

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

Wohneinheit (Wohnung)

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 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 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, Abguss und Toilette, die auch außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen können.

1 Wohngebäude- und Wohnungsbestand in Schleswig-Holstein 1970 - 2010

Jahr ¹	Wohngebäude	Wohnungen ²	Mit ... Räumen				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
2008	740 124	1 393 054	108 256	283 894	390 903	610 001	748 763	87,5	43,0
2009	744 003	1 399 638	108 744	285 144	392 245	613 475	752 709	87,6	43,3
2010	747 830	1 406 388	109 493	286 588	393 388	616 919	756 633	87,8	43,5

¹ jeweils 31.12.² in Wohn- und Nichtwohngebäuden, ab 1986 ohne Wohnheime

2 Wohnungsbau in Schleswig-Holstein 1980 - 2009

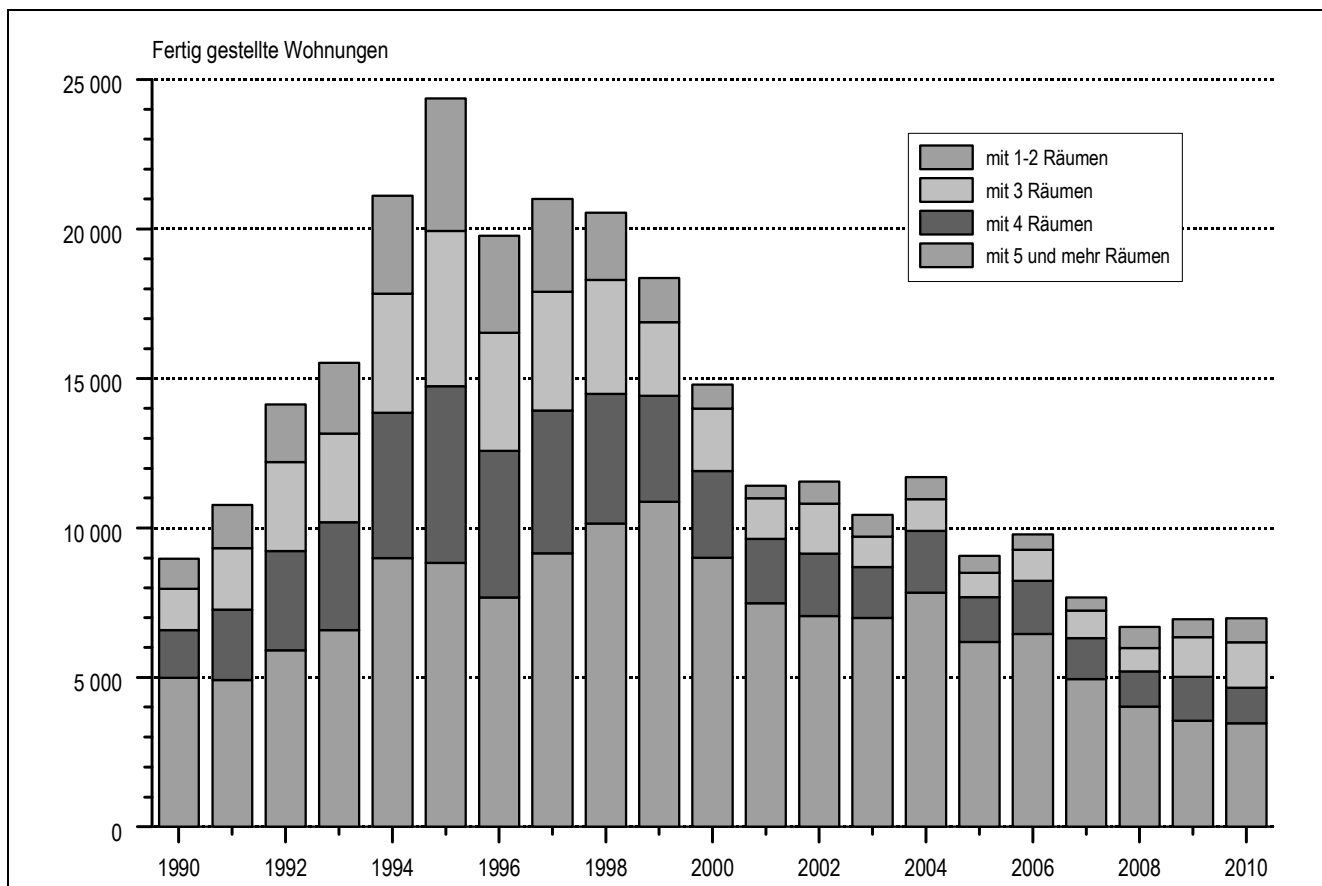
Jahr	Fertig gestellte Wohngebäude ¹	Fertig gestellte Wohnungen ²	Mit ... Räumen ³				Wohnfläche dieser Wohnungen insgesamt	Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung
			1 - 2	3	4	5 und mehr		
			m ²					
1980	12 729	19 209	1 389	2 132	3 948	11 740	2 011 800	104,7
1985	5 533	11 474	2 094	1 895	2 392	5 093	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
2008	4 154	6 690	713	781	1 180	4 016	755 860	113,0
2009	3 912	6 944	598	1 331	1 457	3 558	749 970	108,0

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 - 2010 nach Anzahl der Räume



3 Baugenehmigungen in Schleswig-Holstein 2009 und 2010

			2009	2010
Wohngebäude¹				
Gebäude insgesamt			4 551	4 553
darunter				
Bauherr privat			3 490	3 646
Wohnungsunternehmen			709	618
sonstige Unternehmen			292	252
öffentliche Bauherren			23	20
Rauminhalt	1 000 m ³		3 877	4 066
veranschlagte Kosten des Bauwerks	1 000 Euro		923 787	966 800
	Euro je m ³		238	238
Wohnungen ²			7 791	8 055
darunter				
durch Errichtung neuer Gebäude			7 266	7 471
darunter				
Bauherr privat			4 192	4 514
Wohnungsunternehmen			2 248	2 347
sonstige Unternehmen			519	461
öffentliche Bauherren			87	39
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ³			525	584
Nichtwohngebäude¹				
Gebäude insgesamt			1 592	1 792
Rauminhalt	1 000 m ³		8 775	8 941
veranschlagte Kosten des Bauwerks	1 000 Euro		675 538	785 207
	Euro je m ³		77	88
Wohnungen ²			246	167
davon durch				
Errichtung neuer Gebäude			240	118
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ³			6	49
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden²			8 037	8 222

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 2010

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	80	14	200	108	12	192	15 381
KIEL	171	19	283	107	16	161	35 585
LÜBECK	201	25	911	196	25	431	41 675
NEUMÜNSTER	58	21	121	45	18	183	18 329
Dithmarschen	183	300	286	114	301	213	47 595
Herzogtum Lauenburg	277	67	405	307	68	686	50 141
Nordfriesland	402	342	844	378	336	743	58 892
Ostholstein	360	110	791	297	109	556	58 849
Pinneberg	589	88	1 124	570	80	1 143	75 471
Plön	139	63	195	134	33	199	38 126
Rendsburg-Eckernförde	341	155	492	269	157	366	78 706
Schleswig-Flensburg	443	277	588	307	263	441	60 648
Segeberg	523	102	720	391	94	779	67 802
Steinburg	152	120	256	107	88	140	39 759
Stormarn	634	89	1 006	472	58	749	60 871
Schleswig-Holstein	4 553	1 792	8 222	3 802	1 658	6 982	747 830

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

