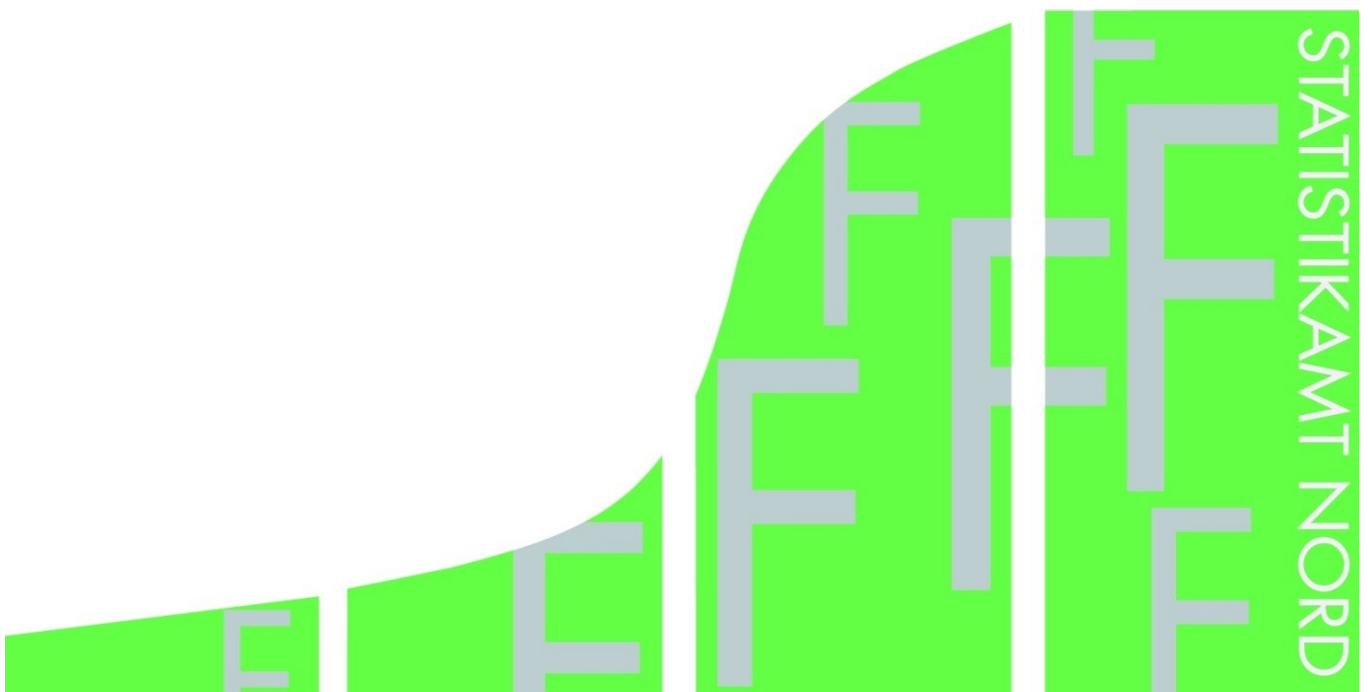


STATISTISCHE BERICHTE

Kennziffer: F II 1, 2, 4 - j 18 HH

# Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2018

Herausgegeben am: 27. Juni 2019



# 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

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

© Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburg 2019  
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 am 31.12.2018 nach Bezirken	9
5. Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hamburg am 31.12.2018 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**

