

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Ole Thorben Buschhüter (SPD) vom 31.05.21

und Antwort des Senats

Betr.: Wohnungsbestand und Wohnungsbautätigkeit im Stadtteil Rahlstedt im Jahre 2020

Einleitung für die Fragen:

Zum Wohnungsbestand und zur Wohnungsbautätigkeit im Stadtteil Rahlstedt im Jahre 2020 frage ich den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) und der Hamburgischen Investitions- und Förderbank AöR (IFB) wie folgt:

Wohnungsbestand

Frage 1: *Wie viele Wohneinheiten gab es im Stadtteil Rahlstedt am 31. Dezember 2020 insgesamt?*

Antwort zu Frage 1:

Die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung mit Stichtag 31. Dezember 2020 liegen voraussichtlich Ende Juni 2021 vor.

Bezüglich der Zahlen zum 31. Dezember 2019 siehe Drs. 22/1162.

Frage 2: *Wie viele der in der Antwort auf Frage 1 genannten Wohnungen waren Sozialwohnungen (nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderte Wohnungen; Stand: 31. Dezember 2020)?*

Antwort zu Frage 2:

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 befanden sich 3.434 Wohnungen im 1. Förderweg und 35 Wohnungen im 2. Förderweg im Stadtteil Rahlstedt in der Bindung.

Quelle: IFB

Frage 3: *Wie viele Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt werden jeweils in welchem der nächsten zehn Jahre zum Jahresende aus der Sozial- und/oder Preisbindung fallen?*

Antwort zu Frage 3:

Tabelle 1

Jahr	Anzahl aus der Bindung fallender Wohnungen (1. Förderweg)
2021	147
2022	0
2023	193
2024	23

Jahr	Anzahl aus der Bindung fallender Wohnungen (1. Förderweg)
2025	114
2026	625
2027	464
2028	0
2029	215
2030	166

Quelle: IFB

Im 2. Förderweg fallen in den nächsten zehn Jahren keine Wohnungen aus der Bindung.

Frage 4: *Wie viele der in der Antwort auf Frage 1 genannten Wohnungen waren Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern?*

Antwort zu Frage 4:

Siehe Antwort zu 1.

Bezüglich der Zahlen zum 31. Dezember 2019 siehe Drs. 22/1162.

Wohnungsbautätigkeit

Frage 5: *Wie viele Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau wurden im Jahre 2020 im Stadtteil Rahlstedt genehmigt?*

Antwort zu Frage 5:

Im Jahr 2020 wurden im Stadtteil Rahlstedt 256 Wohnungen genehmigt.

Frage 6: *Wie viele Wohnungen*
a) im Wohn- und Nichtwohnbau insgesamt sowie
b) im Wohnbau (Neubau),
c) im Nichtwohnbau (Neubau) und
d) in bestehenden Gebäuden
wurden im Jahre 2020 im Stadtteil Rahlstedt jeweils fertiggestellt?

Antwort zu Fragen 6 a) bis 6 d):

Tabelle 2: Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau im Stadtteil Rahlstedt 2020

Art der Bautätigkeit	Anzahl Wohnungen
Wohnbau (Neubau)	220
Nichtwohnbau (Neubau)	–
in bestehenden Gebäuden ¹	–
Wohn- und Nichtwohnbau insgesamt	220

¹ Saldo aus neu erstellten und im Rahmen der Baumaßnahme entfallenden Wohnungen

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken

Frage 7: *Bei wie vielen der in der Antwort auf Frage 6 genannten Wohnungen handelt es sich jeweils um Sozialwohnungen (nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderte Wohnungen)?*

Antwort zu Frage 7:

Im Jahr 2020 wurden 13 Wohnungen im 2. Förderweg mit jeweils 15-jähriger Bindung fertiggestellt. Zudem wurden 44 umfassende Modernisierungen mit Belegungsbindung (Mod. B) im Jahr 2020 in Rahlstedt mit jeweils zehnjähriger Bindung fertiggestellt.

- Frage 8:** *Wie viele der in der Antwort auf Frage 6 b) (Wohnbau (Neubau)) genannten Baufertigstellungen entfallen jeweils auf Wohnungen in*
- a) Einzelhäusern,*
 - b) Doppelhaushälften,*
 - c) gereihten Häusern,*
 - d) Mehrfamilienhäusern,*
 - e) Gebäuden mit Eigentumswohnungen und*
 - f) sonstigen Haustypen?*

Antwort zu Fragen 8 a) bis 8 f):

Tabelle 3: Baufertigstellungen im Wohnbau (Neubau) nach Haustyp im Stadtteil Rahlstedt 2020

Haustyp¹	Anzahl Wohnungen
Einzelhäuser	198
Doppelhäuser	13
gereichte Häuser	9
sonstige Haustypen	–
Summe	220
Mehrfamilienhäuser	167
Gebäude mit Eigentumswohnungen	103

¹ Doppelnennungen möglich, zum Beispiel können Mehrfamilienhäuser Einzel- oder gereichte Häuser sein sowie Eigentumswohnungen beinhalten.

Haustyp des Wohngebäudes:

Ein Einzelhaus ist ein einzelnes, freistehendes Wohngebäude. Es kann auch aus mehreren Gebäudeteilen bestehen. Ein Einzelhaus kann ein Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus sein.

