

# 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.

### 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, 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 – 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.

### **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 - 2011

Jahr <sup>1</sup>	Wohngebäude	Wohnungen <sup>2</sup>	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
2011 <sup>a</sup>	752 736	1 414 271	110 267	288 030	394 823	621 151	761 687	87,9	43,8

<sup>1</sup> jeweils 31.12.

<sup>2</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden, ab 1986 ohne Wohnheime

<sup>a</sup> vorläufige Ergebnisse der Bestandsfortschreibung im Jahr 2011, die im Jahr 2013 durch die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 ersetzt werden.

## 2 Wohnungsbau in Schleswig-Holstein 1970 - 2011

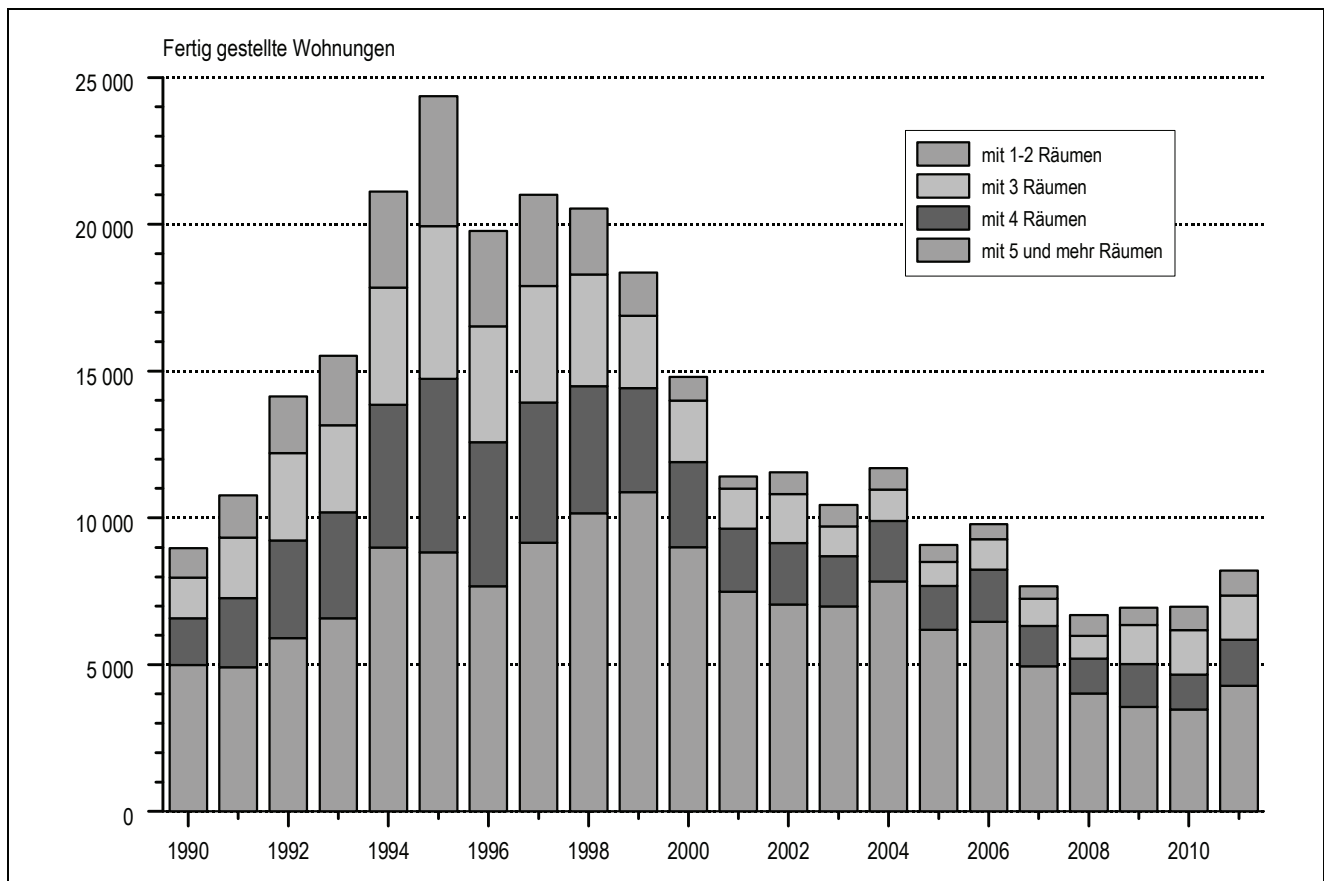
Jahr	Fertig gestellte Wohngebäude <sup>1</sup>	Fertig gestellte Wohnungen <sup>2</sup>	Mit ... Räumen <sup>3</sup>				Wohnfläche dieser Wohnungen insgesamt	Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung
			1 - 2	3	4	5 und mehr		
m <sup>2</sup>								
1970	8 966	22 039	.	.	.	.	1 774 400	80,5
1975	8 618	19 609	.	.	.	.	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
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
2010	3 802	6 982	816	1 510	1 187	3 469	750 260	107,5
2011	4 890	8 203	847	1 512	1 575	4 269	895 490	109,2

<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 Schleswig-Holstein 1990 - 2011 nach Anzahl der Räume