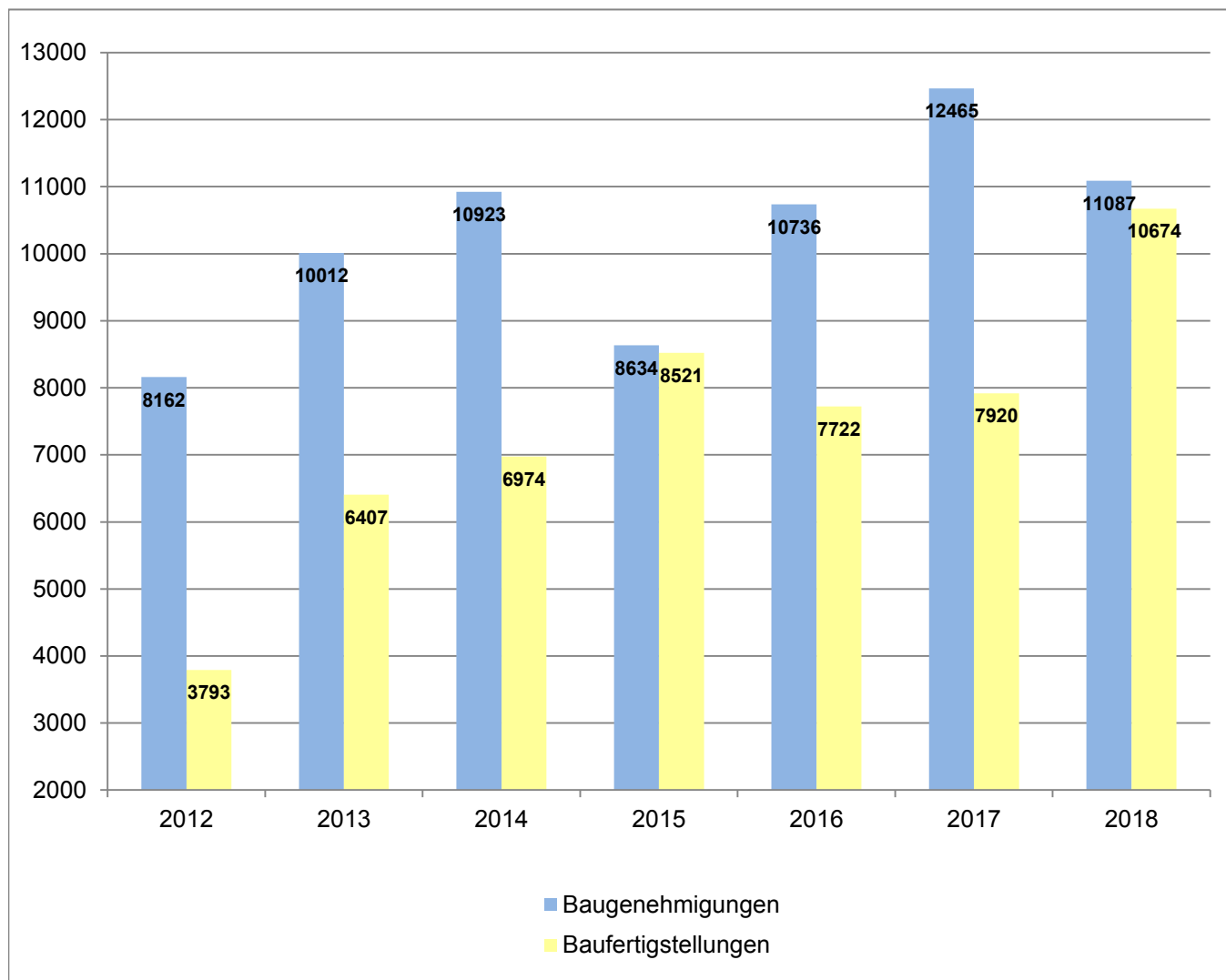
### **Rechtsgrundlage**

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2394).

### **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 2012 bis 2018



## 1. Wohnbau in Hamburg (Neubau)

Art der Angabe	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2018	2017	Veränderung in %	2018	2017	Veränderung in %
<b>Wohngebäude <sup>1</sup> insgesamt</b>	<b>1 868</b>	<b>2 024</b>	<b>-7,7</b>	<b>1 882</b>	<b>1 700</b>	<b>10,7</b>
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	1 193	1 393	-14,4	1 266	1 259	0,6
darunter im Fertigteilbau	116	135	-14,1	128	78	64,1
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	675	629	7,3	615	437	40,7
Wohnheime	–	2	x	1	4	-75,0
Gebäude mit Eigentumswohnungen	305	257	18,7	237	182	30,2
Rauminhalt (1000 m <sup>3</sup> )	4 265	4 705	-9,4	4 106	3 123	31,5
davon						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	918	1 058	-13,2	978	936	4,5
darunter im Fertigteilbau	82	92	-10,9	81	57	42,1
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	3 347	3 625	-7,7	3 112	2 148	44,9
Wohnheime	–	21	x	16	40	-60,0
Nutzfläche ohne Wohnfläche (1000 m <sup>2</sup> )	129,9	179,6	-27,7	162,2	128,3	26,4
Veranschlagte Kosten des Bauwerks (Mio.EUR)	1 608,1	1 617,3	-0,6	1 337,1	947,9	41,1
darunter						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	315,1	355,4	-11,3	354,3	295,0	20,1
darunter im Fertigteilbau	30,6	27,6	10,9	24,3	17,7	37,3
<b>Wohnungen <sup>1,2</sup> insgesamt</b>	<b>10 470</b>	<b>11 335</b>	<b>-7,6</b>	<b>9 700</b>	<b>6 828</b>	<b>42,1</b>
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	1 356	1 545	-12,2	1 420	1 374	3,3
darunter im Fertigteilbau	134	143	-6,3	137	80	71,3
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	9 114	9 618	-5,2	8 139	5 299	53,6
Wohnheime	–	172	x	141	155	-9,0
Gebäude mit Eigentumswohnungen	2 562	2 508	2,2	2 407	2 060	16,8
Wohnfläche (1000 m <sup>2</sup> )	837,6	871,0	-3,8	777,5	590,6	31,6
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	183,7	210,9	-12,9	192,8	186,1	3,6
darunter im Fertigteilbau	17,5	20,0	-12,5	18,8	12,1	55,4
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	654,0	656,2	-0,3	579,5	396,9	46,0
Wohnheime	–	3,8	x	3,0	7,6	-60,5
Gebäude mit Eigentumswohnungen	211,9	213,6	-0,8	207,9	177,2	17,3

