

# Der Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnversorgung in Hamburg



## Präsentation der zentralen Ergebnisse auf den 11. Hamburger Wohnprojekte-Tagen

26. September 2014

Andreas Schmalfeld

F+B Forschung und Beratung  
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

## Inhalt

---

1. Ausgangslage / Ziel der Untersuchung
2. Methodische Vorgehensweise
3. Struktur des Wohnungsneubaus in Hamburg
4. Direkte Versorgungseffekte des Wohnungsneubaus
5. Indirekte Versorgungseffekte des Wohnungsneubaus
6. Fazit

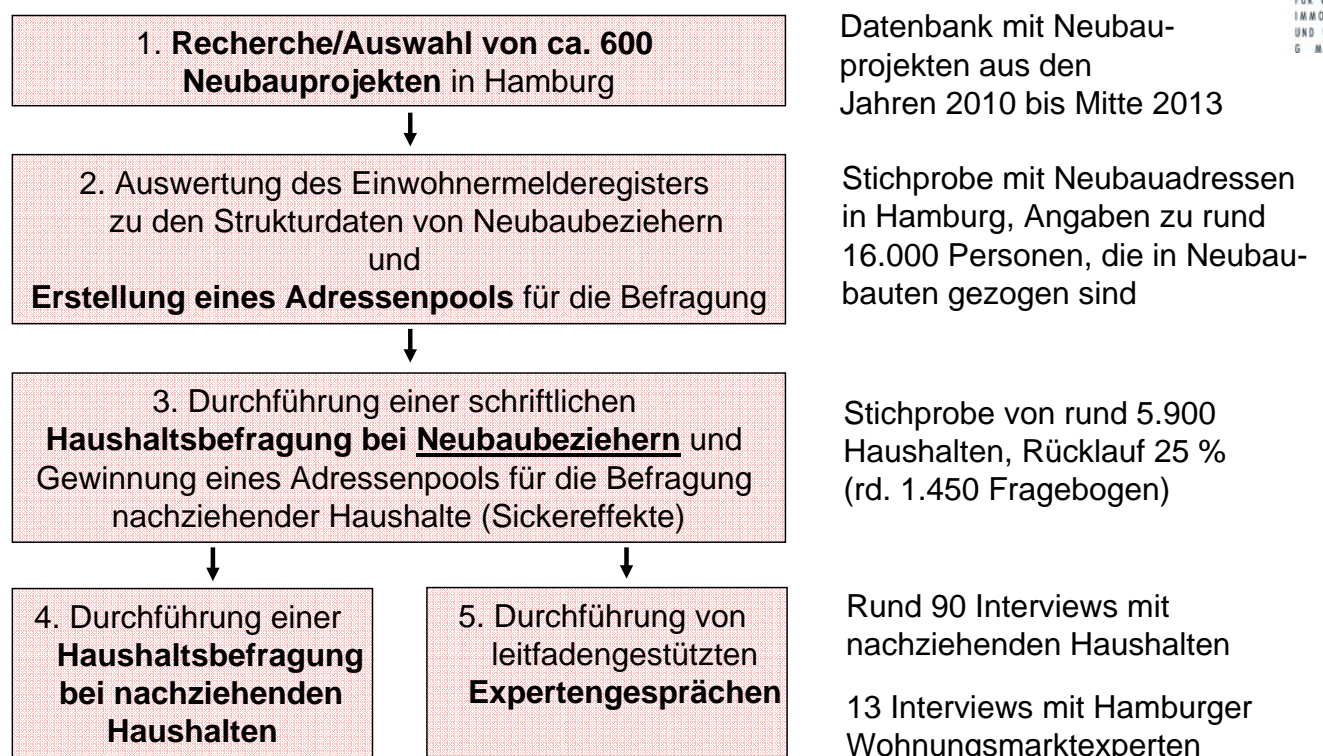
# 1. Ausgangslage / Ziel der Untersuchung

- ✦ **Wachsende Wohnungsnachfrage** in Hamburg und deutliche Nachfrageüberhänge in vielen innerstädtischen Stadtteilen
- ✦ In vielen Bereichen Hamburgs **deutlicher Anstieg der Neuvertragsmieten** und Kaufpreise
- ✦ **Politisches Ziel: Neubau von 6.000 Wohnungen** in Hamburg pro Jahr
- ✦ **Erfolge bei der Steigerung des Wohnungsneubaus** erkennbar, **aber auch Kritik**, dass neu errichtete Wohnungen zu teuer für breite Gruppen der Bevölkerung bzw. für Bezieher mittlerer und niedriger Einkommen seien

## Ziel der Untersuchung

- ✦ **Analyse und Bewertung der Versorgungseffekte des Wohnungsneubaus in Hamburg**

# 2. Methodische Vorgehensweise



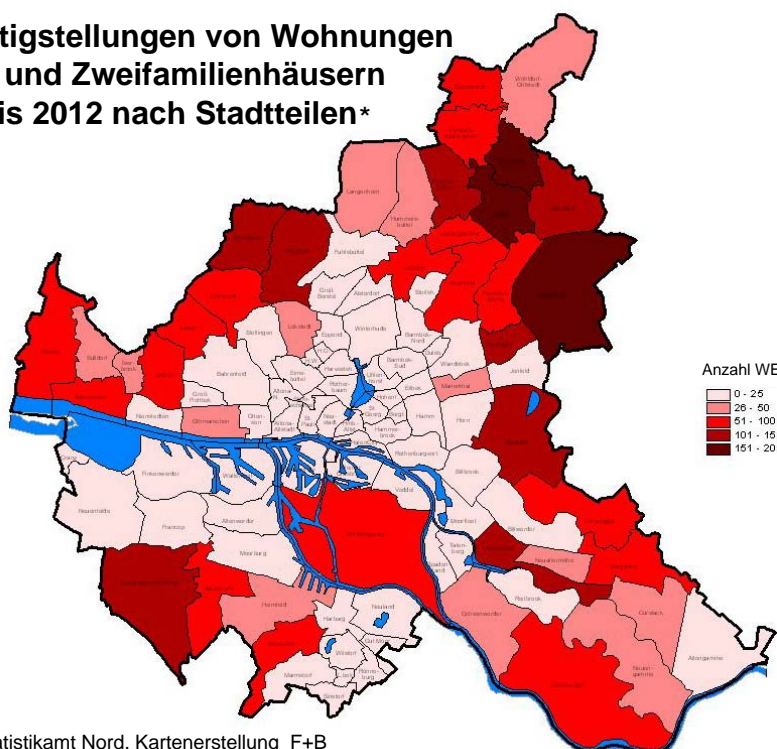
### 3. Struktur des Wohnungsneubaus im Untersuchungszeitraum

