

## Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Ole Thorben Buschhüter und Astrid Hennies (SPD)  
vom 08.07.24

### und Antwort des Senats

**Betr.:** Wohnungsbestand und Wohnungsbautätigkeit im Stadtteil Rahlstedt im Jahre 2023

**Einleitung für die Fragen:**

*Zum Wohnungsbestand und zur Wohnungsbautätigkeit im Stadtteil Rahlstedt im Jahre 2023 fragen wir den Senat:*

#### Wohnungsbestand

**Frage 1:** *Wie viele Wohneinheiten gab es im Stadtteil Rahlstedt zu den Stichtagen 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2023 insgesamt sowie aufgeschlüsselt nach Gemarkungen und statistischen Gebieten?*

**Antwort zu Frage 1:**

Tabelle 1: Bestand<sup>1</sup> an Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt

Stichtag 31. Dezember	Wohnungen insgesamt
2022	45.675
2023	45.818

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

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Bautätigkeitsstatistiken.

Tabelle 2: Fortschreibung des Wohnungsbestandes in den Statistischen Gebieten Rahlstedts zum 31. Dezember 2022<sup>1</sup>

Stadtteil	Statistisches Gebiet	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
Rahlstedt	74001	887
Rahlstedt	74002	983
Rahlstedt	74003	1.376
Rahlstedt	74004	45
Rahlstedt	74005	1.200
Rahlstedt	74006	1.591
Rahlstedt	74007	773
Rahlstedt	74008	1.037
Rahlstedt	74009	1.921
Rahlstedt	74010	1.120
Rahlstedt	74011	1.468
Rahlstedt	74012	1.771
Rahlstedt	74013	1.128
Rahlstedt	74014	1.618

Stadtteil	Statistisches Gebiet	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
Rahlstedt	74015	706
Rahlstedt	74016	2.577
Rahlstedt	74017	1.485
Rahlstedt	74018	1.376
Rahlstedt	74019	713
Rahlstedt	74020	1.790
Rahlstedt	74021	3.415
Rahlstedt	74022	682
Rahlstedt	74023	1.404
Rahlstedt	74024	1.198
Rahlstedt	74025	1.489
Rahlstedt	74026	677
Rahlstedt	74027	966
Rahlstedt	74028	528
Rahlstedt	74029	708
Rahlstedt	74030	1.131
Rahlstedt	74031	1.383
Rahlstedt	74032	357
Rahlstedt	74033	1.284
Rahlstedt	74034	707
Rahlstedt	74035	1.542
Rahlstedt	74036	1.046
Rahlstedt	74037	1.559
Rahlstedt	74038	26
Rahlstedt	insgesamt	45.675

<sup>1</sup> Aufgrund methodischer Besonderheiten können geringe Abweichungen zu den Stadtteilergenergebnissen der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung und der Baugenehmigungsstatistik entstehen.

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Bautätigkeitsstatistiken, Umrechnung der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung und der Baugenehmigungsstatistik auf Statistische Gebiete.

Daten zum Wohnungsbestand nach Gemarkungen liegt nicht vor.

Die kleinräumige Wohnungsfortschreibung mit dem Stand 31. Dezember 2023 liegt voraussichtlich Anfang August 2024 vor.

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

**Antwort zu Frage 2:**

Tabelle 3: Bestand<sup>1</sup> an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Stadtteil Rahlstedt jeweils zum Stichtag 31. Dezember

Stichtag 31. Dezember	Bestand Wohnungen insgesamt	darunter Wohnungen in	
		Einfamilien- häusern	Zweifamilien- häusern
2022	45.675	10.749	2.182
2023	45.818	10.779	2.206

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

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Bautätigkeitsstatistiken.

**Frage 3:** *Wie haben sich die Immobilienpreise in Euro je Quadratmeter für Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser beziehungsweise Eigentumswohnungen im Stadtteil Rahlstedt 2023 entwickelt (vergleiche Drs. 22/4727 und Drs. 22/12350)?*

**Antwort zu Frage 3:**

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

Hinweise: Die Durchschnittspreise berücksichtigen nicht die Lage-, Größen- und Qualitätsunterschiede der in den einzelnen Jahren (zufällig) verkauften Objekte. Preisveränderungen sind daher verlässlicher dem Preisindex zu entnehmen. Indexreihen beziehen sich zwar auf ganz Hamburg, diese Preisentwicklung ist aber auch für Rahlstedt anzunehmen.

