

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Ole Thorben Buschhüter und Astrid Hennies (SPD)
vom 07.07.22

und Antwort des Senats

Betr.: Wohnungsbestand und Wohnungsbautätigkeit im Stadtteil Rahlstedt im Jahre 2021

Einleitung für die Fragen:

Zum Wohnungsbestand und zur Wohnungsbautätigkeit im Stadtteil Rahlstedt im Jahre 2021 fragen wir den Senat:

Einleitung für die Antworten:

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

Wohnungsbestand

Frage 1: *Wie viele Wohneinheiten gab es im Stadtteil Rahlstedt zu den Stichtagen 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2021 insgesamt sowie aufgeschlüsselt nach Gemarkungen und statistischen Gebieten?*

Antwort zu Frage 1:

Eine Unterteilung nach den Statistischen Gebieten/Gemarkungen Rahlstedt, Oldenfelde und Meiendorf ist für den Wohnungsbestand 2020 möglich. Für den Wohnungsbestand 2021 liegt diese Unterteilung nicht vor September 2022 vor.

Tabelle 1: Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 in den Gemarkungen/Stadtteilen Meiendorf, Oldenfelde und Rahlstedt

Stadtteil	Statistisches Gebiet	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
		31. Dezember 2020
		Anzahl
Meiendorf	74001	858
Meiendorf	74002	963
Meiendorf	74003	1.288
Meiendorf	74005	1.186
Meiendorf	74006	1.591
Meiendorf	74007	770
Meiendorf	74008	1.036
Meiendorf	74009	1.791
Meiendorf	74012	1.759
Gemarkung Meiendorf		11.242
Oldenfelde	74004	45
Oldenfelde	74010	1.120
Oldenfelde	74011	1.456
Oldenfelde	74013	1.098

Stadtteil	Statistisches Gebiet	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
		31. Dezember 2020 Anzahl
Oldenfelde	74014	1.615
Oldenfelde	74015	698
Oldenfelde	74016	2.575
Oldenfelde	74017	1.482
Oldenfelde	74018	1.348
Gemarkung Oldenfelde		11.437
Rahlstedt	74019	662
Rahlstedt	74020	1.789
Rahlstedt	74021	3.386
Rahlstedt	74022	664
Rahlstedt	74023	1.390
Rahlstedt	74024	1.198
Rahlstedt	74025	1.489
Rahlstedt	74026	663
Rahlstedt	74027	965
Rahlstedt	74028	528
Rahlstedt	74029	699
Rahlstedt	74030	1.116
Rahlstedt	74031	1.383
Rahlstedt	74032	357
Rahlstedt	74033	1.275
Rahlstedt	74034	707
Rahlstedt	74035	1.541
Rahlstedt	74036	1.046
Rahlstedt	74037	1.522
Rahlstedt	74038	26
Rahlstedt		22.406
Rahlstedt Stadtteil	Insgesamt	45.092

Quelle: Bautätigkeitsstatistiken, Umrechnung der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung auf Statistische Gebiete durch das Statistikamt Nord. Aufgrund methodischer Besonderheiten können geringe Abweichungen zu den Stadtteilergebnissen der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung entstehen.

Tabelle 2: Wohnungsbestand^{1,2} im Wohn- und Nichtwohnbau im Stadtteil Rahlstedt zum Stichtag 31. Dezember

Stadtteil Rahlstedt	Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden
	Anzahl
2020	45.092
2021	45.364

¹ Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011.

² Einschließlich Wohnungen in Wohnheimen.

Quelle: Statistikamt Nord

Frage 2: *Wie viele dieser Wohnungen waren Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern?*

Antwort zu Frage 2:

Tabelle 3: Wohnungsbestand^{1,2} in Ein- und Zweifamilienhäusern im Stadtteil Rahlstedt³ zum Stichtag 31. Dezember

Stadtteil Rahlstedt	Anzahl Wohnungen	
	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser
2020	10.679	2.130

Stadtteil Rahlstedt	Anzahl Wohnungen	
	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser
2021	10.707	2.146

¹ Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011.

² Einschließlich Wohnungen in Wohnheimen.

³ Eine Unterteilung nach den Statistischen Gebieten/Gemarkungen Rahlstedt, Oldenfelde und Meiendorf ist nicht möglich.

Quelle: Statistikamt Nord

Frage 3: *Wie haben sich die Immobilienpreise in Euro je Quadratmeter für Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser beziehungsweise Eigentumswohnungen im Stadtteil Rahlstedt 2021 entwickelt (vergleiche Drs. 22/4727)?*

Antwort zu Frage 3:

Die im Folgenden zusammengestellten Daten sind aus den entsprechenden Immobilienmarktberichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg entnommen und spiegeln den Stadtteil Rahlstedt wider.

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
31.12.2020	671
01.01.2022	852

Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg (LGV)

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

2010	100,0
2011	110,8
2012	121,0
2013	133,2
2014	135,3
2015	153,6
2016	166,0
2017	183,3
2018	194,8
2019	211,4
2020	241,0
2021	285,4

Quelle: LGV

Tabelle 6: Bodenrichtwerte in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für Geschosswohnbau 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
31.12.2020	1.609
01.01.2022	2.101

Quelle: LGV

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

2010	100,0
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	251,0
2020	291,0
2021	337,0

Quelle: LGV

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
2021	671

Quelle: LGV

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

2010	100
2011	110
2012	116
2013	122
2014	128
2015	138
2016	149

2017	166
2018	174
2019	184
2020	209
2021	235

Quelle: LGV

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
2021	4.153

Quelle: LGV

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

2010	100
2011	113
2012	124
2013	136
2014	142
2015	151
2016	166
2017	182
2018	194
2019	210
2020	237
2021	274

Quelle: LGV

Frage 4: *Wie viele Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt waren zum Stichtag 31. Dezember 2021 nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderte Wohnungen? Bitte unterteilt nach 1. und 2. Förderweg darstellen.*

Antwort zu Frage 4:

Tabelle 12

Bestand Rahlstedt am 31.12.2021	1. Förderweg	2. Förderweg	Gesamtergebnis
Summe der Wohnungen	3.343	48	3.391

Quelle: IFB

Frage 5: *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 5:

Tabelle 13: Wohnungen mit Bindungsende 31.12. und unterjährige Bindungsenden

Jahr/Anzahl WE	1. Förderweg	2. Förderweg	Gesamtergebnis
2022	0	0	0
2023	193	0	193
2024	23	0	23
2025	114	0	114
2026	625	0	625
2027	464	0	464
2028	0	0	0
2029	215	0	215
2030	260	0	260
2031	633	0	633
2032	76	0	76
2033	16	31	47
2034	110	4	114
2035	136	13	149
2036	49	0	49
2037	0	0	0
Gesamtergebnis	2.914	48	2.962

Quelle: IFB

Frage 6: *Wie stellte sich im Stadtteil Rahlstedt die gewichtete Durchschnittsmiete der Wohnungen des 1. Förderwegs in Euro je Quadratmeter Wohnfläche jeweils zum Stichtag 1. April 2020 und 1. April 2021 dar?*

Antwort zu Frage 6:

Tabelle 14

gewichtete Durchschnittsmiete in €/m ² mtl. per	1. Förderweg
01.04.2019*)	6,44
01.04.2021*)	6,50

* Den angegebenen Durchschnittsmieten liegen vorhandene Mittelwerte der Mietensstatistiken vom 01.04.2019 beziehungsweise 01.04.2021 zugrunde. Eine Prüfung der Angaben erfolgte nicht. Die Durchschnittsmieten einzelner Objekte können erheblich abweichen. Die Erhebung der Mieten erfolgt alle zwei Jahre. Somit können für 2020 keine Werte mitgeteilt werden.

Quelle: IFB

Frage 7: *Wie viele Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt befanden sich zum Stichtag 31. Dezember 2021 im Eigentum der SAGA Unternehmensgruppe? Wie erklärt sich die Veränderung zum Vorjahr? Wie viele Wohnungen davon sind Sozialwohnungen?*

Antwort zu Frage 7:

Tabelle 15

Wohnungsbestand per 31.12.2021	10.060
davon Sozialwohnungen	1.369
Veränderung zum 31.12.2020	226
Zugänge	251
Neubau	50
davon Sozialwohnungen	50
Ankauf	201
davon Sozialwohnungen	201

Abgänge	25
Abriss	24
davon Sozialwohnungen	./.

Quelle: SAGA

Frage 8: *Wie haben sich im Stadtteil Rahlstedt im Jahre 2021 die durchschnittlichen Mieten bei der SAGA bei den geförderten Wohnungen (1. Förderweg) sowie bei den frei finanzierten Wohnungen entwickelt?*

Antwort zu Frage 8:

Tabelle 16

Durchschnittliche Nettokaltmiete je m ²	1. Förderweg	frei finanziert
Stand 01.01.2021	6,03 €	6,49 €
Stand 31.12.2021	6,05 €	6,51 €
Erhöhung	0,02 €	0,02 €

Quelle: SAGA

Wohnungsbautätigkeit

Frage 9: *Wie viele Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau wurden im Jahre 2021 im Stadtteil Rahlstedt genehmigt?*

Antwort zu Frage 9:

Tabelle 17: Baugenehmigungen^{1,2} insgesamt im Wohn- und Nichtwohnbau im Stadtteil Rahlstedt³ im Berichtsjahr 2021

	Anzahl
Wohnbau	279
Nichtwohnbau	–
insgesamt	279

¹ In Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen im Bestand.

² Einschließlich Wohnungen in Wohnheimen.

³ Eine Unterteilung nach den Statistischen Gebieten/Gemarkungen Rahlstedt, Oldenfelde und Meiendorf ist nicht möglich.

Quelle: Statistikamt Nord

Frage 10: *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 2021 im Stadtteil Rahlstedt jeweils fertiggestellt?

Antwort zu Fragen 10 a) bis 10 d):

Tabelle 18: Baufertigstellungen^{1,2} insgesamt im Wohn- und Nichtwohnbau im Stadtteil Rahlstedt³ im Berichtsjahr 2021

	Anzahl
Wohnbau (Neubau)	251
Nichtwohnbau (Neubau)	–
in bestehenden Gebäuden ⁴	22
Wohn- und Nichtwohnbau insgesamt	273

¹ In Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen im Bestand.

- ² Einschließlich Wohnungen in Wohnheimen.
- ³ Eine Unterteilung nach den Statistischen Gebieten/Gemarkungen Rahlstedt, Oldenfelde und Meiendorf ist nicht möglich.
- ⁴ Saldo aus neu erstellten und im Rahmen der Baumaßnahme entfallenden Wohnungen.

Quelle: Statistikamt Nord

Frage 11: *Wie viele im Wohnbau (Neubau) im Jahr 2021 im Stadtteil Rahlstedt fertiggestellte Wohnungen 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 11 a) bis 11 f):

Tabelle 19: Baufertigstellungen¹ im Wohnbau (Neubau) nach Haustyp und ausgewählter Gebäudeart im Stadtteil Rahlstedt² im Berichtsjahr 2021

nach Haustyp				Gebäudeart	
Einzelhaus	Doppelhaus	Gereihtes Haus	Sonstige Haustypen	Mehrfamilienhaus	darunter in Gebäuden mit Eigentumswohnungen
194	13	44	-	208	41

- ¹ Einschließlich Wohnungen in Wohnheimen.
- ² Eine Unterteilung nach den Statistischen Gebieten/Gemarkungen Rahlstedt, Oldenfelde und Meiendorf ist nicht möglich.

Quelle: Statistikamt Nord

Frage 12: *Wie viele im Wohnbau (Neubau) im Jahr 2021 im Stadtteil Rahlstedt fertiggestellte Wohnungen entfallen jeweils auf Gebäude mit*

- a) *einer Wohnung,*
 b) *zwei Wohnungen und*
 c) *drei oder mehr Wohnungen?*

Antwort zu Fragen 12 a), 12 b) und 12 c):

Tabelle 20: Fertiggestellte Wohnungen¹ in neuen Wohngebäuden im Stadtteil Rahlstedt² im Berichtsjahr 2021

insgesamt	davon in Gebäuden mit		
	1 Wohnung	2 Wohnungen	3 oder mehr Wohnungen
251	33	10	208

- ¹ Einschließlich Wohnungen in Wohnheimen.
- ² Eine Unterteilung nach den Statistischen Gebieten/Gemarkungen Rahlstedt, Oldenfelde und Meiendorf ist nicht möglich.

Quelle: Statistikamt Nord

Frage 13: *Wie viele im Wohnbau (Neubau) im Jahr 2021 im Stadtteil Rahlstedt fertiggestellte 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 13 a) bis 13 f):

Tabelle 21: Fertiggestellte neue Wohnungen¹ im Stadtteil Rahlstedt² nach Bauherren im Berichtsjahr 2021

Auftraggeber	Anzahl Wohnungen
private Haushalte	55
öffentliche Bauherren	18
Wohnungsunternehmen	149
Immobilienfonds	–
sonstige Unternehmen	29
Organisationen ohne Erwerbszweck	–
Bauherren insgesamt	251

¹ Einschließlich Wohnungen in Wohnheimen.

