

Statistisches Amt  
für Hamburg und Schleswig-Holstein



STATISTISCHE BERICHTE

Kennziffer: F II 1, 2, 4 - j 23 HH

# Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2023

Herausgegeben am: 26. Februar 2025

# Impressum

## Statistische Berichte

### Herausgeber:

#### Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

– Anstalt des öffentlichen Rechts –

Steckelhörn 12  
20457 Hamburg

### Auskunft zu dieser Veröffentlichung:

Dörte Kühn

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 2025  
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 31.12.2023 nach Bezirken	9
5. Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hamburg am 31.12.2023 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**

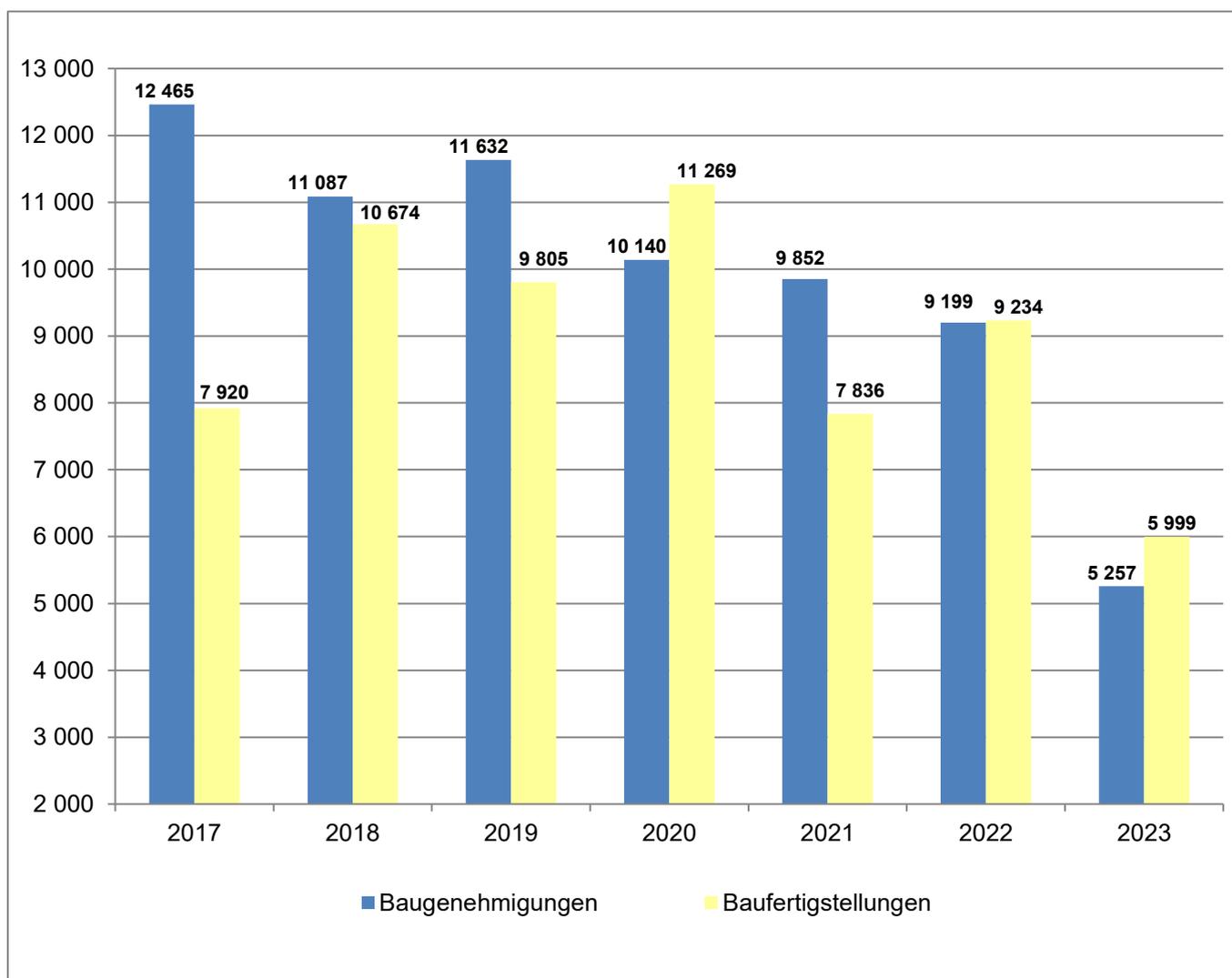
### **Rechtsgrundlage**

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 Bundesstatistikgesetz (BStatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2394), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Seite 152) geändert worden ist.

