 2030 ein Neubaubedarf in der Trendvariante von nur ca. 2 WE und in der oberen Variante von ca. 73 WE³⁰.

³⁰ Hierbei sind die aktuell in der Umsetzung befindlichen Neubauvorhaben mit 86 geförderten Mietwohnungen bereits berücksichtigt, d.h. hier dargestellt ist der über die in der Umsetzung befindlichen Neubauvorhaben hinausgehende Bedarf.

6 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Stadt Hennigsdorf steht vor der Herausforderung, das lokale Wohnungsangebot mit Blick auf die prognostizierte demografische Entwicklung nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Auf Grundlage der Ergebnisse der im Rahmen dieser Studie unternommenen Analysen und Prognosen können für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in Hennigsdorf folgende Handlungsempfehlungen abgeleitet werden.

Ziel ist es, ausgehend von den Potenzialen im bestehenden Gebäudebestand und den vorhanden städtebaulichen Potenzialen und Rahmenbedingungen das künftige Wohnungsangebot an die Bedürfnisse der verschiedenen Nachfragegruppen auszurichten. Hierzu gehören die unterschiedlichen Anforderungen und Ansprüche u.a. die Lage oder die Anbindung der Wohnungen in der Stadt, ihre Größe und Ausstattung, aber z.B. auch ihre (möglichst barrierefreie) Zugänglichkeit oder die Bezahlbarkeit.

Für die Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohnungsangebots sind damit grundsätzlich drei verschiedene Handlungsansätze miteinander zu verbinden: die quantitative Anpassung des gesamtstädtischen Wohnungsangebots an die Nachfrage mittels Neubau oder Ersatzneubau, die qualitative Anpassung des Bestands auf der Objektebene und flankierende städtebauliche Maßnahmen im Quartier (Abb. 60).

Abb. 60: Handlungsansätze für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung



Daraus ergeben sich die folgenden, für die künftige Entwicklung des Wohnungsangebots in Hennigsdorf wesentlichen Handlungsfelder:

- (Bezahlbarer) Wohnungsneubau
- Soziale Wohnraumversorgung
- Nachfragegerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestands
- Altengerechte Wohnungsangebote

Für diese Handlungsfelder werden nachfolgend jeweils zunächst die übergeordneten Ziele und die wichtigsten Zielgruppen dargestellt und anschließend mögliche Strategien und Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele formuliert.

Zielebestimmung für künftige Stadtentwicklung von Hennigsdorf wichtig

Bevor die Ziele und Strategien für einzelne Handlungsfelder bestimmt werden, erscheint es aus Sicht des Gutachters wichtig, dass innerhalb der Stadt Hennigsdorf eine Diskussion und möglichst ein Einvernehmen darüber gibt, 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 Prognosen angenommen, oder eher städtisches Wachstum, wie in der oberen Prognosevariante.

Für die einzelnen Handlungsfelder können auf Grundlage der Ergebnisse der Analysen und Prognosen folgende Handlungsempfehlungen abgeleitet werden:

Handlungsfeld „(Bezahlbarer) Wohnungsneubau“

Ziele

Ziel der Neubaumaßnahmen ist es, ein entsprechend dem vorausgeschätzten Wohnungsneubaubedarf ausreichendes – und bezahlbares – Angebot (vgl. Kapitel 4.3) im Eigentum und zur Miete in unterschiedlichen Wohnungs- oder Gebäudetypen (EFH, MFH) und Wohnungsgrößen zur Verfügung zu stellen. Entsprechend dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ sollten dabei in Hennigsdorf insbesondere integrierte, urbane Lagen im Fokus stehen.

Hierbei ist anzumerken, dass „bezahlbar“ nicht notwendigerweise mit „preiswert“ gleichzusetzen ist. Ob eine Wohnung – in Miete oder selbstgenutztem Wohneigentum – bezahlbar ist, hängt letztlich von den individuellen Rahmenbedingungen ab. Hierzu gehören u.a. die Einkommenssituation, die absoluten Wohnkosten (Nettokaltmiete, warme und kalte Betriebskosten etc.) und die jeweiligen Bedarfe des Haushalts hinsichtlich Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung etc.

