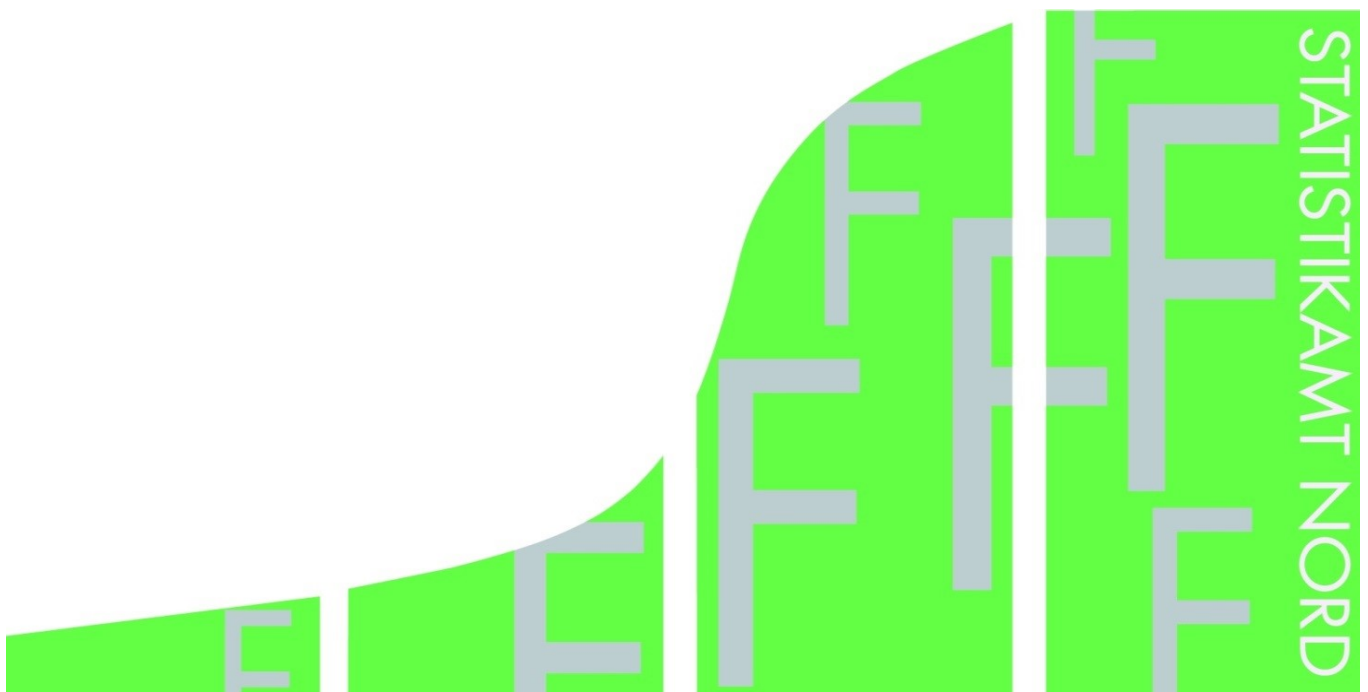


STATISTISCHE BERICHTE

Kennziffer: F II 1, 2, 4 - j 19 HH

# Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2019

Herausgegeben am: 22. Juni 2020



## 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: [bautaetigkeit@statistik-nord.de](mailto:bautaetigkeit@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 2020  
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 31.12.2019 nach Bezirken	9
5. Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohnggebäuden in Hamburg am 31.12.2019 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 ausgebaut 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

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). 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**

