

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. anzeigespflichtig.

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.

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, zum Beispiel 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 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, deren betriebstechnischer 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 unter-

gebracht 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 Schleswig-Holstein 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
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 ^a	776 385	1 408 427	158 460	287 056	339 044	623 867	763 947	92,9	x
2011 ^a	780 879	1 415 955	159 370	288 488	340 357	627 740	768 572	93,0	47,0
2012 ^a	785 751	1 424 153	160 308	289 873	341 982	631 990	773 560	93,1	47,2
2013 ^a	790 638	1 432 182	161 137	291 285	343 689	636 071	778 471	93,2	47,4
2014 ^a	796 668	1 442 375	162 039	293 651	345 914	640 771	784 583	93,3	47,5

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

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

2 Wohnungsbau in Schleswig-Holstein 1970 - 2014

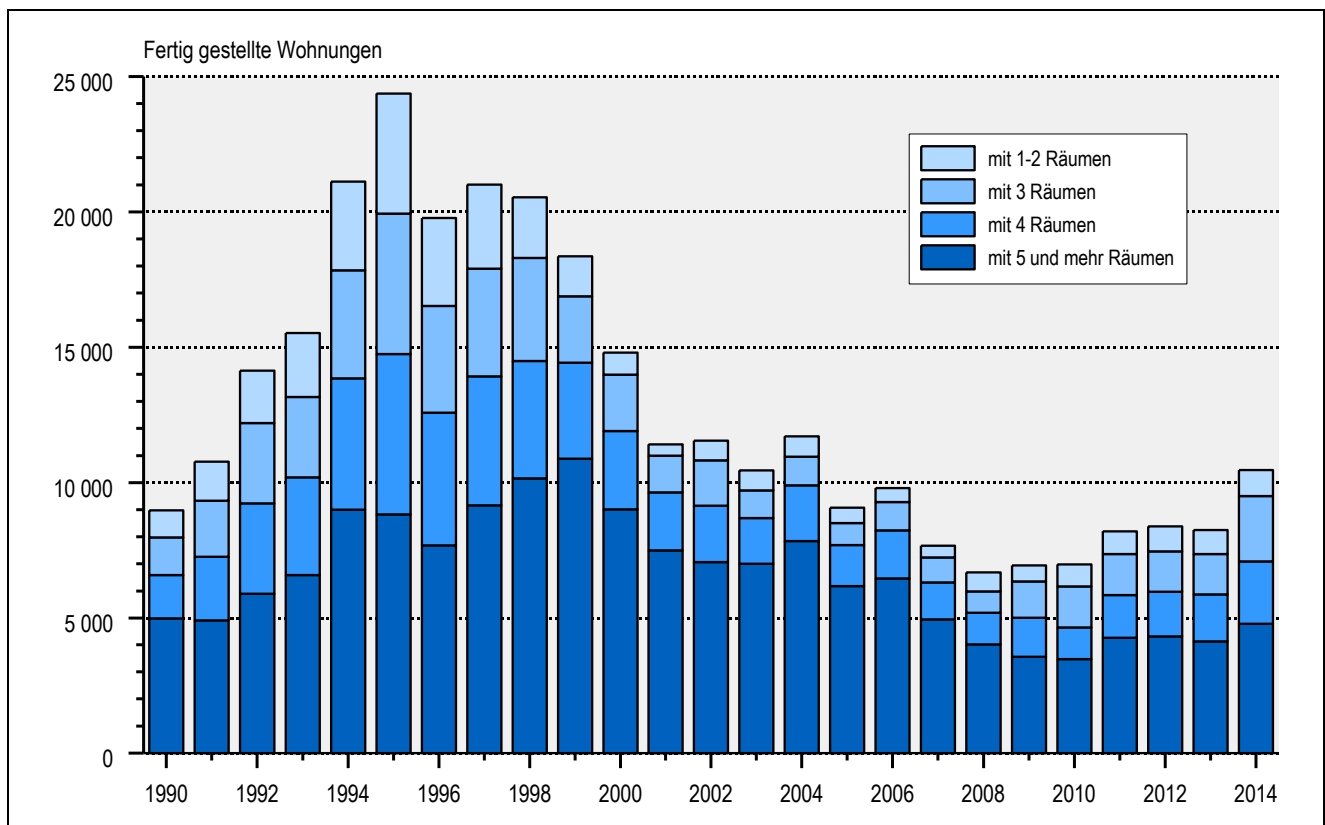
Jahr	Fertig gestellte Wohngebäude ¹	Fertig gestellte Wohnungen ²	Mit ... Räumen ³				Wohnfläche dieser Wohnungen insgesamt	Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung
			1 - 2	3	4	5 und mehr		
1970	8 966	22 039	.	.	.	.	1 774 400	80,5
1975	8 618	19 609	.	.	.	.	1 804 600	92,0
1980	12 729	19 209	1 389	2 132	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
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
2012	4 916	8 378	913	1 497	1 648	4 320	911 910	108,8
2013	4 851	8 245	886	1 489	1 738	4 132	877 060	106,4
2014	5 997	10 464	965	2 408	2 307	4 784	1 096 890	104,8