Vor diesem Hintergrund hat das Bündnis für Wohnen in Brandenburg³¹ die Bezahlbarkeit des Wohnens so definiert, dass diese potenziell gefährdet sei, wenn dauerhaft mehr als ein Drittel des verfügbaren Nettohaushaltseinkommens für Warmmiete aufgewendet werden muss – und nach Abzug der Warmmiete nicht ein definierter absoluter Mindestbetrag als monatliches Haushaltsbudget für die Lebensführung verbleibt³².

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es aufgrund der in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Baukosten im Neubau deutlich schwieriger ist „bezahlbaren“ Wohnraum zu schaffen als im Bestand, der ohnehin den Großteil des Wohnungsangebots ausmacht, auch wenn die quantitative Erweiterung des Wohnungsangebots durch zusätzliche Wohnungen zur Miete und im Eigentum zur Stabilisierung der Wohnkosten beiträgt (siehe auch das Handlungsfeld „Nachfragegerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestands“).

Zielgruppen

Die Neubaubedarfe ergeben sich entsprechend den Ergebnissen der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausschätzungen vorwiegend durch folgende Zielgruppen³³:

- Junge Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 18 und 30 Jahre (dies sind ca. 10 % aller Haushalte), die i.d.R. zur Miete wohnend einen eigenen Haushalt gründen wollen,
- Haushalte zwischen 30 und 45 Jahren (ca. 17 % der Haushalte), die in der Familiengründungsphase eine größere Mietwohnung suchen oder Wohneigentum, i.d.R. im Eigenheimbereich, bilden wollen,
- Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 55 und 65 Jahren (ca. 17 % der Haushalte), deren Kinder häufig aus dem Haushalt wieder ausgezogen sind und die sich beim Wohnen – häufig im Eigentum – neu ausrichten möchten, und

³¹ Siehe: <http://buendnis-wohnen-brandenburg.de/>

³² Die Mindestbeträge sind nach Haushaltsgröße gestaffelt und an die Einkommensgrenzen des WoFG angelehnt: 1-Personen-Haushalt: 670 Euro; 2-Personen-Haushalt: 1.005 Euro; 3-Personen-Haushalt: 1.234 Euro; 4-Personen-Haushalt: 1.463 Euro.

³³ Die im Folgenden genannten prozentualen Anteile der Zielgruppen an allen Haushalten in Hennigsdorf beruhen auf überschlägigen Schätzungen das Jahr 2018 auf Grundlage von Haushaltsquoten des Mikrozensus. Die Größe der konkreten Neubaubedarfe hängt dabei auch von der jeweiligen Umzugsbereitschaft innerhalb der einzelnen Zielgruppen ab (Wer sucht tatsächlich neuen Wohnraum?). Diese nimmt im Alter, insbesondere ab 75 Jahre, stark ab. In der aktuellen Bürgerbefragung gaben insgesamt 17 % der befragten Haushalte an, konkrete Umzugspläne zu haben.

- Seniorenhaushalte im Alter von 65 Jahren und älter (ca. 30 % der Haushalte), die eine altengerechte Wohnung nachfragen (siehe auch das Handlungsfeld „Altengerechte Wohnungsangebote“).

Strategien und Maßnahmen

Aktivierung der vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen und Baulücken

Voraussetzung für einen ausreichenden und bedarfsgerechten Wohnungsneubau ist die Bereitstellung der hierfür nötigen Wohnbauflächen. Die Gegenüberstellung der Neubaubedarfe und Flächenpotenziale zeigt, dass die in Hennigsdorf vorhandenen Flächenpotenziale lediglich in der Trendvariante ausreichen werden, zumindest rein rechnerisch, den Neubaubedarf zu decken. Geht man allerdings davon aus, dass die Flächenpotenziale realistischerweise nur teilweise aktiviert werden können, fehlen auch in der Trendvariante Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser. In der oberen Variante fehlen bis 2030 bereits rein rechnerisch Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies gilt umso mehr, wenn man von den realistischerweise aktivierbaren Flächen ausgeht.

