



Eigenheimerwerb und Mobilitätskosten

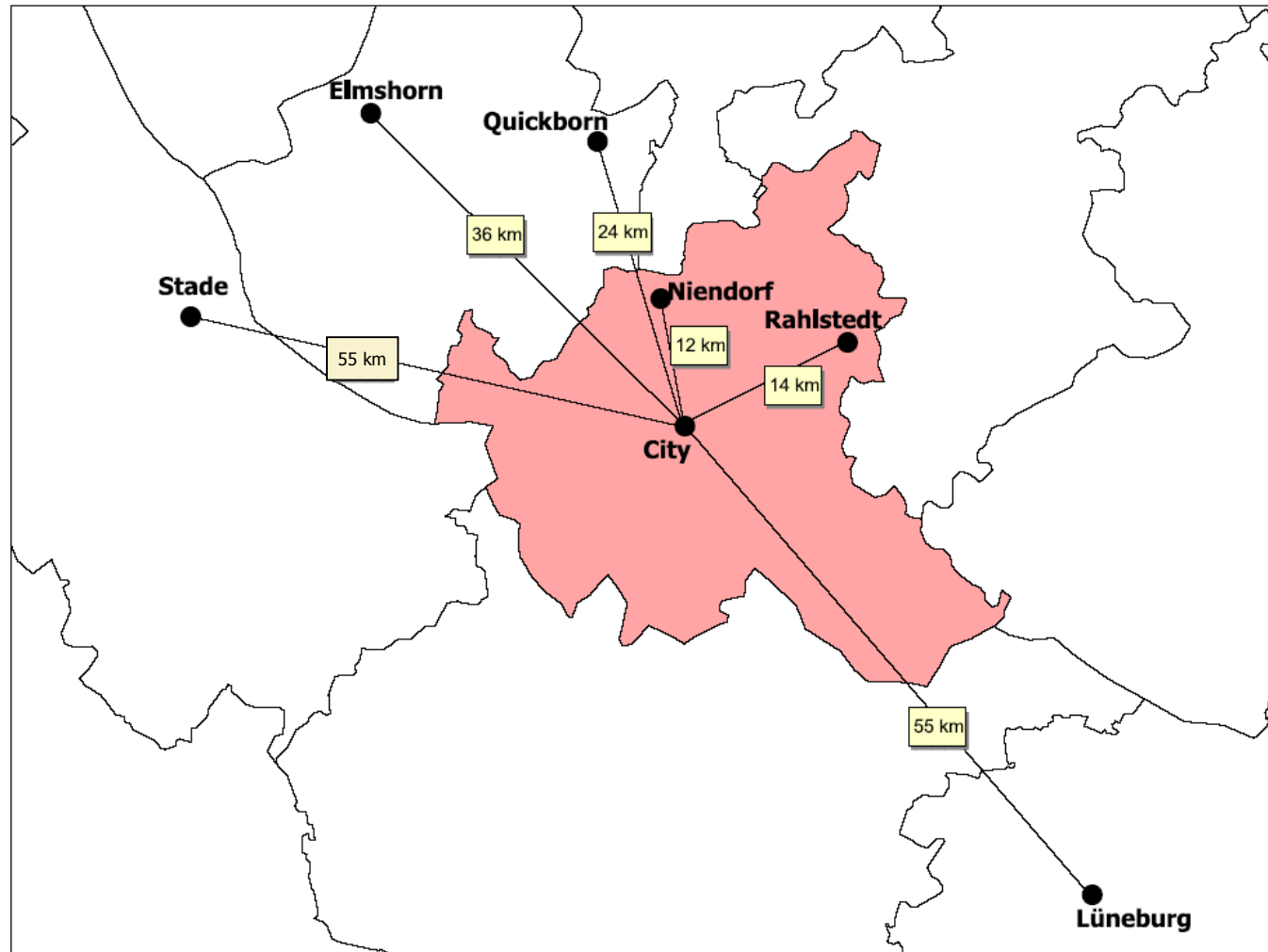
- Ergebnisse der Expertise 2013 -

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?