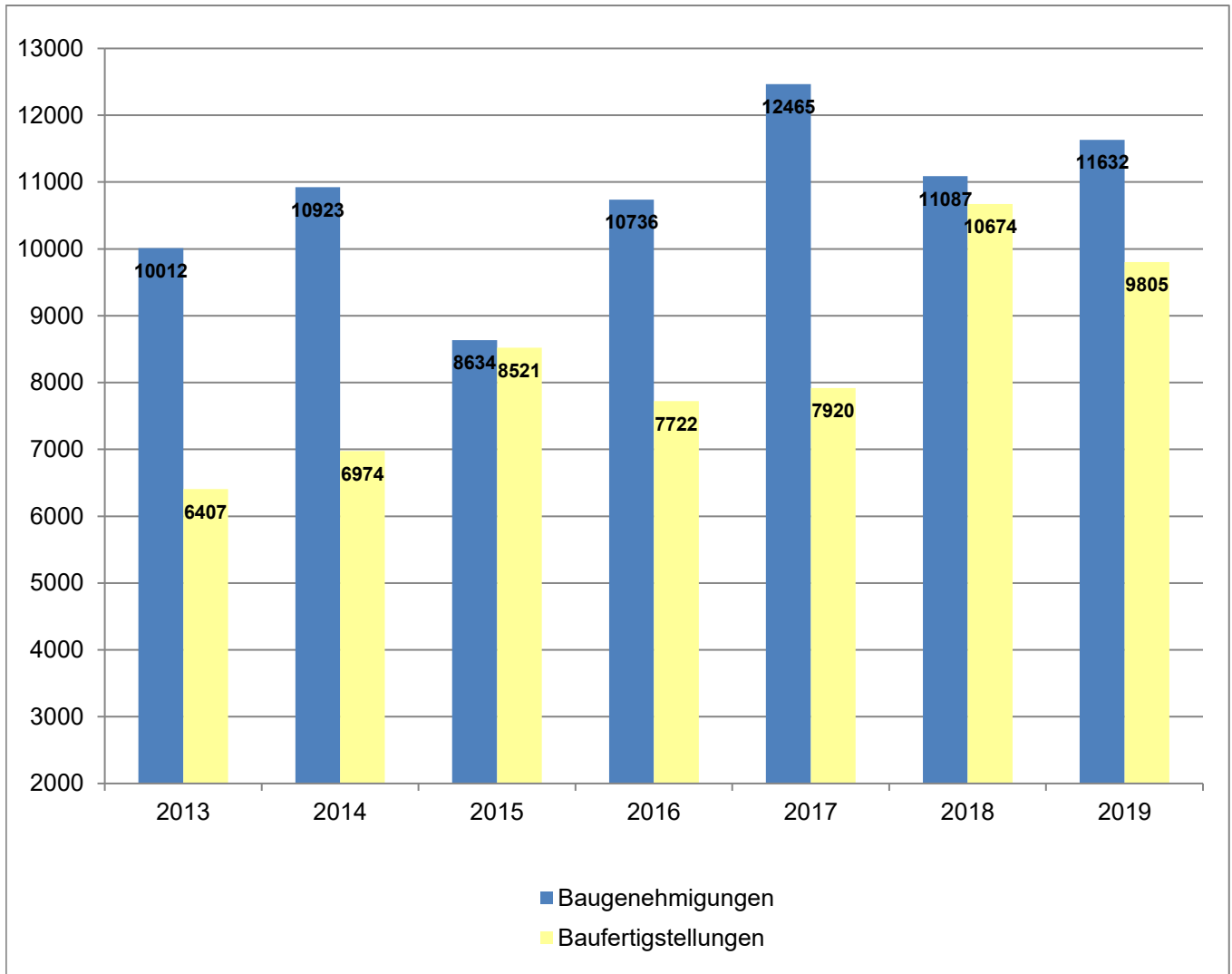
### **Rechtsgrundlage**

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), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 30.10.2017 (BGBl. I S. 3618).

### **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 2013 bis 2019**



## 1. Wohnbau in Hamburg (Neubau)

Art der Angabe	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2019	2018	Veränderung in %	2019	2018	Veränderung in %
<b>Wohngebäude <sup>1</sup> insgesamt</b>	<b>1 545</b>	<b>1 868</b>	<b>-17,3</b>	<b>1 900</b>	<b>1 882</b>	<b>1,0</b>
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	1 006	1 193	-15,7	1 260	1 266	-0,5
darunter im Fertigteilbau	75	116	-35,3	103	128	-19,5
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	532	675	-21,2	639	615	3,9
Wohnheime	7	–	x	1	1	0,0
Gebäude mit Eigentumswohnungen	216	305	-29,2	245	237	3,4
Rauminhalt (1000 m <sup>3</sup> )	4 066	4 265	-4,7	3 854	4 106	-6,1
davon						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	735	918	-19,9	951	978	-2,8
darunter im Fertigteilbau	47	82	-42,7	74	81	-8,6
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	3 171	3 347	-5,3	2 897	3 112	-6,9
Wohnheime	160	–	x	5	16	-68,8
Nutzfläche ohne Wohnfläche (1000 m <sup>2</sup> )	132,7	129,9	2,2	131,1	162,2	-19,2
Veranschlagte Kosten des Bauwerks (Mio.EUR)	1 557,6	1 608,1	-3,1	1 381,8	1 337,1	3,3
darunter						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	279,8	315,1	-11,2	320,3	354,3	-9,6
darunter im Fertigteilbau	20,0	30,6	-34,6	26,0	24,3	7,0
<b>Wohnungen <sup>1,2</sup> insgesamt</b>	<b>10 851</b>	<b>10 470</b>	<b>3,6</b>	<b>9 079</b>	<b>9 700</b>	<b>-6,4</b>
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	1 126	1 356	-17,0	1 395	1 420	-1,8
darunter im Fertigteilbau	78	134	-41,8	114	137	-16,8
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	8 631	9 114	-5,3	7 653	8 139	-6,0
Wohnheime	1 094	–	x	31	141	-78,0
Gebäude mit Eigentumswohnungen	2 905	2 562	13,4	2 197	2 407	-8,7
Wohnfläche (1000 m <sup>2</sup> )	790,2	837,6	-5,7	743,3	777,5	-4,4
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	153,4	183,7	-16,5	191,4	192,8	-0,7
darunter im Fertigteilbau	11,1	17,5	-36,6	15,1	18,8	-19,7
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	590,3	654,0	-9,7	551,1	579,5	-4,9
Wohnheime	46,5	–	x	0,8	3,0	-73,3
Gebäude mit Eigentumswohnungen	237,7	211,9	12,2	185,2	207,9	-10,9

