

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 - 2016

Am Jahresende ¹	Wohngebäude	Wohnungen ²	Mit ... Räumen				Wohnungen in Ein- und Zwei-Familienhäusern	Durchschnittliche Wohnfläche	
			1 - 2	3	4	5 und mehr		je Wohnung	je Einwohner/-in ³
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	240 650	904 901	143 024	288 011	259 718	214 148	180 966	75,3	38,1
2011	241 749	907 863	143 345	288 506	260 490	215 522	181 944	75,4	39,8
2012	242 934	911 164	143 961	289 278	261 145	216 780	182 973	75,5	39,7
2013	244 763	917 234	144 905	290 787	262 584	218 958	184 509	75,7	39,8
2014	246 090	923 840	146 589	292 597	264 070	220 584	185 541	75,8	39,7
2015	247 814	931 236	148 332	294 841	265 616	222 447	186 879	75,9	39,6
2016	249 198	938 592	150 501	297 066	267 219	223 806	187 893	76,0	...

¹ Fortschreibungsergebnisse, ab 2010 auf Grundlage der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011

² in Wohn- und Nichtwohngebäuden, 1986 bis 2009 ohne Wohnheime

³ Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsfortschreibung

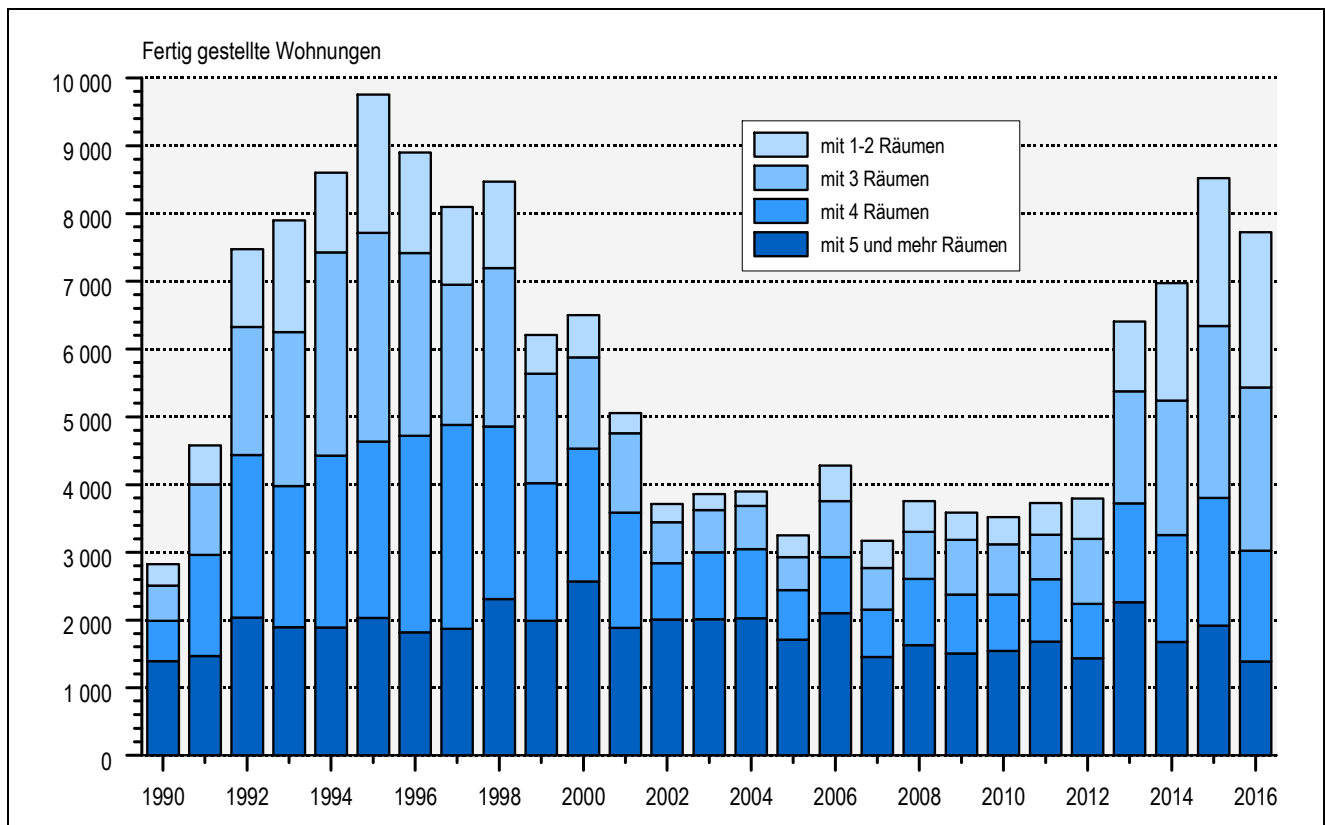
2 Wohnungsbau in Hamburg 1970 - 2016

Jahr	Fertig gestellte neue Wohngebäude	Fertig gestellte Wohnungen ¹	Mit ... Räumen ²				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
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
2015	1 760	8 521	2 183	2 535	1 883	1 920	756 690	88,8
2016	1 438	7 722	2 289	2 412	1 636	1 385	650 210	84,2

¹ in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

² einschließlich Küchen

Grafik: Fertig gestellte Wohnungen in Hamburg 1990 - 2016 nach Anzahl der Räume



3 Wohngebäude- und Wohnungsbestand in den Hamburger Stadtteilen am 31.12.2016

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	98	1 340	1,3	73,0	43,3
HafenCity	78	1 296	0,5	93,2	36,9
Neustadt	638	7 329	0,9	62,6	36,3
St. Pauli	1 272	12 378	1,4	64,1	35,1
St. Georg	535	6 025	0,9	71,4	39,8
Hammerbrook	77	1 678	0,4	56,3	23,2
