

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Andrea Rugbarth (SPD) vom 20.08.10

und Antwort des Senats

Betr.: Zur Lage des Stadtteils Ohlsdorf (II)
Hier: Wohnungsbestand und -entwicklung

Vor dem Hintergrund der öffentlichen Debatte über teilweise schwerwiegende Problemlagen in einigen Teilen der Stadt scheinen die Situation und Entwicklung von Stadtteilen mit geringeren Schwierigkeiten manchmal in den Hintergrund zu treten.

Ohlsdorf ist so ein Stadtteil, in dem eher die „Normalität“ das soziale Leben bestimmt; zwar ist man auch hier von manchen negativen Entwicklungen in Teilen der Stadt betroffen, aber nicht in so einem hohen Maße wie anderen Teilen Hamburgs.

Natürlich hat sich aber auch der Stadtteil Ohlsdorf in der Vergangenheit verändert und wird dies auch weiter tun. Um die Entwicklung dieses immer noch relativ intakten Stadtteils auch in Zukunft aktiv zu steuern, bedarf es einer soliden Datenbasis, die die Grundlage für weitere Planungsaktivitäten bilden muss.

Ich frage den Senat:

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt und von SAGA GWG wie folgt:

1.)

a.) *Wie hoch ist der aktuelle Wohnungsbestand in Ohlsdorf insgesamt?*

b.) *Auf welche Wohnungsgrößen verteilt sich dieser Gesamtbestand?*

(Angaben bitte nach einem, zwei, drei, vier, fünf, sechs, sieben oder mehr Räumen)

Der Wohnungsbestand in Ohlsdorf zum Stichtag 31. Dezember 2009 ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Wohnungen insgesamt	8.025
mit 1 Raum	237
mit 2 Räumen	634
mit 3 Räumen	2.462
mit 4 Räumen	2.828
mit 5 Räumen	1.246
mit 6 Räumen	344
mit 7 und mehr Räumen	274
Räume insgesamt	30.619

Quelle: Bautätigkeitsstatistik

- c.) *Wie viele dieser Wohnungen befinden sich im Eigentum von Wohnungsbaugenossenschaften?*

Die zur Beantwortung benötigten Daten werden statistisch nicht erfasst.

- d.) *Wie viele dieser Wohnungen befinden sich im Eigentum der SAGA GWG?*

215.

- e.) *Wie viele Wohnungen befinden sich im Eigentum anderer Vermieter (zum Beispiel Wohnungsbaugesellschaften, Religionsgemeinschaften oder andere)?*

Die zur Beantwortung benötigten Daten werden statistisch nicht erfasst.

- f.) *Lassen sich Aussagen dazu treffen, wie viele Wohnungen als selbstgenutzte Eigentumswohnungen anzusehen sind?*

Nein.

- g.) *Welche Durchschnittsmiete wird für die Wohnungen der SAGA GWG in Ohlsdorf – ohne Belegungsbindung – aktuell erhoben?*

Entfällt, da alle einer Mietpreisbindung unterliegen.

- h.) *Wie hat sich diese Durchschnittsmiete in den vergangenen zehn Jahren verändert? (Differenz bitte nominal und prozentual)*

Entfällt.

2.)

- a.) *Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen befinden sich derzeit in Ohlsdorf noch in der Belegungsbindung?*

446.

- b.) *Wie viele dieser Wohnungen befinden sich im Eigentum von Wohnungsbaugenossenschaften?*

105.

- c.) *Wie viele dieser Wohnungen befinden sich im Eigentum der SAGA GWG?*

215.

- d.) *Welche Durchschnittsmiete wird für diese – der Belegungsbindung unterliegenden – Wohnungen der SAGA GWG in Ohlsdorf erhoben?*

5,49 Euro/m² monatlich netto-kalt.

- e.) *Wie hat sich diese Durchschnittsmiete in den vergangenen zehn Jahren verändert? (Differenz bitte nominal und prozentual)*

Erhöhung nominal seit dem 31. Dezember 2000 um 0,66 Euro/m² monatlich, dies entspricht circa 13,7 Prozent der damaligen Durchschnittsmiete.

3.)

- a.) *Welche anderen Eigentümer vermieten in Ohlsdorf wie viele Wohnungen mit Belegungsbindungen?*

144. Im Übrigen gibt der Senat zu Sachverhalten, die Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse privater Unternehmen betreffen, keine Auskunft.

- b.) *Welche Durchschnittsmiete wird für diese – der Belegungsbindung unterliegenden – Wohnungen (anderer Eigentümer) in Ohlsdorf erhoben?*

Die zur Beantwortung benötigten Daten werden statistisch nicht erfasst.

- c.) *Gibt es Erkenntnisse darüber, inwieweit sich diese Durchschnittsmieten in den vergangenen zehn Jahren verändert haben?*

Entfällt.

4.)