Ergänzend zu den im Masterplan identifizierten Wohnbaupotenzialflächen sollte versucht werden, die vorhandenen wohnbaulich nutzbaren Baulücken zu aktivieren. Dies könnte seitens der Stadt durch die Ansprache der Eigentümer und/oder die Information möglicher Investoren geschehen. Für die Information der Eigentümer könnten z.B. mögliche Handlungsansätze anhand von Best-Practice-Beispielen, z.B. in Form einer Broschüre, aufgezeigt werden.

Um dem aktuellen und künftigen Flächenbedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser zu genügen, sollte darüber hinaus geprüft werden, ob hierfür neue Flächen durch Änderungen des Flächennutzungsplans geschaffen werden können.

Bedarfsgerechte Wohnungsangebote schaffen

Bei der Ausgestaltung des Wohnungsneubaus geht es darum, für die unterschiedlichen Zielgruppen und deren Wohnwünsche – und finanziellen Möglichkeiten – bedarfsgerechte Angebote bereitzustellen.

Die Ergebnisse der aktuell durchgeführten Bürgerbefragung haben u.a. ein starkes Interesse sowohl an Wohneigentum, insbesondere in freistehenden Einfamilienhäusern, als auch an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gezeigt. Für beide Gebäudetypen sollten Wohnungsangebote im Eigentum und zur Miete geschaffen werden, d.h. neben Eigentumswohnungen für Selbstnutzer³⁴ auch Häuser zur Miete. Angesichts der gegenwärtigen Wohnungsbestandsstruktur (ca. 80 % MFH und 20 % EFH) sollte

³⁴ Die Ergebnisse der Bürgerbefragung zeigen allerdings nur eine relativ geringe Nachfrage nach dieser Wohnform: Nur zwei Prozent der Befragten nennen eine Eigentumswohnung als künftig gewünschte Wohnform.

insbesondere versucht werden, das Wohnungsangebot im Eigenheimbereich zu erweitern. Nach den Ergebnissen der Bedarfsvorausschätzungen besteht in der Trendvariante bis 2030 bei Einfamilienhäusern ein Neubaubedarf von 265 WE und im Mehrfamilienhausbereich ein Neubaubedarf von 5 WE. In der oberen Variante erhöht sich der Neubaubedarf bis 2030 auf 580 bzw. 220 WE.

Innerhalb der einzelnen Marktsegmente sollte es ein differenziertes, an die unterschiedlichen Ansprüche und finanziellen Möglichkeiten der Nachfrager angepasstes Angebot an Wohnraum geben, das Eigentums- und Mietobjekte in allen Preissegmenten beinhaltet. Angesichts der dargestellten Marktbedingungen (relative niedrige Kaufkraft der Haushalte auf der und Anstieg der Mieten- und Eigentumspreise auf der anderen Seite) sollte hierbei der Fokus auf dem unteren und mittleren Preissegment liegen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Baupreise es für Wohnungsanbieter wirtschaftlich praktisch nicht mehr möglich ist, im frei finanzierten Neubau z.B. Mietwohnungen für unter 7,50 €/m² anzubieten³⁵.

Ebenso ist es wichtig, ein hinsichtlich der unterschiedlichen Wohnungsgrößen differenziertes Angebot bereithalten. Bei einer insgesamt steigenden Wohnungsnachfrage zeigen die Ergebnisse der Prognosen zur künftigen Wohnungsnachfrage in absoluten Zahlen die größten Zuwächse bei kleinen Wohnungen (bis 2 Räumen) (+170 WE) und 4-Raum-Wohnungen (+150 WE). Insbesondere den Bedarf an größeren Wohnungen bestätigen auch die befragten Wohnungsunternehmen, die aktuell Engpässe bei größeren Wohnungen ab 80 m² konstatierten.

