

# 5

## **Bauen und Wohnen**

### Baufertigstellung

Ein Bauvorhaben gilt als fertig gestellt, wenn die Arbeiten am Bauvorhaben weitgehend abgeschlossen sind und das Gebäude bzw. die Wohnungen bezogen werden. Entscheidend für die Fertigstellung ist die Ingebrauchnahme und nicht die Schlussabnahme des Bauobjekts durch die Bauaufsichtsbehörde.

### Baugenehmigung

Baumaßnahmen, durch die Wohn- oder Nutzraum zu- oder abgeht bzw. bauliche Veränderungen vorgenommen werden, sind genehmigungs- bzw. anzeigepflichtig.

### Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden durch Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen. Hervorzuheben ist bei dieser Art der Bautätigkeit, dass Wohnungen hier nicht nur neu entstehen, sondern auch entfallen können (z. B. durch Wohnungszusammenlegungen). Die bei diesen Baumaßnahmen entfallenden Wohnungen werden bei der Ermittlung der Zahl genehmigter oder fertig gestellter Wohnungen in Abzug gebracht (saldiert).

### Gebäude- und Wohnungsbestand

Die Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes erfolgt mit den Ergebnissen der Baufertigstellungs- und Bauabgangsstatistik auf der Basis der Gebäude- und Wohnungszählung am 25. Mai 1987. Ab dem Jahr 2010 basieren die Ergebnisse auf der Gebäude- und Wohnungszählung 2011.

### Gebäude

Als Gebäude gelten selbstständige, benutzbare, überdachte Bauwerke, die auf Dauer errichtet sind und die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Nicht als Gebäude zählen Unterkünfte, behelfsmäßige Nichtwohnbauten und freistehende selbstständige Konstruktionen. Als einzelnes Gebäude gilt jedes freistehende Gebäude oder bei zusammenhängender Bebauung – z. B. Doppel- und Reihenhäuser – jedes Gebäude, das durch eine vom Dach bis zum Keller reichende Brandmauer von anderen Gebäuden getrennt ist.

### Miete

Als Miete wird der monatliche Betrag ausgewiesen, der mit dem Vermieter für die Überlassung der gan-

zen Wohnung oder sonstigen Wohneinheit am Stichtag der Zählung vereinbart war, unabhängig davon, ob die Miete tatsächlich gezahlt wurde oder nicht. Zur Miete rechnen auch monatlich aufzuwendende Beträge für Wasser, Kanalisation, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Treppenhausbeleuchtung und Schornsteinreinigung.

Nicht zur Miete rechnen Umlagen für den Betrieb einer Zentralheizung oder einer Warmwasserversorgung, für eine Garage oder einen Einstellplatz, Zuschläge für Möblierung, für Gewerberäume oder untervermietete Räume, Grundgebühren für eine zentrale Waschanlage und dergleichen.

Finanzielle Vorleistungen, z. B. Baukostenzuschüsse in Form einer Mietvorauszahlung oder eines Mieterdarlehens, vermindern die Miete; es handelt sich dann um ermäßigt überlassenen Wohnraum.

### Nichtwohngebäude

Nichtwohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend für Nichtwohnzwecke (gemessen an der Gesamtnutzfläche) bestimmt sind. Hierzu zählen z. B. Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude wie Fabrikgebäude, Handelsgebäude, Lagergebäude, Hotels.

### Rauminhalt

Maßgebend für die Errechnung des Brutto-Rauminhaltes von Bauwerken sind deren äußere Begrenzungsflächen.

### Veranschlagte Kosten der Bauwerke

Baukosten im Sinne der Bautätigkeitsstatistik sind die Kosten der Baukonstruktionen (einschließlich Erdarbeiten), Kosten der Installationen der betriebstechnischen Anlagen und Kosten für betriebliche Einbauten sowie für besondere Bauausführungen, nicht aber Grundstücks- oder Erschließungskosten.

### Wohneinheit

Unter einer Wohneinheit (Wohnung) sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Sie sollen einen eigenen Eingang unmittelbar vom Treppenhaus oder von einem Vorraum oder von außen aufweisen. Hierbei ist es gleichgültig, ob in dieser Wohneinheit ein oder mehrere Haushalte unter-

gebracht sind oder ob die Wohneinheit leer steht bzw. eine Freizeitwohneinheit ist. Es ist auch möglich, dass sich eine Arbeitsstätte in der Wohneinheit befindet. Die in der amtlichen Wohnungsstatistik bis einschl. 2011 (beim Gebäude- und Wohnungsbestand bis 2009) übliche Differenzierung nach Wohnungen (Wohneinheiten mit Küche oder Kochnische) und sonstigen Wohneinheiten (ohne Küche) wird in der Mikrozensus-Zusatzerhebung nicht vorgenommen, da der Anteil der Wohneinheiten ohne Küche zahlenmäßig zu vernachlässigen ist.

