

## STATISTISCHE BERICHTE

Kennziffer: F II 1, 2, 4 - j 17 HH

# Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2017

Herausgegeben am: 4. Juli 2018



# 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 2018  
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 am 31.12.2017 nach Bezirken	9
5. Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hamburg am 31.12.2017 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**

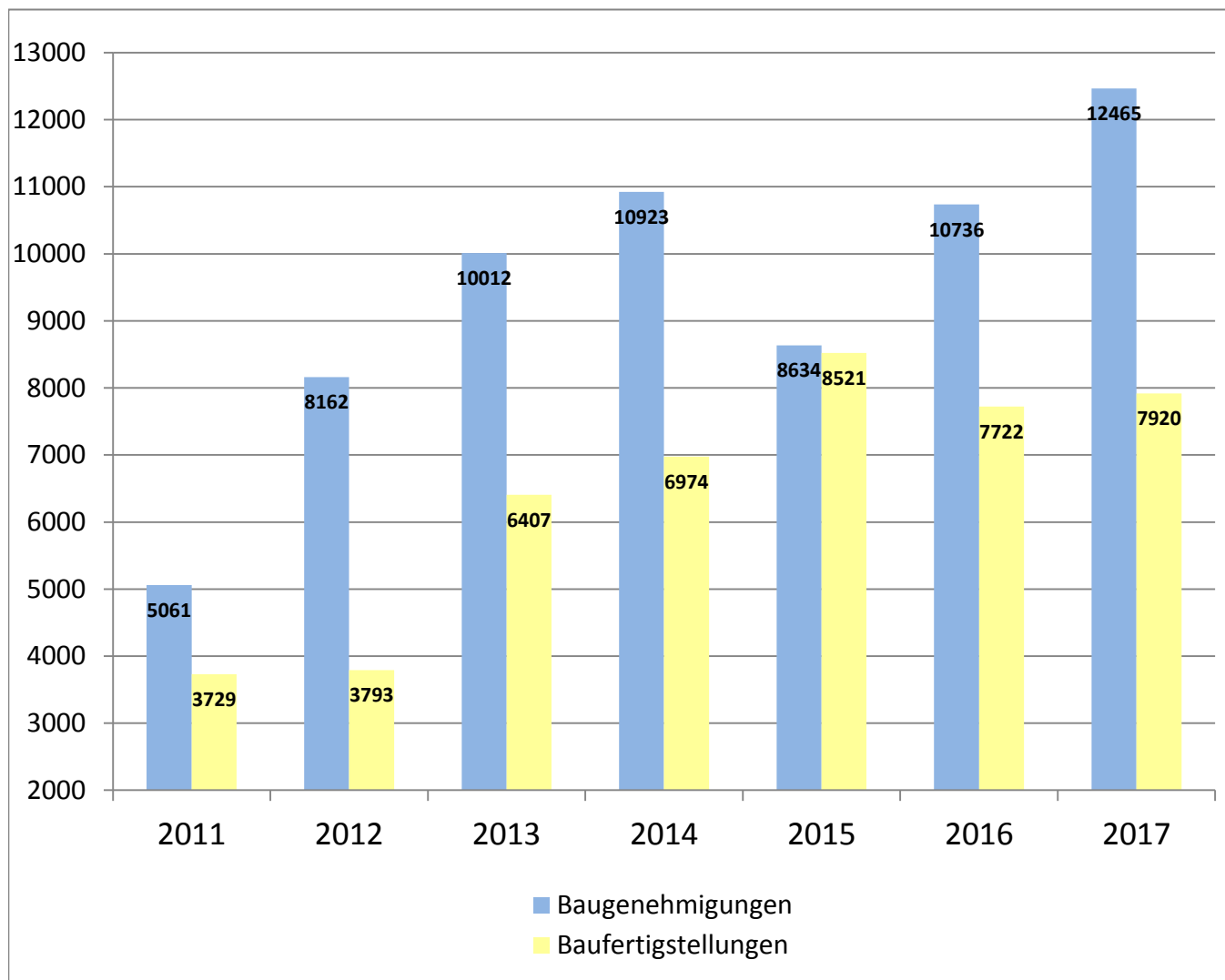
### **Rechtsgrundlage**

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 2011 bis 2017**



## 1. Wohnbau in Hamburg (Neubau)

Art der Angabe	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2017	2016	Veränderung in %	2017	2016	Veränderung in %
<b>Wohngebäude <sup>1</sup> insgesamt</b>	<b>2 014</b>	<b>2 011</b>	<b>0,1</b>	<b>1 700</b>	<b>1 438</b>	<b>18,2</b>
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	1 393	1 284	8,5	1 259	952	32,2
darunter im Fertigteilbau	135	109	23,9	78	59	32,2
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	629	725	-13,2	437	485	-9,9
Wohnheime	2	2	0,0	4	1	x
Gebäude mit Eigentumswohnungen	257	235	9,4	182	205	-11,2
Rauminhalt (1000 m³)	4 705	4 156	13,2	3 123	3 150	-0,9
davon						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	1 058	978	8,2	936	718	30,4