Handlungsfeld „Soziale Wohnraumversorgung“

Ziele

Soziale Wohnraumversorgung dient der Unterstützung von Haushalten, die sich nicht oder nur eingeschränkt selbst angemessen am Markt mit Wohnraum versorgen können. Für diese Haushalte ist ein ausreichend großes Angebot an preiswerten bzw. bezahlbaren Wohnungen im Bestand und Neubau vorzuhalten. Angesichts der Größenverhältnisse kommt hierbei dem Bestand, d.h. dem Erhalt preiswerten Wohnraums eine besondere Bedeutung zu.

Zielgruppen

Hierzu gehören z. B. einkommensschwächere Haushalte, Familien, ältere Menschen und Behinderte. Nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Landes Brandenburg zielt die

³⁵ Im Mietwohnungsbereich im Neubau kann für eine grobe Abgrenzung der einzelnen Preissegmente die aktuelle Marktmiete (Angebotsmiete) bei einer Neuvermietung herangezogen werden. Wenn das mittlere Preissegment der mittleren Zweidrittelspanne der Mietangebote gleichgesetzt wird, so lag dieses 2018 etwa zwischen 7,50 und 10,50 €/m² nettokalt. Entsprechend liegen das untere und obere Preissegment darunter bzw. darüber.

soziale Wohnraumversorgung auf Haushalte, deren Einkommen bestimmte Grenzen nicht überschreiten und die damit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben (siehe auch Abschnitt 2.2).

Strategien und Maßnahmen

Wichtige Handlungsansätze für die Umsetzung der zuvor genannten Ziele sind u. a.:

Erhalt preiswerten Wohnraums im Bestand

- Soweit wirtschaftlich tragbar, sozialpolitisch verantwortliche und differenzierte Mietpolitik der Bestandshalter, die ein ausreichend großes Angebot im niedrigen Preissegment im Bestand sichert.

Sicherung des gebundenen Wohnungsbestands

- Sicherung bestehender Wohnungsbindungen durch Kooperationsverträge zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen nach dem Modell des „Hennigsdorfer Weges“ (siehe Abschnitt 2.3 Gebundener Wohnungsbestand)
- Begleitung von Problemfällen durch die Stadt und in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen, ggf. auf Grundlage von Kooperationsverträgen zwischen Stadt und Wohnungsanbietern

Übernahme von wohnungswirtschaftlichen, baulichen und sozialen Maßnahmen im Rahmen der sozialen Quartiersentwicklung. Ein aktuelles Beispiel hierfür ist das „Albert-Schweitzer-Quartier“, das die Stadt auf Grundlage eines Integrierten Entwicklungskonzepts (INEK) zusammen mit der HWB entwickelt, mit Umgestaltung des Innenhofes zu einer autofreien Grün- und Freizeitfläche, der Um- und Neugestaltung des Wohnumfeldes sowie des Umbaus und der Erweiterung des bestehenden Nachbarschaftstreffs.

Sozialer Wohnungsbau und zielgruppenspezifische Wohnraumangebote

- Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen. Entsprechend einer überschlägigen Abschätzung des künftigen Bedarfs an preisgebundenen Wohnungen ergibt sich bis 2030 ein Neubaubedarf an öffentlich geförderten Mietwohnungen von nur ca. 2 WE in der Trendvariante und von ca. 73 WE in der oberen Variante³⁶. Diese sollten insbesondere auch größere Wohnungen für Familien mit Kindern umfassen.

³⁶ Hierbei sind die aktuell in der Umsetzung befindlichen Neubauvorhaben mit 86 geförderten Mietwohnungen bereits berücksichtigt, d.h. hier dargestellt ist der über die in der Umsetzung befindlichen Neubauvorhaben hinausgehende Bedarf.

Monitoring der künftigen Mietentwicklung und sozialen Wohnraumversorgung

- Zur Überprüfung der Rahmenbedingungen der sozialen Wohnraumversorgung in Hennigsdorf wird vorgeschlagen, zentrale Kennwerte der sozialen Wohnraumversorgung, wie z.B. die Anzahl der gebundenen Wohnungen, die Zahl der WBS-Anträge und die Entwicklung der Neuvermietungsflächen im Bestand und Neubau, im Rahmen eines laufenden Monitorings regelmäßig, z.B. alle ein bis zwei Jahre, zu evaluieren. Dies würde in der Zukunft eine bedarfsgerechte Steuerung des sozialen Wohnungsbaus ermöglichen.