### **Hinweis**

Bundeszahlen veröffentlicht das Statistische Bundesamt über das Datenbankangebot GENESIS im Themenbereich 3 Wohnen, Umwelt - 31 Gebäude und Wohnen.

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen insgesamt von Wohnungen in Hamburg 2017 bis 2023



## 1. Wohnbau in Hamburg (Neubau)

Art der Angabe	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2023	2022	Veränderung in %	2023	2022	Veränderung in %
<b>Wohngebäude<sup>1</sup> insgesamt</b>	<b>831</b>	<b>1 378</b>	<b>-39,7</b>	<b>1 092</b>	<b>1 476</b>	<b>-26,0</b>
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	516	891	-42,1	769	985	-21,9
darunter im Fertigteilbau	35	40	-12,5	85	82	9,8
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	315	482	34,6	321	488	-34,2
Wohnheime	–	5	x	2	3	x
Gebäude mit Eigentumswohnungen	168	234	-28,2	152	222	-31,5
<b>Rauminhalt (1000 m<sup>3</sup>)</b>	<b>2 020</b>	<b>3 521</b>	<b>-42,6</b>	<b>2 466</b>	<b>3 808</b>	<b>-35</b>
davon						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	426	728	-41,5	636	833	-23,6
darunter im Fertigteilbau	35	33	6,1	49	74	67,6
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	1 594	2 659	-40,1	1 792	2 948	-39,2
Wohnheime	–	135	x	37	27	37
<b>Nutzfläche ohne Wohnfläche (1000 m<sup>2</sup>)</b>	<b>97,4</b>	<b>136,9</b>	<b>-28,9</b>	<b>86,9</b>	<b>141,0</b>	<b>-38</b>
<b>Veranschlagte Kosten der Bauwerke (Mio. EUR)</b>	<b>994,3</b>	<b>1 653,4</b>	<b>-39,9</b>	<b>1 032,2</b>	<b>1 478,5</b>	<b>-30,2</b>
darunter						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	222,5	334,6	-33,5	277,7	349,9	-20,6
darunter im Fertigteilbau	20,0	18,4	8,7	22,4	32,7	80,4
<b>Wohnungen<sup>1</sup> insgesamt</b>	<b>4 721</b>	<b>8 608</b>	<b>-45,2</b>	<b>5 620</b>	<b>8 656</b>	<b>-35,1</b>
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	599	1 065	-43,8	887	1 147	-22,7
darunter im Fertigteilbau	45	48	-6,3	96	93	284,9
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	4 122	6 746	-38,9	4 481	7 406	-39,5
Wohnheime	–	797	x	252	103	144,7
Gebäude mit Eigentumswohnungen	1 326	2 347	-43,5	1 815	2 463	-26,3
<b>Wohnfläche (1000 m<sup>2</sup>)</b>	<b>370,4</b>	<b>646,2</b>	<b>-42,7</b>	<b>462,8</b>	<b>706,7</b>	<b>-34,5</b>
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	85,4	148,4	-42,5	127,3	165,2	-22,9
darunter im Fertigteilbau	7,0	6,8	2,9	10,5	14,0	51,4
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	285,0	476,3	-40,2	328,1	536,7	-38,9
Wohnheime	–	21,5	x	7,5	4,9	53,1
Gebäude mit Eigentumswohnungen	105,2	185,9	-43,4	145,4	216,7	-32,9