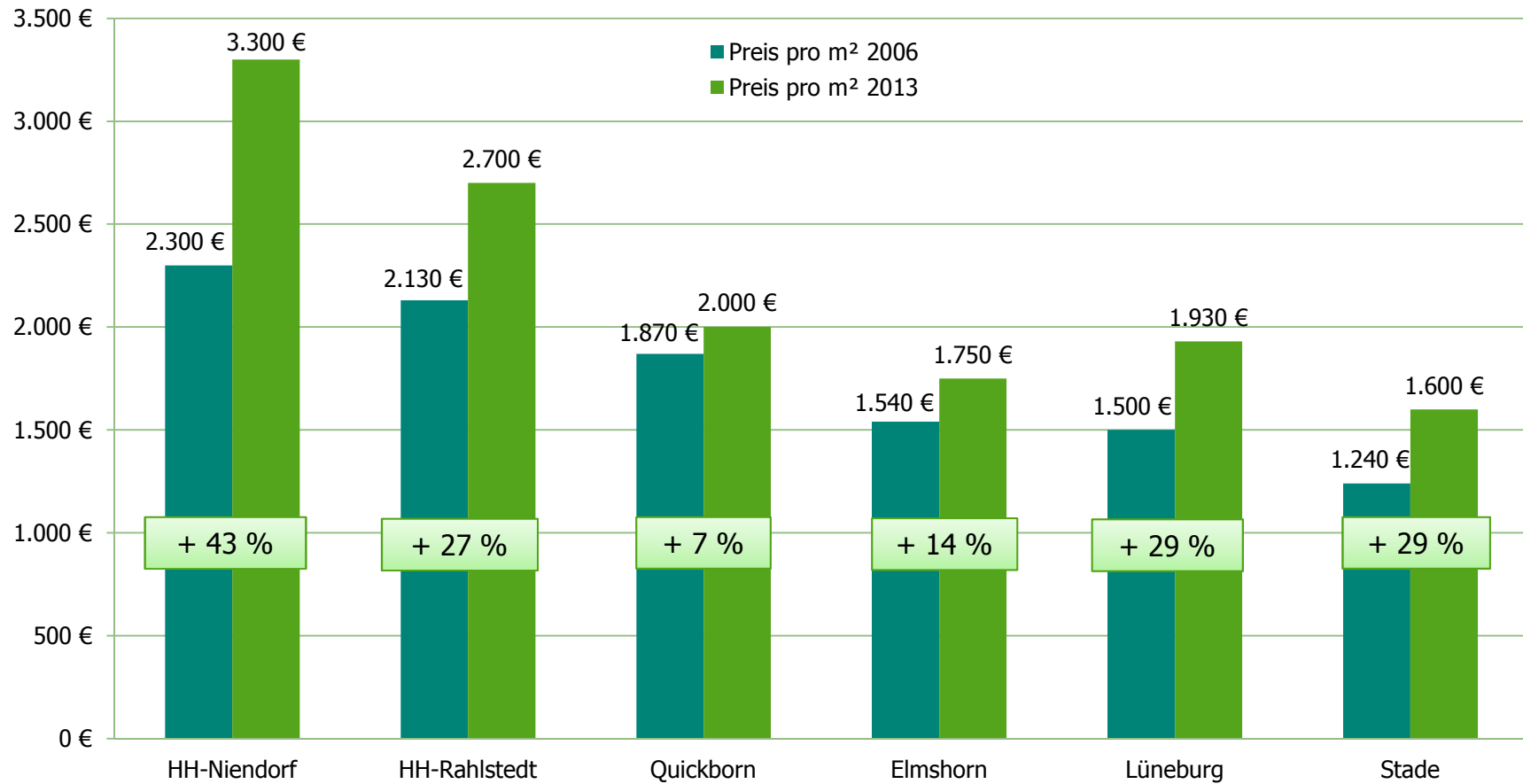
Untersuchungsstandorte



Was kostet ein Eigenheim?

Tab. 1 Preise für Eigenheime aus dem Bestand (in EURO)						
	Niendorf	Rahlstedt	Quickborn	Elmshorn	Lüneburg	Stade
Preis pro m²	3.300	2.700	2.000	1.750	1.930	1.600
Kaufpreis absolut (110 m²)	363.000	297.000	220.000	192.500	212.300	176.000
Erwerbsnebenkosten (12/12,5 %)	43.560	35.640	27.500	24.063	25.476	21.120
Gesamtkosten	406.560	332.640	247.500	216.563	237.776	197.120
Quelle: Eigene Recherchen, LBS-Immobilienatlas						ANALYSE & KONZEPTE

