

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.

Nichtwohngebäude

Nichtwohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend für Nichtwohnzwecke (gemessen

an der Gesamtnutzfläche) bestimmt sind. Hierzu zählen zum Beispiel 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 untergebracht 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 m² Wohnfläche.

1 Wohngebäude- und Wohnungsbestand in Hamburg 1970 - 2014

Am Jahresende	Wohngebäude	Wohnungen ¹	Mit ... Räumen				Wohnungen in Ein- und Zwei-Familienhäusern	Durchschnittliche Wohnfläche	
			1 - 2	3	4	5 und mehr		je Wohnung	je Einwohner/-in ¹
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 ^a	240 650	904 901	143 024	288 011	259 718	214 148	r 180 966	r 75,3	x
2011 ^a	241 749	907 863	143 345	288 506	260 490	215 522	r 181 944	r 75,4	r 39,8
2012 ^a	242 934	911 164	143 961	289 278	261 145	216 780	r 182 973	r 75,5	r 39,7
2013 ^a	244 763	917 234	144 905	290 787	262 584	218 958	r 184 509	r 75,7	r 39,8
2014 ^a	246 090	923 840	146 589	292 597	264 070	220 584	185 541	75,8	39,7

¹ in Wohn- und Nichtwohngebäuden, von 1986 bis 2009 ohne Wohnheime

^a Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011

2 Wohnungsbau in Hamburg 1970 - 2014

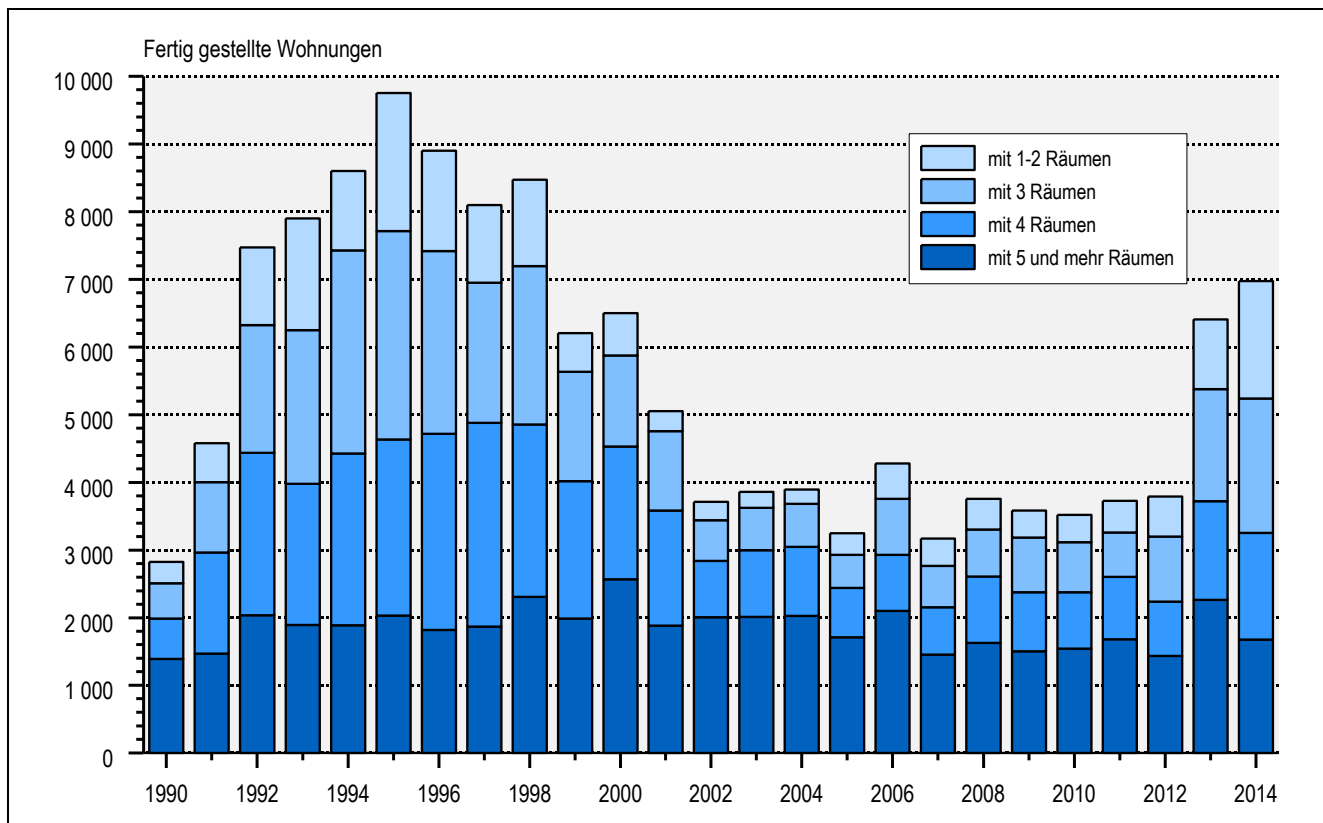
Jahr	Fertig gestellte neue Wohngebäude ¹	Fertig gestellte Wohnungen ²	Mit ... Räumen ³				Wohnfläche dieser Wohnungen insgesamt	Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung
			1 - 2	3	4	5 und mehr		
			m ²					
1970	1 830	12 087	2 353	2 686	4 243	2 805	846 100	70,0
1975	1 307	9 104	1 500	1 837	2 771	2 996	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
2014	1 356	6 974	1 734	1 986	1 574	1 680	619 790	88,9