² Eine Unterteilung nach den Statistischen Gebieten/Gemarkungen Rahlstedt, Oldenfelde und Meiendorf ist nicht möglich.

Quelle: Statistikamt Nord

Frage 14: *Wie verteilen sich die im Wohnbau (Neubau) im Jahr 2021 im Stadtteil Rahlstedt fertiggestellten 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 14 a) bis 14 g):

Tabelle 22: Fertiggestellte neue Wohnungen¹ nach Anzahl der Räume im Stadtteil Rahlstedt² im Berichtsjahr 2021

Wohnungen mit ... Raum/Räumen	Anzahl Wohnungen
einem	24
zwei	52
drei	75
vier	59
fünf	19
sechs	10
sieben und mehr	12
insgesamt	251

¹ Einschließlich Wohnungen in Wohnheimen.

² Eine Unterteilung nach den Statistischen Gebieten/Gemarkungen Rahlstedt, Oldenfelde und Meiendorf ist nicht möglich.

Quelle: Statistikamt Nord

Frage 15: *Für wie viele Wohnungen in*

- a) Wohngebäuden und

b) Nichtwohngebäuden

im Stadtteil Rahlstedt wurden im Jahre 2021 Abbruchgenehmigungen erteilt? Welche Gründe lagen hierfür jeweils vor?

Antwort zu Fragen 15 a) und 15 b):

Tabelle 23: Bauabgang¹ von Wohnungen in ganzen Gebäuden im Stadtteil Rahlstedt² im Berichtsjahr 2021

Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	Summe	Der Abgang von Wohnungen in Gebäuden war zurückzuführen auf ...
Anzahl			
–	–	–	Schaffung öffentlicher Verkehrsflächen
–	–	–	Schaffung von Freiflächen
1	–	1	Errichtung eines neuen Wohngebäudes
–	–	–	Errichtung eines neuen Nichtwohngebäudes
–	–	–	Bauordnungsrechtl. Unzulässigkeit eines Gebäudes
–	–	–	Außergewöhnliches Ereignis (Brand etc.)
–	–	–	Nutzungsänderung
–	–	–	Sonstige Gründe
1	–	1	

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

² Eine Unterteilung nach den Statistischen Gebieten/Gemarkungen Rahlstedt, Oldenfelde und Meiendorf ist nicht möglich.

Quelle: Statistikamt Nord

Frage 16: *Wie viele der im Jahr 2021 im Stadtteil Rahlstedt fertiggestellten Wohnungen sind nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderte Wohnungen? Mit welcher Bindungslaufzeit wurden sie errichtet?*

Antwort zu Frage 16:

Tabelle 24: Fertiggestellte öffentlich geförderte Wohnungen im Jahr 2021 nach Förderprogrammen mit Laufzeit der Mietpreisbindung

Förderung	Förderprogramm	Anzahl WE	Laufzeit Mietpreisbindung
1. Förderweg	Mietwohnungsbau Standard	50	30
	Neubau von besonderen Wohnformen	3	30
	Summe	53	
Modernisierung Mietwohnungen	Umfassende Mod. (B) mit Belegungsbindung	163	10
Barrierefreier Umbau	Barrierefreier Umbau	6	10
	Summe	169	

Quelle: IFB

Frage 17: *Für wie viele Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt wurde im Jahr 2021 eine Belegungsbindung neu ausgesprochen? Für wie viele Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt wurde im Jahr 2021 die Belegungsbindung verlängert? Für wie viele Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt gab es im Jahre 2021 einen Ankauf von Belegungsbindungen?*

Antwort zu Frage 17:

Tabelle 25

Förderung	Förderprogramm	Anzahl WE	Laufzeit Mietpreisbindung
Bindungen Bestandswohnungen	Bindungsverlängerung	141	10
Mod.Studierende, Azubis	Mod.Studierende, Azubis (Mod B)	25	20

Keine Bewilligungen in 2021 für MW-Neubau in Rahlstedt und für Ankauf Belegungsbindungen in Rahlstedt.

Quelle: IFB