

## STATISTISCHE BERICHTE

Kennziffer: F II 1, 2, 4 - j 15 HH

# Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2015

Herausgegeben am: 6. Februar 2017



# Impressum

## Statistische Berichte

### Herausgeber:

#### Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

– Anstalt des öffentlichen Rechts –

Steckelhörn 12  
20457 Hamburg

### Auskunft zu dieser Veröffentlichung:

Marion Schierholz

Telefon: 040 42831-1716

E-Mail: [bautätigkeit@statistik-nord.de](mailto:bautätigkeit@statistik-nord.de)

### Auskunftsdienst:

E-Mail: [info@statistik-nord.de](mailto:info@statistik-nord.de)

Auskünfte: 040 42831-1766

0431 6895-9393

Internet: [www.statistik-nord.de](http://www.statistik-nord.de)

© Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburg 2017

Auszugsweise Vervielfältigung und Verbreitung mit Quellenangabe gestattet.

Sofern in den Produkten auf das Vorhandensein von Copyrightrechten Dritter hingewiesen wird, sind die in deren Produkten ausgewiesenen Copyrightbestimmungen zu wahren. Alle übrigen Rechte bleiben vorbehalten.

### Zeichenerklärung:

0	weniger als die Hälfte von 1 in der letzten besetzten Stelle, jedoch mehr als nichts
–	nichts vorhanden (genau Null)
...	Angabe fällt später an
·	Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten
×	Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll
p	vorläufiges Ergebnis
r	berichtigtes Ergebnis
s	geschätztes Ergebnis
a. n. g.	anderweitig nicht genannt
u. dgl.	und dergleichen
( )	Zahlenwert mit eingeschränkter Aussagefähigkeit
/	Zahlenwert nicht sicher genug

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
Begriffserläuterungen und Hinweise	4
noch: Begriffserläuterungen und Hinweise	5
Grafik der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Hamburg	6
<b>Tabellen</b>	
1. Wohnbau in Hamburg (Neubau)	7
2. Nichtwohnbau in Hamburg (Neubau)	8
3. Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau in Hamburg	8
4. Bestand an Wohngebäuden in Hamburg Ende 2015 nach Bezirken	9
5. Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hamburg Ende 2015 nach Bezirken	9

# Begriffserläuterungen und Hinweise

## Wohngebäude

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte – gemessen am Anteil der Wohnfläche an der Gesamtnutzfläche – Wohnzwecken dienen. Zu den Wohngebäuden zählen auch Wohnheime. Außerdem Ferien-, Sommer- und Wochenendhäuser mit einer Mindestgröße von 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## Nichtwohngebäude

Nichtwohngebäude sind Gebäude, die überwiegend (zu mehr als der Hälfte der Gesamtnutzfläche) Nichtwohnzwecken dienen. Dazu zählen z.B. Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude (z.B. Fabrikgebäude, Hotels) und sonstige Nichtwohngebäude (wie Schulgebäude, Kindertagesstätten, Sporthallen).

## Wohnungen

Unter einer Wohnung sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Wohnungen haben einen eigenen Eingang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum. Zur Wohnung können aber auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende zu Wohnzwecken ausgebaute Keller- oder Bodenräume (z. B. Mansarden) gehören. Beginnend mit dem Berichtsjahr 2012 gelten auch "sonstige Wohneinheiten" (d.h. Wohneinheiten ohne Küche oder fest installierte Kochgelegenheit) als Wohnung".

## Räume

Räume sind alle zu Wohnzwecken bestimmte Zimmer mit einer Wohnfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> sowie abgeschlossene Küchen unabhängig von deren Größe.

## Veranschlagte Kosten

Veranschlagte Kosten des Bauwerkes sind die Kosten des Bauwerkes gemäß DIN 276 (in der jeweils gültigen Fassung) als Summe der Kostengruppen 300 und 400. Baukosten im Sinne der Bautätigkeitsstatistik sind somit die Kosten der Baukonstruktionen (einschl. Erdarbeiten und baukonstruktive Einbauten) sowie die Kosten der technischen Anlagen. Kosten für nicht fest

verbundene Einbauten, die nicht Bestandteil des Bauwerkes sind, wie Großrechenanlagen oder industrielle Produktionsanlagen, sind nicht einzubeziehen. Die Umsatzsteuer ist in den veranschlagten Kosten enthalten.

## Rauminhalt

Rauminhalt ist das von den äußeren Begrenzungsflächen eines Gebäudes eingeschlossene Volumen (Bruttorauminhalt); d. h. das Produkt aus der überbauten Fläche und der anzusetzenden Höhe, es umfasst auch den Rauminhalt der Konstruktion (DIN 277 Teil 1 in der jeweils gültigen Fassung).

