



STUDIE ZUR ENTWICKLUNG

DES WOHNVERHALTENS IN

HAMBURG



Hamburg

Herausgeberin:

Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Gutachter:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15
20095 Hamburg

Bearbeitung:

Felix Arnold
Stefan Lehnert
Beatrix Rehwinkel

HafenCity Universität Hamburg

Projektentwicklung und Projektmanagement in der Stadtplanung
Henning-Voscherau-Platz 1
20457 Hamburg

Bearbeitung:

Prof. Dr. Thomas Krüger
Stephan Große
Dr. Luise Stoltenberg

Stand Januar 2024

Titelbild: Andreas Vallbracht

Inhalt

Kurzfassung	13
Teil I – Hintergrund und Sekundärdatenanalyse	36
1 Einführung	36
1.1 Wachsende gesellschaftliche Heterogenität und Herausforderungen.....	36
1.2 Wohnen als Schnittstelle für gesellschaftliche Veränderungsprozesse	37
1.3 Hamburger Wohnungspolitik	38
1.4 „Wohnverhalten“ – Begriff und Ansatz.....	39
1.5 Zielsetzungen der Untersuchung.....	41
1.6 Aufbau der Studie.....	42
2 Grundlagen der Untersuchung	46
2.1 Stand der Forschung	46
2.1.1 Wohnungsversorgung, Wohnsituation und Wohnverhalten	47
2.1.2 Wohnverhalten als privates Alltagsleben.....	48
2.1.3 Wandel von Haushaltsstrukturen und Wohnformen	52
2.1.4 Lebensphasen und Wohnmobilität.....	55
2.1.5 Lebensstile und Wohnverhalten.....	58
2.1.6 Wohnwünsche und Wohnverhalten	61
2.1.7 Fazit.....	62
2.2 Das Wohnverhalten betreffende Entwicklungen und Trends	63
2.2.1 Grundlegende gesellschaftliche Entwicklungen.....	63
2.2.2 Ausgewählte Trends das Wohnverhalten betreffend.....	77
2.3 Fazit.....	84
2.4 Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Hamburg.....	86
2.4.1 Allgemeine Rahmenbedingungen.....	86
2.4.2 Wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsmarkt.....	89
2.4.3 Bevölkerungsentwicklung.....	93
2.4.4 Haushaltsstrukturelle Veränderungen	101
2.4.5 Wohnsituation der Haushalte	107
2.4.6 Einkommensentwicklung, Einkommensverteilung und Wohnkostenbelastung der Haushalte	110

2.4.7	Wohnkostenbelastung.....	115
2.4.8	Wohnungsbestand.....	120
2.4.9	Wohnungsneubau.....	125
2.4.10	Mietenentwicklung.....	128
3	Zwischenresümee	131
3.1	Zwischenresümee - Stand der Forschung.....	131
3.2	Zwischenresümee - Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Hamburg	134
3.3	Aufgaben und Schwerpunkte der Befragungen	137
	Teil II – Primärerhebungen	139
1	Befragungsmethodik und Inhalte.....	141
1.1	Befragungsinhalte.....	141
1.2	Rücklauf.....	141
1.3	Vertiefungsinterviews.....	142
1.4	Begriffsbestimmung.....	142
2	Überblick – allgemeine Erkenntnisse.....	150
2.1	Wohnsituationen.....	151
2.2	Wohnzufriedenheit.....	156
2.3	Umzugsbereitschaft Marktaktivität.....	157
2.4	Überblick über die Wohnwünsche	159
2.5	Marktsituation.....	161
3	Wohnkonstellationen, Wohnsituationen und Wohnwünsche der Hamburger Miet- und Eigentumshaushalte	164
3.1	Wohnsituation Miethaushalte.....	164
3.1.1	Studierende und in Ausbildung befindliche Personen.....	164
3.1.2	Junge Haushalte (Single- und Paarhaushalte unter 40 Jahre)	174
3.1.3	Paarhaushalte in der Familienphase	187
3.1.4	Alleinerziehende.....	203
3.1.5	Mittelalte Haushalte.....	214
3.1.6	Ältere	224
3.2	Wohnsituation Eigentumshaushalte.....	232
3.2.1	Junge und Familien	232

3.2.2	Mittelalte und Ältere.....	237
4	Haushaltstypen mit Handlungsdruck.....	244
4.1	Überblick – Mengengerüst.....	244
4.2	Haushalte mit Handlungsdruck – Fokusgruppe – geringere Einkommen (Miete).....	248
4.2.1	Junge Haushalte.....	248
4.2.2	Haushalte in der Familienphase.....	252
4.2.3	Mittelalte und Alte Haushalte.....	254
4.2.4	Sonstige Haushalte - latenter Handlungsdruck (geringe Einkommen und hohe Wohnkostenbelastung).....	256
4.3	Haushalte mit Handlungsdruck – Fokusgruppe allgemeine Wohnraumversorgung (Miete und Eigentum).....	258
4.3.1	Junge Haushalte mit hohen Einkommen.....	258
4.3.2	Haushalte in der Familienphase mit hohen Einkommen.....	260
4.3.3	Mittelalte und Alte Haushalte mit hohen Einkommen.....	262
4.4	Haushalte ohne Handlungsdruck (Miete und Eigentum).....	263
4.4.1	Optimierer.....	263
4.4.2	Passiv – Wohnkompromiss.....	266
4.4.3	Passiv – Wohnwunsch erfüllt.....	267
4.5	Entwicklung der Haushalte mit Handlungsdruck bis 2040.....	269
5	Fokusthemen.....	272
5.1	Nachbarschaft und Quartier.....	272
5.2	Platzansprüche - Downsizing.....	277
5.3	Ökologie und Nachhaltigkeit.....	285
5.4	Corona-Effekte.....	287
5.4.1	Veränderung der Wohnwünsche.....	287
5.4.2	Home-Office.....	292
5.4.3	Verstärkung der Umlandwanderung durch die Pandemie?.....	296
5.5	Barrierefreies Wohnen.....	297
5.6	Gemeinschaftliche Wohnformen.....	300
5.7	Bestands- und Haushaltsstruktur im Neubau.....	303
5.8	Mobilität.....	305
5.9	Umlandwanderungen.....	307

5.9.1	Struktur und Umzugspläne Hamburger Haushalte	307
5.9.2	Struktur und Fortzugsgründe der Umland-Haushalte.....	312
Teil III – Auswirkungen, Chancen, Risiken und Empfehlungen.....		316
1	Auswirkungen der Wohnsituationen und der Entwicklungen des Wohnverhaltens.....	316
1.1	Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Wohnsituationen und des Wohnverhaltens	316
1.2	Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.....	323
1.3	Auswirkungen auf Quartiere.....	325
1.4	Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft.....	327
2	Ableitung von Chancen, Risiken und Handlungserfordernissen	332
3	Handlungsempfehlungen	339
3.1	Zukünftige Rahmenbedingungen	339
3.2	Zielsetzung und Handlungsfelder	340
3.3	Wohnungsangebot erhöhen: Neubau.....	340
3.3.1	Erleichterung des Wohnungsneubaus.....	341
3.3.2	Ausrichtung auf zielgruppenspezifische Bedarfe.....	342
3.3.3	Wohnraumförderung zielgenauer ausgestalten	344
3.4	Handlungsoptionen im Bestand	345
3.4.1	Förderung von Umzügen.....	346
3.4.2	Regulierungen.....	347
3.4.3	Anpassung an neue Bedarfe.....	347
3.4.4	Potenzial älterer Einfamilienhäuser.....	348
3.4.5	Umnutzung alter Bürogebäude.....	349
3.5	Quartier.....	350
3.5.1	Vielfältige Strukturen stärken.....	351
3.5.2	Wohnraumkonzepte für Quartiere oder Stadtteile.....	352
3.6	Innovationen forcieren.....	353
3.6.1	Neues Wohnen	353
3.6.2	Gartenbezogenes Wohnen	354
3.6.3	Kooperative Ansätze mit dem Umland.....	354
Literaturverzeichnis		356

Anhang – Daten und Befragungsergebnisse 360

Anhang – Methodik Gewichtung 384

Anhang – Fragebogen 391

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Grundlagen und Zusammenhänge des Wohnverhaltens.....	40
Abbildung 2 – Soziale Interaktion: Häufigkeit: Gegenseitige Besuche von Nachbarn, Freunden oder Bekannten	68
Abbildung 3 – Soziale Interaktion: Häufigkeit: Gegenseitige Besuche von Nachbarn.....	70
Abbildung 4 – Soziale Interaktion: Häufigkeit: Gegenseitige Besuche von Familienangehörigen oder Verwandten.....	73
Abbildung 5 – Freizeitverhalten: Häufigkeit: Essen oder trinken gehen (Café, Kneipe, Restaurant).....	76
Abbildung 6 – Baupreisindizes für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten	88
Abbildung 7 – Bruttoinlandsprodukt - Veränderung gegenüber dem Vorjahr – Deutschland (preisbereinigt -) 2000 bis 2022	90
Abbildung 8 – Geschäftslage und Geschäftserwartungen der Hamburger Wirtschaft 2000 bis 2022.....	91
Abbildung 9 – Einwohnerentwicklung Hamburg 2000 bis 2021	94
Abbildung 10 – Einwohnerentwicklung in Großstädten (Index)	95
Abbildung 11 – Natürliche Bevölkerungsentwicklung – Hamburg 2000 bis 2021	96
Abbildung 12 – Zusammengefasste Geburtenziffern (je Frau) – Deutschland	96
Abbildung 13 – Wanderungssalden differenziert nach Altersklassen für Hamburg 2009- 2021.....	98
Abbildung 14 – Wanderungssalden differenziert nach Ziel-/Herkunftsregionen für Hamburg 2009-2021.....	99
Abbildung 15 – Wanderungssaldo auf Stadtteile ebene 2019 bis 2021 – insgesamt – kleinräumig (je. 1000 Einw.).....	100
Abbildung 16 – Durchschnittliche Haushaltsgröße – Deutschland und Hamburg.....	103
Abbildung 17 – Anteil Alleinerziehende mit minderjährigen und erwachsenen Kindern an Familien mit minderjährigen und erwachsenen Kindern insgesamt– Deutschland und Hamburg.....	103
Abbildung 18 – Entwicklung der Haushalte, differenziert nach Haushaltsmitgliedern – Hamburg	104
Abbildung 19 – Entwicklung der Haushalte, differenziert nach Personen im Haushalt – Hamburg	105
Abbildung 20 – Anteil Haushalte auf geringer und eher hoher Wohnfläche.....	109
Abbildung 21 – Einkommensentwicklung und Verbraucherpreise (Veränderung zum Vorjahresquartal).....	111
Abbildung 22 – Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner:in	112

Abbildung 23 – Haushaltsnettoeinkommen und Nettokaltmiete 2018 (Äquivalenzeinkommen).....	114
Abbildung 24 – Entwicklung der Leistungsempfänger SGB II und Grundsicherung in Alter - Hamburg	115
Abbildung 25 – Wohnkostenbelastung differenziert nach Gebietstyp - bruttokalt (Median)	117
Abbildung 26 – Wohnkostenbelastung differenziert nach Lebensphasen - Großstädte über 500.000 Einwohner:innen (inkl. HH und B) - bruttokalt (Median).....	117
Abbildung 27 – Wohnkostenbelastung differenziert nach Einkommensgruppen im Verhältnis zum Medianeinkommen – Großstädte über 500.000 Einwohner:innen (inkl. HH und B) - bruttokalt (Median).....	118
Abbildung 28 – Hamburger Wohnungsbestand differenziert nach Eigentumsform und Typologie im Vergleich	122
Abbildung 29 – Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen und bewilligter, geförderter Mietwohnungsbau	123
Abbildung 30 – Wohnungsbestand nach Größenklassen in Quadratmeter in Hamburg (in m ² Wfl.)	124
Abbildung 31 – Wohnungsbestand nach Größenklassen in Quadratmeter im Vergleich (Abweichung in Prozentpunkten zum Hamburger Wohnungsbestand)...	125
Abbildung 32 – Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2011 bis 2021 in Hamburg differenziert nach Typologie	126
Abbildung 33 – Wohnungsneubau in Großstädten 2011-2021 Anzahl neuer Wohnungen (Baufertigstellungen) auf 1.000 Einwohner:innen	127
Abbildung 34 – Angebotsmieten in Großstädten 2011-2021	129
Abbildung 35 – Stadtraumtypen	149
Abbildung 36 – Pro-Kopf-Wohnfläche differenziert nach Alter	152
Abbildung 37 – Wohnkostenbelastung (brutto-warm) der Miethaushalte differenziert nach Lebensphase	155
Abbildung 38 – Lebensphasentypen differenziert nach Marktaktivität.....	157
Abbildung 39 – Anteil der Haushalte, die Merkmale der Wohnung und des Wohnumfeldes als wichtig oder sehr wichtig einstufen.	160
Abbildung 40 – Wohnsituation – beengte Wohnverhältnisse (Auszubildende und Studierende).....	167
Abbildung 41 – Anteil sehr zufriedener / eher zufriedener Junge Haushalte	168
Abbildung 42 – Anteil Studierende/Auszubildende, denen die Wohnungsmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind	170
Abbildung 43 – Anteil Studierende/Auszubildende, denen die Wohnumfeldmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind	171
Abbildung 44 – Studierende/Auszubildende – Wohnpräferenzen „Entweder-oder-Abfrage“	171
Abbildung 45 - Wenn ich keine passende Wohnung/kein passendes Haus finde, dann	173
Abbildung 46 – Wohnlagen – Differenziert nach Typen (Junge Haushalte)	176

Abbildung 47 – Wohnsituation – Wohnkostenbelastung Junge Haushalte (Mietende)	178
Abbildung 48 – Verkehrsmittel für den Weg zur Arbeit	179
Abbildung 49 – Anteil sehr zufriedener / eher zufriedener Junge Haushalte	179
Abbildung 50 – Anteil Junge Haushalte, denen die Wohnungsmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind	181
Abbildung 51 – Anteil Junge Haushalte, denen die Wohnumfeldmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind	181
Abbildung 52 – Junge Haushalte – Wohnpräferenzen „Entweder-oder-Abfrage“	182
Abbildung 53 – Umzugspläne differenziert nach Zielort – Junge Haushalte, die derzeit auf Wohnungssuche sind.	185
Abbildung 54 – Wohnsituation – beengte Wohnverhältnisse (Paare Familienphase - Miete)	189
Abbildung 55 – Wohnsituation – Wohnkostenbelastung (Mietende).....	191
Abbildung 56 – Anteil sehr zufriedener / eher zufriedener Haushalte in der Familienphase	193
Abbildung 57 – Anteil Familienhaushalte, denen die Wohnungsmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind.....	196
Abbildung 58 – Anteil Familienhaushalte, denen die Wohnumfeldmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind.....	196
Abbildung 59 – Familienhaushalte – Wohnpräferenzen „Entweder-oder-Abfrage“	197
Abbildung 60 – Familienhaushalte – Umzugspläne	198
Abbildung 61 – Familienhaushalte – Umzugsgründe - Top 8.....	201
Abbildung 62 – Wohnsituation – beengte Wohnverhältnisse (Alleinerziehende Miete)	206
Abbildung 63 – Anteil sehr zufriedener / eher zufriedener Alleinerziehende	208
Abbildung 64 – Alleinerziehende, denen die Wohnungsmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind	210
Abbildung 65 – Alleinerziehende, denen die Wohnumfeldmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind	210
Abbildung 66 – Alleinerziehende – Wohnpräferenzen „Entweder-oder-Abfrage“	211
Abbildung 67 – Gründe für die bisher erfolglose Suche	212
Abbildung 68 – Wohnlagen – Differenziert nach Typen (Mittelalte Haushalte).....	216
Abbildung 69 – Anteil sehr zufriedener / eher zufriedener Mittelalte Haushalte	219
Abbildung 70 – Anteil Mittelalte, denen die Wohnungsmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind	220
Abbildung 71 – Anteil Mittelalte, denen die Wohnumfeldmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind	220
Abbildung 72 – Mittelalte– Wohnpräferenzen „Entweder-oder-Abfrage“	221
Abbildung 73 – Gesuchter Wohnungstyp differenziert nach Lebensphase (Miete und Eigentum).....	223
Abbildung 74 – Anteil sehr zufriedener / eher zufriedener Ältere Haushalt.....	227
Abbildung 75 – Anteil ältere Haushalte, denen die Wohnungsmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind	228

Abbildung 76 – Anteil ältere Haushalte, denen die Wohnumfeldmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind.....	229
Abbildung 77 – Ältere Haushalte – Wohnpräferenzen „Entweder-oder-Abfrage“	229
Abbildung 78 – Haushalte mit Kind differenziert nach Eigentumsform und nach Stadtraumtypen	233
Abbildung 79 – Anteil sehr zufriedener / eher zufriedener Junge und Familien - Eigentum	234
Abbildung 80 – Junge und Familien, denen die Wohnungsmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind	236
Abbildung 81 – Junge und Familien, denen die Wohnumfeldmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind	236
Abbildung 82 – Junge und Familienhaushalte – Wohnpräferenzen „Entweder-oder-Abfrage“	237
Abbildung 83 – Mittelalte und Ältere (Eigentum) differenziert nach Wohnungsgrößenklassen	238
Abbildung 84 – Mittelealte und Ältere Haushalte mit Wohneigentum differenziert nach Stadtraumtypen	239
Abbildung 85 – Anteil sehr zufriedener / eher zufriedener Mittelealte und Ältere - Eigentum	240
Abbildung 86 – Mittelealte und Ältere, denen die Wohnungsmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind	241
Abbildung 87 – Mittelealte und Ältere, denen die Wohnumfeldmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind	241
Abbildung 88 – Mittelealte und Ältere – Wohnpräferenzen „Entweder-oder-Abfrage“	242
Abbildung 89 – Mittelealte und Ältere (Eigentum) Umzugsbereitschaft.....	243
Abbildung 90 – Struktur der Haushalte differenziert nach Handlungsdruck und Lebensphase (die Kachelgröße entspricht dem Anteil)	247
Abbildung 91 – Struktur der Haushalte mit einem latenten Handlungsdruck.....	256
Abbildung 92 – Gründe für den Verbleib in der Wohnung – Haushalte mit latentem Handlungsdruck	257
Abbildung 93 – Umzugsgründe Optimierer (Top 10).....	265
Abbildung 94 – Gründe für den Verbleib in der Wohnung – Passive Haushalte – Wohnkompromiss.....	267
Abbildung 95 – Handlungsdruck und Marktaktivität differenziert nach Lebensphase	268
Abbildung 96 – Handlungsdruck und Marktaktivität differenziert nach Einkommen.....	269
Abbildung 97 – 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung - Hamburg.....	270
Abbildung 98 – Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld differenziert nach passiven und marktaktiven Haushalten	273
Abbildung 99 – Intensität der nachbarschaftlichen Kontakte	275
Abbildung 100 – Wichtigkeit – Platz, um Familie, Freund:innen zu bewirten und zu beherbergen (Miet- und Eigentums Haushalte)	278
Abbildung 101 – Gewünschte Wohnungsgröße differenziert nach jetzige Wohnungsgröße bezogen auf alle Haushalte, die Ihre Wohnfläche reduzieren wollen.....	279

Abbildung 102 – Gewünschte Veränderung der Wohnfläche nach dem Umzug in Relation zur aktuellen Wohnsituation (Anteil bezogen auf alle Haushalte mit Umzugswunsch).....	280
Abbildung 103 – Gewünschte Veränderung der Wohnfläche nach dem Umzug in Relation zur aktuellen Wohnsituation (Anteil bezogen auf alle Haushalte).....	281
Abbildung 104 – Gewünschte Veränderung der Wohnfläche nach dem Umzug (Vergleich der Medianwerte).....	283
Abbildung 105 – Belegungssituation im Segment der familiengerechten Wohnungen differenziert nach Lebensphase sowie Wohnform (Miete und Eigentum).....	284
Abbildung 106 – Wichtigkeit einer nachhaltigen Bauweise differenziert nach Altersklassen.....	286
Abbildung 107 – Veränderung der Wohnwünsche seit Beginn der Corona-Pandemie.....	288
Abbildung 108 – Veränderungswünsche seit Beginn der Corona-Pandemie.....	290
Abbildung 109 – Strukturmerkmale des Zugangs und der Nutzung von Home-Office.....	293
Abbildung 110 – Trifft die Aussage „Ich bin auf eine barrierearme Wohnung/ein barrierefreies Haus angewiesen“ zu?.....	298
Abbildung 111 – Wanderungssaldo 2019 bis 2019 – unter 18-Jährige – kleinräumig (je 1000 Einw.).....	360
Abbildung 112 – Wanderungssaldo 2019 bis 2019 – 18- bis 65-Jährige – kleinräumig (je 1000 Einw.).....	360
Abbildung 113 – Wanderungssaldo 2019 bis 2019 – über 65-Jährige – kleinräumig (je 1000 Einw.).....	361
Abbildung 114 – Anteil der befragten Personen, die mit einem (Ehe-) Partner einer (Ehe-) Partnerin zusammenleben differenziert nach dem Alter (gleitender Durchschnitt für 3 Altersjahrgänge).....	364
Abbildung 115 – Anteil der befragten Personen, die das gemeinschaftliche dem individuellen Wohnen vorziehen differenziert nach dem Alter (gleitender Durchschnitt für 3 Altersjahrgänge).....	364

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 – Gegenseitige Besuche von Nachbarn, Freunden oder Bekannten - Anteil tägliche oder wöchentliche Besuche differenziert nach Lebensphase und Einkommen 2000 bis 2020 – Ebene: Großstädte > 500.000 EW (SOEP)	69
Tabelle 2 – Gegenseitige Besuche von Nachbarn - Anteil tägliche oder wöchentliche Besuche differenziert nach Lebensphase und Einkommen 2000 bis 2020 - Ebene: Großstädte > 500.000 EW (SOEP)	71
Tabelle 3 – Gegenseitige Besuche von Familienangehörigen oder Verwandten - Anteil tägliche oder wöchentliche Besuche differenziert nach Lebensphase und Einkommen 2000 bis 2020 Großstädte > 500.000 EW (SOEP)	74

Tabelle 4 – Essen oder trinken gehen (Café, Kneipe, Restaurant) - Anteil tägliche oder wöchentliche Frequenz differenziert nach Lebensphase und Einkommen 2000 bis 2020 Großstädte > 500.000 EW (SOEP).....	77
Tabelle 5 – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort).....	92
Tabelle 6 – Arbeitslosigkeit (SGB II) in Großstädten 2011-2021.....	93
Tabelle 7 – Anteil Personen in Einpersonenhaushalten.....	107
Tabelle 8 – Durchschnittlicher Bruttomonatsverdienst – Hamburg - (Vollzeitbeschäftigte - Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbereich).....	112
Tabelle 9 – Haushaltsnettoeinkommen ausgewählter Haushaltstypen 2011 vs. 2019 in Hamburg.....	113
Tabelle 10 – Wohnkostenbelastung – Vergleich Referenzstädte.....	119
Tabelle 11 – Wohnkostenbelastung Haushaltstypen Hamburg 2018 (arithmetisches Mittel).....	120
Tabelle 12 – Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes in Großstädten 2011 bis 2021 im Vergleich.....	121
Tabelle 13 Wohnungsneubau in Großstädten 2011-2021 differenziert nach Zeitraum, Typologie auf 1.000 Einwohner.....	128
Tabelle 14 Veränderung der Bevölkerungszahl und der Anzahl Wohnungen sowie Angebotsmieten in Großstädten 2011-2021.....	130
Tabelle 15 – Definition „Beengte und geräumige Wohnverhältnisse“ – Beispiele.....	147
Tabelle 16 – Beengte und geräumige Wohnverhältnisse.....	153
Tabelle 17 – Wohnkostenbelastung differenziert nach Wohndauer (Median).....	156
Tabelle 18 – Pendeldistanzen (befragte Person) – Haushalte in der Familienphase (Median).....	192
Tabelle 19 – Zufriedenheit mit der Wohnsituation insgesamt – Anteil sehr zufriedener und eher zufriedener Familien.....	194
Tabelle 20 – Umzugspläne differenziert nach Zielort – Haushalte in der Familienphase, die derzeit auf Wohnungssuche sind.....	202
Tabelle 21 – Wohnflächen –Paare und Alleinerziehende, differenziert nach Anzahl der Kinder.....	206
Tabelle 22 – Zufriedenheit mit der Wohnsituation insgesamt – Anteil sehr zufriedener und eher zufriedener Familien.....	219
Tabelle 23 – Mengengerüst – Haushalte mit Handlungsdruck – differenziert nach Miete und Eigentum (in absoluten Zahlen).....	246
Tabelle 24 – Haushalte mit Handlungsdruck – differenziert nach der Ursache des Handlungsdrucks.....	250
Tabelle 25 – Haushalte differenziert nach Handlungsdruck – Entwicklung 2040.....	271
Tabelle 26 – Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld differenziert nach Stadtraum.....	274
Tabelle 27 – Trifft das Merkmal, „Nachbarschaft, in der man sich kennt und hilft“ zu? – differenziert nach Einkommen.....	276
Tabelle 28 – Haben sich Ihre Wohnwünsche seit Beginn der Corona-Pandemie verändert?.....	289

Tabelle 29 – Welche Wohnwünsche haben sich durch die Corona-Pandemie ergeben (bezogen auf alle Haushalte, deren Wohnwünsche sich verändert haben? (Bezugsgröße: Äquivalenzeinkommen)	291
Tabelle 30 – Veränderung der Home-Office-Tätigkeit im Vergleich zum Vor-Corona-Niveau	294
Tabelle 31 – Gewünschter Wohnort differenziert nach derzeitigem Wohnort (Stadttrand und Zentrum/Urbanisierungszone) und Ausweitung der Home-Office-Tätigkeit	295
Tabelle 32 – Veränderte Wohnwünsche seit Pandemiebeginn und Umzugsziel	297
Tabelle 33 – Bedarfssituation barrierefreier Wohnraum und tatsächliche Wohnsituation.	299
Tabelle 34 – Bedarfssituation barrierefreier Wohnraum und tatsächliche Wohnsituation _ Mengengerüst (Grobabschätzung auf Basis der subjektiven Einschätzung der Befragten)	300
Tabelle 35 –Präferenz für gemeinschaftliches Wohnen differenziert nach Einkommen und Lebensphase (Anteil an der Gruppe).....	301
Tabelle 36 –Präferenz für gemeinschaftliches Wohnen differenziert nach Einkommen und Lebensphase (absolut)	302
Tabelle 37 – Anteil der Haushalte, die ÖPNV- und Pkw-Anbindung sowie ein sicheres und gut ausgebautes Radwegenetz als wichtig oder sehr wichtig für „gutes Wohnen“ bewerten	306
Tabelle 38 – Haushalte differenziert nach potenziell ins Umland und innerhalb Hamburgs umziehende Haushalte	308
Tabelle 39 – Fortzugsgründe von potenziell ins Umland ziehender Haushalte nach Einkommen.....	311
Tabelle 40 – Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft	328
Tabelle 41 – Wohnfläche nach Lebensphase (Miete und Eigentum).....	361
Tabelle 42 – Zimmeranzahl nach Lebensphase (Miete und Eigentum)	362
Tabelle 43 – Belegungssituation im Wohnungsbestand differenziert nach Haushaltsgröße	362
Tabelle 44 – Äquivalenzeinkommen nach Lebensphase (Miete und Eigentum)	363
Tabelle 45 – Wohnkostenbelastung (warm) nach Lebensphase (Miete und Eigentum)	363
Tabelle 46 – Umzugsbereitschaft nach Lebensphase (Miete und Eigentum).....	365
Tabelle 47 – Wichtigster Umzugswunsch nach Lebensphase (Miete und Eigentum)	365
Tabelle 48 – Diskrepanz Wohnwunsch und Ist-Situation nach Lebensphasen sowie Miet- und im Eigentumsverhältnisse (Punktwert).....	367
Tabelle 49 – Diskrepanz Wohnwunsch und Ist-Situation nach Lebensphasen sowie Miet- und im Eigentumsverhältnisse (Punktwert in Relation zum Gesamtwert).....	368
Tabelle 50 – Diskrepanz Wohnwunsch und Ist-Situation differenziert nach Haushalten mit Handlungsdruck (Punktwert).....	369
Tabelle 51 – Diskrepanz Wohnwunsch und Ist-Situation differenziert nach Haushalten mit Handlungsdruck (Punktwert in Relation zum Gesamtwert).....	370
Tabelle 52 – Home-Office-Tätigkeit vor der Pandemie in Monaten nach Haushaltstyp.....	371
Tabelle 53 – Home-Office-Tätigkeit nach der Pandemie in Monaten nach Haushaltstyp.	371

Tabelle 54 – Suchdauer in Monaten nach Haushaltstyp	372
Tabelle 55 – Wenn Sie keine passende Wohnung/kein passendes Haus im Suchgebiet finden, dann	373
Tabelle 56 – Gewünschte Wohnform – differenziert nach Lebensphase und Umzugszeitpunkt	374
Tabelle 57 – Mietzahlungsbereitschaft differenziert nach Einkommen und Lebensphase.	375
Tabelle 58 – Verbesserung der Wohnsituation in Bezug auf die Wohnungsgröße	375
Tabelle 59 – Verbesserung der Wohnsituation in Bezug auf die Nachbarschaft	376
Tabelle 60 – Verbesserung der Wohnsituation in Bezug auf die Wohngegend	376
Tabelle 61 – Verbesserung der Wohnsituation in Bezug auf die Wohnungsgröße – Umlandhaushalte im Vergleich (ungewichtete Ergebnisse)	376
Tabelle 62 – Verbesserung der Wohnsituation in Bezug auf die Nachbarschaft – Umlandhaushalte im Vergleich (ungewichtete Ergebnisse)	377
Tabelle 63 – Verbesserung der Wohnsituation in Bezug auf die Wohngegend – Umlandhaushalte im Vergleich (ungewichtete Ergebnisse)	377
Tabelle 64 – Gewünschte Wohnflächenveränderung nach dem Auszug (prozentual)	377
Tabelle 65 – Gewünschte Wohnflächenveränderung nach dem Auszug (absolut)	378
Tabelle 66 – Haushalts mit Handlungsdruck differenziert nach Stadtraumtypen	379
Tabelle 67 – Haushalts mit Handlungsdruck – Wohnkostenbelastung, Miethöhe, Einkommen und Wohnfläche	380
Tabelle 68 – Gewünschte Veränderung der Wohnfläche nach dem Umzug in Relation zur aktuellen Wohnsituation (absolut)	381
Tabelle 69 – Nachfrage und Freizugspotenzial im Segment der familiengerechten Mietwohnungen	382
Tabelle 70 – Mengengerüst – Haushalte mit Handlungsdruck – differenziert nach Miete und Eigentum (in Prozent an allen Haushalten)	383
Tabelle 71 – „Non-Response-Bias differenziert nach Alter und Stadtraumtyp“	385
Tabelle 72 – „Non-Response-Bias differenziert nach Migrationshintergrund und Stadtraumtyp“	386
Tabelle 73 – Gewichtungsfaktoren Personenebene	387
Tabelle 74 – Gewichtungsfaktoren Haushaltsebene	388
Tabelle 75 – Fallzahlen nach lebensphasenbezogenen Haushaltstypen (ungewichtet)	389
Tabelle 76 – Fallzahlen nach Haushaltstypen mit und ohne Handlungsdruck (ungewichtet)	390

Kurzfassung

1 Einführung

Zielsetzung

Die übergeordnete Zielsetzung der vorliegenden Studie ist es zu erforschen, wie und aufgrund welcher Ursachen und Zusammenhänge sich das Wohnverhalten und die Wohnpräferenzen verschiedener Zielgruppen und Haushaltstypen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren entwickelt haben. Es wird aufgezeigt, welche gegenwärtigen und zukünftigen Auswirkungen diese Entwicklungen auf den Wohnungsmarkt, die Wohnungswirtschaft, Quartiere haben und welche Chancen, Risiken, Handlungserfordernisse und Handlungsmöglichkeiten sich in diesem Zusammenhang für die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik Hamburgs ergeben.

Methodischer Ansatz

Durch die Auswertung der Wanderungsbewegungen, der Daten des Sozioökonomischen Panels (SOEP) und des Mikrozensus konnten grundlegende haushaltsstrukturelle Veränderungen und Wanderungsmuster identifiziert und gesellschaftliche Veränderungen und Trends identifiziert werden, die Auswirkungen auf das Wohnverhalten der Haushalte haben bzw. haben können. Im Fokus standen beobachtbare Veränderungen bei der Nutzung der Wohnung und des Wohnumfeldes sowie veränderte Anforderungen an die Wohnung.

Fragen zu Umzugsmotiven, Wohnpräferenz oder zur Zufriedenheit der Hamburger Haushalte können auf Basis der Sekundärdatenquellen nicht hinreichend beantwortet werden. Diese Lücke wird durch die Befragung von Hamburger Haushalten und von Haushalten im Hamburger Umland geschlossen. Mit einem Rücklauf von 4.335 verwertbaren Fragebögen aus Hamburg und über 500 verwertbaren Fragebögen aus dem Hamburger Umland stützen sich die empirischen Ergebnisse auf eine belastbare Datengrundlage. Präferenzen, Bedürfnisse und Abwägungsentscheidungen sind teils hochkomplex und damit nicht in Gänze im Rahmen einer standardisierten Befragung zu erfassen. Aus diesem Grund wurden 41 etwa einstündige Vertiefungsinterviews mit Hamburger Bürger:innen durchgeführt. Auf Basis der Interviews konnten ergänzend zum quantitativen Ansatz der standardisierten Befragung individuelle Bedürfnisse, Zwänge und Abwägungsentscheidungen, die dem Wohnverhalten zugrunde liegen, herausgearbeitet werden.

Determinanten des Wohnverhaltens

Das Wohnverhalten wird determiniert durch die biografische Situation der Haushalte, d. h. die Zahl, das Alter und die Beziehungen der Haushaltsmitglieder untereinander. Handelt es sich z. B. um junge Familien mit einem wachsenden Bedarf an Zimmern und Wohnfläche, oder um ältere Menschen mit reduzierten Aktionsräumen in Wohnungen oder Häusern, in denen früher eine größere Familie lebte? Sind es Studierende, die während ihrer Ausbildung eng und teuer in zentralen Stadtteilen leben, aber danach andere Perspektiven haben, oder sind es ältere Alleinstehende mit geringem Einkommen, deren Wohnkostenbelastung ein kritisch hohes Niveau erreicht? Ob allerdings – bspw. biografisch begründete – Bedürfnisse

oder Wohnwünsche realisiert werden können, hängt entscheidend davon ab, ob bzw. inwieweit dies angesichts der ökonomischen Situation des Haushalts sowie seiner sozialen Struktur und biografischen Situation überhaupt möglich ist. Dabei ist die Marktsituation bzw. das verfügbare Wohnungsangebot und das Verhältnis von Angebot und Nachfrage in den einzelnen Marktsegmenten mitentscheidend für die Chancen zur Umsetzung der Wohnwünsche.

Zwischen den Wohnwünschen eines Haushalts, etwa im Hinblick auf Größe, Typ, Lage und Umfeld der Wohnung oder im Hinblick auf ökologische, wohnformbezogene (gemeinschaftlich vs. individuell), architektonische und dezidiert urbane oder eher naturnahe Qualitäten und dem, was davon von den einzelnen Haushalten in ihrer Wohnsituation realisiert und gelebt werden kann, wird nicht selten eine Lücke klaffen. Stimmt die Wohnsituation eines Haushalts mit den Bedürfnissen oder Wohnwünschen nicht überein, stellen sich folgende Fragen:

- Ist ein Umzug erwünscht und möglich, oder können oder gar müssen die Wohnung oder die Lebensführung den begrenzten ökonomischen Möglichkeiten angepasst werden?
- Welche Bedarfe und Wünsche bestehen im Hinblick auf die Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung und ihres Umfelds?
- Welches Angebot kann in der bestehenden ökonomischen, sozialen und biografischen Situation des Haushalts und im Rahmen der vorliegenden Marktsituation tatsächlich nachgefragt werden?

Das Wohnverhalten ist in diesem Sinne ein Ausdruck von Bewertungs- und Entscheidungsprozessen von Individuen bzw. Haushalten in Bezug auf die Wohnung und den Wohnstandort und manifestiert sich in einem Umzug oder dem Verbleib am bisherigen Wohnort.

2 Ergebnisse

Wohnungsmarktsituation – Verhältnis von Angebot und Nachfrage

Für die Wohnungsmärkte ist die wirtschaftliche Entwicklung von fundamentaler Bedeutung. Sie beeinflusst die Einkommensentwicklung der privaten Haushalte und ist damit ein entscheidender Faktor für die Nachfrage nach Wohnungen und damit für Investitionen in den Wohnungsbau. Zudem ist die positive wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt ein wesentlicher Pullfaktor für die Zuwanderung von Arbeitskräften und damit für die quantitative Wohnraumnachfrage. Die wirtschaftliche Entwicklung Hamburgs war im letzten Jahrzehnt geprägt von einem kontinuierlichen Wachstum und einer deutlich gestiegenen Beschäftigung. Diese Entwicklung ging mit einem deutlichen Anstieg der Reallöhne einher. Die Handlungsoptionen haben sich damit für viele Haushalte potenziell verbessert. Zugleich ist festzuhalten, dass weiterhin ein erheblicher Teil der Haushalte über nur geringe Einkommen verfügt und somit eine geringe Mietzahlungsfähigkeit aufweist.

Neben den Einkommen haben sich auch die Wohnkosten in Folge steigender Mieten erhöht. Im Ergebnis ist die Wohnkostenbelastung, bzw. der Anteil des Einkommens, der für das Wohnen ausgegeben wird, nahezu unverändert. Dass die Wohnkostenbelastung insgesamt

stabil blieb, obwohl die Neuvertragsmieten nochmals stärker gestiegen sind als die Einkommen, ist auf das große Gewicht der Bestandsmieten zurückzuführen, die nicht so stark gestiegen sind wie die Angebots- bzw. Neuvertragsmieten.

Dabei unterscheidet sich die Belastung in den verschiedenen Einkommensgruppen erheblich. So liegt sie bei Haushalten, die über ein Einkommen von nur 60 % und weniger des Durchschnittseinkommens verfügen, bei durchschnittlich 40 %, bei Haushalten mit Einkommen von 140 % und mehr des Durchschnittseinkommens bei durchschnittlich unter 20 %. Eine hohe Wohnkostenbelastung haben vor allem 1-Personenhaushalte; 31 % trugen im Jahr 2018 in Hamburg eine Wohnkostenbelastung von 40 % und mehr. Bei 1-Personenhaushalten über 65 Jahren beläuft sich der Wert auf 34 %. Aber auch 15 % der Familien sind mit einer derartig hohen Wohnkostenbelastung konfrontiert.

Die Nachfrage hat sich durch Bevölkerungszuwächse deutlich erhöht. Insbesondere die Zuwanderung aus dem Ausland sorgte für ein erhebliches Bevölkerungswachstum in Hamburg. Von 2011 bis 2022 ist die Bevölkerung in Hamburg um 10,5 % auf 1.946.000 angewachsen. Die Bevölkerungsentwicklung wurde gespeist von einem Zuzug insbesondere junger Haushalte. Bedingt durch die wohnraumbezogenen Präferenzen der anteilig vielen jungen Haushalte in der Ausbildungs- oder Berufseinstiegsphase, konzentriert sich die Nachfrage räumlich stark auf die zentralen, dicht bebauten Stadtteile.

Im vergangenen Jahrzehnt haben verschiedene Veränderungen der Struktur der Haushalte stattgefunden, die insgesamt dazu geführt haben, dass erstmals seit langem der Trend zur Singularisierung bzw. zur Zunahme von 1-Personenhalte gestoppt wurde. Dies geht maßgeblich darauf zurück, dass der Anteil der Familienhaushalte angestiegen ist. So ist die Zahl der Familienhaushalte in Hamburg in den vergangenen Jahren aufgrund des sogenannten „Echo-Effektes“ (Kinder der Babyboomer) und der steigenden Zahl der Geburten pro Frau überproportional gewachsen. Die Zahl der Haushalte mit Kindern ist von 2011 bis 2019 um 8,9 % auf rund 187.000 gestiegen. Besonders stark ist der Anstieg mit 15 % bzw. 18 % bei den Haushalten mit zwei Kindern sowie bei den Haushalten mit drei und mehr Kindern ausgeprägt. Diese Entwicklung hat maßgeblich zu einer deutlichen Verschärfung der Konkurrenzsituation im Segment der familiengerechten Wohnungen beigetragen. In der Konsequenz können viele Familien ihre Wohnsituation nicht an die Bedarfslage anpassen.

Dem starken Nachfragewachstum konnte Hamburg - insbesondere seit 2015 - einen hohen Wohnungsneubau entgegensetzen. So gelang es, den Wohnungsbestand im Zeitraum von 2011 bis 2022 um 9,3 % auf 992.600 Wohnungen zu erhöhen. Der starke Zuwachs an Wohnungen hat dazu beigetragen, dass sich die Mietpreise in Hamburg, trotz vielfach beklagter hoher Zuwächse, im Vergleich der deutschen Großstädte relativ moderat entwickelten.

