



# Eigenheimerwerb und Mobilitätskosten

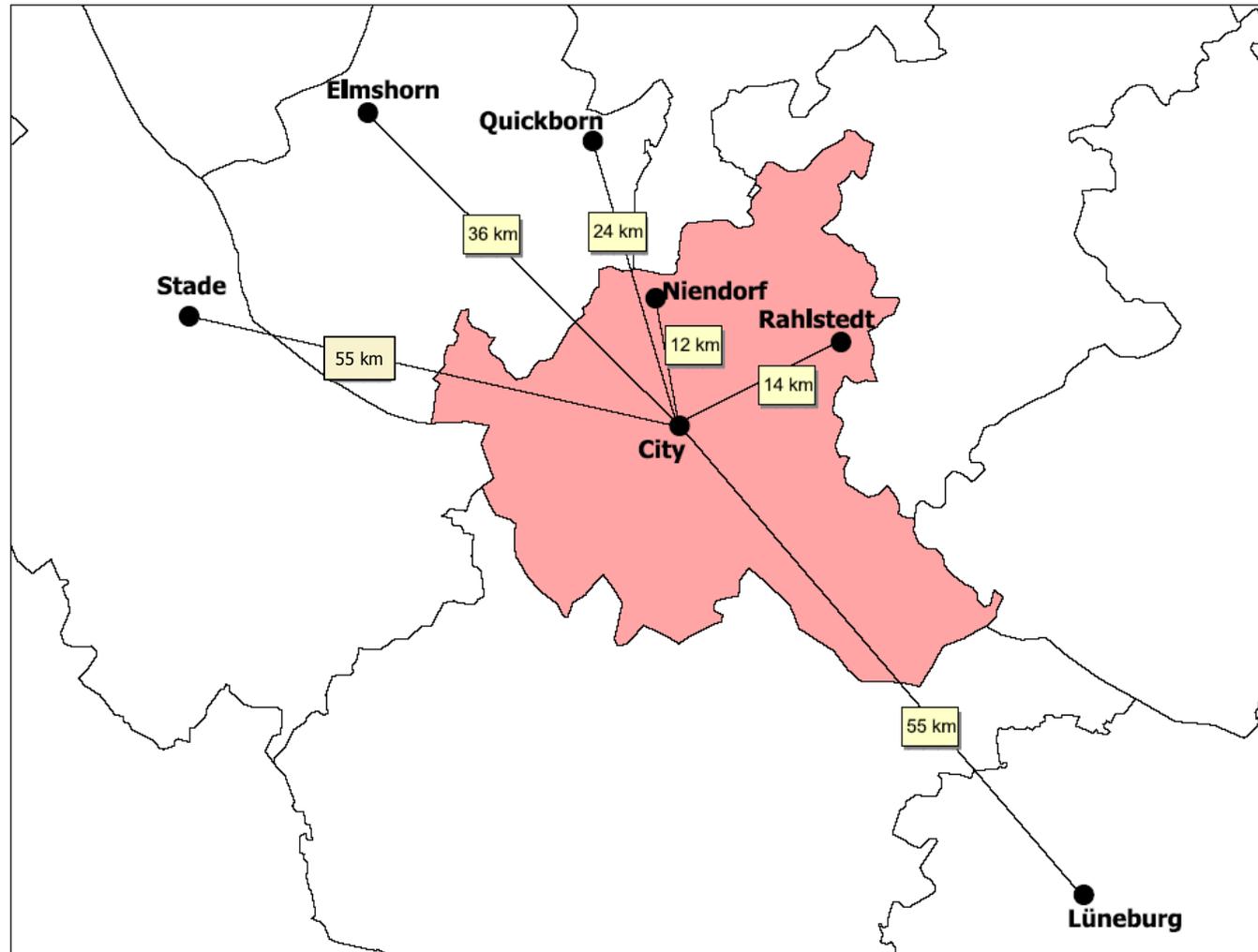
- Ergebnisse der Expertise 2013 -

Hamburg, 09.04.2014

## Untersuchungsfragen

- & Wie viel kosten Eigenheime in Hamburg im Vergleich zum Umland?  
Wie groß ist die Preisdifferenz?
- & Wie hoch sind die Mobilitätskosten zwischen verschiedenen Wohnorten  
und dem Arbeitsplatz in Hamburg?
- & In welchem Verhältnis stehen Wohnkosten und Mobilitätskosten  
zueinander?
- & Wie hoch ist der Zeitaufwand für die Fahrten zur Arbeit?
- & Wird die sich die Umlandwanderung entwickeln?