- ✚ Zwischen 2010 und 2012 wurden rund 9.700 Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt, davon:
  - gut ein Drittel in **Ein- oder Zweifamilienhäusern**
  - rund ein Viertel **Eigentumswohnungen** (davon ca. ein Drittel vermietet)
  - etwa 40 % **Mietwohnungen** (24 % freifinanziert und 16 % gefördert) Mietwohnungen. Inklusive vermieteter ETW sind **knapp die Hälfte** der Wohnungen Mietwohnungen
  - Ca. 4-5 % aller Neubauten in diesem Zeitraum durch Baugemeinschaften
- ✚ **Räumliche Schwerpunkte des Neubaus:** bei Eigenheimen erwartungsgemäß Stadtrandbereiche, im Geschosswohnungsbau innerstädtische Randlagen
- ✚ **Neubauwohnungen** mit durchschnittlich 105m<sup>2</sup> (88m<sup>2</sup> im Geschosswohnungsbau) **im Verhältnis zum Bestand überdurchschnittlich groß**
- ✚ Die **Immobilienpreise erwartungsgemäß deutlich höher als im Bestand**

Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg

Räumliche Schwerpunkte des Neubaus von Eigenheimen liegen in den Stadtrandbereichen im Nordwesten und Nordosten sowie im Süden von Hamburg

**Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2010 bis 2012 nach Stadtteilen\***



\*Quelle: Statistikamt Nord, Kartenerstellung F+B

**Meiste Fertigstellungen in ...**

Rang	Stadtteil	Anzahl WE
1	Rahlstedt	209
2	Sasel	195
3	Bergstedt	175
4	Neuallermöhe (Allermöhe)	142
5	Niendorf	138
6	Neugraben-Fischbek	135
7	Poppenbüttel	113
8	Billstedt	108
9	Tonndorf	108
10	Schnelsen	105

Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg

## Beispiele für Neubauprojekte

### Neugraben-Fischbek – Elbmosaik



EFH, DHH, RH  
Wohneigentum

### Bergstedt – Am Haindaalwisch



EFH, DHH, RH  
Wohneigentum

### Neuallermöhe – Parkkante Allermöhe



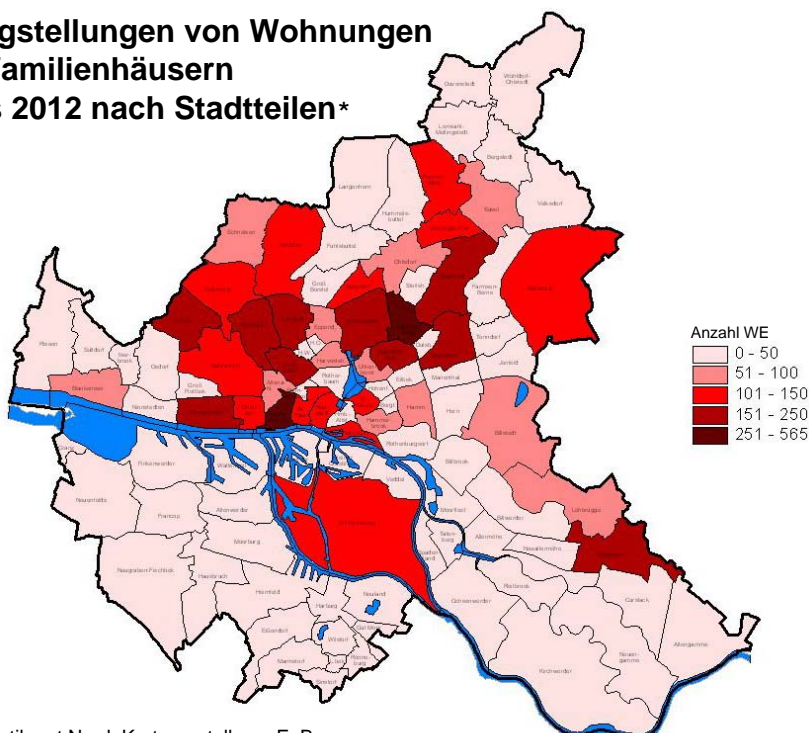
Reihenhäuser,  
Wohneigentum

Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg

6

## Räumliche Schwerpunkte des Neubaus von Mehrfamilienhäusern liegen in den innenstadtnahen und den daran angrenzenden Bereichen

### Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2010 bis 2012 nach Stadtteilen\*



\*Quelle: Statistikamt Nord, Kartenerstellung F+B

### Meiste Fertigstellungen in ...

Rang	Stadtteil	Anzahl WE
1	Barmbek-Nord	565
2	Altona-Altstadt	329
3	Wandsbek	248
4	Bergedorf	246
5	Lokstedt	231
6	Eimsbüttel	199
7	Othmarschen	187
8	Barmbek-Süd	178
9	Lurup	172
10	Stellingen	172

Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg

7

## Beispiele für Neubauprojekte

### Neustadt – Bäckerbreitengang / Neustädter Straße



Mietwohnungen,  
 öffentlich gefördert

### Barmbek – Saarlandstraße



Mietwohnungen,  
 öffentlich gefördert

### Neustadt – Wallhöfe



Mietwohnungen,  
 frei finanziert

Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg

## Beispiele für Neubauprojekte

### Altona-Altstadt – Jessenstraße



Mietwohnungen,  
 frei finanziert

### Bergedorf – Quartier am alten Güterbahnhof



Freifinanzierte  
 Mietwohnungen und  
 EFH (Wohneigentum)

### Barmbek - Lämmersieth



Eigentumswohnungen

Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg

## 4. Direkte Versorgungseffekte des Wohnungsneubaus

Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg

10

Die häufigsten Umzugsgründe sind der Wunsch nach Wohneigentum, die zu kleine Wohnung und die Vergrößerung des Haushalts