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 - 2014 nach Anzahl der Räume



3 Baugenehmigungen in Schleswig-Holstein 2013 und 2014

	2013	2014
Wohngebäude¹		
Gebäude insgesamt	5 845	6 109
darunter		
Bauherr privat	4 542	4 730
Wohnungsunternehmen	880	1 027
sonstige Unternehmen	368	302
öffentliche Bauherren	32	28
Rauminhalt 1 000 m ³	5 724	5 755
veranschlagte Kosten des Bauwerks 1 000 Euro	1 516 428	1 553 930
Euro je m ³	265	270
Wohnungen ²	11 848	11 879
davon		
durch Errichtung neuer Gebäude	11 029	11 119
darunter		
Bauherr privat	6 191	6 449
Wohnungsunternehmen	3 333	3 769
sonstige Unternehmen	1 181	719
öffentliche Bauherren	102	120
durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ³	819	760
Nichtwohngebäude¹		
Gebäude insgesamt	1 251	1 310
Rauminhalt 1 000 m ³	7 812	7 187
veranschlagte Kosten des Bauwerks 1 000 Euro	831 779	781 304
Euro je m ³	106	109
Wohnungen ²	1 241	299
davon durch		
Errichtung neuer Gebäude	208	281
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ³	33	18
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden²	12 089	12 178

¹ Neubau

² einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

³ Saldo aus hinzukommenden und abgehenden Wohnungen

4 Bautätigkeit und Wohngebäudebestand¹ 2014 in den Kreisen Schleswig-Holsteins

KREISFREIE STADT Kreis	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen			Wohn- gebäude ^{1,4} am 31.12.2014
	Wohn- gebäude ²	Nichtwohn- gebäude ²	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohn- gebäuden ³	Wohn- gebäude ²	Nichtwohn- gebäude ²	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohn- gebäuden ³	
FLensburg	115	15	363	87	15	127	16 699
KIEL	185	23	616	105	24	302	36 693
LÜBECK	279	65	907	284	55	520	42 951
NEUMÜNSTER	56	26	123	42	17	98	18 894
Dithmarschen	231	104	358	228	83	393	49 397
Herzogtum Lauenburg	568	75	901	433	65	614	55 367
Nordfriesland	604	184	1 230	570	187	1 153	62 538
Ostholstein	408	81	913	289	92	919	63 331
Pinneberg	708	106	1 388	958	131	1 825	79 877
Plön	336	42	455	209	50	385	40 433
Rendsburg-Eckernförde	547	155	920	988	209	1 395	85 479
Schleswig-Flensburg	636	152	950	681	158	931	65 365
Segeberg	639	118	1 604	517	107	882	73 131
Steinburg	206	78	291	172	69	216	41 084
Stormarn	591	86	1 159	434	81	704	65 429
Schleswig-Holstein	6 109	1 310	12 178	5 997	1 343	10 464	796 668

¹ Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011

² Errichtung neuer Gebäude

³ einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

⁴ einschließlich Wohnheime

5 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum¹ in Schleswig-Holstein 2010 nach Größe, Baujahr und Art der Nutzung

Merkmal	Wohnungen in Gebäuden insgesamt ²	Darunter			
		vom Eigentümer bewohnt		vermietet	
		1 000	%	1 000	%
Wohngebäude	1 367	643	47,0	650	47,6
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

¹ ohne Wohnheime

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

² einschließlich unbewohnte Wohnungen

Quelle: Mikrozensus