Gesellschaftliche Entwicklungen

Im Rahmen der Untersuchungen wurden gesellschaftliche Trends identifiziert, die Auswirkungen auf das Wohnverhalten der Haushalte haben bzw. haben können. Die Wirkrichtung und der Einfluss der Trends auf das Wohnverhalten ist jedoch meist nicht unmittelbar messbar und kann nur indirekt bzw. indikativ über das Verhalten der Menschen und ggf. dessen Veränderungen beschrieben und interpretiert werden. Bei der Diskussion etwa der

Ausprägungen und Zusammenhänge von Formen und Dynamiken von Individualisierung und Vergemeinschaftung zeigen sich vielfältige und z.T. sogar gegensätzliche Ausprägungen. Zum Beispiel, wenn in verdichteten, mischgenutzten Stadtquartieren soziale Kontakte stark auf die Familie und enge Freundeskreise konzentriert werden (Stichwort „urbane Dörfer“) und andererseits Haushalte, die im suburban gelegenen Einfamilienhaus wohnen, intensive und vielfältige Kontakte und Aktivitäten außerhalb des Haushalts und engeren Familien- und Freundeskreises pflegen und einen ausgeprägt „urbanen Lebensstil“ entfalten. Einfache Formeln wie: Die Haushalte wollen „städtischer“ oder „ländlicher“ Wohnen spiegeln die hohe Diversität der Wohnwünsche nicht wider.

In der Gesamtheit deuten die Ergebnisse darauf hin, dass die Wohnung stärker zu einem Ort des Rückzugs, des Arbeitens und der Privatheit, denn zu einem Ort der Repräsentation und der außerfamiliären Gemeinschaft geworden ist. Begegnungen jenseits von Nachbarschaft und Familie finden zunehmend außerhalb der Wohnung an halböffentlichen oder „Dritten Orten“ statt. Das Quartier als Ort der Begegnung und des sozialen Miteinanders hat damit gegenüber der Wohnung tendenziell an Bedeutung gewonnen.

Die sozialen Kontakte in Form gegenseitiger Besuche in der Nachbarschaft und auch in der Familie haben erheblich abgenommen. Deutlich zugenommen haben dagegen Besuche in der Gastronomie; besonders in den Großstädten. Ausnahmen sind gegenseitige Besuche in der Nachbarschaft bei der Gruppe der Familien. Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund abnehmender familiärer Kontakte (mutmaßlich aufgrund der räumlichen Trennung von Familienangehörigen, insbesondere von den Großeltern) und der zunehmenden Berufstätigkeit von Mann und Frau zu interpretieren. So steigt der Betreuungs- und Unterstützungsbedarf aufgrund der stärkeren beruflichen Einbindung vor allem der Mütter. Familien sind daher in einem stärkeren Maße auf anderweitige Unterstützung, beispielsweise von Personen in der Nachbarschaft, angewiesen.

Ausgewählte Entwicklungen im Wohnkontext – Arbeit im Home-Office, Wunsch nach Gartennutzung, gemeinschaftliche Wohnformen, Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Hinsichtlich der Digitalisierung ist eine starke Dynamik in nahezu allen Lebensbereichen festzustellen. Bei dem für den Wohnkontext relevanten Trend zur verstärkten Home-Office-Tätigkeit ist eine Polarisierung zwischen Erwerbstätigen, deren Tätigkeit Präsenz im Betrieb erfordert, und den Erwerbstätigen, die in einem erheblichen Umfang online arbeiten können, zu beobachten.

Es zeigt sich deutlich, dass der Home-Office-Trend zu einer steigenden Wohnflächennachfrage geführt hat. Dabei sind es insbesondere die gut ausgebildeten, besserverdienenen Beschäftigten, die im Zuge der Ausweitung der Heimarbeit mehr Wohnfläche nachfragen. Die Konkurrenz um die bestehende Wohnfläche hat sich mit dieser Entwicklung weiter verschärft.

Im Hinblick auf gemeinschaftliches Wohnen kann nicht von einem starken Trend im Sinne einer empirisch greifbaren deutlichen Zunahme gesprochen werden. Die Befragung zeigt jedoch, dass hochgerechnet etwa 160.000 Haushalte dem gemeinschaftlichen gegenüber dem individuellen Wohnen den Vorzug geben würden. Es gibt demnach ein erhebliches

latentes Potenzial für das Wohnen in (partiell) gemeinschaftlichen Formen, für das es derzeit kaum Angebote gibt.

Bereits vor der Pandemie hat der Wunsch nach einem eigenen Garten insbesondere in den Großstädten zugenommen. Dabei sind es vor allem Familien mit Kindern und ältere Paare die Kleingärten schätzen und zugleich Akteure des „urban gardening“ sind, für das ebenso eine rege Nachfrage besteht. Die Corona-Pandemie hat diesen Trend verstärkt. Daneben geben weiterhin viele Menschen ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garten als „Traumziel“ an, das in der Großstadt für die meisten nicht erreichbar ist.

Das Bewusstsein für die Bedeutung von Nachhaltigkeit und Klimaschutz ist in der Bevölkerung deutlich gestiegen. Die Bereitschaft der Haushalte, Gewohnheiten aufzugeben, Verhalten zu verändern und Belastungen zu akzeptieren ist jedoch unterschiedlich ausgeprägt. Die zur Verringerung der Ressourceninanspruchnahme erforderlichen Veränderungen der Wohngebäude und der Nutzungsstrukturen liegt meist nicht im direkten Einflussbereich der (Miet-)Haushalte. Auch deshalb besteht meist eine hohe Diskrepanz zwischen dem Wunsch nachhaltig und ökologisch zu wohnen und der derzeitigen Wohnsituation.

Wohnzufriedenheit

Insgesamt kann für die Hamburger Haushalte eine hohe Wohnzufriedenheit festgestellt werden. 85 % der Haushalte sind mit der Wohnsituation insgesamt eher zufrieden oder sehr zufrieden. Auch bezüglich der Wohnung und dem Wohnumfeld im Einzelnen konnte eine hohe Zufriedenheit ermittelt werden. 86 % der Hamburger Haushalte sind mit der Wohnung, 88 % sind mit dem Wohnumfeld eher zufrieden oder sehr zufrieden.

Die Zufriedenheit ist stark abhängig von der Lebensphase, dem Einkommen und der Wohnform. Vergleichsweise unzufrieden sind Familien mit Kleinkindern (unter 7 Jahre) und hier insbesondere die Gruppe der Haushalte mit geringem Einkommen. Rund ein Drittel dieser Gruppe ist mit der Wohnsituation eher unzufrieden oder sehr unzufrieden. Vielfach ist es den Haushalten (noch) nicht gelungen, die Wohnsituation an die durch die Geburt eines Kindes veränderte Bedarfslage anzupassen. Im Gegensatz dazu sind ältere Haushalte und speziell Eigentumshaushalte (98 %) zu sehr hohen Anteilen eher zufrieden oder sehr zufrieden.

Die Lebenssituation und -phase prägen die Anforderungen an die Wohnung und die Wohnumgebung. Übergreifend konnten die Aspekte „zu wenig Platz“ und „Lärm bzw. die fehlende Ruhe“ als Gründe für Unzufriedenheit identifiziert werden. Eine erhöhte Unzufriedenheit ist bei jungen Haushalten und Familien zudem auf fehlende attraktive Parks und Aufenthaltsorte (Plätze) in der Nachbarschaft zurückzuführen. Bei den Familien sind daneben eine nicht ausreichende Zahl an Kinderzimmern sowie ein fehlendes Sicherheitsgefühl Gründe für Unzufriedenheit. Bei den Älteren wirken sich, neben einem lauten Umfeld, fehlende nachbarschaftliche Beziehungen negativ auf die Zufriedenheit aus (vgl. Teil II; Kap. 3.1).

Diskrepanzen zwischen Wunsch und Wirklichkeit

Durch die Gegenüberstellung der Wohnpräferenzen mit der aktuellen Wohnsituation werden Diskrepanzen zwischen Wunsch und Wirklichkeit deutlich. Große Diskrepanzen lassen sich insbesondere hinsichtlich der Aspekte nachhaltige Bauweise (ökologische Baustoffe, Photovoltaik etc.) und Radinfrastruktur feststellen. In diesen Fällen entspricht die Wohnsituation nicht den Wohnvorstellungen.

Bei den Jungen Haushalte sowie bei Familien, die zur Miete wohnen, bestehen darüber hinaus große Diskrepanzen zwischen Wunsch und Wirklichkeit hinsichtlich wohnflächenbezogener Merkmale (Platz, um Familie/Freunde zu beherbergen/bewirten; Platz, um zu Hause zu arbeiten; ein Kinderzimmer je Kind). Ebenfalls entspricht die Wohnsituation hinsichtlich der Aspekte eigener Garten, Umgestaltungsmöglichkeiten und ruhiges Wohnumfeld vielfach nicht den Wohnvorstellungen.

Die Diskrepanz zwischen der Ist-Situation und dem Wohnwunsch ist bei den Älteren Haushalten und insbesondere bei den Haushalten, die im Wohneigentum leben, deutlich geringer ausgebildet. Größere Diskrepanzen bestehen bei diesen Gruppen nur hinsichtlich der Aspekte: Nachhaltigkeit, Radinfrastruktur und Barrierefreiheit.

Allgemeine Erkenntnisse zum Wohnverhalten in Hinblick auf die Lebensphasen

Die Bedürfnisse und Wohnpräferenzen der privaten Haushalte werden wesentlich durch die Stellung im Lebenszyklus bestimmt. So markieren Ereignisse wie der Auszug aus dem Elternhaus und die Neugründung eines Haushalts, ein Zusammenziehen mit der Partnerin/dem Partner, eine Familiengründung und der Auszug von Kindern Wendepunkte im Lebenszyklus, die jeweils häufig mit veränderten Wohnbedürfnissen und -präferenzen einhergehen. Da die veränderten Bedürfnisse vielfach nicht in der bestehenden Wohnsituation befriedigt werden können, geht mit den veränderten Konstellationen häufig der Wunsch nach einem Wohnungswechsel einher.

Studierende und Auszubildende stehen hinsichtlich der Wohnraumversorgung vor besonderen Herausforderungen. Sie verfügen in der Regel über niedrige Einkommen und müssen meist innerhalb kurzer Zeit eine Wohnung finden. Durch die zeitlich konzentrierte Wohnungssuche sowie die stark erhöhte Nachfrage speziell zu Semesterbeginn, müssen Studierende insbesondere bei der ersten Wohnung häufig Abstriche bei der Lage, Anbindung, Ausstattung und Miethöhe machen. Es ist daher davon auszugehen, dass viele Studierende sich bereits kurz nach dem Bezug der ersten Wohnung erneut auf Wohnungssuche begeben, um dann, ggf. mit mehr Zeit, eine passendere Wohnung oder ein passenderes WG-Zimmer zu finden. Ausdruck dessen ist eine hohe Umzugsmobilität. Die Ansprüche an den Wohnraum sind zumeist niedrig ausgeprägt. Die Wohnoptionen sind während der Ausbildungs- und Berufseinstiegsphase aufgrund der finanziellen Möglichkeiten begrenzt. Sie vergrößern sich jedoch jeweils mit zunehmendem Alter und der beruflichen Entwicklung.

Neben den Auszubildenden und Studierenden gibt es große Gruppe von jungen (Single-)Haushalten, die Probleme haben, sich auf dem Wohnungsmarkt adäquat zu versorgen und/oder eine sehr hohe Wohnkostenbelastung tragen. Diese Haushalte sind meist wenig

integriert in ihr Wohnumfeld. Ursächlich sind neben der geringen Wohndauer, geringe Bezüge zum Stadtteil bzw. zum Quartier. In vielerlei Hinsicht problematisch sind Wohnverhältnisse, in denen viel Wohnfläche belegt wird (50 m² und mehr) und es den Haushalten, trotz bestehender Bereitschaft, nicht gelingt, die Wohnfläche und damit auch die Wohnkosten zu reduzieren. Einerseits führen große Wohnflächen bei geringen Einkommen immer zu einer hohen Wohnkostenbelastung und andererseits wird nicht benötigter Wohnraum belegt und beheizt, was einem ressourcensparenden Wohnen entgegensteht.

Insbesondere wenn partnerschaftliche Haushaltskonstellation eingegangen werden, ergeben sich größere Spielräume bei der Wohnungswahl. Damit geht einher, dass Wohnwünsche und -präferenzen im Verhältnis zu den elementaren Wohnbedürfnissen an Bedeutung gewinnen (können).

In der Familiengründungsphase verändert sich die Bedarfssituation. Mit der Geburt des ersten Kindes bzw. der Entstehung eines neuen „Patchwork“-Haushalts mit Kindern erhöht sich der Wohnflächenbedarf und ein kindgerechtes Wohnumfeld sowie gute Schul- und Betreuungsangebote gewinnen bei der Wohnungswahl an Bedeutung. In der Folge wird im Zuge der Familiengründung häufig ein Wohnungswechsel angestrebt. Allerdings gelingt es vielen Familien nicht, die Wohnsituation den veränderten Bedürfnissen anzupassen. Deutliche Indizien sind lange Suchdauern sowie eine vergleichsweise hohe Anzahl an Familien, die in beengten Wohnverhältnissen leben. Vor allem kinderreiche Familie sowie Familien mit geringen finanziellen Mitteln leben häufig in beengten Wohnverhältnissen. 41 % der Paare mit drei und mehr Kindern und 26 % der Paare mit Kindern und geringeren Einkommen wohnen in beengten Wohnverhältnissen.

Der Wunsch, Eigentum zu bilden, ist in der Familiengründungsphase sehr ausgeprägt. Diese Wohnform ist jedoch meist Haushalten mit hohem Einkommen vorbehalten (vgl. Teil II; Kap. 3.2.1). Besondere Herausforderungen ergeben sich für die Gruppe der Alleinerziehenden (vgl. Teil II; Kap. 3.1.4) sowie für Familien mit geringen Einkommen. Diese Gruppen wohnen zu hohen Anteilen auf geringer Wohnfläche. Eine Anpassung der Wohnsituation an die Bedarfslage gelingt vielen dieser Haushalte jedoch oft nicht bzw. sie haben große Schwierigkeiten, sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen.

Mit dem Auszug der Kinder beginnt ein neuer Lebensabschnitt. Nicht nur die Wohnflächenbedarfe verändern sich, es besteht grundsätzlich auch ein höheres Maß an Flexibilität bezüglich der Wohnsituation. Gleichzeitig nimmt der Bedarf an einer barrierearmen Wohnung und einem barrierearmen Wohnumfeld zu. Allerdings erfolgt häufig keine erneute Anpassung der Wohnverhältnisse. Ein unter Versorgungsgesichtspunkten wünschenswerter Generationenwechsel in den familiengerechten Wohnungen findet meist nicht statt. Aus der Gegenüberstellung von Nachfrage und Freizugspotenzial ergibt sich eine deutliche Angebotslücke im Segment der familiengerechten Wohnungen. Den hochgerechnet 73.000 Haushalten, die eine familiengerechte Wohnung beziehen wollen und derzeit noch in Wohnungen kleiner 80 m² leben, stehen etwa 29.000 Haushalte gegenüber, die prinzipiell bereit wären, familiengerechten Wohnraum freizuziehen und Wohnungen kleiner 80 m² anzumieten (vgl. Tabelle 69). Vornehmlich die geringe Umzugsneigung von Mittelalten und insbesondere Älteren Haushalten steht einer bedarfsgerechteren Versorgung entgegen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der beschriebene „Lock-In-Effekt“ die

Wohnflächenreduzierung bzw. den Umzug in kleinere Wohnungen hemmen und die verstärkte Home-Office-Tätigkeit die Nachfragekonkurrenz im Segment der familiengerechten Wohnungen tendenziell sogar erhöhen wird.

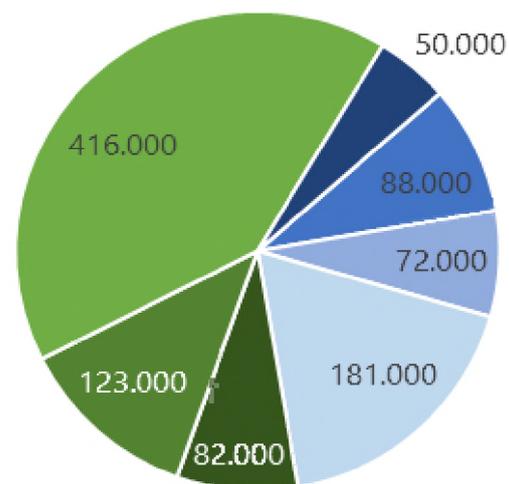
Auch wenn bei den älteren Haushalten eine hohe Zufriedenheit vorherrscht, trägt eine große Gruppe davon eine hohe Wohnkostenbelastung und steht damit unter einem latenten Handlungsdruck. Bei dieser Gruppe erreicht die Wohnkostenbelastung meist ein kritisches Niveau von teils deutlich über 40 %. Eine Reduzierung der Wohnfläche ist grundsätzlich vorstellbar. Voraussetzung ist, dass mit der Reduzierung der Wohnfläche auch eine deutliche Wohnkostenentlastung einhergeht. Aufgrund der bestehenden Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten ist dies teils nicht möglich. Zudem werden mit zunehmendem Alter körperliche Einschränkungen wahrscheinlicher, was eine Anpassung des Wohnraums erforderlich macht.

Haushalte differenziert nach Handlungsdruck und Marktaktivität

Ziel ist es, die unterschiedlichen Wohnsituationen der Hamburger Haushalte möglichst differenziert abzubilden. Insbesondere unter Versorgungsgesichtspunkten bzw. aus Perspektive einer bedarfsorientierten Wohnungspolitik – ist es dabei entscheidend, ob ein akuter oder latenter Handlungs- oder Veränderungsdruck besteht oder ob das bestehende Wohnverhältnis den Grundbedürfnissen der Haushalte entspricht und mit einem Umzug „nur“ eine Optimierung der Wohnsituation angestrebt wird.

Neben einer lebensphasenbezogenen Auswertung der Befragung wurde daher jene Haushalte in den Fokus genommen, die einen akuten oder absehbaren Handlungsdruck haben. Ein akuter oder absehbarer Handlungsdruck liegt vor, wenn ein Umzug geplant wird, weil ein Verbleib in der Wohnung nicht zumutbar oder möglich ist (bspw. Kündigung des Mietverhältnisses, Wohnung zu teuer) oder wenn mehr Wohnfläche im Zuge einer Haushaltsvergrößerung (Nachwuchs etc.) benötigt wird. Typische Beispiele für Wohnkonstellationen mit Handlungsdruck sind: Paarhaushalte, die Nachwuchs erwarten und derzeit noch auf geringere Wohnfläche leben oder Haushalte, die sich im Zuge der Trennung vom Partner / von der Partnerin auflösen.

Abbildung: Mengengerüst – Haushalte mit Handlungsdruck



- Handlungsdruck - eher geringe Einkommen
- Handlungsdruck - eher hohe Einkommen
- Optimierer
- Passiv - latenter Handlungsdruck
- Passiv - Wohnkompromiss
- Passiv - Wohnwunsch erfüllt
- Fortziehende (aus der Wohnungsmarktregion)

Hochgerechnet wollen rund 160.000 oder 16 % der insgesamt rund eine Million Hamburger Haushalte aufgrund eines akuten oder absehbaren Handlungsdrucks umziehen. Zu dieser Gruppe zählen Haushalte mit eher niedrigen Einkommen (etwa 88.000) wie auch Haushalte mit eher höheren Einkommen (etwa 72.000).

Neben den Haushalten, die aufgrund eines vorliegenden Handlungsdrucks umziehen wollen, gibt es die große Gruppe der „Optimierer“ bzw. Haushalte, die bedarfsgerecht wohnen und eine weitere Verbesserung der Wohnsituation durch einen Umzug anstreben. Quantitativ ist diese Gruppe leicht größer als die Gruppe der Haushalte mit Handlungsdruck. Den etwa 160.000 Haushalten mit akutem oder absehbarem Handlungsdruck stehen rund 181.000 Optimierer gegenüber (davon 17.000 Eigentums Haushalte). Der Optimierungswunsch geht bei einem hohen Anteil der Haushalte mit dem Wunsch nach einer größeren Wohnung einher. Dies ist – angesichts der Tatsache, dass die Mehrheit dieser Haushalte bereits (eher) geräumig wohnt – ein sehr hoher Wert. Es gibt demnach eine große Gruppe an Haushalten, die trotz einer bedarfsgerechten Wohnsituation mehr Wohnfläche wünscht. Dies ist auch eine Konsequenz der Corona-Pandemie bzw. der Ausweitung der Home-Office-Tätigkeit. So fragen Haushalte, die im Home-Office arbeiten, tendenziell mehr Wohnfläche für die Tätigkeit zu Hause nach. Die Gruppe der Umzugswilligen wird komplettiert durch die Haushalte, die die Wohnungsmarktregion verlassen wollen (5 %).

Im Ergebnis ist zu konstatieren, dass rechnerisch 391.000 Haushalte (39 %) entweder bereits auf der Suche nach einer Wohnung sind oder in den nächsten drei bis fünf Jahren ihre Wohnsituation verändern wollen. Die vielfach lange andauernde Wohnungssuche deutet darauf hin, dass es nicht allen Haushalten gelingen wird, im anvisierten Zeitrahmen die Wohnsituation an die Wünsche und Bedarfe anzupassen.

61 % oder hochgerechnet 621.000 Hamburger Haushalte wollen nicht umziehen und in der aktuellen Wohnung verbleiben. Die Mehrheit dieser Haushalte (rund 416.000 oder 41 %) haben ihren Wohnwunsch erfüllt und sind sehr zufrieden mit der Wohnsituation. Weitere rund 123.000 Haushalte sind nicht in allen Belangen mit der Wohnsituation zufrieden (12 %), sie haben sich mit der Situation jedoch arrangiert und wollen in der Wohnung verbleiben. Ferner gibt es rund 82.000 Haushalte (8 %), die einen latenten Handlungsdruck aufweisen. Wenn möglich, wollen diese Haushalte nicht umziehen. Weitere Mietpreissteigerungen können angesichts der bereits hohen Wohnkostenbelastung langfristig nicht getragen werden, so dass ggf. ein Umzug erforderlich wird.

Haushalte mit Handlungsdruck differenziert nach Lebensphasen und Einkommen

Im Rahmen der Studie wurden die circa 160.000 Haushalte mit Handlungsdruck vertiefend betrachtet. Konkret wurden lebensphasen- und einkommensabhängige Besonderheiten herausgearbeitet. Im Folgenden werden Kernergebnisse dargestellt.

Junge Haushalte geringe Einkommen (Gruppengröße: ~25.000 HH) Die hohe Wohnkostenbelastung begründet in 32 % der Fälle den Handlungsdruck. Die Wohnung ist für

diese Haushalte auf Dauer nicht finanzierbar, weshalb eine günstigere Wohnalternative gesucht wird. Handlungsdruck besteht ferner in solchen Fällen, in denen bisher getrenntlebende Paare zusammenziehen wollen und die derzeitige Wohnfläche für einen Paarhaushalt beengt oder nur von geringer Größe ist (37 %). Weitere 17 % der Haushalte gaben an, dass das Wohnverhältnis gekündigt wurde.

Bezogen auf die jetzige Wohnsituation klaffen Wohnwunsch und Wohnwirklichkeit wie bei keiner anderen Gruppe auseinander. Insbesondere hinsichtlich der Merkmale *„mehr Platz, um Familie und Freunde und Freundinnen bewirten und beherbergen zu können“*, dem Wunsch nach *„Nähe zum Arbeitsplatz“* und auch dem Wunsch nach *„einem lebendigen Quartier“* müssen deutliche Abstriche gemacht werden.

In vielerlei Hinsicht problematisch sind Wohnverhältnisse, in denen viel Wohnfläche belegt wird (50 m² und mehr) und es den Haushalten, trotz bestehender Bereitschaft, nicht gelingt, die Wohnfläche und damit auch die Wohnkosten zu reduzieren. Einerseits führen große Wohnflächen bei geringen Einkommen immer zu einer hohen Wohnkostenbelastung und andererseits wird nicht benötigter Wohnraum belegt und beheizt, was einem ressourcensparenden Wohnen entgegensteht.

Für die Teilgruppe die Singlehaushalte wären flächeneffiziente Wohnungsgrundrisse mit Wohnungsgrößen von 30 bis 45 m² (für einen Singlehaushalt) nachfrage- und bedarfsgerecht. Diese Wohnungsangebote sind am Markt allerdings – mit Ausnahme von spezifischem Wohnraum für Studierende und Auszubildende – kaum vorhanden. Geringe und für diese Lebensphase akzeptable Kleinwohnungen haben den Vorteil, dass Fehlbelegungen eher unwahrscheinlich sind. So ist anzunehmen, dass sich im Zuge der beruflichen Weiterentwicklung und der Verbesserung der Einkommenssituation auch die Wohnflächenansprüche der Haushalte erhöhen und damit ein Umzug wahrscheinlich wird.

Haushalte in der Familienphase - geringe Einkommen (Gruppengröße: ~33.000 HH):

Der Handlungsdruck ist häufig auf eine geringe Wohnfläche, meist im Zuge von haushaltsstrukturellen Veränderungen zurückzuführen (69 %). Die hohe Wohnkostenbelastung in Verbindung mit einem geringen Einkommen ist für gut ein Viertel der Fälle maßgeblicher Auslöser für den bestehenden Handlungsdruck. Die Wohnung ist für diese Haushalte auf Dauer nicht finanzierbar, weshalb eine günstigere Wohnalternative gesucht wird.

Zwischen dem Wohnwunsch und der Wohnwirklichkeit besteht – im Vergleich zu anderen (Familien-)Typen – eine große Diskrepanz. Vor allem hinsichtlich der Merkmale *„Für jedes Kind ein Kinderzimmer“*, *„Platz, um Familien oder Freunde zu bewirten/beherbergen“*, *„Ein gutes Schul- und Betreuungsangebot“* und dem Wunsch nach einem *„guten Sicherheitsgefühl“* müssen im Vergleich zu anderen (Familien-)Haushalten deutliche Abstriche gemacht werden.

Das knappe Angebot im Segment der familiengerechten Wohnungen trifft diese Gruppe besonders. Sie konkurrieren beispielsweise mit der großen Gruppe von Familien mit höheren Einkommen sowie den Haushalten, die im Zuge der Ausweitung der Home-Office-Tätigkeit mehr Wohnfläche nachfragen. Die lange Suchdauer von im Mittel 11 Monaten (etwa

ein Drittel der Familien mit geringeren Einkommen sucht bereits seit mehr als 2 Jahren eine neue Wohnung) gibt einen Hinweis auf die bestehenden Schwierigkeiten der Gruppe, geeigneten Wohnraum zu finden.

Aufgrund der geringen finanziellen Möglichkeiten werden die Wohnvorstellungen vielfach nur im geförderten Wohnungsmarktsegment realisierbar sein. Nachfragegerecht sind flächeneffiziente Wohnungsgrundrisse, entsprechend den Kriterien der Hamburger Wohnraumförderung. Zudem ist die Gruppe (insbesondere Alleinerziehende) zu hohen Anteilen an gemeinschaftlichen Wohnformen interessiert. Ein Segment, das bisher nur in geringem Umfang im geförderten Marktsegment realisiert wurde.

Mittelalte und Ältere - geringe Einkommen (Gruppengröße: ~30.000 HH): Eine zu teure Wohnung bzw. eine hohe Wohnkostenbelastung und eine nicht „barrierefreie Wohnung“ sind die beiden wesentlichen Auslöser für den bestehenden Handlungsdruck.

Zwischen dem Wohnwunsch und der Wohnwirklichkeit bestehen vor allem bezogen auf die Themen „Barrierefreiheit“, „ruhiges Wohnumfeld“ und „eine Nachbarschaft, in der man sich kennt und hilft“ sowie hinsichtlich des Wunsches nach einem „guten Sicherheitsgefühl“ große Differenzen.

Die Mittelalten und Alten Haushalte wohnen meist bedarfsgerecht oder eher geräumig. Handlungsdruck besteht speziell bei Haushalten, die auf einer (eher) geräumigen Wohnfläche mit einer hohen Gesamtmiete leben. Bei dieser Gruppe erreicht die Wohnkostenbelastung häufig ein kritisches Niveau von teils deutlich über 40 %. Eine Reduzierung der Wohnfläche ist grundsätzlich möglich. Dies ist jedoch nur dann zielführend, wenn mit der Reduzierung der Wohnfläche auch eine deutliche Wohnkostenentlastung einhergeht. Aufgrund der bestehenden Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten ist dies nicht immer möglich.

Abhilfe könnten Tauschmodelle schaffen. Bei den großen Wohnungsgenossenschaften und der SAGA sind solche Tauschverfahren bekannt. Ein über die jeweiligen Wohnungsunternehmen und Eigentübertypen hinausgehender Ansatz könnte Wohnungswechsel für eine nochmals deutlich größere Gruppe von Haushalten erleichtern.

Ferner werden kleine, barrierearme und preisgünstige Wohnungen für ältere Haushalte benötigt. Angesichts der demografischen Alterung und der perspektivisch zunehmenden Zahl von älteren Haushalten ist eine weiter steigende Nachfrage in diesem Segment zu erwarten. Im geförderten Marktsegment ist daher ein Fokus auf kleine, barrierearme Wohnungen zu legen.

Junge Haushalte - höhere Einkommen (Gruppengröße: ~19.000 HH)

Handlungsdruck besteht speziell in solchen Fällen, in denen bisher getrenntlebende Paare zusammenziehen wollen und die derzeitige Wohnfläche für einen Paarhaushalt beengt oder nur von geringer Größe ist. In rund 58 % der Fälle wird der Handlungsdruck aus diesen Konstellationen abgeleitet.

Wohnwunsch und Wohnwirklichkeit liegen bei vielen Aspekten vergleichsweise weit auseinander. Insbesondere hinsichtlich der Merkmale „mehr Platz, um Familie und Freunde

bewirten und beherbergen zu können", dem Wunsch nach *„Platz, um zu Hause zu arbeiten“* und auch dem Wunsch nach *„einer guten Fahrradinfrastruktur“* müssen deutliche Abstriche gemacht werden.

Trotz bestehendem individuellem Handlungsdruck ist die Situation für diese Gruppe im Vergleich zu den Haushalten mit eher geringen Einkommen als wenig problematisch einzustufen. Aufgrund der hohen Einkommen können die Wohnwünsche meist befriedigt werden. Einen Hinweis darauf gibt die kurze Suchdauer. So suchen die Haushalte im Mittel seit zwei Monaten (Median) eine Wohnung. Dies ist mit deutlichem Abstand der geringste Wert aller untersuchten Gruppen. Den Jungen Haushalten mit hohem Einkommen gelingt es somit am besten, die Wohnsituation an die Bedürfnisse anzupassen und den bestehenden Handlungsdruck aufzulösen.

Haushalte in der Familienphase - höhere Einkommen (Gruppengröße: ~36.000 HH):

Ein Handlungsdruck besteht insbesondere im Zuge von haushaltsstrukturellen Veränderungen. Bei 77 % der Haushalte entsteht der Handlungsdruck durch den geplanten Nachwuchs oder die Geburt eines Kindes.

Analog zu den Jungen Haushalten könnte argumentiert werden, dass angesichts der überdurchschnittlich hohen Einkommen die Befriedigung der Wohnbedarfe und die Erfüllung der Wohnwünsche in den meisten Fällen vergleichsweise einfach gelingen sollten. Die lange Suchdauer von 12 Monaten (Median) ist jedoch ein Indiz dafür, dass es vielen Familienhaushalten trotz eher hohen Einkommen nicht gelingt, die Wohnsituation an die Bedarfe anzupassen. Dies gilt vornehmlich für Haushalte mit Kindern, die trotz des bestehenden Handlungsdrucks im Mittel 18 Monate (Median) nach einer adäquaten Wohnung/Haus suchen.

Die grundsätzliche Mietzahlungsbereitschaft ist dabei nicht der hemmende Faktor. So ist diese Gruppe bereit, eine Warmmiete von 14 bis 17 € pro m² Wfl. bzw. eine absolute Warmmietenbelastung von rund 1.500 € zu tragen. Auch sind rund 30 % der Haushalte bereit und in der Lage, das Budget für die Wohnung weiter zu erhöhen, wenn sie kein passendes Angebot finden.

Der hemmende Faktor ist demnach vielmehr das knappe verfügbare Wohnungsangebot im Segment der familiengerechten Wohnungen/Eigenheimen und die hohe, durch die verstärkte Home-Office-Tätigkeit noch beförderte Nachfrage nach großen Wohnungen. Eine Ausweitung des Angebots im Segment der familiengerechten Wohnungen/Eigenheimen würde zu einer Entspannung beitragen. Zudem würde ein beschleunigter Generationenwechsel im Einfamilienhaussegment (auch wenn die aktivierbaren Potenziale eher gering sind) zumindest einem Teil der Familien eine Perspektive bieten können.

Mittelalte und Ältere - höhere Einkommen (Gruppengröße: ~17.000 HH): Wie auch bei den Mittelalten und Älteren Haushalten mit geringen Einkommen sind eine zu teure Wohnung (47 %) und eine nicht *„barrierefreie Wohnung“* (18 %) die beiden wesentlichen Auslöser für den bestehenden Handlungsdruck. Haushalte, die angegeben haben, die teure Wohnung sei ein Grund für den Umzug, wohnen in großen und eher teuren Wohnungen. Dies

führt – trotz hoher Einkommen – zu einer überdurchschnittlich hohen Wohnkostenbelastung.

Zwischen dem Wohnwunsch und der Wohnwirklichkeit bestehen eher geringe Differenzen, insbesondere im Vergleich mit der Gruppe der Mittelalten und Älteren mit geringen Einkommen. Merkmale, bei denen die gewünschte von der tatsächlichen Wohnsituation abweicht, sind „Barrierefreiheit“, „ruhiges Wohnumfeld“, „gutes Sicherheitsgefühl“ und „Radwegenetz“.

Insgesamt ist die Situation für diese Gruppe als weniger problematisch einzustufen, da die derzeitige Wohnsituation bedarfsgerecht ist und die hohen Einkommen eine Anpassung der Wohnsituation grundsätzlich ermöglichen. Unter Versorgungsgesichtspunkten sind insbesondere jene Haushalte von Interesse, die die Wohnfläche reduzieren wollen und potenziell familiengerechten Wohnraum freiziehen. Attraktive Wohnalternativen im Quartier könnten die gewünschten Umzugsketten auslösen und die Versorgung mit Wohnraum insgesamt verbessern. Das Angebot muss jedoch auf die Bedürfnisse dieser Gruppe zugeschnitten sein. So sind die Haushalte dieser Gruppe wenig kompromissbereit. Sollten sich die Wohnvorstellungen nicht realisieren lassen, verbleiben die Haushalte in den jetzigen Wohnungen.

3 Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Wohnsituationen und des Wohnverhaltens sowie deren Auswirkungen

Die Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Wohnsituationen und des Wohnverhaltens sowie deren Auswirkungen auf die Haushalte, den Wohnungsmarkt und die Quartiere bzw. die Stadtregion insgesamt wird im Folgenden in 15 Trendaussagen zusammengefasst.

Trendwende beim Wohnflächenverbrauch

Durch die wachsende Zahl von Familienhaushalten, von denen ein erheblicher Teil den Flächenbedarf am Markt nicht oder nicht in dem gewünschten Umfang realisieren kann, verringert sich die Wohnfläche je Kopf. Dies ist aber nicht auf eine höhere Wohnflächeneffizienz zurückzuführen, sondern Ergebnis eines angespannten Marktes im Segment der familiengerechten Wohnungen. Insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen wird es perspektivisch (noch) schwerer fallen, ihre Wohnsituation an die Wünsche und Bedarfe anzupassen. Unter diesen Bedingungen wird der Wohnflächenverbrauch je Kopf tendenziell sinken und die Zahl Personen, die auf eher geringer Wohnfläche leben, tendenziell steigen.

Unterschiede bei der Wohnkostenbelastung und Belegungsdichte nehmen zu

Die Wohnkostenbelastung der Haushalte und die Belegungsdichte der Wohnungen hängen stark ab von der Einkommenssituation. Hohe Mietpreissteigerungen wie in den letzten Jahren sowie zuletzt erhebliche Preissteigerungen für Energie und Lebensmittel schlagen bei Haushalten mit geringen Einkommen besonders stark zu Buche. Insbesondere für den wachsenden Teil älterer Haushalte mit geringen Rentenbezügen steigt die Wohnkostenbelastung. Voraussichtlich werden die Unterschiede in Hinblick auf die Wohnraumversorgung entlang der Finanzkraft der Haushalte zunehmen.

Umzüge erschwert, dysfunktionale Verteilung des Wohnraums setzt sich fort

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum, einer aufgrund der Disparität von Neuvermietungs- zu Bestandsmieten geringen Umzugsmobilität im Bestand und einem zurückgehenden Neubauvolumen ist keine Entspannung der Situation am Wohnungsmarkt absehbar. Demzufolge ist eine weiter stark dysfunktionale Verteilung des Wohnraums zu erwarten, d. h. ein erheblicher Teil kleiner Haushalte lebt auf großen Wohnflächen, während zugleich viele Haushalte mit wenig Wohnfläche je Kopf auskommen müssen.

Zuwanderung junger Haushalte setzt sich fort

Es ist weiterhin mit einer erheblichen Zuwanderung junger Haushalte zu rechnen, die zentrale Lagen bevorzugen, eine geringe Mietzahlungsfähigkeit haben, aber bereit sind, eine hohe Wohnkostenbelastung zu tragen.

Hohe Nachfrage von Familien setzt sich fort

Es ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum zumindest mittelfristig weiter zunimmt und sich somit die Konkurrenzsituation auch mit anderen Zielgruppen in diesem Segment verschärft.

Arbeiten im „Home-Office“ nimmt zu

In der Pandemie ist die Arbeit im Home-Office sehr stark angestiegen und hat sich danach auf hohem Niveau stabilisiert. Die Flächennachfrage insbesondere von Haushalten in mittleren und höheren Einkommensgruppen wird diesbezüglich zunehmen, sodass die Konkurrenz um größere (familiengerechte) Wohnungen weiter zunimmt.

Steigende Anzahl älterer Personen bedingt eine erhöhte Nachfrage nach barrierearmen Wohnangeboten

Mit der steigenden Zahl der Haushalte Älterer (aufgrund der weiterhin steigenden Lebenserwartung) wird die Nachfrage nach kleineren und altersgerechten bzw. barrierefreien Wohnungen zunehmen. Hierbei wird ein steigender Anteil von Senior:innen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sein wird.

Potenzial für Gemeinschaftswohnen nimmt zu

Hochgerechnet 160.000 Haushalte geben gemeinschaftlichen gegenüber individuellen Wohnformen den Vorzug. Eine Präferenz für gemeinschaftliche Wohnformen ist dabei gruppenübergreifend festzustellen. Neben den Auszubildenden und Studierenden ist die Präferenz stark bei den Alleinerziehenden (25 %, 12.000 Haushalte) und Mittelalten Miethaushalten (20 %, 61.000 Haushalte) am stärksten ausgeprägt. Außerdem gaben 28 % (rund 280.000 Haushalte) an, dass sie auf individuelle Wohnfläche zugunsten von Gemeinschaftsflächen verzichten würden.

Segregationsdruck nimmt zu

Es ist von einem fortgesetzten Druck zur sozialökonomischen Aufwertung der höherpreisigen inneren Stadt und der Stadtteile der Urbanisierungszone auszugehen. Der Anteil von Haushalten mit geringeren Einkommen wird in diesen Stadträumen eher abnehmen. Ein

Ausweichen von einkommensschwächeren Haushalten in preisgünstigere Wohnlagen führt zu einer stärkeren Polarisierung von einkommensschwächeren Haushalten im Stadtgebiet.

Bedeutung nachbarschaftlicher und familiärer Bezüge nimmt ab

Die Bedeutung nachbarschaftlicher Beziehungen und auch der Stellenwert der familiären Bezüge hat abgenommen. Allerdings sind sie für Alleinerziehende, Familien und Ältere weiterhin von großer Bedeutung – insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen. Diese Haushalte finden allerdings deutlich häufiger keine vertrauten und unterstützenden nachbarschaftlichen Strukturen mehr vor, wie sie früher gegeben waren.

Bedeutung des Quartiers nimmt zu

Die Ausstattung der Quartiere mit Geschäften, Gastronomie und Kultureinrichtungen ist für 80 % der Haushalte wichtig. Der größte Teil der Bevölkerung ist mit dem Wohnumfeld zufrieden. Dementsprechend werden neue Wohnungen bevorzugt innerhalb des bisherigen Wohnumfelds oder in angrenzenden Stadtteilen gesucht. Allerdings artikuliert ein Drittel der Mittelalten und Älteren Haushalte den Wunsch nach einem ruhigeren Wohnumfeld. In den von Mehrfamilienhäusern mit geringem Mietpreinsniveau geprägten Stadtteilen, etwa in den sogenannten Großwohnsiedlungen, ist der Anteil der Unzufriedenen aus verschiedenen Gründen besonders hoch. Diese genannten Gruppen zeichnen sich im (perspektivischen) „Umzugsfall“ durch eine geringere Bindung an das Quartier aus.

Nachfrage nach privaten Gärten und öffentlichem Grün nimmt zu

Öffentliche Parkanlagen und Grünflächen werden von 82 % der Haushalte als wichtig erachtet. Das öffentliche Grün ist für die ganze Breite der Gesellschaft bzw. alle Lebenslagen von hoher Wichtigkeit und speziell für Junge Haushalte und Alleinerziehende. Durch die Coronapandemie hat das nutzbare Grün im Wohnumfeld und Quartier an Bedeutung gewonnen.