### Häufigste Umzugsgründe der Neubaubezieher

Umzugsgrund*	Eigentum		Miete		Gesamt
	Eigenheim	ETW	freifinanziert	gefördert	
Wunsch nach Wohneigentum	68 %	62 %	0 %	0 %	34 %
Wohnung zu klein	48 %	27 %	28 %	22 %	33 %
Haushaltsvergrößerung	49 %	24 %	27 %	21 %	32 %
Berufliche Gründe	10 %	5 %	23 %	3 %	13 %
Gemeinsame Wohnung	3 %	10 %	19 %	7 %	10 %
Haushaltsverkleinerung	1 %	15 %	6 %	19 %	8 %
Schlechte Bausubstanz/ bauliche Maßnahmen	5 %	6 %	10 %	7 %	7 %
Alter/ Krankheit/ Wunsch nach Barrierefreiheit	1 %	8 %	5 %	15 %	6 %

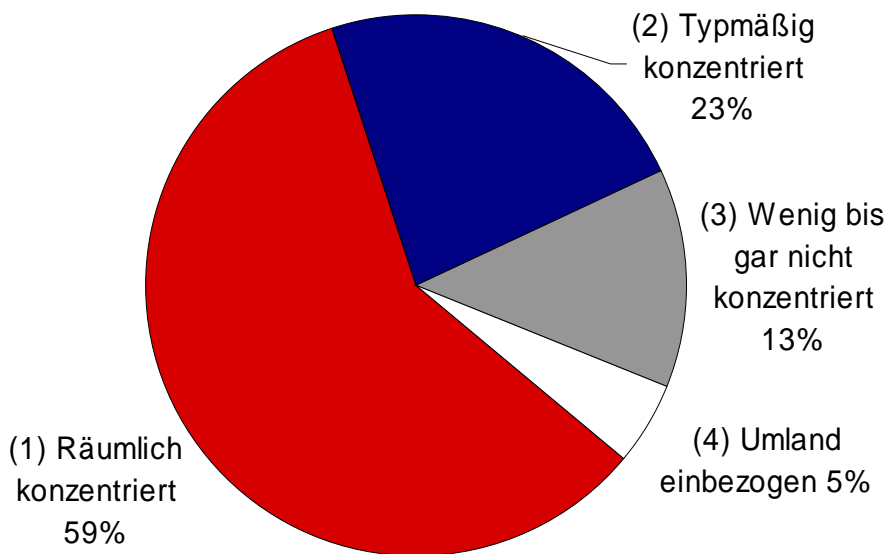
Quelle: Befragung Neubaubezieher

Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg

11

# Wohnungssuche konzentriert sich vor allem auf den jetzigen Stadtteil und benachbarte Stadtteile

## Suchstrategie der Neubaubezieher bei der Wohnstandortwahl



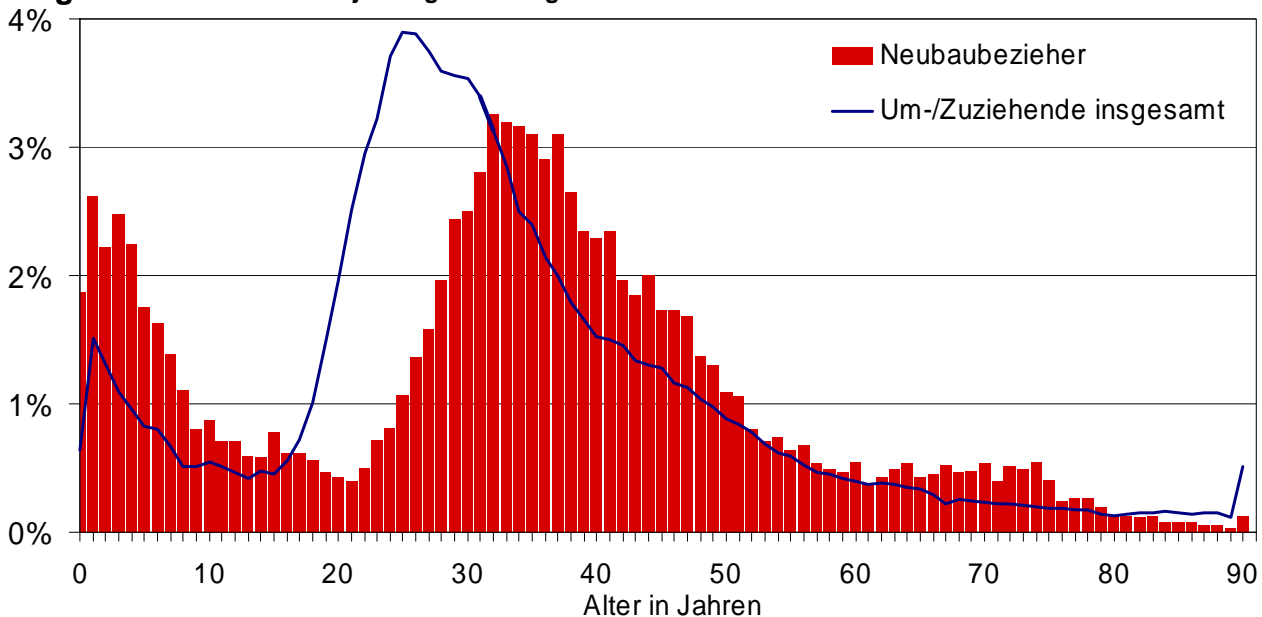
- (1) „Räumlich konzentriert: Auf den jetzigen Stadtteil und benachbarte Stadtteile“
- (2) „Typmäßig konzentriert: Auf den jetzigen Stadtteil und Stadtteile mit einem ähnlichen Charakter im gesamten Stadtgebiet“
- (3) „Wenig bis gar nicht konzentriert: Fast im gesamten Hamburger Stadtgebiet gesucht“
- (4) „Wenig bis gar nicht konzentriert: Fast im gesamten Hamburger Stadtgebiet und auch im Umland gesucht“

Quelle: Befragung Neubaubezieher

Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg

# Die Mehrheit der Bezieher von Neubauwohnungen sind älter als die Um- und Zuziehenden in Hamburg insgesamt

## Altersstruktur der Neubaubezieher und der Um- und Zuziehenden in Hamburg insgesamt – Anteil an der jeweiligen Grundgesamtheit in %

