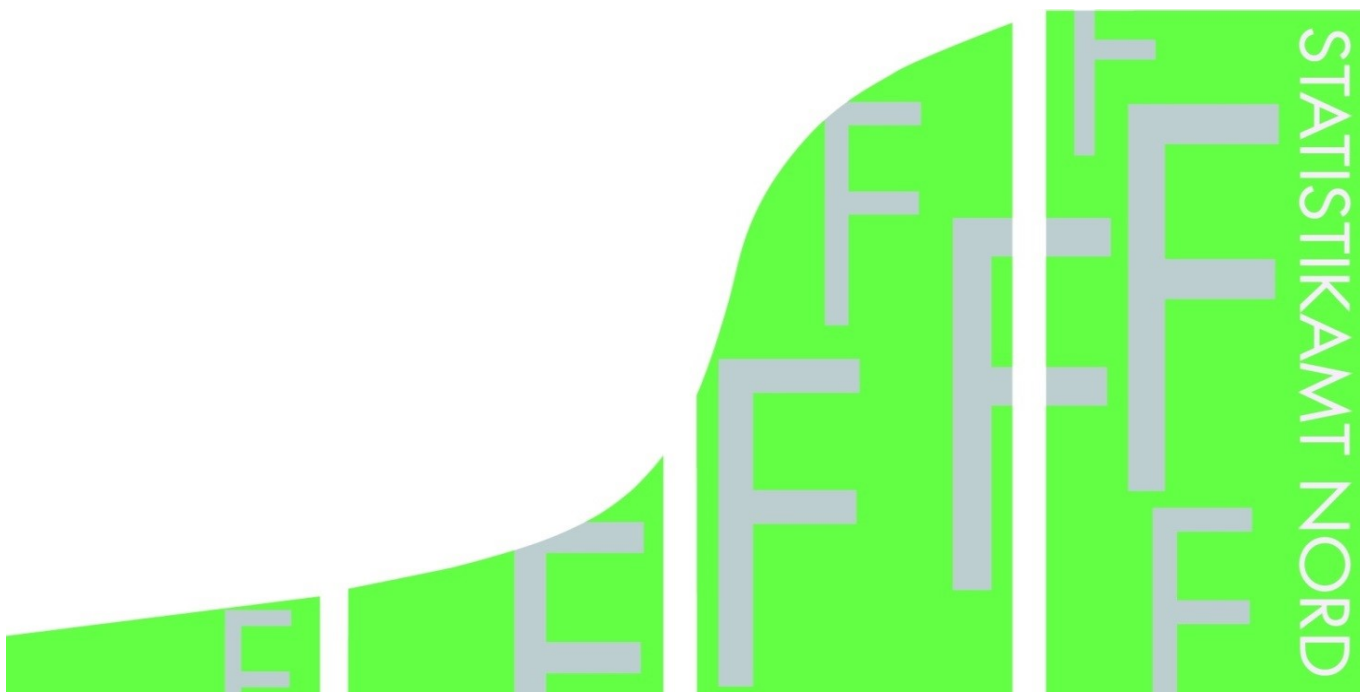


STATISTISCHE BERICHTE

Kennziffer: F II 1, 2, 4 - j 20 HH

# Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2020

Herausgegeben am: 23. Juli 2021



# 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 2021  
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 31.12.2020 nach Bezirken	9
5. Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hamburg am 31.12.2020 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 ausgebauter 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 durch Umbau, Ausbau, Erweiterung oder Wiederherstellung. 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 Gebäude- und Wohnungszählungen (GWZ). Als Anfangsbestand findet das jeweils letzte Zählungsergebnis Verwendung, das bis zur nächsten Zählung mit den jährlichen Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben wird. Daher gibt es eine eingeschränkte Vergleichbarkeit der Bestandsergebnisse, sobald eine neue GWZ erstellt wurde.