## 3 Baugenehmigungen in Schleswig-Holstein 2010 und 2011

		2010	2011
<b>Wohngebäude<sup>1</sup></b>			
<b>Gebäude insgesamt</b>		<b>4 553</b>	<b>5 466</b>
darunter			
Bauherr privat		3 646	4 196
Wohnungsunternehmen		618	809
sonstige Unternehmen		252	391
öffentliche Bauherren		20	39
Rauminhalt	1 000 m <sup>3</sup>	4 066	4 688
veranschlagte Kosten des Bauwerks	1 000 Euro	966 800	1 135 567
	Euro je m <sup>3</sup>	238	242
Wohnungen <sup>2</sup>		8 055	9 281
darunter			
durch Errichtung neuer Gebäude		7 471	8 620
darunter			
Bauherr privat		4 514	5 301
Wohnungsunternehmen		2 347	2 270
sonstige Unternehmen		461	716
öffentliche Bauherren		39	146
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden <sup>3</sup>		584	661
<b>Nichtwohngebäude<sup>1</sup></b>		<b>1 792</b>	<b>1 609</b>
<b>Gebäude insgesamt</b>		<b>8 941</b>	<b>8 554</b>
Rauminhalt	1 000 m <sup>3</sup>	8 941	8 554
veranschlagte Kosten des Bauwerks	1 000 Euro	785 207	805 740
	Euro je m <sup>3</sup>	88	94
Wohnungen <sup>2</sup>		167	159
davon durch			
Errichtung neuer Gebäude		118	34
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden <sup>3</sup>		49	6
<b>Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden<sup>2</sup></b>		<b>8 222</b>	<b>9 440</b>

<sup>1</sup> Neubau

<sup>2</sup> einschließlich Baumaßnahmen

<sup>3</sup> Saldo aus hinzukommenden und abgehenden Wohnungen, negative Werte sind möglich

4 Bautätigkeit und Wohngebäudebestand<sup>1</sup> in den Kreisen Schleswig-Holsteins 2011

KREISFREIE STADT Kreis	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen			Wohn- gebäude <sup>1,4</sup> am 31.12.
	Wohn- gebäude <sup>2</sup>	Nichtwohn- gebäude <sup>2</sup>	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohn- gebäuden <sup>3</sup>	Wohn- gebäude <sup>2</sup>	Nichtwohn- gebäude <sup>3</sup>	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohn- gebäuden <sup>2</sup>	
FLensburg	154	27	340	109	12	180	15 478
KIEL	162	30	328	231	23	306	35 816
LÜBECK	209	76	471	177	43	608	41 831
NEUMÜNSTER	66	26	124	63	20	153	18 389
Dithmarschen	213	147	302	194	186	321	47 793
Herzogtum Lauenburg	389	60	616	384	75	558	50 527
Nordfriesland	496	257	1 070	484	213	936	59 390
Ostholstein	347	96	1 002	378	109	809	59 230
Pinneberg	723	105	1 187	540	85	961	76 006
Plön	176	66	304	143	58	219	38 272
Rendsburg-Eckernförde	597	168	853	363	148	525	79 075
Schleswig-Flensburg	437	241	631	439	206	569	61 099
Segeberg	639	131	984	595	90	845	68 400
Steinburg	154	104	218	139	90	183	39 903
Stormarn	704	75	1010	651	84	1 030	61 527
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>5 466</b>	<b>1 609</b>	<b>9 440</b>	<b>4 890</b>	<b>1 442</b>	<b>8 203</b>	<b>752 736</b>

<sup>1</sup> vorläufige Ergebnisse der Bestandsfortschreibung im Jahr 2011, die im Jahr 2013 durch die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 ersetzt werden

<sup>2</sup> Errichtung neuer Gebäude

<sup>3</sup> einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

<sup>4</sup> ohne Wohnheime

## 5 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum<sup>1</sup> in Schleswig-Holstein 2010<sup>a</sup> nach Größe, Baujahr und Art der Nutzung

Merkmal	Wohnungen in Gebäuden insgesamt <sup>2</sup>	Darunter			
		vom Eigentümer bewohnt		vermietet	
		1 000	%	1 000	%
<b>Wohngebäude</b>	<b>1 367</b>	<b>643</b>	<b>47,0</b>	<b>650</b>	<b>47,6</b>
Baujahr					
von ... bis ... errichtet					
bis 1918	182	77	42,2	94	51,5
1919 - 1948	140	58	41,3	73	51,8
1949 - 1978	670	294	43,9	338	50,5
1979 - 1986	127	73	57,2	49	38,7
1987 - 1990	35	18	51,9	15	43,9
1991 - 2000	140	76	54,2	60	42,5
2001 - 2004	44	33	74,6	11	24,0
2005 - 2008	23	13	55,7	8	36,2
2009 und später	/	/	/	/	/
Gebäudegröße					
mit 1 Wohnung	562	465	82,8	74	13,2
mit 2 Wohnungen	190	90	47,4	89	46,5
mit 3 - 6 Wohnungen	248	33	13,3	196	79,3
mit 7 - 12 Wohnungen	237	29	12,2	196	82,6
mit 13 - 20 Wohnungen	52	9	18,3	39	75,0
mit 21 und mehr Wohnungen	78	16	20,4	56	72,6

<sup>1</sup> ohne Wohnheime

Für Wohnungen wurde der Wohnungshochrechnungsfaktor verwendet, der auf der Wohnungsfortschreibung basiert.

<sup>2</sup> einschließlich unbewohnte Wohnungen

<sup>a</sup> vorläufige Ergebnisse

Quelle: Mikrozensus