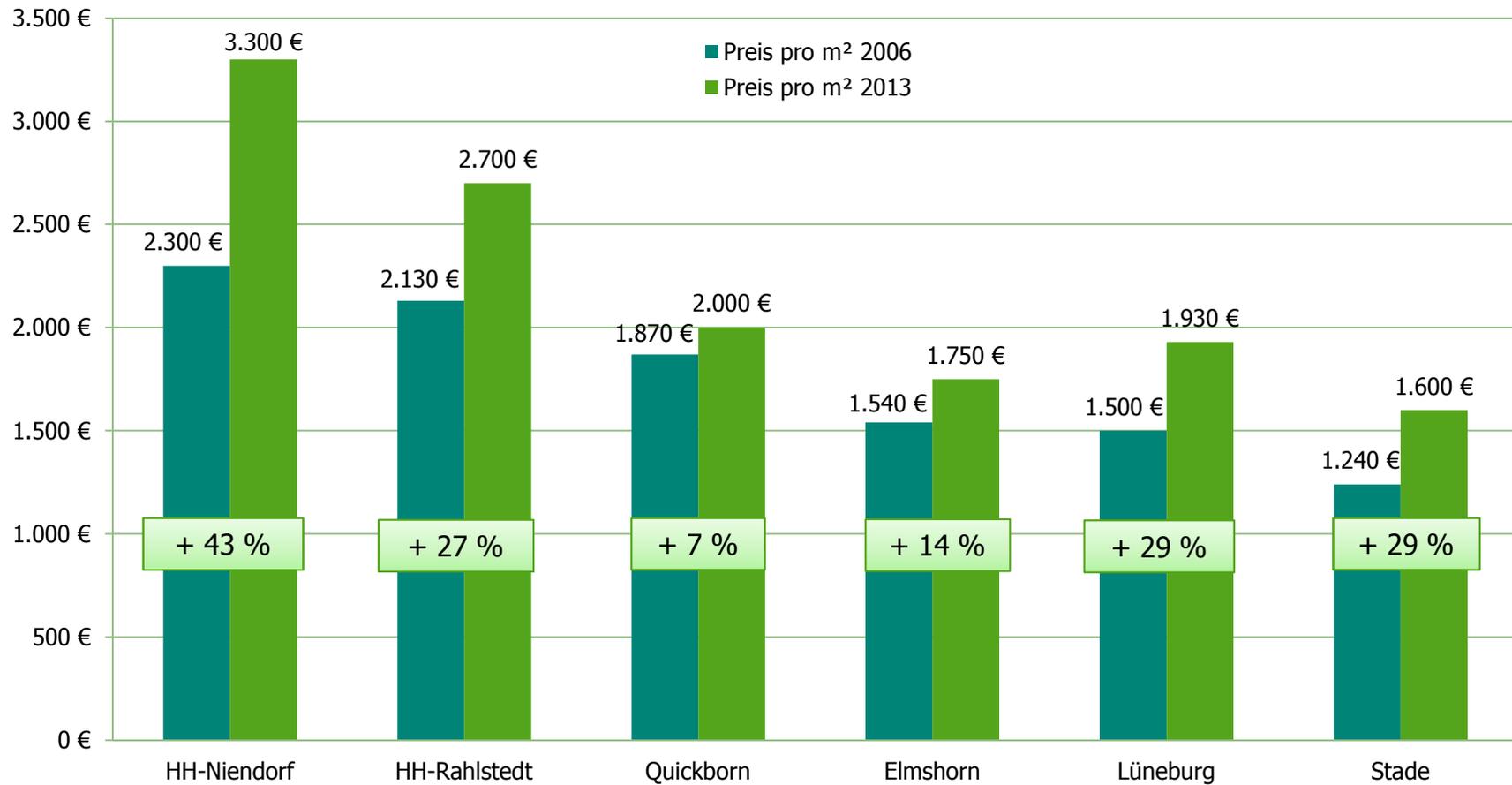
## Untersuchungsstandorte



## Was kostet ein Eigenheim?

<b>Tab. 1 Preise für Eigenheime aus dem Bestand (in EURO)</b>						
	<b>Niendorf</b>	<b>Rahlstedt</b>	<b>Quickborn</b>	<b>Elmshorn</b>	<b>Lüneburg</b>	<b>Stade</b>
<b>Preis pro m<sup>2</sup></b>	3.300	2.700	2.000	1.750	1.930	1.600
<b>Kaufpreis absolut (110 m<sup>2</sup>)</b>	363.000	297.000	220.000	192.500	212.300	176.000
<b>Erwerbsnebenkosten (12/12,5 %)</b>	43.560	35.640	27.500	24.063	25.476	21.120
<b>Gesamtkosten</b>	<b>406.560</b>	<b>332.640</b>	<b>247.500</b>	<b>216.563</b>	<b>237.776</b>	<b>197.120</b>
Quelle: Eigene Recherchen, LBS-Immobilienatlas						ANALYSE & KONZEPTE

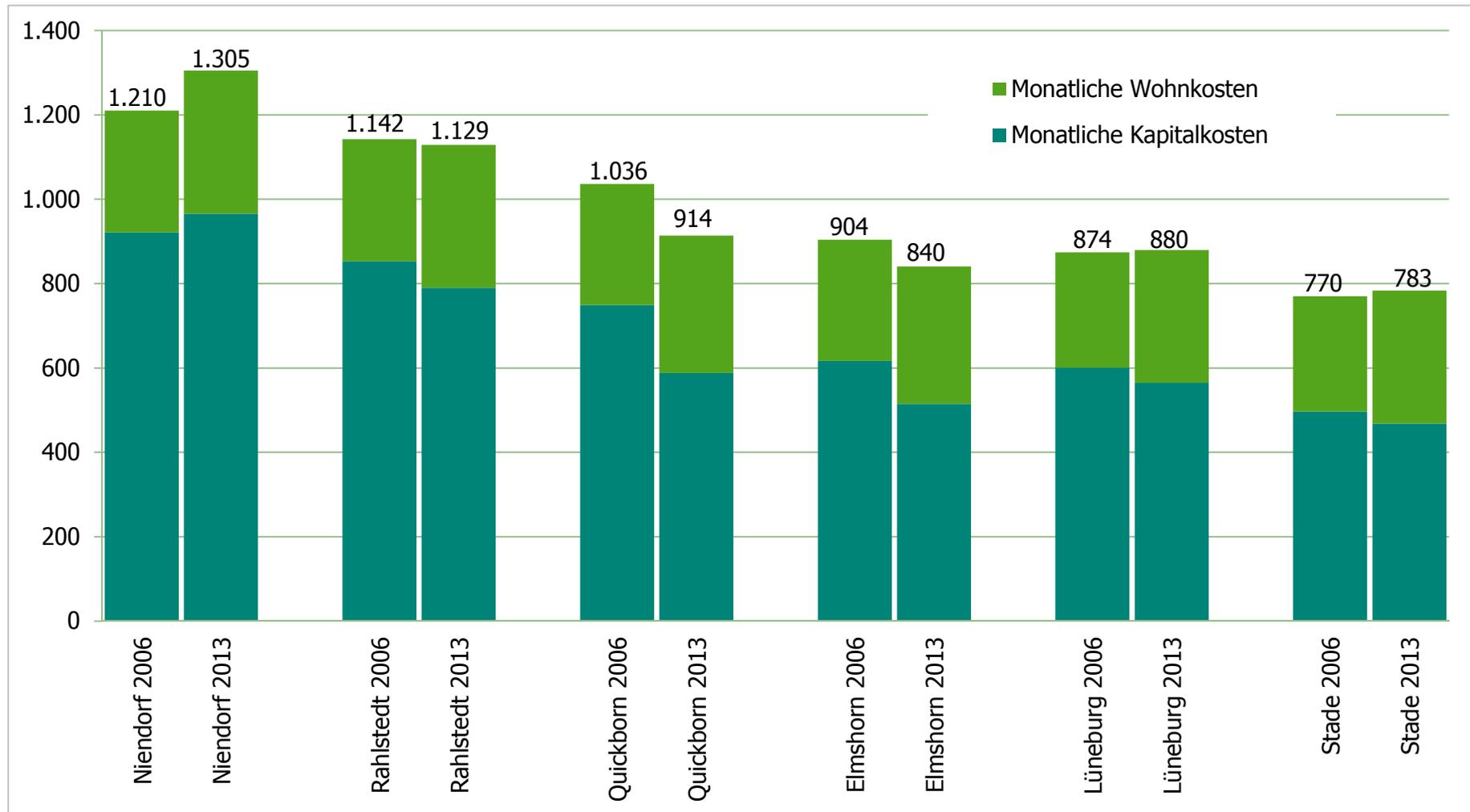
## Eigenheimpreise 2006/2013



## Was kostet das Wohnen?

<b>Tab. 2 Finanzierungs- und Wohnnebenkosten (in EURO)</b>						
	<b>Niendorf</b>	<b>Rahlstedt</b>	<b>Quickborn</b>	<b>Elmshorn</b>	<b>Lüneburg</b>	<b>Stade</b>
<b>Gesamtkosten</b>	406.560	332.640	247.500	216.563	237.776	197.120
<b>Eigenkapital (25 %)</b>	101.640	83.160	61.875	54.141	59.444	49.280
<b>Finanzierungsbedarf</b>	304.920	249.480	185.625	162.422	178.332	147.840
<b>Monatliche Kapitalkosten</b>	966	790	588	514	565	468
<b>Monatliche Wohnnebenkosten</b>	339	339	326	326	315	315
<b>Monatliche Wohnkosten</b>	<b>1.305</b>	<b>1.129</b>	<b>914</b>	<b>840</b>	<b>880</b>	<b>783</b>
Quelle: Eigene Berechnungen, DMB-Betriebskostenspiegel						ANALYSE & KONZEPTE