Ökologische Aspekte gewinnen im Wohnkontext latent an Bedeutung

Die Bedeutung der Ökologie beim Bauen und Wohnen ist bei der großen Mehrheit der Gesellschaft angekommen. Es wird allerdings festgestellt, dass die jetzige Wohnsituation einer nachhaltigen Bauweise gar nicht oder nur teilweise entspricht. Bei welchen Haushalten in welchen Bereichen und in welchem Maße ökologische Aspekte zukünftig im Wohnverhalten eine entscheidende Rolle spielen, lässt sich mit den vorhandenen Daten und Informationen nicht abschätzen.

Veränderung des Mobilitätsverhaltens – u. a. steigende Bedeutung der Radinfrastruktur

Bei den Wohnungs- bzw. Wohnstandortentscheidungen gewinnen neben dem ÖPNV-Anschluss und – nach Einkommen und Haushaltstyp unterschiedlich stark ausgeprägt – der Pkw-Erreichbarkeit bzw. dem Pkw-Parkplatz (zukünftig mit Lademöglichkeiten), das Radwegenetz und die Unterbringung der Fahrräder an Bedeutung.

Umlandwanderung setzt sich fort

Die ins Umland ziehenden Haushalte unterscheiden sich hinsichtlich der soziodemografischen Merkmale kaum von den Haushalten, die (an und für sich) innerhalb Hamburgs

umziehen möchten. Die Gründe sind jeweils die „klassischen“ Motive: der Wunsch nach einem ruhigeren Wohnumfeld bzw. dem Wohnen im Grünen sowie nach mehr Wohnfläche, wenn möglich, in Form eines Einfamilienhauses mit Garten. Vor dem Hintergrund des knappen familiengerechten Wohnungsangebots in Hamburg und dem zusätzlichen Flächenbedarf aufgrund der Arbeit im Home-Office ist tendenziell von einer weiterhin hohen Abwanderung in das Umland auszugehen.

4 Herausforderungen und Chancen

Infolge des derzeit zu erwartenden verringerten Wohnungsneubaus und einer wachsenden Bevölkerung zeichnet sich eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes und der Wohnungsversorgung in Hamburg ab. Ein nur geringes Wohnungsangebot – jenseits des Hochpreissegments – sowie große Unterschiede zwischen Bestands- und Neuvermietungen führen tendenziell zu einer Verringerung der Umzüge. Dies wiederum verschlechtert die Möglichkeiten der Haushalte, im Hinblick auf Größe und Kosten angemessenen Wohnraum zu finden bzw. ihre Wohnwünsche zu realisieren. Aufgrund der aktuell absehbaren Entwicklung wird die Wohnungsversorgung in Hamburg also von wachsenden sozio-ökonomischen Disparitäten und einer eher zunehmend dysfunktionalen Verteilung des Wohnraums geprägt sein. Das heißt, ein erheblicher Teil großer Haushalte muss in kleinen Wohnungen leben und gleichzeitig verbleibt ein erheblicher Teil kleiner Haushalte in relativ großen Wohnungen. In dieser herausfordernden Konstellation verbirgt sich zugleich die Chance, an den Ursachen anzusetzen: nämlich die Konzepte und Maßnahmen der Hamburger Wohnungspolitik gezielt vor allem darauf auszurichten, die dysfunktionale Verteilung des Wohnraums zu verringern und damit der Marktanspannung entgegenzuwirken.

Aus den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchung ergibt sich, dass insbesondere Engpässe bei größeren Wohnungen für Familien und bei kleinen, nicht hochpreisigen Wohnungen, insbesondere für ältere Haushalte, bestehen. Wird der Wohnungsneubau und eine gezielte Bestandsaktivierung auf diese Zielgruppen ausgerichtet, können sogar wechselseitige Effekte erreicht werden. Denn adäquate Umzugsangebote für ältere Haushalte, sei es durch Neubau altengerechter Wohnungen oder durch Tausch, setzen oftmals größere, für Familien geeignete Wohnungen frei.

Auch wenn noch erhebliche Anstrengungen der Akteure erforderlich sind, dieses Potenzial zu heben, kann die Bestandsaktivierung, d. h. eine gezielte Initiierung, Koordinierung und Unterstützung von Umzügen, potenziell die Situation einer großen Zahl von Haushalten verbessern. Das realistisch mögliche Volumen im Neubau ist auf den ersten Blick gering. Allerdings führt der Neubau nicht nur zur Verbesserung für die Bewohner:innen der neuen Wohnungen, sondern er löst zusätzlich z. T. erhebliche Folgeumzüge aus, sodass sich zugleich die Wohnsituation für mehrere Haushalte verbessert.

Die Ausrichtung des Wohnungsneubaus auf die genannten Zielgruppen und eine deutlich intensivere Bestandspolitik sind dann besonders wirksam, wenn sie auf die Bedarfe in den verschiedenen Stadtteilen und Quartieren ausgerichtet sind. Denn der größte Teil der Haushalte, die einen Umzug erwägen, möchte im Quartier oder in der Nähe bleiben. Überhaupt

ist das Quartier oder der Stadtteil, sind die Versorgungsmöglichkeiten, die Treffpunkte und auch die Grünflächen für die Menschen von großer Bedeutung. Eine verstärkte Ausrichtung der Wohnungspolitik auf die Ebene der Stadtteile und Quartiere sowie eine Verknüpfung mit anderen Handlungsfeldern der Quartiersentwicklung wie die Entwicklung der Zentren, der sozialen Infrastrukturen und der Mobilität, könnte die Lebenssituation der Haushalte, über die Wohnsituation im engeren Sinne hinaus, in der Nachbarschaft und im Wohnumfeld verbessern.

Weiterhin bestehen erhebliche - zumindest latente – Potenziale zur Verbesserung der Wohnungsversorgung durch neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens. Kernzielgruppen sind Einzelpersonen oder kleine Haushalte, die Flächen und Einrichtungen gemeinschaftlich nutzen. Das Interesse ist besonders groß bei Haushalten mittleren Alters und bei Alleinerziehenden. Im Vergleich zum „klassischen“ Individualwohnen bestehen mindestens die gleichen, in der Regel eher mehr Nutzungsmöglichkeiten –die Haushalte haben Kontakt, der Wohnflächenbedarf je Kopf ist geringer und es wird eine größere Anzahl Wohnungen freigesetzt.

Ebenso ein erhebliches latentes Potenzial besteht bei älteren Einfamilienhäusern, in denen Ältere auf großer Fläche leben und die Gebäude einen erheblichen Modernisierungsbedarf u. a. in Hinblick auf den Wärmeenergiebedarf haben. Dies wird absehbar zu sehr hohen Belastungen führen. Eine (energetische) Modernisierung dieser Objekte, verbunden mit einem Umbau oder einer baulichen Erweiterung, könnte altengerechten Wohnraum für die bisherigen Bewohner:innen und gleichzeitig zusätzlichen Wohnraum schaffen.

Durch Marktprozesse allein werden die skizzierten Chancen kaum aktiviert werden können. Um den sich absehbar verschärfenden Herausforderungen und Problemen entgegenzuwirken und die Chancen durch gezielten Neubau sowie ein aktives Bestands- und ein Quartiersmanagement zu nutzen, ist die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik gefragt.

5 Empfehlungen

Wohnungsangebot erhöhen: Neubau

Derzeit bestehen sehr große Herausforderungen für die Wohnungsversorgung. Das inzwischen in Hamburg und auch im Umland erreichte hohe Niveau der Miet- und Kaufpreise für Immobilien wird sich vermutlich absehbar nicht verringern. Dies gilt ebenso für die Baukosten, die vor allem von den Kosten für Rohstoffe, Energie und Löhnen bestimmt werden, für die ein deutliches Absinken auch mittelfristig nicht zu erwarten ist. Und nicht zuletzt sind die Zinsen am Kapitalmarkt ein wesentlicher Faktor. Deren bis vor Kurzem historisch niedriges Niveau, das den Boom der Immobilienmärkte im zurückliegenden Jahrzehnt wesentlich verstärkt hat, wird in näherer Zukunft wohl kaum wieder erreicht werden. Diese Entwicklungen werden potenziell dafür sorgen, dass sich die Neubautätigkeit verringern wird bzw. dass zusätzliche Anreize für den Wohnungsneubau gegeben werden müssen. Unabhängig von den zielgruppenspezifischen Bedarfen und Wünschen ist eine Ausweitung des Angebots entscheidend für eine Marktentlastung und die Verbesserung der Wohnungsversorgung (unterversorgter) Haushalte. Wohnungsneubau verstärkt die Umzugsmobilität bzw.

Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt (Sickereffekte). Wird der Wohnungsneubau dabei verstärkt auf den beschriebenen Bedarf ausgerichtet, kann die Wohnungsversorgung insbesondere auch in den besonderen Engpass- oder Problembereichen verbessert werden.

Vor dem Hintergrund der weiterhin angespannten Wohnungsmarktsituation und einer durch Zuwanderung weiterhin steigenden Bevölkerungszahl in Hamburg ist es auch weiterhin erforderlich, eine hohe Zahl an Wohnungen neu zu bauen. Ein Mengenziel von jährlich 10.000 Wohnungen ist daher auch mittelfristig sinnvoll –, wenn auch vor dem Hintergrund der Rahmenbedingungen, ambitioniert.

Eine deutliche Ausweitung des Wohnungsangebots und die Befriedigung der Wohnflächenbedarfe/-ansprüche führen jedoch zu höheren Flächen- und Ressourcenverbräuchen. Dies gilt im besonderen Maße für die Realisierung von (weiterhin stark nachgefragten) Einfamilienhausgebieten. Damit besteht offensichtlich ein Zielkonflikt zwischen ökologischen Zielen und den Wohnflächenansprüchen der Haushalte. Dieser Konflikt kann nicht aufgelöst werden, zu groß ist das Bestreben der Haushalte nach mehr Wohnfläche. Es können aber flächeneffiziente Grundrisse im Neubau gefordert und umgesetzt und eine bedarfsgerechte Belegung – zumindest im geförderten Marktsegment – dauerhaft abgesichert werden.

Erleichterung des Wohnungsneubaus

Vor dem Hintergrund der schwierigen allgemeinen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau (Zinsen, Baukosten, Grundstückskosten) sind Erleichterungen erforderlich. Dazu kann die Stadt Hamburg beitragen, indem sie die Förderung des Wohnungsbaus fortsetzt und ggf. ausweitet sowie Vorgaben des Bauordnungsrechts und der Förderbedingungen auf die wirklich erforderlichen Eckpunkte konzentriert, sodass auch einfachere, weniger komplexe Gebäude gebaut werden können. Bauen und Sanieren würde hiermit kostengünstiger werden.

Ausrichtung auf Zielgruppen

Der Wohnungsneubau sollte besonders auf die großen Versorgungsdefizite bei familiengerechtem Wohnraum und kleinen Wohnungen ausgerichtet werden. Neben familiengerechten Wohnungen können Konzepte für Kleinwohnungen (30-45 qm) den Wohnungsmarkt erheblich entlasten. Nicht gemeint sind möblierte Mikro-Apartments, sondern Starter-Wohnungen für Studierende und Berufseinsteiger wie auch barrierearme Wohnungen für ältere Haushalte.

Größere Wohnungen sollten möglichst variabel nutzbar sein und Nutzungsmöglichkeiten für Haushalte mit Kindern, für Patchwork- und Mehrgenerationen-Haushalte, für die Arbeit im Home-Office usw. ermöglichen.

Kaum Angebot gibt es derzeit im Segment teilweise gemeinschaftlich nutzbaren Wohnraums. Für dieses Angebot besteht nicht nur bei jungen Menschen, sondern insbesondere auch bei mittelalten ggf. auch bei älteren Miethaushalten sowie Alleinerziehenden ein großes latentes Potenzial. Angeregt wird, eine „Agentur für gemeinschaftliches Wohnen“

einzurichten, die Interessierte an solchen „neuen“ Wohnformen, seien es Projektentwickler oder potenzielle Bewohner:innen, berät, zusammenführt und unterstützt.

Optimierung der Wohnraumförderung

Um den hohen finanziellen Aufwand der Wohnungsbauförderung zielgenau einzusetzen, sollte sichergestellt werden, dass Haushalte zukünftig solche geförderten Wohnungen belegen, die ihrem tatsächlichen Bedarf angemessen sind. Wenn etwa Kinder aus Familienhaushalten in großen geförderten Wohnungen ausziehen, sollte ein Wechsel des in der Wohnung verbleibenden „Resthaushalts“ in eine kleinere Wohnung erfolgen. Bei Ablehnung eines entsprechenden Wohnungsangebots im Umfeld könnten eine Fehlbelegungsabgabe oder Sonderkündigungsrechte greifen.

Um die Verbreitung gemeinschaftlichen Wohnens zu unterstützen, sollte überprüft werden, ob – und für welche Konstellationen – eine Förderung möglich ist und ggf. welche Hemmnisse für die Realisierung bestehen.

Um auch Familien mit mittlerem Einkommen eine angemessene Wohnung zu ermöglichen, könnte ein 3. Förderweg mit Mieten von 12 bis 15 Euro eingeführt werden.

Es wird vorgeschlagen, ein Modell zu prüfen, das statt einer Fördermiete je Wohnung eine Miete nach Haushaltstyp (Anzahl der Haushaltsmitglieder) vorsieht, um die Entwicklung effizienterer Grundrisse und Ausstattungen zu unterstützen.

Um Familien mit mehreren Kindern und geringem Einkommen den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen, sollte geprüft werden, ob diese bei Konzeptvergaben in Gebieten mit niedrigem Sozialstatus besonders berücksichtigt werden können, um so „Aufsteiger“ in den Quartieren zu halten.

Handlungsoptionen im Bestand

Für die Wohnungsversorgung und damit letztlich auch das Wohnverhalten – und somit für die wohnungspolitischen Handlungsmöglichkeiten – ist kurz- und mittelfristig der Umgang mit dem Bestand an Wohnraum bzw. Wohnungen von entscheidender Bedeutung. Selbst jährlich 10.000 neue Wohnungen vergrößern den Bestand in Hamburg nur um etwa 1 %.

Wohnungswechsel und -tausch fördern

Umzüge im Bestand, mit denen eine bessere Verteilung des Wohnraums nach Bedarf und Zahlungsfähigkeit erreicht werden könnte, werden durch das derzeit hohe Niveau der Neuvertrags- im Verhältnis zu Bestandsmieten erschwert oder ganz vermieden. Innerhalb von Wohnungsgenossenschaften und größeren Wohnungsgesellschaften sind Tauschverfahren bekannt, werden allerdings wenig genutzt. Es wird angeregt, dass Modelle für „faire“ vermietetübergreifende Wohnungswechsel erarbeitet werden. Sie könnten ggf. durch Förderung von Umzügen und ein Quartiersmanagement (s. u.) unterstützt und daneben offensiv vermarktet werden.

Fehlbelegungsabgabe prüfen

Angesichts der oft hohen Neuvermietungspreise für nicht preisgebundene Wohnungen ist der Bestand an gefördertem Wohnraum, der mit großem finanziellem Aufwand der Allgemeinheit unterstützt wird, für die Wohnungsversorgung einkommensschwächerer Haushalte von entscheidender Bedeutung. Dieser Wohnraum wird zum Teil von Haushalten belegt, die aufgrund ihres aktuellen Einkommens und der Haushaltsgröße einen Wohnberechtigungsschein nicht mehr erhalten würden. Deshalb sollte die (Wieder-) Einführung der Fehlbelegungsabgabe geprüft werden. Hierbei kann es ggf. sinnvoll sein, diese Abgabe in RISE-Fördergebiete nicht zu erheben, um so der Zielsetzung einer sozialen Durchmischung gerecht zu werden.

Anpassung an neue Bedarfe

Gebäude- und Wohnungszuschnitte sind nur mit großem Aufwand zu verändern. In den letzten Jahren haben sich, verstärkt durch die Corona-Pandemie, neue Anforderungen ergeben, deren Umsetzung unterstützt werden sollte.

Um Umbauten bzw. Veränderungen von Wohnungen für flächeneffiziente gemeinschaftliche Wohnformen zu unterstützen, sollten die Genehmigungskriterien der Sozialen Erhaltungsverordnungen überprüft werden, um für diese Wohnformen erforderliche Grundrissanpassungen zu ermöglichen.

Wenn das Arbeiten im Home-Office in den Wohnungen nicht angemessen realisiert werden kann, können Coworking-Räume in Quartieren eine Alternative bieten. Dafür sollten geeignete Betriebs- und Trägerkonzepte, ggf. in Kombination mit anderen Nutzungen (Gastronomie, Kinderbetreuung u.a.), unter Einbindung der Wohnungswirtschaft entwickelt werden.

Im Zuge der Mobilitätswende werden in erheblichem Umfang Stellplatzanlagen für Fahrräder sowohl auf den privaten Grundstücken, in den Gebäuden als auch im öffentlichen Raum geschaffen werden müssen. Dies kann auch durch Umnutzung von öffentlichen und privaten Pkw-Stellplätzen geschehen.

Potenzial ältere Einfamilienhäuser

Von den etwa 240.000 Wohngebäuden in Hamburg sind knapp 70 % Einfamilien- und Doppelhäuser. Davon sind 85.000 vor 1978 entstanden und bisher überwiegend nicht oder nur teilmodernisiert. Die „Energieschleudern“ aus den vergangenen Jahrzehnten werden bald sehr teuer. Einfamilienhäuser sind für größere Haushalte konzipiert, sie werden allerdings vielfach von älteren Menschen, oft Eigentümern, in kleinen Haushalten bewohnt. Diese wollen oder können eine energetische Sanierung und klimaneutrale Energieversorgung, sinnvollerweise verbunden mit der Modernisierung der gesamten Haustechnik und ggf. Umbauten, aus eigener Kraft oft nicht angehen.

In dieser Lage wird vorgeschlagen, Angebote zu machen. In geförderten Pilotprojekten für „Neues Wohnen in älteren Einfamilienhäusern“ sollten Modelle entwickelt und getestet werden, die die Modernisierung älterer Einfamilienhäuser mit der Schaffung von zusätzlichen, bedarfsgerechten Wohnungen verbinden.

Umnutzung alter Bürogebäude

Aufgrund des vermuteten Rückgangs des Bedarfs an Büroflächen aufgrund der verstärkten Arbeit im Home-Office wird diskutiert, ob ältere Bürogebäude für Wohnzwecke umgenutzt bzw. umgebaut werden können. Allerdings ist die Umnutzung von Bürogebäuden zu Wohnzwecken aufgrund der unterschiedlichen Grundrisstypologien und Anforderungen dieser Nutzungen erheblich erschwert sowie häufig kaum kostengünstiger als ein Neubau. Zudem sind die Lagen obsoleter Büroflächen aufgrund der Belastungen durch Verkehrslärm und die Nutzungen im Umfeld für das Wohnen oft nicht gut geeignet.

Denkbar ist, solche Umnutzungen insbesondere für innovative Wohnkonzepte, etwa Kombinationen von Wohnen und Arbeiten oder für gemeinschaftliches Wohnen, zu entwickeln. Besonders preisgünstiger Wohnraum wird mit der Umnutzung von Büro- zu Wohnflächen allerdings häufig nicht zu erreichen sein. Vorgeschlagen wird, das Potenzial obsoleter, für Wohnnutzungen planungsrechtlich geeigneter Büroimmobilien systematisch zu untersuchen und gezielt Projektentwicklungen zu initiieren oder Pilotprojekte dazu zu fördern.

Grün- und gartenbezogenes Wohnen

„Grün“ ist ein wichtiger Aspekt der Qualität von Quartieren und Stadtteilen. Dem zunehmenden Wunsch, sich im Grünen zu bewegen oder sich sogar gärtnerisch zu betätigen könnte durch wohnungsnaher gärtnerisch nutzbare Flächen in dem „Abstandsgrün“ vieler Wohnsiedlungen, manchen öffentlichen Grünanlagen und auf wenig genutzten Flächen bzw. Brachflächen oder auch auf versiegelten Flächen in Form von „urban gardening“ entsprochen werden. Hamburg sollte eine Handreichung mit Empfehlungen, Checklisten und Musterverträgen für die Nutzung öffentlicher Flächen sowie für Eigentümer und Nutzer privater Flächen bereitstellen.

Quartiers- und Stadtteilentwicklung

Die Quartiere sind Versorgungs-, Aufenthalts-, Frei- und Grünraum im Umfeld der Wohnung, dem die Menschen eine sehr große Bedeutung zumessen. Zugleich bilden Nachbarschaften und Quartiere wichtige (potenzielle) soziale Bezugs-, Kommunikations-, Integrations- und zum Teil auch Unterstützungssysteme. Die Vertrautheit mit der Umgebung und die gewachsenen sozialen Netzwerke führen dazu, dass ein Großteil der Menschen auch bei veränderter Wohn- bzw. Lebenssituation in „ihren“ Quartieren bleiben möchte.

Wohnraumkonzepte für Quartiere oder Stadtteile

Die in den letzten Jahrzehnten entstandenen Quartiere und Wohnungsbestände sind Ergebnis der in ihren Entstehungsphasen vorherrschenden Nachfrage und Bautypologien, die vor allem von der Zweigenerationen-Kernfamilie geprägt waren. Die Lebensformen und Haushaltstypen haben sich inzwischen deutlich ausdifferenziert. Es besteht also eine deutlich größere Vielfalt der Nachfrage, der das Angebot nur noch zum Teil entspricht. Zugleich besteht insbesondere bei vielen Familien und älteren Haushalten der ausgeprägte Wunsch, im Falle eines Wohnungswechsels im Quartier oder Stadtteil zu bleiben.

Vorgeschlagen wird deshalb, für Stadtteile oder größere Quartiere Wohnraumkonzepte zu erarbeiten. Sie sollen den Wohnungsbestand, die voraussichtliche Entwicklung der

Bevölkerung bzw. Haushalte und auf dieser Basis die im Stadtteil/Quartier absehbar nicht zu realisierende Bedarfe, z. B. den Bedarf an altengerechtem Wohnraum in stark von Einfamilienhäusern geprägten Stadtteilen, an familiengerechtem Wohnen im Kontext von stark verdichteten Quartieren oder an gemeinschaftlichen Wohnformen darstellen. Die Wohnraumkonzepte sollen der Wohnungswirtschaft und der Stadt eine Orientierung geben, um diese Bedarfe bei Planungen und Konzeptausschreibungen zu berücksichtigen.

Vielfalt und Kohärenz in den Quartieren stärken

In den Quartieren besteht neben den etablierten sozialen und konfessionellen Trägern eine Vielzahl von Vereinen, Gruppen und Initiativen – gestützt auf ehrenamtliche Aktivitäten. Sie sind allerdings in den Quartieren unterschiedlich stark und vielfältig ausgeprägt und vernetzt. Insbesondere in Quartieren, die im Sozialmonitoring für Hamburg einen niedrigen Statusindex aufweisen, sollten diese Ansätze von sozialem Engagement und Vernetzung nach Möglichkeit gezielt unterstützt und gestärkt werden.

Vor dem Hintergrund der Quartiersbindung insbesondere vieler Familien und Älterer sollte, gestützt auf Wohnraumkonzepte für Quartiere oder Stadtteile, die Wohnsituation dieser Haushalte durch ein Management und ggf. Förderung von Wohnungswechseln und -tausch oder durch Neubau insbesondere für diese Zielgruppen verbessert werden (s. o.). Im Neubau könnten jeweils spezifische Elemente gemeinschaftlichen Wohnens, Räume für Spiel, Feiern und Coworking für Familien, Orte der Begegnung und Serviceangebote für Ältere, eingebunden werden.

Generell sind gute Nachbarschaften, Hausgemeinschaften, Formen gemeinschaftlichen Wohnens bis hin zu Baugemeinschaften Keimzellen für gutes Zusammenleben im Quartier bzw. in der Stadt. Vorgeschlagen wird, in den Quartieren bzw. Stadtteilen gezielt Projektentwicklungen oder Wohnungsgesellschaften zu unterstützen, die Wohnungen oder ganze Gebäude für gemeinschaftliches Wohnen bzw. Haushaltsgemeinschaften errichten und bewirtschaften.

Lebendige Quartierszentren sind die Knotenpunkte urbanen Lebens und zugleich Keimzellen für resiliente Nachbarschaften. Ein zentrales Element dieser Zentren ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, möglichst ergänzt um Gastronomie, Dienstleistungen sowie soziale und kulturelle Einrichtungen gelegen in oder an attraktiven öffentlichen Räumen, auch für konsumfreie Aufenthalte und Treffen von Jung bis Alt. Die Zentren können durch weitere Angebote wie z. B. Coworking-Spaces oder kuratierte Experimentierflächen an Vielfalt gewinnen.

Strukturen der Quartiere und Stadtteile stärken

Die Entwicklung oder Stärkung solcher Quartierszentren erfordert die Zusammenarbeit der Akteure, d. h. der Gewerbetreibenden und Grundeigentümer:innen, der sozialen Träger, der Wohnungsunternehmen und der Zivilgesellschaft des Quartiers mit den verschiedenen relevanten Bereichen in den Bezirksverwaltungen. Eine solche Kooperation ist ebenso bei einem bedarfs- bzw. zielgruppenorientierten Wohnungsneubau, ggf. in Umsetzung der Wohnraumkonzepte für Quartiere oder Stadtteile, erforderlich. Gleiches gilt für die Handlungsfelder im Bestand mit starkem Bezug auf die Quartiere oder Stadtteile wie

insbesondere eine Förderung von Wohnungswechsel und -tausch sowie die Anpassung von Gebäuden, Grün- und Verkehrsflächen an neue Bedarfe (s. o.).

Für solche Aufgaben bzw. Handlungsfelder liegen Erfahrungen des Quartiersmanagements im Rahmen der Förderprogramme „Aktive Stadt- u. Ortsteilzentren“ bzw. „Lebendige Zentren“ sowie „Soziale Stadt“ bzw. „Sozialer Zusammenhalt“ vor. Es bietet sich an, die wohnungs- und nachbarschafts- sowie die versorgungs- bzw. zentrumsorientierten Aufgaben in einem dauerhaften Quartiers- oder Stadtteilmanagement vor Ort zu bündeln.

Die Akzeptanz und die Erfolgsaussichten des vorgeschlagenen quartiers- und stadtteilbezogenen Ansatzes können erheblich gesteigert werden, wenn er eingebunden ist in einen kontinuierlichen Dialog mit den Akteur:innen bzw. der Bevölkerung vor Ort (bspw. Quartiers- Stadtteilforen; Stadtteilvertreter:innen als Schnittstelle zur Verwaltung).

Teil I – Hintergrund und Sekundärdatenanalyse

1 Einführung

1.1 Wachsende gesellschaftliche Heterogenität und Herausforderungen

Die günstige wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und auch in Hamburg in den letzten knapp zwei Jahrzehnten hat zu einem insgesamt deutlich gestiegenen Wohlstand geführt. Viele Menschen können ihre persönlichen Wünsche und Vorstellungen von einem „guten Leben“ verwirklichen. Zugleich sind allerdings Armut und andere Formen von Prekarisierung nicht überwunden.

Die gegenwärtig sehr großen und tiefgreifenden Herausforderungen und Veränderungen, von Destabilisierungen und Verschiebungen der globalen Zusammenhänge, Wirtschaftsbeziehungen und Machtkonstellationen über akute Krisen und sogar Krieg in Europa bis zur Notwendigkeit, die Nutzung fossiler Energieträger schnell und drastisch zu verringern, um den Klimawandel zu bremsen, bzw. den Umgang mit den natürlichen Ressourcen insgesamt grundlegend zu verändern, werden spürbare Auswirkungen auf die Gesellschaft und jeden Einzelnen haben.

Die (post-)industriell geprägten Gesellschaften im „globalen Norden“ stehen vor tiefgreifenden Veränderungen von Produktion, Konsum und Lebensführung. Es gilt, die Veränderungen des Weltklimas mit absehbar katastrophalen Folgen zu minimieren. Dabei müssen Abhängigkeiten verringert und die Produktion wie der Konsum in resiliente Kreisläufe überführt werden. Dies wird zu tiefgreifenden technischen, ökonomischen, sozialen und ökologischen Veränderungen mit starken Wechselwirkungen zu Organisationsformen, Handlungspraktiken und Verhaltensmustern in allen Lebenssphären, insbesondere auch beim Wohnen, führen.

Es gilt, den demografischen Wandel hin zu einer insgesamt älteren Gesellschaft und zugleich die Integration von Menschen aus verschiedenen kulturellen Kontexten zu bewältigen. Die Anforderungen an Orientierung, Bildung und Lernen in einer komplexen und dynamischen, zunehmend instabilen, Welt wachsen. Dafür ist neben den ökonomischen Rahmenbedingungen insbesondere das persönliche Umfeld der Menschen entscheidend, wobei neben den persönlichen Kontakten, die Wohnsituation und das Quartier als sozialer Raum eine wichtige Rolle spielen bzw. spielen können.

Seit Anfang 2020 hat die Covid-19-Pandemie zeitweise zu gravierenden Beschränkungen geführt, die strukturelle Veränderungen in vielen Bereichen - Einzelhandel und persönliche Dienstleistungen, Freizeitverhalten, Büroarbeit, Krankenversorgung, Verkehr und nicht zuletzt Wohnen - angestoßen oder beschleunigt haben.

Es kommen also tiefgreifende Veränderungen auf die Gesellschaft insgesamt, wie auch auf das konkrete Lebens- und Arbeitsumfeld der Menschen in ihrem jeweiligen persönlichen Kontext zu. Daraus ergeben sich große Herausforderungen für die Gesellschaft, insbesondere die Politik, wie auch ganz konkret für den einzelnen Menschen. Dabei bildet das Wohnen für alle Menschen eine wichtige Schnittstelle in den skizzierten

Veränderungsprozessen. Wohnen ist – mal mehr, mal weniger – in jeden, der sich transformierenden Lebensbereiche involviert.

1.2 Wohnen als Schnittstelle für gesellschaftliche Veränderungsprozesse

Beim Wohnen geht es zunächst um Grundbedürfnisse, die mit dem realen und zugleich symbolischen „Dach über dem Kopf“ angesprochen werden, welches Schutz, Versorgung, Rückzug und Privatheit bietet. Dies gilt für die Einzelnen, ihre Lebenspartner:innen und ihre Angehörigen, d.h. ihre „Familie“ oder Lebens- und Wohngemeinschaft. Ob die Wohnung im Hinblick auf Größe und Konfiguration bzw. Grundriss für den jeweiligen Haushalt angemessen ist oder ausreicht, ist bereits eine entscheidende Frage für die Versorgungsqualität bzw. die Möglichkeit, das Leben in der Wohnung angemessen zu gestalten.

Zugleich ist die Wohnung über diese Grundbedürfnisse hinaus der Ausgangs- und Rückkehrpunkt einer Vielzahl von Aktivitäten, die von der Erwerbstätigkeit und Ausbildung über die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bis hin zum sozialen und kulturellen Leben oder auch der Freiraumnutzung und dem Sport. Dabei kommt der Lage, der Verkehrsanbindung und dem Umfeld der Wohnung eine maßgebliche Rolle für die Zugangsmöglichkeiten zu den genannten Aktivitäten zu. Die Aktivitäten außerhalb der Wohnung dienen nicht nur bestimmten Funktionen (bspw. der Arbeit), sie sind zugleich auch ein wesentlicher Teil des sozialen Lebens der Menschen.

Im Hinblick auf die skizzierten Veränderungen und Herausforderungen der Klima- und Resilienzpolitik sowie der gesellschaftlichen Kohäsion und Integration kommt dem Wohnen also eine zentrale Bedeutung zu.

- Es stellt mit 1/3 des CO₂-Ausstoßes einen maßgeblichen Klimafaktor dar.
- Es nimmt eine Schlüsselfunktion hinsichtlich der Ausgestaltung der Mobilitätsformen und des Mobilitätsverhaltens sowie bezüglich der Umgestaltung der Ver- und Entsorgungssysteme zu dezentralen Kreisläufen und nachhaltigem Nutzungsverhalten ein.
- Der Wohnungsbau nimmt in allen (Herstellungs-)Stufen sehr viele materielle Ressourcen in Anspruch.
- Es bestehen Zusammenhänge zum Arbeitsort und der Arbeitssituation der Bewohner:innen, sei es durch den Arbeitsweg, Anforderungen von Schichtarbeit oder Co-Working.
- Die Möglichkeiten der Bildung, der persönlichen Entfaltung und der Lebensführung werden maßgeblich von der Wohnung und dem Wohnumfeld beeinflusst.

In vielen relevanten Feldern bzw. Wirkungszusammenhängen hat Wohnen also eine Schlüsselfunktion zur Bewältigung der technischen, ökonomischen, sozialen und ökologischen Herausforderungen.

Bei diesen großen Herausforderungen wird es in der Wohnungspolitik auch darauf ankommen, im Rahmen ihrer Bewältigung nicht nur das „Dach über dem Kopf“ für die Menschen zu sichern, sondern auch für eine als einigermaßen gerecht empfundene

Wohnungsversorgung zu sorgen: verfügbarer – und bedarfsgerechter - Wohnraum zu „bezahlbaren“ Preisen.

1.3 Hamburger Wohnungspolitik

Die seit 2011 einsetzende aktive und kooperative Wohnungspolitik der Stadt Hamburg, in deren Rahmen auch das Bündnis für das Wohnen eingesetzt wurde, war im Hinblick auf die Zahl neu geschaffener Wohnungen, auch für individuelle Bedarfsgruppen, erfolgreich. Sie ist nach wie vor insbesondere durch folgende vier Merkmale gekennzeichnet, die auch andernorts aufgegriffen wurden:

- Klare, verbindliche, für die Öffentlichkeit „greifbare“ quantitative Ziele (erst 6.000, dann 10.000 Wohnungen pro Jahr) und Vorgaben wie den „Drittelmix“, der für eine Ausrichtung auf breite Zielgruppen steht.
- Ein kontinuierlicher, konstruktiver Dialog im „Bündnis“ mit den Akteuren des Wohnungsmarktes bzw. ihrer Vertretungen mit dem Ergebnis konkreter Vereinbarungen, der das Paradigma der „kooperativen Wohnungspolitik“ prägte.
- Eine wirksame Steuerung innerhalb der Administration (Senatskommission, Wohnungsbaukoordination, Bündnis für Hamburg, Vertrag für Hamburg, Stärkung der relevanten Dienststellen u.a.).
- Ein breiter Instrumentenkasten (u.a. Liegenschaftspolitik, Wohnungsbauförderung, Berücksichtigung besonderer Bedarfsgruppen) und konsequente Nutzung des Planungsrechts (z.B. städtebauliche Verträge) zur Durchsetzung auch wohnungspolitischer Ziele.

Hamburg kommt als Stadtstaat die starke Position des Senats zugute, der zugleich Landesregierung und Verwaltung der großen „Einheitsgemeinde“ ist, so dass die Kompetenzen auf Landes- und auf Kommunalebene größtenteils „in einer Hand“ liegen. Deshalb ist der breite und tiefgreifende Steuerungsansatz der Hamburger Wohnungspolitik seit 2011 nur zum Teil auf Großstädte von Flächenländern übertragbar. Aber auch bei Berücksichtigung dieses Tatbestandes lässt sich festhalten, dass Hamburg mit der seit 2011 verfolgten Wohnungspolitik bundesweit eine Vorreiter- und Vorbildrolle übernehmen konnte.

Neben den anspruchsvollen quantitativen Zielen seit 2011 (Mengenziel), die auch erreicht wurden, ist die mit dem „Drittelmix“ verfolgte Unterstützung von Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen (Sozialziel) von strategischer Bedeutung für die Stadtteil- und Quartiersentwicklung. Mit dieser Vorgabe werden auch private Eigentümer:innen bzw. Projektentwickler:innen für private Grundstücke bei größeren Vorhaben angehalten, eine hohe Angebotsdiversität zu schaffen und neben Eigentumswohnungen auch Miet- und Sozialwohnungen zu schaffen. Auf diese Weise wird das Eigentum bei seiner wirtschaftlichen Nutzung, bzw. Aktivierung der Grundrente, verpflichtet, einen Beitrag zum Wohl der Allgemeinheit zu leisten, indem Wohnraum für „breite Schichten der Bevölkerung“ geschaffen wird. Diese wohnungspolitische Vorgabe gilt grundsätzlich für alle größeren Neubauvorhaben in allen Bezirken und Stadtteilen, so dass angesichts der in Hamburg zum Teil ausgeprägten sozialökonomischen Polarisierung ein wesentlicher

Beitrag für eine Stadt- bzw. Stadtteilentwicklung in Richtung einer stärkeren „sozialen Mischung“ geleistet wird. Das im „Drittelmix“ angelegte „Nebeneinander“ verschiedener sozialökonomischer Gruppen ist ein wichtiges Signal der Stadtpolitik an die Stadtgesellschaft.

Mit dem bürgerschaftlichen Ersuchen, das von den Bürgerschaftsfraktionen der SPD und der GRÜNEN Ende 2020 eingebracht (vgl. Drs. 22/2671) und durch Anträge der CDU und der Partei DIE LINKE ergänzt wurde (vgl. Drs. 22/2804 und 22/2814), wurden zusätzliche Themen und Akzente gesetzt: Es soll „die Entwicklung des Wohnverhaltens und von Wohnformen in Hamburg“ untersucht werden. Neben den Auswirkungen der Corona-Pandemie, deren Entwicklung zur Zeit der Antragstellung Ende 2020 nicht absehbar war, werden strukturelle Veränderungen des Wohnverhaltens angesprochen: „Neben nachhaltigen und zukunftsweisenden Bauweisen werden auch innovative Wohnformen und Wohnkonzepte in den Fokus des Wohnungsbaus rücken“. Als wichtige Themen werden u.a. genannt: die Auswirkungen des Home-Office, Umwandlung von Gewerberäumen zu Wohnzwecken, Veränderungswünsche zu Fläche, Grundriss, Flexibilität des Wohnens, der Bedarf an Gärten und Balkonen, Anforderungen an die räumliche Umgebung bzw. das Wohnumfeld, das Zusammenleben und die Nachbarschaft sowie die Nähe zu Dienstleistungs- und Freizeitangeboten bis hin zum Wohnen einzelner Zielgruppen (Studentinnen und Studenten, Seniorinnen und Senioren, Alleinerziehenden und Familien).

Zum Ausdruck kommt das Interesse, über die mit Vorgaben zum Neubau und zur sozialen Mischung bisher primär quantitativ ausgerichteten Wohnungspolitik, zusätzlich qualitative Dimensionen aufzugreifen. Die Fragen nach dem Wohnverhalten und den Wohnwünschen gehen deutlich über den Ansatz einer reinen Wohnungs-„Versorgung“ hinaus. Es werden ausdrücklich neue Wohnformen, die Ausstattung der Wohnung und ihrer Umgebung, die Nachbarschaft sowie am Wohnungsmarkt als benachteiligt eingeschätzte Gruppen verstärkt in den Blick genommen. Dabei werden als mögliche Schlussfolgerungen ausdrücklich nicht nur „Planungserfordernisse beim Neubau“, sondern auch „Umwandlungsnotwendigkeiten im Bestand“ angesprochen.

Dieser Wunsch der Bürgerschaft wurde seitens der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in der Ausschreibung für eine „Studie zur Entwicklung des Wohnverhaltens in Hamburg“ im Juli 2021 umgesetzt, die zu dem vorliegenden Bericht führte.

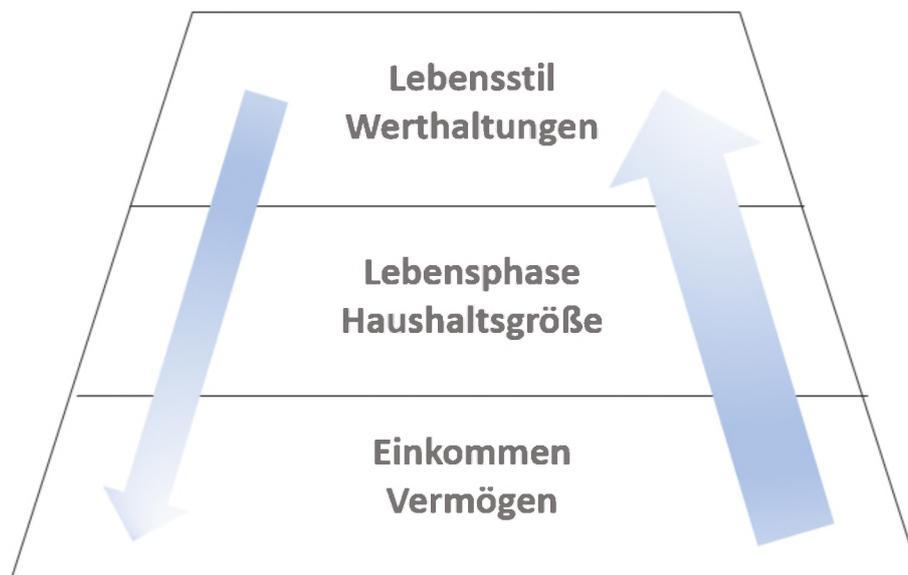
1.4 „Wohnverhalten“ – Begriff und Ansatz

Das Wohnverhalten, das in dieser Studie untersucht wird, ist ein in der Wohn- und Stadtforschung relativ selten genutzter Terminus, für den keine allgemeingültige Definition existiert. Er wird zum einen zur Beschreibung des wohnungsbezogenen Nutzungsverhaltens, die Einrichtung bzw. innere Gestaltung von Wohnungen verwendet. Ein anderer Zugang stellt auf die Bedeutung der Wohnung und ihrer Nutzung im Verhältnis zu Aktivitäten außerhalb ab. Auch die Wohnstandortentscheidung oder die Frage nach einem

Beibehalten einer Wohnung oder eines Umzugs werden mitunter als Wohnverhalten bezeichnet.

