

Schriftliche Kleine Anfrage

**der Abgeordneten Ole Thorben Buschhüter und Astrid Hennies (SPD)
vom 26.06.23**

und Antwort des Senats

**Betr.: Wohnungsbestand und Wohnungsbautätigkeit im Stadtteil Rahlstedt im
Jahre 2022**

Einleitung für die Fragen:

*Zum Wohnungsbestand und zur Wohnungsbautätigkeit im Stadtteil Rahlstedt
im Jahre 2022 fragen wir 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 und der Hamburgischen Investitions- und Förderbank AöR (IFB) wie folgt:

Wohnungsbestand

Frage 1: *Wie viele Wohneinheiten gab es im Stadtteil Rahlstedt zu den Stichtagen 31. Dezember 2021 und 31. Dezember 2022 insgesamt sowie aufgeschlüsselt nach Gemarkungen und Statistischen Gebieten?*

Antwort zu Frage 1:

Tabelle 1: Bestand¹ an Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt mit Stichtag 31. Dezember

Stichtag 31. Dezember	Wohnungen insgesamt
2021	45.364
2022	45.675

¹ 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 Gebäude- und Wohnungsbestandes in den Statistischen Gebieten des Stadtteils Rahlstedt 2021¹

Statistisches Gebiet	Gebäude- und Wohnungsbestand	
	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	
74001		866
74002		975
74003		1.321
74004		45
74005		1.192
74006		1.591
74007		770
74008		1.036

Statistisches Gebiet	Gebäude- und Wohnungsbestand	
	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	
74009		1.791
74010		1.120
74011		1.458
74012		1.761
74013		1.116
74014		1.615
74015		703
74016		2.575
74017		1.484
74018		1.364
74019		712
74020		1.789
74021		3.415
74022		664
74023		1.403
74024		1.198
74025		1.489
74026		677
74027		966
74028		528
74029		703
74030		1.128
74031		1.383
74032		357
74033		1.282
74034		707
74035		1.542
74036		1.046
74037		1.559
74038		26
insgesamt		45.357

¹ Aufgrund methodischer Besonderheiten können geringe Abweichungen zu den Stadtteilergebnissen der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung entstehen.

Daten für das Jahr 2022 liegen voraussichtlich Mitte Juli 2023 vor.

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

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

Antwort zu Frage 2:

Tabelle 3: Bestand¹ an Einfamilien- und Zweifamilienhäusern im Stadtteil Rahlstedt zum Stichtag 31. Dezember

	Wohnungen insgesamt	darunter Wohnungen in	
		Einfamilienhäusern	Zweifamilienhäusern
2021	45.364	10.707	2.146
2022	45.675	10.749	2.182

¹ 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 2022 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. 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 Quadratmetern Grundstücksgröße

Jahr	Rahlstedt
2021 (01.01.2022)	852
2022 (01.01.2023)	768

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

Jahr	Index
2021	285,4
2022	320,8

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

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

Jahr	Index
2021	337,0
2022	379,9

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

Jahr	Rahlstedt
2021	671
2022	690

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

Jahr	Index
2021	234,6
2022	243,8

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

Jahr	Rahlstedt
2021	4.153
2022	4.352

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

Jahr	Index
2021	274
2022	300

Quelle für alle Tabellen: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg, Immobilienmarktberichte 2022 und 2023

Frage 4: *Wie viele Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt waren zum Stichtag 31. Dezember 2022 nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderte Wohnungen? Bitte unterteilt nach 1. und 2. Förderweg darstellen.*

Antwort zu Frage 4:

Tabelle 12

Förderweg	1. Förderweg	2. Förderweg	Gesamtergebnis
Summe von Wohnungen	3.490	48	3.538

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank AöR

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: Auslaufende Bindungen des 1. und 2. Förderweges

Jahr	Summe von Wohnungen nach Förderweg*		
	1. Förderweg	2. Förderweg	Gesamtergebnis
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	80	31	111
2034	110	4	114
2035	136	13	149
2036	49	0	49
2037	0	0	0
2038	0	0	0
Gesamtergebnis	2.978	48	3.026

* Mit Bindungsende 31.12. und gegebenenfalls unterjährige Bindungsenden nach heutigem Stand.