## Wohnfläche

Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohneinheit gehören. Zur Wohnfläche von Wohnungen gehören die Flächen von Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Nebenräumen (Dielen, Abstellräumen, Bad u. dgl.).

## Nutzfläche

Unter der Nutzfläche versteht man die anrechenbaren Flächen in Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nicht Wohnzwecken dienen.

## Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

In den vorliegenden Ergebnissen dieser Bautätigkeitsart sind Abgänge von Wohnungen und Flächen mit den Zugängen saldiert. Es handelt sich also um Nettowerte.

## Wohngebäude- und Wohnungsbestand

Die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands erfolgt unter Verwendung der Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik. Sie stellt also keine eigenständige statistische Erhebung, sondern eine Ergebnisermittlung aus vorhandenen statistischen Daten dar. Die Fortschreibung des Wohnungsbestandes erfolgt jeweils zwischen den Wohnungszählungen. Als Anfangsbestand findet das jeweils letzte Zählungsergebnis Verwendung, das bis zur nächsten Zählung mit den jährlichen Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben wird.

## Begriffserläuterungen und Hinweise

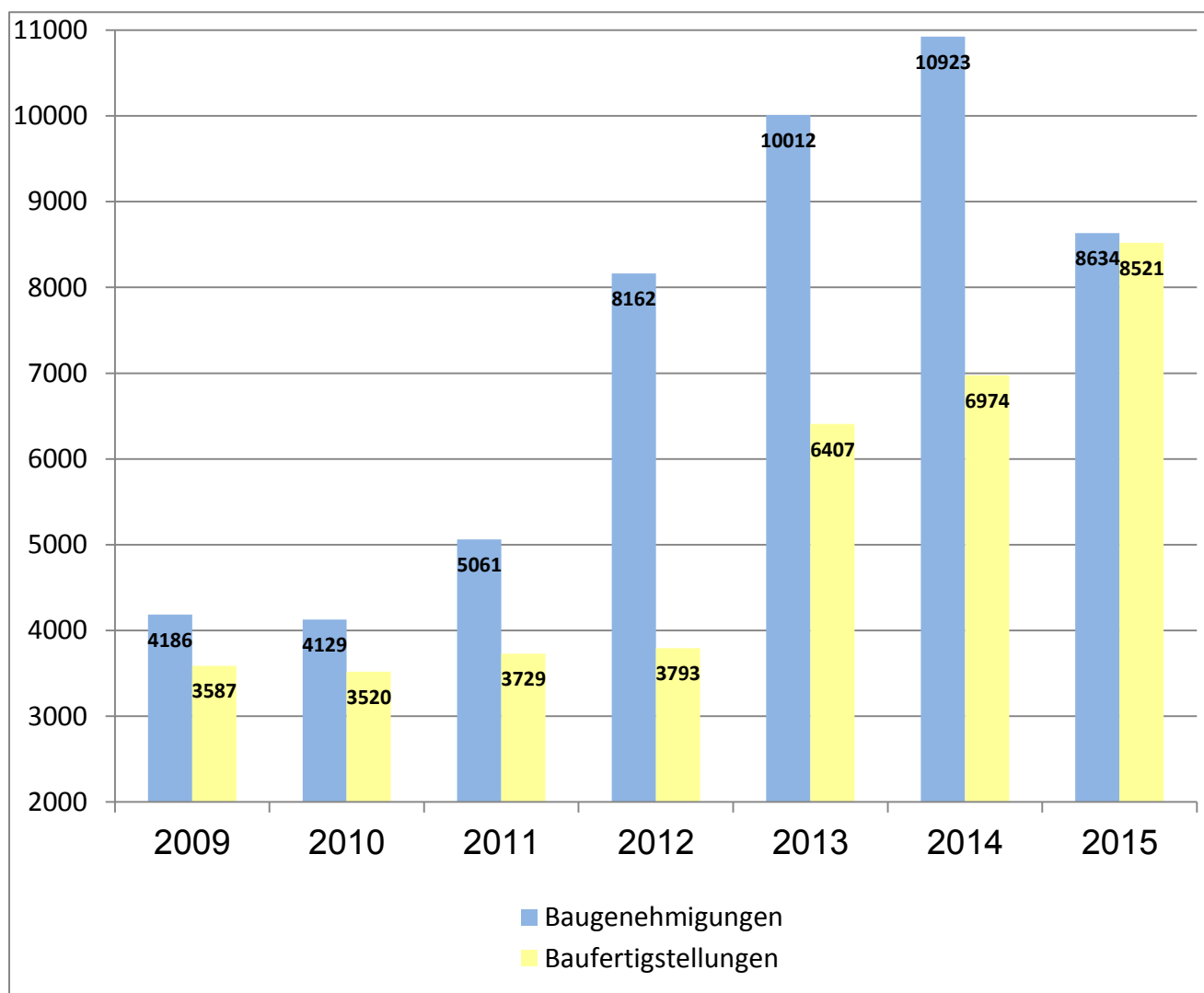
### Rechtsgrundlage

Die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau ist angeordnet durch das Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz - HbauStatG) vom 5. Mai 1998 (BGBl. I S. 869), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839) geändert worden ist, in Verbindung mit dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz - BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. I S. 462, 565), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).

