

## STATISTISCHE BERICHTE

Kennziffer: F II 1, 2, 4 - j/16 HH

# Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2016

Herausgegeben am: 19. Juli 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
x	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

### Seite

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 2016 nach Bezirken	9
5. Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hamburg Ende 2016 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

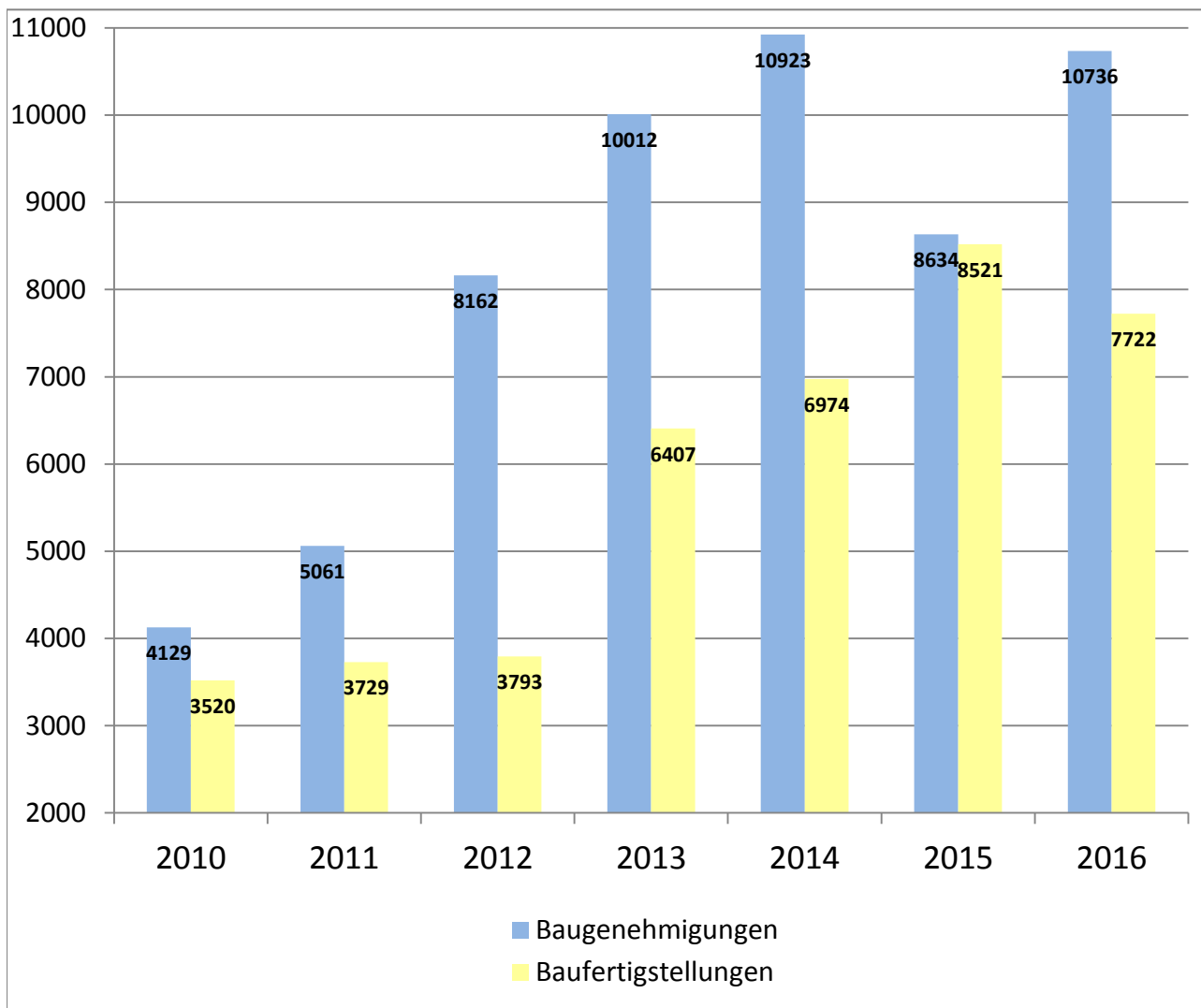
### Rechtsgrundlage

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 2010 bis 2016



## 1. Wohnbau in Hamburg (Neubau)

Art der Angabe	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2016	2015	Veränderung in %	2016	2015	Veränderung in %
<b>Wohngebäude <sup>1</sup> insgesamt</b>	<b>2 011</b>	<b>1 747</b>	<b>15,1</b>	<b>1 438</b>	<b>1 760</b>	<b>-18,3</b>
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	2 284	1 271	79,7	952	1 246	-23,6
darunter im Fertigteilbau	109	103	5,8	59	108	-45,4
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	725	473	53,3	485	512	-5,3
Wohnheime	2	3	-33,3	1	2	-50,0
Gebäude mit Eigentumswohnungen	235	195	20,5	205	194	5,7
Rauminhalt (1000 m <sup>3</sup> )	4 156	3 516	18,2	3 150	3 684	-14,5
davon						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	978	1 004	-2,6	718	937	-23,4
darunter im Fertigteilbau	133	97	37,1	44	61	-27,9
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	3 142	2 472	27,1	2 431	2 738	-11,2
Wohnheime	36	40	-10,0	1	9	-88,9
Nutzfläche ohne Wohnfläche (1000 m <sup>2</sup> )	174,9	153,0	14,3	130,0	138,8	-6,3
Veranschlagte Kosten des Bauwerks (Mio.EUR)	1 375,6	1 058,1	30,0	1 036,9	1 089,2	-4,8
darunter						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	367,0	318,9	15,1	225,9	270,7	-16,5
darunter im Fertigteilbau	15,7	23,8	-34,0	14,5	14,9	-2,7
<b>Wohnungen <sup>1,2</sup> insgesamt</b>	<b>9 651</b>	<b>7 687</b>	<b>25,5</b>	<b>7 050</b>	<b>7 665</b>	<b>-8,0</b>
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	1 413	1 391	1,6	1 037	1 373	-24,5
darunter im Fertigteilbau	374	102	x	569	113	x
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	8 153	6 149	32,6	6 009	6 265	-4,1
Wohnheime	85	147	-42,2	4	27	-85,2
Gebäude mit Eigentumswohnungen	2 117	2 312	-8,4	2 312	2 048	12,9
Wohnfläche (1000 m <sup>2</sup> )	793,0	651,5	21,7	587,5	681,3	-13,8
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	192,5	193,3	-0,4	142,6	184,4	-22,7
darunter im Fertigteilbau	29,3	14,3	104,9	27,8	14,4	93,1
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	593,2	451,1	31,5	444,7	494,8	-10,1
Wohnheime	7,4	7,1	4,2	0,2	2,1	-90,5
Gebäude mit Eigentumswohnungen	187,3	201,1	-6,9	210,2	190,3	10,5