## Vergleich der monatlichen Wohnkosten 2006/2013 (in EUR)

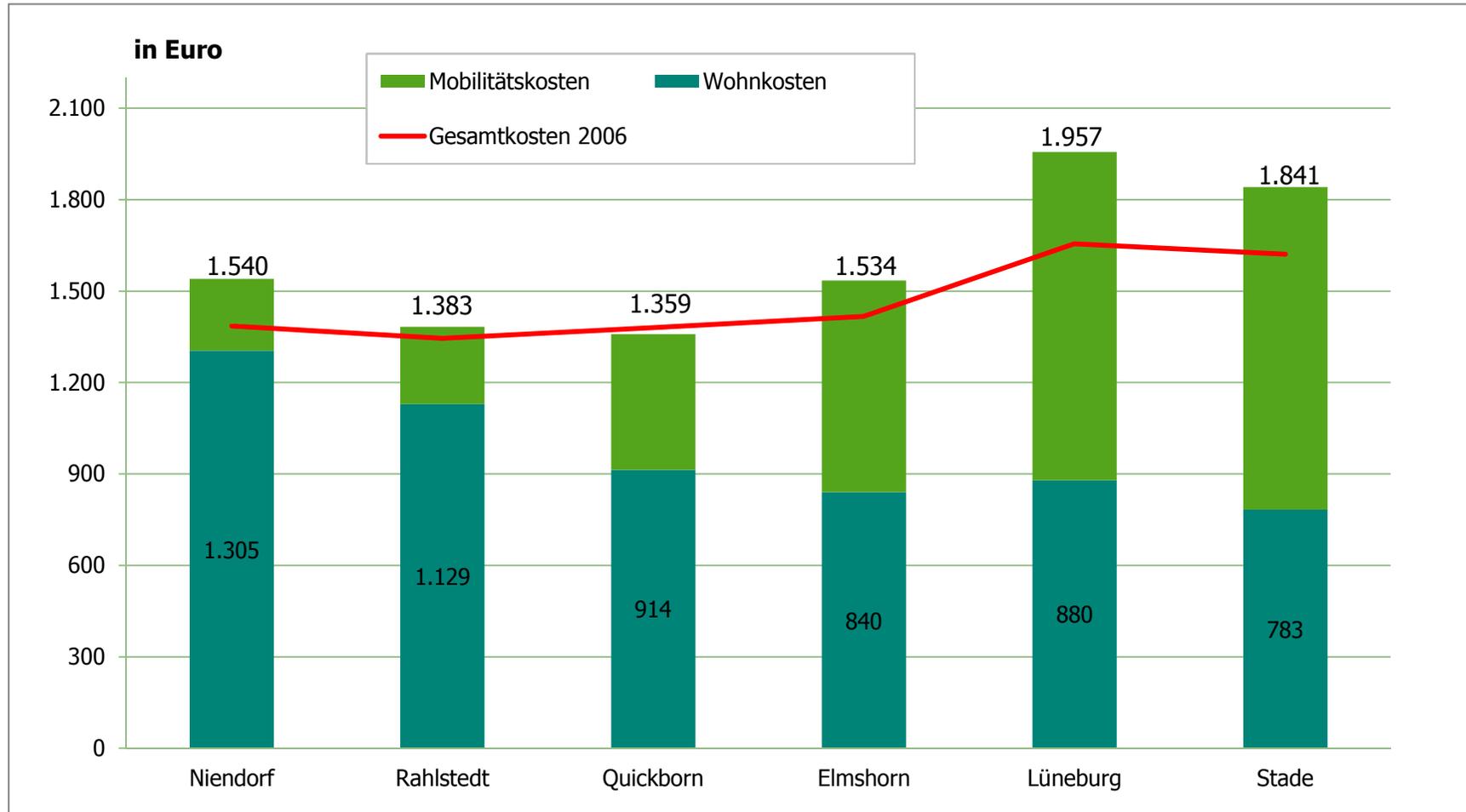


## Was kostet das Pendeln?

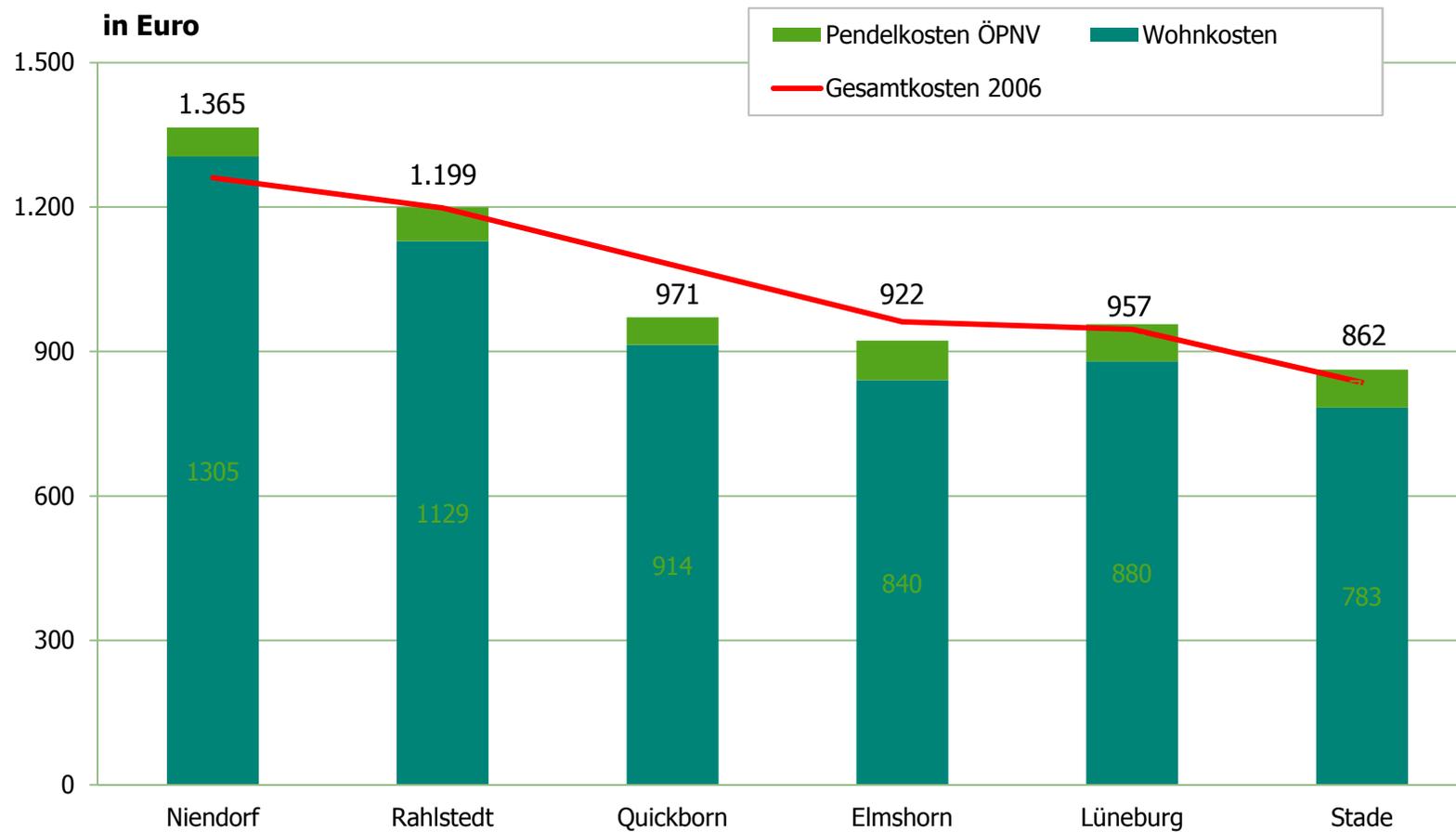
<b>Tab. 3 Monatliche Mobilitätskosten (in EURO)</b>						
	<b>Niendorf</b>	<b>Rahlstedt</b>	<b>Quickborn</b>	<b>Elmshorn</b>	<b>Lüneburg</b>	<b>Stade</b>
<b>Entfernung zur City (km)</b>	12	14	24	36	55	55 <sup>2</sup>
	<b>2013</b>					
<b>Pendelkosten Passat</b>	235	254	445	694	1.077	1.058
<b>Pendelkosten Fiesta</b>	173	187	326	508	787	773
<b>Pendelkosten ÖPNV</b>	60	70	57	82	77	79
	<b>2006</b>					
<b>Pendelkosten Passat</b>	175	203	344	513	781	851
<b>Pendelkosten Fiesta</b>	129	150	253	377	573	625
<b>Pendelkosten ÖPNV</b>	50	56	44	57	72	66
Quelle: ADAC-Autokostentabellen, HVV, eigene Berechnungen					ANALYSE & KONZEPTE	

