



Art des Dokuments: Beantwortung/ Stellungnahme	Thema: Anfrage zum gemeindeeigenen Wohnungsbestand	Verantwortlich: FB II	Status: ö/nö	Datum: 31.01.2024
--	--	---------------------------------	------------------------	-----------------------------

Datum: vom 08.12.2023 der
Einreicher: CDU Fraktion Hoppegarten

Anfrage: Anfragen zur Verwaltung des gemeindeeigenen Wohnungsbestandes

Die von der Gemeinde Hoppegarten mit der Verwaltung beauftragte GeHUS stellte mit Datum vom 03.06.2021 den „Ist Zustand“ der von Ihr verwalteten Liegenschaften inklusive der zu tätigen Investitionen, geplanten Instandhaltungsmaßnahmen vor, und legte im selben Jahr einen Wirtschaftsplan in Form einer Einnahme-Ausgabenrechnung vor.

1. Wir bitten darzulegen in welchem Zeitraum die seinerzeit vorgesehenen Maßnahmen ausgeführt wurden und welche offen sind.
2. Welche Planungen und Mittelanmeldungen liegen in den nächsten zu bewirtschaftenden Jahren vor?
3. Welche Kosten sind bisher entstanden?
4. Liegen die Wirtschaftspläne 2022/2023/2024 vor (Bitte beilegen)?
5. Wie hoch ist der Leerstand für die in Frage 4 genannten Jahre
6. Wie hoch ist der Sanierungsbedarf, bitte zunächst Schätzungen nach Einzelobjekten vorlegen?
7. Wie wird Wohnraum vergeben?
8. Wie hoch ist die Durchschnittsmiete?
9. Wann wurde die Verwaltung der gemeindeeigenen Wohnungen zuletzt ausgeschrieben?

Zu 1. Darlegung Ausführung Maßnahmenvorschlag GeHUS 2021

Von der Hausverwaltung GeHUS wurde im Rahmen einer Objektpräsentation für 2021 aufgrund einer Instandsetzungsbedarfsermittlung ein Investitionsvorschlag vorgestellt. Dieser bildete eine Auswahl an Instandsetzungszielen ab und gab einen Ausblick auf den groben Instandsetzungsumfang der kommunalen Wohnobjekte.

Hinsichtlich dieser Bedarfsermittlung wurden Planungen aufgestellt und diese um Instandhaltungseinschätzungen des Gebäudemanagements und politische Aufträge (wie z.B. energetische Begutachtung u.a.) erweitert. Anschließend erfolgte eine Priorisierung der Maßnahmen nach Dringlichkeits- und Umsetzbarkeitsabwägung (z.B. Vorschriften, Verordnungen, Nutzungsdauer, Wirtschaftlichkeit) und des zur Verfügung stehenden Haushaltsbudgets.

Eine Aufstellung zu Maßnahmen der Vorjahre (2017-2020), im Zeitraum (2021) sowie zum aktuellen Zeitpunkt mit avisierte Planung ist dieser Frage als Anlage 2a und ergänzend als Anlage 2b anhängig.

Zu 2. Planungen und Mittelanmeldungen nächste zu bewirtschaftende Jahre

Hinsichtlich des Haushaltes 2024 werden Instandhaltungsanmeldungen für 2024



Rennbahngemeinde Hoppegarten

Art des Dokuments: Beantwortung/ Stellungnahme	Thema: Anfrage zum gemeindeeigenen Wohnungsbestand	Verantwortlich: FB II	Status: ö/nö	Datum: 31.01.2024
--	--	---------------------------------	------------------------	-----------------------------

sowie einzelne Beauftragungen aus dem Haushaltsjahr 2023 in der Planung 2024 nebst mittelfristiger Finanzplanung vorgesehen.

Zusätzlich zur laufenden baulichen Instandhaltung mit einem Planungsvolumen von 150.000 €, sind weitere Instandhaltungsplanungen erfasst nach Maßgabe, welche in Frage 1 erläutert worden. Ergänzend wurden dazu fachliche Einschätzungen eingeholt bzw. angefragt.