darunter im Fertigteilbau	92	133	-30,8	57	44	29,5
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	3 625	3 142	15,4	2 148	2 431	-11,6
Wohnheime	21	36	-41,7	40	1	x
Nutzfläche ohne Wohnfläche (1000 m²)	179,6	174,9	2,7	128,3	130,0	-1,3
Veranschlagte Kosten des Bauwerks (Mio.EUR)	1 617,3	1 375,6	17,6	947,9	1 036,9	-8,6
darunter						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	355,4	367,0	-3,2	295,0	225,9	30,6
darunter im Fertigteilbau	27,6	15,7	75,8	17,7	14,5	22,1
<b>Wohnungen <sup>1,2</sup> insgesamt</b>	<b>11 335</b>	<b>9 651</b>	<b>17,4</b>	<b>6 828</b>	<b>7 050</b>	<b>-3,1</b>
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	1 545	1 413	9,3	1 374	1 037	32,5
darunter im Fertigteilbau	143	374	-61,8	80	569	-85,9
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	9 618	8 153	18,0	5 299	6 009	-11,8
Wohnheime	172	85	102,4	155	4	x
Gebäude mit Eigentumswohnungen	2 508	2 117	18,5	2 060	2 312	-10,9
Wohnfläche (1000 m²)	871,0	793,0	9,8	590,6	587,5	0,5
und zwar						
Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	200,9	192,5	4,4	186,1	142,6	30,5
darunter im Fertigteilbau	20,0	29,3	-31,7	12,1	27,8	-56,5
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	656,2	593,2	10,6	396,9	444,7	-10,7
Wohnheime	3,8	7,4	-48,6	7,6	0,2	x
Gebäude mit Eigentumswohnungen	213,6	187,3	14,0	177,2	210,2	-15,7