<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		
	2018	2017	Veränderung in %	2018	2017	Veränderung in %
<b>Nichtwohngebäude insgesamt</b>	<b>117</b>	<b>126</b>	<b>-7,1</b>	<b>120</b>	<b>130</b>	<b>-7,7</b>
und zwar						
Fertigteilgebäude	35	36	-2,8	32	48	-33,3
Büro- und Verwaltungsgebäude	14	31	-54,8	27	30	-10,0
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	65	50	30,0	60	54	11,1
Rauminhalt (1000 m³)	1 980	2 576	-23,1	2 034	2 974	-31,6
und zwar						
Fertigteilgebäude	586	937	-37,5	543	993	-45,3
Büro- und Verwaltungsgebäude	398	767	-48,1	703	900	-21,9
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	1 251	1 080	15,8	1 170	1 471	-20,5
Nutzfläche ohne Wohnfläche (1000 m²)	383,8	363,8	5,5	309,9	410,3	-24,5
und zwar						
Fertigteilgebäude	81,3	125,3	-35,1	68,9	95,7	-28,0
Büro- und Verwaltungsgebäude	70,7	138,1	-48,8	136,3	167,2	-18,5
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	257,8	146,4	76,1	146,7	156,7	-6,4
Veranschlagte Kosten des Bauwerks (Mio. EUR)	409,2	486,5	-15,9	353,5	624,2	-43,4
und zwar						
Fertigteilgebäude	75,7	86,8	-12,8	60,1	63,5	-5,4
Büro- und Verwaltungsgebäude	150	220,5	-32,0	158,1	256,7	-38,4
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	168,4	159	5,9	153,4	163,7	-6,3
Wohnungen (Anzahl)	58	203	-71,4	124	65	90,8
Wohnfläche (1000 m²)	3,6	13,9	-74,1	9,9	3,4	191,2

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

Art der Angabe	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2018	2017	Veränderung in %	2018	2017	Veränderung in %
Wohnungen errichtet im / in						
Wohnbau (Neubau)	10 470	11 335	-7,6	9 700	6 828	42,1
Nichtwohnbau (Neubau)	58	203	-71,4	124	65	90,8
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	559	927	-39,7	850	1 027	-17,2
<b>Insgesamt</b>	<b>11 087</b>	<b>12 465</b>	<b>-11,1</b>	<b>10 674</b>	<b>7 920</b>	<b>34,8</b>
darunter Bauherr						
Unternehmen	8 564	9 746	-12,1	7 939	5 484	44,8
Private Haushalte	2 100	2 505	-16,2	2 324	1 889	23,0
Wohnfläche (1000 m²)	898,2	952,0	-5,7	849,4	672,0	26,4



#### 4. Bestand an Wohngebäuden <sup>1 2</sup> in Hamburg Ende 2018 nach Bezirken

Bezirk	Wohngebäude						
	insgesamt <sup>3</sup>	darunter <sup>4</sup>					
		Einfamilienhäuser		Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
		Anzahl	Anzahl	Wohnungen	Anzahl	Wohnungen	
Hamburg-Mitte	24 080	10 004	1 625	3 250	12 381	127 122	
Altona	38 040	22 312	3 502	7 004	12 152	104 145	
Eimsbüttel	32 252	17 351	2 484	4 968	12 347	114 704	
Hamburg-Nord	31 341	13 077	1 763	3 526	16 429	156 913	
Wandsbek	78 401	55 350	5 943	11 886	17 028	142 435	
Bergedorf	22 069	14 991	2 260	4 520	4 777	37 059	
Harburg	26 568	17 243	2 583	5 166	6 701	52 852	
<b>Hamburg</b>	<b>252 751</b>	<b>150 328</b>	<b>20 160</b>	<b>40 320</b>	<b>81 815</b>	<b>735 230</b>	

<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 3</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hamburg Ende 2018 nach Bezirken

Bezirk	Wohnungen <sup>3</sup>					
	insgesamt	Wohnräume je Wohnung	je Wohnung	Wohnfläche in m <sup>2</sup>		
				darunter in Wohnungen in		
				Einfamilienhäusern	Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern
Hamburg-Mitte	146 353	3,4	66,1	109,8	80,8	62,1
Altona	137 274	3,9	81,0	132,9	97,1	69,1
Eimsbüttel	142 507	3,7	76,3	120,1	92,4	69,1
Hamburg-Nord	179 459	3,4	68,6	113,5	90,6	64,4
Wandsbek	214 889	4,0	83,6	124,7	93,4	67,2
Bergedorf	58 589	4,1	83,6	122,8	95,2	66,7
Harburg	77 405	3,9	77,5	116,6	89,1	63,9
<b>Hamburg</b>	<b>956 476</b>	<b>3,7</b>	<b>76,1</b>	<b>122,3</b>	<b>92,3</b>	<b>66,0</b>

<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