### **Wohnfläche**

Die Gesamtfläche der Wohneinheit/Wohnung setzt sich zusammen aus der Fläche von:

- Wohn- und Schlafräumen (auch außerhalb der abgeschlossenen Wohneinheit, z. B. Mansarden);
- Küchen;

- Badezimmern, Toiletten, Besen-, Speise-, Abstellkammern, Veranden, Fluren, Balkonen;
- gewerblich genutzten Wohnräumen.

Unter einer Schräge liegende Flächen werden dabei nur halb gerechnet, Balkone nur zu einem Viertel. Keller- und Bodenräume (Speicher) bleiben unberücksichtigt, soweit sie nicht zu Wohnzwecken ausgebaut sind.

### **Wohngebäude**

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte – gemessen am Anteil der Wohnfläche an der Nutzfläche – Wohnzwecken dienen. Zu den Wohngebäuden rechnen auch Ferien-, Sommer- und Wochenendhäuser mit einer Mindestgröße von 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## 1 Wohngebäude- und Wohnungsbestand in Hamburg 1970 - 2013

Am Jahresende	Wohngebäude	Wohnungen <sup>1</sup>	Mit ... Räumen				Wohnungen in Ein- und Zwei-Familienhäusern	Durchschnittliche Wohnfläche	
			1 - 2	3	4	5 und mehr		je Wohnung	je Einwohner/-in <sup>1</sup>
								m <sup>2</sup>	
1970	183 447	698 884	80 012	233 352	249 095	136 425	·	62,5	24,3
1975	190 630	757 454	92 817	242 886	268 563	153 188	·	64,0	28,2
1980	197 753	784 690	95 750	246 635	276 177	166 128	·	65,4	31,2
1985	204 260	809 946	97 327	252 702	284 078	175 839	·	66,0	33,8
1990	210 740	789 623	77 541	243 521	277 732	190 829	163 116	70,4	33,6
1991	212 158	793 757	77 867	244 499	279 151	192 240	164 425	70,3	33,4
1992	214 110	800 784	78 750	246 306	281 498	194 230	166 186	70,4	33,4
1993	215 705	807 784	79 937	248 310	283 486	196 051	167 685	70,4	33,4
1994	216 899	815 539	80 674	251 129	285 892	197 844	168 578	70,5	33,7
1995	218 380	823 926	81 720	254 057	288 368	199 781	169 769	70,5	34,0
1996	219 716	831 984	82 840	256 470	291 179	201 495	170 675	70,6	34,4
1997	221 167	839 293	83 561	258 434	294 038	203 260	171 743	70,7	34,8
1998	222 828	847 324	84 636	260 738	296 501	205 449	173 155	70,7	35,2
1999	224 227	852 919	84 970	262 226	298 400	207 323	174 338	70,8	35,4
2000	226 061	858 993	85 456	263 507	300 280	209 750	175 857	71,0	35,7
2001	227 297	863 574	85 675	264 552	301 861	211 486	176 944	71,1	35,6
2002	228 618	866 646	85 712	265 020	302 531	213 383	178 162	71,2	35,7
2003	229 988	870 183	85 904	265 592	303 406	215 281	179 376	71,4	35,8
2004	231 360	873 645	86 080	266 174	304 222	217 169	180 609	71,5	36,0
2005	232 581	876 366	86 344	266 415	304 857	218 750	181 796	71,7	36,0
2006	234 329	880 019	86 598	266 984	305 643	220 794	183 441	71,9	35,6
2007	235 623	883 045	86 963	267 556	306 316	222 210	184 632	72,0	35,9
2008	237 101	886 531	87 302	268 192	307 262	223 775	185 959	72,1	36,1
2009	238 266	889 941	87 571	268 992	308 122	225 256	186 988	72,3	36,3
2010 <sup>a</sup>	240 650	904 901	143 024	288 011	259 718	214 148	161 670	76,9	–
2011 <sup>a</sup>	241 749	907 863	143 345	288 506	260 490	215 522	143 198	77,0	40,7
2012 <sup>a</sup>	242 934	911 164	143 961	289 278	261 145	216 780	163 546	77,2	40,6
2013 <sup>a</sup>	244 763	917 234	144 905	290 787	262 584	218 958	164 967	77,3	40,6