## **Begriffserläuterungen und Hinweise**

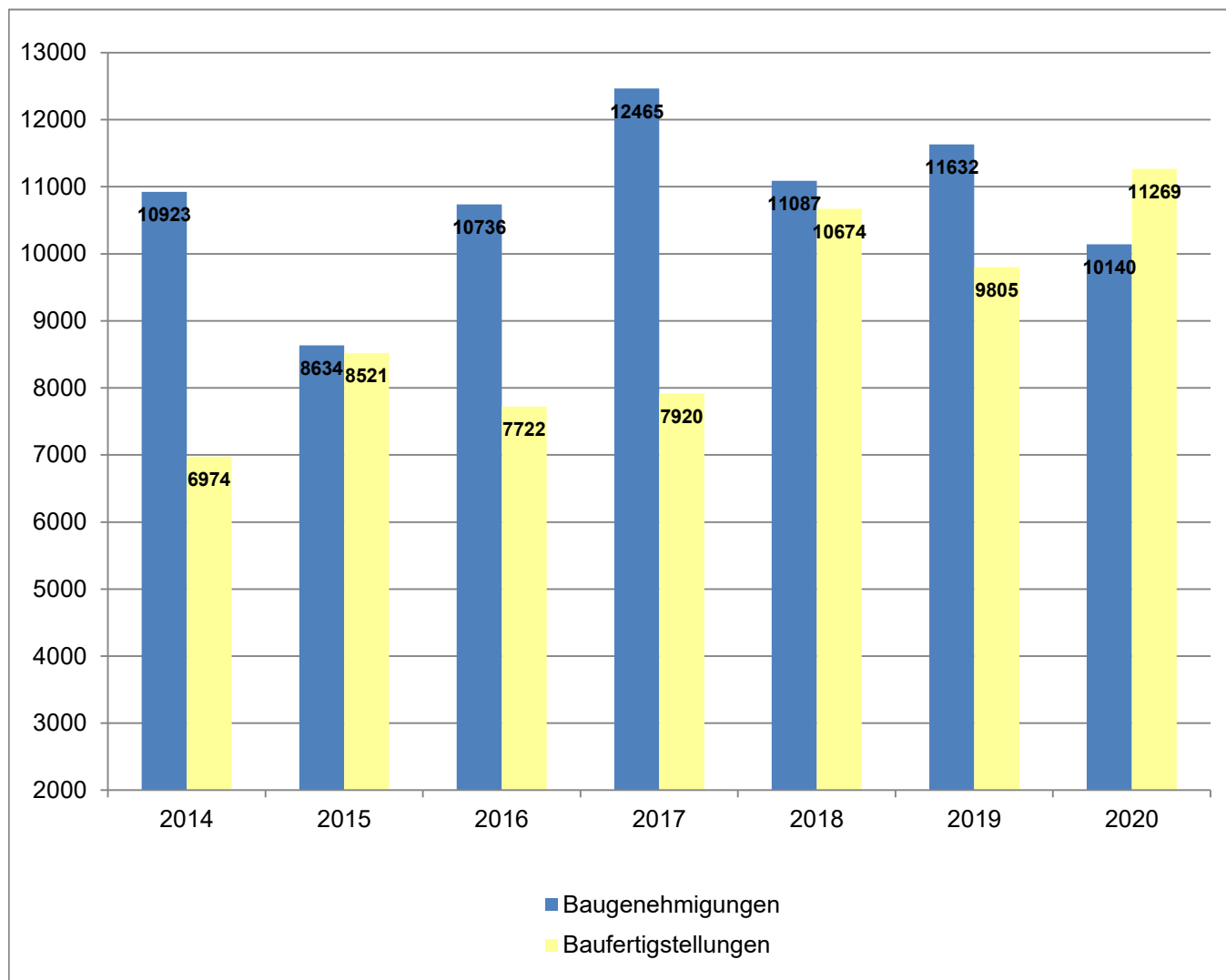
### **Rechtsgrundlage**

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 3 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1751).

### **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 2014 bis 2020



## 1. Wohnbau in Hamburg (Neubau)

Art der Angabe	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2020	2019	Veränderung in %	2020	2019	Veränderung in %
<b>Wohngebäude <sup>1</sup> insgesamt</b>	<b>1 589</b>	<b>1 545</b>	<b>2,8</b>	<b>1 624</b>	<b>1 900</b>	<b>-14,5</b>
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	995	1 006	-1,1	965	1 260	-23,4
darunter im Fertigteilbau	87	75	33,3	83	103	-19,4
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	589	532	10,7	656	639	2,7
Wohnheime	5	7	-28,6	3	1	200,0
Gebäude mit Eigentumswohnungen	275	216	27,3	289	245	18,0
Rauminhalt (1000 m <sup>3</sup> )	4 065	4 066	0,0	4 148	3 854	7,6
davon						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	803	735	9,3	733	951	-22,9
darunter im Fertigteilbau	73	47	55,3	57	74	-23,0
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	3 236	3 171	2,0	3 359	2 897	15,9
Wohnheime	26	160	-83,8	56	5	1020,0
Nutzfläche ohne Wohnfläche (1000 m <sup>2</sup> )	148,0	132,7	11,5	151,0	131,1	15,2
Veranschlagte Kosten des Bauwerks (Mio.EUR)	1 714,2	1 557,6	10,1	1 492,1	1 381,8	8,0
darunter						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	325,7	279,8	16,4	269,2	320,3	-16,0
darunter im Fertigteilbau	32,7	20,0	63,5	23,6	27,2	-13,3
<b>Wohnungen <sup>1</sup> insgesamt</b>	<b>9 499</b>	<b>10 851</b>	<b>-12,5</b>	<b>10 640</b>	<b>9 079</b>	<b>17,2</b>
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	1 145	1 126	1,7	1 067	1 395	-23,5
darunter im Fertigteilbau	97	78	24,4	88	114	-22,8
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	8 263	8 631	-4,3	9 384	7 653	22,6
Wohnheime	91	1 094	-91,7	189	31	509,7
Gebäude mit Eigentumswohnungen	2 597	2 905	-10,6	2 555	2 197	16,3
Wohnfläche (1000 m <sup>2</sup> )	745,3	790,2	-5,7	796,3	743,3	7,1
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	161,8	153,4	5,5	147,4	191,4	-23,0
darunter im Fertigteilbau	14,9	11,1	34,2	12,2	15,1	-19,2
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	577,7	590,3	-2,1	639,1	551,1	16,0
Wohnheime	5,7	46,5	-87,7	9,7	0,8	1112,5
Gebäude mit Eigentumswohnungen	222,8	237,7	-6,3	220,1	185,2	18,8

<sup>1</sup> einschließlich Wohnheimen

## 2. Nichtwohnbau in Hamburg (Neubau)

Art der Angabe	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2020	2019	Veränderung in %	2020	2019	Veränderung in %
<b>Nichtwohngebäude insgesamt</b>	<b>101</b>	<b>87</b>	<b>16,1</b>	<b>105</b>	<b>112</b>	<b>-6,3</b>
und zwar						
Fertigteilgebäude	34	25	36,0	37	33	12,1
Büro- und Verwaltungsgebäude	23	18	27,8	29	22	31,8
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	38	37	2,7	40	53	-24,5
Rauminhalt (1000 m³)	2 483	1 994	24,5	1 849	2 089	-11,5
und zwar						
Fertigteilgebäude	1 068	550	94,2	391	698	-44,0
Büro- und Verwaltungsgebäude	487	530	-8,1	991	333	197,6
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	1 462	607	140,9	451	919	-50,9
Nutzfläche ohne Wohnfläche (1000 m²)	341,3	360,7	-5,4	338,6	381,2	-11,2
und zwar						
Fertigteilgebäude	124,5	84,4	47,5	67,7	114,9	-41,1
Büro- und Verwaltungsgebäude	105,4	79,7	32,2	173,3	65,3	165,4
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	163,2	112,6	44,9	113,8	146,5	-22,3
Veranschlagte Kosten des Bauwerks (Mio. EUR)	653,0	459,5	42,1	549,1	424	29,5
und zwar						
Fertigteilgebäude	158,3	77,3	104,8	65,4	81,9	-20,1
Büro- und Verwaltungsgebäude	187,8	152,9	22,8	310,6	90,7	242,4
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	257,6	124,3	107,2	83,4	169,4	-50,8
Wohnungen (Anzahl)	68	119	-42,9	96	155	-38,1
Wohnfläche (1000 m²)	5,3	18,8	-71,8	6,9	19,5	-64,6

