

# 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.

### 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## 1 Wohngebäude- und Wohnungsbestand in Schleswig-Holstein 1970 - 2017

Am Jahresende <sup>1</sup>	Wohngebäude	Wohnungen <sup>2</sup>	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	r 108774	285 144	392 245	613 475	752 709	87,6	43,3
2010	776 385	1 408 427	158 460	287 056	339 044	623 867	763 947	92,9	46,2
2011	780 879	1 415 955	159 370	288 488	340 357	627 740	768 572	93,0	47,0
2012	785 751	1 424 153	160 308	289 873	341 982	631 990	773 560	93,1	47,2
2013	790 638	1 432 182	161 137	291 285	343 689	636 071	778 471	93,2	47,4
2014	796 668	1 442 375	162 039	293 651	345 914	640 771	784 583	93,3	47,5
2015	r 802 101	r 1 452 402	163 166	296 031	348 120	645 085	r 790 020	93,4	47,4
2016	809 066	1 466 262	166 145	299 023	350 620	650 474	796 908	93,4	47,5
2017	815 222	1 478 000	167 997	301 833	353 002	655 168	802 982	93,5	47,8

<sup>1</sup> Fortschreibungsergebnisse, ab 2010 auf Grundlage der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011<sup>2</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden, 1986 bis 2009 ohne Wohnheime

2 Wohnungsbau in Schleswig-Holstein 1970 - 2017

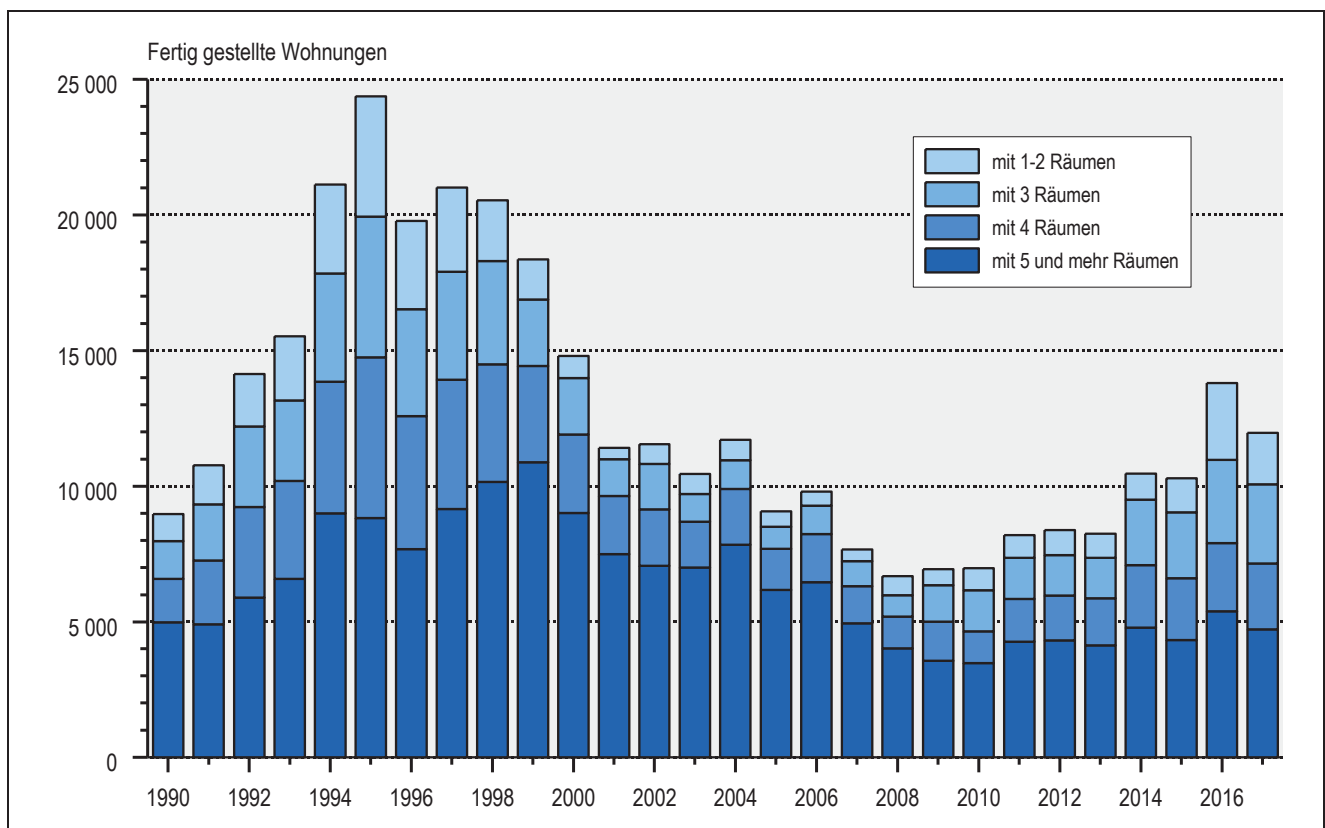
Jahr	Fertig gestellte Wohngebäude <sup>1</sup>	Fertig gestellte Wohnungen <sup>2</sup>	Mit ... Räumen <sup>3</sup>				Wohnfläche dieser Wohnungen insgesamt	Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung
			1 - 2	3	4	5 und mehr		
1970	8 966	22 039	.	.	.	.	1 774 400	80,5
1975	8 618	19 609	.	.	.	.	1 804 600	92,0
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
2015	5 413	10 293	1 253	2 428	2 279	4 333	1 068 238	103,8
2016	6 835	13 803	2 828	3 067	2 513	5 395	1 367 706	99,1
2017	6 037	11 972	1 899	2 926	2 417	4 730	1 226 010	102,4

<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 - 2017 nach Anzahl der Räume