## Wohn- und Mobilitätskosten bei Pkw-Pendlern 2013

(VW Passat, pro Monat in EUR)



# Wohn- und Mobilitätskosten bei ÖPNV-Pendlern 2013 (pro Monat in EUR)



## Zeitaufwand für das Pendeln

<b>Tab. 4 Zeitaufwand für das Pendeln (Wohnort - Hamburger City)</b>						
<b>Hin- und Rückfahrt mit ...</b>	<b>Niendorf</b>	<b>Rahlstedt</b>	<b>Quickborn</b>	<b>Elmshorn</b>	<b>Lüneburg</b>	<b>Stade</b>
<b>Pkw pro Tag in Min.</b>	40	44	66	70	90	124
<b>Pkw pro Jahr in Std.</b>	148	163	244	259	333	466
<b>ÖPNV pro Tag in Min.</b>	60	50	86	68	100	130
<b>ÖPNV pro Jahr in Std.</b>	222	185	318	252	370	481
Quelle: HVV; eigene Berechnungen						ANALYSE & KONZEPTE

## Fazit

- & Wohnkosten 2013 wegen niedrigerem Zins fast überall stabil oder geringer als 2006 (außer HH-Niendorf)
- & Umland: Pkw-Fahrtkosten übersteigen Einsparungen bei den Wohnkosten
- & Preisvorteile im Umland bleiben nur bei ÖPNV-Nutzung erhalten
- & Deutlicher zeitlicher Mehraufwand für Pendeln (tw. mehr als 3 Arbeitswochen p.a.)
- & Städtische Standorte: Höherer Immobilienwert und mehr Wertstabilität
- & Umlandwanderung nimmt seit 2011 nennenswert zu - auch als Reaktion auf Wohnungsmarktsituation in Hamburg
- & In den kommenden Jahren bleibt Umlandwanderung auf hohem Niveau

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

ANALYSE &  
KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,  
Immobilien, Stadtentwicklung mbH  
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone + 49 40 4850 098-0  
mail [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)  
[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)