Das in dieser Studie erarbeitete Verständnis vom Wohnverhalten der Haushalte bzw. dessen wesentlicher Ursachen soll hier in vereinfachter modellhafter Form kurz erläutert werden: Zum einen bestimmen die soziale Struktur und biografische Situation der Haushalte, d.h. die Zahl der Haushaltsmitglieder, das Alter und die Beziehungen der Haushaltsmitglieder sowie ggf. ihre Vorerfahrungen und Zukunftserwartungen, das Wohnverhalten mit. Handelt es sich z.B. um junge Familien mit einem wachsenden Bedarf an Zimmern, Wohnfläche und „Auslauf“; oder um ältere Menschen mit vielleicht reduzierten Aktionsräumen in Wohnungen oder gar Häusern, in denen früher eine größere Familie lebte? Sind es Studierende, die während ihrer Ausbildung eng und teuer in zentralen Stadtteilen leben, aber danach andere Perspektiven haben; oder sind es ältere Alleinstehende mit geringem Einkommen, die in für sie eigentlich zu großen und zu teuren Wohnungen leben? Zum anderen sind die sozial, ökologisch und kulturell bestimmten Werthaltungen und Lebensstile der Haushalte bzw. ihrer einzelnen Mitglieder wesentlich mitbestimmend für das Wohnverhalten. Ob allerdings Bedürfnisse wie auch Werthaltungen und Verhaltensformen mit dem Wohnen verfolgt bzw. realisiert werden können, hängt entscheidend davon ab, ob und inwieweit dies angesichts der ökonomischen Situation des Haushalts sowie seiner sozialen und biografischen Situation möglich ist (Stichwort „Freiheitsgrade“).

Abbildung 1 – Grundlagen und Zusammenhänge des Wohnverhaltens



Quelle: eigene Darstellung

Zwischen den Wohnwünschen eines Haushalts, etwa im Hinblick auf Größe, Typ, Lage und Umfeld der Wohnung oder im Hinblick auf ökologische, gemeinschaftliche, gestalterische und dezidiert urbane oder eher naturnahe Qualitäten und dem, was davon von den einzelnen Haushalten in ihrer Wohnsituation realisiert und gelebt werden kann, wird nicht selten eine Lücke klaffen. Die Abbildung 1 illustriert noch einmal die Dimensionen, durch die das beobachtbare Wohnverhalten der Haushalte bestimmt ist, wobei je Haushalt eine individuell „gewichtete“ Situation zu unterstellen ist.

Stimmt die Wohnsituation eines Haushalts mit den Wohnwünschen deutlich nicht überein, wird er sich u. a. folgende Fragen beantworten und ggf. Abstriche machen:

- Ist ein Umzug erwünscht und möglich, oder können oder gar müssen die Wohnung oder die Lebensführung den begrenzten ökonomischen Möglichkeiten angepasst oder auch das Umfeld anders genutzt werden?
- Welches Angebot kann in der bestehenden ökonomischen und der sozialen und biographischen Situation des Haushalts und der Marktsituation tatsächlich nachgefragt werden?
- Welche Bedarfe und Wünsche bestehen im Hinblick auf besondere Nutzungs-, ökologische, kulturelle oder andere Qualitäten der Wohnung und ihres Umfelds?

Aufgrund der globalen Turbulenzen ist davon auszugehen, dass ökonomische Probleme und die Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum mittelfristig ansteigen werden. Insbesondere die Probleme von einkommensschwächeren Haushalten, zu für sie tragbaren Bedingungen angemessenen Wohnraum zu finden, werden zunehmen. Aufgrund einer weiterhin erheblichen Nachfrage zahlungskräftiger Haushalte wird das Preisniveau bei Miet- und Eigentumswohnungen auf absehbare Zeit nicht signifikant sinken. Zugleich ist anzunehmen, dass, angesichts zunehmend heterogener Biografien und der Pluralisierung von Lebensstilen, sich Wohnwünsche und -präferenzen weiter ausdifferenzieren werden – und damit auch das mit ihnen verknüpfte Wohnverhalten. Diese Entwicklungen werden durch den schwierigen ökonomischen und gesellschaftlichen Kontext vielleicht gebremst, aber nicht aufgehoben.

1.5 Zielsetzungen der Untersuchung

Die Zielsetzung der vorliegenden Studie ist es „zu erforschen, wie sich aufgrund welcher Ursachen und Zusammenhänge das Wohnverhalten und die Wohnpräferenzen verschiedener Zielgruppen und Haushaltstypen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren entwickelt haben, welche gegenwärtigen und zukünftigen Auswirkungen diese Entwicklungen auf den Wohnungsmarkt, die Wohnungswirtschaft, Quartiere und andere Bereiche haben und welche Chancen, Risiken, Handlungserfordernisse und Handlungsmöglichkeiten sich für die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik Hamburgs ergeben“ (FHH 2021: 3).

Eine grundsätzliche Herausforderung ist die – retrospektive – Beschreibung von Entwicklungstrends beim Wohnverhalten und bei den Wohnpräferenzen (Längsschnittbetrachtung). Ursächlich hierfür ist die Struktur des verfügbaren Datenmaterials.

Durch die Auswertung der Wanderungsbewegungen, der Daten des Sozioökonomischen Panels (SOEP) und des Mikrozensus konnten grundlegende haushaltsstrukturelle Veränderungen und Wanderungsmuster identifiziert werden. Fragestellungen und Themen, die an Relevanz gewonnen haben, wie beispielsweise die Auswirkungen der Pandemie, die zunehmende Marktanspannung oder Effekte des Zuzugs von Geflüchteten können in einer ex post-Betrachtung allerdings nur bedingt herausgearbeitet werden. Zugleich liegen die Sekundärdaten nicht in der für die Fragestellungen gewünschten Differenzierung vor. Zwar ist der Fragenumfang im SOEP sehr groß, beinhaltet viele Merkmale zur Wohnsituation und zur biografischen Situation, die individuellen Wohnpräferenzen stehen jedoch nicht im Fokus des Panels.

Diese Lücke schließen in der hiermit vorgelegten Untersuchung die Befragungen von 25.000 Hamburger Haushalten sowie 5.000 Haushalten im Hamburger Umland. Der standardisierten Befragung sind methodische Grenzen gesetzt. Präferenzen, Bedürfnisse und Abwägungsentscheidungen sind teils hochkomplex und damit nicht in Gänze im Rahmen einer standardisierten Befragung zu erfassen. Aus diesem Grund wurden 41 etwa einstündige Vertiefungsinterviews mit Hamburger Bürger:innen durchgeführt. Auf Basis der Interviews konnten ergänzend zum quantitativen Ansatz der standardisierten Befragung individuelle Präferenzen, Bedürfnisse, Zwänge und Abwägungsentscheidungen, die dem Wohnverhalten zugrunde liegen, herausgearbeitet werden.

1.6 Aufbau der Studie

Die Studie gliedert sich in drei Teile. Im Anschluss an diese Einleitung werden im **I Teil** die Grundlagen der Untersuchung dargestellt. Im **II Teil** werden die Ergebnisse der empirischen Untersuchungen zum Wohnverhalten in Hamburg umfassend dargestellt. Im **III Teil** werden die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Handlungsoptionen für die Wohnungspolitik auf der Basis der gewonnenen Erkenntnisse dargelegt.

Teil I

Das **Kapitel 2 – Grundlagen der Untersuchung** ist in vier Abschnitte untergliedert:

Im Abschnitt 2.1 **Stand der Forschung** werden zunächst bereits existierende wissenschaftliche Zugänge zum Wohnverhalten dargestellt und erste Schlussfolgerungen für die Zusammenhänge, die das Wohnverhalten prägen, formuliert.

Im Abschnitt 2.2 **Das Wohnverhalten betreffende Entwicklungen und Trends** werden Veränderungen dargestellt und diskutiert, die wesentliche Auswirkungen auf das aktuelle oder zukünftige Wohnverhalten der Haushalte haben oder haben können. Dabei wird zunächst die Dualität der Tendenz zur Individualisierung in der (post-)modernen

Gesellschaft auf der einen Seite und der damit korrespondierenden Vergemeinschaftung bzw. sozialen Einbettung der Menschen auf der anderen Seite angesprochen.

Die Veränderungen des Wohnverhaltens im Hinblick auf die Bedeutung der Wohnung, der Nachbarschaft und der sozialen Kontakte können indikativ mit Hilfe des Sozioökonomischen Panels (im Folgenden: SOEP) beschrieben werden, das für die deutschen Großstädte über 500.000 für den Zeitraum 1990 bis 2020 ausgewertet wurde. Auf dieser Datenbasis können auch weitere für das Wohnverhalten relevante Aspekte untersucht werden. Die Befunde zur Entwicklung der Wohnzufriedenheit, zu beengten Wohnverhältnissen und zum Wohnverhalten bei haushaltsstrukturellen Veränderungen in den deutschen Großstädten werden im Anschluss dargestellt.

In der Fachdiskussion werden weitere Entwicklungen und Trends des Wohnverhaltens betreffend diskutiert. Dazu gehören Themen, die die Wohnform betreffen: gemeinschaftliches Wohnen, gartenbezogenes Wohnen und ökologisches Bauen und Wohnen sowie mit dem Wohnen verbundene Aktivitäten: das Home-Office, der Wandel von Erwerbstätigkeit und Haushaltsorganisation sowie Veränderungen im Mobilitätsverhalten.

Im Abschnitt 2.3 werden in **einem Fazit** auf der Basis zusammengefasster Ergebnisse erste Thesen und Fragestellungen für die eigenen Befragungen entwickelt.

Der Abschnitt 2.4 **Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Hamburg** beschreibt auf der Basis verfügbarer Daten knapp die Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt zum Zeitpunkt der Untersuchung und die Entwicklung der letzten Dekade. Dazu werden zunächst die allgemeinen Rahmenbedingungen Anfang 2023 skizziert und im Folgenden die Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes, der Bevölkerungszahl sowie der Wanderungen dargestellt. Vor dem Hintergrund dieser Eckdaten für die Wohnungsmarktentwicklung insgesamt wird anschließend die Ebene der Haushalte in den Blick genommen. Anhand verfügbarer statistischer Daten werden die

- Haushaltsstrukturelle Veränderungen,
- Wohnsituation der Haushalte,
- Einkommensentwicklung, Einkommensverteilung und Wohnkostenbelastung der Haushalte sowie
- Wohnkostenbelastung

dargestellt. Diesem Blick auf die Nachfrageseite folgt der Blick auf die Angebotsseite bzw. die Wohnungen und die Marktentwicklung zu folgenden Aspekten:

- Wohnungsgrößen
- Wohnungsneubau
- Mietenentwicklung

In diesem Abschnitt zu den Rahmenbedingungen und Entwicklungen werden die Hamburger Daten mit denen anderer Großstädte verglichen, um die Situation Hamburgs besser einordnen zu können.

Damit sind die Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt insgesamt und die Wohnungsmarktsituation und -entwicklung Hamburgs soweit möglich anhand von Daten beschrieben, sodass die Bedingungen für das Wohnverhalten der Haushalte zum Zeitpunkt der Befragung knapp umrissen sind.

Kapitel 3 Zwischenresümee und Schlussfolgerungen für die eigene empirische Untersuchung führt die Erkenntnisse aus dem Grundlagenkapitel zum Stand der Forschung, zu gesellschaftlichen Entwicklungen und Trends das Wohnverhalten betreffend sowie zu den Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Hamburg zusammen, um daraus die Struktur und Schwerpunkte der eigenen Befragungen zu entwickeln.

Teil II

Der Teil II der Studie widmet sich den umfangreichen **empirischen Untersuchungen zum Wohnverhalten in Hamburg** und gliedert sich in fünf Abschnitte.

Im Abschnitt 1 werden die **Befragungsmethodik, Begriffsbestimmungen und Unterscheidungsmerkmale** der Wohnsituation und Wohnwünsche erläutert.

Der Abschnitt 2 gibt einen **Überblick über die allgemeinen Erkenntnisse** im Hinblick auf die verschiedenen Wohnkonstellationen, Wohnsituationen und Wohnwünsche der Miet- und Eigentumshaushalte.

Im Abschnitt 3 werden die **Ergebnisse** der Befragungen **nach Lebensphasen und Wohnform** aufbereitet. Konkret werden die Ergebnisse für die folgenden Gruppen unterschieden: Studierende oder in Ausbildung befindliche Personen, junge Erwachsene, Familienpaarhaushalte, Alleinerziehende sowie mittelalte und ältere Haushalte.

Im Abschnitt 4 werden die **Ergebnisse nach Haushaltstypen mit und ohne Handlungsdruck aufbereitet**. Dabei werden Haushalte mit Handlungsdruck, sei er akut oder latent, in den Blick genommen und die Gründe wiederum differenziert nach Lebensphase und Einkommenssituation herausgearbeitet.

Ergebnisse zu Fokusthemen werden in Abschnitt 5 dargestellt. Dabei wird auf folgende Themen vertiefend eingegangen:

- Nachbarschaft und Quartier
- Platzansprüche – Downsizing
- Ökologie und Nachhaltigkeit
- Barrierefreies Wohnen
- Gemeinschaftliche Wohnformen
- Bestands- und Haushaltsstrukturen im Neubau
- Mobilität
- Umlandwanderungen

Dezidiert werden die **Auswirkungen der Corona-Pandemie** auf die Wohnraumnachfrage und die Wohnpräferenzen beschrieben.

Teil III

Aufbauend auf der umfassenden Darstellung der empirischen Ergebnisse, werden im **Teil III** der Studie die Schlussfolgerungen aus den empirischen Ergebnissen gezogen. Dazu werden im Abschnitt 1 die Ergebnisse der Untersuchung zu wesentlichen Aspekten der Wohnsituationen und Entwicklungen des Wohnverhaltens zusammengefasst und im Hinblick auf ihre zukünftige Stabilität (Zu- oder Abnahme) abgeschätzt. Im Abschnitt 2 werden **Chancen und Risiken für die Wohnungsversorgung** und die Stadtentwicklung skizziert und im 3. Abschnitt **Handlungsoptionen** dargestellt. Dazu werden übergreifende Zielsetzungen vorgeschlagen und Maßnahmen für die Bereiche Neubau, Bestand, Quartier und Innovationen vorgeschlagen.

2 Grundlagen der Untersuchung

2.1 Stand der Forschung

„Wohnen“ ist in der Forschung alles andere als ein klar abgegrenztes Gebiet. Das ist auch angemessen, weil es ein sehr komplexes, von verschiedenen Aspekten geprägtes Feld ist: die Behausung und Rückzugsort, der Lebensmittelpunkt der Menschen und ggf. ihrer Lebensgemeinschaft, ein Ort der persönlichen Entfaltung und (wieder zunehmend) der Arbeit, in Nachbarschaft zu oder mit anderen bzw. im Sozialraum des Quartiers, mit unterschiedlichen Angeboten und Erreichbarkeiten in ganz unterschiedlich geprägten räumlichen Kontexten – dies alles vor dem Hintergrund unterschiedlicher sozialökonomischer Situationen, Haushaltstypen und Lebensstile. Entsprechend wird Wohnen in den Sozial- und Raumwissenschaften¹ aus sehr verschiedenen Perspektiven betrachtet.² Diese lassen sich im Hinblick auf die Fragestellungen dieser Studie grob in drei grundsätzlichen Zugängen bündeln:

- eine **anthropologische und sozialpsychologische Perspektive**, die auf das Individuum, seine Wahrnehmungen, Emotionen, Selbstbezüge, Identitäten und soziokulturellen Prägungen und dem davon geprägten Erleben und Verhalten ausgerichtet ist. Im Fokus ist die Alltagspraxis des Wohnens als „konkreter Formen des menschlichen Lebens“ (Hasse 2012: 476), wozu z.B. die Nutzung, Einrichtung und Gestaltung der Wohnung gehören.
- die **Wohnsoziologie**, bei der die Zusammenhänge des Wohnens mit den Lebensweisen und Organisationsformen der jeweiligen Gesellschaft bzw. deren Wandel im Mittelpunkt stehen. „Jede gesellschaftliche Epoche schafft sich ihre besondere Wohnweise als wechselseitigen Zusammenhang von Lebensweise und Gehäuse“ (Häußermann, Siebel 2000: 13). Das Wohnen wird also als Ausdruck der jeweiligen gesellschaftlichen Verhältnisse untersucht, sodass sich ein breites Feld von gesellschaftlichen Fragestellungen und Entwicklungen ergeben, die das Wohnen beeinflussen.
- das Wohnen aus der Perspektive der **Stadtforschung**. Die ersten Ansätze einer empirischen Wohnsoziologie durch die sogenannte Chicago-School Anfang des 20. Jahrhunderts, in der die räumliche Verteilung verschiedener Bevölkerungsgruppen und ihre unterschiedlichen Wohnsituationen im Mittelpunkt standen, waren zugleich solche der Stadtforschung (Eckardt, Meier 2021: 6). Neben der sozialräumlichen Segregation ist das Wohnen bei vielen Problemstellungen der

¹ Die Ökonomie bzw. Immobilienökonomie wird hier nicht berücksichtigt, weil sie in Bezug auf das Wohnen derzeit im Wesentlichen auf die Perspektive der Immobilie als Anlageprodukt und deren Bewirtschaftung begrenzt ist.

² So gliedert Eckardt (2012) das von ihm herausgegebenen „Handbuch Stadtsoziologie“ nach wesentlichen Theoriebezügen bzw. „Referentielle Ausgangspunkte“, den sich „Konzeptionelle Debatten“ bzw. Zugänge und schließlich „Themenfelder“ anschließen, wobei in den Abschnitten jeweils ein inhaltlich breites Spektrum von Ansätzen vertreten ist. Das „Handbuch Wohnsoziologie“ (Eckardt, Meier 2021), das 10 Jahre später erschien, ist nach „Prozesse des Wohnens“, in denen gesellschaftliche und disziplinäre Kontexte und ihr Wandel diskutiert werden, „Räume des Wohnens“, die sich verschiedenen räumlichen Situationen widmen, und „Kontexte des Wohnens“, die einzelne Nutzungs- und Wohnformen in den Fokus nehmen, gegliedert, jeweils mit Beiträgen aus ausgesprochen pluralen Perspektiven.

Stadtentwicklung, etwa Nachbarschaft, Quartiersentwicklung oder Mobilität im Fokus (vgl. Eckardt 2012; Eckardt, Meier 2021).

Vor dem Hintergrund dieser verschiedenen wissenschaftlichen Zugänge zum Wohnen gibt es auch für den Begriff des „Wohnverhalten“ keine klare Definition. Er wird in dieser Studie als heuristischer Arbeitsbegriff verstanden, um die Wohnsituation der Haushalte, deren Bewertung und Umgang damit zu erfassen und soweit möglich zu erklären.

Im Folgenden werden Erkenntnisse aus dem Stand der Forschung aus den oben skizzierten Perspektiven herangezogen, um die empirische Untersuchung des Wohnverhaltens der Haushalte in Hamburg und dem Umland zu fundieren und auf relevante Fragen zu orientieren. Dabei wird der Stand der Forschung anhand von grundsätzlichen Themen bzw. Dimensionen, die das Wohnverhalten prägen, erläutert. Diese sind

1. Wohnungsversorgung, Wohnsituation und Wohnverhalten
2. Wohnverhalten als privates Alltagsleben
3. Wandel von Haushaltsstrukturen und Wohnformen
4. Lebensphasen und Wohnmobilität
5. Lebensstile und Wohnverhalten
6. Wohnwünsche und Wohnverhalten

2.1.1 Wohnungsversorgung, Wohnsituation und Wohnverhalten

In den rasant wachsenden Städten in der Frühphase der Industrialisierung in Europa wurden, vor dem Hintergrund der elenden Wohnsituation vieler Menschen, die Wohnverhältnisse primär als gesundheitliches („Hygiene“) und – vor dem Hintergrund der Auflösung der traditionellen sozialen Einbindungs- und Sicherheitsstrukturen – als gesellschaftliches Problem diskutiert (vgl. Häußermann, Siebel 2000). Im Mittelpunkt der „Wohnungsfrage“ stand die Verfügbarkeit von Wohnraum, wobei die Wohnungsversorgung von (Klein-) Familien und dabei insbesondere die technische Qualität der Wohnungen (Bauqualität, Belüftung und Belichtung, Ver- und Entsorgung u.a.) eine besondere Rolle spielte.

Die Wohnraumversorgung, insbesondere für Familien, blieb auch nach dem I. Weltkrieg das zentrale Thema der Wohnungspolitik. Dies war insbesondere in den Großstädten ein Problem, deren Anteil an der Wirtschaftsleistung und der Bevölkerungszahl auch nach dem I. Weltkrieg weiterhin wuchs.

Nach dem II. Weltkrieg stand aufgrund der starken Zerstörungen und Flucht bzw. Zuwanderung vieler Menschen wiederum die Schaffung einer minimalen Wohnungsversorgung ganz im Zentrum der Politik. Dabei traten neben den Kommunen zunächst die Länder und bald auch der Bund mit gesetzlichen Regulierungen und insbesondere Förderprogrammen in die Wohnungspolitik ein.³

³ Die Entwicklung des Politikfeldes spiegelt sich in den Veränderungen des Namens der Ministerien: 1949: Bundesministerium für Wiederaufbau; 1950: Bundesministerium für Wohnungsbau; 1961: Bundesministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung.

Die Wohnungsversorgung, verstanden nicht nur als eine „Unterbringung“, sondern des Bestehens einer minimalen bzw. als angemessen erachteten, auf eine gewisse Dauer angelegten Rückzugs- und Lebensraums für die Menschen bzw. ihrer Haushaltsgemeinschaft, kann als eine Grundkategorie des Wohnverhaltens verstanden werden. Schon logisch kann sich eine Betrachtung von Wohn-„Verhalten“ nur auf eine Wohnsituation oder deren Veränderung beziehen. Inhaltlich wesentlich ist hier die in der Perspektive der Wohnungs-„Versorgung“ angelegte Frage, welche Möglichkeiten zur Lebensführung und -gestaltung die Wohnung bietet bzw. was als eine minimale oder angemessene Wohnung für Menschen bzw. Haushalte angesehen wird. In der Umkehrung lautet die Frage, unter welchen Bedingungen eine Wohnung bzw. Wohnsituation als nicht mehr angemessen eingestuft wird und ggf. zu einem gesellschaftlichen Thema wird und politisches Handeln anstößt.

Zu den die Wohnsituation wesentlich bestimmenden Bedingungen gehören die Größe bezogen auf den jeweiligen Haushalt, die Ausstattung und der technische Zustand, ggf. vorhandene Emissionsbelastungen sowie die (Miet- und Neben-) Kostenbelastung, die für den Haushalt ggf. nicht (mehr) tragbar ist. Dies kann zu problematischen Einschränkungen in anderen Lebensbereichen führen, z.B. der Ernährung, oder aber einen Umzug in eine preisgünstigere Wohnung erzwingen. Die jeweilige Ausprägung dieser Bedingungen können zu der Beurteilung führen, dass eine „angemessene“ Wohnungsversorgung nicht besteht. Die Frage der Wohnungsversorgung bzw. was als eine minimal angemessene Wohnung verstanden wird, stand bereits am Beginn der wohnungspolitischen Diskussion, die im Zuge von Industrialisierung und Urbanisierung einsetzte, und bleibt für das Wohnverhalten von grundlegender Bedeutung.

2.1.2 Wohnverhalten als privates Alltagsleben

In der sozialwissenschaftlichen Forschung wird das Wohnverhalten von Haushalten 1963 erstmals von Alfons Silbermann mit der Perspektive auf das alltägliche soziale Handeln innerhalb der Wohnung systematisch empirisch untersucht. Im Mittelpunkt stehen u.a. folgende Fragen: Wie nutzen die Menschen die Wohnung, welche Aktivitäten finden in der Wohnung statt, wie ist die Wohnung gestaltet, welche Wertvorstellungen sind mit dem Wohnen verbunden und welche Bedeutung hat die Wohnung im sozialen Leben? Dabei konzentrierte sich die erste Untersuchung auf die Zahl der Zimmer und die Gestaltung der Räume des Zusammenlebens, insbesondere auf das – sofern vorhanden – „Wohnzimmer“. Leider wurden sozioökonomische Aspekte bzw. Unterschiede (Haushaltsgröße und -struktur, Alter, Einkommen) in dieser Untersuchung nicht berücksichtigt (Silbermann 1963). Es stehen also nicht die Wechselwirkungen des Wohnens mit den gesamtgesellschaftlichen Strukturen und deren Wandel im Mittelpunkt, sondern vor allem das Wohnverhalten aus einer begrenzten mikrosoziologischen Perspektive. Grundsätzlich stehen diese beiden Perspektiven nicht in Konkurrenz zueinander, sondern können sich ergänzen (vgl. Harth, Scheller 2012: 8 f.).

Ein Glücksfall für die Forschung ist, dass Silbermann, dessen empirische Forschung 1961/2 stattfand, seine Untersuchung in modifizierter Form 1989 wiederholte und diese wiederum weitere 20 Jahre später von Annette Harth und Gitta Scheller 2012 aufgegriffen

und weiterentwickelt wurde (vgl. Silbermann 1963; Silbermann 1991; Harth, Scheller 2012). Auf diese Weise können Veränderungen des alltäglichen Wohnverhaltens – wenn auch leider weitgehend ohne sozioökonomische Bezüge – für Deutschland über einen langen Zeitraum betrachtet und aktuelle Entwicklungen und „Trends“ eingeordnet werden.

Demnach wurde der Wohnungs-„Notstand“ Anfang der 1960er als weitgehend behoben eingeschätzt. „Auch wenn es teilweise bei Mehrpersonenhaushalten durchaus noch sehr beengte Wohnverhältnisse gab“ verfügten Dreiviertel der Befragten über ein separates Wohnzimmer. Es ist aber nur in wenigen Fällen eine zu besonderen Anlässen genutzte „gute Stube“ oder gar „Repräsentationsraum“, wie sie in wohlhabenden bäuerlichen oder bürgerlichen Haushalten in den Städten traditionell vorhanden waren, sondern wird im Alltag genutzt. Festgestellt wird dabei eine nur „geringe Traditionsverbundenheit“. Die Einrichtung wird nach Gebrauchswert, Funktionalität und Kosten-Nutzen-Relation bewertet. Silbermann stellte eine „Tendenz zur Privatisierung“ fest bzw. den stark ausgeprägten Wunsch, „den Abend ruhig zu Hause verbringen“. Gesucht wurden „Geborgenheit, Sicherheit und Wohlbefinden, Ruhe und Rekreation“ und es gab einen „ausgeprägten Wunsch nach Privatheit, Emotionalisierung und Familienleben“. Zugleich zeigt sich „eine ‚ausgesprochene Tendenz zur Geselligkeit‘. Besuche von Freunden, Bekannten und Verwandten fanden häufig und regelmäßig statt, und auch die Kinder durften mehrheitlich Besuch empfangen“ (Harth, Scheller 2012: 14 f.). Gestützt auf weitere Studien resümieren Harth und Scheller, dass „die Verbreitung des Idealtypus‘ des modernen Wohnens mit der Privatisierung und Intimisierung der Kleinfamilie als sozialer Einheit des Wohnens und der Gestaltung der Wohnung als Gegenwelt zur Erwerbsarbeit in den 1960er Jahren ihren Höhepunkt“ erreichte (Ebenda: 16).

In den Folgeuntersuchen 1989 und 2012 werden zum Teil erhebliche Veränderungen der Nutzungen, Aktivitäten, Wertvorstellungen und Rolle des Wohnens im sozialen Leben festgestellt. In der Untersuchung 1989 besteht weiterhin eine starke Dominanz einer ökonomisch-rationalen Betrachtung des Nutzen-Kosten-Verhältnisses der Wohnung und ebenso ein Vorherrschen „funktional zweckmäßiger Einrichtungsstile“. Als erhebliche Veränderung bezeichnet Silbermann allerdings einen „Rückzug ins Private“ (Ebenda: 17). Mehr und mehr sei eine Ausrichtung an einer individualisierten Struktur und Funktion des Wohnens festzustellen, die auch als „Funktionalität des Privaten“ bezeichnet wird (Silbermann 1991: 103). Ausdruck dessen sei die deutlich verringerte Bedeutung der Anfang der 1960er noch hoch geschätzten, aber kaum so realisierten Repräsentationsfunktion der „guten Stube“ zugunsten des Prestige-Einrichtungsgegenstands Einbauküche. Freizeitbeschäftigungen haben sich weiter auf die Wohnung konzentriert und der Wunsch nach Selbstentfaltung und Selbstgestaltung ist deutlich gestiegen. Dies kommt auch in dem zunehmenden Wunsch nach Individualisierung innerhalb der Wohnung bzw. gegenüber der Haushaltsgemeinschaft zum Ausdruck, dem die Wohnungen oft nicht gerecht würden (Harth, Scheller 2012: 17 f.).

Als Hintergrund dieser Wachstums- und Individualisierungswünsche muss die in den rund 30 Jahren gegenüber den frühen 1960er deutlich verbesserte Wohnungsversorgung sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht berücksichtigt werden. Die

Wohnfläche je Einwohner hat sich in Westdeutschland von 1960 (20m²) bis 1990 (38 m²) nahezu verdoppelt (vgl. FES 1997). Dabei ist die Wohnung 1989 weiterhin auch ein, wenn nicht der zentrale Ort des sozialen Lebens: 99 % empfangen Gäste, 89 % feiern Familienfeste, 79 % der Erwachsenen spielen Gesellschaftsspiele und 63 % geben Partys in der Wohnung (Silbermann 1991: 47), was ebenso wie die individuelle Entfaltung durch größere Wohnungen sicher begünstigt wird. Das Umfeld der Wohnung wird unterschiedlich bewertet: „Nachbarn/Leben auf der Straße“ wird von 26 % als Vorteil der Wohnung eingestuft, von 11 % als Nachteil. 37 % bewerten die „nähere Umgebung“ als Vorteil, 13 % als Nachteil (Ebenda: 53). Einschränkend muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass auch in den Folgeuntersuchungen keine Differenzierungen nach sozioökonomischem Status der Haushalte erfolgten, sodass es sich um Durchschnittswerte mit einer – vermutlich sehr starken – Streuung über die verschiedenen Situationen bzw. Haushalte handelt.

Gleichwohl kann festgehalten werden, dass um 1990 bei einer insgesamt deutlich verbesserten Wohnungsversorgung zum einen zunehmend Wünsche nach individueller Entfaltung als auch nach sozialem Leben an die Wohnung gerichtet werden, wobei die Bewertung der Nachbarschaft deutlich heterogener ausfällt. Diese Wohnwünsche und Bewertungen setzen sich auch in der Folgestudie 2012 im Prinzip fort. Dabei zeigt sich eine deutliche Rangfolge der zugesprochenen Bedeutung der Wohnung.

Für 91 % ist sie Ort der Regeneration, der Erholung und Entspannung, also Gegenpol zur Arbeit und anderen Anforderungen. 80 % stimmen der Aussage zu, dass die Wohnung vor allem ein Ort des Rückzugs und der Geborgenheit sei, „wo man seine Ruhe haben kann“. In gleicher Größe liegt die Wohnung als Ort der Zusammengehörigkeit – und dies, obwohl ein Viertel der Befragten allein lebt. Dabei zeigen sich erhebliche Unterschiede zwischen jungen Befragten mit weniger Zustimmung und solchen aus Familien und höheren Statusgruppen (mit hohem Eigentümer:innenanteil), in denen die Wohnung als Ort der Zusammengehörigkeit geschätzt werde (Harth, Scheller 2012: 80 f.). Mit 72 % wird die Wohnung als Ort der Selbstverwirklichung bewertet, wobei sich auch hier ein höherer Sozialstatus verstärkend auswirkt. Mit 67 % folgt der Freizeitort Wohnung, der überproportional von Männern geschätzt werde. Mit diesen, nach den Verfasserinnen Harth und Scheller „nach innen“ der Wohnung gerichteten Bewertungen, „idealisieren und ideologisieren“ die Befragten den Wohnungsbereich als „Gegenpol“ zur Arbeit oder Außenwelt allgemein, sei er doch nur selten frei von (Haus-) Arbeit, Rücksichtnahme und soziale Kontrolle (Ebd. 82). Diese Einschränkung ist sicherlich berechtigt. Allerdings zeigen die Ergebnisse – nicht überraschend – aber auch sehr deutlich, welche große Bedeutung die Wohnsituation für die Lebensbedingungen und das Wohlbefinden der Menschen als Ort für persönlichen Rückzug und Erholung, das private Zusammenleben und die persönliche Entfaltung hat.

Demgegenüber erhalten Aspekte, die „nach außen“ der Wohnung gerichtet seien, eine signifikant geringere Bewertung. Knapp unter 50 % ist die Wohnung als „Ort der Kommunikation mit Nachbarn oder mit Freunden, Bekannten und Verwandten, als Ort, wo man sich trifft“ wichtig. Aber ein knappes Fünftel lehnt diese Bewertung ausdrücklich ab. Die Öffnung der Privatheit und Zurückgezogenheit des Wohnens wird also sehr

unterschiedlich bewertet und vermutlich auch realisiert. Unterschiedlich ist auch die Bewertung von Nachbarschaftskontakten: Familien- und Eigentümer:innenhaushalte sowie Ältere bewerteten sie hoch, jüngere und Haushalte mit Migrationshintergrund demgegenüber deutlich geringer (Ebd. 83). Diese nach sozioökonomischen Aspekten differenzierten Aussagen werden von Harth und Scheller (2012) allerdings nicht näher mit Daten unterlegt bzw. sind vermutlich qualitative Interpretationen der Befragungen, die in der Tradition Silbermanns auf die Nutzung der Wohnungen sowie deren Einrichtung und Gestaltung fokussiert ist.

Eine gravierende Schwäche der Studien zum Wohnverhalten als privates Alltagsleben ist, dass Ergebnisse nicht nach der sozioökonomischen Situation der befragten Haushalte, d.h. ihrer wirtschaftlichen Situation, nach der Haushaltsgröße oder dem Alter aufgegliedert sind. Auf den Durchschnitt nivellierte Ergebnisse geben zwar allgemeine Tendenzen an, sind aber aufgrund der großen Unterschiede der räumlichen und sozialökonomischen Bedingungen der Wohnungen und Haushalte letztlich wenig aussagekräftig. Sie können auch dazu beitragen, dass Veränderungen und Problemlagen, die nur für einen kleineren Teil der Haushalte festzustellen sind, z.B. (vermeintlich) neue Wohnkonstellationen bzw. „Neue Haushaltstypen“ (Spiegel 1986), nicht angemessen wahrgenommen werden. Hinzu tritt das Problem, dass Entwicklungen, die mit den Umbrüchen der gesellschaftlichen Entwicklung in den späten 1960er Jahren ihren Anfang nahmen, in den Arbeiten, die auf Silbermann (1963) aufsetzen, nicht aufgegriffen werden. Harth und Scheller diskutieren zwar viele Themen bzw. jüngere gesellschaftliche Trends, sie greifen diese aber in ihrer Empirie nicht systematisch auf bzw. diskutieren sie nur zum Teil bei der Interpretation ihrer Ergebnisse (Harth, Scheller 2012: 19 ff.).⁴ Das schmälert aber nicht die Bedeutung des Ergebnisses der Untersuchungen, dass sich vier zentrale Trends im Hinblick auf „Wohnerlebnis und wohnkulturellen Wandel“ zeigen: Pluralisierung, Individualisierung, Ästhetisierung und Öffnung der Wohnung.

Die zunehmende Ästhetisierung des Wohnens verweist auf dessen große Bedeutung nicht nur für Rückzug und Regeneration der Mensch, sondern auch für deren Identität und Entfaltung, die nicht zuletzt in den insgesamt weiterhin wachsenden Ausgaben für die Einrichtung und technischen Ausstattung von Wohnungen zum Ausdruck kommt. Diese Aspekte haben sowohl für die Hersteller von Möbeln, Einrichtungs- und Gestaltungsmitteln sowie Haushaltstechnik als auch – zumindest indirekt – für die Anbieter von Wohnraum bzw. Wohnungswirtschaft eine große Bedeutung. Im Rahmen der vorliegenden Studie sind die sich, wie oben gezeigt, seit längerem festzustellende Pluralisierung und Individualisierung des Wohnverhaltens sowie die Öffnung der Wohnung als – nach wie vor – Mittelpunkt des sozialen Lebens wichtige Felder mit Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, die Wohnungspolitik und die Stadtentwicklung, die deshalb in der Studie eingehender untersucht werden.

⁴ Sie nennen folgende gesellschaftliche Trends, die das Wohnverhalten und Wohnerleben beeinflussen: Demografischer Wandel, Veränderungen der Haushaltsformen, Wandel der Geschlechterbeziehungen, Wandel der Erwerbsarbeit, Wandel der sozialen Ungleichheitsstrukturen, Pluralisierung des Wohnverhaltens und Wohnerlebens, Individualisierung des Wohnverhaltens und Wohnerlebens, Ästhetisierung und soziale Distinktion, Grenzverschiebungen zwischen Öffentlichkeit und Privatheit.

2.1.3 Wandel von Haushaltsstrukturen und Wohnformen

In der auch noch aktuell als Grundlagenwerk anerkannten „Soziologie des Wohnens“ arbeiten Hartmut Häußermann und Walter Siebel (2000) heraus, dass das Ideal des Wohnens in der Kleinfamilie, welches die Wohnungspolitik in Deutschland nach dem II. Weltkrieg bestimmte, eine historisch relativ junge Lebensform ist, die erst im 20. Jahrhundert nach und nach vorherrschend wurde. Im Mittelalter bis weit in das 19. Jahrhundert hinein war nicht die Wohnung einer Kleinfamilie, sondern das von miteinander verwandten und weiteren Haushaltsmitgliedern auf Dauer gemeinsam genutzte Haus als Wirtschafts- und Sozialgemeinschaft die vorherrschende Wohn- und Lebensform in Stadt und Land. Dabei waren Arbeiten und „privates“ Leben eng verwoben. Die verschiedenen Mitglieder der Hausgemeinschaft, mehrere Generationen der Herrschaftsfamilie und das übrige Gesinde, d.h. Gesellen, Mägde und Hilfskräfte, lebten oft eng neben- bzw. miteinander.

Die im Zuge der Industrialisierung sich durchsetzende „moderne“ Wohnform der Kleinfamilie, die bis Ende der 1960er Jahre vorherrschte, war vor allem auf die Reproduktion des Haushalts ausgerichtet. Diese ist eng verbunden mit der Rollenzuweisung der Frau als für die Kinderbetreuung allein zuständigen „Hausfrau“ und dem Mann als außerhalb des Hauses berufstätigen „Ernährer“. Im optimalen Fall kann die Frau die Versorgung im Quartier sichern, wo sich auch die Schulen usw. befinden. Der Haushalt und die Kinder sind Gegenstand ihrer Familienarbeit. Der Mann nutzt die Wohnung primär zu seiner Erholung, gewissermaßen als Gegenwelt zur Arbeit (vgl. Teil I, Kap. 2.1.2).

Neben der Kleinfamilie und der Trennung von Arbeiten und Wohnen besteht der fundamentale Wandel darin, dass die Haushalte statt der Selbstversorgung „in ein Geflecht von privat und öffentlich organisierten Versorgungs- und Entsorgungsapparaturen, die meist nur über Geldzahlungen zugänglich sind, was wiederum die Integration des Haushalts in das System der Berufsarbeit und des Sozialstaats voraussetzt“, eingebunden sind (Häußermann, Siebel 2000: 28). Hinzu tritt die Durchsetzung von Eigentum oder Miete als Verfügungsformen über Wohnraum.

Insgesamt sei der „Idealtypus“ des „modernen Wohnens“, verstanden als Zuspitzung der besonderen Charakteristik, die sich in der Epoche der Industrialisierung herausgebildet habe, durch vier Merkmale gekennzeichnet: die Zweigenerationenfamilie, die Trennung von Wohnen und Berufsarbeit, die Polarität von privatem Leben bzw. Wohnen und Öffentlichkeit sowie dem individuellen Status von Miete oder Eigentum (Ebenda: 19).

Gegenüber diesem Idealtypus haben sich die Haushaltsstrukturen und Lebensformen in den letzten Jahrzehnten erheblich verändert, was von Häußermann und Siebel bereits im Untertitel ihrer „Soziologie des Wohnens“ angesprochen wird: „Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens“. Sie machen wesentliche Veränderungstendenzen aus bei

- dem Verhältnis von Wohnen und Arbeiten, insbesondere durch die verstärkte Berufstätigkeit von Frauen, veränderte Rollen im Haushalt und die Digitalisierung der Arbeitsprozesse mit neuen Optionen für Arbeitszeiten und -orte, u.a. Home-Office.

- dem Verhältnis von Intimität und Individualität des Wohnens auf der einen Seite und sozialem Kontakt in Nachbarschaft und Quartier bis hin zu gemeinschaftlichen Lebensformen (Spellerberg 2018) auf der anderen Seite.
- der Zunahme von Haushalten jenseits der Kleinfamilie. Dazu zählen Häußermann und Siebel (auf Dauer) Alleinlebende, deren Zahl und Anteil nicht nur bei den Älteren erheblich zugenommen haben, Alleinerziehende und Wohngemeinschaften⁵. Bei Erika Spiegel (1986), die den Begriff der „Neuen Haushaltstypen“ geprägt hatte, waren noch unverheiratet zusammenlebende Paare (mit oder ohne Kinder) als Kategorie einbezogen, während Folgestudien sich auf Paare ohne Kinder, verheiratet oder nicht, sich auf sogenannte „double income no kids“ (DINKS) beziehen (vgl. Holtmann, Schaefer 1996).