### Hinweis

Bundeszahlen veröffentlicht das Statistische Bundesamt in seiner Fachserie 5, Reihe 1 (Bautätigkeit), sowie Fachserie 5, Reihe 3 (Bautätigkeit und Wohnungen - Bestand an Wohnungen).

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen insgesamt von Wohnungen in Hamburg 2009 bis 2015



## 1. Wohnbau in Hamburg (Neubau)

Art der Angabe	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2015	2014	Veränderung in %	2015	2014	Veränderung in %
<b>Wohngebäude <sup>1</sup> insgesamt</b>	<b>1 747</b>	<b>1 831</b>	<b>-4,6</b>	<b>1 760</b>	<b>1 356</b>	<b>29,8</b>
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	1 271	1 192	6,6	1 246	977	27,5
darunter im Fertigteilbau	103	125	-17,6	108	47	129,8
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	473	637	-25,7	512	378	35,4
Wohnheime	3	2	50,0	2	1	100,0
Gebäude mit Eigentumswohnungen	195	283	-31,1	194	116	67,2
Rauminhalt (1000 m <sup>3</sup> )	3 516	4 271	-17,7	3 684	2 823	30,5
davon						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	1 004	880	14,1	937	744	25,9
darunter im Fertigteilbau	97	137	-29,2	61	39	56,4
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	2 472	3 382	-26,9	2 738	2 078	31,8
Wohnheime	40	10	x	9	1	x
Nutzfläche ohne Wohnfläche (1000 m <sup>2</sup> )	153,0	159,6	-4,1	138,8	147,9	-6,2
Veranschlagte Kosten des Bauwerks (Mio.EUR)	1 058,1	1 323,6	-20,1	1 089,2	798,9	36,3
darunter						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	318,9	262,0	21,7	270,7	199,6	35,6
darunter im Fertigteilbau	23,8	15,3	55,6	14,9	10,6	40,6
<b>Wohnungen <sup>1,2</sup> insgesamt</b>	<b>7 687</b>	<b>9 731</b>	<b>-21,0</b>	<b>7 665</b>	<b>6 086</b>	<b>25,9</b>
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	1 391	1 310	6,2	1 373	1 051	30,6
darunter im Fertigteilbau	102	109	-6,4	113	53	113,2
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	6 149	8 384	-26,7	6 265	5 034	24,5
Wohnheime	147	37	x	27	1	x
Gebäude mit Eigentumswohnungen	2 312	3 139	-26,3	2 048	1 243	64,8
Wohnfläche (1000 m <sup>2</sup> )	651,5	782,1	-16,7	681,3	536,3	27,0
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	193,3	175,6	10,1	184,4	146,2	26,1
darunter im Fertigteilbau	14,3	14,3	0,0	14,4	7,9	82,3
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	451,1	604,1	-25,3	494,8	389,9	26,9
Wohnheime	7,1	2,5	x	2,1	0,1	x
Gebäude mit Eigentumswohnungen	201,1	278,6	-27,8	190,3	122,2	55,7

<sup>1</sup> einschließlich Wohnheime

<sup>2</sup> Seit Januar 2012 werden "sonstige Wohneinheiten" (Wohneinheiten ohne Küche, die überwiegend z. B. in Wohnheimen anzutreffen sind) mit zu den Wohnungen gezählt.

