

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Astrid Hennies (SPD) vom 31.05.21

und Antwort des Senats

Betr.: Gut wohnen in Rahlstedt: Wohnungsbestand – Wohnungsbautätigkeit – bezahlbarer Wohnraum

Einleitung für die Fragen:

Hamburg ist eine wachsende Stadt. Immer mehr Menschen zieht es in die grüne Stadt an der Elbe. Bezahlbares Wohnen für alle zu schaffen, ist daher auch für Hamburg eines der wichtigsten sozialen Ziele. Mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ setzt Hamburg seit 2011 deutschlandweit neue Maßstäbe in der Landesförderung des Wohnungsneubaus. 2016 hat der Senat die Zielzahlen, die im Rahmen des Bündnisses vereinbart wurden, noch einmal deutlich erhöht: Hamburg schafft seitdem jedes Jahr die Voraussetzungen für mindestens 10.000 neue Wohnungen – davon 3.000 im geförderten Mietwohnungsbau. Die Neubauaktivitäten in Hamburg konnten seither deutlich erhöht und die Zielzahlen regelmäßig übertroffen werden. Durch diese Vergrößerung des Angebots dämpft Hamburg den Preisanstieg auf dem angespannten Wohnungsmarkt.

Wie gestaltet sich die aktuelle Situation im Wahlkreis Rahlstedt mit seinen Ortsteilen Rahlstedt, Oldenfelde und Meiendorf?

Hierzu 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), der Hamburgischen Investitions- und Förderbank AöR (IFB) und der SAGA wie folgt:

Wohnungsbestand

Frage 1: *Wie viele Wohneinheiten gab es zum Stichtag 31.12.2020 in den einzelnen Ortsteilen sowie im Wahlkreis Rahlstedt insgesamt?*

Antwort zu Frage 1:

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

Tabelle 1: Wohnungsbestand am 31.12.2019 in den Gemarkungen Meiendorf, Oldenfelde und Rahlstedt

Gemarkung/Stadtteil	Statistisches Gebiet	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
		31.12.2019
		Anzahl
Meiendorf	74001	854
Meiendorf	74002	954
Meiendorf	74003	1.284

Gemarkung/Stadtteil	Statistisches Gebiet	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
		31.12.2019 Anzahl
Meiendorf	74005	1.175
Meiendorf	74006	1.591
Meiendorf	74007	761
Meiendorf	74008	1.036
Meiendorf	74009	1.791
Meiendorf	74012	1.756
Gemarkung Meiendorf		11.202
Oldenfelde	74004	45
Oldenfelde	74010	1.120
Oldenfelde	74011	1.444
Oldenfelde	74013	1.091
Oldenfelde	74014	1.615
Oldenfelde	74015	694
Oldenfelde	74016	2.559
Oldenfelde	74017	1.478
Oldenfelde	74018	1.294
Gemarkung Oldenfelde		11.340
Rahlstedt	74019	663
Rahlstedt	74020	1.789
Rahlstedt	74021	3.385
Rahlstedt	74022	660
Rahlstedt	74023	1.389
Rahlstedt	74024	1.192
Rahlstedt	74025	1.489
Rahlstedt	74026	650
Rahlstedt	74027	963
Rahlstedt	74028	527
Rahlstedt	74029	697
Rahlstedt	74030	1.107
Rahlstedt	74031	1.407
Rahlstedt	74032	357
Rahlstedt	74033	1.275
Rahlstedt	74034	707
Rahlstedt	74035	1.531
Rahlstedt	74036	1.023
Rahlstedt	74037	1.515
Rahlstedt	74038	26
Rahlstedt		22.352
Rahlstedt Stadtteil	Insgesamt	44.898

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken, Umrechnung der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung auf statistische Gebiete durch das Statistikamt Nord (aufgrund methodischer Besonderheiten können geringe Abweichungen zu den Stadteilergebnissen der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung entstehen).

Frage 2: *Wie viele der in der Antwort auf Frage 1 genannten Wohnungen waren nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderte Wohnungen? Bitte unterteilt nach 1. und 2. Förderweg darstellen. Bitte für den Wahlkreis Rahlstedt insgesamt sowie für die einzelnen Ortsteile angeben.*

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

Der Stadtteil Rahlstedt umfasst einen Ortsteil (OT 526). Daten auf Ebene der Gemarkungen liegen nicht vor.

Frage 3: *Für wie viele der in der Antwort auf Frage 1 genannten Wohnungen wurde im Jahr 2020 eine Belegungsbindung neu ausgesprochen? Für wie viele der hier genannten Wohnungen wurde im Jahr 2020 die Belegungsbindung verlängert?*

Antwort zu Frage 3:

Im Jahr 2020 wurden 13 Bewilligungen im 1. Förderweg ausgesprochen.