<sup>1</sup> einschließlich Wohnheimen

## 2. Nichtwohnbau in Hamburg (Neubau)

Art der Angabe	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2023	2022	Veränderung in %	2023	2022	Veränderung in %
<b>Nichtwohngebäude insgesamt</b>	<b>85</b>	<b>90</b>	<b>-5,6</b>	<b>72</b>	<b>98</b>	<b>-26,5</b>
und zwar						
Fertigteilgebäude	31	25	24,0	17	35	-51,4
Büro- und Verwaltungsgebäude	15	25	-40,0	14	16	-12,5
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	38	38	x	30	43	-30,2
Rauminhalt (1000 m³)	1 678	2 677	-37,3	959	2 673	-64,1
und zwar						
Fertigteilgebäude	567	993	-42,9	241	1 289	-81
Büro- und Verwaltungsgebäude	500	590	-15	390	512	-23,8
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	953	1 809	-47,3	357	1 050	-66,0
Nutzfläche ohne Wohnfläche (1000 m²)	275	424,3	-35,2	166,8	321,1	-48,1
und zwar						
Fertigteilgebäude	72,7	110,8	-34,4	36,0	129,9	-72,3
Büro- und Verwaltungsgebäude	91,1	100,5	-9,4	68,6	71,0	-3,4
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	138,6	279,1	-50,3	60,6	128,8	-53,0
Veranschlagte Kosten der Bauwerke (Mio. EUR)	564,8	968,3	-41,7	195,5	495,6	-60,6
und zwar						
Fertigteilgebäude	129,8	97,1	33,7	39,3	156,5	-74,9
Büro- und Verwaltungsgebäude	210,9	286,2	-26,3	61,5	134,6	-54,3
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	297,1	560,2	-47,0	61,7	167,5	-63,2
Wohnungen (Anzahl)	154	111	38,7	62	16	87,5
Wohnfläche (1000 m²)	12,4	7,7	61,0	3,8	1,4	171,4

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

Art der Angabe	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2023	2022	Veränderung in %	2023	2022	Veränderung in %
Wohnungen errichtet im / in						
Wohnbau (Neubau)	4 721	8 608	-45,2	5 620	8 656	-35,1
Nichtwohnbau (Neubau)	154	111	38,7	62	16	287,5
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	382	480	-20,4	317	562	-43,6
<b>Insgesamt</b>	<b>5 257</b>	<b>9 199</b>	<b>-42,9</b>	<b>5 999</b>	<b>9 234</b>	<b>-35,0</b>
darunter Bauherr						
Unternehmen	3 844	6 516	-41,0	4 301	6 926	-37,9
Private Haushalte	915	1 674	-45,3	1 230	1 942	-36,7
Wohnfläche (1000 m²)	418,4	704,9	-40,6	501,7	770,1	-34,9

#### 4. Bestand an Wohngebäuden <sup>1,2</sup> und Wohnungen in Hamburg Ende 2023 nach Bezirken

Bezirk	Wohngebäude						
	insgesamt <sup>3</sup>	darunter <sup>4</sup>					
		Einfamilienhäuser		Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
		Anzahl	Anzahl	Wohnungen	Anzahl	Wohnungen	
Hamburg-Mitte	24 672	10 294	1 667	3 334	12 640	132 889	
Altona	38 933	22 788	3 616	7 232	12 454	109 112	
Eimsbüttel	33 019	17 733	2 549	5 098	12 667	118 555	
Hamburg-Nord	32 084	13 311	1 804	3 608	16 897	165 004	
Wandsbek	80 884	56 797	6 239	12 478	17 767	149 680	
Bergedorf	22 762	15 357	2 348	4 696	5 017	40 165	
Harburg	27 787	18 124	2 677	5 354	6 943	55 576	
<b>Hamburg</b>	<b>260 141</b>	<b>154 404</b>	<b>20 900</b>	<b>41 800</b>	<b>84 385</b>	<b>770 981</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 2023 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	152 784	3,4	66,4	110,3	81,5	62,5
Altona	142 967	3,9	81,1	133,8	98,2	69,2
Eimsbüttel	146 993	3,7	76,5	120,8	93,1	69,3
Hamburg-Nord	187 901	3,4	68,9	114,3	91,0	64,7
Wandsbek	224 244	4,0	83,9	125,8	94,9	67,6
Bergedorf	62 023	4,0	83,6	123,2	95,7	67,2
Harburg	81 451	3,9	77,7	117,7	89,1	63,9
<b>Hamburg</b>	<b>998 363</b>	<b>3,7</b>	<b>76,4</b>	<b>123,2</b>	<b>93,2</b>	<b>66,3</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