- a.) *Wie viele Wohnungen wurden in den letzten zehn Jahren in Ohlsdorf insgesamt fertiggestellt? (Bitte jährliche Angaben nach Anzahl der Gebäude, Anzahl der Wohnungen und der Wohnfläche beziehungsweise Anzahl der Zimmer; unter Berücksichtigung der Nichtwohngebäude und – so möglich – nach Miet- und Eigentumswohnungen/Eigenheimen differenziert; bei den Mietwohnungen so möglich mit Angabe der Vermieter.)*

Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau insgesamt einschließlich Baumaßnahmen in Ohlsdorf sind der Anlage zu entnehmen. Die im Übrigen zur Beantwortung benötigten Daten werden statistisch nicht gesondert erfasst. Eine Einzelfallauszählung ist in der für die Beantwortung einer Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht möglich.

- b.) *Wie viele Wohnungen wurden in den letzten zehn Jahren in Ohlsdorf modernisiert und welche Modernisierungsmaßnahmen wurden dabei jeweils realisiert? (Zum Beispiel Wärmedämmung, sonstige Maßnahmen zur Energie-/Wassereinsparung, Maßnahmen zur Nutzung alternativer Energien, Lärmschutzfenster et cetera)*

Die zur Beantwortung benötigten Daten werden statistisch nicht erfasst.

5. *Gibt es Erkenntnisse darüber, wie viele Wohnungen in Ohlsdorf mit Schallschutzfenstern ausgestattet sind und inwieweit gegebenenfalls noch weitere Maßnahmen in dieser Hinsicht notwendig sind?*

Nein.

6.

- a.) *Welche Angebote für seniorenrechtliches Wohnen (gegliedert nach Pflegeheimen, betreutem Wohnen, weiteren seniorenrechtlichen Wohnanlagen) gibt es in Ohlsdorf?*
- b.) *Wie viele Plätze weisen diese Einrichtungen aus, wer ist der jeweilige Träger und wie ist die Auslastung der einzelnen Einrichtungen zum letzten verfügbaren Stichtag gewesen?*

Pflegeheim	Plätze	Träger
HAUS ALSTERTAL, Wellingsbüttler Landstraße 217, 22337 Hamburg	145	HAUS ALSTERTAL Seniorenpflegegesellschaft mbH

Angebote des Servicewohnens/Betreuten Wohnens sowie seniorenrechtliche Wohnanlagen sind der zuständigen Behörde nicht bekannt.

Im Übrigen ist die Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz im Hinblick auf den Sozialdatenschutz nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) daran gehindert, weitere Auskünfte zu erteilen.

- c.) *Lassen sich Aussagen treffen hinsichtlich der mittel- beziehungsweise langfristigen Entwicklung in diesem Bereich? (Angebot insgesamt, Verschiebung zwischen den verschiedenen Angebotsformen, Veränderung von Auslastungsgraden et cetera)*

Auf den Stadtteil bezogen: Nein.

7.

- a.) *Existieren in Ohlsdorf generationenübergreifende Wohnprojekte?*
- b.) *In welcher Form der Trägerschaft werden diese (gegebenenfalls) betrieben?*

c.) *Um welche gegebenenfalls bestehenden Wohnprojekte handelt es sich dabei?*

In Ohlsdorf gibt es zwei Mehrgenerationen-Wohnprojekte am Sodenkamp und am Paula-Westendorf-Weg. Träger sind zwei Baugenossenschaften und zwei Eigentumsgruppen.

d.) *Wie viele Wohnungen in Ohlsdorf sind gegebenenfalls dem Bereich des generationenübergreifenden Wohnens zuzurechnen?*

Die zur Beantwortung benötigten Daten werden statistisch nicht erfasst.

8. *Existieren in Ohlsdorf andere besondere Wohnprojekte? (Zum Beispiel familiengerechte Angebote oder gegebenenfalls andere Formen.)*

Ja.

9. *Lassen sich Aussagen treffen hinsichtlich des Angebots von barrierefreiem Wohnraum in Ohlsdorf?*

Wenn ja: Welche Vermieter bieten diese Wohnungen an und inwieweit hat es in diesem Zusammenhang Veränderungen des Angebots in der Vergangenheit gegeben und wie wird die zukünftige Entwicklung eingeschätzt?

Ja. Es existieren 25 barrierefreie Wohnungen mit Belegungsbindungen. Die Vermieter können aus Datenschutzgründen nicht genannt werden. Veränderungen des Angebots und barrierefreie Wohnungen ohne Belegungsbindung werden nicht gesondert statistisch erfasst. Eine Einzelauswertung ist in der für eine Schriftliche Kleine Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht möglich. Im Übrigen hat sich der Senat hiermit nicht befasst.

10.)

a.) *Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen wurden von welchen Vermietern in den letzten zehn Jahren in Ohlsdorf gebaut? (Bitte jährliche Angaben nach Anzahl der Gebäude, Wohnungen und der Wohnfläche; gegebenenfalls unter Berücksichtigung der Nichtwohngebäude und aufgliedert nach Förderstufen.)*

Fertigstellungen in	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche (in m²)	Anzahl der Hauseingänge
2008	35	2.532,36	19
2009	10	558,96	8

Keine Fertigstellungen in weiteren Jahren.