In vergleichbarer Weise diskutieren auch die – in der Tradition Silbermanns – zunächst mikrosoziologisch auf die Alltagspraxis und die Gestaltung der Wohnung ausgerichteten Forscherinnen die demografischen, sozialen und ökonomischen, d.h. gesamtgesellschaftlichen Veränderungen, als wesentlich für den „wohnkulturellen Wandel“. Mehr als 10 Jahre nach Veröffentlichung der „Soziologie des Wohnens“ führen sie die dafür wesentlichen Veränderungen zurück auf

- den Demografische Wandel, insbesondere die wachsende kulturelle Vielfalt und die Zunahme älterer Menschen,
- die Veränderungen der Haushaltsformen: „kleiner, bunter und kinderloser“,
- der Wandel der Geschlechterbeziehungen und der Erwerbsarbeit durch die zunehmende Erwerbstätigkeit von Frauen und neue Formen der Arbeitsorganisation und schließlich
- die Veränderungen der Ungleichheitsstrukturen, bei denen die klassischen Schichtungsmerkmale wie Einkommen, Berufsstatus und Bildung durch unterschiedliche Lebensstile ergänzt oder auch ersetzt würden (Harth, Scheller 2012: 19 ff.)

Trotz sehr unterschiedlicher Perspektiven der Ansätze, hier konkretes Alltagsverhalten, dort gesellschaftsstruktureller Wandel, stimmen die Befunde und Kausalvermutungen im Hinblick auf das Wohnverhalten weitgehend überein: Gegenüber dem Idealtypus des „modernen Wohnens“ der Nachkriegsepoche führen tiefgreifende soziale, ökonomische und kulturelle Veränderungen zu gravierenden Unterschieden bzw. Differenzierungen in der Zusammensetzung der Haushalte, ihrer Bedarfe und Handlungsmöglichkeiten, ihrer Lebensführung bis hin zu ihren Werthaltungen und Wunschvorstellungen. Diese strukturellen Veränderungen bei den Haushalten haben, je nach der jeweiligen Ausprägung und Marktsituation, Auswirkungen auf ihr Wohnverhalten.

Empirische Untersuchungen dieser Zusammenhänge, insbesondere für Haushalte jenseits der Kleinfamilie, sind allerdings rar. Die vermutlich erste und bisher umfassendste

⁵ In Anlehnung an Spiegel (1986) verstanden als Haushalt von mindestens 3 nicht verheirateten Erwachsenen mit oder ohne Kinder.

beruht auf einem Forschungsprojekt, das Anfang der 1990er Jahre in Nürnberg durchgeführt wurde (vgl. Holtmann, Schaefer 1996). Schriftlich befragt wurden rund 1.000 Haushalte in drei Stadtvierteln, einem innerstädtischen Quartier, einem am Innenstadtrand und einem suburbanen Neubaugebiet. Die Befragten wurden untergliedert in „traditionelle Haushaltstypen“ (Familien mit Kindern und Ehepaare über 45 ohne Kinder), „neue Haushaltstypen“ (nichtverheiratete Paare mit oder ohne Kinder, jüngere Ehepaare, d.h. ein Partner/eine Partnerin unter 45, ohne Kinder, „Alleinerziehende“ und „Einpersonenhaushalte“). Dabei wurde zu verschiedenen Aspekten die Wohnsituation und der Wohnwünsche gefragt.

Die Untersuchung zeigt über viele Fragestellungen eine sehr große Bedeutung der ökonomischen Situation für die Situation und auch die Wünsche der Haushalte. Dabei ergeben sich im Einzelnen interessante Ergebnisse bzw. Unterschiede. Zum Beispiel:

- Im Hinblick auf den Wunsch beim Eigentumserwerb präferieren finanzstarke Haushalte, insbesondere solche ohne Kinder, überdurchschnittlich oft innenstadtnahe Standorte, während finanzschwache Haushalte ein freistehendes Haus oder Reihenhaus wünschen, was für sie in der Regel aber unerschwinglich ist.
- Als Einzugsgrund nennen einkommensstarke Haushalte öfter das Freizeit- und Kulturangebot sowie die Atmosphäre des Viertels, Haushalte mit mittlerem Einkommen gute Einkaufsmöglichkeiten und eine kinderfreundliche Umgebung, Haushalte mit niedrigem Einkommen Grünflächen sowie die Nähe von Freunden und Bekannten.
- Die sozialen Kontakte von Haushalten mit hohem ökonomischem Potenzial sind eher weiträumig verteilt während Haushalte mit geringen Einkommen ein eher kleinräumiges soziales Netz haben.
- Finanzstarke Haushalte melden deutlich stärker Defizite bei der Größe und Ausstattung der Wohnung als finanzschwache, und dies, obwohl sie bereits am besten versorgt sind.
- Haushalte mit Kindern, insbesondere solche mit geringen Einkommen, haben eine hohe Wohnkostenbelastung, sind verstärkt an einer guten Nachbarschaft interessiert und leben vergleichsweise beengt, äußern aber – trotz einer vergleichsweise schwierigen Wohnsituation – eine hohe Zufriedenheit bzw. wenig Umzugswünsche.
- Kinderlose Paare sind die zugleich finanzkräftigste und anspruchsvollste, aber auch unzufriedenste Gruppe am Wohnungsmarkt, die hohe Ansprüche insbesondere an die Lage, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeiten (Arbeitszimmer u.a.) der Wohnung hat.
- Finanzstarke Alleinlebende konkurrieren mit Familien um Wohnungen. Ältere und finanzschwache Alleinlebende sind stark an ihr Wohnviertel gebunden, zeigen sich zufrieden und passen sich an die bestehende Wohnsituation an, weil bei Umzug deutlich höhere Wohnkosten erwartet werden.

Es zeigt sich – nicht überraschend – ein starker Zusammenhang einer hohen Finanzkraft der Haushalte mit einer komfortablen Wohnsituation und zugleich mit hohen

Ansprüchen bzw. Unzufriedenheit. Umgekehrt scheinen sich Haushalte mit geringer Finanzkraft und einer deutlich schlechteren Wohnsituation eher mit den Verhältnissen abzufinden – oder aber den Erwerb von Häusern als Wohnwunsch zu formulieren, was bei Ihnen weit jenseits der realen Möglichkeiten liegt. Die subjektiven Bewertungen sowohl bei den besonders gut als auch bei den eher schlecht versorgten Haushalten scheinen die objektiv polarisierte Lage tendenziell noch zu verstärken oder zu verfestigen.

Es kann festgehalten werden, dass der hier skizzierte Wandel von Haushaltsstrukturen und Wohnformen zu einer deutlichen Vielfalt der Haushalte im Hinblick auf die Anzahl der Mitglieder, deren Rollen und Beziehungen untereinander, deren Anforderungen an und Nutzung der Wohnungen und deren Verhältnis zu Nachbarschaft und Quartier geführt haben, die – grundiert durch die wirtschaftliche Situation der Haushalte – für das Wohnverhalten prägend sind.

2.1.4 Lebensphasen und Wohnmobilität

Ausgehend von der in der Nachkriegszeit vorherrschenden Fokussierung auf die 2-Generationen Kleinfamilie war die Forschung zunächst auf deren Wohnbedürfnisse und Standortanforderungen sowie deren Wohnmobilität fokussiert: „Why families move“ (Rossi 1955). Im Rahmen dieses Familienzyklus-Konzeptes standen das Zusammenziehen der Partner:innen, selbstverständlich auf Basis einer Heirat, die Geburt des ersten Kindes und das Wachstum der Familie und ihrer Bedürfnisse, insbesondere durch weitere Kinder, im Mittelpunkt des Interesses. Das Familienzyklus-Konzept wurde seit den 1970er Jahren zu einem Lebenszykluskonzept weiterentwickelt, bei dem die Lebens- und Wohnsituation vor und nach einer Kleinfamilienphase zunehmend einbezogen wurde (Kley 2009: 48 ff.):

- Das frühe Erwachsenenleben nach dem Auszug aus dem Elternhaus, das zu vielfältigen Wohnformen führt: Alleinleben, Wohngemeinschaft oder Paargemeinschaft, wobei junge Haushalte überdurchschnittlich oft Umziehen und dabei ggf. die Wohnform wechseln. Bei jungen Erwachsenen in der Ausbildung kommt es oft zum Ortswechsel bzw. einer Fernwanderung, in der Regel allein.
- Der Übergang in das Erwerbsleben, der in der Regel mit einer anderen Lebensführung und einer deutlichen Verbesserung der Finanzkraft verbunden ist, ist bei hohen Bildungsabschlüssen überdurchschnittlich oft mit einer, ggf. erneuten Fernwanderung verbunden.
- Die Gründung einer Familie, ob verheiratet oder nicht, durch Geburt eines Kindes verändert die Lebenssituation substanziell und führt im Vorwege oder in der Folge vielfach zu einem Umzug.
- Ein weiteres Wachstum der Familie durch weitere Kinder löst vielfach zusätzlichen Raum- und Flächenbedarf aus, verbunden mit dem verstärkten Wunsch nach einer kindergerechten Umgebung und Infrastruktur.
- Es kommt in erheblichem Umfang zu Trennungen von Eltern mit der Folge des Aus- bzw. Umzugs zumindest eines Partners und veränderten Wohnkonstellationen: Alleinlebende und Alleinerziehende, neue Partnerschaften ohne oder mit Kindern (Patchwork), Wohngemeinschaften in unterschiedlichen Zusammensetzungen oder Wiedereinzug bei den Eltern als gekappte 3-Generationen-Familie.

- Die, zumindest temporäre, Kleinfamilie ist allerdings schon länger nicht mehr die alles dominierende Lebensform von jüngeren bis mittelalten Haushalten. Ein erheblicher Teil der Menschen bleibt kinderlos und wohnt allein, in Partnerschaften oder – relativ selten – in Wohngemeinschaften oder bei den eigenen Eltern. Insbesondere bei Alleinlebenden und Partnerschaften, vermutlich auch bei Wohngemeinschaften, kommt es nicht selten zu Wechseln zwischen den Wohnformen.
- Im Familienzyklus-Konzept weitgehend ausgeblendet und bisher wenig erforscht ist die Lebensphase 55+ bzw. nach dem Auszug der Kinder, in der sich aufgrund der veränderten Konstellation die Bedürfnisse und Interessen der Haushaltsmitglieder und damit ggf. auch der Wohnbedürfnisse und der Wohnbedarf verändern, zumal das Älterwerden und der Ruhestand näher rücken (Zimmerli 2012).
- Mit dem Ruhestand, zunehmendem Alter und damit verbundenen gesundheitlichen Einschränkungen, dem Verlust eines Partners/einer Partnerin, verändern sich zunehmend die Bedürfnisse und Möglichkeiten der Menschen und entsprechend die Anforderungen an die Wohnung und die Wohnumgebung. Dies kann „ausgesessen“ werden oder zu Veränderungen der Wohnung, sei es Umbau, durch Umzug in eine andere Wohnung oder in eine altengerechtere Wohnanlage führen. (Kley 2009: 167 ff.)

Einmal abgesehen von dem Auszug aus dem Elternhaus und der zuletzt skizzierten Wohnsituationen des höheren Alters sind die anderen Wohnsituationen nicht linear miteinander verkettet, sondern können in unterschiedlichen Abfolgen auftreten. Deshalb wird die Interdependenz der verschiedenen Lebensbereiche der Erwerbsarbeit, der persönlichen Beziehungen, der Wohnform und der Freizeit versucht, mit dem biografischen Konzept des Lebensverlaufs (Ebenda: 50f) oder auch „Statuspassagen“ (Peter et al. 2022: 7) zu analysieren. Dabei grenzen Umzüge, die wohnungs- und personen- bzw. haushaltsbedingte Ursachen haben können, verschiedene Episoden der Wohnbiografie voneinander ab. Allerdings ist zu beachten, dass nicht jede Veränderung der Situation eines Haushalts zu einem Umzug führt. Das Beibehalten der Wohnung trotz einer substantziellen Veränderung des Bedarfs, nicht nur wegen des hohen persönlichen Aufwands oder erheblicher Umzugskosten, sondern wegen fehlender Alternativen, ist insbesondere wegen eines angespannten Wohnungsmarktes mutmaßlich weit verbreitet (Sterzer 2019: 29).

Einer Studie zur Umzugsmobilität in Bremen, Köln und Leipzig im Zeitraum 2007 bis 2017 können exemplarisch Daten zu Volumen und Struktur innerstädtischer Umzüge entnommen werden (vgl. BBSR 2020):

- Im Vergleich zu den bis 2015/16 stark steigenden Zuzügen in die Städte bleiben die innerstädtischen Umzüge auf einem durchweg stabilen Niveau.
- Unter den Zu- und Umzügen, d.h. Wohnungswechsel insgesamt sind rund 50 % der Einzelpersonen, über 60 % der Alleinerziehenden, knapp 70 % der Paare ohne Kinder und rund 80 % der Paare mit Kindern innerhalb der Stadt umgezogen.

- Bei rund 27 % der innerstädtisch Umziehenden war (vermutlich) das Motiv die Vergrößerung des Haushalts, bei rund 15 % eine Verkleinerung. Bei über 50 % blieb die Haushaltsgröße gleich.
- Dabei zeichnen sich beim Umzug vor allem 3- und Mehrpersonenhaushalte, d.h. Familien (75 %) und auch Wohngemeinschaften (60 %) durch eine hohe Konstanz der Wohnform aus, während die Wohnform bei 1- und 2-Personenhaushalten nur zu 50 % beibehalten wurde.
- Haushalte der 30-49jährigen haben mit über 35 % den höchsten Anteil am Umzugsgeschehen, vermutlich besonders aus familiären Gründen oder zur Eigentumbildung.
- Die Gruppen der 18- bis 24-jährigen, die sich überwiegend in der Ausbildung befinden, und der 25- bis 29-jährigen Haushalte, die überwiegend Berufseinsteiger sind, machen jeweils über 20 %, d.h. zusammen 40 % der innerstädtischen Umzüge aus.
- Nur unter 20 % der innerstädtischen Umzüge entfallen auf Haushalte über 50 Jahren.
- Die Zuzüge von außen gehen zu höheren Anteilen in die Innenstadt und den Innenstadtrand als an den Stadtrand.
- Innerhalb der Stadt ziehen Familien zu 60 % und Alleinerziehende zu 55 % an den Stadtrand. Bei Paaren ohne Kinder sind es 50 % und bei Einzelpersonen 40 %, die also zu 50 % oder 60 % in innerstädtische Quartiere oder die Innenstadt ziehen.
- Hohe Mietpreise je Quadratmeter zahlen vor allem Einzelpersonen und Alleinerziehende.
- Als Umzugsmotiv für innerstädtische Umzüge liegen der „Wunsch nach größerer Wohnung“ (13 %) und „Bildung einer Lebensgemeinschaft“ (12 %) vorn. Allerdings werden auch „Unzufriedenheit mit altem Quartier“ und „Bauliche Mängel der alten Wohnung“ mit etwa 7 % ähnlich oft genannt wie „Familienzuwachs“.
- Rund 15 % der innerstädtisch Umgezogenen bewerten die neue Wohnung als Verschlechterung und knapp 20 % die Lage und das Umfeld.
- Rund 25 % sind in ein günstigeres Marktsegment umgezogen, rund 60 % in ein teureres.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Wohnsituation und das Wohnverhalten wesentlich von den Lebensphasen bzw. genauer den Lebensläufen der Haushalte bzw. der Einzelnen bestimmt werden. Dies führt zu einer starken Differenzierung der aus den Lebenssituationen resultierenden Wohnbedarfe. Die dadurch erwünschten und ggf. realisierten Umzüge bilden einen wesentlichen Faktor für den jeweiligen Wohnungsmarkt, weil dadurch die Wohnsituation dem Wohnbedarf bzw. dem Wohnwunsch (sofern es nicht ein erzwungener Umzug ist) angepasst wird. Damit wird, zusätzlich zum Neubau, die Nutzung des Wohnungsbestands tendenziell der Nachfrage entsprechend angepasst. Innerhalb Hamburgs sind im Zeitraum 2013 bis 2020, d.h. bei einem insgesamt angespannten Wohnungsmarkt mit Knappheit und deutlich steigenden Preisen, 862.000 Personen umgezogen, was 46 % der Bevölkerung bzw. im Durchschnitt 6 % pro Jahr

entspricht (vgl. Empirica 2021).⁶ Der Umzugswunsch und die realisierten Umzüge sind somit wesentliche Faktoren zum Verständnis des Wohnverhaltens der Haushalte und des Wohnungsmarktes.

2.1.5 Lebensstile und Wohnverhalten

Im Begriff Lebensstil bzw. den oft synonym verwendeten Bezeichnungen Lebensart, Lebensweise oder Lebensführung werden verschiedene Aspekte wie Verhaltensweisen, insbesondere in der Freizeit, soziale Kontakte sowie die Werthaltungen und Lebenspläne von Einzelnen oder Gruppen in Verbindung gebracht. Lebensstile haben die Funktion „durch tägliche Routine und Systematisierung den Alltag zu entlasten und zu strukturieren“, um „Identität zu sichern und auch soziale Abgrenzungen und Distinktionen zu ermöglichen“ (Schneider, Spellerberg 1999: 28). Sie wurden in der sozialwissenschaftlichen Forschung in den 1980er Jahren in Absetzung bzw. als Ergänzung zu Schichten- und Klassenkonzepten entwickelt, um die Differenzierung der Gesellschaft im Hinblick auf das Verhalten und die Wertorientierungen in den Blick zu nehmen (Gebhardt 2012: 33 ff). Diese – quasi „inneren“ – Triebkräfte sollen durch empirische Indikatoren insbesondere aus der privaten Lebensführung erfasst werden. Das Konzept der Lebensstile ist im Kontext der Konsumforschung stark verbreitet, z.B. die von einer internationalen Agentur vermarkteten „Sinus-Milieus“, bei denen die „Soziale Lage“ der Haushalte mit ihren „Grundorientierungen“ in Beziehung gesetzt werden, wobei die zugrundeliegenden Daten und Methoden nicht offengelegt werden.⁷

Vom Konsum gibt es zum Wohnen einige Bezüge, etwa bei der Gestaltung und Einrichtung der Wohnungen, der Bedeutung der Küche und zu Aktivitäten bzw. Verhalten außerhalb, etwa bei Freizeitaktivitäten, Gastronomie etc. In der Wohn- und Stadtforschung werden neben Freizeitaktivitäten und Konsummustern, soziale Kontakte und die Mediennutzung sowie erklärte Werthaltungen und Motive herangezogen bzw. erhoben und gestützt auf quantitative Clusteranalysen zu Lebensstilgruppen gruppiert (z.B. Schneider, Spellerberg 1999: 95 ff.; Gebhardt 2012: 36 ff.). Mit dem Fokus auf der privaten Lebensführung ergeben sich naturgemäß starke Zusammenhänge der Lebensstilforschung mit dem Wohnen und Wohnverhalten des Einzelnen bzw. des Haushalts im engeren Sinn (vgl. Teil I; Kap. 2.1.2) sowie mit dem sozialen Leben insgesamt auch außerhalb der Wohnung: in der Nachbarschaft, dem Quartier und der Stadt bzw. Region insgesamt sowie zur Wahl bzw. zum gewünschten Wohnstandort, etwa in der Unterscheidung zwischen urban, suburban oder ländlich.

Der Lebensstile-Ansatz wurde in den 1990er Jahren in der Stadt- und Regionalforschung intensiv aufgegriffen. In der Stadtforschung standen sozialräumliche Segregation und lokale „Milieus“ in Form einer Konzentration einzelner Lebensstilgruppen als Bewohnerschaft bestimmter Quartiere im Mittelpunkt, seien es Großwohnsiedlungen am Stadtrand oder zentrale Gründerzeitquartiere mit vielfältigen Strukturen, oder in Form von „Szenen“, die an verschiedenen Orten der Stadt Anlauf- oder Inszenierungspunkte haben, z.B.

⁶ Zusätzlich sind in diesem Zeitraum 1,55 Mio. Menschen über die Stadtgrenzen zu- oder weggezogen.

⁷ Siehe dazu <https://www.sinus-institut.de/sinus-milieus/sinus-milieus-deutschland>

Hochkulturszene, Sportszene, Clubszene usw., ausprägen (Dangschat, Blasius 1994; Schneider, Spellerberg 1999).

Das Konzept der Lebensstile hat eine neue Perspektive in die Wohn- und Stadtforschung gebracht. Sie haben für einzelne, bereits genannte, besonders ausgeprägte Konstellationen, etwa finanzkräftige, jüngere, kontaktstarke und kulturell orientierte Haushalte als Treiber der „Gentrifizierung“ innerstädtischer Wohnquartiere und einkommensschwache Haushalte mit begrenzten sozialen Kontakten und Aktionsräumen, die oft in (Groß-) Siedlungen am Stadtrand leben, eine hohe Plausibilität und Signifikanz. Auch für Eigentums Haushalte wird immer wieder festgestellt, dass eine hohe Zufriedenheit besteht, weil der gewünschte Lebensstil im Haus und dem großen Aktionsraum dieser Haushalte realisiert werden kann und zugleich oft eine gute Nachbarschaft sowie Zufriedenheit mit dem Quartier besteht. Dies kann angesichts der in der Regel guten sozialökonomischen Situation dieser Haushalte, den Möglichkeiten, die die oft größeren Wohnungen bieten und in dieser oft homogenen Struktur der Nachbarschaft und des Quartiers nicht überraschen.⁸

Insgesamt bleibt offen, in welchem Verhältnis der Lebensstil allgemein, d.h. für alle Haushalte, zu den verfügbaren Ressourcen im ökonomischen (Einkommen), kulturellen (Bildung) und sozialen (Netzwerke) Bereich steht, zur Zusammensetzung bzw. Struktur des jeweiligen Haushalts und zu dessen Lebensphase bzw. Lebenslauf. Zugespitzt formuliert: Kann der Haushalt die Wohnung und den Standort wirklich wählen oder beeinträchtigen diese etwa umgekehrt die Verwirklichung des gewünschten Lebensstils? Diese Frage kann angesichts der Vielzahl von Bezügen, den zum Teil bestehenden Interdependenzen zwischen diesen Faktoren und der starken Varianz der Ausprägungen und Konstellationen empirisch nicht allgemein geklärt werden (Schneider, Spellerberg 1999: 82).

Allerdings wird in der zwar älteren, im Hinblick auf ihre theoretische Fundierung, empirische Basis und methodische Ausarbeitung herausragenden Studie zu Lebensstilen und Wohnen von Schneider und Spellerberg (1999) in den Beschreibungen der Lebensstilgruppen (105 ff.) und ihrem Umzugsverhalten (263 ff.) deren starke Aufladung nach Finanzkraft, Haushaltstyp und Lebensphase deutlich. So kommt Kellerhoff nach eingehender Diskussion der einschlägigen Forschung zu dem Ergebnis, dass weitgehende Übereinstimmung herrscht, dass die Finanzkraft, die Haushaltsstruktur und die Lebensphase die Wohnsituation dominieren und die Varianz der Lebensstile erweitern oder aber begrenzen. Aufgrund der „Strukturabhängigkeit der Lebensstile“ würde diese in Abhängigkeit zu Lebenslagen, verfügbaren Ressourcen und getroffenen Lebensplanungen auch auf der individuellen Ebene im Lebensverlauf einem Wandel unterliegen (Kellerhoff 2014: 80).

⁸ Kellerhoff (2014) diskutiert, ob auch jenseits dieser jeweils stark von der sozioökonomischen Situation der Haushalte geprägten Lebensstile eine allgemeine Tendenz zu bzw. ein grundsätzliches Streben nach einer Homogenität von Nachbarschaften hinsichtlich des Lebensstils besteht (58 f.). Weiterhin zeigt er auf, dass sowohl die wohlhabendsten als auch die ärmsten Bevölkerungsgruppen verstärkt segregiert leben, während sich Haushalte mittlerer Einkommenspositionen am wenigsten räumlich absondern würden (63).

Kellerhoff hat an Untersuchungen des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft (GDW) mitgearbeitet, der seit längerem regelmäßig „Wohntrends“ untersuchen lässt. Dazu werden im Rahmen einer repräsentativen Befragung im gesamten Bundesgebiet Miethaushalte seit 2018 „Wohnkonzepten“ zugeordnet. Diese werden nach sozioökonomischen Kriterien (Alter, Haushaltstyp und Kaufkraft), ihrem Freizeitverhalten und Lebensstil sowie ihren Wertorientierungen und Wohnwünschen gebildet, wobei die sozioökonomischen Kriterien die maßgebliche Grundlage bilden. Anhand der aktuell veröffentlichten Studie soll im Folgenden exemplarisch aufgezeigt werden, welche „Typen“ gebildet und welche Aussagen bzw. Veränderungen auf dieser Basis getroffen werden können.

Demnach haben sich in den nur 4 Jahren zwischen 2018, d.h. vor der Pandemie, und dem Sommer 2022, geprägt vom Krieg in der Ukraine, der Energiekrise, Inflation und dem Klimawandel, die Anteile verschiedener Wohnkonzepte erheblich verschoben. Stark verringert haben sich nicht nur die „kommunikativen“, urban orientierten, auch außerhalb der Wohnung aktiven, eher jüngeren Haushalte von 21 % auf nur noch 10 %. Das ist sicherlich wesentlich auf die Folgen der Pandemie wie auf die multiple Krisenlage zum Befragungszeitpunkt zurückzuführen. Ebenso nahezu halbiert haben sich die „Bescheidenen“, die geringe Ansprüche haben, auf Ordnung und Sicherheit viel Wert legen und stärker mit ihrem Wohnstandort verbunden sind. Diese Gruppe hat sich von noch 50 % in 2018 auf nur noch 21 % der über 65-jährigen bzw. 20 % auf 12 % aller Befragten im Jahr 2022 verringert. Die nachrückenden Haushalte dieser Altersklasse sind zu deutlich größeren Anteilen „anspruchsvoll“, d.h. auf individuelle Selbstverwirklichung und Leistung ausgerichtet, an Werthaltigkeit von Produkten, neuen Technologien und Ökologie interessiert (von 7 % auf 19 %). Oder sie sind „häuslich“, d.h. familiär und auf soziale Netzwerke orientiert, auf Sicherheit und Nachhaltigkeit bedacht (von 5 % auf 21 %). Oder aber sie sind „funktionell“ geprägt, d.h. verfügen über nur geringe Ressourcen, sind unzufrieden und wünschen eine bessere Lebenssituation. Der Anteil dieser als „funktionell“ bezeichneten Haushalte ist in der Altersgruppe der 45 bis unter 65-jährigen von 9 % auf 24 % und bei den Älteren, über 65-jährigen von 4 % auf 16 %, d.h. in nur vier Jahren sogar um das 4-fache gestiegen. Es zeigt sich also eine deutliche Polarisierungsdynamik zwischen tendenziell anspruchsvollen oder sozial aktiven, ökonomisch stabil oder gut aufgestellten mittleren und insbesondere älteren Haushalten, gegenüber solchen in einer tendenziell prekären Situation, schon bei den über 45-jährigen und insbesondere bei den über 65-jährigen (GdW 2023: 107 ff).

In den hier zitierten „Wohntrends 2040“ blieben die Kriterien der Wohnkonzepte von 2018 auf 2022 konstant. Da sich Alter, Haushaltstyp und Kaufkraft der Grundgesamtheit nicht so stark verändert haben dürften, deuten die erheblichen Veränderungen der Anteile darauf hin, dass das Freizeitverhalten und der Lebensstil, und möglicherweise auch Wertorientierungen und Wohnwünsche, relativ volatil sind und stark auf Konjunktur, Krisen und Umbrüche reagieren.

Insgesamt erscheinen Lebensstile eine aufschlussreiche ergänzende Perspektive zum Wohnverhalten zu sein, das basal von der ökonomischen Situation des Haushalts, seiner Größe und inneren Struktur sowie seiner Lebensphase bzw. seiner Wohnbiografie geprägt ist. Für das Wohnverhalten besonders relevant ist, ob der jeweilige Lebensstil in der

Wohnung und dem Wohnumfeld gelebt werden kann oder dieses begrenzt oder sogar behindert wird.

2.1.6 Wohnwünsche und Wohnverhalten

Wie die Menschen Wohnen möchten, ist geprägt von der individuellen Wohnbiografie, den aus dem jeweiligen sozialen Kontext bekannten Formen des Wohnens und den vorherrschenden gesellschaftlichen Vor- oder Leitbildern. Im Hinblick auf die Bewertung der eigenen Wohnsituation weisen u.a. Häußermann und Siebel auf zwei Anpassungsmechanismen hin, die die Wohnzufriedenheit erheblich beeinflussen. Der Maßstab für eine Bewertung sei nicht der durchschnittliche Standard in der Gesellschaft oder gar eine „ideale“ Wohnsituation ohne Bezug zu den eigenen Möglichkeiten, sondern der Standard in der Gruppe, der man sich zugehörig fühle: die eigene „Bezugsgruppe“. Daraus erkläre sich das „Zufriedenheitsparadoxon“⁹: Menschen aus sehr unterschiedlichen sozio-ökonomischen Gruppen bewerten vergleichbare Wohnungen und Wohnsituationen sehr unterschiedlich oder sind umgekehrt jeweils in ähnlicher Weise zufrieden mit faktisch stark unterschiedlichen Wohnsituationen.

Ein zweiter Anpassungsprozess sei die Tendenz, die Wahrnehmung und Bewertung großer Diskrepanzen zwischen der gewünschten Wohnsituation und der tatsächlich bestehenden mit der Zeit abzubauen, weil die Unzufriedenheit auf Dauer nicht zu ertragen sei.¹⁰ Tatsächlich ist vielfach belegt, dass die Zufriedenheit mit der Wohnsituation mit der Wohndauer ansteigt. Dies ist allerdings sicherlich nicht nur mit einer passiven Anpassung von Wünschen oder Erwartungen an die tatsächlichen Verhältnisse zu erklären, sondern wird vielfach auch Ausdruck einer Einbindung in die Wohnumgebung oder Optimierungen der weiterbestehenden Wohnsituation sein (Schneider, Spellerberg 1999; Häußermann, Siebel 2000). Beide Anpassungsprozesse tragen dazu bei, dass insbesondere Menschen bzw. Haushalte, die in einer räumlich, ökonomisch oder sozial angespannten Wohnsituation leben, sich bzw. ihre Erwartungen tendenziell an die für sie unveränderlichen Verhältnisse anpassen.

Unabhängig von diesen sozialökonomischen Paradoxien und Anpassungsprozessen ist die Entscheidung eine Wohnung zu beziehen, sie beizubehalten oder eine andere zu suchen und ggf. den Aufwand zu betreiben, auch tatsächlich umzuziehen eine multidimensionale Abwägungsentscheidung. „Die Wohnungsnachfrage stellt somit einen Kompromiss zwischen Erwünschtem und Machbarem auf Grundlage von internen und externen Restriktionen dar“ (Kellerhoff 2014: 74). Der Umzugswunsch allein ist ein Signal, dass ein anderer Bedarf oder Unzufriedenheit besteht. Wenn kein Umzugswunsch geäußert wird, heißt dies allerdings nicht in jedem Fall, dass die Wohnsituation gut ist. So kann es sich bei einer erklärten Wohnzufriedenheit bzw. fehlendem Umzugswunsch bei

⁹ Sie beziehen sich dabei auf Schober, B. (1993): Das Zufriedenheitsparadoxon und die erlernte Hilflosigkeit – Schlüssel zu einer konstruktiven Erklärung von Langzeitarbeit. In: Joseph Popper-Nährpflicht-Stiftung, Forschungspreis 1992, Frankfurt/M.: 43-61.

¹⁰ Häußermann und Siebel (2000: 219) beziehen sich auf die Dissonanztheorie nach Festinger, L. (1978): Theorie der kognitiven Dissonanz, Stuttgart. Siehe dazu auch Schneider, Spellerberg (1999), die sich auf Diewald, M.; Zapf, W. (1984): Wohnbedingungen und Wohnzufriedenheit. In: Glatzer, W., Zapf, W. (Hrsg.): Lebensqualität in der Bundesrepublik Deutschland. Frankfurt: Campus, S. 73-96, beziehen.

finanzschwachen, beengt wohnenden, älteren oder anderen Haushalten mit Restriktionen auch um eine Anpassung an die Gegebenheiten handeln, weil eine bessere Alternative im Rahmen der eigenen Möglichkeiten nicht erreichbar erscheint. Umgekehrt lässt ein Umzugswunsch nicht unmittelbar auf eine schwierige Wohnsituation schließen, denn es kann sich auch um den Wunsch nach einer Verbesserung einer ohnehin guten Wohnsituation handeln. Unabhängig von einer Bewertung des Bedarfs ist die Aufnahme einer aktiven Suche ein Indikator für die subjektiv empfundene Dringlichkeit einer Veränderung der Wohnsituation durch Umzug.

2.1.7 Fazit

Der hier dargestellte Stand der Forschung aus verschiedenen sozialwissenschaftlichen Zugängen zeigt, dass diese gemeinsam betrachtet werden müssen, um ein tragfähiges Verständnis vom Wohnverhalten der Haushalte zu schaffen, das der Komplexität der Realität gerecht wird. Die eher strukturellen Zugänge aus der Wohnsoziologie, die die Wohnungsversorgung und Wohnsituation, die Haushaltsstrukturen und Wohnformen sowie die Lebensphasen und Wohnmobilität in den Mittelpunkt rücken, bilden dabei das Grundgerüst, die starke Differenzierung des Wohnens und der daraus resultierenden, sehr unterschiedlichen Problemlagen besser zu verstehen bzw. zu erklären. Dabei ist davon auszugehen, dass erhebliche Zusammenhänge zwischen den Faktoren Wohnsituation, Haushaltsstrukturen und Lebensphasen bestehen, sodass es sinnvoll ist, die Ausprägungen dieser Merkmale nicht nur getrennt darzustellen, sondern sie auch in Form von Gruppen bzw. Clustern ähnlicher Konstellationen zu betrachten.

Die eher vom Individuum, seinen kulturellen Prägungen und Alltagspraxen ausgehende anthropologische und sozialpsychologische Perspektive, die das private Alltagsleben in der Wohnung und in ihrem Kontext sowie die Lebensstile in den Mittelpunkt rücken, ergänzen die basalen strukturellen Determinanten nicht nur. Sie liefern zumindest Beiträge zum Verständnis der konkreten Ausprägungen des Wohnverhaltens und dessen Differenzierungen innerhalb der von strukturellen Determinanten bestimmten Mustern. Ob und welche Auswirkungen individuelle Stilisierungen und Konsummuster, spezifische soziale Vernetzungen und Freizeitaktivitäten sowie Werthaltungen und Lebenspläne tatsächlich auf das Wohnverhalten haben, kann allerdings nicht allgemein festgestellt werden. Sie können Ausdruck emergenter Formen, Muster und Aspekte des Wohnverhaltens sein, die sich aus den gesellschaftlichen Strukturen und deren Wandel (noch) nicht erklären lassen.

Die dritte Perspektive, die der Stadtforschung und Quartiersentwicklung, erschließt die Wechselwirkungen zwischen den (Aus-) Wirkungen des gesellschaftlichen Wandels über das Wohnverhalten auf die Stadtstruktur und das Leben in den Quartieren und umgekehrt, wie Stadtstrukturen und Quartiere die Lebensbedingungen und Entfaltung der dort lebenden Menschen unterstützen oder auch beschränken.

Daraus ergibt sich für die Erfassung und Analyse des Wohnverhaltens, die grundlegenden Determinanten des Wohnverhaltens in ihrer mehrdimensionalen Wechselwirkung zu

betrachten. Dazu sollten die Wohnsituationen der Haushalte mit den Haushaltstypen bzw. Wohnformen und den Lebensphasen bzw. Lebensläufen in Beziehung gesetzt werden. Auf dieser Grundlage können in einem weiteren Schritt ergänzende Fragestellungen zum Alltagsleben, zur ökologischen Orientierung, zu Nachbarschaften und Quartieren oder zu gemeinschaftlichen Wohnformen untersucht und eingeordnet werden.

2.2 Das Wohnverhalten betreffende Entwicklungen und Trends

In diesem Kapitel werden gesellschaftliche Veränderungen und Trends skizziert, die Auswirkungen auf das Wohnverhalten der Haushalte haben bzw. haben können. Im Fokus stehen beobachtbare Veränderungen bei der Nutzung der Wohnung und des Wohnumfeldes sowie veränderte Anforderungen an die Wohnung – auch in Hinblick auf die dort möglichen Aktivitäten.

Im ersten Abschnitt dieses Kapitels werden zunächst grundlegende gesellschaftliche Entwicklungen umrissen. Dabei wird die vielfach festgestellte zunehmende Individualisierung der Lebensgestaltung der Menschen in Beziehung gesetzt zur Entwicklung neuer Formen der Vergemeinschaftung wie „Netzwerke“ oder „Szenen“ unterschiedlicher Art, Kohärenz und Dauer, die die traditionellen Formen wie Familie, Nachbarschaft und Freundeskreise ergänzen. Diese parallelen Entwicklungen werden als duale - miteinander korrespondierende - Prozesse interpretiert. Diese betreffen sowohl das private Leben in der Wohnung, ihre Nutzung und Gestaltung, als auch die sozialen Kontakte der Menschen, die innerhalb der Wohnung, im Wohnumfeld oder auch außerhalb des Nahbereichs stattfinden.

Wie und in welchem Maße sich das Kontaktverhalten innerhalb und außerhalb der Wohnung verändert hat, wird, soweit möglich, anschließend für die deutschen Großstädte (aggregiert ab 500.000 Einwohner:innen) im Vergleich zu den sonstigen Gebieten anhand der Daten des SOEP aufgezeigt.

Im zweiten Abschnitt dieses Kapitels wird auf ausgewählte Trends eingegangen, die für die zukünftige Entwicklung des Wohnverhaltens in der Fachdiskussion als besonders relevant diskutiert werden. Dabei können zwei Themenfelder unterschieden werden. Zum einen Trends, die vor allem die Wohnform betreffen: gemeinschaftliches Wohnen, gartenbezogenes Wohnen, ökologisches Bauen und Wohnen. Zum anderen Trends, die auf Aktivitäten abstellen, die mit dem Wohnen verbunden sind. Stichworte sind hier das Arbeiten im Home-Office, der Wandel von Erwerbstätigkeit und Haushaltsorganisation sowie Veränderungen im Mobilitätsverhalten. Diese Themen bzw. Trends sind nur begrenzt quantitativ-empirisch erforscht. Sie werden deshalb vor allem qualitativ skizziert und diskutiert und es werden Hypothesen im Hinblick auf ihr Potenzial zur Veränderung des Wohnverhaltens entwickelt.

2.2.1 Grundlegende gesellschaftliche Entwicklungen

In diesem Abschnitt geht es um gesellschaftliche Veränderungen, von denen bekannt ist oder zumindest vermutet wird, dass sie die Art und Weise, wie die Menschen wohnen,

grundlegend verändern: Wie sie ihr Zuhause nutzen und ihr Leben innerhalb der Wohnung, in der Nachbarschaft, im Quartier oder an anderen Orten führen.

Grundlegende Veränderungen wie der demographische Wandel und die Migration bzw. die Zuwanderung haben zweifellos erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte, d.h. auf die Nachfrage nach Wohnungen, und sicherlich auf die Gesellschaft in Deutschland. Im Rahmen dieser Untersuchung stehen allerdings nicht die Ursachen von Veränderungen des Nachfragevolumens insgesamt oder einzelner Teilgruppen und ihre Ursachen im Mittelpunkt, sondern das Wohnverhalten der Haushalte. Dazu bzw. zur Erläuterung des Kontextes, in dem die Haushalte ihre Entscheidungen treffen, wird im nachfolgenden 4. Kapitel dargestellt, wie sich die Marktbedingungen entwickelt und zum Zeitpunkt der Befragung dargestellt haben.

Individualisierung und Vergemeinschaftung¹¹

Mit dem in Deutschland lange wachsenden Wohlstand sind größere Spielräume für eine individualisierte Lebensgestaltung, neue und flexible Formen der Organisation von Arbeit und Wertschöpfung bis hin zu veränderten Lebensentwürfen und Rollen im Zusammenleben entstanden. Besonders für diejenigen, die in Hinblick auf Einkommen, Bildung, Stellung im Beruf sowie sozialer Einbettung, Absicherung und Vernetzung im oberen und mittleren Bereich der Gesellschaft eingeordnet werden können, haben die Optionen für eine individuelle Gestaltung des Erwerbs-, aber vor allem auch des Privatlebens erheblich zugenommen.