Handlungsfeld „Nachfragegerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestands“

Viele der älteren Wohnungen genügen hinsichtlich ihres Zustands nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen oder entsprechen in Bezug auf Zustand, Ausstattung, Wohnungsgrundriss oder Wohnungsgröße teilweise oder ganz nicht mehr der heutigen Nachfrage. Während die beiden großen Wohnungsanbieter in Hennigsdorf, die HWG und die WGH, bereits Anfang der 1990er Jahre mit umfangreichen Modernisierungen ihrer Bestände begonnen haben, weisen insbesondere die Bestände kleinerer privater Wohneigentümer noch Handlungsbedarfe auf.

Ziele

Aufgabe ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand sozialverträglich an die aktuellen energetischen Anforderungen und die Bedarfe der heutigen Nachfrager anzupassen bzw. entsprechend weiterzuentwickeln. Dies gilt insbesondere für die Bestände des industriellen Wohnungsbaus der 1960er bis 1980er Jahre.

Zielgruppen

Eigentümer von Wohngebäuden, die diese selbst nutzen oder vermieten.

Strategien und Maßnahmen

Mögliche Maßnahmen zur Umsetzung beinhalten u.a.:

- die bedarfsgerechte Anpassung bzw. Weiterentwicklung des Wohnungsbestands, u.a. mit dem nachträglichen Einbau von Aufzügen und dem Neubau von Balkonen (Beispiel Quartiersentwicklung Cohnsches Viertel)
- Sanierung und (energetische) Modernisierung von Wohngebäuden (z.B. neue Wärmedämmung, Optimierung der Heizungsanlagen)
- ggf. Umnutzung oder Abriss/Neubau leerstehender Objekte

Handlungsfeld „Altengerechte Wohnungsangebote“

In Hennigsdorf gab es 2018 rund 1.800 altengerechte oder barrierefreie Wohnungen. Dies sind rund 12 % des Gesamtwohnungsbestands. Weitere knapp 100 barrierefreie Wohnungen befinden sich derzeit in Planung. Damit kommt damit rein rechnerisch überschlägig auf zwei Haushalte der Altersgruppe 65 Jahre oder älter etwa eine altengerechte oder barrierefreie Wohnung. Darüber hinaus gab es 2018 in Hennigsdorf 445 barrierefreie Wohneinheiten in Alten- und Pflegeheimen.

Insgesamt kann von einem – wenn auch nicht genau zu bemessenden – Nachholbedarf bei altengerechten Wohnungen ausgegangen werden. Diese Einschätzung wird auch von den im Rahmen dieser Untersuchung befragten Wohnungsunternehmen geteilt, die das aktuelle Angebot an altengerechten Wohnungen in Hennigsdorf mehrheitlich als zu gering betrachten und in den kommenden fünf Jahren eine steigende Nachfrage nach solchen Wohnungen erwarten (siehe Abschnitt 2.5). Diese Einschätzung wird auch von den Ergebnissen der vorliegenden Bevölkerungs- und Haushaltsvorschätzungen gestützt, die je nach Prognosevariante einem Plus von ca. 210 bzw. 220 Seniorenhaushalten prognostizieren (siehe Abschnitt 4.2.2).

Ziele

Wichtigstes Ziel dieses Handlungsfelds ist die Schaffung eines differenzierten Angebots an altengerechtem Wohnraum für unterschiedliche Bedarfe. Dabei sollte zukünftig Baumaßnahmen verstärkt auch auf die Altersgerechtigkeit der Außenräume bzw. des Wohnumfelds geachtet werden. Die Aufgabe besteht darin, das Wohnungsangebot insgesamt „demografiefester“ zu machen. Dies erfordert – neben der entsprechenden Anpassung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestands – den Neubau von alten- und behindertengerechten Wohnungen zur Miete und im Eigentum.

Zielgruppen

Ältere Haushalte ab 65 Jahre und älter sowie Personen mit Behinderungen.