Im Übrigen gibt der Senat zu Sachverhalten, die Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse privater Unternehmen betreffen, keine Auskunft.

b.) *Wie viele dieser öffentlich geförderten Wohnungen in Ohlsdorf wurden von welchen Vermietern in den letzten zehn Jahren modernisiert und welche Modernisierungsmaßnahmen wurden dabei jeweils realisiert? (Zum Beispiel Wärmedämmung, sonstige Maßnahmen zur Energie-/Wassereinsparung, Maßnahmen zur Nutzung alternativer Energien et cetera)*

Die zur Beantwortung benötigten Daten werden statistisch nicht erfasst.

11.)

a.) *Wie viele Wohnungen insgesamt werden in Ohlsdorf voraussichtlich bis zum Jahresende 2010 bezugsfertig gestellt? (Angaben so möglich nach Miet- und Eigentumswohnungen/Eigenheimen differenziert.)*

Die zur Beantwortung benötigten Daten werden nicht gesondert statistisch erfasst. Eine Einzelfallauszählung ist in der für die Beantwortung einer Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht möglich.

- b.) *Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen in Ohlsdorf werden voraussichtlich bis zum Jahresende 2010 bezugsfertig gestellt? (Bitte gegebenenfalls differenzieren nach Baugenossenschaften, SAGA GWG und privaten Vermietern.)*

Keine.

12.)

- a.) *Wie viele Wohnungen insgesamt werden in Ohlsdorf voraussichtlich in den Folgejahren 2011 bis 2015 bezugsfertig gestellt? (Bitte gegebenenfalls differenzieren nach Baugenossenschaften, SAGA GWG und privaten Vermietern sowie Eigentumswohnungen/Eigenheimen.)*
- b.) *Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen werden voraussichtlich in den Folgejahren 2011 bis 2015 von SAGA GWG in Ohlsdorf bezugsfertig gestellt? (Auch hier, so gegeben: Bitte gegebenenfalls differenzieren nach Baugenossenschaften, SAGA GWG und privaten Vermietern.)*

Seitens SAGA GWG keine.

Zu den übrigen erfragten Daten liegen der zuständigen Behörde keine Informationen vor.

- 13.) *Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen sind in Ohlsdorf seit dem Jahr 2000 aus der Belegungsbindung gefallen und wie viele werden bis 2015 aus derselben herausfallen? (Erneut: Bitte gegebenenfalls differenzieren nach Baugenossenschaften, SAGA GWG und privaten Vermietern.)*

Die Bindungsausläufe für Sozialwohnungen insgesamt in den Jahren 2000 bis 2009 belaufen sich auf 73, davon keine SAGA-GWG-Wohnungen, und in den Jahren 2010 bis 2015 auf 122, davon 32 SAGA-GWG-Wohnungen. Eine weitergehende Aufschlüsselung ist nicht möglich.

Quelle: Wohnungsbaukreditanstalt

- 14.) *Wie viele Wohnungen in Ohlsdorf befinden sich zurzeit seit mehr als drei Monaten im Leerstand? (So möglich: Differenzierung nach Baugenossenschaften, SAGA GWG und privaten Vermietern)*

45, alle im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg und von SAGA GWG verwaltet. Im Übrigen siehe Antwort zu Drs. 19/6436.

- 15.) *Wurden in Ohlsdorf Wohnungen der SAGA GWG – ab dem Jahr 2004 – an Mieter verkauft? (Wenn ja: Bitte die Anzahl tabellarisch nach Jahren aufführen.)*

- 16.) *Gibt es (weitere) Erkenntnisse bezüglich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Ohlsdorf?*

Wenn ja: Welche Veränderungen hat es hier in der Vergangenheit gegeben und wie wird die zukünftige Entwicklung eingeschätzt?

Nein.

Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau insges. einschl. Baumaßnahmen - Ohlsdorf (Zeitreihe)

Stadtteil 02411 Ohlsdorf								
Jahr	Baufertigstellungen insgesamt				darunter: Wohngebäude mit Eigentumswohnungen			
	Gebäude Anzahl	Wohnungen Anzahl	Wohnräume Anzahl	Wohnfläche in m ²	Gebäude Anzahl	Wohnungen Anzahl	Wohnräume Anzahl	Wohnfläche in m ²
2000	9	37	129	3.106	3	15	45	1.581
2001	5	1	11	245	-	-	-	-
2002	11	21	68	1.369	2	4	7	154
2003	5	6	26	875	-	-	-	-
2004	11	9	43	1.159	1	2	7	23
2005	6	4	25	562	-	-	-	-
2006	7	11	57	1.535	2	8	35	1.004
2007	27	22	117	3.180	1	-	-	6
2008	47	107	417	9.455	-	-	-	-
2009	17	32	155	3.005	-	-	-	-

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistik