

STATISTISCHE BERICHTE

Kennziffer: F II 1, 2, 4 - j 21 HH

# Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2021

Herausgegeben am: 14. Juli 2022



# 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 2022  
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 31.12.2021 nach Bezirken	9
5. Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohnggebäuden in Hamburg am 31.12.2021 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 ausgebauten 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**

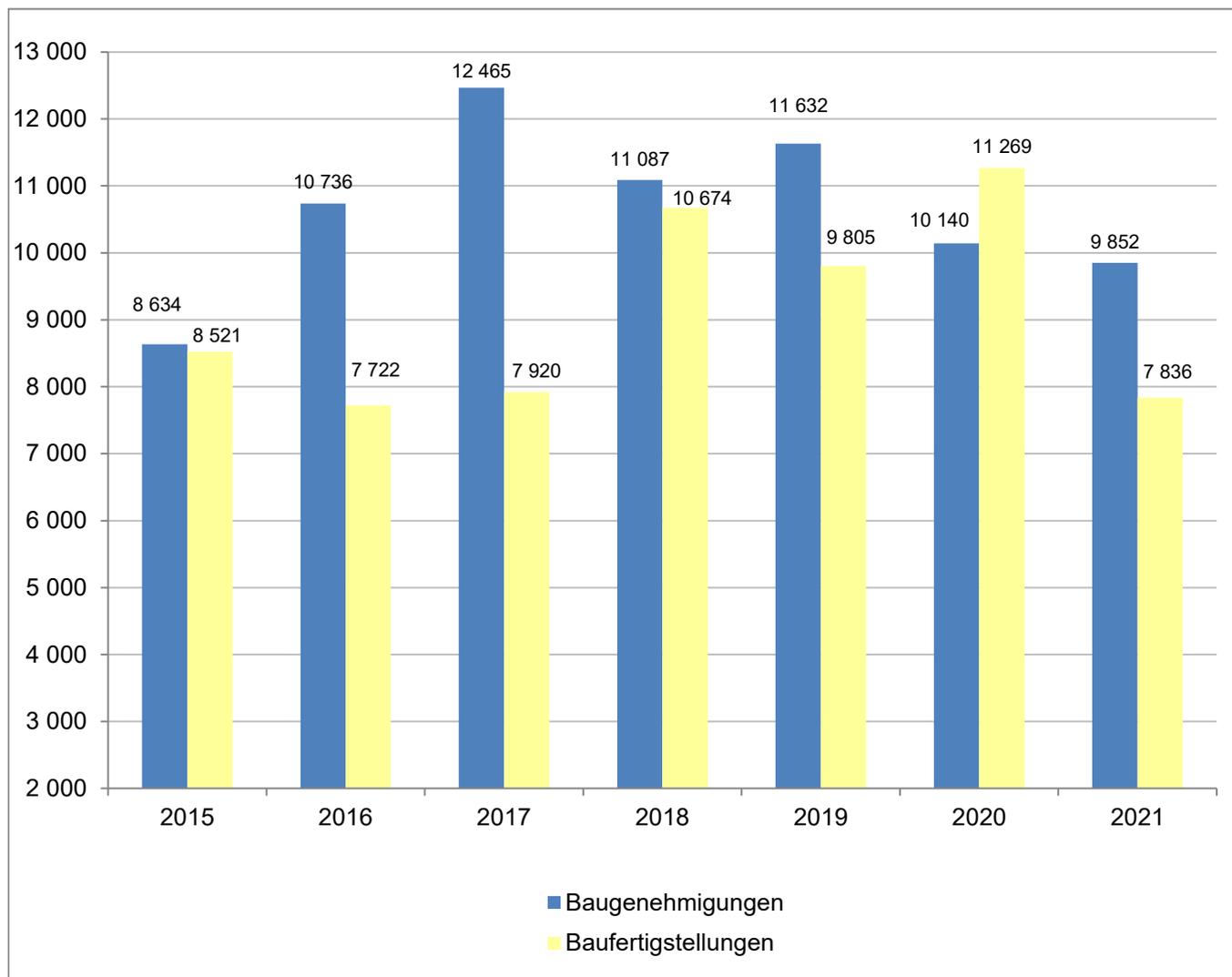
### **Rechtsgrundlage**

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 2015 bis 2021



## 1. Wohnbau in Hamburg (Neubau)

Art der Angabe	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2021	2020	Veränderung in %	2021	2020	Veränderung in %
<b>Wohngebäude <sup>1</sup> insgesamt</b>	<b>1 504</b>	<b>1 589</b>	<b>-5,3</b>	<b>1 332</b>	<b>1 624</b>	<b>-18,0</b>
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	996	995	0,1	924	965	-4,2
darunter im Fertigteilbau	108	87	24,1	79	83	-4,8
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	506	589	-14,1	407	656	-38,0
Wohnheime	2	5	-60,0	1	3	-66,7
Gebäude mit Eigentumswohnungen	220	275	-20,0	180	289	-37,7
Rauminhalt (1000 m <sup>3</sup> )	3 779	4 065	-7,0	2 907	4 148	-29,9
davon						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	832	803	3,6	649	733	-11,5
darunter im Fertigteilbau	76	73	4,1	60	57	5,3
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	2 908	3 236	-10,1	2 257	3 359	-32,8
Wohnheime	40	26	53,8	1	56	-98,2
Nutzfläche ohne Wohnfläche (1000 m <sup>2</sup> )	153,3	148,0	3,6	91,5	151,0	-39,4
Veranschlagte Kosten des Bauwerks (Mio.EUR)	1 676,0	1 714,2	-2,2	1 159,7	1 492,1	-22,3
darunter						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	367,3	325,7	12,8	254,7	269,2	-5,4
darunter im Fertigteilbau	34,7	32,7	6,2	25,9	23,6	9,6
<b>Wohnungen <sup>1</sup> insgesamt</b>	<b>9 034</b>	<b>9 499</b>	<b>-4,9</b>	<b>7 314</b>	<b>10 640</b>	<b>-31,3</b>
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	1 147	1 145	0,2	1 031	1 067	-3,4
darunter im Fertigteilbau	120	97	23,7	90	88	2,3
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	7 643	8 263	-7,5	6 280	9 384	-33,1
Wohnheime	244	91	168,1	3	189	-98,4
Gebäude mit Eigentumswohnungen	1 910	2 597	-26,5	1 301	2 555	-49,1
Wohnfläche (1000 m <sup>2</sup> )	688,5	745,3	-7,6	548,2	796,3	-31,2
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	165,5	161,8	2,3	135,6	147,4	-8,0
darunter im Fertigteilbau	15,6	14,9	4,4	13,5	12,2	11,0
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	516,6	577,7	-10,6	412,3	639,1	-35,5
Wohnheime	6,5	5,7	13,2	0,2	9,7	-97,7
Gebäude mit Eigentumswohnungen	171,3	222,8	-23,1	112,2	220,1	-49,0

<sup>1</sup> einschließlich Wohnheimen

## 2. Nichtwohnbau in Hamburg (Neubau)

Art der Angabe	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2021	2020	Veränderung in %	2021	2020	Veränderung in %
<b>Nichtwohngebäude insgesamt</b>	<b>114</b>	<b>101</b>	<b>12,9</b>	<b>78</b>	<b>105</b>	<b>-25,7</b>
und zwar						
Fertigteilgebäude	30	34	-11,8	18	37	-51,4
Büro- und Verwaltungsgebäude	24	23	4,3	9	29	-69,0
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	51	38	34,2	36	40	-10,0
Rauminhalt (1000 m <sup>3</sup> )	1 405	2 483	-43,4	1 318	1 849	-28,7
und zwar						
Fertigteilgebäude	158	1 068	-85,2	492	391	25,8
Büro- und Verwaltungsgebäude	562	487	15,4	70	991	-92,9
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	311	1 462	-78,7	1 011	451	124,2
Nutzfläche ohne Wohnfläche (1000 m <sup>2</sup> )	257	341,3	-24,7	220,8	338,6	-34,8
und zwar						
Fertigteilgebäude	29,9	124,5	-76,0	63,2	67,7	-6,6
Büro- und Verwaltungsgebäude	95,8	105,4	-9,1	12,6	173,3	-92,7
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	59,0	163,2	-63,8	169,6	113,8	49,1
Veranschlagte Kosten des Bauwerks (Mio. EUR)	452,8	653,0	-30,7	262,4	549,1	-52,2
und zwar						
Fertigteilgebäude	32,6	158,3	-79,4	55,9	65,4	-14,5
Büro- und Verwaltungsgebäude	132,6	187,8	-29,4	34,1	310,6	-89,0
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	85,8	257,6	-66,7	114,5	83,4	37,2
Wohnungen (Anzahl)	210	68	208,8	22	96	-77,1
Wohnfläche (1000 m <sup>2</sup> )	14,7	5,3	177,5	1,6	6,9	-76,2

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

Art der Angabe	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2021	2020	Veränderung in %	2021	2020	Veränderung in %
Wohnungen errichtet im / in						
Wohnbau (Neubau)	9 034	9 499	-4,9	7 314	10 640	-31,3
Nichtwohnbau (Neubau)	210	68	208,8	22	96	-77,1
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	608	573	6,1	500	533	-6,2
<b>Insgesamt</b>	<b>9 852</b>	<b>10 140</b>	<b>-2,8</b>	<b>7 836</b>	<b>11 269</b>	<b>-30,5</b>
darunter Bauherr						
Unternehmen	7 311	7 572	-3,4	5 961	8 874	-32,8
Private Haushalte	2 051	1 925	6,5	1 555	1 940	-19,8
Wohnfläche (1000 m <sup>2</sup> )	759,1	802,3	-5,4	591,9	860,3	-31,2

#### 4. Bestand an Wohngebäuden <sup>1,2</sup> und Wohnungen in Hamburg Ende 2021 nach Bezirken

Bezirk	Wohngebäude						
	insgesamt <sup>3</sup>	darunter <sup>4</sup>					
		Einfamilienhäuser		Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
		Anzahl	Anzahl	Wohnungen	Anzahl	Wohnungen	
Hamburg-Mitte	24 415	10 153	1 646	3 292	12 546	130 633	
Altona	38 599	22 617	3 571	7 142	12 338	107 638	
Eimsbüttel	32 706	17 545	2 518	5 036	12 573	117 434	
Hamburg-Nord	31 835	13 244	1 799	3 598	16 720	161 875	
Wandsbek	79 976	56 251	6 091	12 182	17 553	147 516	
Bergedorf	22 539	15 243	2 309	4 618	4 947	39 322	
Harburg	27 495	17 951	2 638	5 276	6 865	54 571	
<b>Hamburg</b>	<b>257 565</b>	<b>153 004</b>	<b>20 572</b>	<b>41 144</b>	<b>83 542</b>	<b>758 989</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 2021 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	150 215	3,4	66,2	110,1	81,2	62,2
Altona	141 154	3,9	80,9	133,4	97,9	69,0
Eimsbüttel	145 609	3,7	76,3	120,5	92,8	69,2
Hamburg-Nord	184 661	3,4	68,7	113,9	90,8	64,5
Wandsbek	221 248	4,0	83,7	125,3	94,2	67,5
Bergedorf	60 984	4,0	83,6	123,0	95,4	67,2
Harburg	80 020	3,9	77,7	117,3	89,0	64,0
<b>Hamburg</b>	<b>983 891</b>	<b>3,7</b>	<b>76,3</b>	<b>122,8</b>	<b>92,8</b>	<b>66,2</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