Infolgedessen soll für das Haushaltsjahr 2024 für laufende Instandhaltung und Instandhaltungsplanung ein Umfang von 372.000 € vorgesehen werden. Planungen außerhalb der laufenden Instandhaltung betreffen insbesondere das Wohnhaus Rudolf-Breitscheid-Str. 35 (5 Einheiten) mit hohem Sanierungsbedarf, das Objekt mit fachlich eingeschätzter Notwendigkeit im Fensteraustausch (Rudolf-Breitscheid-Straße 32) sowie den Abschluss von Bauvorhaben, welche in 2023 Beauftragung gefunden haben und im aktuellen Haushaltsjahr ausgeführt bzw. abgeschlossen werden. Weiterhin ist das Objekt Goetheallee 8a inbegriffen, welches von eindringender Feuchtigkeit betroffen ist. Dies führt zu einer hohen Notwendigkeit an unaufschiebbaren Vornahmen in der Schadenbegrenzung und -verhinderung. Für weitere Objekte wurden fachliche Einschätzungen zur Maßnahmenplanung angefordert.

Nach der Frostperiode ist eine Begehung der kommunalen Wohnobjekte geplant, um eine Soll-Ist-Analyse zu erstellen. Diese dient als Grundlage für die mittelfristige Maßnahmenplanung der Folgejahre.

Zu 3. Bisher entstandene Kosten

Die bisher entstandenen Kosten inklusive der laufenden baulichen Instandhaltung belaufen sich auf folgende Gesamtsumme der Instandhaltungs-/setzungsmaßnahmen:

2021	200.044,79 €
2022	72.902,18 €
2023	225.276,38 €

Zur differenzierten Darstellung der Einzelmaßnahmen und in Ergänzung der Frage 3 wird auf die Anlagen 2b sowie 3, 4 und 5 verwiesen.

Zu 4. Wirtschaftspläne 2022 – 2024

Die übersandten Wirtschaftspläne der beauftragten Hausverwaltung GeHUS liegen diesem Dokument als Anlage 1 an.

Zu 5. Leerstand 2022 – 2023

Den Leerstand für den Zeitraum 2022/2023 können Sie Anlagen 6 und 7 entnehmen.



Art des Dokuments: Beantwortung/ Stellungnahme	Thema: Anfrage zum gemeindeeigenen Wohnungsbestand	Verantwortlich: FB II	Status: ö/nö	Datum: 31.01.2024
--	--	---------------------------------	------------------------	-----------------------------

Zu 6. Darstellung Sanierungsbedarf

Diese Frage kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht beantwortet werden. Eine Antwort kann erst nach erfolgter Soll-Ist-Analyse gegeben werden. Im Übrigen wird auf den Wirtschaftsplan 2024 verwiesen.

Zu 7. Vergabe von Wohnraum

Die Vergabe erfolgt durch den Hausverwalter unter Berücksichtigung von sozialen und dringlichen Faktoren und Prüfung der Bonität. Mietinteressenten können sich auf einer Warteliste unverbindlich vormerken lassen.

Zu 8. Nettodurchschnittsmiete

Die aktuelle durchschnittliche Nettokaltmiete aller Objekte liegt bei 5,70 €/m². Dabei zu berücksichtigen ist, dass der angegebene Durchschnitt Altverträge sowie Neuvermietungen beinhaltet, undifferenziert nach Alt- sowie Neubauten sowie Wohnungszustand und -ausstattung.

In 2023 wurden 14 Neuvermietungen durch die Hausverwaltung vorgenommen, die Nettokaltmiete bei Neuvermietung beträgt je nach Wohnungszustand 7,50 € – 8,50 €. Die Durchschnittsmieten und Mietpreisspannen nach Objekten zum Stand 2023 sind diesem Dokument als Anlage 8 beigelegt.

Zu 9. Verwaltungsausschreibungen

Die Verwaltung des kommunalen Wohnungsbestandes wurde im III. Quartal 2016 ausgeschrieben mit Vertragsbeginn zum 01.01.2017.

Sven Siebert
Bürgermeister