Die Kategorie „Alter“ umfasst dabei eine Vielfalt von Lebensformen und Wohnwünschen, denn die „Älteren“ oder „Senioren“ stellen keine homogene Gruppe dar, sondern zeichnen sich durch eine große Bandbreite verschiedener Merkmale z. B. in Bezug auf ihre körperliche und geistige Befindlichkeit sowie ihre sozialen Lebenslagen und persönlichen Lebensstile aus. Für dieses breite und vom Volumen her wachsende Nachfragespektrum sind differenzierte, altengerechte, barrierearme/-freie Wohnungsangebote (Seniorenhaushalte sind in der Regel Ein- und Zweipersonenhaushalte und fragen eher kleinere Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern nach) und ein entsprechendes Wohnumfeld zu schaffen

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die allermeisten Menschen – in der aktuellen Bürgerbefragung äußerten dies mehr als zwei Drittel der Befragten – auch im Alter möglichst in der vertrauten Wohnung und Umgebung wohnen bleiben möchten. Rund ein Drittel der Befragten würde im Alter in eine Seniorenanlage mit Betreuung umziehen.

Für knapp ein Fünftel wäre z.B. auch der Umzug in ein Mehrgenerationenhaus vorstellbar. Diese Nachfrage erfordert, zusammen mit neuen qualitativen Anforderungen an die Versorgung im Alter und sich ändernden gesellschaftlichen und gesetzlichen Zielsetzungen (Stärkung ambulanter Angebote), die Anpassung bzw. Weiterentwicklung der vorhandenen Pflegeinfrastruktur.

Strategien und Maßnahmen

Mögliche Maßnahmen zur Umsetzung beinhalten u.a.:

- die altengerechte Anpassung bzw. Weiterentwicklung des Wohnungsbestands – soweit dies wirtschaftlich sinnvoll ist (die Wohnraumförderung des Landes und Programme der KfW bieten hierfür entsprechende Förderangebote),
- Neubau von altengerechten, barrierefreien/-armen Wohnungen,
- Neubau von altengerechten Wohnungen mit integrierten Service-/Betreuungsangeboten (Betreutes Wohnen), die durch ein entsprechendes Wohnumfeld sowie eine wohnortnahe bzw. gut erreichbare Infrastruktur mit ambulanten Diensten ergänzt werden. Hierzu gehören z.B. auch neuere, altengerechte Wohnformen, wie etwa Senioren-Hausgemeinschaften oder Mehrgenerationenhäuser,
- der Aufbau bzw. die Weiterentwicklung integrierter Versorgungsangebote in bestehenden Wohnquartieren (aktuelles Beispiel: der Neubau eines Gesundheitszentrums und die Erweiterung und schrittweise Modernisierung einer bestehenden Seniorenwohnanlage im Wohngebiet Nord).
- dem Ausbau bzw. Neubau von stationären Betreuungsangeboten in Alten- und Pflegeheimen sollte angesichts des ab 2021 prognostizierten Rückgangs an Leistungsempfänger/innen (ambulante und vollstationäre Pflege) nach dem Pflegeversicherungsgesetz eine vertiefende Untersuchung der vorhandenen ambulanten und stationären Pflegeangebote und deren Auslastung vorgeschaltet werden.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Entwicklung der Ein- und Auspendler in Hennigsdorf zwischen 2011 und 2018	4
Abb. 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Hennigsdorf zwischen 2011 und 2018	4
Abb. 3: Arbeitslosequote (zivile Erwerbspersonen) in Hennigsdorf und im LK Oberhavel zwischen 2011 und 2018 in %	5
Abb. 4: Kaufkraft pro Haushalt im regionalen Vergleich 2018 (Indexwert Deutschland = 100)	5
Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung in Hennigsdorf zwischen 2011 und 2018	6
Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung (Index) in Hennigsdorf und im Landkreis Oberhavel zwischen 2011 und 2018 (2011=100)	7
Abb. 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Hennigsdorf zwischen 2011 und 2018	7
Abb. 8: Zu- und Fortzüge in Hennigsdorf zwischen 2011 und 2018	8
Abb. 9: Saldo der Zu- und Fortzüge in Hennigsdorf nach Geschlecht zwischen 2011 und 2018	8
Abb. 10: Zu- und Fortzüge in Hennigsdorf nach Herkunfts- und Zielort 2017	9
Abb. 11: Saldo der Zu- und Fortzüge in Hennigsdorf nach Alter zwischen 2011 und 2018	10
Abb. 12: Altersstruktur in Hennigsdorf nach Anteil der Altersgruppen 2011 und 2018 in %	11
Abb. 13: Anteil der Ausländer an der Gesamtbevölkerung in Hennigsdorf und dem Landkreis Oberhavel 2011 bis 2018 in %	12
Abb. 14: Anteil der Haushalte nach Anzahl der Personen an allen Haushalten in Hennigsdorf 2014 bis 2018 in %	13
Abb. 15: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hennigsdorf 2011 bis 2018	15
Abb. 16: Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Räume am Gesamtwohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hennigsdorf 2018 in %	16
Abb. 17: Anteil der Wohnungen nach Baualter am Gesamtwohnungsbestand in Gebäuden mit Wohnraum in Hennigsdorf 2018 in %	16
Abb. 18: Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands (Gebäude mit Wohnraum) in Hennigsdorf 2011	18
Abb. 19: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden in Hennigsdorf zwischen 2011 und 2018	20
Abb. 20: Angebotsmieten (arithmetisches Mittel) im Neubau in Hennigsdorf, dem Landkreis Oberhavel und Brandenburg zwischen 2011 und 2018 in €/m ² nettokalt	22
Abb. 21: Angebotsmieten (arithmetisches Mittel) im Bestand in Hennigsdorf, dem Landkreis Oberhavel und Brandenburg zwischen 2011 und 2018 in €/m ² nettokalt	23
Abb. 22: Angebotspreise für Einfamilienhäuser (arithmetisches Mittel) im Neubau- in Hennigsdorf, dem Landkreis Oberhavel und Brandenburg zwischen 2011 und 2018 in €/m ²	24
Abb. 23: Angebotspreise für Einfamilienhäuser (arithmetisches Mittel) im Bestand in Hennigsdorf, dem Landkreis Oberhavel und Brandenburg zwischen 2011 und 2018 in €/m ²	24