Diese Optionen werden unterschiedlich genutzt. Übereinstimmend kommen Beobachter dieser Entwicklungen zu dem Ergebnis, dass quer über die sozioökonomischen Gruppen, Organisationsformen und Lebensläufe eine zunehmende Individualisierung festzustellen ist. Dies sei vor allem in den großen Städten zu beobachten, die als „Inkubatoren“ nicht nur für ökonomisch-technologische Innovationen, sondern auch für eine wachsende Vielfalt an Lebens- und Wohnentwürfen gelten. In den Städten entstehen aufgrund ihrer hohen Dichte, Nähe und Vielfalt von zunächst individuellen Arbeits- und Lebensformen Einzelner oder kleiner Gruppen leicht Kontakt, Austausch und Zusammenarbeit zwischen diesen Akteuren. Es entwickeln sich „Netzwerke“ oder „Szenen“ unterschiedlicher Art, Kohärenz und Dauer. Möglicherweise stabilisieren, verfestigen und etablieren sie sich, möglicherweise verändern sie sich oder lösen sich auf. Dabei besteht eine Dualität oder Dialektik von Individualisierung und Vergemeinschaftung, die sich wechselseitig bedingen und verstärken, oder aber auch erlahmen können.

Solche „Szenen“ können sich an bestimmten Orten temporär treffen oder auf Dauer einrichten, sie können sichtbar sein oder auch wenig auffällig. Im städtischen Kontext werden sie oft mit vielfältigen, gemischt genutzten urbanen Quartieren assoziiert, in denen

¹¹ Die Ausführungen zur Dialektik von Individualisierung und Vergemeinschaftung in diesem Abschnitt stützen sich insbesondere auf die theoretischen Grundlagen und Ansätze, die Norbert Elias (1976) in seinem Buch „Über den Prozeß der Zivilisation“ ausgearbeitet hat. Als wesentliche jüngere Weiterentwicklungen des Diskurses zu nennen sind insbesondere Beck (1986): „Risikogesellschaft“ und Giddens (1988): „Die Konstitution der Gesellschaft: Grundzüge einer Theorie der Strukturierung“. Außerdem aktuell Reckwitz (2019): „Die Gesellschaft der Singularitäten. Zum Strukturwandel der Moderne“.

Arbeiten, Wohnen und Leben neben- und miteinander verschiedener Szenen bestehen können. Knotenpunkte einer solchen Dualität oder Dialektik von Individualisierung und Vergemeinschaftung können eine vielfältige Gastronomie, öffentliche Räume und Plätze, offen betriebene soziale und kulturelle Einrichtungen, Formen des Co-Working, Wohngemeinschaften verschiedener Art sowie Wohn- bzw. Bauprojekte sein. Dabei bleiben solche Quartiere keineswegs automatisch dynamisch. Sie können ihre Vitalität durch Gentrifizierung oder Dominanz einzelner Szenen auch einbüßen. Die Entwicklung von ausgeprägten Gruppen oder „Szenen“, die jeweils spezifische Interessen und Verhaltensformen teilen und dabei kooperieren oder kollaborieren, ist aber nicht beschränkt auf bestimmte Orte oder „Szenequartiere“. Die temporären oder dauerhaften Orte der Begegnung können im Prinzip überall sein, wo sich jeweils geeignete Räume befinden.

Diese Entwicklung von zugleich zunehmender Individualisierung und Vergemeinschaftung trägt dazu bei, dass das Wohnen und das Arbeiten bis hin zum (sonstigen) sozialen Leben sich nicht mehr nur in den dafür jeweils geschaffenen sozialen Institutionen, d.h. Haushalt, Betrieb, Freundeskreis oder Verein, oder Funktionsräumen, d.h. Wohnung, Arbeitsplatz oder Freizeiteinrichtung, stattfindet. Diese „neuen“ gemeinschaftlichen Aktivitäten mit jeweils spezifischen Ausprägungen und Anforderungen entwickeln oft eigene Formate. Es entstehen temporäre oder dauerhafte Orte der Begegnung der jeweiligen Gruppe oder spezifischen „Szene“ in geeigneten Räumen, Orten, Nachbarschaften und Quartieren.

Der Entwicklung von „Netzwerken“ und „Szenen“, die stark auf Kontakt, Kooperation oder Kollaboration mit Anderen ausgerichtet sind, stehen Orientierungen gegenüber, die mit unterschiedlichen Schlagworten wie zum Beispiel „Cocooning“ angesprochen werden. Es geht in der Regel nicht um vollkommenen Rückzug in die Wohnung oder Abkapselung von der Umgebung. Im Fokus ist allerdings ein Kern von guten, verbindlichen und anregenden Beziehungen in der Familie oder auch darüber hinaus, im Freundeskreis oder der Nachbarschaft. Dabei spielt die Wohnung als privater Rückzugsraum eine wichtige Rolle. Sie hat für das Zusammensein mit Familie und Freunden eine große Bedeutung ebenso wie die räumliche Nähe zu diesen engeren Bezugspersonen. Analog zum Modell der Bedürfnispyramide nach Maslow (1943) kann dieser Kern persönlicher Sicherheit und Beziehungen die Grundlage dafür bilden, zusätzlich individuelle Interessen zu verfolgen und offen zu sein für weitere Anreize außerhalb des persönlichen Umfelds bzw. in der Gesellschaft. Die Pflege eines stabilen Kerns persönlicher Beziehungen und Aktivitäten in pluralen urbanen „Szenen“ sind also kein Gegensatz, sondern sie können sich ergänzen.

Die Ausrichtung auf bestimmte Gruppen und „Szenen“ oder auf das Privatleben und einen stabilen Kern von Beziehungen kann in verschiedenen Wohnsituationen und Kontexten gelebt werden. Eine einfache Dichotomie derart, dass Menschen, die stark auf urbane „Szenen“ ausgerichtet sind, zentrale Stadtteile mit dichter Bebauung und gemischten Strukturen bevorzugen, während Menschen, die vor allem auf die Wohnung und einen Kern stabiler Beziehungen fokussiert sind, eher suburbane Stadtteile mit ruhigen Wohnlagen präferieren, ist so nicht zutreffend. So sind zentralen urbanen Quartieren zunehmend Mittelschicht Haushalte anzutreffen, die vor allem auf stabile persönliche Beziehungen ausgerichtet sind, die als sozialkulturelle „Dörfer in der Stadt“ (Frank 2014)

beschrieben werden. Demgegenüber ist auch der suburbane Raum zunehmend von einer sozialökonomischen und kulturellen Pluralisierung und räumlichen Segregation geprägt, die bisher vor allem für die Kerne der Stadtregionen beschrieben wurden (vgl. Frank 2020).

Es ist auch zu kurz gegriffen, das Einfamilienhaus, das Wohnen am Stadtrand „im Grünen“ oder in kleineren Städten, Wohnformen, die in Deutschland als Ideal mit Abstand präferiert werden, als Ausdruck des Wunsches einer Ausrichtung vor allem auf die Wohnung und auf einen Kern von Beziehungen in der Familie oder im Freundeskreis zu interpretieren. Zwar sind das Wohnen und Leben in diesen Situationen nicht unmittelbar in vielfältige urbane Kontexte eingebunden. Zugleich bieten die Wohnsituationen große Möglichkeiten, das private Leben und – im Home-Office – das Arbeiten nach den persönlichen Wünschen zu gestalten. Die Corona-Pandemie hat den Wunsch nach diesen weniger urbanen Wohnformen und Wohnstandorten mutmaßlich deutlich verstärkt. In den Großstadtregionen können, zumindest bei Verfügbarkeit eines Pkw, die vielfältigen Angebote der Großstadt auch von suburbanen Standorten aus genutzt und an den pluralen „Netzwerken“ und „Szenen“ teilgenommen werden.

Veränderung der sozialen Kontakte innerhalb und außerhalb der Wohnung

Anhand der Auswertung von Indikatoren zum Kontaktverhalten soll der Frage nachgegangen werden, welchen Stellenwert die Wohnung als Begegnungsraum und Treffpunkt hat und welche Veränderungen im Zeitverlauf zu beobachten sind. Der Fragenkatalog des Sozialökonomischen Panels (SOEP) umfasst verschiedene Aktivitäten, die zur Beantwortung herangezogen werden können:

- „gegenseitige Besuche von Nachbarn, Freunden und Bekannten“,
- „gegenseitiger Besuche von Nachbarn“,
- „gegenseitige Besuche von Familienangehörigen oder Verwandten“ sowie
- „Essen und Trinken gehen (Café, Kneipe, Restaurant)“.

Um lebensphasen- oder einkommensspezifische Entwicklung differenzieren zu können, erfolgte eine Auswertung nach Haushaltstypen und Einkommensklassen. Es wurden die folgenden Haushaltstypen gebildet:

- „Junge Haushalte“ in der Gründungs-, Orientierungs- und Bindungsphase (Haushaltsmitglieder bis 40 Jahre, keine Kinder)
- „Familien“, d.h. Haushalte mit Kindern einschließlich Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern
- „Mittelalte und Alte“ ab 40 Jahren ohne Kinder im Haushalt

Hinsichtlich des Einkommens¹² wird differenziert nach:

- unteren (bis zu 60 % des Medianeinkommens),
- mittleren (60 % bis 140 % des Medianeinkommens) und

¹² Basis ist das Äquivalenzeinkommen.

- hohen Einkommen (mehr als 140 % des Medianeinkommens).

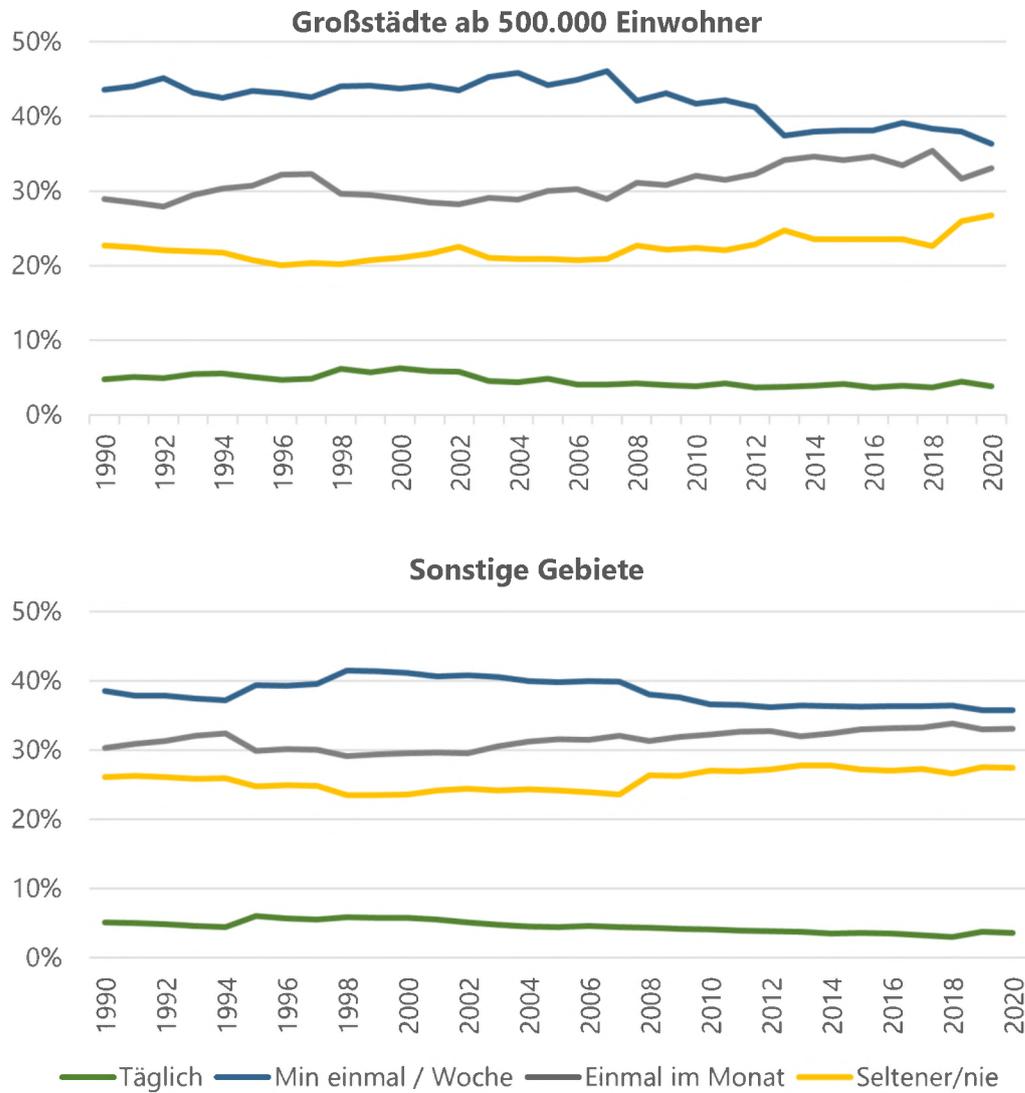
Gegenseitige Besuche von Nachbarn, Freunden oder Bekannten

Seit den 1990er Jahren ist ein deutlicher Rückgang der Besuchshäufigkeit von Nachbarn, Freunden oder Bekannten zu beobachten. Das gilt in einem besonderen Maße für die Haushalte in den Großstädten über 500.000 Einwohner:innen. Während der Anteil der Haushalte, die „täglich oder wöchentlich“ Nachbarn, Freunde oder Bekannte besucht, um 22 % gesunken ist, ist der Anteil der Haushalte, der sich „selten oder nie“ mit Nachbarn, Freunden oder Bekannten trifft deutlich gestiegen (+27 %).

Die Entwicklung einer rückläufigen Besuchsintensität zeigt sich dabei unabhängig vom Einkommen und der Lebensphase. Allerdings ist der Rückgang bei den einkommensschwächeren Haushalten und bei den Jungen Haushalten und Familien stärker ausgeprägt als bei den Mittelalten und Alten.

Bezogen auf die untersuchten Lebensphasen zeigt sich, dass die Besuchsintensität mit dem Alter abnimmt. Während 56 % der Jungen Haushalte und rund 44 % der Familienhaushalte sich „täglich oder mindestens einmal wöchentlich“ mit Nachbarn, Freunden oder Bekannten treffen, sind es bei der Gruppe der Haushalte der Mittelalten und Alten nur 35 %. Hervorzuheben ist, dass sich aber auch rund 32 % der Mittelalten und Alten „selten oder nie“ mit Nachbarn, Freunden oder Bekannten treffen. Es gibt offensichtlich viele Haushalte mit intensiven sozialen Kontakten, aber insbesondere mit höherem Alter eine große Zahl von Haushalten, die in der Großstadt zurückgezogen lebt. Im Hinblick auf das Einkommen haben Haushalte mit geringen Einkommen deutlich häufiger „selten oder nie“ Kontakt zu Nachbarn, Freunden oder Bekannten. 44 % der Mittelalten und Alten sowie 36 % der Familienhaushalte mit geringen Einkommen haben nur „selten oder nie“ Kontakt zu den angeführten Gruppen. Sofern unterstellt wird, dass grundsätzlich der Wunsch nach sozialen Kontakten besteht, sind dies Anzeichen für eine verbreitete soziale Isolation von zugleich älteren und einkommensschwächeren Haushalten.

Abbildung 2 – Soziale Interaktion: Häufigkeit: Gegenseitige Besuche von Nachbarn, Freunden oder Bekannten



Quelle: SOEP; eigene Berechnung und Darstellung

Tabelle 1 – Gegenseitige Besuche von Nachbarn, Freunden oder Bekannten - Anteil tägliche oder wöchentliche Besuche differenziert nach Lebensphase und Einkommen 2000 bis 2020 – Ebene: Großstädte > 500.000 EW (SOEP)

		2000	2010	2020	2000 - 2020	2010 - 2020
Junge Haushalte	geringe EK (40 % unter Median)	80 %	78 %	55 %	-31 %	-30 %
Familien	geringe EK (40 % unter Median)	57 %	49 %	44 %	-24 %	-11 %
Mittelalte und Alte	geringe EK (40 % unter Median)	44 %	42 %	32 %	-28 %	-24 %
Junge Haushalte	mittlere EK	75 %	73 %	59 %	-22 %	-20 %
Familien	mittlere EK	53 %	59 %	44 %	-17 %	-25 %
Mittelalte und Alte	mittlere EK	45 %	41 %	37 %	-17 %	-9 %
Junge Haushalte	hohe EK (40 % über Median)	71 %	55 %	58 %	-19 %	6 %
Familien	hohe EK (40 % über Median)	49 %	45 %	45 %	-9 %	-1 %
Mittelalte und Alte	hohe EK (40 % über Median)	36 %	41 %	34 %	-5 %	-16 %
Junge Haushalte	Insgesamt	74 %	67 %	58 %	-22 %	-14 %
Familien	Insgesamt	53 %	54 %	44 %	-17 %	-18 %
Mittelalte und Alte	Insgesamt	43 %	41 %	36 %	-17 %	-13 %

Quelle: SOEP; eigene Berechnung

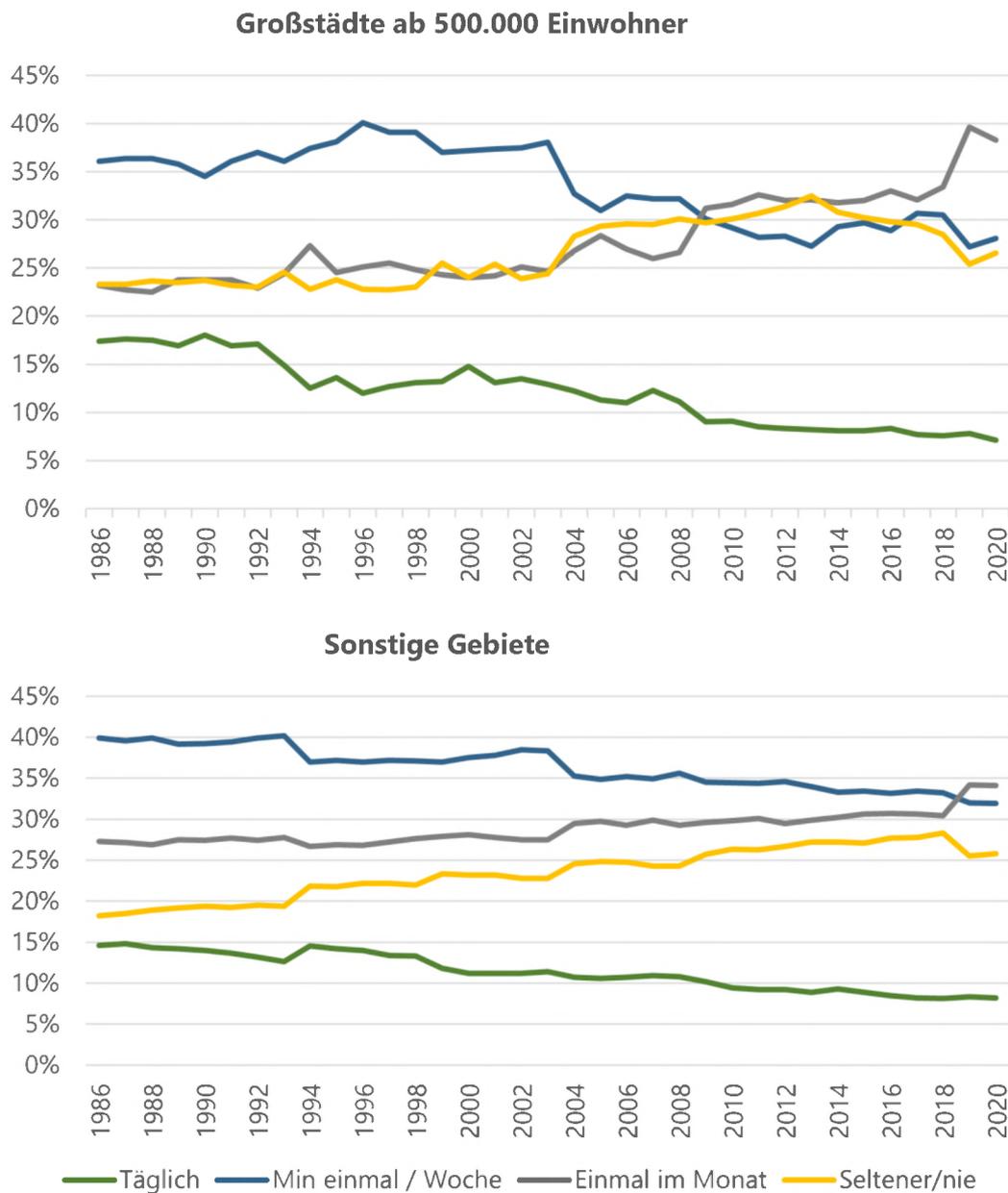
Gegenseitige Besuche von Nachbarn

Der Rückgang der Kontaktintensität ist bei den Nachbarschaftsbesuchen in Großstädten nochmals stärker ausgeprägt als bei den oben dargestellten allgemeinen freundschaftlichen oder nachbarschaftlichen Besuchen. So ist der Anteil der Haushalte, der sich „täglich oder wöchentlich“ explizit mit Nachbar:innen trifft, von 52 % im Jahr 2000 auf 35 % im Jahr 2020 gesunken.

Die nach der Lebensphase differenzierte Auswertung zeigt für die Großstädte, dass nachbarschaftliche Beziehung insbesondere bei den Familien sowie bei den Mittelalten und Alten bestehen. Bei den jüngeren Haushalten sind die nachbarschaftlichen Beziehungen deutlich geringer ausgeprägt. Zudem ist bei den Jungen die Intensität der Beziehungen

am stärksten zurückgegangen. Weiter zeigt sich, dass Haushalte mit geringen Einkommen nachbarschaftliche Beziehungen stärker pflegen als Haushalte mit mittleren und hohen Einkommen. Es zeigt sich, dass der Nachbarschaft als Unterstützungsnetzwerk weiterhin eine – trotz des Rückgangs der Besuchshäufigkeit – hohe Bedeutung zukommt, vor allem wenn ökonomische Defizite bestehen.

Abbildung 3 – Soziale Interaktion: Häufigkeit: Gegenseitige Besuche von Nachbarn



Quelle: SOEP; eigene Berechnung und Darstellung

Tabelle 2 – Gegenseitige Besuche von Nachbarn - Anteil tägliche oder wöchentliche Besuche differenziert nach Lebensphase und Einkommen 2000 bis 2020 - Ebene: Großstädte > 500.000 EW (SOEP)

		2000	2010	2020	2000 - 2020	2010 - 2020
Junge Haushalte	geringe EK (40 % unter Median)	50 %	36 %	44 %	-12 %	22 %
Familien	geringe EK (40 % unter Median)	76 %	44 %	59 %	-23 %	34 %
Mittelalte und Alte	geringe EK (40 % unter Median)	54 %	44 %	40 %	-25 %	-9 %
Junge Haushalte	mittlere EK	51 %	55 %	18 %	-64 %	-67 %
Familien	mittlere EK	58 %	35 %	34 %	-41 %	-3 %
Mittelalte und Alte	mittlere EK	53 %	42 %	40 %	-24 %	-5 %
Junge Haushalte	hohe EK (40 % über Median)	55 %	26 %	23 %	-59 %	-15 %
Familien	hohe EK (40 % über Median)	21 %	18 %	34 %	64 %	92 %
Mittelalte und Alte	hohe EK (40 % über Median)	39 %	26 %	24 %	-38 %	-7 %
Junge Haushalte	Insgesamt	52 %	39 %	23 %	-55 %	-40 %
Familien	Insgesamt	57 %	33 %	39 %	-32 %	18 %
Mittelalte und Alte	Insgesamt	50 %	39 %	36 %	-29 %	-8 %

Quelle: SOEP; eigene Berechnung

Gegenseitige Besuche von Familienangehörigen oder Verwandten

Generell sind Kontakte zu Familienangehörigen und Verwandten in den Großstädten über 500.000 Einwohner:innen weniger stark ausgeprägt als in den übrigen Städten und Gemeinden. Weiter ist festzustellen, dass bis Mitte der 2000er Jahre die Besuchshäufigkeit von Familienangehörigen oder Verwandten in den Großstädten bei leichten Schwankungen weitgehend stabil geblieben ist. Seit Mitte der 2000er Jahre nimmt die Intensität der innerfamiliären Besuche jedoch kontinuierlich ab. Während der Anteil der Haushalte, der täglich oder mindestens einmal in der Woche Familienangehörige besucht oder von diesen besucht wird, kleiner geworden ist, ist der Anteil der Haushalte, der selten oder

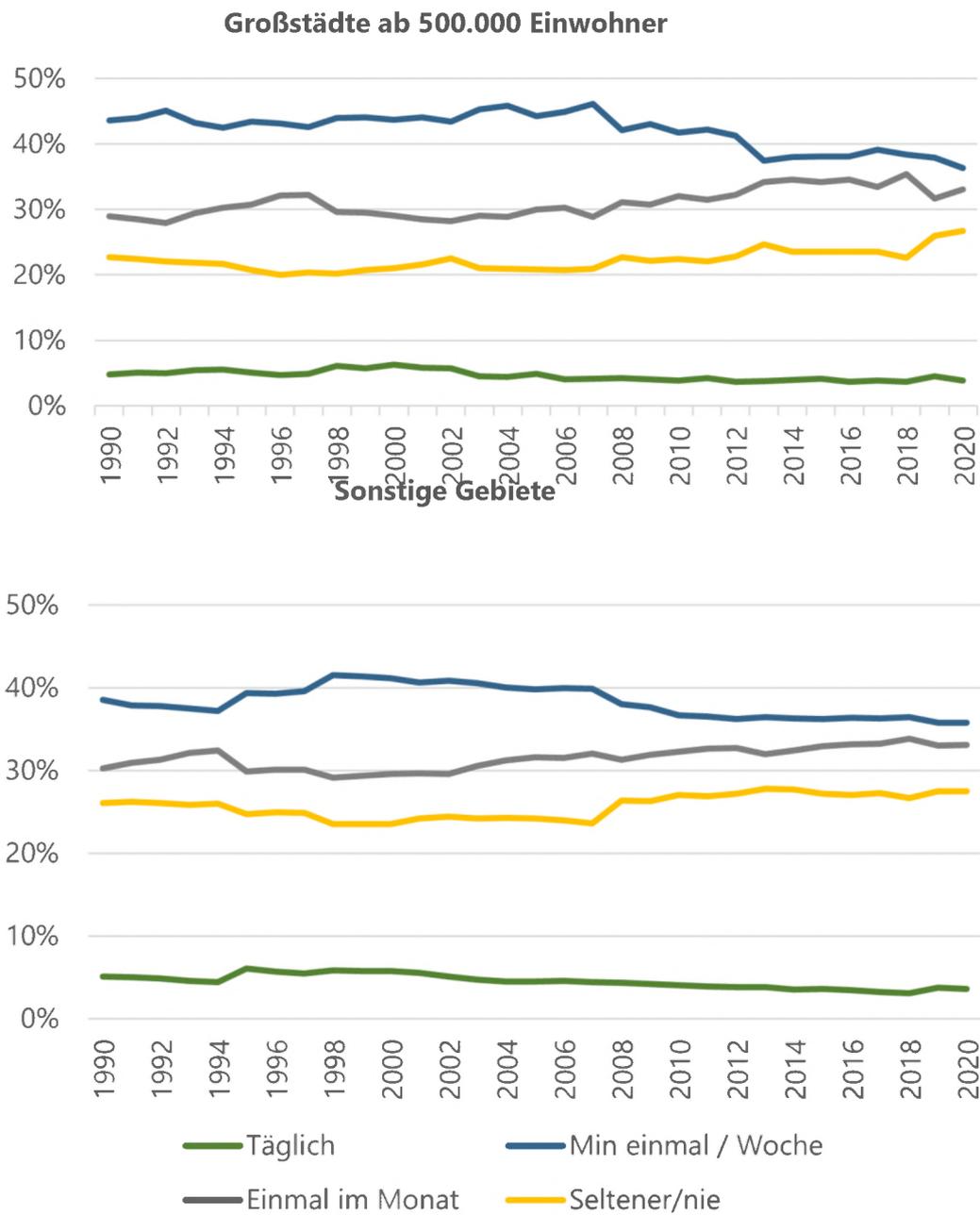
nie von Familienangehörigen oder Verwandten besucht wird, angestiegen. Diese Tendenz ist in den Großstädten deutlich stärker ausgeprägt als in den übrigen Städten und Gemeinden.

Besonders ausgeprägt ist der Rückgang bei der Gruppe der Jungen Haushalte. So nahm der Anteil dieser Haushalte, der täglich oder mindestens einmal pro Woche Familienangehörige oder Verwandte trifft, von 45 % im Jahr 2000 auf 28 % im Jahr 2020 ab. Dies entspricht einem Rückgang von 37 %. Bei den beiden anderen Haushaltstypen ist ebenfalls ein Rückgang zu beobachten, jedoch ist dieser weniger stark ausgeprägt.

Der starke Rückgang der familiären Besuche kann als Ausdruck einer sinkenden Relevanz der Familie als Kontakt- und ggf. auch Unterstützungsnetzwerk interpretiert werden. Inzwischen rangiert der Anteil der Haushalte, der außerhalb des eigenen Haushalts mindestens einmal wöchentlich persönlichen Kontakt in der Familie hat, in der gleichen Größenordnung wie bei Kontakten in der Nachbarschaft. Bei den Jungen Haushalten beläuft sich der Wert auf etwa ein Viertel, bei den Familien sowie den Mittelalten und Alten Haushalten auf rund ein Drittel in den Großstädten. Demgegenüber haben rund 45 % der Familien und rund 60 % der Jungen Haushalte mindestens einmal wöchentlich Kontakt mit Familienangehörigen und Verwandten. Für diese persönlichen Kontakte sind im Untersuchungszeitraum auch die geringsten Rückgänge zu verzeichnen.

Die skizzierten Entwicklungen unterstützen die These, dass die zunehmende Individualisierung der Lebensgestaltung mit pluralen persönlichen Kontakten – meist außerhalb der Wohnung – einhergehen. Weiterhin weisen die abnehmenden familiären und nachbarschaftlichen Kontakte daraufhin, dass neue Formen der Vergesellschaftung jenseits von Familie und Nachbarschaft an Bedeutung gewinnen. Zu nennen ist beispielsweise der starke Bedeutungsgewinn von Social-Media-Plattformen.

Abbildung 4 – Soziale Interaktion: Häufigkeit: Gegenseitige Besuche von Familienangehörigen oder Verwandten



Quelle: SOEP; eigene Berechnung und Darstellung

Tabelle 3 – Gegenseitige Besuche von Familienangehörigen oder Verwandten - Anteil tägliche oder wöchentliche Besuche differenziert nach Lebensphase und Einkommen 2000 bis 2020 Großstädte > 500.000 EW (SOEP)

		2000	2010	2020	2000 - 2020	2010 - 2020
Junge Haushalte	geringe EK (40 % unter Median)	80 %	37 %	34 %	-58 %	-8 %
Familien	geringe EK (40 % unter Median)	62 %	51 %	42 %	-32 %	-19 %
Mittelalte und Alte	geringe EK (40 % unter Median)	44 %	51 %	38 %	-14 %	-25 %
Junge Haushalte	mittlere EK	46 %	29 %	32 %	-31 %	9 %
Familien	mittlere EK	42 %	43 %	30 %	-29 %	-30 %
Mittelalte und Alte	mittlere EK	42 %	41 %	36 %	-15 %	-13 %
Junge Haushalte	hohe EK (40 % über Median)	35 %	23 %	21 %	-40 %	-10 %
Familien	hohe EK (40 % über Median)	38 %	32 %	35 %	-8 %	10 %
Mittelalte und Alte	hohe EK (40 % über Median)	31 %	32 %	35 %	13 %	9 %
Junge Haushalte	Insgesamt	45 %	28 %	28 %	-37 %	-2 %
Familien	Insgesamt	45 %	42 %	33 %	-26 %	-20 %
Mittelalte und Alte	Insgesamt	40 %	40 %	36 %	-10 %	-11 %

Quelle: SOEP, eigene Berechnung

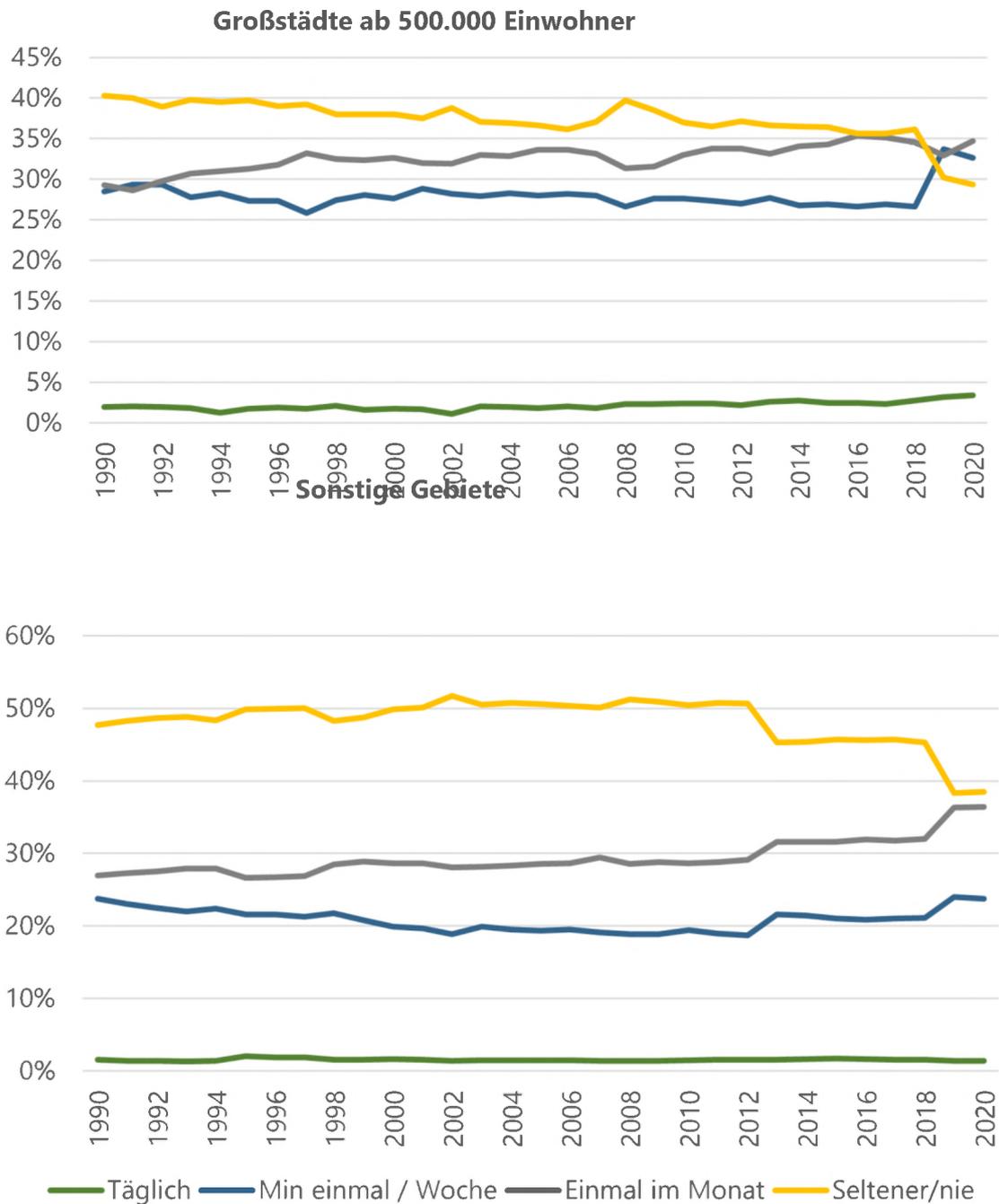
Essen oder trinken gehen (Café, Kneipe, Restaurant)

Personen in Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohner:innen gehen aufgrund des breiten und gut erreichbaren Angebotes häufiger essen und trinken als Personen in den übrigen Städten und Gemeinden. Die Häufigkeit ist sowohl in den Großstädten als auch in den übrigen Gebieten gestiegen. Allerdings fällt der Anstieg in den Großstädten höher aus. Während in den Großstädten der Anteil der Haushalte, der täglich oder wöchentlich essen oder trinken geht, von 29 % auf 36 % angestiegen ist, ist in den übrigen Gemeinden lediglich ein Anstieg von 21 % auf 25 % festzustellen.

Die nach Lebensphasen differenzierte Betrachtung zeigt, dass Junge Haushalte deutlich häufiger regelmäßig essen oder trinken gehen als Familien bzw. Mittelalte und Alte. Allerdings waren die Unterschiede zwischen den Lebensphasen vor 20 Jahren noch deutlich stärker ausgeprägt. Seit dem Jahr 2000 findet eine Angleichung statt: Während die Jungen Haushalte heute tendenziell weniger essen und trinken gehen als noch vor 20 Jahren, ist bei der Gruppe der Mittelalten und Alten und insbesondere bei der Gruppe der Familien ein deutlicher Anstieg festzustellen. Waren im Jahr 2000 nur etwa 20 % der Familien täglich oder einmal wöchentlich essen oder trinken gegangen, sind es 35 % im Jahr 2020. Dies entspricht einem Anstieg von 75 %. Bei der Gruppe der Mittelalten und Alten ist der Anstieg mit 21 % weniger stark ausgeprägt. Die nach dem Einkommen differenzierte Betrachtung zeigt, dass die beobachtete Entwicklung nicht mit dem Einkommen korreliert. Auch einkommensschwächere Haushalte gehen im Jahr 2020 heute deutlich häufiger essen und trinken als noch im Jahr 2000.

Diese deutliche Zunahme von Gastronomiebesuchen (mit Ausnahme der Jungen Haushalte, die allerdings bereits im Jahr 2000 zu rund 50 % wöchentlich mindestens einmal trinken oder essen gegangen sind, was nur geringfügig zurückgegangen ist), d.h. des geselligen Aufenthalts außerhalb der Wohnung, unterstützt die These, dass zunehmend plurale Formen von im weiteren Sinne sozialen Aktivitäten genutzt werden. Abgesehen von der Bequemlichkeit und dem Genuss, ermöglicht oder fördert der Besuch gastronomischer Einrichtungen auch Kontakt zu Menschen jenseits der Familie, der Nachbarschaft oder des Freundeskreises.

Abbildung 5 – Freizeitverhalten: Häufigkeit: Essen oder trinken gehen (Café, Kneipe, Restaurant)



Quelle: SOEP; eigene Berechnung und Darstellung

Tabelle 4 – Essen oder trinken gehen (Café, Kneipe, Restaurant) - Anteil tägliche oder wöchentliche Frequenz differenziert nach Lebensphase und Einkommen 2000 bis 2020 Großstädte > 500.000 EW (SOEP)

		2000	2010	2020	2000 - 2020	2010 - 2020
Junge Haushalte	geringe EK (40 % unter Median)	65 %	51 %	46 %	-29 %	-9 %
Familien	geringe EK (40 % unter Median)	16 %	18 %	27 %	62 %	51 %
Mittelalte und Alte	geringe EK (40 % unter Median)	12 %	17 %	25 %	103 %	43 %
Junge Haushalte	Mittlere EK	45 %	42 %	43 %	-4 %	2 %
Familien	Mittlere EK	20 %	26 %	34 %	71 %	29 %
Mittelalte und Alte	Mittlere EK	25 %	25 %	29 %	15 %	16 %
Junge Haushalte	hohe EK (40 % über Median)	68 %	51 %	63 %	-8 %	24 %
Familien	hohe EK (40 % über Median)	26 %	46 %	45 %	78 %	-2 %
Mittelalte und Alte	hohe EK (40 % über Median)	42 %	41 %	49 %	16 %	20 %
Junge Haushalte	Insgesamt	55 %	47 %	51 %	-6 %	9 %
Familien	Insgesamt	20 %	30 %	35 %	75 %	16 %
Mittelalte und Ältere	Insgesamt	28 %	27 %	33 %	21 %	22 %

Quelle: SOEP; eigene Berechnung und Darstellung

2.2.2 Ausgewählte Trends des Wohnverhaltens betreffend

In diesem Abschnitt werden Trends skizziert, die in der Literatur als für das Wohnverhalten relevant diskutiert werden. Als „Trend“ wird eine Veränderung bzw. eine Entwicklung eines bestimmten Sachverhalts in eine bestimmte Richtung verstanden. Diese Entwicklung wird als längerfristig und nachhaltig eingeschätzt, weil ihr eine veränderte Konstellation zugrunde liegt. Dabei sind Trends keine quantitativen Prognosen, sondern qualitativer Natur.

Es wird dabei unterschieden zwischen Trends, die unmittelbar die Wohnform betreffen, und solchen, die sich auf Aktivitäten beziehen, die mit dem Wohnen eng verbunden sind.

Trends zu Wohnformen

- Gemeinschaftliches Wohnen
- Gartenbezogenes Wohnen
- Ökologisches Bauen und Wohnen

Trends zu mit dem Wohnen verbundenen Aktivitäten

- Arbeiten im Home-Office
- Erwerbstätigkeit und Haushaltsorganisation
- Veränderungen im Mobilitätsverhalten

Trends zu Wohnformen

Gemeinschaftliches Wohnen

Gemeinschaftliches Wohnen bzw. gemeinschaftliche Wohnformen existieren in verschiedensten Ausprägungen: Es gibt seit langem Bau- bzw. Wohnungsgenossenschaften, Siedler- oder Dorfgemeinschaften sowie Wohn- und Hausgemeinschaften.