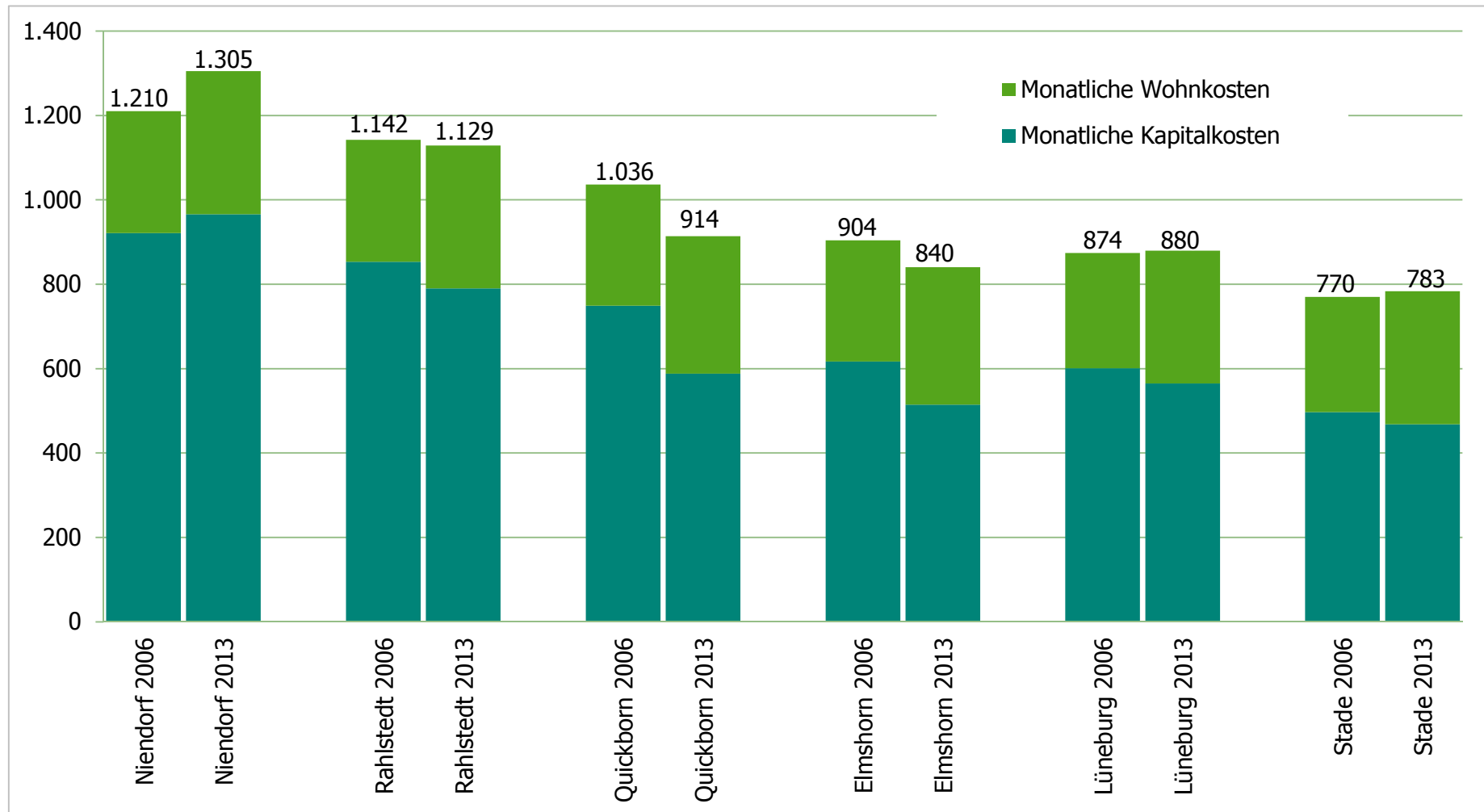
Eigenheimpreise 2006/2013



Was kostet das Wohnen?