<sup>1</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden, von 1986 bis 2009 ohne Wohnheime

<sup>a</sup> Fortschreibung basierend auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011

## 2 Wohnungsbau in Hamburg 1970 - 2013

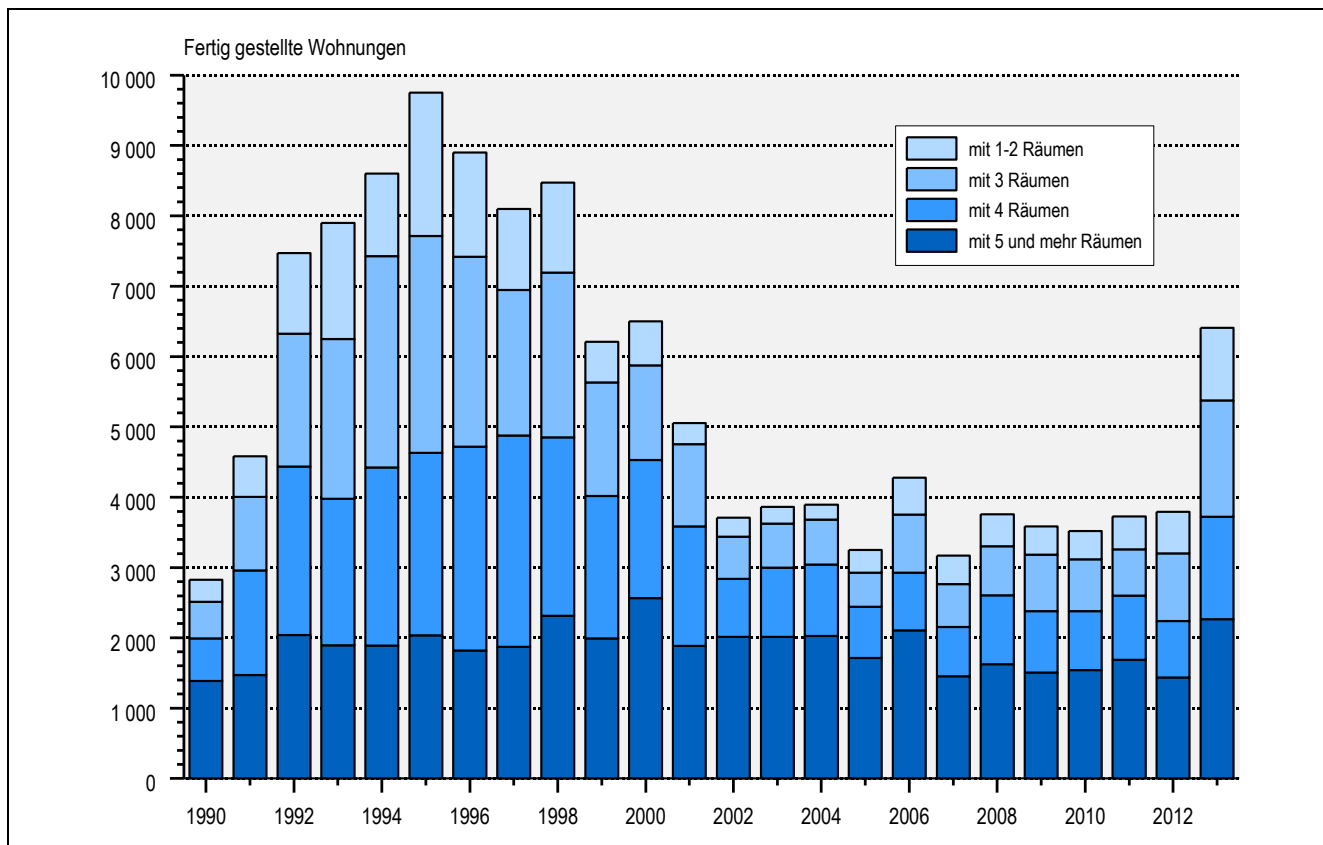
Jahr	Fertig gestellte neue Wohngebäude <sup>1</sup>	Fertig gestellte Wohnungen <sup>2</sup>	Mit ... Räumen <sup>3</sup>				Wohnfläche dieser Wohnungen insgesamt	Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung
			1 - 2	3	4	5 und mehr		
			m <sup>2</sup>					
1970	1 830	12 087	2 353	2 686	4 243	2 805	846 100	70,0
1975	1 307	9 104	1 500	1 837	2 771	2 996	710 300	78,0
1980	1 985	5 636	691	1 215	1 297	2 433	498 700	88,5
1985	1 409	4 897	623	1 107	1 361	1 806	401 600	82,0
1990	1 331	2 826	315	522	603	1 386	255 800	90,5
1995	1 648	9 750	2 037	3 080	2 599	2 034	693 600	71,1