<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		
	2019	2018	Veränderung in %	2019	2018	Veränderung in %
<b>Nichtwohngeläude insgesamt</b>	<b>87</b>	<b>117</b>	<b>-25,6</b>	<b>112</b>	<b>120</b>	<b>-6,7</b>
und zwar						
Fertigteillageäude	25	35	-28,6	33	32	3,1
Büro- und Verwaltungsgebäude	18	14	28,6	22	27	-18,5
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	37	65	-43,1	53	60	-11,7
Rauminhalt (1000 m <sup>3</sup> )	1 994	1 980	0,7	2 089	2 034	2,7
und zwar						
Fertigteillageäude	550	586	-6,1	698	543	28,5
Büro- und Verwaltungsgebäude	530	398	33,2	333	703	-52,6
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	607	1 251	-51,5	919	1 170	-21,5
Nutzfläche ohne Wohnfläche (1000 m <sup>2</sup> )	360,7	383,8	-6,0	381,2	309,9	23,0
und zwar						
Fertigteillageäude	84,4	81,3	3,8	114,9	68,9	66,8
Büro- und Verwaltungsgebäude	79,7	70,7	12,7	65,3	136,3	-52,1
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	112,6	257,8	-56,3	146,5	146,7	-0,1
Veranschlagte Kosten des Bauwerks (Mio. EUR)	459,5	409,2	12,3	424	353,5	19,9
und zwar						
Fertigteillageäude	77,3	75,7	2,1	81,9	60,1	36,3
Büro- und Verwaltungsgebäude	152,9	150	1,9	90,7	158,1	-42,6
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	124,3	168,4	-26,2	169,4	153,4	10,4
Wohnungen (Anzahl)	119	58	105,2	155	124	25,0
Wohnfläche (1000 m <sup>2</sup> )	18,8	3,6	422,2	19,5	9,9	97,0

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

Art der Angabe	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2019	2018	Veränderung in %	2019	2018	Veränderung in %
Wohnungen errichtet im / in						
Wohnbau (Neubau)	10 851	10 470	3,6	9 079	9 700	-6,4
Nichtwohnbau (Neubau)	119	58	105,2	155	124	25,0
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	662	559	18,4	571	850	-32,8
<b>Insgesamt</b>	<b>11 632</b>	<b>11 087</b>	<b>4,9</b>	<b>9 805</b>	<b>10 674</b>	<b>-8,1</b>
darunter Bauherr						
Unternehmen	9 455	8 564	10,4	7 483	7 939	-5,7
Private Haushalte	1 600	2 100	-23,8	1 939	2 324	-16,6
Wohnfläche (1000 m <sup>2</sup> )	866,0	898,2	-3,6	818,7	849,4	-3,6



#### 4. Bestand an Wohngebäuden <sup>1 2</sup> in Hamburg Ende 2019 nach Bezirken

Bezirk	Wohngebäude					
	insgesamt <sup>3</sup>	darunter <sup>4</sup>				
		Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
		Anzahl	Anzahl	Wohnungen	Anzahl	Wohnungen
Hamburg-Mitte	24 224	10 080	1 637	3 274	12 437	128 338
Altona	38 262	22 436	3 529	7 058	12 223	104 898
Eimsbüttel	32 428	17 435	2 499	4 998	12 424	115 712
Hamburg-Nord	31 552	13 184	1 771	3 542	16 525	158 281
Wandsbek	79 043	55 695	6 015	12 030	17 253	144 727
Bergedorf	22 252	15 094	2 282	4 564	4 835	37 799
Harburg	26 900	17 483	2 597	5 194	6 778	53 558
<b>Hamburg</b>	<b>254 661</b>	<b>151 407</b>	<b>20 330</b>	<b>40 660</b>	<b>82 475</b>	<b>743 313</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 2019 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	147 763	3,4	66,2	110,0	81,0	62,6
Altona	138 207	3,9	81,1	133,1	97,4	69,4
Eimsbüttel	143 652	3,7	76,3	120,2	92,7	69,6
Hamburg-Nord	180 949	3,4	68,7	113,6	90,8	64,7
Wandsbek	217 669	4,0	83,6	124,9	93,8	67,6
Bergedorf	59 477	4,0	83,6	122,8	95,2	67,1
Harburg	78 447	3,9	77,5	117,1	89,1	64,3
<b>Hamburg</b>	<b>966 164</b>	<b>3,7</b>	<b>76,2</b>	<b>122,5</b>	<b>92,6</b>	<b>66,4</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