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

Jahr	Rahlstedt
2021 (01.01.2022)	852
2022 (01.01.2023)	768
2023 (01.01.2024)	652

Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg, Immobilienmarktberichte 2022, 2023 und 2024

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

Jahr	Index (ganz HH)
2021	285,4
2022	320,8
2023	250,7

Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg, Immobilienmarktberichte 2022, 2023 und 2024

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

Jahr	Rahlstedt
2021 (01.01.2022)	2.101
2022 (01.01.2023)	1.791
2023 (01.01.2024)	1.349

Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg, Immobilienmarktberichte 2022, 2023 und 2024

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

Jahr	Index (ganz HH)
2021	337,0
2022	379,9
2023	292,1

Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg, Immobilienmarktberichte 2022, 2023 und 2024

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

Jahr	Rahlstedt
2021	671
2022	690
2023	559

Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg, Immobilienmarktberichte 2022, 2023 und 2024

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

Jahr	Index (ganz HH)
2021	234,6
2022	243,8
2023	207

Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg, Immobilienmarktberichte 2022, 2023 und 2024

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

Jahr	Rahlstedt
2021	4.153
2022	4.352
2023	3.767

Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg, Immobilienmarktberichte 2022, 2023 und 2024

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

Jahr	Index (ganz HH)
2021	274
2022	300
2023	252

Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg, Immobilienmarktberichte 2022, 2023 und 2024

**Frage 4:** *Wie viele Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt waren zu den Stichtagen 1. Januar 2023 und 1. Januar 2024 nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderte Wohnungen? Bitte unterteilt nach 1. und 2. Förderweg darstellen.*

**Antwort zu Frage 4:**

Tabelle 12

Wohnungen Bestand am	1. Förderweg			2. Förderweg	Gesamt
	HmbWoBindG	HmbWoFG	Gesamt	HmbWoFG	
01.01.2023	2.546	949	3.495	48	3.543
01.01.2024	2.368	934	3.302	48	3.350

Quelle: IFB Hamburg

**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 01.01. – 31.12. eines jeden Jahres	1. Förderweg		2. Förderweg	gesamt
	HmbWoBindG	HmbWoFG	HmbWoFG	
2024	23	0	0	23
2025	114	0	0	114
2026	593	32	0	625
2027	387	77	0	464
2028	0	0	0	0
2029	104	111	0	215
2030	166	94	0	260

Wohnungen mit Bindungsende 01.01. – 31.12. eines jeden Jahres	1. Förderweg		2. Förderweg	gesamt
	HmbWoBindG	HmbWoFG	HmbWoFG	
2031	492	141	0	633
2032	0	76	0	76
2033	0	85	31	116
2034	63	47	4	114
2035	31	105	13	149
2036	0	49	0	49
2037	0	0	0	0
2038	0	0	0	0

Quelle: IFB Hamburg

Die Mieten der auslaufenden Sozialwohnungen sind zunächst weiterhin günstig, da die sogenannte Nachwirkung der Mietpreisbindung dafür sorgt, dass die Mieten nach Auslauf der Bindungen sich oft nur sukzessive an die marktüblichen Mieten heranwachsen.

**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 2022 und 1. April 2023 dar?*

**Antwort zu Frage 6:**

Tabelle 14: Gewichtete Durchschnittsmiete per 01.04.2023\* in Euro pro Quadratmeter monatlich

1. Förderweg
6,98

Quelle: IFB Hamburg

\* Den angegebenen Durchschnittsmieten liegen vorhandene Mittelwerte der Mietenstatistik vom 01.04.2023 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 2022 keine Werte mitgeteilt werden.

**Frage 7:** *Wie viele Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt befanden sich zu den Stichtagen 1. Januar 2023 und 1. Januar 2024 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 01.01.
2023	10.060
darunter Sozialwohnungen	1.369
2024	10.069
darunter Sozialwohnungen	1.369
Veränderung zum 01.01.2023	+ 9 WE

Quelle: SAGA

Neun Wohneinheiten sind aufgrund eines Neubaus hinzugekommen.