1996	1 522	8 902	1 485	2 698	2 899	1 820	673 500	75,7
1997	1 663	8 099	1 152	2 067	3 010	1 870	629 100	77,7
1998	1 823	8 471	1 276	2 341	2 544	2 310	657 200	77,6
1999	1 620	6 208	574	1 614	2 030	1 990	521 900	84,1
2000	2 095	6 502	627	1 345	1 962	2 568	571 410	87,9
2001	1 541	5 054	299	1 168	1 704	1 883	482 590	95,5
2002	1 532	3 711	269	603	828	2 011	388 660	104,7
2003	1 581	3 862	237	627	986	2 012	402 060	104,1
2004	1 699	3 893	209	638	1 019	2 027	417 390	107,2
2005	1 442	3 251	321	488	731	1 711	350 060	107,7
2006	1 882	4 278	523	826	826	2 103	458 880	107,3
2007	1 318	3 173	408	610	702	1 453	355 800	112,1
2008	1 527	3 758	452	698	986	1 622	407 130	108,3
2009	1 190	3 587	402	807	875	1 503	384 140	107,1
2010	1 286	3 520	403	741	837	1 539	374 490	106,4
2011	1 378	3 729	469	655	920	1 685	398 830	107,0
2012	1 246	3 793	591	963	806	1 433	406 140	107,1
2013	1 906	6 407	1 031	1 651	1 461	2 264	653 850	102,1