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank AöR

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 2021 und 1. April 2022 dar?*

Antwort zu Frage 6:

Tabelle 14

Gewichtete Durchschnittsmiete per 01.04.2021* in €/m ² mtl.	1. Förderweg
	6,50

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

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank AöR

Frage 7: *Wie viele Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt befanden sich zum Stichtag 31. Dezember 2022 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 31.12.2022	10.060
darunter Sozialwohnungen	1.369
Veränderung Wohnungsbestand zum 31.12.2021	0

Quelle: SAGA

Frage 8: *Wie haben sich im Stadtteil Rahlstedt im Jahre 2022 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 01.01.2022	6,34 €	6,51 €
Stand 31.12.2022	6,35 €	6,70 €

Quelle: SAGA

Wohnungsbautätigkeit

Frage 9: *Wie viele Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau wurden im Jahre 2022 im Stadtteil Rahlstedt genehmigt?*

Antwort zu Frage 9:

Tabelle 17: Baugenehmigungen von Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt insgesamt im Jahr 2022

Bautätigkeit	Anzahl Wohnungen
Wohnbau (Neubau)	198
Nichtwohnbau (Neubau)	–
in bestehenden Gebäuden ¹	9
Wohn- und Nichtwohnbau insgesamt	207

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

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

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 2022 im Stadtteil Rahlstedt jeweils fertiggestellt?

Antwort zu Fragen 10 a) bis 10 d):

Tabelle 18: Fertiggestellte Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt insgesamt im Jahr 2022

Bautätigkeit	Anzahl Wohnungen
Wohnbau (Neubau)	297
Nichtwohnbau (Neubau)	–
in bestehenden Gebäuden ¹	13
Wohn- und Nichtwohnbau insgesamt	310

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

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

Frage 11: *Wie viele im Wohnbau (Neubau) im Jahr 2022 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: Baufertigstellungen im Wohnbau (Neubau) nach Haustyp im Stadtteil Rahlstedt im Jahr 2022

Haustyp ¹	Anzahl Wohnungen
Einzelhäuser	274
Doppelhäuser	4
gereimte Häuser	19
sonstige Haustypen	–
Mehrfamilienhäuser	216
Gebäude mit Eigentumswohnungen	23

¹ Doppelnennungen möglich

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

Frage 12: *Wie viele im Wohnbau (Neubau) im Jahr 2022 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 Wohnungen im Neubau im Stadtteil Rahlstedt im Jahr 2022

2022	Wohnungen insgesamt ¹	davon Wohnungen in		
		Einfamilienhäusern	Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern ¹
	297	41	40	216

¹ einschließlich Wohnungen in Wohnheimen

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

Frage 13: *Wie viele im Wohnbau (Neubau) im Jahr 2022 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: Baufertigstellungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden¹ im Stadtteil Rahlstedt nach Bauherren im Jahr 2022

Auftraggeber	Anzahl Wohnungen
private Haushalte	119
öffentliche Bauherrinnen und Bauherren	–
Wohnungsunternehmen	173
Immobilienfonds	–
sonstige Unternehmen	5
Organisationen ohne Erwerbszweck	–

¹ einschließlich Wohnheimen

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

Frage 14: *Wie verteilen sich die im Wohnbau (Neubau) im Jahr 2022 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: Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau¹ nach Anzahl der Räume im Stadtteil Rahlstedt 2022

Wohnungen mit ... Raum/Räumen	Anzahl Wohnungen
einem	13
zwei	71
drei	94
vier	57
fünf	32
sechs	16
sieben und mehr	14
insgesamt	297

¹ einschließlich Wohnheimen

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

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: Abgang¹ von Wohnungen in ganzen Gebäuden im Stadtteil Rahlstedt im Jahr 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
–	–	–	Bauordnungsrechtliche Unzulässigkeit eines Gebäudes
–	–	–	Außergewöhnliches Ereignis (Brand etc.)
–	–	–	Nutzungsänderung
–	–	–	Sonstige Gründe

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

Für das Jahr 2022 wurden in der Abgangsstatistik keine Abgänge im Stadtteil Rahlstedt erfasst.

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

Frage 16: *Wie viele der im Jahr 2022 im Stadtteil Rahlstedt fertiggestellten Wohnungen sind nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderte Wohnungen? Mit welcher Bindungslaufzeit wurden sie errichtet?*

Antwort zu Frage 16:

Von den in Rahlstedt fertiggestellten Wohnungen in 2022 sind 39 geförderte Wohnungen des 1. Förderweges, welche eine Bindung von 30 Jahren aufweisen.

Frage 17: *Für wie viele Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt wurde im Jahr 2022 eine Belegungsbindung neu ausgesprochen? Für wie viele Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt wurde im Jahr 2022 die Belegungsbindung verlängert? Für wie viele Wohnungen im Stadtteil Rahlstedt gab es im Jahre 2022 einen Ankauf von Belegungsbindungen?*

Antwort zu Frage 17:

Im Jahr 2022 gab es Bewilligungen für 209 Wohneinheiten im 1. Förderweg. Es gab für eine Wohneinheit einen Ankauf der Belegungsbindung und Bindungsverlängerungen für 64 Wohneinheiten.