**Frage 8:** *Wie haben sich im Stadtteil Rahlstedt im Jahre 2023 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 <sup>2</sup>	1. Förderweg	frei finanziert
Stand 01.01.2023	6,49 €	6,70 €
Stand 31.12.2023	6,49 €	6,90 €
Erhöhung	0,00 €	0,20 €

Quelle: SAGA

**Wohnungsbautätigkeit**

**Frage 9:** *Wie viele Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau wurden im Jahre 2023 im Stadtteil Rahlstedt genehmigt?*

**Antwort zu Frage 9:**

Tabelle 17: Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt im Stadtteil Rahlstedt im Jahr 2023

Bautätigkeit	Anzahl Wohnungen
Wohnbau (Neubau)	195
Nichtwohnbau (Neubau)	–
in bestehenden Gebäuden <sup>1</sup>	–1
Wohn- und Nichtwohnbau insgesamt	194

<sup>1</sup> Saldo aus neu erstellten und im Rahmen der Baumaßnahme entfallenden Wohnungen.

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Bautätigkeitsstatistiken.

**Frage 10:** *Wie stellt sich die Bauüberhangsstatistik für den Stadtteil Rahlstedt zum Stichtag 31. Dezember 2023 dar? Bitte Summen für Wohn- und Nichtwohngebäude sowie für den Neubau und Maßnahmen im Bestand sowie den Gesamtüberhang nennen. Wie viele Wohneinheiten waren zum Stichtag im Bau (bitte unterteilt nach „begonnen, noch nicht unter Dach“ und „begonnen, unter Dach“), und bei wie vielen Wohneinheiten wurde noch nicht mit dem Bau begonnen?*

**Antwort zu Frage 10:**

Tabelle 18: Bauüberhang im Stadtteil Rahlstedt zum Stichtag 31. Dezember 2023

Stichtag 31. Dezember 2023	insgesamt	nicht begonnen	begonnen, noch nicht unter Dach	begonnen, unter Dach	erlosche- ne Bauge- nehmigung- en
	Anzahl Wohnungen				Anzahl Wohnun- gen
Wohnbau (Neubau)	552	361	129	62	5
Nichtwohnbau (Neubau)	-	-	-	-	-
Baumaßnahmen am Bestand	46	24	22	-	-
Wohn- und Nicht- wohnbau insgesamt	598	385	151	62	5

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Bautätigkeitsstatistiken.

**Frage 11:** *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 2023 im Stadtteil Rahlstedt jeweils fertiggestellt?

**Antwort zu Fragen 11 a) bis 11 d):**

Tabelle 19: Fertig gestellte Wohnungen insgesamt im Stadtteil Rahlstedt im Jahr 2023

Bautätigkeit	Anzahl Wohnungen
Wohnbau (Neubau)	134
Nichtwohnbau (Neubau)	–
in bestehenden Gebäuden <sup>1</sup>	10
Wohn- und Nichtwohnbau insgesamt	144

<sup>1</sup> Saldo aus neu erstellten und im Rahmen der Baumaßnahme entfallenden Wohnungen.

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Bautätigkeitsstatistiken.

**Frage 12:** *Wie viele im Wohnbau (Neubau) im Jahr 2023 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 12 a) bis 12 f):**

Tabelle 20: Baufertigstellungen im Wohnbau (Neubau) nach Haustyp im Stadtteil Rahlstedt im Jahr 2023

Haustyp <sup>1</sup>	Anzahl Wohnungen
Einzelhäuser	101
Doppelhäuser	24
gereimte Häuser	9
sonstige Haustypen	–
Mehrfamilienhäuser	81
Gebäude mit Eigentumswohnungen	10

<sup>1</sup> Doppelzählungen möglich, zum Beispiel Mehrfamilienhäuser können Einzel- oder gereimte Häuser sein sowie Eigentumswohnungen beinhalten.

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Bautätigkeitsstatistiken.

**Frage 13:** *Wie viele im Wohnbau (Neubau) im Jahr 2023 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 13 a), 13 b) und 13 c):**

Tabelle 21: Fertiggestellte Wohnungen im Wohnbau (Neubau) nach Art der Gebäude im Stadtteil Rahlstedt 2023

2023	Wohnungen insgesamt <sup>1</sup>	davon Wohnungen in		
		Einfamilienhäusern	Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern <sup>1</sup>
	134	33	20	81

<sup>1</sup> einschließlich Wohnungen in Wohnheimen.

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Bautätigkeitsstatistiken.