Jüngere Phänomene sind unter anderem Baugemeinschaften, Mehrgenerationenwohnhäuser, Wohngruppen und gemeinschaftliche Wohnprojekte, diese zum Teil mit inklusivem Wohnen. Wesentliches Merkmal dieser Wohnformen ist das mehr oder weniger ausgeprägte Zusammenwohnen verschiedener Haushalte. Dies kann auch dazu dienen, gemeinsame Aktivitäten unterschiedlicher Art durchzuführen und Räume oder Einrichtungen gemeinschaftlich zu nutzen. Die jüngeren Formen gemeinschaftlichen Wohnens fanden insbesondere Mitte der 2010er Jahre in der Fachwelt verstärkt Aufmerksamkeit.¹³

Neben dem Zusammenwohnen, das mehr oder weniger ausgeprägt sein kann, dem möglichen Austausch und gemeinsamen Aktivitäten können bei gemeinschaftlichen Wohnformen weitere Aspekte eine größere Bedeutung haben:

- Ökonomie: Durch die Kooperation und z.T. privilegierten Zugang zu städtischen Grundstücken bekommen „Normalverdiener“-Haushalte, insbesondere auf den angespannten Wohnungsmärkten der Großstädte, über den Zusammenschluss überhaupt erst die Möglichkeit, eigene Wohnwünsche umzusetzen, (Teil-) Eigentum zu bilden und besondere Ausstattungen und Einrichtungen zu schaffen und gemeinsam zu tragen. In genossenschaftlicher Trägerschaft werden die Wohnungen auf Dauer dem primär renditeorientierten Wohnungsmarkt entzogen.
- Ökologie: Bei gemeinschaftlichen Wohnformen wird vielfach besonderer Wert auf soziale und ökologische Ansätze gelegt, z.B. beim Bau, der Haustechnik, der Lebensmittelversorgung bis hin zur Betreuung von Kindern oder Anderen.
- Kollaboration: Wenn gemeinschaftlichen Wohnformen sich zu einem „Collaborative Living“ entwickeln, entsteht eine neue Wohn- und Lebensqualität. Durch

¹³ Siehe dazu bspw. Fedrowitz (2016): „Gemeinschaftliches Wohnen – Stand und Entwicklung in Deutschland“; Wüstenrot-Stiftung (Hrsg.) (2017): „Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert“; Spellerberg (Hrsg.) (2018): „Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich.“

gemeinsame Organisation werden zusätzliche Handlungs- und Nutzungsoptionen geschaffen, die ohne individuellen Besitz flexibel genutzt werden können („Sharing“). Ein Beispiel sind große Wohn-Gemeinschaftsräume mit Küche. Diese Raumfunktionen nehmen dann in den individuellen Wohnräumen weniger Platz ein.

Der Trend zu gemeinschaftlichem Wohnen kann exemplarisch an der Zunahme von Baugemeinschaften gezeigt werden. Die Stadt Hamburg hat mit der Gründung der Agentur für Baugemeinschaften im Jahr 2003 früh mit deren Unterstützung und Förderung begonnen.¹⁴

Die Entwicklung und Realisierung gemeinschaftliche Wohnprojekte ist für die Beteiligten häufig ein aufwändiges Vorhaben und es erfordert nicht zuletzt erhebliche finanzielle Mittel, selbst wenn es in genossenschaftlicher Trägerschaft erfolgt. Fedrowitz (2016) schätzt aufgrund eigener Erhebungen eine Anzahl von 2.000 bis 3.000 Projekten in Deutschland. Seit dem Jahr 2000 kann von einem Trend gesprochen werden, da zunehmend Wohnungsgesellschaften, Investoren und traditionelle Genossenschaften Interesse an der Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten zeigen (Fedrowitz 2011).

Neben Baugemeinschaften bestehen seit Jahrzehnten – in der Regel auf informeller Basis – Wohn- und Hausgemeinschaften mit zum Teil ausgeprägtem Gemeinschaftsleben bis hin zu traditionellen Siedlergemeinschaften, in denen Kontakte, gegenseitige Hilfestellungen und nachbarschaftliche Kooperationen, etwa zur Unterhaltung von Freiflächen bis hin zu gegenseitiger Selbsthilfe, sozial institutionalisiert sind.

Gartenbezogenes Wohnen

Der Wunsch nach einem Garten bzw. Aufenthalt im Grünen und Gärtnern auf „eigenen“ Flächen hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Dies drückt sich insbesondere in folgenden Entwicklungen aus:

- Kleingärten: Die Nachfrage nach Kleingärten ist vor allem von Seiten von Familien mit Kindern (90 %), Personen mit Migrationshintergrund (80 %), Haushalten mit geringem Einkommen und auch von Paaren nach der Familienphase (je 50 %) gestiegen. Entsprechend werden die Kleingärtner:innen jünger, was sich in einem gesunkenen Durchschnittsalter widerspiegelt (vgl. BBSR 2018: 30ff.).
- Urban Gardening: Für Projekte des „Urban Gardening“, die kleinteilige, gärtnerische Nutzung städtischer Flächen innerhalb von Siedlungsgebieten, wurde seit Anfang der 2000er Jahre eine starke Zunahme festgestellt, insbesondere in Großstädten (vgl. Adam 2021). Es geht um Treffpunkte und gemeinschaftliche Aktivitäten in Gemeinschafts- und Nachbarschaftsgärten sowie um Möglichkeiten der Selbstversorgung, indem im kleineren Rahmen Lebensmittel angepflanzt werden.
- Coroneffekt: Mit den Lockdowns im Zuge der Corona-Pandemie hat sich der Wunsch nach gartenbezogenem Wohnen erheblich verstärkt. Viele Menschen

¹⁴ Siehe dazu <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/>

haben wahrgenommen, dass ihnen in ihrer Wohnsituation eine Möglichkeit fehlt, draußen zu sein und dort auch aktiv zu werden.

Nicht neu ist der Wunsch nach der „Traumimmobilie“ Einfamilienhaus mit eigenem Garten, möglichst im Eigentum. Dieser Wunsch ist von 60 Prozent im Jahr 2018 auf 65 Prozent im Jahr 2021 noch weiter angestiegen, wofür vermutlich vor allem die Corona-Pandemie wesentlich war (vgl. Interhyp 2021). Dabei klaffen Wunsch und Wirklichkeit in den Großstadtreionen weit auseinander, wofür an erster Stelle die (beschränkten) finanziellen Möglichkeiten vieler Haushalte verantwortlich sind. Hinzutreten als Nachteile die oft vergleichsweise schlechte Erreichbarkeit und damit verknüpften hohen Mobilitätskosten der suburbanen Einfamilienhaus-Standorte. Vor diesem Hintergrund versuchen die Haushalte an städtischen Standorten, dabei verstärkt im Wohnumfeld, Zugang zu und Aufenthalt in Grünräumen zu realisieren und dort gegebenenfalls auch zu Gärtnern.

Ökologisches Bauen und Wohnen

In einer repräsentativen Befragung im Auftrag des Umweltbundesamtes (vgl. UBA 2022), die Ende 2020 durchgeführt wurde, zeigt sich, dass das Umweltbewusstsein in Deutschland inzwischen stark ausgeprägt ist. Die Situation der Umwelt und die Entwicklung des Klimas wird als wichtiges Thema anerkannt. Diese Erkenntnis setzt sich allerdings recht unterschiedlich in umwelt- und klimaschonendes Verhalten um. Wird die Bevölkerung anhand der Kriterien Bewusstsein für Umwelt- und Klimabelange, umweltorientiertes Verhalten und Veränderungsbereitschaft zugunsten von Umwelt und Klima gruppiert, ergibt sich ein breites Spektrum. Es reicht von 8 % „Ablehnenden“ über 18 % „Skeptische“, die nur ein geringes Interesse an Umweltfragen haben und sich entsprechend verhalten, bis zu den 22 % „Unentschlossenen“, die sich zwar wenig umweltgerecht verhalten, aber nur knapp unter dem Durchschnitt Veränderungsbereitschaft zeigen, also grundsätzlich für Umweltbelange „erreichbar“ erscheinen. Hiermit spielen also 2020 für fast die Hälfte der Bevölkerung die Themen Umwelt und Klima im Alltagsverhalten keine oder kaum eine Rolle.

Besonders bei den 25 % „Aufgeschlossenen“ ist die Kluft zwischen Bewusstsein und Verhalten besonders stark ausgeprägt. Sie sind an Umwelt und Klima interessiert und haben eine hohe Veränderungsbereitschaft, verhalten sich im Alltag allerdings nicht sonderlich umweltgerecht. Demgegenüber haben die 13 % „Orientierten“ ein hohes Umweltbewusstsein und sie verhalten sich bereits entsprechend, sind aber zu weiteren Veränderungen nicht bereit. Schließlich erreichen bei den 14 % „Konsequenten“ sowohl das Bewusstsein als auch das Verhalten und die Veränderungsbereitschaft hohe Werte. Im Gesamtbild verhalten sich also 27 % (Orientierte und Konsequente) möglichst umweltgerecht und weitere 25 % (Aufgeschlossene) tun dies nicht, erscheinen aber gut erreichbar.

Dieses Bild eines insgesamt großen Bewusstseins für Umwelt- und Klimabelange, aber einer Relevanz für das eigene Verhalten bei nur etwa der Hälfte der Bevölkerung, bestätigt auch eine aktuelle Studie auf Basis einer Befragung aus dem November 2022. Dabei ging gemäß dieser Studie seit 2020 insbesondere die Umweltorientierung im Konsumverhalten zugunsten einer höheren Preissensibilität zurück (vgl. OTTO Group 2023).

Werden diese Grundorientierungen auf das Wohnen übertragen, würde derzeit also insgesamt rund ein Viertel der Menschen auf ökologisch verträglich gebaute und nutzbare Gebäude Wert legen, davon wäre etwa die Hälfte auch bereit, dafür weitere Veränderungen zu akzeptieren. Allerdings sind keine Erhebungen bekannt, die die Bedeutung ökologischer Belange beim Wohnen – diese reichen von der Umfeldsituation, den Materialien, der Haustechnik und dem Wohnklima bis hin zu den Nutzungsmöglichkeiten – differenziert untersuchen¹⁵. Offen ist zudem, in welchem Verhältnis diese ökologischen Aspekte zu anderen wohnungs-, gebäude-, umfeld- und standortbezogenen Entscheidungsaspekten stehen; und leider auch, ob bzw. in welchem Maße die Bereitschaft besteht, höhere Kosten für einen ökologischen Bau- und Wohnungsstandard zu tragen.

Trends zu mit dem Wohnen verbundenen Aktivitäten

Home-Office

Vor der Pandemie lag der Anteil der Beschäftigten, der mobil bzw. im Home-Office gearbeitet haben bei circa 10 % (rund 3 % mit einer regelmäßigen, circa 6 % mit einer gelegentlichen Home-Office-Tätigkeit). Der Wert für Deutschland rangierte damit im europaweiten Vergleich im Mittelfeld. Die Niederlande und Finnland hatten mit knapp 10 % regelmäßig und um 30 % gelegentlich im Home-Office arbeitenden Beschäftigten die höchsten Werte in Europa – und lagen damit etwa auf dem Niveau in den USA. In Deutschland stieg der Anteil der im Home-Office arbeitenden Beschäftigten in der Pandemie auf zwischen 36 % und 45 %, wobei dies maßgeblich auf Beschäftigte mit Abitur oder Studium zurückging, die im Zeitraum Juli 2020 bis Juli 2021 zwischen 44 % und 58 % im Home-Office tätig waren (vgl. IW 2022).

Befragungen vor und während der Pandemie zeigen, dass von den Befragten, die bereits vor der Corona-Pandemie im Home-Office gearbeitet haben, 93 % auch nach der Pandemie weiterhin (auch) im Home-Office arbeiten wollen. Von den Befragten, die erst im Zuge der Pandemie mit dem Arbeiten im Home-Office begonnen haben, wollen 88 % weiterhin die Möglichkeit haben, (auch) im Home-Office zu arbeiten. Die Corona-Pandemie hat damit zu einer höheren Akzeptanz und Nutzung des Home-Office geführt. Zur Begründung nennen die Befragten, dass sie viel Zeit für die Wege zur Arbeit einsparen können, generell ihr Berufsleben besser mit dem Privatleben verbinden und zudem sogar besser arbeiten können. Gleichwohl wollen zwei Drittel der Befragten nach der Corona-Pandemie nicht ausschließlich im Home-Office arbeiten, sondern streben eine Kombination aus Arbeit im Home-Office und Tätigkeit im Büro an. Hintergrund für diese Position ist insbesondere der Wunsch, weiterhin direkt vor Ort kollegialen Austausch und Kontakt zu pflegen (vgl. Bonin et al. 2020).

Neben den Möglichkeiten, im Büro oder im Home-Office zu arbeiten, stellen außerdem Co-Working-Spaces eine dritte Option als Arbeitsort dar. Diese können ähnlich wie das

¹⁵ Einen Überblick über die Themen des ökologischen Bauens aus technischer gibt z.B. Kölzer (2022): „Nachhaltige und digitale Baukonzepte. Methoden und Wege zu einer ökologisch ausgerichteten Baubranche“. Behandelt werden u.a. Alternativen zum Massivbau, Bauwerksbegrünungen, Solararchitektur, Lehm-bau, Bioenergiefassaden, Abfallvermeidung und kreislauffähige Konzepte.

Home-Office den Vorteil bieten, Pendelwege zu verkürzen und bieten zusätzlich den Vorteil, dass die eigene Wohnfläche nicht zugunsten eines eigenen Büros oder einer Arbeits-ecke vergrößert werden muss. Zudem bieten Co-Working-Spaces den Vorteil, dass mehr Austausch- und Kontaktmöglichkeiten als im Home-Office möglich sind. Eine Studie aus der Wohnungswirtschaft zeigt einen klaren Trend hin zu mehr gemeinschaftlichen Arbeitsräumlichkeiten wie Co-Working-Spaces oder Werkstätten auf¹⁶.

Unter den Erwerbstätigen, welche gerne anteilig im Home-Office oder in Co-Working-Spaces arbeiten möchten, gibt es außerdem eine Gruppe, die in diesem Zusammenhang auch einen Umzug ins Auge gefasst hat. Einer Untersuchung des Branchenverbandes der deutschen Informations- und Telekommunikationsbranche (Bitkom e.V.) zufolge wären 21 % der Befragten bereit umzuziehen, sofern sie mehrheitlich im Home-Office arbeiten könnten. Die Bereitschaft hängt dabei stark mit dem Alter zusammen. Sie ist bei jungen Menschen mit einem Drittel sehr hoch ausgebildet. In der Altersgruppe 25 bis 34 Jahre beläuft sich der Wert auf 29 %, in der Altersgruppe 45 bis 59 Jahre auf 15 % und in der Altersgruppe ab 60 Jahre auf 11 % (vgl. Bitkom e.V. 2022).

Die skizzierten Ergebnisse/Trends, werden in diversen Untersuchungen bestätigt. Hohe Anteile an im Home-Office tätigen Personen lassen sich besonders für „Schreibtisch“- und höher qualifizierten Berufe feststellen, die tendenziell über höhere Einkommen und größere Wohnungen verfügen (vgl. Neumann et al. 2022). Bei welchen Tätigkeiten und in welchem Umfang sich Home-Office auf Dauer etabliert, hängt ab von der Entwicklung der Arbeitsorganisation in den verschiedenen Wirtschaftszweigen und Betriebstypen, den rechtlichen Rahmenbedingungen sowie den Aushandlungsprozessen zwischen den jeweiligen Arbeitnehmern und Arbeitgebern. Als sicher erscheint, dass der Anteil der teilweise im Home-Office arbeitenden Erwerbstätigen insbesondere in den höher qualifizierten „Schreibtisch“-Berufen hoch bleibt.

Erwerbstätigkeit und Haushaltsorganisation

Die Erwerbstätigkeit von Frauen ist in den letzten Jahrzehnten erheblich gestiegen. Die Erwerbstätigenquote, d.h. der Anteil der Erwerbstätigen an den Frauen im erwerbsfähigen Alter, stieg von 55 % im Jahr 1993 auf 72 % im Jahr 2020 an. Damit hat sich der Abstand zu der Erwerbstätigenquote der Männer von 20 % in 1993 auf 7 % verringert (vgl. WSI o.J.).

In Paarhaushalten ist das Doppelverdiener-Modell in den vergangenen Jahren zum Standard geworden. Im Jahr 2018 waren in Deutschland in der Mehrheit aller Paarfamilien (65 %) beide Elternteile erwerbstätig (plus 9 Prozentpunkte im Vergleich zu 2006). Dagegen ist der Anteil an Paarfamilien, in denen kein Elternteil erwerbstätig ist, gesunken (minus vier Prozentpunkte) und das männliche Alleinverdiener-Modell hat ebenfalls an Bedeutung verloren (minus fünf Prozentpunkte). Das Alleinverdiener-Modell wird heute nur

¹⁶ In 2018 haben 2 % der Befragten entsprechende Räumlichkeiten genutzt, 2022 waren es schon 5 %. Deutlicher gestiegen ist das Interesse der Befragten: Während in 2018 15 % interessiert waren, hat sich der Anteil 2022 fast verdoppelt auf 29 % (vgl. GdW 2023: 60).

noch von knapp jeder vierten Familie mit minderjährigen Kindern gelebt und ist insbesondere unter Paaren mit sehr kleinen und mit drei und mehr Kindern verbreitet.

In der Tendenz gleichen sich die Erwerbssituationen von Frauen und Männern an. Ein hoher Anteil an Erwerbsarbeit führt insbesondere bei Paaren und Familien zu höheren Anforderungen an die Organisation und Arbeitsteilung bei Haushaltsführung und „Sorgearbeit“. Diese können sich auch auf die Größe und technische Ausstattung der Wohnung und deren Standort beziehen bzw. auswirken. Insbesondere die Bewältigung der erforderlichen Wege zur Arbeit, zur Versorgung und zur Begleitung oder Betreuung Angehöriger können bei mehreren Erwerbstätigen zur Herausforderung werden. Dabei sind für den jeweiligen Haushalt transportoptimale – das sind oft eher zentrale – Standorte vorteilhaft. Dieser Argumentation folgend, würde eine Zunahme der Erwerbstätigkeit von Frauen die Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten befördern. Eine tendenziell entgegengesetzte Wirkrichtung ist der wachsenden Bedeutung von Arbeit im Home-Office zuzuschreiben. So nimmt die Bedeutung der Entfernung zum bzw. zu den Hauptarbeitsplätzen eher ab. In Haushaltskonstellationen, in denen Männer und Frauen zuhause im Home-Office arbeiten, ist von einer höheren Wohnflächennachfrage auszugehen, was die Nachfrage nach großen Wohnungen (häufig Einfamilienhäuser) verstärkt.

Insgesamt führt die verstärkte Erwerbstätigkeit zu höheren Anforderungen an die Organisation der Haushalte und damit auch an die Lage des Wohnstandorts bzw. die infrastrukturelle Ausstattung des Wohnquartiers.

Veränderungen im Mobilitätsverhalten

In Bezug auf das Wohnverhalten spielt der Aspekt Mobilität eine wesentliche Rolle. Der Wohnstandort und dessen Verkehrserschließung beeinflussen das Mobilitätsverhalten wesentlich. Rund 85 % der Deutschen verlassen täglich ihr Zuhause – zu je einem Drittel für die Anlässe Arbeit oder Ausbildung, Einkäufe oder Erledigungen sowie Freizeitaktivitäten. Dabei sind die Art der Fortbewegung (zu Fuß, Fahrrad, Pkw oder öffentlicher Verkehr) sowie die Entfernungen und Wegekombinationen naturgemäß personenbezogen sehr unterschiedlich ausgeprägt. Sie sind abhängig von der - personen- wie wohnortbezogenen - Verfügbarkeit der Verkehrsmittel wie auch von individuellen Präferenzen. Das Mobilitätsverhalten vieler Menschen insbesondere in den größeren Städten befindet sich im Wandel hin zu einer stärkeren Nutzung des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, Nutzung ÖPNV). Die Gründe dafür sind vielfältig. Eine geringere Nutzung eines (Privat-)Pkw oder gar der Verzicht darauf kann als Beitrag zum Klimaschutz oder durch ein höheres Gesundheitsbewusstsein motiviert sein, um mehr Bewegung in den Alltag zu integrieren.

In der Corona-Pandemie ist der Wandel des Mobilitätsverhaltens hin zu umweltfreundlicheren Fortbewegungsmöglichkeiten allerdings zum Stehen gekommen und hat sich sogar umgekehrt. Von 2019 zu 2020 ist der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) von 78 % auf 87 % im Jahr angestiegen. Dies ist wahrscheinlich auf ein Vermeiden des ÖPNVs aus Gründen des Infektionsschutzes zurückzuführen und stellt vermutlich keine langfristige Trendumkehr dar.

Insgesamt hat sich der Modal Split junger Erwachsener in den letzten zwanzig Jahren etwas zugunsten des Umweltverbundes entwickelt, u.a. wegen eines sinkenden Pkw-Besitzes in dieser Gruppe. Demgegenüber ist die „Kfz-Mobilität“ von Senior:innen in den letzten beiden Jahrzehnten deutlich angestiegen; insbesondere weil der Führerscheinbesitz und die Pkw-Verfügbarkeit von/bei Frauen von Generation zu Generation zugenommen hat (vgl. BMDV 2019; UBA 2019).

2.3 Fazit

Grundlegende gesellschaftliche Entwicklungen

In der Gesamtheit deuten die Ergebnisse darauf hin, dass die Wohnung stärker zu einem Ort des Rückzugs, des Arbeitens und der Privatheit, denn zu einem Ort der Repräsentation und der außerfamiliären Gemeinschaft geworden ist. Begegnungen jenseits von Nachbarschaft und Familie finden zunehmend außerhalb der Wohnung an halböffentlichen oder „Dritten Orten“ statt. Das Quartier als Ort der Begegnung und des sozialen Miteinanders hat damit gegenüber der Wohnung tendenziell an Bedeutung gewonnen.

Insbesondere in den Großstädten haben die sozialen Kontakte in Form gegenseitiger Besuche in der Nachbarschaft und auch in der Familie erheblich abgenommen. Deutlich zugenommen haben dagegen Besuche in der Gastronomie, besonders in den Großstädten.

Ausnahmen sind gegenseitige Besuche in der Nachbarschaft bei der Gruppe der Familien. Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund abnehmender familiärer Kontakte (mutmaßlich aufgrund der räumlichen Trennung von Familienangehörigen, insbesondere von den Großeltern) und der zunehmenden Berufstätigkeit von Mann und Frau zu interpretieren. So steigt der Betreuungs- und Unterstützungsbedarf aufgrund der stärkeren beruflichen Einbindung¹⁷ und zugleich kann auf familiäre Unterstützungsstrukturen in einem geringen Umfang zurückgegriffen werden. Familien sind daher in einem stärkeren Maße auf anderweitige Unterstützung, beispielsweise von Personen in der Nachbarschaft, angewiesen.

Die Haupttendenz einer deutlichen Verringerung nachbarschaftlicher und familiärer Besuche und Kontakte ist problematisch, wenn diese sich in einer unerwünschten sozialen Isolation in der eigenen Häuslichkeit manifestiert. In den Großstädten lebt eine große Gruppe von Menschen, die selten oder nie Besuche macht oder erhält. 44 % der Mittelalten und Alten sowie 36 % der Familienhaushalte mit geringen Einkommen praktizieren nur „selten oder nie“ Besuche mit Nachbarn, Freunden oder Bekannten, was als ein Anzeichen für eine soziale Isolation von zugleich älteren und einkommensschwächeren Haushalten gedeutet werden kann. Aufgrund dieser Entwicklungen ergeben sich temporäre oder längerfristige Bedarfe nach Begegnungs- und ggf. Handlungsräumen unterschiedlicher Art, Größe, Umfeld- und Lageanforderungen. Eine Möglichkeit, die Attraktivität, Urbanität und Lebensqualität der Stadt insgesamt zu stärken und dabei eine weitere

¹⁷ Der Betreuungsmehraufwand wird überwiegend durch Kitas und Schulen aufgefangen. Es gibt jedoch viele Konstellationen, in denen eine Unterstützung durch Personen im räumlichen Umfeld hilfreich ist.

Konzentration von Aktivitäten in den zentralen Lagen bzw. in oft bereits stark frequentierten „Szene“-Quartieren zu vermeiden, besteht darin, Zentren bzw. Quartiere in Stadtteilen mit geringer urbaner Prägung so zu gestalten und zu entwickeln, dass sie besser als Treffpunkte und Orte für lokale oder regionale Netzwerke, Gruppen oder „Szenen“ geeignet sind.

Trends zu Wohnformen

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind in den vergangenen 20 Jahren verstärkt in den Fokus von professionellen Marktakteuren gerückt, womit diese Wohnformen auch quantitative an Bedeutung gewonnen haben. Das Spektrum reicht von Baugemeinschaften über Mehr-Generationen-Wohnprojekte bis hinzu zu Senioren-WGs. Neben diesen „neuen“ Wohnformen existiert die „klassische“ Wohngemeinschaft. Vielfach handelt es sich hier um Zweckwohngemeinschaften und nicht um gemeinschaftsorientierte Wohnkonzepte oder etwa Alternativmodelle zur traditionellen Familie. Die quantitative Entwicklung dieser Wohnform kann aufgrund fehlender Daten in Form von Zeitreihen nicht nachgezeichnet werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei zunehmender Marktanspannung die Zahl der „wirtschaftlichen“ Zweckwohngemeinschaften eher zu- als abnehmen wird, da nur gemeinsam die Miete für eine Wohnung getragen werden kann.

Bereits vor der Pandemie hat der Wunsch nach einem eigenen Garten insbesondere in den Großstädten zugenommen. Dabei sind Familien mit Kindern und ältere Paare Nachfrager nach Kleingärten und zugleich Akteure des „urban gardening“, für das ebenso eine rege Nachfrage besteht. Die Corona-Pandemie hat diesen Trend verstärkt. Daneben geben weiterhin viele Menschen ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garten als „Traumziel“ an, das in der Großstadt für die meisten nicht erreichbar ist.

Während das Bewusstsein für die Bedeutung von Nachhaltigkeit und Klimaschutz inzwischen bei einem Großteil der Bevölkerung vorhanden ist, besteht beim Thema Klimaschutz jedoch auch eine fehlende Perspektive auf eigene Handlungsspielräume. Vielfach besteht der Eindruck, dass die „persönlichen Möglichkeiten fehlen“ etwas für den Klimaschutz zu tun (UBA – Umweltbundesamt – 2022). Es ist anzunehmen, dass dies auch für den Wohnbereich gilt. So haben viele (Mieter-)Haushalte keinen Einfluss auf die energetische Beschaffenheit der Wohnung oder die Wahl der Baustoffe.

Trends zu mit dem Wohnen verbundenen Aktivitäten

Bereits bei der Diskussion der übergeordneten Entwicklung der Digitalisierung ergaben sich neben der starken Dynamik in nahezu allen Lebensbereichen deutliche Hinweise auf eine Polarisierung zwischen Erwerbstätigen, deren Tätigkeit Präsenz erfordert, und den Erwerbstätigen, die in einem erheblichen Umfang online arbeiten können. Letztere verfügen oft über eine hohe Qualifikation und relativ hohe Einkommen. Eine verstärkte Arbeit im Home-Office wird sich, nach Tätigkeit und Branche unterschiedlich ausgeprägt, voraussichtlich dauerhaft etablieren. Dies führt zu zusätzlichen Anforderungen an die Wohnung, Pendelbeziehungen nehmen in der Intensität ab. In Abhängigkeit von der Situation des konkret betrachteten Haushalts werden dezentrale Wohnstandorte gegebenenfalls attraktiver für diesen.

Die verstärkte Erwerbstätigkeit, vor allem von Frauen, bedingt Anpassungen bei der Alltagsorganisation der Haushalte. In diesem Zusammenhang gewinnen die verkehrliche Lage wie auch die infrastrukturelle Ausstattung des Wohnumfelds an Bedeutung, um Betreuungs- und Versorgungsaufgaben möglichst effizient handhaben zu können.

2.4 Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Hamburg

In diesem Kapitel werden die für das Wohnverhalten relevanten wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen sowie die der Wohnungsversorgung und des Wohnungsmarktes in Hamburg seit Anfang der 2010er Jahre soweit möglich anhand von Sekundärdaten beschrieben. Damit sollen die wesentlichen Veränderungen in der letzten Dekade und die Situation zum Zeitpunkt der Befragungen Mitte 2022 umrissen werden. Die Analysen bilden ein wichtiges Fundament für die Einordnung der Befragungsergebnisse in einem Gesamtzusammenhang. Zugleich ist die Analyse der Rahmenbedingungen und Entwicklungen des Wohnungsmarktes eine wichtige Voraussetzung für die Ableitung von möglichen Handlungsoptionen.

Es wurde jeweils auf möglichst aktuelle Daten zurückgegriffen. Da die Daten in unterschiedlicher Aktualität vorliegen, beziehen sich die folgenden Angaben teils auf unterschiedliche Zeiträume.

Wo möglich und sinnvoll, wird der Vergleich zu anderen deutschen Großstädten vorgenommen, um die relative Position Hamburgs einzuordnen. Für den Vergleich werden vorzugsweise Berlin, Frankfurt, München, Köln und Leipzig als wachsende Großstadt in den Neuen Bundesländern herangezogen. Bei der Interpretation des Städtevergleichs sind die vorhandenen siedlungsstrukturellen Unterschiede zu berücksichtigen. Hamburg, das auf seinem Stadtgebiet in erheblichem Umfang suburbane, mit den Vier- und Marschlanden und dem Alten Land sogar ländlich geprägte Bereiche umfasst, unterscheidet sich siedlungsstrukturell von anderen Großstädten, in denen diese Siedlungsräume nicht zum Stadtgebiet zählen.

2.4.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Auf den Hamburger Wohnungsmarkt wirken Trends und Prozesse ein, die von der Stadt nicht oder kaum beeinflusst werden können. Insgesamt bestehen vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen für Deutschland und auch Hamburg neue Herausforderungen. Dazu gehören:

- die Entwicklung der Finanzmärkte
- der Anstieg der Baukosten
- der Ukrainekrieg und die „Energiekrise“
- Wanderungsbewegungen

Zinsniveaus infolge der Schuldenkrise im Euroraum deutlich gesunken

Das Zinsniveau für Immobilienkredite war bis Anfang 2022 mit deutlich unterhalb von 2 % für sehr niedrig ¹⁸. Als Reaktion auf die Finanz- und spätere Schuldenkrise einiger Euroländer war der Leitzins der Europäischen Zentralbank drastisch gesenkt worden. Niedrige oder gar negative Zinsen wie auch die Hoffnung auf stabile und renditestärkere Alternativen, führten zu einer hohen Nachfrage nach Immobilienwerten. Gleichzeitig war die Zinsbelastung bei der Finanzierung von Immobilieninvestitionen deutlich gesunken. In der Konsequenz waren Investitionen in Immobilien attraktiv und auch der Kreis von privaten Haushalten, die Wohneigentum erwerben konnten, hat sich vergrößert. Dies hat zu einer erheblichen Preisdynamik bei den Immobilienwerten geführt.

Seit Mitte des Jahres 2022 haben sich deutliche Zinserhöhungen vollzogen. Zinsen mit einer 20-jährigen Bindung stiegen von etwa 1,40 % Ende 2021 auf 4,00 % (März 2023) an. Haushalte, die in den letzten Jahren günstig finanziert haben, werden mit dem Auslaufen der Zinsbindung Refinanzierungen bzw. Anschlusskredite benötigen, die deutlich teurer sind.

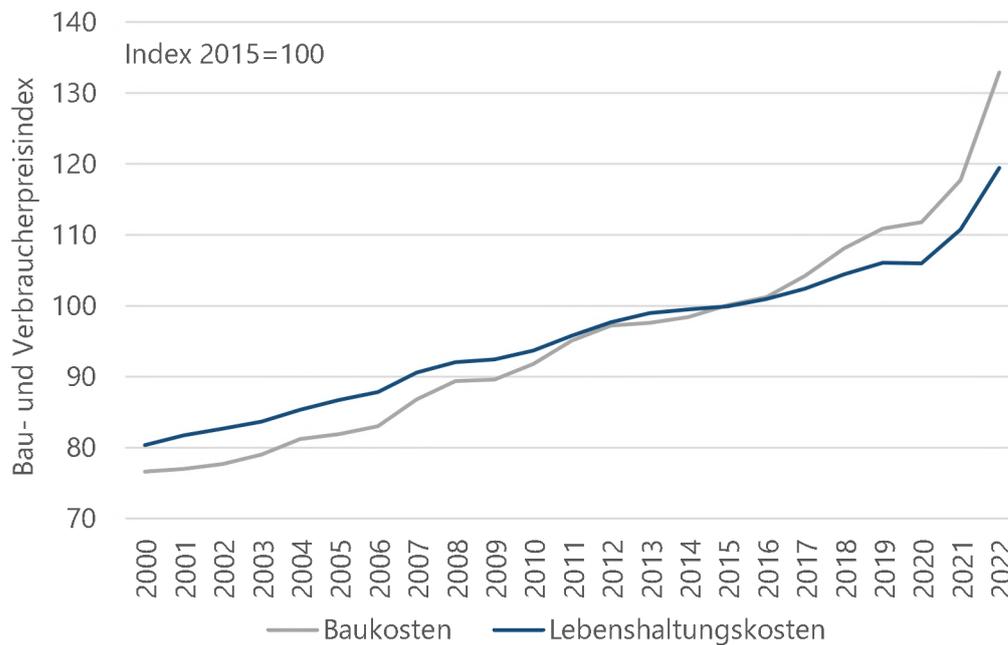
Für Haushalte, die aktuell eine Immobilie erwerben bzw. bauen wollen, haben sich die Bedingungen erheblich verschlechtert. Auf Investorenmehrheit ist zu beobachten, dass Bauvorhaben zurückgestellt werden. Ein Ausdruck dessen ist ein starker Rückgang der Baugenehmigungen seit Beginn des Jahres 2023. Während im Zeitraum von Januar bis Juni 2022 noch 3.676 Wohnungen genehmigt wurden, sind es im gleichen Zeitraum des Jahres 2023 nur 2.200. Dies entspricht einem Rückgang um 40 %. Bis sich die Wohnungspolitik und die Immobilienwirtschaft auf die veränderten Rahmenbedingungen eingestellt haben, sind unmittelbar reduzierte Genehmigungs- und kurz- bis mittelfristig auch reduzierte Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau zu erwarten. Eine Ausweitung des Wohnungsangebots wird damit bis auf Weiteres voraussichtlich nicht im erhofften Umfang erfolgen. Das steigende Zinsniveau bietet jedoch auch Chancen.

Anziehende Baukonjunktur und Kapazitätsengpässe

Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur waren in den vergangenen Jahren und besonders in der jüngeren Vergangenheit steigende Baukosten zu beobachten. Eine Ursache dafür liegt in den schon länger steigenden Rohstoffpreisen. Auch bis Hochkonjunktur im Baugewerbe führte zu steigenden Baupreisen. Seit dem Jahr 2000 liegt der Anstieg der Baukosten deutlich oberhalb der Dynamik der Lebenshaltungskosten (vgl. Abbildung 6).

¹⁸ Im August 2021 lag der durchschnittliche Zinssatz für besicherte Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über 10 Jahren bei 1,25 %. Ein Jahr später lag der Zinssatz bereits bei 2,92 % und im Juni 2023 bei 3,67 %.

Abbildung 6 – Baupreisindizes für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten



Quelle: Destatis, eigene Darstellung

Steigende Anforderungen an das Bauen führen zu Preissteigerungen

Mit der wichtigste Faktor für die Preisdynamik waren die steigenden Anforderungen an das Bauen.¹⁹ Dazu gehören gestiegene qualitative Ansprüche an die Ausstattung, höhere technische Anforderungen unter anderem an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter sowie zuletzt Materialengpässe auf die Preisentwicklung.

Ukrainekrieg und „Energiekrise“

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine seit Anfang 2022 und die daraus resultierenden Folgen haben erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Haushalte und auf die Wohnungsmärkte. Die Zahlen Geflüchteter aus der Ukraine, aber auch aus anderen Herkunftsregionen sind 2022 deutlich angestiegen. Seit dem Angriff Russlands auf die Ukraine am 24. Februar 2022 haben mehrere Millionen Ukrainer:innen das Land verlassen. In Deutschland wurden im Jahr 2022 rund 1,1 Millionen Zuzüge von Menschen aus der Ukraine erfasst.²⁰ Dies führt zu einem erheblichen Druck bezüglich der Erstunterbringung und in der Folge auch zu einer zusätzlichen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, vor allem von ohnehin besonders knappen preisgünstigen Mietwohnungen. Hamburg ist davon in besonderem Maße betroffen. In Hamburg wurden im Jahr 2022 etwa 42.000 Schutzsuchende aus der Ukraine registriert.²¹

¹⁹ Vgl. ARGE 2023 - Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes

²⁰ Destatis: Pressemitteilung Nr. N010 vom 16. Februar 2023

²¹ Vgl. Monatliches Lagebild der Asyl- und Schutzsuchenden in Hamburg

Neben der Herausforderung, eine deutlich gestiegene Zahl von Flüchtlingen mit Wohnraum zu versorgen, treffen die Folgewirkungen des Krieges die privaten Haushalte. Die Inflation ist deutlich gestiegen und bewegte sich Ende 2022/Anfang 2023 bei rund 8 bis 9 % (im Vergleich zum Vorjahr). Wesentlich dafür sind die sehr stark gestiegenen Kosten für Kraftstoffe, die Elektrizitäts- und die Wärmeversorgung. Diese führen aktuell zu erheblichen Mehrbelastungen der Haushalte. Die aktuelle Situation kann dazu führen, dass es für Haushalte nicht mehr möglich ist, die Wohnkosten zu tragen. Diese Entwicklungen konnten in der vorliegenden Analyse und Befragungen nur eingeschränkt abgebildet werden. Grundsätzlich kann jedoch festgehalten werden, dass tendenziell mehr Haushalte eine hohe Wohnkostenbelastung tragen müssen.

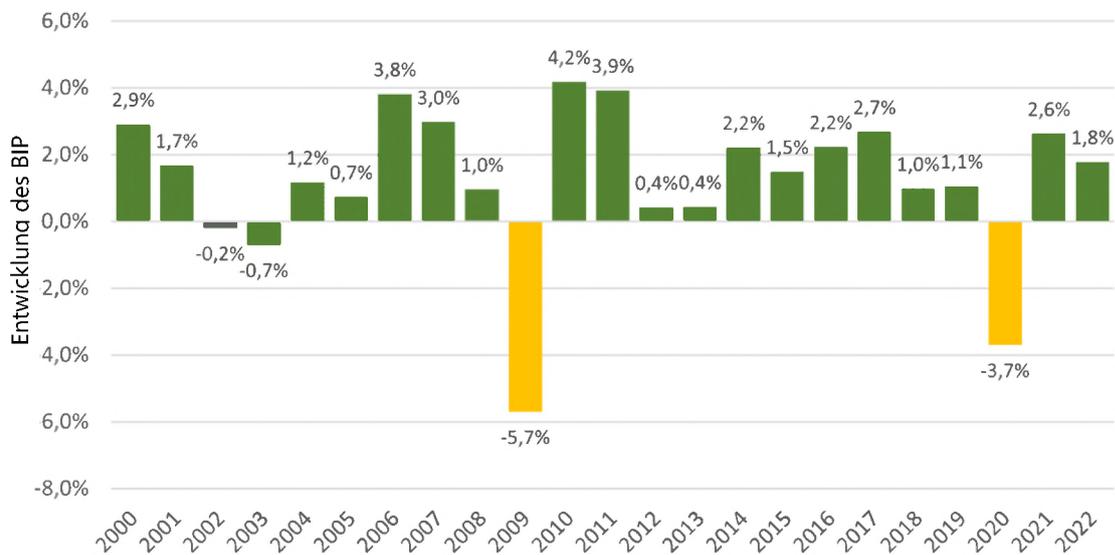
2.4.2 Wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsmarkt

Für die Wohnungsmärkte ist die wirtschaftliche Entwicklung von fundamentaler Bedeutung. Sie beeinflusst die Einkommensentwicklung der privaten Haushalte und ist damit ein entscheidender Faktor für die Nachfrage nach Wohnungen und damit für Investitionen in den Wohnungsbau. Zudem ist die positive wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt ein wesentlicher Faktor für die Zuwanderung von Arbeitskräften und damit für die quantitative Wohnraumnachfrage.

Prosperierende wirtschaftliche Entwicklung

Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner ist der am weitesten verbreitete Indikator des materiellen Wohlstands. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt je Einwohner ist in Deutschland seit dem Jahr 2000 um 28 % angestiegen. Die deutsche Wirtschaft hatte im letzten Jahrzehnt nach der Weltfinanzkrise 2008 eine, mit Schwankungen, insgesamt gute Entwicklung mit Wachstumsraten des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von über zwei Prozent im Mittel der 2010er Jahre. Nach einem Einbruch im ersten Coronajahr 2020 um -3,7 % stieg die Wirtschaftsleistung mit 2,6 % im Jahr 2021 und 1,8 % im Jahr 2022 wieder deutlich an (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 7 – Bruttoinlandsprodukt - Veränderung gegenüber dem Vorjahr – Deutschland (preisbereinigt -) 2000 bis 2022



Quelle: Destatis - Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, eigene Darstellung

Die Entwicklung in Hamburg verlief ähnlich, der Indikator Bruttoinlandsprodukt ist wegen statistischer Verzerrungen allerdings mit anderen Ländern und dem Bundesgebiet nur eingeschränkt vergleichbar.²² Die insgesamt gute wirtschaftliche Entwicklung Hamburgs im letzten Jahrzehnt lässt sich anhand der Befragungen der Handelskammer Hamburg zur Geschäftslage und den Geschäftserwartungen der Hamburger Wirtschaft aufzeigen (vgl. Abbildung 8). Nach starken Schwankungen in den 2000er Jahren wird seit etwa 2010 die Geschäftslage als durchgehend gut – und dabei auch durchgehend besser bewertet als die Geschäftsaussichten. Auch nach dem starken Einbruch mit Beginn der Corona-Pandemie erholten sich die Geschäfte wieder schnell und auch der Kriegsbeginn in der Ukraine Anfang 2022 hatte, keine größeren Auswirkungen, was die Unternehmen wiederum so nicht erwartet hatten. Insgesamt betrachtet verlief die wirtschaftliche Entwicklung Hamburgs im letzten Jahrzehnt also gut bis sehr gut.