Bindungsverlängerungen wurden in Rahlstedt im Jahr 2020 für 28 Wohnungen ausgesprochen.

Ankäufe von Belegungsbindungen gab es im Jahr 2020 keine.

Quelle: IFB

Frage 4: *Wie viele Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt werden in den kommenden 15 Jahren jeweils zum Jahresende aus der Sozial- und/oder Preisbindung fallen (1. und 2. Förderweg)?*

Antwort zu Frage 4:

Tabelle 2

Jahr	Anzahl aus der Bindung fallender Wohnungen (1. Förderweg)	Anzahl aus der Bindung fallender Wohnungen (2. Förderweg)
2021	147	0
2022	0	0
2023	193	0
2024	23	0
2025	114	0
2026	625	0
2027	464	0
2028	0	0
2029	215	0
2030	166	0
2031	294	0
2032	76	0
2033	16	31
2034	110	4
2035	136	0

Quelle: IFB

Frage 5: *Wie haben sich die Mieten im Stadtteil Rahlstedt seit 2011 bei den frei finanzierten Wohnungen durchschnittlich entwickelt? Bitte je nach Mietenspiegelfeld nettokalt in Euro pro Quadratmeter und die jeweilige Steigerung in Prozent zum vormaligen Mietenspiegel seit 2011 angeben.*

Antwort zu Frage 5:

Darüber liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor. Die Mieten werden im Mietenspiegel nur auf gesamtstädtischer Ebene nach Wohnlage (normale und gute Wohnlage) differenziert dargestellt. Eine stadtteilbezogene Betrachtung findet nicht statt.

Frage 6: *Wie haben sich die Mieten im Stadtteil Rahlstedt seit 2011 bei den geförderten Wohnungen (1. und 2. Förderweg) durchschnittlich entwickelt? Bitte nettokalt in Euro pro Quadratmeter pro Jahr seit 2011 angeben.*

Antwort zu Frage 6:

Tabelle 3: Gewichtete Durchschnittsmiete der Wohnungen des 1. Förderweges in Euro je Quadratmeter Wohnfläche:

Stichtag	Gewichtete Durchschnittsmiete in €/m ² mtl.
01.09.2010	5,45
01.04.2013	5,63
01.04.2015	5,94
01.04.2017	6,15
01.04.2019	6,30

Quelle: IFB

Für den 2. Förderweg liegen für den Zeitraum keine Angaben vor.

Den angegebenen Durchschnittsmieten liegen vorhandene Mittelwerte der Mietenstatistik vom 01.09.2010, 01.04.2013, 01.04.2015, 01.04.2017 beziehungsweise 01.04.2019 zugrunde. Die Durchschnittsmieten einzelner Objekte können erheblich abweichen. Aufgrund der Freiwilligkeit wurden nur teilweise Mieten zurückgemeldet.

Frage 7: *Wie haben sich die Immobilienpreise in Euro je Quadratmeter für Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser beziehungsweise Eigentumswohnungen im Stadtteil Rahlstedt sowie den Ortsteilen seit 2011 entwickelt? Bitte einzeln je Jahr angeben.*

Antwort zu Frage 7:

Die im Folgenden zusammengestellten Daten sind aus den entsprechenden Immobilienmarktberichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg entnommen und spiegeln den Stadtteil Rahlstedt wieder. Gleichartig ausgewertete Daten, bezogen auf regionale Abschnitte (Gemarkungen) innerhalb des Stadtteiles, liegen nicht vor.

Die Durchschnittspreise für Rahlstedt berücksichtigen nicht die Lage-, Größen- und Qualitätsunterschiede der in den einzelnen Jahren verkauften Objekte. Preisveränderungen sind daher verlässlicher den Indexreihen zu entnehmen. Die Preisentwicklung in ganz Hamburg ist dabei auch für Rahlstedt anzunehmen.

Tabelle 4: Bodenrichtwerte in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 600 Quadratmeter Grundstücksgröße

Jahr	Rahlstedt
2011	250
2012	313
2013	350
2014	398
2015	411
2016	453
2017	512
2018	537
2019	571
2020	671

Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg

Tabelle 5: Preisindex von Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser in mittlerer Lage (Jahresmittel 2010 = 100)

Jahr	Index
2010	100
2011	110,8
2012	121
2013	133,2
2014	135,3
2015	153,6

Jahr	Index
2016	166
2017	183,3
2018	194,8
2019	211,4
2020	241

Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg

Tabelle 6: Bodenrichtwerte in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für Geschosswohnungsbau mit ortstypischer Geschossflächenzahl

Jahr	Rahlstedt
2011	663
2012	655
2013	753
2014	857
2015	858
2016	1.076
2017	1.213
2018	1.474
2019	1.473
2020	1.609

Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg

Tabelle 7: Preisindex für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (Jahresmittel 2010 = 100)

Jahr	Index
2010	100
2011	106,1
2012	118,7
2013	135,3
2014	137,4
2015	149,4
2016	170,2
2017	194,4
2018	233,8
2019	251
2020	291

Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg

Tabelle 8: Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern in 1.000 Euro

Jahr	Rahlstedt
2011	281
2012	304
2013	327
2014	340
2015	359
2016	401
2017	465
2018	472
2019	506
2020	584

Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg

Tabelle 9: Preisindex für freistehende Einfamilienhäuser (Jahresmittel 2010 = 100)

Jahr	Index
2010	100

Jahr	Index
2011	110
2012	116
2013	122
2014	128
2015	138
2016	149
2017	166
2018	174
2019	184
2020	209

Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg

Tabelle 10: Mittlere Kaufpreise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau)

Jahr	Rahlstedt
2011	1.693
2012	1.910
2013	2.067
2014	2.192
2015	2.259
2016	2.621
2017	2.666
2018	2.945
2019	3.140
2020	3.545

Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg

Tabelle 11: Preisindex von Eigentumswohnungen (Jahresmittel 2010 = 100)

Jahr	Index
2010	100
2011	113
2012	124
2013	136
2014	142
2015	151
2016	166
2017	182
2018	194
2019	210
2020	237

Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg

Wohnungsbau

Frage 8: *Wie viele Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau wurden im Jahre 2020 im Stadtteil Rahlstedt genehmigt? Bitte differenziert nach Ortsteilen darstellen.*

Antwort zu Frage 8:

Im Jahr 2020 wurden im Stadtteil Rahlstedt 256 Wohnungen genehmigt (Quelle: Bezirksamt Bergedorf als federführender Bezirk bezüglich der Zahlen zu Baugenehmigungen).

Der Stadtteil Rahlstedt umfasst einen Ortsteil (OT 526). Daten auf Ebene der Gemarkungen liegen nicht vor.

Frage 9: *Wie viele Wohnungen wurden im Jahre 2020 im Stadtteil Rahlstedt fertiggestellt? Bitte unterteilt nach Wohnungen im Wohnbau (Neubau), im Nichtwohnbau (Neubau) und in bestehenden Gebäuden sowie insgesamt darstellen. Bitte differenziert nach Ortsteilen aufzeigen.*

Antwort zu Frage 9:

Tabelle 12: 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 10: *Wie viele im Wohnbau (Neubau) im Jahr 2020 fertiggestellte Wohnungen waren Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern beziehungsweise in Mehrfamilienhäusern? Bitte einzeln angeben für den Stadtteil Rahlstedt insgesamt sowie für die einzelnen Ortsteile.*

Antwort zu Frage 10:

Der Stadtteil Rahlstedt umfasst einen Ortsteil (OT 526). Daten auf Ebene der Gemarkungen liegen nicht vor.

Tabelle 13: Fertiggestellte Wohnungen¹ in neuen Wohngebäuden im Stadtteil Rahlstedt im Jahr 2020

insgesamt	davon in Gebäuden mit		
	1 Wohnung	2 Wohnungen	3 oder mehr Wohnungen
220	45	8	167

¹ einschließlich Wohnungen in Wohnheimen

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken

Frage 11: *Wie viele der im Wohn- und Nichtwohnbau im Jahr 2020 fertiggestellten Wohnungen wurden von privaten Haushalten, öffentlichen Bauherren, Wohnungsunternehmen, Immobilienfonds, sonstigen Unternehmen beziehungsweise Organisationen ohne Erwerbszweck errichtet? Bitte einzeln angeben für den Stadtteil Rahlstedt insgesamt sowie für die einzelnen Ortsteile.*

Antwort zu Frage 11:

Der Stadtteil Rahlstedt umfasst einen Ortsteil (OT 526). Daten auf Ebene der Gemarkungen liegen nicht vor.

Tabelle 14: 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 12: *Wie viele der im Wohn- und Nichtwohnbau im Jahr 2020 fertiggestellten Wohnungen sind Wohnungen mit einem Raum, zwei Räumen, drei Räumen, vier Räumen, fünf Räumen, sechs Räumen beziehungsweise sieben und mehr Räumen? Bitte einzeln angeben für den Stadtteil Rahlstedt insgesamt sowie für die einzelnen Ortsteile.*

Antwort zu Frage 12:

Der Stadtteil Rahlstedt umfasst einen Ortsteil (OT 526). Daten auf Ebene der Gemarkungen liegen nicht vor.

Tabelle 15: 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 Wohnheime

² Minuswerte können im Zuge von Baumaßnahmen entstehen, zum Beispiel durch entfallende Wohnungen bei Wohnungszusammenlegungen.