## 3 Baugenehmigungen in Schleswig-Holstein 2016 und 2017

		2016	2017
<b>Wohngebäude<sup>1</sup></b>			
<b>Gebäude insgesamt</b>		<b>6 609</b>	<b>6 094</b>
darunter			
Bauherr privat		4 849	4 527
Wohnungsunternehmen		1 172	970
sonstige Unternehmen		439	489
öffentliche Bauherren		93	77
Rauminhalt	1 000 m <sup>3</sup>	7 233	6 358
veranschlagte Kosten des Bauwerks	1 000 Euro	2 116 284	1 908 166
	Euro je m <sup>3</sup>	293	300
Wohnungen <sup>2</sup>		15 818	13 845
davon durch			
Errichtung neuer Gebäude		14 588	12 854
darunter			
Bauherr privat		7 011	6 489
Wohnungsunternehmen		5 252	4 367
sonstige Unternehmen		1 471	1 309
öffentliche Bauherren		562	474
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden <sup>3</sup>		1 230	991
<b>Nichtwohngebäude<sup>1</sup></b>			
<b>Gebäude insgesamt</b>		<b>1 143</b>	<b>1 021</b>
Rauminhalt	1 000 m <sup>3</sup>	7 750	6 365
veranschlagte Kosten des Bauwerks	1 000 Euro	1 192 297	880 952
	Euro je m <sup>3</sup>	154	138
Wohnungen <sup>2</sup>		406	323
davon durch			
Errichtung neuer Gebäude		262	298
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden <sup>3</sup>		144	25
<b>Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden<sup>2</sup></b>		<b>16 224</b>	<b>14 168</b>

<sup>1</sup> Neubau

<sup>2</sup> einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

<sup>3</sup> Saldo aus hinzukommenden und abgehenden Wohnungen

4 Bautätigkeit und Wohngebäudebestand<sup>1</sup> 2017 in den Kreisen Schleswig-Holsteins

KREISFREIE STADT Kreis	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen			Wohn- gebäude <sup>1,4</sup> am 31.12.2017
	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>2</sup>	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohn- gebäuden <sup>3</sup>	
FLENSBURG	147	18	810	65	11	233	16 981
KIEL	89	35	678	108	23	429	37 141
LÜBECK	136	39	740	130	40	471	43 381
NEUMÜNSTER	81	16	202	68	14	139	19 052
Dithmarschen	243	71	461	211	70	330	50 058
Herzogtum Lauenburg	505	68	960	620	66	1 080	57 083
Nordfriesland	618	141	1 259	732	131	1 391	64 659
Ostholstein	425	53	1 086	373	56	981	64 671
Pinneberg	646	70	1 539	738	91	1 808	82 122
Plön	238	29	455	234	33	375	41 280
Rendsburg-Eckernförde	603	114	1 273	501	128	958	86 935
Schleswig-Flensburg	883	121	1 474	804	113	1 226	67 650
Segeberg	720	90	1 601	679	93	1 189	75 234
Steinburg	270	83	393	249	69	378	41 756
Stormarn	490	73	1 237	525	73	984	67 219
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>6 094</b>	<b>1 021</b>	<b>14 168</b>	<b>6 037</b>	<b>1 011</b>	<b>11 972</b>	<b>815 222</b>

<sup>1</sup> Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011

<sup>2</sup> Errichtung neuer Gebäude

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

<sup>4</sup> einschließlich Wohnheime

## 5 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum<sup>1</sup> in Schleswig-Holstein 2010 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

Quelle: Mikrozensus

6 Wohnungen im Bauüberhang<sup>1</sup> in Schleswig-Holstein 1992 - 2017

Jahr	Wohnungen insgesamt	Errichtung neuer Gebäude im Wohn- und Nichtwohnbau				Erlosene Baugenehmigungen
		insgesamt	davon			
			unter Dach (rohbaufertig)	begonnen, noch nicht unter Dach	nicht begonnen	
Anzahl Wohnungen						
1992	17 651	15 262	5 502	4 434	5 326	398
1993	23 687	20 670	6 249	7 033	7 388	490
1994	27 791	24 444	8 859	7 779	7 806	535
1995	25 475	22 214	8 220	5 624	8 370	494
1996	24 735	21 671	8 445	5 192	8 034	659
1997	24 176	21 510	7 712	4 527	9 271	643
1998	22 549	20 194	7 201	4 192	8 801	1 070
1999	21 276	19 373	6 892	3 639	8 842	976
2000	18 347	16 554	5 902	2 528	8 124	1 116
2001	17 368	15 440	5 535	2 442	7 463	705
2002	14 683	12 978	4 138	1 912	6 928	1 279
2003	15 471	13 884	4 424	2 157	7 303	859
2004	13 296	11 891	3 848	1 929	6 114	676
2005	12 632	11 283	4 872	1 403	5 008	899
2006	11 811	10 599	3 892	1 341	5 366	735
2007	10 635	9 596	3 198	1 194	5 204	574
2008	10 734	9 785	3 305	1 104	5 376	574
2009	11 138	10 170	3 209	1 633	5 328	696
2010	11 823	10 814	3 334	1 968	5 512	430
2011	12 522	11 405	2 883	1 420	7 102	535
2012	13 953	12 556	2 873	1 188	8 495	464
2013	17 394	15 784	5 873	1 498	8 413	419
2014	18 716	17 089	4 806	2 324	9 959	390
2015	20 892	21 389	5 632	3 860	11 897	545
2016	22 654	20 445	5 043	2 127	13 275	660
2017	23 939	21 834	7 964	4 304	9 566	931

<sup>1</sup> genehmigte, aber noch nicht fertig gestellte Wohnungen am Jahresende

Quelle: Statistiken der Bautätigkeit