Abb. 24: Durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Hennigsdorf nach Baualterklassen und Grundstücksart 2018 in €/m ² Wohnfläche _____	25
Abb. 25: Angebotspreise für Eigentumswohnungen (arithmetisches Mittel) im Neubau- in Hennigsdorf, dem Landkreis Oberhavel und dem Land Brandenburg zwischen 2011 und 2018 in €/m ² _____	26
Abb. 26: Angebotspreise für Eigentumswohnungen (arithmetisches Mittel) im Bestand- in Hennigsdorf, dem Landkreis Oberhavel und Brandenburg zwischen 2011 und 2018 in €/m ² _____	26
Abb. 27: Haushaltsgruppen mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung in Hennigsdorf _____	28
Abb. 28: Engpässe bei der Angebotssituation in Hennigsdorf _____	29
Abb. 29: Struktur der Haushalte der Bürgerbefragung 2020 und in Hennigsdorf 2018 insgesamt nach Anteil der Altersgruppen in % _____	32
Abb. 30: Anteil der Haushalte in der Bürgerbefragung 2020 und in Hennigsdorf 2018 insgesamt nach Anzahl der Personen in % _____	32
Abb. 31: Wohndauer der Haushalte in Hennigsdorf 2020 _____	33
Abb. 32: Art der Wohnung oder des Hauses in Hennigsdorf 2020 _____	34
Abb. 33: Eigentumsform der Wohnung in Hennigsdorf 2020 _____	34
Abb. 34: Wohnungsgröße in Hennigsdorf 2020 in m ² _____	35
Abb. 35: Wohnungsgröße nach Anzahl der Zimmer in Hennigsdorf 2020 _____	35
Abb. 36: Wohnungsmiete in Hennigsdorf 2020 in € nettokalt _____	36
Abb. 37: Zufriedenheit mit der Wohnung oder dem Haus in Hennigsdorf 2020 _____	36
Abb. 38: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld in Hennigsdorf 2020 _____	37
Abb. 39: Umzugspläne der Haushalte in Hennigsdorf 2020 _____	38
Abb. 40: Gründe für einen geplanten Umzug in Hennigsdorf 2020 _____	38
Abb. 41: Für die Zukunft gewünschte Wohnregion _____	39
Abb. 42: Für die Zukunft gewünschter Wohnstandort in Hennigsdorf _____	39
Abb. 43: Stadtbereiche in Hennigsdorf _____	40
Abb. 44: Für die Zukunft gewünschte Wohnform in Hennigsdorf 2020 _____	41
Abb. 45: Für die Zukunft gewünschte Wohnart in Hennigsdorf 2020 _____	42
Abb. 46: Mögliche alternative Wohnformen in Hennigsdorf 2020 _____	43
Abb. 47: Wichtige Voraussetzungen für ein zufriedenstellendes Wohnumfeld _____	44
Abb. 48: Im Alter gewünschte Wohnform in Hennigsdorf 2020 _____	44
Abb. 49: Bevölkerungsvorausschätzung des Landes für die Stadt Hennigsdorf bis 2030 (Basisjahr 2016) _____	46
Abb. 50: Bevölkerungsvorausschätzung für Hennigsdorf 2018 bis 2030 – Trendvariante und obere Variante _____	49
Abb. 51: Bevölkerungsveränderung in Hennigsdorf zwischen 2019 und 2030 (Trendvariante) _____	49