Borgfelde	380	4 375	0,9	55,2	32,4
Hamm	2 315	23 299	1,1	58,7	35,9
Horn	2 750	19 292	5,1	60,8	30,4
Billstedt	7 940	31 588	19,8	72,3	32,5
Billbrook	83	284	25,4	65,8	8,5
Rothenburgsort	519	4 557	3,0	60,5	30,2
Veddel	210	2 040	0,7	61,0	26,8
Wilhelmsburg	4 637	22 573	14,0	69,6	28,5
Kleiner Grasbrook und Steinwerder	70	735	8,7	50,6	29,6
Waltershof und Finkenwerder	2 298	5 775	33,1	75,5	37,2
Bezirk Hamburg-Mitte²	23 907	144 576	9,1	65,9	31,6
Altona-Altstadt	1 598	16 091	1,1	63,4	35,1
Sternschanze	497	4 264	1,9	68,2	36,1
Altona-Nord	1 149	11 850	1,0	63,6	34,0
Ottensen	2 381	19 477	2,1	70,3	38,7
Bahrenfeld	3 524	14 432	16,0	69,7	32,4
Groß Flottbek	2 436	5 247	41,9	103,9	49,8
Othmarschen	2 737	6 965	33,8	113,0	52,8
Lurup	5 423	15 951	32,4	77,2	34,2
Osdorf	4 024	12 412	26,9	84,4	40,1
Nienstedten	1 807	3 207	53,2	124,2	55,0
Blankenese	3 388	6 796	45,7	117,0	59,3
Iserbrook	2 471	5 682	40,4	83,9	42,1
Sülldorf	2 371	4 381	50,8	90,5	42,0
Rissen	3 736	7 386	47,0	100,9	49,0
Bezirk Altona	37 542	134 141	21,6	81,0	40,2
Eimsbüttel	3 253	34 127	0,9	63,9	38,2
Rotherbaum	1 195	9 923	3,3	83,0	50,0
Harvestehude	1 346	10 031	5,3	96,8	54,5
Hoheluft-West	794	7 907	1,4	66,3	40,0
Lokstedt	3 176	14 778	14,4	74,2	38,6
Niendorf	8 473	20 710	35,3	85,7	42,4
Schnelsen	5 758	13 289	39,5	88,6	40,0
Eidelstedt	5 061	15 766	27,7	75,3	36,6
Stellingen	2 773	13 710	12,3	69,7	37,3
Bezirk Eimsbüttel	31 829	140 241	15,7	76,2	40,8
Hoheluft-Ost	632	5 998	1,5	72,6	45,5
Eppendorf	1 627	14 070	2,7	80,0	46,1
Groß Borstel	1 749	4 440	35,5	74,8	39,2
Alsterdorf	1 977	7 610	17,1	77,6	40,9
Winterhude	3 631	32 664	2,2	69,7	41,5
Uhlenhorst	1 202	10 615	2,3	78,6	47,4
Hohenfelde	686	5 758	2,5	67,6	39,4
Barmbek-Süd	2 098	21 958	0,5	58,9	37,2
Dulsberg	1 074	10 742	0,4	53,3	33,0
Barmbek-Nord	2 684	26 661	1,1	56,6	36,4
Ohlsdorf	2 374	8 202	20,7	73,6	38,2
Fuhlsbüttel	2 066	6 745	22,5	76,5	41,0
Langenhorn	9 264	21 100	39,8	75,8	35,1
Bezirk Hamburg-Nord	31 064	176 563	9,3	68,4	39,4

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 31.12.2016

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	1 542	13 059	1,5	62,5	38,0
Wandsbek	3 906	19 894	11,3	65,2	37,6
Marienthal	2 139	6 565	24,0	90,1	44,1
Jenfeld	2 643	10 892	19,1	72,8	30,9
Tonndorf	2 307	7 412	24,0	76,2	38,3
Farmsen-Berne	6 417	16 702	34,1	76,1	36,7
Bramfeld	9 013	27 747	27,1	71,1	38,0
Steilshoop	956	8 766	3,8	74,2	33,5
Wellingsbüttel	2 845	5 072	52,6	119,8	57,8
Sasel	7 392	10 789	69,3	112,4	51,6
Poppenbüttel	6 128	10 546	57,1	103,6	47,8
Hummelsbüttel	2 754	8 081	27,5	88,6	40,6
Lemsahl-Mellingstedt	2 341	2 750	89,7	131,8	52,4
Duvenstedt	1 773	2 516	72,2	117,7	47,4
Wohldorf-Ohlstedt	1 496	1 922	80,3	143,5	59,2
Bergstedt	2 829	4 557	61,0	103,2	44,0
Volksdorf	5 496	9 009	58,5	112,5	49,2
Rahlstedt	15 225	43 853	28,5	81,1	39,2
Bezirk Wandsbek	77 202	210 132	31,5	83,6	40,8
Lohbrügge	5 693	20 038	22,0	74,8	37,9
Bergedorf	5 131	16 811	23,9	79,4	38,0
Curslack	943	1 453	67,0	104,8	38,7
Altengamme	642	908	76,8	107,5	43,8
Neuengamme	1 042	1 516	74,4	108,1	44,4
Kirchwerder	2 771	4 098	73,9	106,5	44,5
Ochsenwerder	702	1 080	68,3	118,2	50,3
Reitbrook	147	231	65,4	119,7	53,5
Allermöhe	454	588	85,4	115,2	49,8
Billwerder	382	559	72,5	93,8	33,1
Moorfleet	331	445	80,0	101,3	35,3
Tatenberg	166	225	84,0	114,6	46,5
Spadenland	114	208	56,7	108,3	44,5
Neuallermöhe	3 181	9 069	27,4	80,7	30,9
Bezirk Bergedorf	21 699	57 229	33,6	83,6	37,8
Harburg	1 573	12 448	2,3	60,9	29,1
Neuland und Gut Moor	430	566	82,5	102,6	34,1
Wilstorf	2 036	8 491	17,1	69,0	34,3
Rönneburg	772	1 387	54,2	96,4	41,9
Langenbek	1 194	1 863	60,6	86,8	40,2
Sinstorf	843	1 463	60,3	91,3	36,7
Marmstorf	2 225	4 269	49,8	89,3	43,1
Eißendorf	4 265	12 041	30,1	78,3	38,8
Heimfeld	2 474	10 551	14,5	71,4	34,5
Moorburg und Altenwerder	226	328	73,8	99,4	43,9
Hausbruch	2 937	7 172	37,3	84,3	35,8
Neugraben-Fischbek	5 585	12 467	41,0	84,8	36,5
Francop	196	329	72,0	98,9	48,4
Neuenfelde	1 033	1 938	60,8	95,3	37,3
Cranz	166	397	36,5	87,3	42,0
Bezirk Harburg	25 955	75 710	28,9	77,3	35,7
Hamburg²	249 198	938 592	20,0	76,0	38,3

Anmerkungen: siehe Seite 94

4 Baugenehmigungen in Hamburg 2015 und 2016

Merkmal	2015	2016
Wohngebäude¹		
Gebäude insgesamt	1 747	2 011
darunter		
Bauherr privat	929	1 007
Wohnungsunternehmen	558	770
sonstige Unternehmen (ohne Immobilienfonds)	177	97
öffentliche Bauherren	33	66
Rauminhalt	1 000 m ³	3 516
veranschlagte Kosten des Bauwerks	1 000 Euro	1 058 146
	Euro je m ³	301
Wohnungen ²	8 563	10 593
davon		
durch Errichtung neuer Gebäude	7 687	9 651
darunter		
Bauherr privat	1 663	2 020
Wohnungsunternehmen	3 992	6 142
sonstige Unternehmen	1 294	616
öffentliche Bauherren	288	437
durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ³	r 876	942
Nichtwohngebäude¹		
Gebäude insgesamt	150	155
Rauminhalt	1 000 m ³	2 341
veranschlagte Kosten des Bauwerks	1 000 Euro	624 641
	Euro je m ³	267
Wohnungen ²	71	143
davon durch		
Errichtung neuer Gebäude	10	100
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ³	61	43
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden²	8 634	10 736

¹ Neubau

² einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Wohnungen

³ Saldo aus hinzukommenden und abgehenden Wohnungen

5 Wohnungen im Bauüberhang¹ in Hamburg 1992 - 2016

Jahr	Wohnungen insgesamt	Errichtung neuer Gebäude im Wohn- und Nichtwohnbau				Erloschene Baugenehmigungen
		insgesamt	darunter			
			unter Dach (rohbaufertig)	noch nicht unter Dach	nicht begonnen	
Anzahl Wohnungen						
1992	14 139	11 248	2 137	2 722	6 389	–
1993	16 256	12 171	1 519	1 210	9 442	–
1994	17 079	13 620	2 282	1 529	9 809	382
1995	18 555	15 619	3 324	2 923	9 372	1
1996	18 044	15 554	2 399	904	12 251	313
1997	18 326	16 249	2 390	1 137	12 722	852
1998	14 496	13 180	2 310	1 033	9 837	617
1999	11 930	11 030	1 497	1 571	7 962	213
2000	9 224	8 502	1 576	802	6 124	836
2001	7 412	6 930	1 259	439	5 232	627
2002	7 175	6 610	560	943	5 107	532
2003	6 704	6 159	890	687	4 582	410
2004	6 454	5 764	942	296	4 526	551
2005	6 177	5 679	180	1 131	4 368	382
2006	5 662	5 199	1 170	663	3 366	309
2007	6 741	6 278	932	400	4 946	323
2008	6 497	5 709	653	690	4 366	251
2009	6 954	6 059	1 147	795	4 117	142
2010	7 139	6 268	1 319	931	4 018	424
2011	8 033	7 330	1 548	1 074	4 708	438
2012	11 709	10 760	2 874	2 448	5 438	693
2013	14 999	13 225	1 353	3 076	8 796	317
2014	18 412	16 440	2 873	1 782	11 785	537
2015	18 058	16 042	1 564	3 276	11 202	1 915
2016	20 632	18 352	3 012	1 937	13 403	440

¹ genehmigte, aber noch nicht fertig gestellte Wohnungen am Jahresende

Quelle: Statistiken der Bautätigkeit