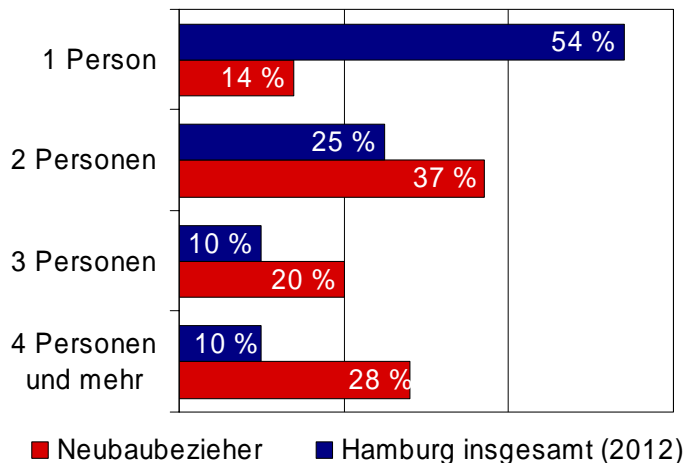


\*Quellen: Abfrage aus dem Einwohnerregister zu rd. 16.000 Neubaubeziehern in den Jahren 2010-2013. Um- und Zuziehende in Hamburg insgesamt: Umzug mindestens über eine Ortsteilgrenze (Statistikamt Nord, 2012); Berechnungen F+B

Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg

# Im Neubau wohnen deutlich mehr größere Haushalte als in Hamburg insgesamt – knapp die Hälfte aller Neubauhaushalte sind Familien

## Haushaltsgrößenstruktur der Neubaubezieher im Vergleich mit Hamburg



### Durchschnittliche Haushaltsgrößen

- + Hamburg insgesamt: 1,8 Personen
- + Neubaubezieher insgesamt: 2,7 Pers.
- + davon: Eigenheim: 3,5 Pers.
- + davon: ETW: 2,3 Personen
- + davon: Mietwohnung: 2,3 Pers.

Quellen: Hamburg insgesamt: Statistikamt Nord auf Basis der Auswertung des Einwohnerregisters; Neubaubezieher: Befragung Neubaubezieher

# Die verschiedenen Haushaltstypen präferieren unterschiedliche Teilmärkte

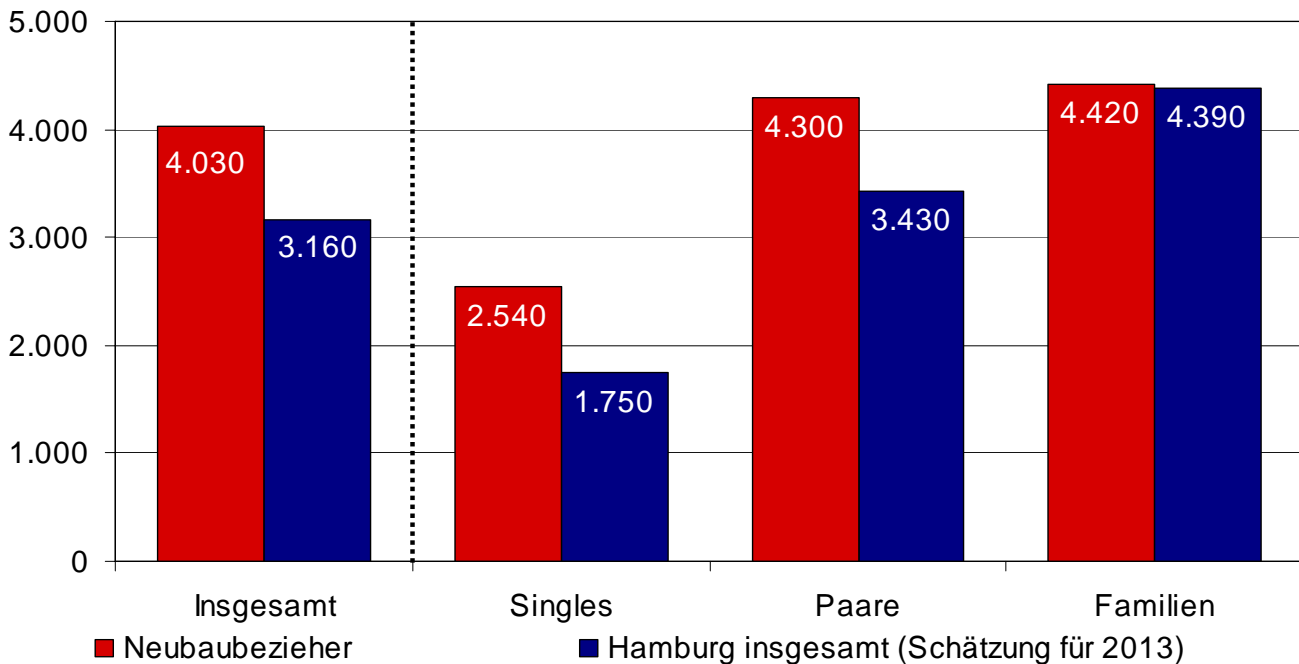
## Haushaltsstruktur der Neubaubezieher nach sachlichen Teilmärkten – Anteil an der jeweiligen Grundgesamtheit in %

	Eigentum		Miete		Gesamt
	Eigenheim	ETW	freifinanziert	gefördert	
Singles	2 %	19 %	17 %	29 %	14 %
Paare	18 %	50 %	52 %	31 %	38 %
Familien	81 %	31 %	31 %	40 %	48 %
<b>Gesamt</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



# Bezieher von Neubauwohnungen verfügen insgesamt über ein vergleichsweise hohes Haushaltseinkommen, Familien liegen im Hamburger Durchschnitt

## Monatliches Haushaltsnettoeinkommen der Neubaubezieher und der Hamburger Haushalte insgesamt in Euro



Quelle: Sozialbericht Hamburg; Lebenslagen von Familien und Senioren in Hamburg 2014; S. 20; Schätzung 2013: F+B 2014; Befragung Neubaubezieher  
Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg

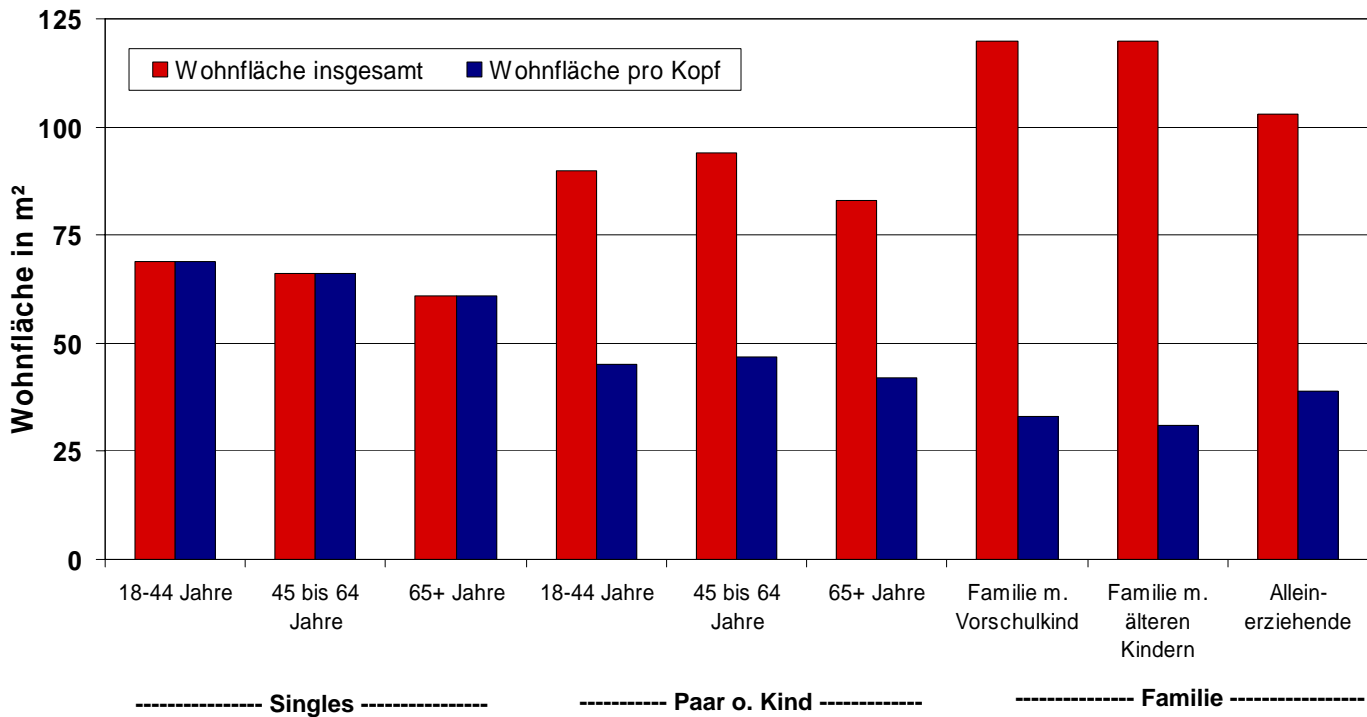
# Der Bezug einer Neubauwohnung führt - außer bei Seniorenhaushalten - zu einer Zunahme der Wohnfläche

## Wohnflächenveränderungen für verschiedene Umzugsvorgänge

Umzugs	Wohnfläche der Vorwohnung(en)	Wohnfläche in der Neubauwohnung	Veränderung (%)
Gemeinsamer Umzug einer <b>Familie</b>	87 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>	+ 41 %
Gemeinsamer Umzug eines <b>Paars</b> im Alter von 18-64 J.	75 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	+ 37 %
Gemeinsamer Umzug eines <b>Paars</b> im Alter von über 65 J.	126 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	- 21 %
Umzug eines <b>Singles</b> im Alter von 18-64 Jahren	56 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	+ 25 %
Umzug eines <b>Singles</b> im Alter von über 65 Jahren	77 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	- 14 %
<b>Zusammenzug</b> von zwei <b>Singles</b> in eine Wohnung	113 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	- 20 %

Quelle: Befragung Neubaubezieher

## „Wohnflächenverbrauch“ im Neubau nach Haushaltstypen



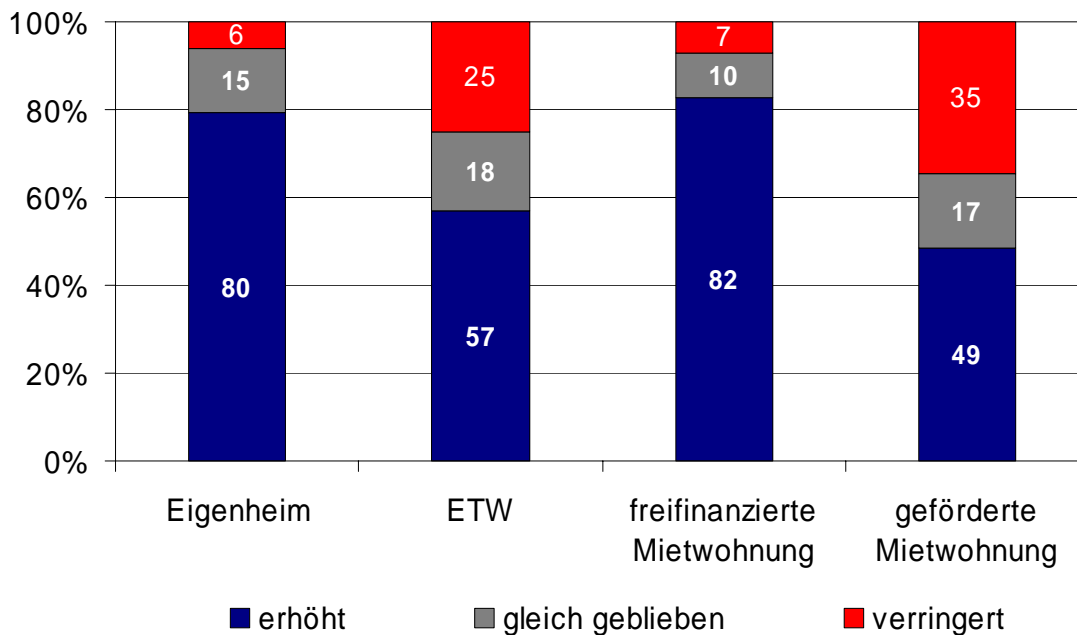
18

Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg

18

Für den Großteil der Neubaubezieher hat sich die Wohnkostenbelastung erhöht, insbesondere bei Beziehern von Eigenheimen und freifinanzierten Mietwohnungen