Abb. 52: Bevölkerungsveränderung in Hennigsdorf zwischen 2019 und 2030 (obere Variante) _____	50
Abb. 53: Entwicklung der Altersstruktur nach Anteil der Altersgruppen in Hennigsdorf zwischen 2018 und 2031 (Trendvariante) in % _____	51
Abb. 54: Bevölkerungspyramide in Hennigsdorf 2018 und 2031 (Trendvariante) _____	52
Abb. 55: Entwicklung der Anzahl der Leistungsempfänger/innen (ambulante und vollstationäre Pflege) nach dem Pflegeversicherungsgesetz in Hennigsdorf nach Altersgruppen 2018-2031 (Trendvariante) _____	53
Abb. 56: Vorausschätzung der Anzahl der Haushalte in Hennigsdorf bis 2030 – Trendvariante und obere Variante _____	55
Abb. 57: Vorausschätzung der Anteile der Haushalte nach Haushaltgröße in Hennigsdorf bis 2030 (Trendvariante) in % _____	56
Abb. 58: Bausteine der Vorausschätzung des Neubaubedarfs _____	60
Abb. 59: Wohnungsmarktbilanz bis 2030 – Trendvariante _____	61
Abb. 60: Handlungsansätze für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung _____	75

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Anteil der Privathaushalte in der Region Prignitz-Oberhavel an allen Haushalten nach monatlichem Haushaltsnettoeinkommen 2016-2018 in % _____	13
Tab. 2: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine in Hennigsdorf 2011-2020 _____	14
Tab. 3: Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand in Hennigsdorf 2012-2020 i n WE _____	19
Tab. 4: Vorausschätzung der Wohnungsnachfrage nach Raumzahl der Wohnung in Hennigsdorf bis 2030 (Trendvariante) in WE* _____	57
Tab. 5: Vorausschätzung der Wohnungsnachfrage nach Raumzahl der Wohnung in Hennigsdorf bis 2030 (Obere Variante) in WE* _____	58
Tab. 7: Neubaubedarf in Hennigsdorf bis 2030 in WE– Trendvariante* _____	61
Tab. 8: Berechnung des Neubaubedarfs bis 2030 – Obere Variante* _____	62
Tab. 9: Vorhandene Flächenpotenziale in Hennigsdorf 2018 _____	63
Tab. 10: Flächenbilanz – Trendvariante _____	64
Tab. 11: Flächenbilanz – Obere Variante _____	64
Tab. 12: Abschätzung des Neubaubedarfs im sozialem Wohnungsbau bis 2030* _____	66