<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		
	2017	2016	Veränderung in %	2017	2016	Veränderung in %
<b>Nichtwohngebäude insgesamt</b>	<b>126</b>	<b>155</b>	<b>-18,7</b>	<b>130</b>	<b>117</b>	<b>11,1</b>
und zwar						
Fertigteilgebäude	36	56	-35,7	48	50	-4,0
Büro- und Verwaltungsgebäude	31	34	-8,8	30	26	15,4
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	50	76	-34,2	54	59	-8,5
Rauminhalt (1000 m³)	2 576	2 738	-5,9	2 974	1 607	85,1
und zwar						
Fertigteilgebäude	937	1 252	-25,2	993	655	51,6
Büro- und Verwaltungsgebäude	767	692	10,8	900	489	84,0
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	1 080	1 438	-24,9	1 471	820	79,4
Nutzfläche ohne Wohnfläche (1000 m²)	363,8	394,9	-7,9	410,3	269,8	52,1
und zwar						
Fertigteilgebäude	125,3	140,7	-10,9	95,7	100,7	-5,0
Büro- und Verwaltungsgebäude	138,1	138,5	-0,3	167,2	98,8	69,2
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	146,4	178,6	-18,0	156,7	129,4	21,1
Veranschlagte Kosten des Bauwerks (Mio. EUR)	486,5	426,1	14,2	624,2	338,4	84,5
und zwar						
Fertigteilgebäude	86,8	100,2	-13,4	63,5	82,9	-23,4
Büro- und Verwaltungsgebäude	220,5	156,5	40,9	256,7	157,0	63,5
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	160	133,9	19,5	163,7	107,9	51,7
Wohnungen (Anzahl)	203	100	103,0	65	31	109,7
Wohnfläche (1000 m²)	13,9	6,7	107,5	3,4	2,4	41,7

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

Art der Angabe	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2017	2016	Veränderung in %	2017	2016	Veränderung in %
Wohnungen errichtet im / in						
Wohnbau (Neubau)	11 335	9 651	17,4	6 828	7 050	-3,1
Nichtwohnbau (Neubau)	203	100	103,0	65	31	109,7
bestehenden Gebäuden	927	985	-5,9	1 027	641	60,2
<b>Insgesamt</b>	<b>12 465</b>	<b>10 736</b>	<b>16,1</b>	<b>7 920</b>	<b>7 722</b>	<b>2,6</b>
darunter Bauherr						
Unternehmen	9 746	7 662	27,2	5 484	5 749	-4,6
Private Haushalte	2 505	2 394	4,6	1 889	1 552	21,7
Wohnfläche (1000 m²)	952,0	879,6	8,2	672,0	650,2	3,4



#### 4. Bestand an Wohngebäuden <sup>1 2</sup> in Hamburg Ende 2017 nach Bezirken

Bezirk	Wohngebäude					
	insgesamt <sup>3</sup>	darunter <sup>4</sup>				
		Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
		Anzahl	Anzahl	Wohnungen	Anzahl	Wohnungen
Hamburg-Mitte	23 999	9 980	1 616	3 232	12 333	126 296
Altona	37 786	22 175	3 490	6 980	12 048	102 490
Eimsbüttel	32 034	17 233	2 471	4 942	12 260	113 459
Hamburg-Nord	31 174	13 051	1 730	3 460	16 321	155 496
Wandsbek	77 749	54 946	5 877	11 754	16 847	140 264
Bergedorf	21 853	14 863	2 241	4 482	4 708	36 410
Harburg	26 277	17 011	2 560	5 120	6 665	52 438
<b>Hamburg</b>	<b>250 872</b>	<b>149 259</b>	<b>19 985</b>	<b>39 970</b>	<b>81 182</b>	<b>726 853</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 2017 nach Bezirken

Bezirk	Wohnungen <sup>3</sup>					
	insgesamt	Wohnräume je Wohnung	Wohnfläche in m <sup>2</sup>			
			je Wohnung	darunter in Wohnungen in		
				Einfamilienhäusern	Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern
Hamburg-Mitte	145 453	3,4	66,0	109,6	80,8	62,0
Altona	135 302	3,9	81,1	132,7	97,0	69,1
Eimsbüttel	141 108	3,7	76,3	119,9	92,3	69,1
Hamburg-Nord	177 908	3,4	68,5	113,2	90,1	64,3
Wandsbek	211 951	4,0	83,6	124,5	93,3	67,3
Bergedorf	57 775	4,1	83,6	122,6	95,0	66,5
Harburg	76 702	3,9	77,3	116,3	89,1	63,8
<b>Hamburg</b>	<b>946 199</b>	<b>3,7</b>	<b>76,1</b>	<b>122,1</b>	<b>92,2</b>	<b>66,0</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