### Veränderung der Wohnkostenbelastung von Neubaubeziehern im Zuge des Umzugs nach sachlichen Teilmärkten in %



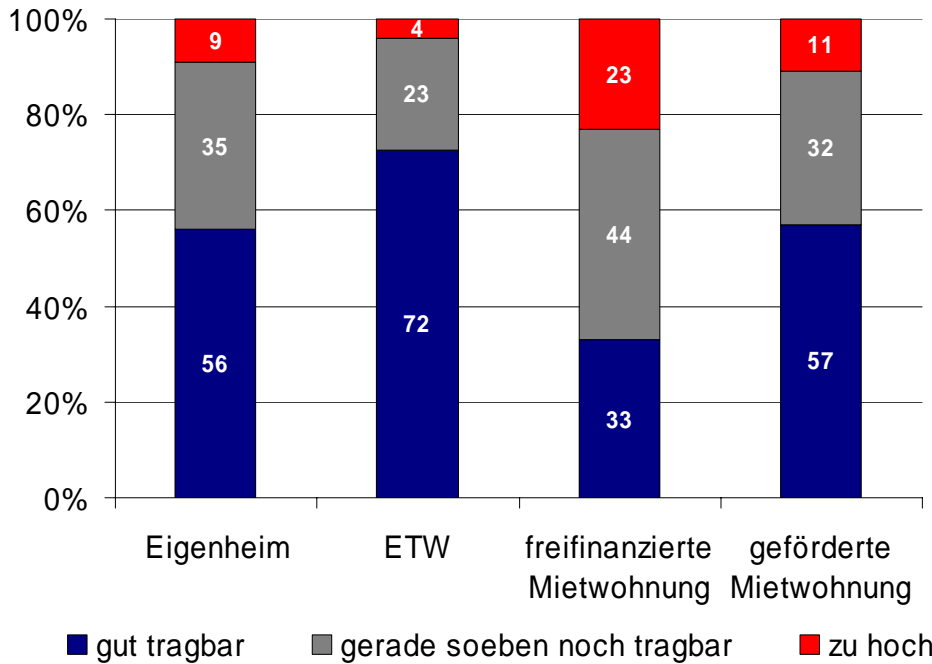
Quelle: Befragung Neubaubezieher

Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg

19

# Für die Mehrheit der Neubaubezieher von Wohneigentum ist die Wohnkostenbelastung tragbar – in den freifinanzierten Mietwohnungen aber auch für fast jeden Vierten zu hoch

## Bewertung der Wohnkostenbelastung im Neubau nach sachlichen Teilmärkten



### Durchschnittliche Kauf-/ Mietpreise der Neubaubezieher

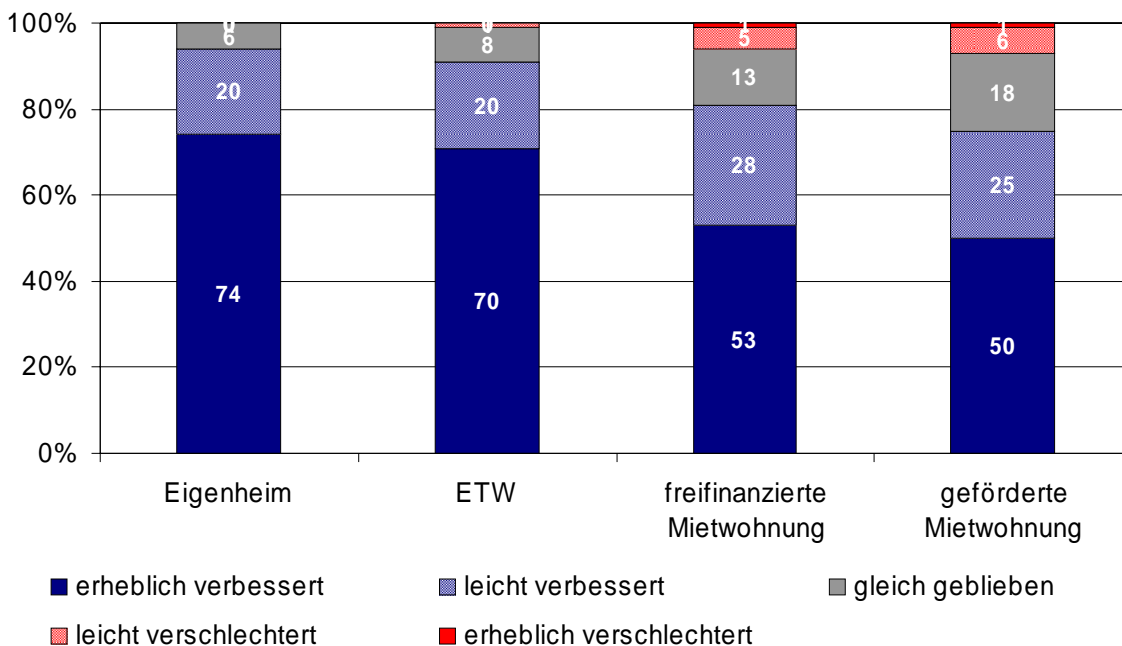
- Eigenheim: ca. 380.000 €
- ETW: ca. 400.000 €
- freifinanzierte Mietwohnung:  
ca. 1.080 € pro Monat  
Wohnkostenbelastung (NKM):  
27%
- geförderte Mietwohnung:  
ca. 500 € pro Monat  
Wohnkostenbelastung (NKM):  
24%

Quelle: Befragung Neubaubezieher

Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg

# Insgesamt hat sich die Wohnsituation für den Großteil der Neubaubezieher verbessert

## Bewertung der Veränderung der Wohnsituation insgesamt



Quelle: Befragung Neubaubezieher

Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg

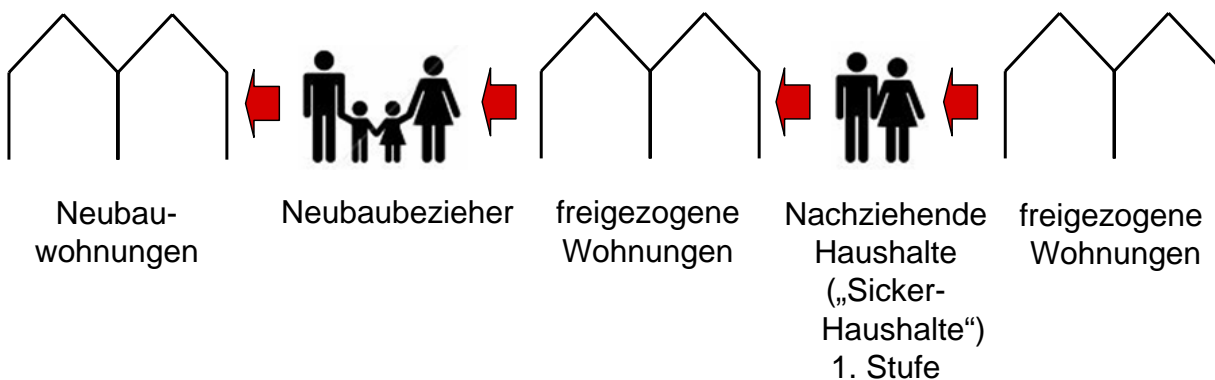
## 5. Indirekte Versorgungseffekte des Wohnungsneubaus

Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg

22

Haushalte, die in Neubauwohnungen einziehen, setzen Wohnungen für nachziehende Haushalte frei – und auch die nachziehenden Haushalte machen zumeist wieder Wohnungen frei

### Umzugskette („Sickereffekte“)

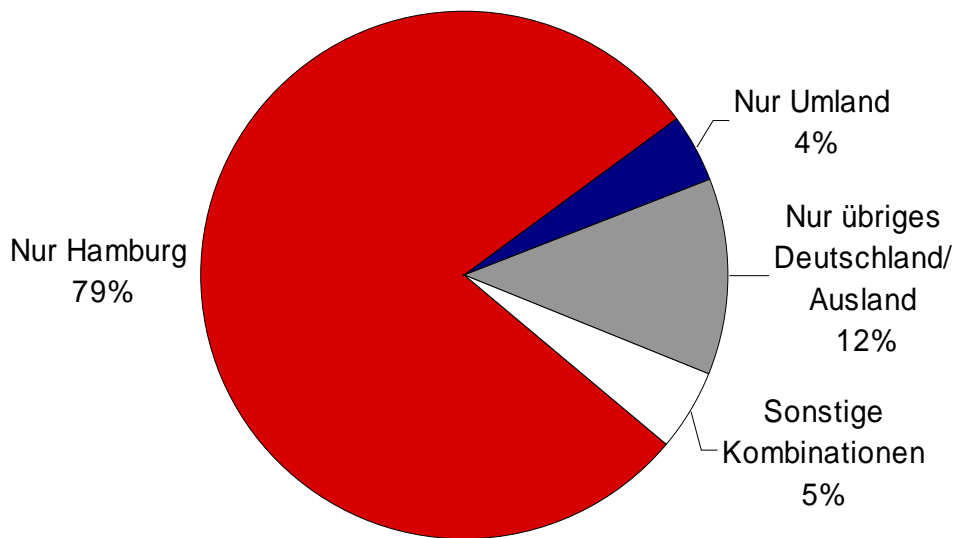


Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg

23

# Neubau kommt vor allem Hamburgern zugute: Vier von fünf Haushalten haben bereits zuvor in Hamburg gewohnt

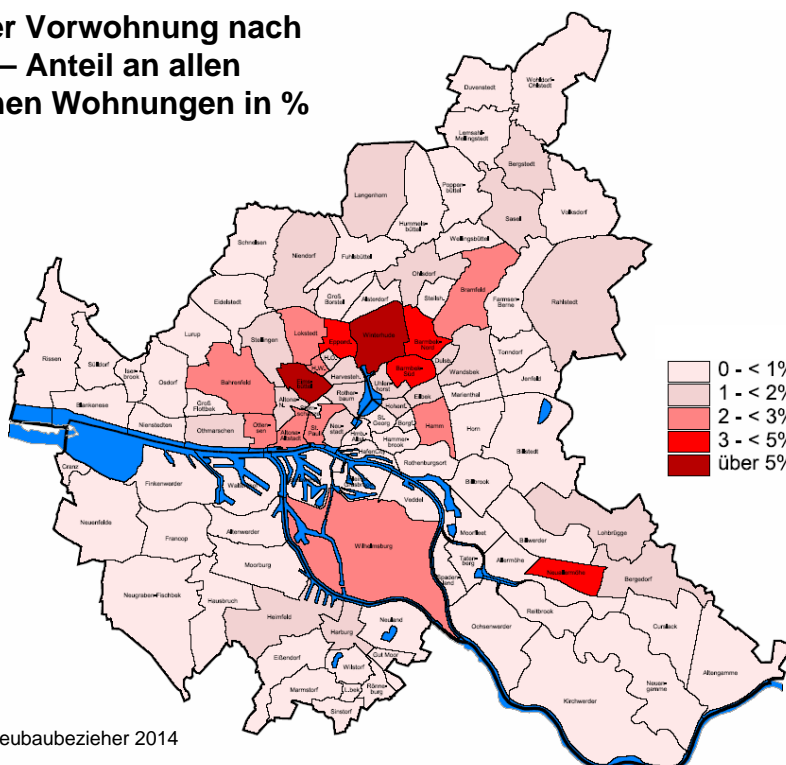
## Herkunft: Lage der Vorwohnungen (1 oder 2 WE) der Neubaubezieher



Quelle: Befragung Neubaubezieher

# Freizüge im gesamten Stadtgebiet, häufig in innenstadtnahen Stadtteilen wie Eimsbüttel, Winterhude, Eppendorf, Barmbek freigezogenen

## Standort der Vorwohnung nach Stadtteilen – Anteil an allen freigezogenen Wohnungen in %



### Stadtteile mit den meisten Freizügen:

- Eimsbüttel
- Winterhude
- Eppendorf
- Barmbek-Nord /  
 Barmbek-Süd
- Neuallermöhe

Quelle: Befragung Neubaubezieher 2014

# Versorgungseffekte wirken vor allem im näheren Umfeld und im Mietwohnungsmarkt

- ⊕ Die Neubauwohnung liegt bei Hamburgern im Mittel in einer Entfernung von 5 km zur alten Wohnung (ca. 4 km bei Mietwohnungen und 5-6 km bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen)
- ⊕ Über 80 % der freigesetzten Wohnungen sind Mietwohnungen



Quelle: Befragung Neubaubezieher 2014

Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg

# 100 neugebaute Wohnungen setzen durchschnittlich 94 Bestandswohnungen in Hamburg und Umland frei – Mengen- und Flächeneffekte unterscheiden sich deutlich in den einzelnen Teilmärkten

## Schätzung der Mengen- und Flächeneffekte durch Wohnungsneubau

Teilmarkt	Mengeneffekt (Anzahl Wohneinheiten)			Flächeneffekt		
	bezogen im Neubau	freigezogen im Bestand	... davon in Hamburg und Umland	bezogen im Neubau	freigezogen im Bestand	... davon in Hamburg und Umland
Eigenheime	100	108	99	100 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>
Eigentumswohnungen	100	113	102	100 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>
Freifinanzierte Mietwohnungen	100	120	88	100 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
Geförderte Mietwohnungen	100	114	109	100 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>116</b>	<b>94</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>	<b>93 m<sup>2</sup></b>	<b>76 m<sup>2</sup></b>