<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		
	2016	2015	Veränderung in %	2016	2015	Veränderung in %
<b>Nichtwohngebäude insgesamt</b>	<b>155</b>	<b>150</b>	<b>3,3</b>	<b>117</b>	<b>111</b>	<b>5,4</b>
und zwar						
Fertigteilgebäude	56	51	9,8	50	49	2,0
Büro- und Verwaltungsgebäude	34	31	9,7	26	15	73,3
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	76	73	4,1	59	64	-7,8
Rauminhalt (1000 m³)	2 738	2 341	17,0	1 607	1 460	10,1
und zwar						
Fertigteilgebäude	1 252	485	158,1	655	634	3,3
Büro- und Verwaltungsgebäude	692	522	32,6	489	306	59,8
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	1 438	1 064	35,2	820	955	-14,1
Nutzfläche ohne Wohnfläche (1000 m²)	394,9	347,4	13,7	269,8	227,4	18,6
und zwar						
Fertigteilgebäude	140,7	72,8	93,3	100,7	86,5	16,4
Büro- und Verwaltungsgebäude	138,5	90,9	52,4	98,8	69,1	43,0
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	178,6	151,1	18,2	129,4	124,1	4,3
Veranschlagte Kosten des Bauwerks (Mio. EUR)	426,1	624,6	-31,8	338,4	301,7	12,2
und zwar						
Fertigteilgebäude	100,2	49,7	101,6	82,9	72,5	14,3
Büro- und Verwaltungsgebäude	156,5	179,8	-13,0	157,0	123,2	27,4
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	133,9	174,1	-23,1	107,9	119,9	-10,0
Wohnungen (Anzahl)	100	10	x	31	18	72,2
Wohnfläche (1000 m²)	6,7	1,5	x	2,4	1,5	60,0

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

Art der Angabe	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2016	2015	Veränderung in %	2016	2015	Veränderung in %
Wohnungen errichtet im / in						
Wohnbau (Neubau)	9 651	7 687	25,5	7 050	7 665	-8,0
Nichtwohnbau (Neubau)	100	10	x	31	18	72,2
bestehenden Gebäuden	985	937	5,1	641	838	-23,5
<b>Insgesamt</b>	<b>10 736</b>	<b>8 634</b>	<b>24,3</b>	<b>7 722</b>	<b>8 521</b>	<b>-9,4</b>
darunter Bauherr						
Unternehmen	7 662	r 5978	28,2	5 749	r 6123	-6,1
Private Haushalte	2 394	r 2029	18,0	1 552	r 1649	-5,9
Wohnfläche (1000 m²)	879,6	740,1	18,8	650,2	756,7	-14,1



#### 4. Bestand an Wohngebäuden <sup>1 2</sup> in Hamburg Ende 2016 nach Bezirken

Bezirk	Wohngebäude					
	insgesamt <sup>3</sup>	darunter <sup>4</sup>				
		Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
	Anzahl	Anzahl	Wohnungen	Anzahl	Wohnungen	
Hamburg-Mitte	23 907	9 940	1 606	3 212	12 291	125 529
Altona	37 542	22 025	3 470	6 940	11 975	101 526
Eimsbüttel	31 829	17 106	2 456	4 912	12 197	112 749
Hamburg-Nord	31 064	13 028	1 729	3 458	16 236	154 194
Wandsbek	77 202	54 547	5 837	11 674	16 740	139 019
Bergedorf	21 699	14 760	2 223	4 446	4 677	36 149
Harburg	25 955	16 749	2 548	5 096	6 618	51 900
<b>Hamburg</b>	<b>249 198</b>	<b>148 155</b>	<b>19 869</b>	<b>39 738</b>	<b>80 734</b>	<b>721 066</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 2016 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	144 576	3,4	65,9	109,5	80,9	61,9
Altona	134 141	3,9	81,0	132,4	97,0	69,0
Eimsbüttel	140 241	3,7	76,2	119,8	92,1	69,0
Hamburg-Nord	176 563	3,5	68,4	113,0	89,8	64,1
Wandsbek	210 132	4,0	83,6	124,3	93,1	67,2
Bergedorf	57 229	4,1	83,6	122,5	95,0	66,6
Harburg	75 710	3,9	77,3	116,0	89,1	64,0
<b>Hamburg</b>	<b>938 592</b>	<b>3,7</b>	<b>76,0</b>	<b>121,9</b>	<b>92,1</b>	<b>65,9</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