<sup>1</sup> Errichtung neuer Gebäude

<sup>2</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

<sup>3</sup> einschließlich Küchen

## Grafik: Fertig gestellte Wohnungen in Hamburg 1990 - 2013 nach Anzahl der Räume



## 3 Wohngebäude- und Wohnungsbestand in den Hamburger Stadtteilen am 31.12.2013

Stadtteil Bezirk	Wohngebäude	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden			
		insgesamt	darunter in Ein- und Zwei-Familien- häusern in %	Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Einwohner/-in <sup>1</sup> in m <sup>2</sup>
Hamburg-Altstadt	90	1 129	1,5	70,2	47,3
HafenCity	61	1 069	0,6	95,2	53,2
Neustadt	633	7 272	0,9	62,4	36,9
St. Pauli	1 258	12 292	1,3	63,8	35,0
St. Georg	518	5 669	1,0	70,0	37,9
Hammerbrook	68	1 038	0,5	63,8	30,5
Borgfelde	373	3 986	0,9	57,0	32,1
Hamm	2 288	22 835	1,1	58,5	35,6
Horn	2 749	19 351	5,1	60,9	31,3
Billstedt	7 726	31 220	19,3	71,9	32,3
Billbrook	82	283	25,1	65,5	13,3
Rothenburgsort	516	4 521	3,0	60,6	30,5
Veddel	210	2 040	0,7	61,0	26,4
Wilhelmsburg	4 578	22 096	14,2	69,5	29,3
Kleiner Grasbrook und Steinwerder	70	735	0,3	50,6	29,5
Waltershof und Finkenwerder	2 287	5 755	33,1	75,3	37,2
<b>Bezirk Hamburg-Mitte<sup>2</sup></b>	<b>23 514</b>	<b>141 303</b>	<b>9,1</b>	<b>65,8</b>	<b>32,8</b>
Altona-Altstadt	1 582	15 570	1,2	63,1	34,8
Sternschanze	494	4 165	1,9	68,2	36,4
Altona-Nord	1 138	11 636	1,0	63,9	34,1
Ottensen	2 360	18 932	2,1	70,2	38,4
Bahrenfeld	3 473	14 028	16,3	69,1	35,6
Groß Flottbek	2 414	5 175	42,2	103,4	49,6
Othmarschen	2 676	6 203	37,7	115,9	55,9
Lurup	5 325	15 584	32,7	77,0	34,2
Osdorf	3 986	12 367	26,7	84,1	40,3
Nienstedten	1 786	3 168	53,0	123,4	53,8
Blankenese	3 337	6 645	46,1	116,1	58,8
Iserbrook	2 428	5 567	40,6	83,1	41,6
Sülldorf	2 341	4 299	51,5	90,5	42,6
Rissen	3 666	7 367	46,2	98,7	48,4
<b>Bezirk Altona</b>	<b>37 006</b>	<b>130 706</b>	<b>21,9</b>	<b>80,7</b>	<b>40,6</b>
Eimsbüttel	3 224	33 790	0,9	63,7	38,4
Rotherbaum	1 174	9 763	3,3	82,4	50,0
Harvestehude	1 341	9 937	5,3	96,8	57,0
Hoheluft-West	793	7 866	1,4	66,4	40,0
Lokstedt	3 134	14 576	14,5	73,8	39,1
Niendorf	8 306	20 427	35,0	85,2	43,3
Schnelsen	5 584	12 811	39,8	88,4	40,7
Eidelstedt	4 956	15 343	27,8	75,0	37,2
Stellingen	2 718	13 182	12,6	69,4	38,4
<b>Bezirk Eimsbüttel</b>	<b>31 230</b>	<b>137 695</b>	<b>15,7</b>	<b>75,9</b>	<b>41,4</b>
Hoheluft-Ost	624	5 837	1,6	72,2	45,1
Eppendorf	1 619	13 987	2,6	79,8	47,0
Groß Borstel	1 735	4 396	35,6	74,4	40,4
Alsterdorf	1 933	7 174	17,9	78,0	40,7
Winterhude	3 510	31 371	2,2	69,0	42,0
Uhlenhorst	1 130	10 117	1,9	77,6	47,6
Hohenfelde	660	5 537	2,4	67,3	40,7
Barmbek-Süd	2 042	21 156	0,5	58,1	37,5
Dulsberg	1 064	10 594	0,4	53,2	32,7
Barmbek-Nord	2 650	26 315	1,0	56,2	37,1
Ohlsdorf	2 380	8 252	20,8	72,9	39,9
Fuhlsbüttel	2 038	6 650	22,4	76,2	41,8
Langenhorn	9 023	20 189	40,7	75,4	36,2
<b>Bezirk Hamburg-Nord</b>	<b>30 408</b>	<b>171 575</b>	<b>9,4</b>	<b>67,9</b>	<b>40,0</b>

<sup>1</sup> nach dem Melderegister<sup>2</sup> einschließlich Insel Neuwerk

Quelle: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes basierend auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011