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

Vergleich der monatlichen Wohnkosten 2006/2013 (in EUR)

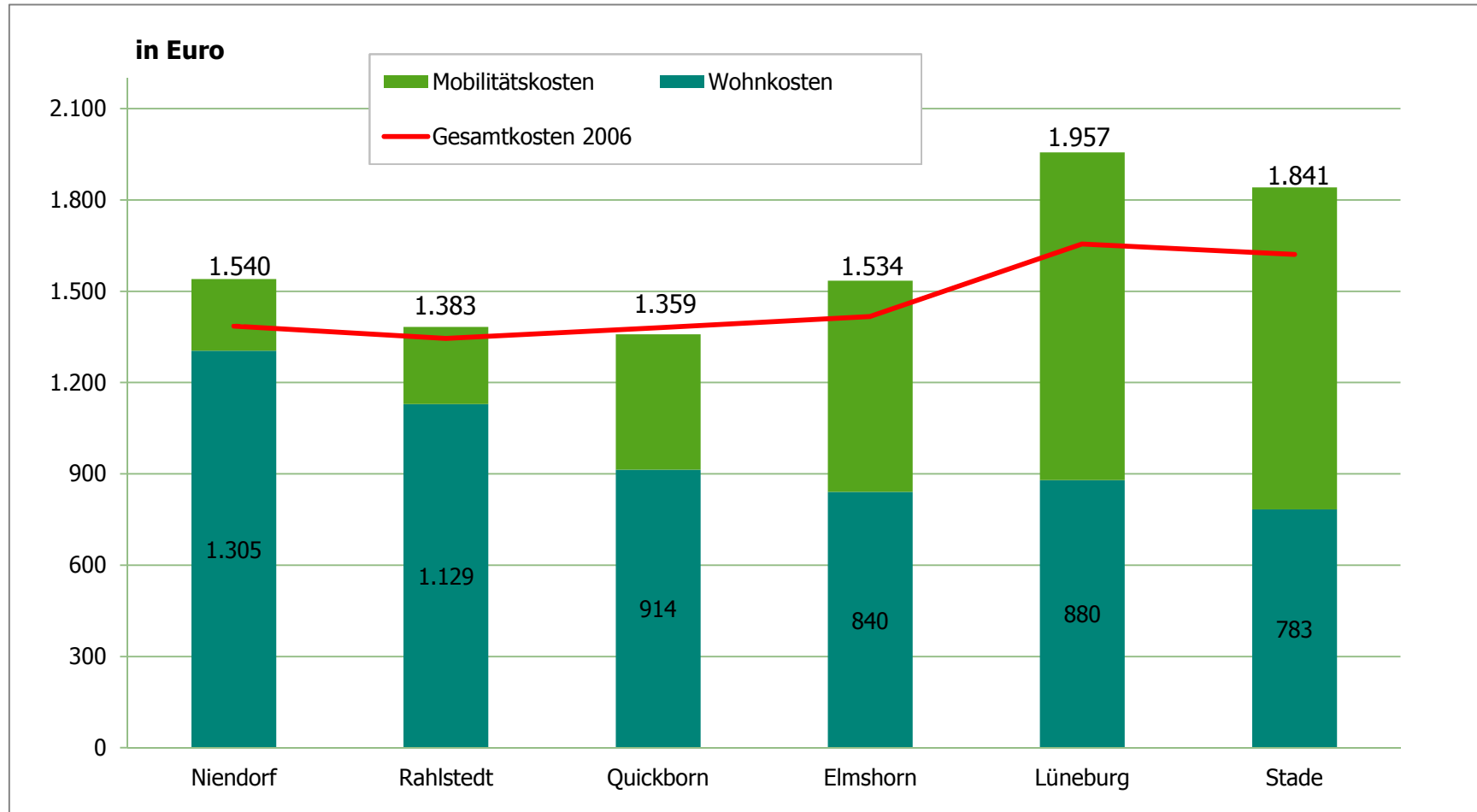


Was kostet das Pendeln?