Quelle: Berechnungen und Schätzungen auf Basis der Befragungsergebnisse

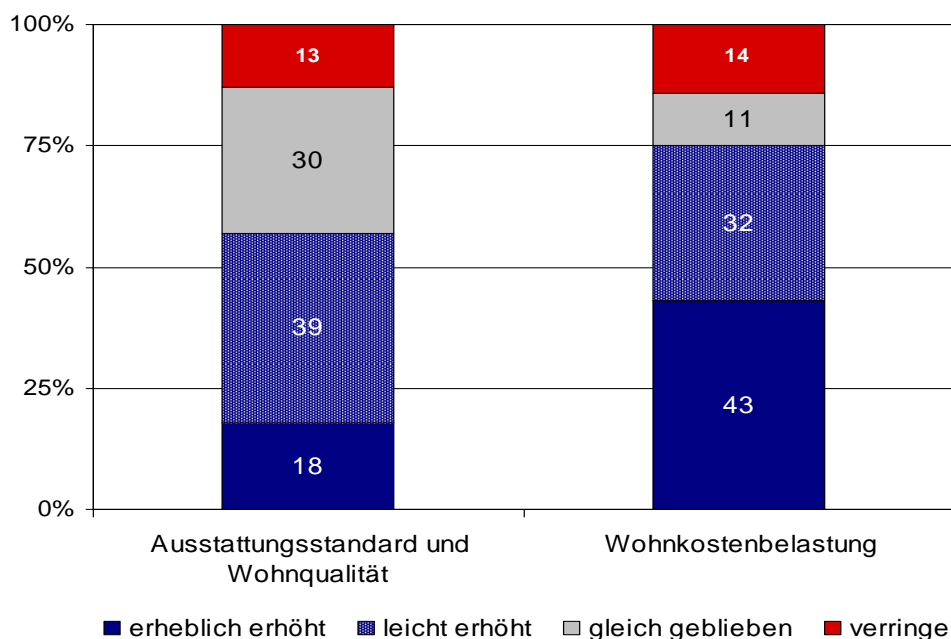
Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg

# Die „Sickerhaushalte“ sind im Durchschnitt sowohl jünger als auch kleiner und verfügen über ein geringeres Einkommen als die Neubaubezieher

- ✚ Rund drei Viertel der in die freigezogenen Wohnungen einziehenden Haushalte („Sickerhaushalte“) sind jünger als 45 Jahre
- ✚ Mit durchschnittlich 2,3 Personen sind die Haushalte kleiner als die Neubaubezieher (2,7 Personen), aber immer noch größer als im Hamburger Durchschnitt (1,8 Personen)
- ✚ Bei 35 % der in freigesetzte Wohnungen nachziehenden Haushalte handelt es sich um Familien
- ✚ Das Haushaltsnettoeinkommen liegt im Durchschnitt bei etwa 3.160 € (entspricht dem Hamburger Durchschnitt), also etwa 1.000 € unter dem der Neubaubezieher

# Auch die nachziehenden Haushalte verbessern mehrheitlich ihre Wohnsituation – erwartungsgemäß steigt auch bei diesen Haushalten die Wohnkostenbelastung durch den Umzug

## Entwicklung des Ausstattungsstandards, der Wohnqualität und der Wohnkostenbelastung von „Sickerhaushalten“ in %



Durchschnittliche Miete (frei finanziert):  
 ca. 810 € bzw. 10,30 €/m<sup>2</sup>

Quelle: Befragung Neubaubezieher

---

## 6. Fazit

---

## Der Wohnungsneubau hat direkte Versorgungseffekte ...

- ✚ Neubaubezieher sind vor allem Haushalte der Altersgruppe von 30 bis 50 Jahre, hierunter insbesondere Familien und Paare
- ✚ Die Einkommen der Neubaubezieher liegen bei den Familien etwa im Hamburger Mittel, bei den kleineren Haushalten dagegen deutlich darüber
- ✚ Der Wohnungsneubau hat vor allem Hamburger Wohnungssuchende mit Wohnraum versorgt
- ✚ Freisetzungseffekte in Hamburg zeigen sich im Untersuchungszeitraum häufig in stark nachgefragten innerstädtischen Lagen



## ... und indirekte Versorgungseffekte

---

- ✚ Wohnungsneubau hat auch indirekte Quartierseffekte, Freisetzungseffekte entstehen oftmals im Umfeld der Baumaßnahme
- ✚ Indirekt mit Wohnraum versorgt werden über die von den Neubaubeziehern freigezogenen Wohnungen vor allem jüngere und kleinere Haushalte mit mittleren Einkommen
- ✚ Durch den Umzug von Haushalten in eine Neubauwohnung werden insgesamt mehr Wohnungen im Bestand frei als gebaut werden
- ✚ Der Bau von altersgerechtem Wohnraum führt zu besonders hohen Freisetzungseffekten im Wohnungsbestand (Wohnflächenverkleinerung)
- ✚ Der Umzug führt erwartungsgemäß zu oftmals deutlichen Wohnkostenmehrbelastungen der Haushalte, insbesondere im freifinanzierten Mietwohnungsbau wird die Wohnkostenbelastung häufiger auch als zu hoch empfunden
- ✚ Sowohl die Neubaubezieher als auch die „Sickerhaushalte“ berichten insgesamt jeweils zu hohen Anteilen von einer deutlichen Verbesserung ihrer Wohnsituation durch den Umzug

Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg

32

## Handlungsempfehlungen

---

- 1) Wohnungsneubau auf hohem Niveau fortsetzen
- 2) Öffentlich geförderten Wohnungsbau stärken
- 3) Maßnahmen zur Kostenreduktion im Wohnungsbau nutzen
- 4) Maßnahmen zum Klimaschutz sozialverträglich umsetzen
- 5) Mietpreisbremse bei Neuvermietung könnte Sickerseffekte für Haushalte mit geringeren Einkommen erhöhen
- 6) Quartiersbezug des Wohnungsneubaus stärken
- 7) Wohnungspolitik noch stärker strategisch ausrichten

Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg

33

## Ansprechpartner

---

Dipl.-Soz. Andreas Schmalfeld

Tel. 040 28 08 10-19

E-Mail: [aschmalfeld@f-und-b.de](mailto:aschmalfeld@f-und-b.de)

F+B Forschung und Beratung

für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Adenauerallee 28

20097 Hamburg

[www.f-und-b.de](http://www.f-und-b.de)