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken

Frage 13: *Für wie viele Wohnungen in Wohn- beziehungsweise Nichtwohngebäuden wurde im Wahlkreis Rahlstedt im Jahr 2020 eine Abbruchgenehmigung erteilt? Welche Gründe lagen hierfür jeweils vor? Bitte angeben für den Stadtteil Rahlstedt insgesamt sowie für die einzelnen Ortsteile.*

Antwort zu Frage 13:

Der Stadtteil Rahlstedt umfasst einen Ortsteil (OT 526). Daten auf Ebene der Gemarkungen liegen nicht vor.

Tabelle 16: 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

Frage 14: *Wie viele der in der Antwort auf Frage 9 genannten Wohnungen sind nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderte Wohnungen? Mit welcher Bindungslaufzeit wurden sie errichtet? Bitte unterteilt nach 1. und 2. Förderweg darstellen. Bitte angeben für den Stadtteil Rahlstedt insgesamt sowie für die einzelnen Ortsteile.*

Antwort zu Frage 14:

Im Jahr 2020 wurden 13 Wohnungen im zweiten 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.

Der Stadtteil Rahlstedt umfasst einen Ortsteil (OT 526). Daten auf Ebene der Gemarkungen liegen nicht vor.

Wohnungsbestand und Wohnungsbau bei der SAGA Unternehmensgruppe

Frage 15: *Wie viele der in Antwort auf Frage 1 genannten Wohnungen befinden sich im Eigentum der SAGA Unternehmensgruppe? Bitte für den Stadtteil Rahlstedt insgesamt sowie differenziert nach Ortsteilen angeben.*

Antwort zu Frage 15:

Zum 31. Dezember 2020 befanden sich 9.834 Wohnungen im Eigentum der SAGA.

Ortsteile werden bei der SAGA EDV-technisch nicht erfasst. Eine manuelle Zuordnung und Auswertung von circa 10.000 Wohnungen ist im Rahmen der zur Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

Frage 16: *Wie viele Wohneinheiten hat die SAGA seit 2011 im Stadtteil Rahlstedt gebaut? Bitte je Jahr und unterteilt nach Ortsteilen auflisten.*

Antwort zu Frage 16:

Die SAGA hat im Jahr 2014 insgesamt 83 Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt gebaut. In den übrigen Jahren hat die SAGA keine Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt gebaut. Im Übrigen siehe Antwort zu 15.

Frage 17: *Wie viele der in der Antwort auf Frage 16 genannten Wohnungen sind nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderte Wohnungen? Bitte je Jahr und für den Stadtteil Rahlstedt insgesamt sowie für die einzelnen Ortsteile angeben.*

Antwort zu Frage 17:

Bei den im Jahr 2014 gebauten 83 Wohnungen handelt es sich um Wohnungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz. Im Übrigen siehe Antwort zu 15.

Frage 18: *Wie haben sich in Rahlstedt seit 2011 die durchschnittlichen Mieten bei der SAGA bei den geförderten Wohnungen (1. Förderweg) sowie bei den frei finanzierten Wohnungen entwickelt? Bitte je Jahr für den Stadtteil Rahlstedt und unterteilt nach Ortsteilen angeben.*

Antwort zu Frage 18:

Tabelle 17: Mietenentwicklung bei frei finanzierten Wohnungen der SAGA im Stadtteil Rahlstedt

Stadtteil Rahlstedt	€/m ² Wfl.	Anstieg in Prozent zum Vorjahr
2011	5,59	./.
2012	5,67	1,5 %
2013	5,76	1,6 %
2014	5,83	1,1 %

Stadtteil Rahlstedt	€/m ² Wfl.	Anstieg in Prozent zum Vorjahr
2015	5,87	0,8 %
2016	6,01	2,4 %
2017	6,08	1,1 %
2018	6,31	3,8 %
2019	6,36	0,8 %
2020	6,49	1,9 %

Quelle: SAGA

Tabelle 18: Mietenentwicklung bei öffentlich geförderten Wohnungen der SAGA im Stadtteil Rahlstedt

Stadtteil Rahlstedt	€/m ² Wfl.	Anstieg in Prozent zum Vorjahr
2011	5,34	./.
2012	5,51	3,1 %
2013	5,50	-0,1 %
2014	6,02	9,3 %
2015	6,07	0,8 %
2016	6,07	0,1 %
2017	6,15	1,3 %
2018	6,29	2,2 %
2019	6,35	1,1 %
2020	6,46	1,7 %

Quelle: SAGA

Der prozentuale Anstieg von 2013 auf 2014 bei öffentlich geförderten Wohnungen beruhte auf diversen Bindungsausläufen von Wohneinheiten, die oftmals eine unterdurchschnittliche Nettokaltmiete aufwiesen. Im Übrigen siehe Antwort zu 15.