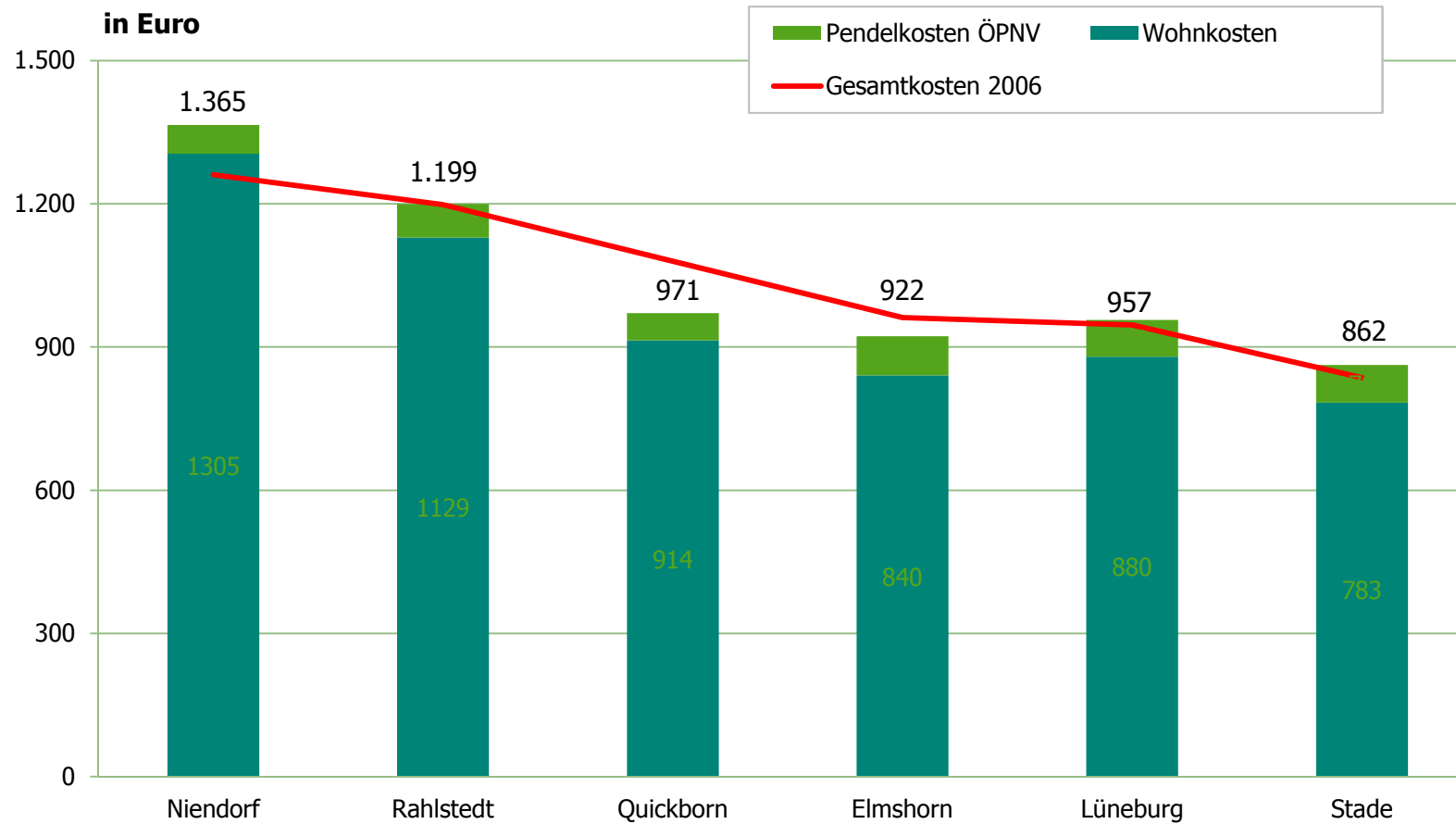
Tab. 3 Monatliche Mobilitätskosten (in EURO)						
	Niendorf	Rahlstedt	Quickborn	Elmshorn	Lüneburg	Stade
Entfernung zur City (km)	12	14	24	36	55	55 ²
	2013					
Pendelkosten Passat	235	254	445	694	1.077	1.058
Pendelkosten Fiesta	173	187	326	508	787	773
Pendelkosten ÖPNV	60	70	57	82	77	79
	2006					
Pendelkosten Passat	175	203	344	513	781	851
Pendelkosten Fiesta	129	150	253	377	573	625
Pendelkosten ÖPNV	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

Tab. 4 Zeitaufwand für das Pendeln (Wohnort - Hamburger City)						
Hin- und Rückfahrt mit ...	Niendorf	Rahlstedt	Quickborn	Elmshorn	Lüneburg	Stade
Pkw pro Tag in Min.	40	44	66	70	90	124
Pkw pro Jahr in Std.	148	163	244	259	333	466
ÖPNV pro Tag in Min.	60	50	86	68	100	130
ÖPNV pro Jahr in Std.	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
www.analyse-konzepte.de