Ein Doppelhaus besteht aus zwei Wand an Wand gebauten Wohngebäuden, die durch massive und vom Keller bis zum Dach reichende Wände (Brandmauer) getrennt sind. Diese Gebäude können Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser sein.

Ein gereichtes Haus ist ein Wohngebäude, das mit mindestens zwei anderen Gebäuden aneinandergelagert ist, unabhängig davon, ob es sich dabei um Ein- oder Mehrfamilienhäuser handelt. Die Gebäude müssen nicht baugleich sein, sie können auch seitlich oder in der Höhe versetzt sein. Reiheneckhäuser zählen auch hierzu. Wohngebäude, die sich nicht in die vorgegebene Typisierung einordnen lassen, sind der Gruppe „Sonstiger Haustyp“ zuzurechnen (zum Beispiel terrassenförmige Wohnhügel).

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken

- Frage 9:** *Wie viele der in der Antwort auf Frage 6 a) genannten Wohnungen wurden von*
- a) privaten Haushalten,*
 - b) öffentlichen Bauherren,*
 - c) Wohnungsunternehmen,*
 - d) Immobilienfonds,*
 - e) sonstigen Unternehmen und*
 - f) Organisationen ohne Erwerbszweck errichtet?*

Antwort zu Fragen 9 a) bis 9 f):Tabelle 4: Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau¹ im Stadtteil Rahlstedt nach Bauherren im Jahr 2020

Auftraggeber	Anzahl Wohnungen
private Haushalte	94
öffentliche Bauherren	–
Wohnungsunternehmen	109
Immobilienfonds	–
sonstige Unternehmen	17
Organisationen ohne Erwerbszweck	–
Bauherren insgesamt	220

¹ einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken

Frage 10: *Wie verteilen sich die in der Antwort auf Frage 6 a) genannten Wohnungen auf Wohnungen mit*

- a) einem Raum,
- b) zwei Räumen,
- c) drei Räumen,
- d) vier Räumen,
- e) fünf Räumen,
- f) sechs Räumen und
- g) sieben und mehr Räumen?

Antwort zu Fragen 10 a) bis 10 g):Tabelle 5: Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau¹ nach Anzahl der Räume im Stadtteil Rahlstedt 2020

Wohnungen mit ... Raum/Räumen	Anzahl Wohnungen ²
einem	–1
zwei	76
drei	65
vier	28
fünf	19
sechs	20
sieben und mehr	13
insgesamt	220

¹ einschließlich Wohnheime² Minuswerte können im Zuge von Baumaßnahmen entstehen, zum Beispiel durch Zusammenlegungen von Wohnungen.

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken

Frage 11: *Für wie viele Wohnungen in*

- a) Wohngebäuden und
- b) Nichtwohngebäuden

*im Stadtteil Rahlstedt wurden im Jahre 2020 Abbruchgenehmigungen erteilt?***Antwort zu Fragen 11 a) und 11 b):**Tabelle 6: Durch Abbruch entfallene Gebäude und Wohnungen¹ im Stadtteil Rahlstedt 2020

Gebäudeart	Anzahl Wohnungen
Wohngebäuden	28

Gebäudeart	Anzahl Wohnungen
Nichtwohngebäuden	–
insgesamt	28

¹ ohne nach Hamburgischer Bauordnung (HBauO) verfahrensfreie Gebäudeabgänge, nach Neufassung HBauO deutlich eingeschränkte Erfassung von Gebäudeabgängen ab 2007

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken

Frage 12: *Wie viele der in der Antwort auf Frage 11 genannten Wohnungen sind jeweils*

- a) zur Schaffung öffentlicher Verkehrsflächen,
- b) zur Schaffung von Freiflächen,
- c) zur Errichtung eines neuen Wohngebäudes,
- d) zur Errichtung eines neuen Nichtwohngebäudes,
- e) infolge bauordnungsrechtlicher Unzulässigkeit,
- f) infolge eines außergewöhnlichen Ereignisses wie zum Beispiel Brand oder Einsturz und
- g) insgesamt abgegangen?

Antwort zu Fragen 12 a) bis 12 g):

Tabelle 7: Abgang¹ von Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt in ganzen Gebäuden im Jahr 2020

Stadtteil	Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	Summe	Abgang infolge ...
	Anzahl			
Rahlstedt	–	–	–	Schaffung öffentlicher Verkehrsflächen
	–	–	–	Schaffung von Freiflächen
	4	–	4	Errichtung eines neuen Wohngebäudes
	–	–	–	Errichtung eines neuen Nichtwohngebäudes
	–	–	–	Bauordnungsrechtliche Unzulässigkeit eines Gebäudes
	–	–	–	Außergewöhnliches Ereignis (Brand etc.)
	24	–	24	Nutzungsänderung
	–	–	–	Sonstige Gründe
Summe	28	–	28	

¹ ohne nach Hamburgischer Bauordnung (HBauO) verfahrensfreie Gebäudeabgänge, nach Neufassung HBauO deutlich eingeschränkte Erfassung von Gebäudeabgängen ab 2007

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken