

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

Hierzu zählen bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden durch Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen. In der Bautätigkeitsstatistik werden nur genehmigungspflichtige Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden erfasst.

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.

Gebäude

Als Gebäude gelten selbständige, 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 selbständige 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 ganzen 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 Beiträge 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 un-

tervermietete 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, deren betriebstechnischer Anlagen und Kosten für betriebliche Einbauten sowie für besondere Bauausführungen), nicht aber Grundstücks- oder Erschließungskosten.

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 der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen.

Wohnung

Eine Wohnung ist die Summe der Räume, die die Führung eines Haushaltes ermöglichen. Dazu gehören eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit, ein eigener abschließbarer Zugang sowie Wasserversorgung, Ausguss und Toilette, die auch außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen können.

1 Wohngebäude- und Wohnungsbestand in Schleswig-Holstein 1970 - 2007

Jahr ¹	Wohngebäude	Wohnungen ²	Mit ... Räumen ³				Wohnungen in Ein- und Zwei-Fami- lienhäusern	Durchschnittliche Wohnfläche	
			1 - 2	3	4	5 und mehr		je Wohnung	je Einwohner/-in
1970	443 836	889 189	72 038	235 016	293 736	288 399	.	.	.
1975	494 414	1 024 921	100 459	251 776	329 571	343 115	.	.	.
1980	547 816	1 106 939	108 204	259 167	346 269	393 299	.	.	.
1985	584 073	1 180 724	119 913	271 403	362 818	426 590	.	.	.
1990	604 496	1 148 125	84 643	245 643	338 607	479 232	606 921	84,6	37,0
1991	609 550	1 157 967	85 590	247 498	340 860	484 019	612 325	84,7	37,0
1992	615 534	1 171 246	87 098	250 259	344 094	489 795	618 693	84,7	37,0
1993	622 599	1 185 978	89 053	253 078	347 593	496 254	626 274	84,8	37,3
1994	632 092	1 206 386	91 975	256 912	352 350	505 149	636 397	84,9	37,8
1995	641 273	1 229 900	95 861	261 951	358 191	513 897	646 066	84,9	38,3
1996	649 120	1 248 831	98 598	265 693	363 065	521 475	654 249	85,0	38,7
1997	658 350	1 269 381	101 531	269 584	367 777	530 489	663 828	85,1	39,2
1998	668 313	1 288 973	103 334	273 121	372 020	540 498	674 170	85,3	39,7
1999	679 428	1 306 664	104 540	275 397	375 484	551 243	685 803	85,6	40,3
2000	688 555	1 321 167	105 271	277 391	378 327	560 178	695 321	85,9	40,7
2001	696 032	1 331 775	105 236	278 598	380 381	567 560	703 114	86,1	40,9
2002	702 994	1 342 447	105 680	280 002	382 333	574 432	710 342	85,8	40,9
2003	710 065	1 352 126	106 238	280 693	383 827	581 368	717 681	86,6	41,5
2004	718 041	1 363 018	106 738	281 486	385 747	589 047	725 951	86,8	41,8
2005	724 358	1 371 345	107 191	282 011	387 084	595 059	732 485	87,0	42,1
2006	730 966	1 380 496	107 579	282 818	388 697	601 402	739 317	87,2	42,5
2007	736 058	1 387 423	107 823	283 480	389 946	606 174	744 608	87,4	42,7

¹ jeweils 31.12.² in Wohn- und Nichtwohngebäuden, ab 1986 ohne Wohnheime³ einschließlich Küchen

2 Wohnungsbau in Schleswig-Holstein 1970 - 2007

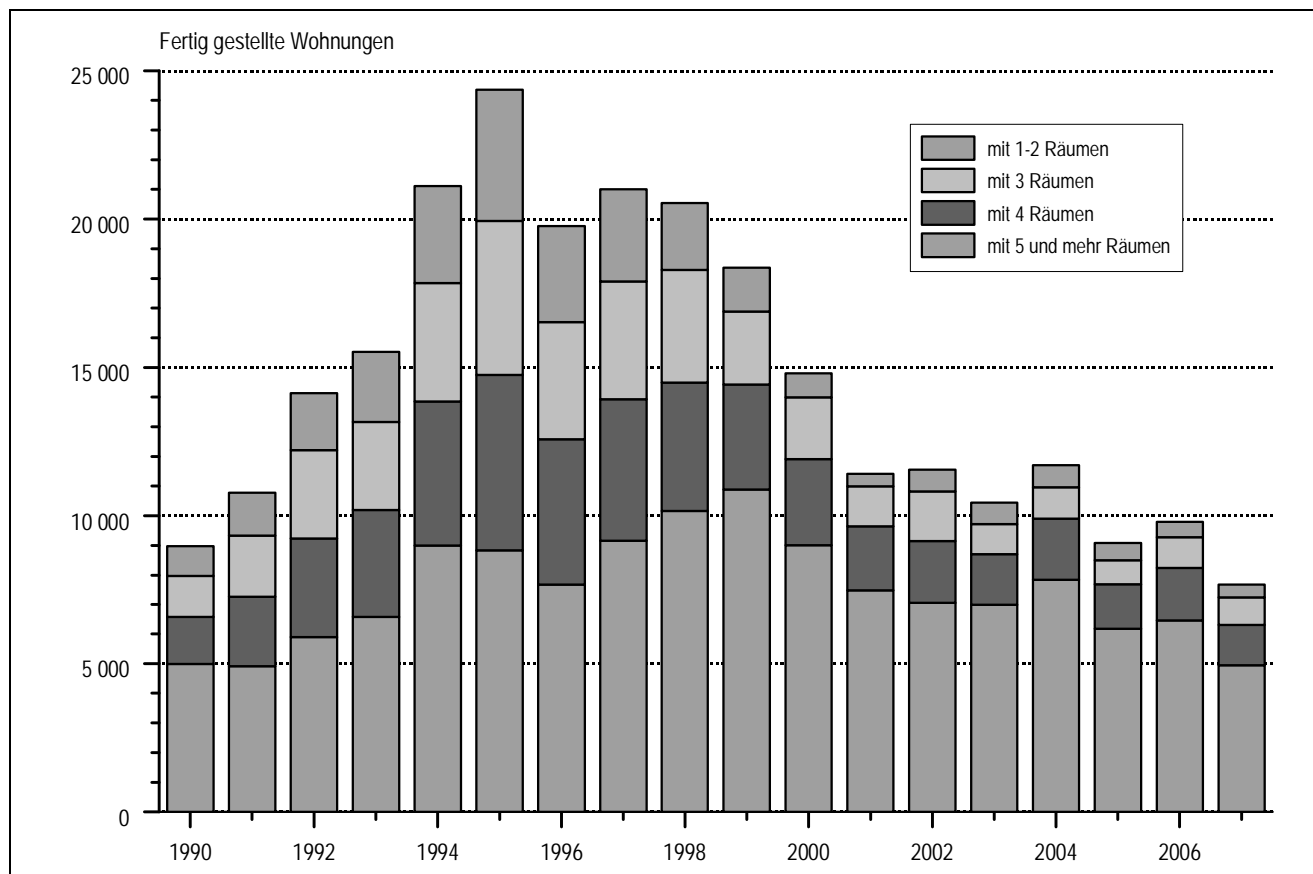
Jahr	Fertig gestellte Wohngebäude ¹	Fertig gestellte Wohnungen ²	Mit ... Räumen ³				Wohnfläche dieser Wohnungen insgesamt	Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung
			1 - 2	3	4	5 und mehr		
			m ²					
1970	8 966	22 039	.	.	.	.	1 774 400	80,5
1975	8 618	19 609	.	.	.	.	1 804 600	92,0
1980	12 729	19 209	1 389	2 132	3 948	11 740	2 011 800	104,7
1985	5 533	11 474	2 094	1 895	2 392	5 093	1 012 600	88,3
1990	5 242	8 976	1 002	1 394	1 597	4 983	875 900	97,6
1991	5 114	10 771	1 439	2 069	2 355	4 908	984 500	91,4
1992	6 074	14 140	1 937	2 969	3 338	5 896	1 241 000	87,8
1993	7 094	15 526	2 370	2 962	3 605	6 589	1 386 900	89,3
1994	9 516	21 114	3 277	3 989	4 852	8 996	1 901 200	90,0
1995	9 069	24 369	4 435	5 186	5 917	8 831	2 076 700	85,2
1996	7 780	19 773	3 248	3 946	4 903	7 676	1 739 000	87,9
1997	9 162	21 006	3 109	3 975	4 764	9 158	1 917 600	91,3
1998	9 938	20 543	2 247	3 804	4 340	10 152	1 973 800	96,1
1999	11 109	18 358	1 478	2 455	3 541	10 884	1 920 100	104,6
2000	9 106	14 794	802	2 083	2 895	9 014	1 624 850	109,8
2001	7 492	11 414	417	1 363	2 140	7 494	1 294 740	113,4
2002	7 082	11 552	731	1 677	2 084	7 060	1 267 780	109,7
2003	7 097	10 447	731	1 020	1 698	6 998	1 189 120	113,8
2004	7 994	11 704	745	1 056	2 063	7 840	1 337 990	114,3
2005	6 353	9 078	575	812	1 516	6 175	1 062 000	117,0
2006	6 655	9 794	516	1 043	1 777	6 458	1 130 120	115,4
2007	5 202	7 671	430	927	1 369	4 945	905 580	118,1

¹ Errichtung neuer Gebäude

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

³ einschließlich Küchen

Grafik: Fertig gestellte Wohnungen in Schleswig-Holstein 1990 - 2007 nach Anzahl der Räume



3 Baugenehmigungen in Schleswig-Holstein 2006 und 2007

	2006	2007
Wohngebäude¹		
Gebäude insgesamt	6 440	4 286
darunter		
Bauherr privat	4 934	3 220
Wohnungsunternehmen	1 016	722
sonstige Unternehmen	428	299
öffentliche Bauherren	26	29
Rauminhalt 1 000 m ³	5 112	3 608
veranschlagte Kosten des Bauwerks 1 000 Euro	1 098 866	833 886
Euro je m ³	215	231
Wohnungen ²	9 512	6 899
darunter		
durch Errichtung neuer Gebäude	8 864	6 372
darunter		
Bauherr privat	5 638	3 894
Wohnungsunternehmen	2 361	1 794
sonstige Unternehmen	725	468
öffentliche Bauherren	72	108
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ³	648	527
Nichtwohngebäude¹		
Gebäude insgesamt	1 299	1 359
Rauminhalt 1 000 m ³	7 499	7 929
veranschlagte Kosten des Bauwerks 1 000 Euro	586 064	753 733
Euro je m ³	78	95
Wohnungen ²	196	170
davon durch		
Errichtung neuer Gebäude	154	157
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ³	42	13
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden²	9 708	7 069

¹ Neubau

² einschließlich Baumaßnahmen

³ Saldo aus hinzukommenden und abgehenden Wohnungen, negative Werte sind möglich

4 Bautätigkeit und Wohngebäudebestand in den Kreisen Schleswig-Holsteins 2007

KREISFREIE STADT Kreis	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen			Wohn- gebäude ³ am 31.12.
	Wohn- gebäude ¹	Nichtwohn- gebäude ¹	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohn- gebäuden ²	Wohn- gebäude ¹	Nichtwohn- gebäude ¹	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohn- gebäuden ²	
FLENSBURG	127	27	249	107	10	324	15 109
KIEL	200	23	319	223	25	283	35 218
LÜBECK	155	38	254	237	22	331	41 081
NEUMÜNSTER	48	15	59	63	12	41	18 219
Dithmarschen	162	123	239	205	110	263	47 239
Herzogtum Lauenburg	332	41	494	399	54	587	49 188
Nordfriesland	361	243	747	374	212	724	57 816
Ostholstein	284	64	571	331	56	590	57 902
Pinneberg	538	92	971	739	115	1 052	73 892
Plön	139	58	205	182	47	228	37 724
Rendsburg-Eckernförde	429	135	692	540	127	699	77 693
Schleswig-Flensburg	322	204	502	391	167	582	59 635
Segeberg	448	108	703	540	105	770	66 621
Steinburg	158	92	274	169	80	245	39 417
Stormarn	583	96	790	702	74	952	59 304
Schleswig-Holstein	4 286	1 359	7 069	5 202	1 216	7 671	736 058

¹ Errichtung neuer Gebäude

² alle Baumaßnahmen

³ ohne Wohnheime

5 Wohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum¹ in Schleswig-Holstein 2006 nach Größe, Baujahr und Art der Nutzung

Merkmal	Wohneinheiten in Gebäuden insgesamt ²	Darunter			
		vom Eigentümer bewohnt		vermietet	
		1 000	%	1 000	%
Wohngebäude	1 362	608	44,7	682	50,1
Baujahr					
von ... bis ... errichtet					
bis 1918	153	66	43,2	77	50,5
1919 - 1948	156	62	39,5	84	53,7
1949 - 1978	679	276	40,6	366	53,9
1979 - 1990	175	95	54,7	72	41,3
1991 - 1995	67	32	47,4	32	48,4
1996 - 2000	82	45	54,6	34	41,6
2001 - 2004	44	28	64,0	15	33,2
2005 und später	6	/	/	/	/
Gebäudegröße					
mit 1 Wohneinheit	545	454	83,3	72	13,2
mit 2 Wohneinheiten	187	65	34,6	110	58,6
mit 3 - 6 Wohneinheiten	260	43	16,4	199	76,6
mit 7 - 12 Wohneinheiten	266	31	11,6	221	83,1
mit 13 und mehr Wohneinheiten	103	16	15,6	80	77,3
Sonstige Gebäude mit Wohnraum	9	/	/	/	/
Gebäude insgesamt	1 371	613	44,7	686	50,1

¹ ohne Wohnheime

² einschließlich unbewohnte Wohneinheiten

Quelle: Mikrozensus