**Frage 14:**      *Wie viele im Wohnbau (Neubau) im Jahr 2023 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 14 a) bis 14 f):**

Tabelle 22: Baufertigstellungen im Wohnbau (Neubau)<sup>1</sup> nach Art der Bauherren im Stadtteil Rahlstedt im Jahr 2023

<b>Auftraggeber</b>	<b>Anzahl Wohnungen</b>
private Haushalte	78
öffentliche Bauherrinnen und Bauherren	–
Wohnungsunternehmen	46
Immobilienfonds	–
sonstige Unternehmen	10
Organisationen ohne Erwerbszweck	–

<sup>1</sup> einschließlich Wohnheimen.

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Bautätigkeitsstatistiken.

**Frage 15:**      *Wie verteilen sich die im Wohnbau (Neubau) im Jahr 2023 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 15 a) bis 15 g):**

Tabelle 23: Baufertigstellungen im Wohnbau (Neubau)<sup>1</sup> nach Anzahl der Räume im Stadtteil Rahlstedt im Jahr 2023

<b>Wohnungen mit ... Raum/Räumen</b>	<b>Anzahl Wohnungen</b>
einem	2
zwei	27
drei	34
vier	20
fünf	18
sechs	24
sieben und mehr	9
insgesamt	134

<sup>1</sup> einschließlich Wohnheimen.

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Bautätigkeitsstatistiken.

- Frage 16:** Für wie viele Wohnungen in
- Wohngebäuden und
  - Nichtwohngebäuden im Stadtteil Rahlstedt wurden im Jahre 2023 Abbruchgenehmigungen erteilt? Welche Gründe lagen hierfür jeweils vor?

**Antwort zu Fragen 16 a) und 16 b):**

Tabelle 24: Bauabgang von Wohnungen in ganzen Gebäuden nach Abgangsursache im Stadtteil Rahlstedt im Berichtsjahr 2023

Stadtteil	Abgang <sup>1</sup> von Wohnungen in ganzen Gebäuden im Berichtsjahr 2023			Der Abgang von Wohnungen in Gebäuden war zurückzuführen auf ...
	Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	Summe	
Rahlstedt	Anzahl			
	–	–	–	Schaffung öffentlicher Verkehrsflächen
	–	–	–	Schaffung von Freiflächen
	1	–	1	Errichtung eines neuen Wohngebäudes
	–	–	–	Errichtung eines neuen Nichtwohngebäudes
	–	–	–	Bauordnungsrechtliche Unzulässigkeit eines Gebäudes
	–	–	–	Außergewöhnliches Ereignis (Brand etc.)
	–	–	–	Nutzungsänderung
–	–	–	Sonstige Gründe	

<sup>1</sup> Ohne nach Hamburgischer Bauordnung (HBauO) verfahrensfreie Gebäudeabgänge; nach Neufassung HBauO deutlich eingeschränkte Erfassung von Gebäudeabgängen ab 2007.

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Bautätigkeitsstatistiken

- Frage 17:** Wie viele der im Jahr 2023 im Stadtteil Rahlstedt fertiggestellten Wohnungen sind nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderte Wohnungen? Mit welcher Bindungslaufzeit wurden sie errichtet?

**Antwort zu Frage 17:**

Keine.

- Frage 18:** Für wie viele Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt wurde im Jahr 2023 eine Belegungsbindung neu ausgesprochen? Für wie viele Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt wurde im Jahr 2023 die Belegungsbindung verlängert? Für wie viele Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt gab es im Jahre 2023 einen Ankauf von Belegungsbindungen?

**Antwort zu Frage 18:**

Tabelle 25

Jahr Bewilligung	1. Förderweg	2. Förderweg	Summe Mietwohnungs-Neubau
	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Wohneinheiten
2023	210	0	210

Quelle: IFB Hamburg

Tabelle 26: Bindungsverlängerungen nach HmbWoFG

<b>Bewilligung</b>	<b>Förderbeginn</b>	<b>Wohnungen</b>	<b>Bindung</b>
14.08.2019	01.01.2020	28	31.12.2029
09.11.2020	01.01.2021	94	31.12.2030
25.08.2021	01.11.2021	141	31.10.2031
18.11.2022	01.01.2024	64	31.12.2033
22.12.2023	01.01.2024	5	31.12.2033

Quelle: IFB Hamburg

In 2023 gab es im Stadtteil Rahlstedt im Programm zum Ankauf von Belegungsbindungen keine Bewilligungen.