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

Art der Angabe	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2020	2019	Veränderung in %	2020	2019	Veränderung in %
Wohnungen errichtet im / in						
Wohnbau (Neubau)	9 499	10 851	-12,5	10 640	9 079	17,2
Nichtwohnbau (Neubau)	68	119	-42,9	96	155	-38,1
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	573	662	-13,4	533	571	-6,7
<b>Insgesamt</b>	<b>10 140</b>	<b>11 632</b>	<b>-12,8</b>	<b>11 269</b>	<b>9 805</b>	<b>14,9</b>
darunter Bauherr						
Unternehmen	7 572	9 455	-19,9	8 874	7 483	18,6
Private Haushalte	1 925	1 600	20,3	1 940	1 939	0,1
Wohnfläche (1000 m²)	802,3	866,0	-7,4	860,3	818,7	5,1



#### 4. Bestand an Wohngebäuden <sup>1,2</sup> und Wohnungen in Hamburg Ende 2020 nach Bezirken

Bezirk	Wohngebäude					
	insgesamt <sup>3</sup>	darunter <sup>4</sup>				
		Einfamilienhäuser		Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser
		Anzahl	Anzahl	Wohnungen	Anzahl	Wohnungen
Hamburg-Mitte	24 345	10 135	1 643	3 286	12 497	129 271
Altona	38 439	22 519	3 555	7 110	12 292	106 905
Eimsbüttel	32 607	17 494	2 506	5 012	12 537	117 049
Hamburg-Nord	31 725	13 231	1 791	3 582	16 631	159 967
Wandsbek	79 572	55 993	6 053	12 106	17 444	146 567
Bergedorf	22 440	15 200	2 296	4 592	4 903	38 703
Harburg	27 145	17 665	2 612	5 224	6 826	54 086
<b>Hamburg</b>	<b>256 273</b>	<b>152 237</b>	<b>20 456</b>	<b>40 912</b>	<b>83 130</b>	<b>752 548</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 Wohnheimen

<sup>4</sup> ohne Wohnheime

#### 5. Wohnungsbestand <sup>1,2</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hamburg Ende 2020 nach Bezirken

Bezirk	Wohnungen <sup>3</sup>					
	insgesamt	durchschnittliche Anzahl der Wohnräume je Wohnung	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>			
			je Wohnung	darunter in Wohnungen in		
				Einfamilienhäusern	Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern
Hamburg-Mitte	148 820	3,4	66,3	110,0	81,1	62,3
Altona	140 345	3,9	80,9	133,3	97,7	69,0
Eimsbüttel	145 135	3,7	76,3	120,4	92,7	69,1
Hamburg-Nord	182 712	3,4	68,8	113,8	90,7	64,5
Wandsbek	220 011	4,0	83,7	125,1	94,0	67,4
Bergedorf	60 485	4,0	83,5	122,9	95,4	66,9
Harburg	79 201	3,9	77,7	117,3	89,1	64,0
<b>Hamburg</b>	<b>976 709</b>	<b>3,7</b>	<b>76,2</b>	<b>122,7</b>	<b>92,7</b>	<b>66,1</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 Wohnheimen