## Noch 3 Wohngebäude- und Wohnungsbestand in den Hamburger Stadtteilen am 31.12.2013

Stadtteil Bezirk	Wohngebäude	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden			
		insgesamt	darunter in Ein- und Zwei-Familien- häusern in %	Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Einwohner/-in <sup>1</sup> in m <sup>2</sup>
Eilbek	1 526	12 918	1,4	62,2	38,5
Wandsbek	3 864	19 569	11,4	64,7	37,9
Marienthal	2 122	6 489	24,2	89,8	47,4
Jenfeld	2 615	10 751	19,2	72,7	31,6
Tonndorf	2 272	6 944	25,4	76,6	39,3
Farmsen-Berne	6 346	16 512	34,1	75,8	36,8
Bramfeld	8 870	27 318	27,0	70,8	38,1
Steilshoop	953	8 719	3,8	74,3	33,3
Wellingsbüttel	2 779	4 975	52,2	118,7	57,4
Sasel	7 184	10 502	69,2	111,8	50,7
Poppenbüttel	6 016	10 345	57,1	103,2	47,8
Hummelsbüttel	2 709	7 931	27,7	88,2	41,0
Lemsahl-Mellingstedt	2 284	2 654	90,5	132,2	53,7
Duvenstedt	1 732	2 453	72,4	117,2	46,1
Wohldorf-Ohlstedt	1 442	1 850	80,6	143,1	59,7
Bergstedt	2 763	4 455	60,8	102,8	44,9
Volksdorf	5 389	8 760	59,1	111,9	48,5
Rahlstedt	14 949	43 077	28,5	80,9	39,7
<b>Bezirk Wandsbek</b>	<b>75 815</b>	<b>206 222</b>	<b>31,5</b>	<b>83,2</b>	<b>41,1</b>
Lohbrügge	5 642	19 749	22,2	74,6	37,7
Bergedorf	5 064	16 275	24,5	79,5	39,1
Curslack	924	1 428	66,5	104,3	37,9
Altengamme	632	886	77,4	107,4	43,3
Neuengamme	1 029	1 496	74,5	107,9	45,0
Kirchwerder	2 692	3 938	75,3	106,9	45,3
Ochsenwerder	675	1 022	70,3	119,6	49,9
Reitbrook	143	224	66,1	118,9	55,0
Allermöhe	448	579	85,7	114,7	50,2
Billwerder	377	554	72,2	93,4	38,8
Moorfleet	328	439	80,6	101,0	35,5
Tatenberg	158	216	83,3	115,0	46,3
Spadenland	112	200	60,0	109,5	45,8
Neuallermöhe	3 115	8 975	27,0	80,4	30,4
<b>Bezirk Bergedorf</b>	<b>21 339</b>	<b>55 981</b>	<b>33,8</b>	<b>83,5</b>	<b>38,1</b>
Harburg	1 483	11 774	1,9	59,9	31,1
Neuland und Gut Moor	423	558	82,3	102,3	37,8
Wilstorf	2 026	8 333	17,4	68,8	35,4
Rönneburg	771	1 383	54,4	96,1	41,5
Langenbek	1 194	1 863	60,6	86,7	39,4
Sinstorf	830	1 447	60,1	90,9	37,0
Marmstorf	2 213	4 231	50,0	89,1	42,8
Eißendorf	4 197	11 810	30,3	78,0	38,6
Heimfeld	2 451	10 279	14,8	71,0	35,1
Moorburg und Altenwerder	225	325	74,5	99,6	44,2
Hausbruch	2 874	7 088	36,9	83,9	34,9
Neugraben-Fischbek	5 386	12 034	41,0	84,6	37,5
Francop	191	322	71,4	98,5	46,8
Neuenfelde	1 022	1 917	60,8	95,3	40,8
Cranz	165	388	37,4	87,4	44,7
<b>Bezirk Harburg</b>	<b>25 451</b>	<b>73 752</b>	<b>29,1</b>	<b>77,1</b>	<b>36,5</b>
<b>Hamburg<sup>2</sup></b>	<b>244 763</b>	<b>917 234</b>	<b>20,1</b>	<b>75,7</b>	<b>39,0</b>

Anmerkungen: siehe Seite 84

## 4 Baugenehmigungen in Hamburg 2012 und 2013

Merkmal		2012	2013
<b>Wohngebäude<sup>1</sup></b>			
<b>Gebäude insgesamt</b>		<b>1 859</b>	<b>2 013</b>
darunter			
Bauherr privat		1 006	985
Wohnungsunternehmen		611	772
sonstige Unternehmen		132	123
öffentliche Bauherren		67	66
Rauminhalt	1 000 m <sup>3</sup>	3 623	4 028
veranschlagte Kosten des Bauwerks	1 000 Euro	1 050 160	1 184 389
	Euro je m <sup>3</sup>	290	294
Wohnungen <sup>2</sup>		8 082	9 679
darunter			
durch Errichtung neuer Gebäude		7 327	8 708
darunter			
Bauherr privat		1 749	1 642
Wohnungsunternehmen		4 134	4 891
sonstige Unternehmen		1 000	780
öffentliche Bauherren		140	530
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden <sup>3</sup>		755	1 304
<b>Nichtwohngebäude<sup>1</sup></b>			
<b>Gebäude insgesamt</b>		<b>176</b>	<b>160</b>
Rauminhalt	1 000 m <sup>3</sup>	2 281	2 247
veranschlagte Kosten des Bauwerks	1 000 Euro	422 676	377 328
	Euro je m <sup>3</sup>	185	168
Wohnungen <sup>2</sup>		80	333
davon durch			
Errichtung neuer Gebäude		49	60
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden <sup>3</sup>		31	273
<b>Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden<sup>2</sup></b>		<b>8 162</b>	<b>10 012</b>

<sup>1</sup> Neubau

<sup>2</sup> einschließlich Baumaßnahmen

<sup>3</sup> Saldo aus hinzukommenden und abgehenden Wohnungen