## 2. Nichtwohnbau in Hamburg (Neubau)

Art der Angabe	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2015	2014	Veränderung in %	2015	2014	Veränderung in %
<b>Nichtwohngebäude insgesamt</b>	<b>150</b>	<b>130</b>	<b>15,4</b>	<b>111</b>	<b>118</b>	<b>-5,9</b>
und zwar						
Fertigteilgebäude	51	50	2,0	49	41	19,5
Büro- und Verwaltungsgebäude	31	23	34,8	15	14	7,1
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	73	61	19,7	64	62	3,2
Rauminhalt (1000 m³)	2 341	1 763	32,8	1 460	1 303	12,0
und zwar						
Fertigteilgebäude	485	420	15,5	634	487	30,2
Büro- und Verwaltungsgebäude	522	667	-21,7	306	270	13,3
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	1 064	747	42,4	955	694	37,6
Nutzfläche ohne Wohnfläche (1000 m²)	347,4	301	15,4	227,4	209,6	8,5
und zwar						
Fertigteilgebäude	72,8	69,9	4,1	86,5	68,2	26,8
Büro- und Verwaltungsgebäude	90,9	135	-32,7	69,1	48,2	43,4
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	151,1	112,8	34,0	124,1	109,7	13,1
Veranschlagte Kosten des Bauwerks (Mio. EUR)	624,6	487,1	28,2	301,7	244,5	23,4
und zwar						
Fertigteilgebäude	49,7	61,7	-19,4	72,5	51,2	41,6
Büro- und Verwaltungsgebäude	179,8	236,8	-24,1	123,2	83	48,4
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	174,1	120,7	44,2	119,9	101,5	18,1
Wohnungen (Anzahl)	10	102	-90,2	18	55	-67,3
Wohnfläche (1000 m²)	1,5	4,9	-69,4	1,5	4,2	-64,3

## 3. Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau in Hamburg - Neubau einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden -

Art der Angabe	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2015	2014	Veränderung in %	2015	2014	Veränderung in %
Wohnungen errichtet im / in						
Wohnbau (Neubau)	7 687	9 731	-21,0	7 665	6 086	25,9
Nichtwohnbau (Neubau)	10	102	-90,2	18	55	-67,3
bestehenden Gebäuden	937	1 090	-14,0	838	833	0,6
<b>Insgesamt</b>	<b>8 634</b>	<b>10 923</b>	<b>-21,0</b>	<b>8 521</b>	<b>6 974</b>	<b>22,2</b>
darunter Bauherr						
Unternehmen	5 954	8 668	-31,3	5 874	5 080	15,6
Private Haushalte	2 001	1 982	1,0	1 629	1 678	-2,9
Wohnfläche (1000 m²)	740,1	902,1	-18,0	756,7	619,8	22,1



#### 4. Bestand an Wohngebäuden <sup>1 2</sup> in Hamburg Ende 2015 nach Bezirken

Bezirk	Wohngebäude					
	insgesamt <sup>3</sup>	darunter <sup>4</sup>				
		Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
		Anzahl	Anzahl	Wohnungen	Anzahl	Wohnungen
Hamburg-Mitte	23 815	9 894	1 598	3 196	12 253	124 321
Altona	37 383	21 962	3 446	6 892	11 903	100 700
Eimsbüttel	31 682	17 022	2 447	4 894	12 143	112 280
Hamburg-Nord	30 840	12 944	1 722	3 444	16 103	152 345
Wandsbek	76 725	54 225	5 788	11 576	16 635	137 865
Bergedorf	21 578	14 677	2 219	4 438	4 643	35 831
Harburg	25 791	16 623	2 546	5 092	6 582	51 419
Hamburg	247 814	147 347	19 766	39 532	80 262	714 761

<sup>1</sup> Ergebnisse auf Grundlage der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011

<sup>2</sup> eingeschränkte Vergleichbarkeit mit Bestandsergebnissen bis einschl. 2009 (Grundlage GWZ 1987)

<sup>3</sup> einschließlich Wohnheime

<sup>4</sup> ohne Wohnheime

#### 5. Wohnungsbestand <sup>1 2</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hamburg Ende 2015 nach Bezirken

Bezirk	Wohnungen <sup>3</sup>					
	insgesamt	Wohnräume je Wohnung	Wohnfläche in m <sup>2</sup>			
			je Wohnung	darunter in Wohnungen in		
				Einfamilienhäusern	Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern
Hamburg-Mitte	143 296	3,4	66,0	109,3	80,9	62,0
Altona	133 199	3,9	80,9	132,3	96,8	68,8
Eimsbüttel	139 671	3,7	76,2	119,7	92,0	69,0
Hamburg-Nord	174 620	3,5	68,3	112,7	89,7	64,0
Wandsbek	208 540	4,0	83,4	124,1	92,9	67,1
Bergedorf	56 814	4,1	83,6	122,4	95,0	66,5
Harburg	75 096	3,9	77,2	115,8	89,1	63,9
Hamburg	931 236	3,7	75,9	121,7	92,0	65,8

<sup>1</sup> Ergebnisse auf Grundlage der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011

<sup>2</sup> eingeschränkte Vergleichbarkeit mit Bestandsergebnissen bis einschl. 2009 (Grundlage GWZ 1987)

<sup>3</sup> einschließlich Wohnheime