¹ Errichtung neuer Gebäude

² in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

³ einschließlich Küchen

Grafik: Fertig gestellte Wohnungen in Hamburg 1990 - 2014 nach Anzahl der Räume



3 Wohngebäude- und Wohnungsbestand in den Hamburger Stadtteilen am 31.12.2014

Stadtteil Bezirk	Wohngebäude	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden			
		insgesamt	darunter in Ein- und Zwei-Familien- häusern in %	Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Wohnfläche je Einwohner/-in ¹ in m ²
Hamburg-Altstadt	91	1 157	1,5	71,1	45,9
HafenCity	62	1 105	0,5	94,7	50,0
Neustadt	633	7 273	0,9	62,4	36,7
St. Pauli	1 259	12 331	1,3	63,8	35,1
St. Georg	522	5 832	1,0	70,8	38,7
Hammerbrook	69	1 052	0,5	63,9	30,0
Borgfelde	373	3 993	0,9	57,0	33,6
Hamm	2 303	23 155	1,1	58,6	35,8
Horn	2 751	19 473	5,0	60,9	31,0
Billstedt	7 806	31 324	19,5	72,0	32,3
Billbrook	83	284	25,4	65,8	13,1
Rothenburgsort	516	4 521	3,0	60,6	30,2
Veddel	210	2 040	0,7	61,0	26,4
Wilhelmsburg	4 596	22 291	14,1	69,5	29,3
Kleiner Grasbrook und Steinwerder	70	735	0,3	50,6	28,0
Waltershof und Finkenwerder	2 286	5 752	33,1	75,4	37,0
Bezirk Hamburg-Mitte²	23 637	142 330	9,1	65,9	32,0
Altona-Altstadt	1 587	15 853	1,1	63,3	34,9
Sternschanze	495	4 208	1,9	67,9	36,7
Altona-Nord	1 139	11 685	1,0	63,7	34,2
Ottensen	2 371	19 087	2,1	70,4	38,7
Bahrenfeld	3 487	14 136	16,2	69,4	35,8
Groß Flottbek	2 423	5 197	42,2	103,4	49,3
Othmarschen	2 704	6 607	35,4	114,4	54,5
Lurup	5 356	15 634	32,8	77,0	34,1
Osdorf	4 006	12 385	26,8	84,2	40,3
Nienstedten	1 791	3 175	53,1	123,6	54,2
Blankenese	3 355	6 709	45,9	116,6	59,3
Iserbrook	2 439	5 582	40,7	83,3	41,5
Sülldorf	2 344	4 306	51,4	90,6	43,0
Rissen	3 691	7 415	46,2	99,0	48,7
Bezirk Altona	37 188	131 979	21,8	80,8	40,7
Eimsbüttel	3 232	33 902	0,9	63,8	38,4
Rotherbaum	1 176	9 760	3,3	82,5	49,7
Harvestehude	1 344	10 013	5,3	96,6	56,4
Hoheluft-West	788	7 855	1,4	66,3	39,7
Lokstedt	3 162	14 729	14,5	74,0	38,9
Niendorf	8 350	20 516	35,1	85,2	43,5
Schnelsen	5 680	12 991	40,0	88,6	40,7
Eidelstedt	4 989	15 588	27,5	75,1	37,1
Stellingen	2 730	13 382	12,4	69,6	38,7
Bezirk Eimsbüttel	31 451	138 736	15,7	76,0	41,4
Hoheluft-Ost	623	5 835	1,6	72,1	44,8
Eppendorf	1 624	14 047	2,6	79,9	46,4
Groß Borstel	1 737	4 403	35,6	74,4	40,9
Alsterdorf	1 946	7 334	17,6	78,0	40,8
Winterhude	3 559	31 761	2,2	69,1	41,8
Uhlenhorst	1 140	10 213	2,0	77,8	47,7
Hohenfelde	661	5 548	2,4	67,3	40,7
Barmbek-Süd	2 053	21 302	0,5	58,2	37,4
Dulsberg	1 069	10 702	0,4	53,2	33,0
Barmbek-Nord	2 658	26 464	1,0	56,4	37,1
Ohlsdorf	2 382	8 176	21,0	73,3	39,8
Fuhlsbüttel	2 039	6 656	22,5	76,2	41,6
Langenhorn	9 069	20 334	40,6	75,5	35,9
Bezirk Hamburg-Nord	30 560	172 775	9,4	68,0	39,9

¹ Melderegister (ohne Seeleute und Binnenschiffer)² 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 31.12.2014

Stadtteil Bezirk	Wohngebäude	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden			
		insgesamt	darunter in Ein- und Zwei-Familien- häusern in %	Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Wohnfläche je Einwohner/-in ¹ in m ²
Eilbek	1 530	12 937	1,5	62,2	38,4
Wandsbek	3 871	19 552	11,5	64,7	37,7
Marienthal	2 127	6 500	24,3	89,9	47,3
Jenfeld	2 620	10 756	19,2	72,7	31,6
Tonndorf	2 286	7 197	24,6	76,2	40,0
Farmsen-Berne	6 368	16 575	34,1	75,9	36,3
Bramfeld	8 904	27 382	27,1	70,8	38,2
Steilshoop	953	8 719	3,8	74,3	33,6
Wellingsbüttel	2 798	5 008	52,2	119,0	57,2
Sasel	7 261	10 619	69,2	112,0	50,9
Poppenbüttel	6 051	10 428	57,0	103,2	47,8
Hummelsbüttel	2 729	8 022	27,5	88,4	41,3
Lemsahl-Mellingstedt	2 301	2 674	90,6	132,4	54,0
Duvenstedt	1 739	2 462	72,5	117,4	46,2
Wohldorf-Ohlstedt	1 454	1 862	80,8	143,4	59,6
Bergstedt	2 779	4 477	61,0	103,0	45,1
Volksdorf	5 419	8 857	58,7	112,3	48,8
Rahlstedt	15 017	43 254	28,5	81,0	39,7
Bezirk Wandsbek	76 207	207 281	31,5	83,3	41,2
Lohbrügge	5 665	19 928	22,0	74,7	38,1
Bergedorf	5 080	16 346	24,5	79,7	39,1
Curslack	927	1 433	66,6	104,4	38,2
Altengamme	635	890	77,5	107,5	43,0
Neuengamme	1 031	1 498	74,6	108,0	44,3
Kirchwerder	2 712	3 990	74,7	106,6	45,5
Ochsenwerder	684	1 039	69,7	119,3	49,3
Reitbrook	144	228	64,9	118,9	54,0
Allermöhe	449	575	86,6	115,4	49,0
Billwerder	380	557	72,4	93,7	40,3
Moorfleet	328	439	80,6	101,0	35,7
Tatenberg	159	217	83,4	115,0	45,6
Spadenland	111	202	57,4	108,5	44,9
Neuallermöhe	3 161	9 039	27,3	80,7	30,6
Bezirk Bergedorf	21 466	56 381	33,7	83,6	38,2
Harburg	1 489	11 967	1,9	59,9	31,3
Neuland und Gut Moor	424	559	82,3	102,4	38,4
Wilstorf	2 028	8 367	17,3	68,8	35,2
Rönneburg	771	1 384	54,4	96,1	41,4
Langenbek	1 194	1 863	60,6	86,7	39,6
Sinstorf	835	1 454	60,0	90,9	37,2
Marmstorf	2 216	4 247	49,9	89,2	43,1
Eißendorf	4 212	11 882	30,2	78,1	38,8
Heimfeld	2 465	10 387	14,7	71,0	35,3
Moorburg und Altenwerder	226	328	73,8	99,4	40,9
Hausbruch	2 912	7 092	37,4	84,4	35,3
Neugraben-Fischbek	5 423	12 192	40,7	84,5	37,4
Francop	194	325	71,7	98,9	45,0
Neuenfelde	1 027	1 923	60,9	95,3	40,2
Cranz	165	388	37,4	87,4	44,2
Bezirk Harburg	25 581	74 358	29,0	77,1	36,6
Hamburg²	246 090	923 840	20,1	75,8	38,8

Anmerkungen: siehe Seite 90

4 Baugenehmigungen in Hamburg 2013 und 2014

Merkmal	2013	2014
Wohngebäude¹		
Gebäude insgesamt	2 013	1 831
darunter		
Bauherr privat	985	862
Wohnungsunternehmen	772	768
sonstige Unternehmen	123	117
öffentliche Bauherren	66	27
Rauminhalt 1 000 m ³	4 028	4 271
veranschlagte Kosten des Bauwerks 1 000 Euro	1 184 389	1 323 556
Euro je m ³	294	310
Wohnungen ²	9 679	10 812
davon		
durch Errichtung neuer Gebäude	r 8 648	9 731
darunter		
Bauherr privat	1 642	1 566
Wohnungsunternehmen	4 891	7 005
sonstige Unternehmen	780	437
öffentliche Bauherren	530	122
durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ³	r 1 031	1 090
Nichtwohngebäude¹		
Gebäude insgesamt	160	130
Rauminhalt 1 000 m ³	2 247	1 763
veranschlagte Kosten des Bauwerks 1 000 Euro	377 328	487 078
Euro je m ³	168	276
Wohnungen ²	333	111
davon durch		
Errichtung neuer Gebäude	60	102
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ³	273	9
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden²	10 012	10 923

¹ Neubau

² einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Wohnungen

³ Saldo aus hinzukommenden und abgehenden Wohnungen