²² Vgl. Die Daten zum BIP für Hamburg können wegen Besonderheiten der Hamburger Wirtschaftsstruktur (u.a. ein rechnerisch hoher Anteil der Mineralölindustrie mit hohen Steuereinnahmen und schwankenden Auslieferungen im Flugzeugbau) allerdings nicht unmittelbar mit anderen Ländern und dem Bund verglichen werden.

Abbildung 8 – Geschäftslage und Geschäftserwartungen der Hamburger Wirtschaft 2000 bis 2022



Quelle: Handelskammer Hamburg

Starker bundesweiter Beschäftigungszuwachs

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Deutschland seit 2005, mit einer kleinen Delle im Zuge der Weltfinanzkrise, bis 2022 kontinuierlich um 31 % angestiegen. Dies drückt sich auch in einer deutlich gestiegenen Beschäftigungsquote (Anteil der Erwerbstätigen zwischen 15 bis unter 65 Jahren an der gleichaltrigen Bevölkerung) aus. Diese ist deutschlandweit von 65,4 % im Jahr 2000 auf 76,9 % im Jahr 2002 gestiegen. Besonders ausgeprägt ist der Zuwachs mit einer Zunahme von 57,7 % auf 73,1 % (Männer 72,8 % auf 80,6 %).²³

Überdurchschnittliches Wachstum in den Großstädten

Dabei entwickelte sich die Beschäftigung in den Großstädten in den letzten 10 Jahren noch über dem Bundesdurchschnitt. Während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bundesweit von 2011 bis 2021 um 18 % zunahm, stieg sie in Hamburg, München und Köln um rund 25 %. Frankfurt und Berlin lagen sogar bei deutlich über 30 % und mit einem Wachstum von 40 % in den nur 10 Jahren boomte die Beschäftigung in Leipzig geradezu.

²³ Quelle: Mikrozensus

Tabelle 5 – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort)

	2011	2021	2011-2021 in Prozent
Hamburg	618.492	782.267	26 %
Berlin	1.050.411	1.413.970	35 %
München	519.667	657.749	27 %
Köln	346.891	430.899	24 %
Frankfurt am Main	240.320	319.937	33 %
Leipzig	177.640	248.712	40 %
Deutschland	28.643.583	33.802.173	18 %

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Arbeitslose SGB II

Im Hinblick auf den Anteil der Arbeitslosen im SGB II-Bereich an der Bevölkerung zwischen 18- bis 64 Jahren²⁴ liegt Hamburg mit 4,2 % im Mittelfeld zwischen Berlin (5,9 %), Köln (5,7 %) sowie Frankfurt (3,4 %) und München (2,1 %) im Jahr 2021.

Wie oben dargestellt ist die Beschäftigung in den Großstädten Deutschlands 2011-2021 stärker gestiegen als in Deutschland insgesamt. Dies hat allerdings nicht überall zu einem entsprechenden Rückgang der Zahl der Arbeitslosen im SGB II-Bereich geführt. Während die Zahl der Arbeitslosen im SGB II Bereich in Deutschland um 22,5 % zurückgegangen ist und 2021 bei 3,2 % (Anteil Arbeitslose an 18- bis 64-Jährigen) lag, war die Dynamik in den Großstädten sehr unterschiedlich. Während in Köln ein leichter Anstieg der Zahl der Arbeitslosen im SGB II-Bereich (+5,2 %) zu beobachten ist, konnte in Hamburg (-3,8 %) in Frankfurt (-7,9 %) und München (-11,4 %) ein leichter bis mittlerer Rückgang festgestellt werden. In Berlin (-26,4 %) und Leipzig (-43,6 %) ist ausgehend von einem vergleichsweise hohen Niveau ein starker Rückgang der Arbeitslosenzahlen im SGB II-Bereich festzustellen.

²⁴ Hier definiert als Bevölkerung zwischen von 18- bis 64 Jahre.

Tabelle 6 – Arbeitslosigkeit (SGB II) in Großstädten 2011-2021

	Arbeitslose SGB II 2011	Arbeitslose SGB II 2021	2011 vs. 2021	Anteil 2021 an Bev. 18 bis 64 J.
Hamburg	52.679	50.702	-3,8 %	4,2 %
Berlin	188.595	138.862	-26,4 %	5,9 %
München, Landeshauptstadt	23.076	20.451	-11,4 %	2,1 %
Köln, Stadt	38.184	40.170	5,2 %	5,7 %
Frankfurt am Main, Stadt	19.059	17.549	-7,9 %	3,4 %
Leipzig, Stadt	27.404	15.459	-43,6 %	4,0 %
Deutschland	2.083.948	1.614.849	-22,5 %	3,2 %

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Hamburger Wirtschaft in der letzten Dekade ein deutliches Wachstum der Wirtschaftsleistung und der Beschäftigung vollzogen hat. Im Vergleich zu anderen Großstädten blieb das Wachstum in Hamburg gleichwohl moderat bzw. im Mittelfeld. Trotz der stabilen, guten wirtschaftlichen Entwicklung bzw. des starken Zuwachses an Arbeitsplätzen blieb auch die Arbeitslosigkeit hoch. Dies deutet darauf hin, dass ein Teil der Bevölkerung Hamburgs an der guten Wirtschaftsentwicklung der Stadt nicht oder nur begrenzt teilnimmt. Mit ursächlich ist der Zuzug von geflüchteten Personen, die bisher nicht in den Arbeitsmarkt integriert werden konnten. Unabhängig von den Gründen der Arbeitslosigkeit ist zu konstatieren, dass eine große Gruppe einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt hat.

2.4.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl und ihre Entwicklung, ihre Zusammensetzung nach dem Lebensalter und die sich daraus entwickelnde Struktur der Haushalte bestimmen maßgeblich die Nachfrage nach Wohnraum.

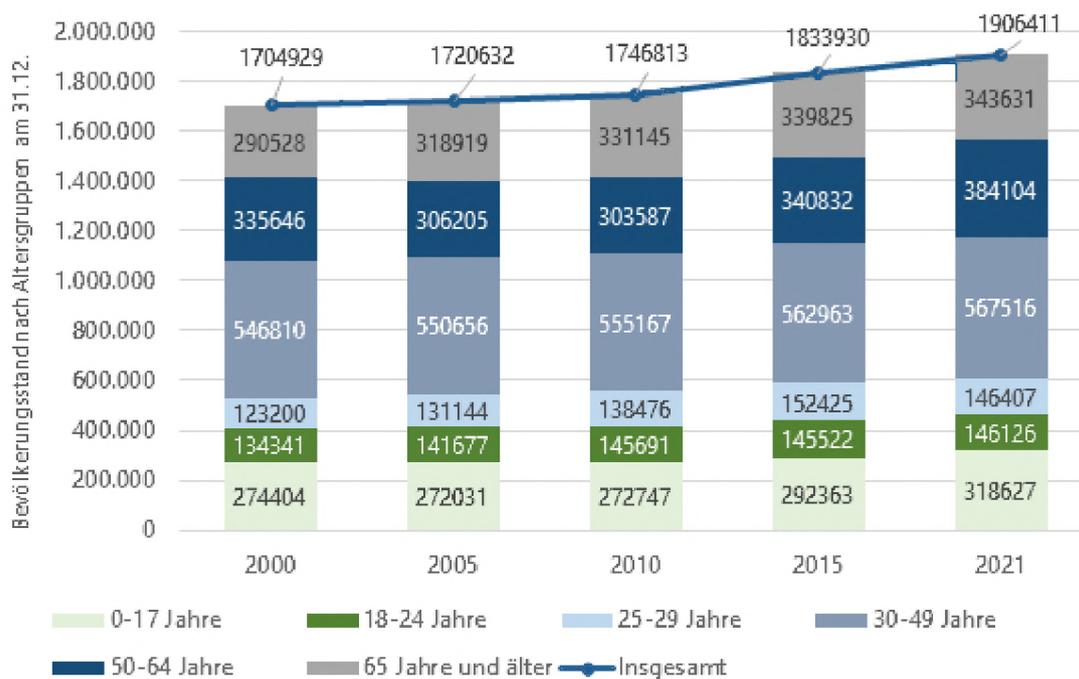
In diesem Abschnitt wird die Entwicklung der Hauptkomponenten der Veränderung der Bevölkerungszahl, d.h. die Wanderungen sowie die Geburten- und Sterbefälle dargestellt. Die Veränderungen der Haushaltsstrukturen sowie die Wanderungen werden in den folgenden Abschnitten untersucht.

Deutlicher Anstieg der Einwohnerzahlen ab 2010

Insgesamt befindet sich die Bevölkerung Hamburgs – primär aufgrund des Zuzugs von jüngeren Menschen – auf dem Wachstumspfad. Zum Stand 31.12.2021 lebten in Hamburg gemäß Melderegister 1,906 Mio. Einwohner:innen. Die Entwicklung in den vergangenen 20 Jahren war geprägt durch eine geringe Dynamik in den Jahren 2000 bis 2010

und eine starke Dynamik in den Jahren 2010 bis 2020. In den ersten 10 Jahren des Betrachtungszeitraums ist die Bevölkerung Hamburgs nur leicht um 2,4 % angewachsen. Das Wachstum beschleunigte sich in den 2010er Jahren jedoch erheblich. Mit jährlichen Wachstumsraten von deutlich über einem Prozent erreichte die Dynamik in den Jahren 2015 und 2016 ihren vorläufigen Höhepunkt. Insgesamt verzeichnete Hamburg von 2010 bis 2020 ein Bevölkerungsurplus in Höhe von 9 %.

Abbildung 9 – Einwohnerentwicklung Hamburg 2000 bis 2021



Quelle: Statistikamt Nord – Hamburger Melderegister, eigene Darstellung

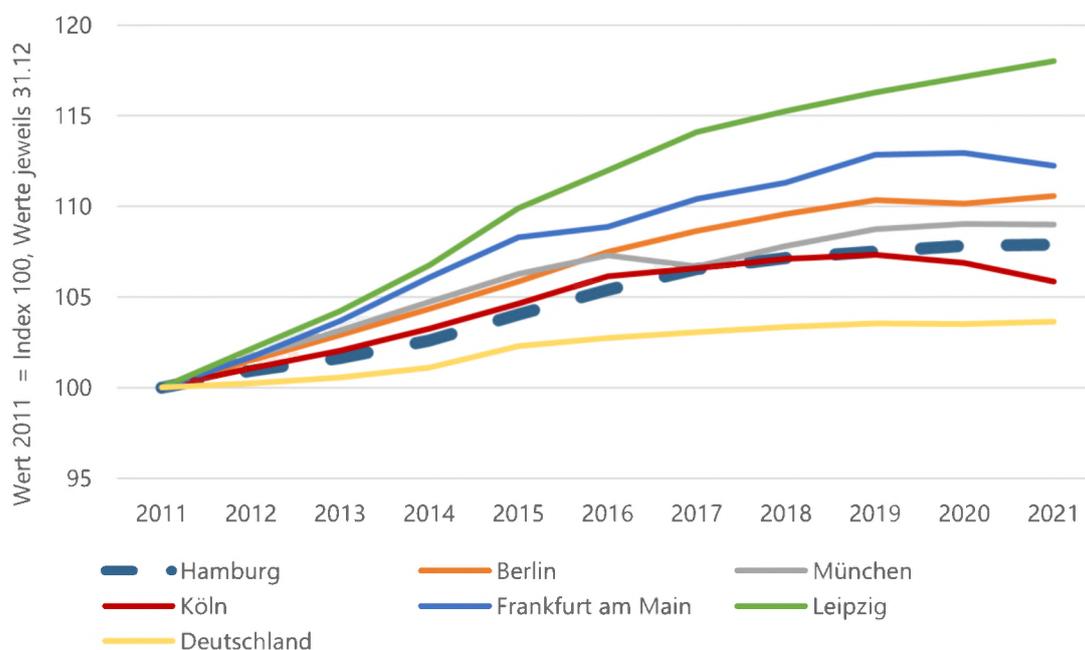
Hamburg verzeichnet deutlich mehr Kinder

Speziell in den vergangenen 10 Jahren haben sich markante altersstrukturelle Verschiebungen vollzogen. So ist die Zahl der Kinder und Jugendlichen überproportional angestiegen. Während die Bevölkerung insgesamt um 9 % gewachsen ist, ist die Zahl der Kinder um 17 % gestiegen. Nur die Gruppe der 50- bis 64-Jährigen ist mit 27 % noch stärker angewachsen. Der deutliche Anstieg der Kinder weist auf einen erheblichen Nachfrageanstieg im Segment der familiengerechten Wohnungen hin. Für die perspektivische Versorgungssituation in Hamburg wird zudem mit entscheidend sein, wie sich die deutlich gewachsene Gruppe der 50- bis 64-Jährigen auf dem Wohnungsmarkt verhält. Viele Personen in dieser Altersklasse haben bereits oder werden in naher Zukunft eine neue Lebensphase erreichen. Durch den Auszug der Kinder und/oder dem Ausscheiden aus dem Berufsleben werden sich die Wohnbedarfe grundsätzlich verändern. Eine Anpassung der Wohnsituation erfolgt jedoch meist nicht (vgl. Teil II – Kap. 5.2).

Im Vergleich zu den Referenzstädten ist die Bevölkerung in Hamburg im letzten Jahrzehnt moderat gewachsen. So sind die Städte Leipzig und Frankfurt deutlich und die

Städte Berlin und München etwas stärker gewachsen. Lediglich Köln weist ein im Vergleich geringes Bevölkerungswachstum auf.

Abbildung 10 – Einwohnerentwicklung in Großstädten (Index)



Quelle: destatis, eigene Darstellung

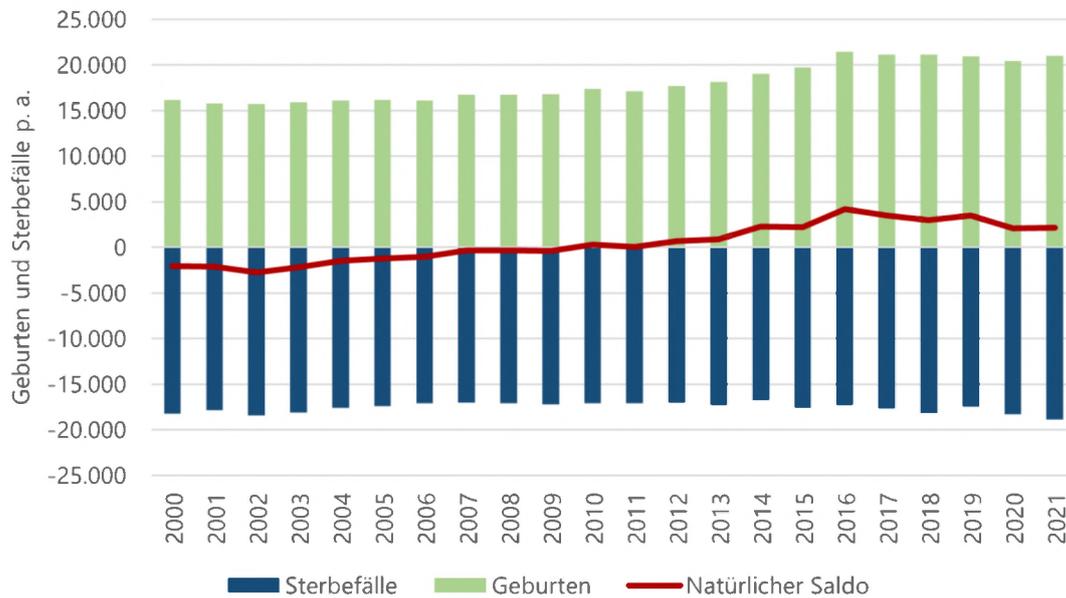
Natürliche Bevölkerungsentwicklung entwickelt sich positiv

Für Deutschland insgesamt ist eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Die Fertilitätsrate ist seit den 1960er Jahren (von circa 2,50 Kindern pro Frau) erheblich gesunken (auf circa 1,40 Kinder pro Frau) und lag in den vergangenen vier Jahrzehnten auf einem niedrigen Niveau. Erst in der jüngeren Vergangenheit ist wieder ein Anstieg der Fertilitätsrate zu beobachten (circa 1,58 Kinder pro Frau im Jahr 2021). Diese Entwicklung ist auch in Hamburg festzustellen. Zwar ist die Geburtenziffer mit 1,47 in Hamburg im Jahr 2021 leicht niedriger, der Anstieg der Geburtenziffer ist jedoch im Vergleich zu Deutschland insgesamt stärker ausgeprägt.²⁵

In Hamburg, wie auch in den Referenzstädten, ist in den vergangenen 10 Jahren eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Hintergrund ist, neben der gestiegenen Geburtenziffer, eine (bedingt durch die Zuwanderung) relativ junge Bevölkerung bzw. ein eher geringer Anteil älterer Personen.

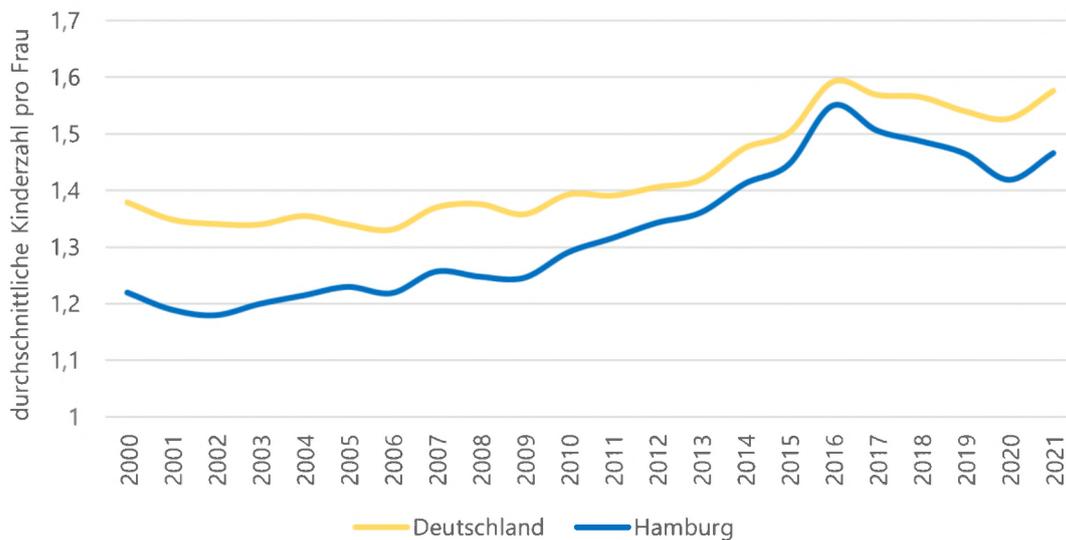
²⁵ Der Anstieg beträgt 20 % von 1,22 auf 1,47; Deutschland 14 % von 1,38 auf 1,58 Geburten je Frau.

Abbildung 11 – Natürliche Bevölkerungsentwicklung – Hamburg 2000 bis 2021



Quelle: Statistikamt Nord, eigene Darstellung

Abbildung 12 – Zusammengefasste Geburtenziffern (je Frau) – Deutschland



Quelle: Destatis, eigene Darstellung

Wanderungsverhalten prägt Bevölkerungsentwicklung

Wie bereits angeführt, manifestiert sich das Wohnverhalten in einem Umzug oder dem Verbleib am bisherigen Wohnort. Die dahinterstehenden Bewertungs- und Entscheidungsprozesse von Individuen bzw. Haushalten können durch die Wanderungsstatistik nicht abgebildet werden. Es können jedoch generelle Entwicklung und in einem

eingeschränkten Umfang auch Indizien für Präferenzverschiebungen hinsichtlich der Wohnlage abgeleitet werden. Davon unabhängig sind es vor allem die Zu- und Abwanderungen, die nicht nur die Bevölkerungszahl insgesamt, sondern auch ihre Zusammensetzung u.a. nach verschiedenen Altersgruppen wesentlich bestimmen.

Starke Zuwanderungen junger Menschen prägt Bevölkerungsentwicklung

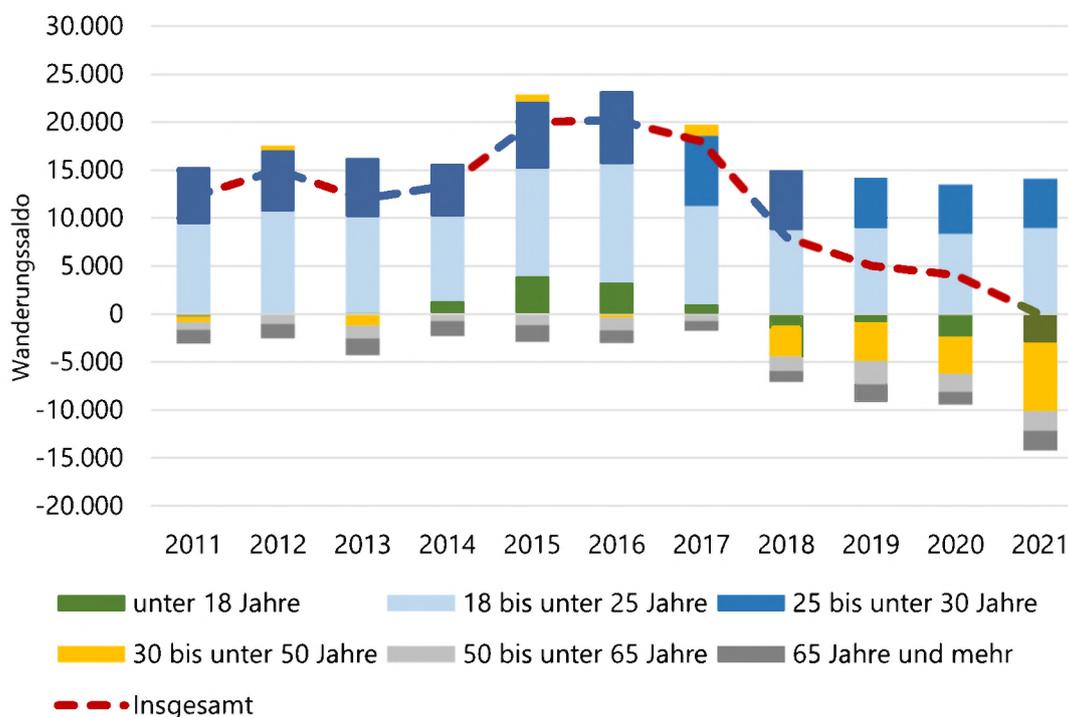
Die meisten Großstädte sind in den letzten Jahrzehnten von starken Zuwanderungen junger Menschen geprägt, die zur Ausbildung oder zum Berufseinstieg in die großen Städte ziehen sowie von Zuwanderung aus dem Ausland, die vielfach beruflich oder familiär motiviert ist. Hinzu treten seit einigen Jahren Zuzüge von geflüchteten Personen, die nach Herkunft und insbesondere Volumen stark schwanken.

Die Abwanderungen werden vor allem bestimmt durch den Fortzug von Familien in die Umlandgemeinden, um dort i.d.R. größere Wohnflächen zu vergleichsweise geringen Preisen zu beziehen (vgl. Teil II – Kap. 5.9).

Die Analyse des Wanderungsverhaltens differenziert nach dem Alter zeigt, dass Hamburg primär von einer Zuwanderung von 18- bis 30-Jährigen profitiert. Seit 2011 gewinnt Hamburg durch den Zuzug aus dieser Gruppe etwa 15.000 Einwohner:innen²⁶ jährlich. Eine Trendwende ist hinsichtlich des Wanderungsverhaltens von Familien (festgemacht an den Wanderungsbewegungen der unter 18-Jährigen sowie den 30- bis 50-Jährigen) zu erkennen. Der in den Jahren 2011 bis 2017 noch ausgeglichene bis leicht positive Wanderungssaldo bei den unter 18-Jährigen und den 30- bis unter 50-Jährigen drehte sich ab dem 2018 ins Negative. Im Saldo hat Hamburg im Jahr 2021 knapp 3.000 unter 18-Jahre und mehr als 7.000 30- bis 50-jährige Personen verloren.

²⁶ In den Jahren 2015 und 2016 fiel der Wanderungsgewinn durch den Zuzug von geflüchteten Personen nochmals höher aus.

Abbildung 13 – Wanderungssalden differenziert nach Altersklassen für Hamburg 2009-2021

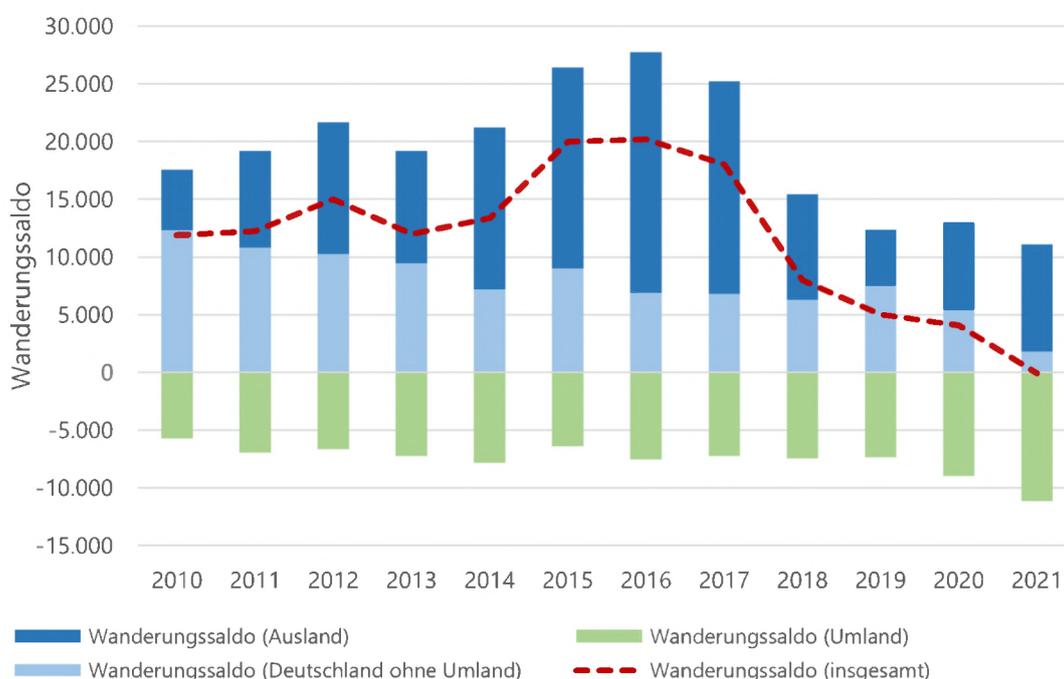


Quelle: Statistikamt Nord

Wanderungsverluste mit dem Umland nehmen wieder zu

Die Wanderungsmuster veränderten sich auch hinsichtlich der Ziel- und Herkunftsgebiete. Der stark positive Saldo innerhalb der Bundesrepublik, der hauptsächlich von Ausbildungs- und berufsbedingten Zuwanderungen gespeist wird, halbierte sich von über 10.000 um das Jahr 2010 stetig auf etwas über 5.000 in den Jahren 2019 bis 2021. Demgegenüber nahm der Wanderungssaldo mit dem Ausland bis 2016, dem Höhepunkt der sogenannten Flüchtlingskrise, stark zu und verringerte sich anschließend erheblich (vgl. Abbildung 14). Der negative Wanderungssaldo mit den Umlandkreisen Hamburgs stieg von knapp 6.000 im Jahr 2011 auf deutlich über 7.000 ab 2016 und erreicht im Jahr 2021 mit einem negativen Saldo von über 11.000 Einwohner einen vorläufigen Höhepunkt.

Abbildung 14 – Wanderungssalden differenziert nach Ziel-/Herkunftsregionen für Hamburg 2009-2021



Quelle: Statistikamt Nord

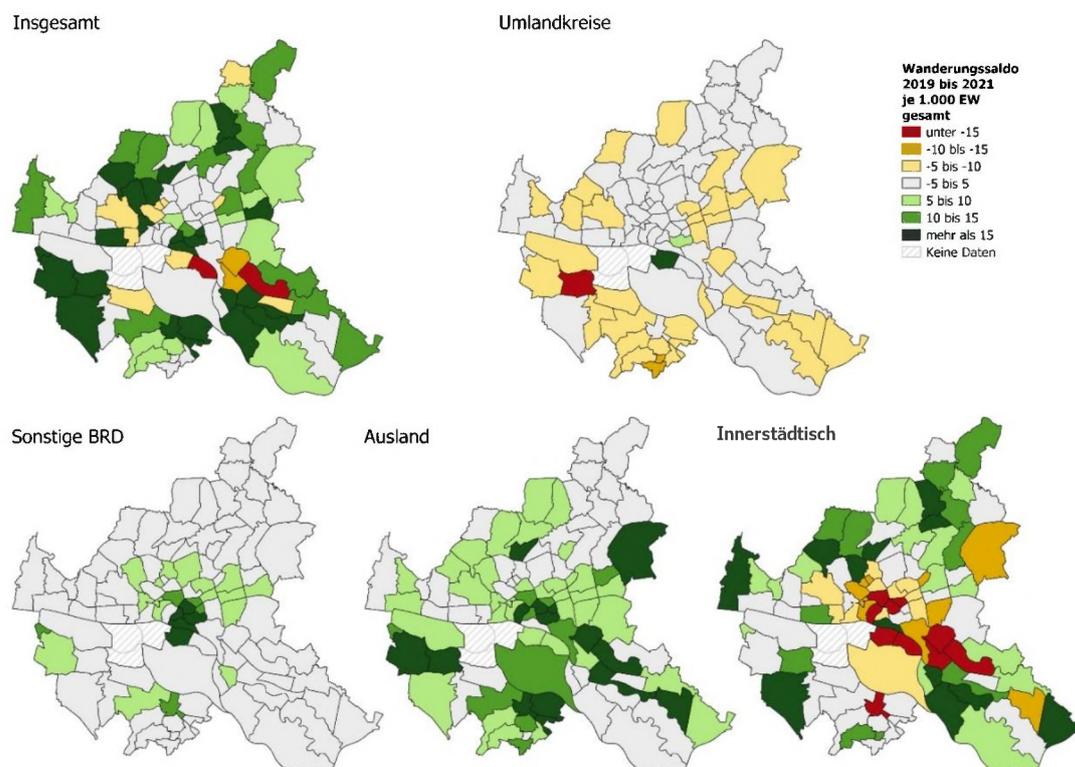
Zuwanderung kleinräumig

Räumlich betrachtet profitieren die innenstadtnahen Bereiche stärker von Außenwanderungen, insbesondere von den innerdeutschen Wanderungen. So ist zu beobachten, dass von außerhalb Hamburgs Zuziehende (vorwiegend die innerdeutschen Zuwanderungen) die Nähe zur Hamburger Innenstadt und den verdichteten Quartieren suchen und damit in diesen Lagen den höchsten Nachfragedruck nach Wohnraum erzeugen (vgl. Abbildung 15).

Diese Fokussierung auf zentrale Lagen geht vor allem auf die 18- bis unter 30-Jährigen, d.h. in Ausbildung befindliche oder Berufsstarter zurück, die rund die Hälfte der Zugewanderten insgesamt ausmachen. Innerstädtische Umzüge sind hingegen stärker auf eher periphere Lage konzentriert. Gleiches gilt für die Familien (unter 18-Jährige) auch diese Gruppe zieht von eher innerstädtischen Lagen in periphere Stadtbereiche.

Insgesamt ist die Wohnstandortwahl der Zuziehenden deutlich von den Lebensphasen und dem Haushaltstyp geprägt, wobei insbesondere junge Menschen urbane, zentrale Stadtteile bevorzugen und Familien und ältere Menschen den Stadtrand. Dabei sind Zuwanderer aus dem Ausland verstärkt auf die relativ preisgünstigen Stadtteile ausgerichtet.

Abbildung 15 – Wanderungssaldo auf Stadtteile ebene 2019 bis 2021 – insgesamt – kleinräumig (je. 1000 Einw.)



Quelle: Statistikamt Nord; eigene Darstellung

Umzüge innerhalb von Hamburg

Neben den Zu- und Abwanderungen über die Stadtgrenze hinweg haben Umzüge innerhalb der Stadt eine große Bedeutung für die Wohnungsversorgung und den Wohnungsmarkt (vgl. auch Abbildung 15 bis Abbildung 113). Durch Umzüge verändern Haushalte ihre Wohnsituation entsprechend ihrer Bedarfe und Bedürfnisse bzw. Wünsche im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten.

In Hamburg sind im Zeitraum 2011 bis 2021 1.18 Mio. Personen bzw. 6 % der Bewohner:innen jährlich innerhalb Hamburgs umgezogen. In der Addition mit 1,07 Mio. Zuzügen und 0,94 Mio. Fortzügen ergibt sich eine beträchtliche Dynamik im Bereich der Wohnraumanpassung.

Die Umzugsintensität ist im Betrachtungszeitraum etwa gleichbleibend hoch, was angesichts des angespannten Wohnungsmarkts überrascht. So liegt die Vermutung nahe, dass die Umzugsintensität mit der zunehmenden Marktanspannung tendenziell nachlässt, was nicht beobachtet werden konnte.

Es besteht jedoch eine deutliche Tendenz zum Umzug in eher periphere Stadtteile. Die eher innerstädtischen Stadtteile verlieren und die eher peripheren Stadtteile gewinnen Einwohner:innen durch innerstädtische Umzüge. Dies gilt in besonders starker Ausprägung für die Gruppe der unter 18-Jährigen bzw. für die Familienhaushalte (vgl. Abbildung 15).

Der positive Wanderungssaldo und der inzwischen ein Jahrzehnt positive natürliche Bevölkerungssaldo deuten auf eine hohe Attraktivität der Großstädte hin. Dies gilt offenbar nicht nur wegen der guten und vielfältigen Möglichkeiten für die Ausbildung oder den Einstieg in den Arbeitsmarkt, sondern auch für die Familiengründung. Aus dem Berufseinstieg und insbesondere der Familiengründung kann bzw. wird vielfach der Wunsch erwachsen, in der jeweiligen Stadt zu bleiben. Damit treten zusätzliche Haushalte auf dem Wohnungsmarkt auf, die sich in der Regel in einer Wachstumsphase des Einkommens und der Haushaltsgröße befinden. Dies erhöht, zumindest nach Abschluss der Ausbildung, die Nachfrage nach größeren und familiengerechten Wohnungen. Die wieder zunehmende Umlandwanderung von Kindern und Personen im Alter von 30 bis 50 Jahren deutet darauf hin, dass dieser Wohnraum vermehrt nicht in Hamburg gefunden oder nachgefragt wird, sondern stärker im Hamburger Umland.

2.4.4 Haushaltsstrukturelle Veränderungen

Die Zahl und die Struktur der Haushalte sind zentrale Größen für die Beschreibung und Bewertung der Wohnungsnachfrage. Eine vertiefende Analyse der haushaltsstrukturellen Veränderungen kann zugleich Hinweise auf Veränderungen des Wohnverhaltens geben. Konkret kann abgeleitet werden, in welche Haushaltskonstellationen quantitativ zu- oder abgenommen haben. Bei der Interpretation der Ergebnisse sind dabei die dominierenden demografischen Einflüsse auf die Haushaltsstruktur von den Verhaltensveränderungen, beispielsweise bei der Haushaltsgründung, zu unterscheiden.

Allgemeine Trends

Die Zahl der Privathaushalte und deren Struktur hat sich in den vergangenen Jahrzehnten deutlich verändert. Insgesamt ist die Zahl der Haushalte in Deutschland zwischen den Jahren 2000 und 2021 um 9,5 % auf 40,97 Millionen angewachsen. Der starke Anstieg der Zahl der Haushalte ist einerseits auf das Bevölkerungswachstum in Höhe 1,2 % und andererseits auf den Trend hin zu anteilig mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zurückzuführen. Im Jahr 2021 lebte bereits in 41,7 % der Haushalte in Deutschland nur eine Person. Die Zahl der Einpersonenhaushalte ist damit seit dem Jahr 2000 um 29 % angestiegen, wohingegen das Wachstum bei den Zweipersonenhaushalten mit 9 % deutlich schwächer und bei den Drei- und Vierpersonenhaushalten sogar negativ ausfiel (-13 %).

Diese Entwicklung ging mit einem kontinuierlichen Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße einher. Hintergrund sind insbesondere Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung. Die älteren Alterskohorten, deren relativer Anteil an der Gesamtbevölkerung in den letzten Jahren stetig gewachsen ist, weisen kleinere Haushaltsgrößen auf. Aber auch mehr Menschen der übrigen Altersgruppen lebten zunehmend allein. Verantwortlich für diesen Prozess der Singularisierung war eine sich verändernde Lebensweise der Menschen, die von einer erhöhten Zahl von Geschiedenen und Alleinerziehenden, sinkenden Haushaltsgrößen der jüngeren Altersgruppen sowie einer Verschiebung der Familiengründungsphase gekennzeichnet ist.

In den vergangenen Jahren hat sich der Singularisierungstrend deutlich abgeschwächt und ist in Hamburg nicht mehr vorhanden (vgl. Abbildung 16).

Drei potenzielle Ursachen konnten anhand der Datenlage identifiziert werden:

1. Demografischer Effekt
2. Verändertes Verhalten bei der Familiengründung
3. Trennung von Paarhaushalten mit Kindern

Auswirkungen der Demografie auf die Haushaltsstruktur – „Echo-Effekt“ führt zu steigender Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum

Die Zahl der Familienhaushalte und damit die Zahl größerer Haushalte mit drei und vier Personen ist in den letzten Jahren insbesondere aufgrund des sogenannten Echo-Effektes im Vergleich zur Zahl der Haushalte insgesamt überproportional angestiegen. Der Echo-Effekt bezeichnet den Anstieg der Geburtenzahlen respektive der Familienhaushalte, der primär auf die verhältnismäßig große Zahl an Kindern der geburtenstarken Babyboomer-Jahrgänge zurückzuführen ist, die nun selbst Kinder bekommen.

Zusätzlich ist bei älteren Personen sogar eine gegenläufige Entwicklung zum Trend der Singularisierung festzustellen. So leben Personen über 70 Jahre heute zu geringeren Anteilen in Einpersonenhaushalten als noch vor 10 oder 20 Jahren (relative Abnahme). Eine Ursache ist die steigende Lebenserwartung, insbesondere der Männer, und damit die sinkende Wahrscheinlichkeit einer (frühen) Verwitwung. Absolut wird jedoch die Zahl von älteren Singlehaushalten vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung weiter ansteigen.

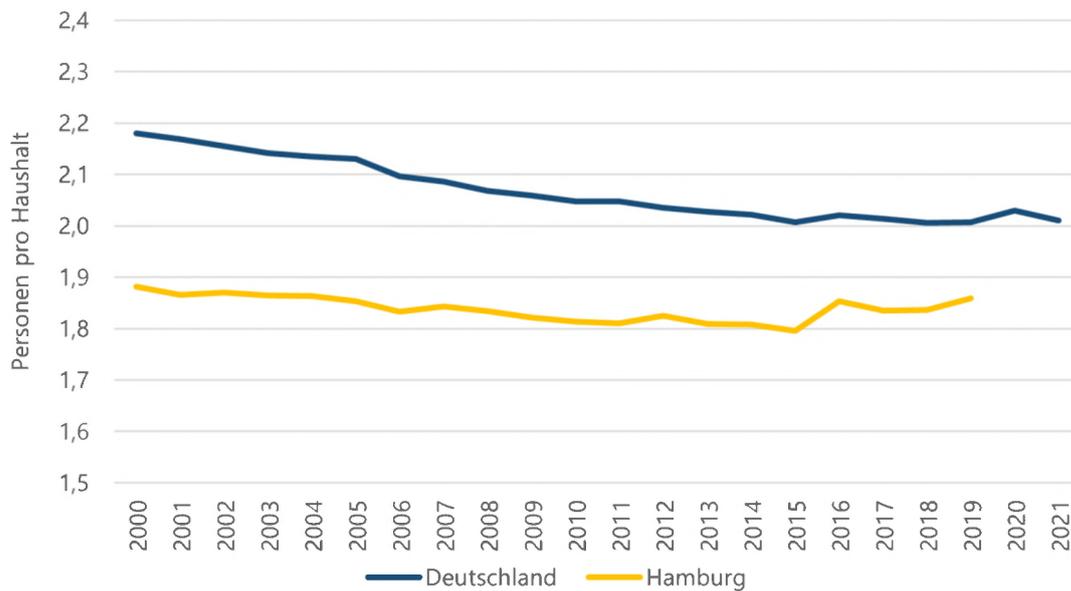
Verändertes Verhalten bei der Familiengründung

Altersstrukturelle Verschiebungen der Haushaltsstrukturen sind aufgrund des ansteigenden Alters der Mütter bei Geburt des ersten Kindes bzw. aufgrund der Verschiebung der Familiengründungsphase in das 3. Lebensjahrzehnt zu beobachten.

Relativer Rückgang von alleinerziehenden Haushalten - Ehetrennung erfolgt erst später

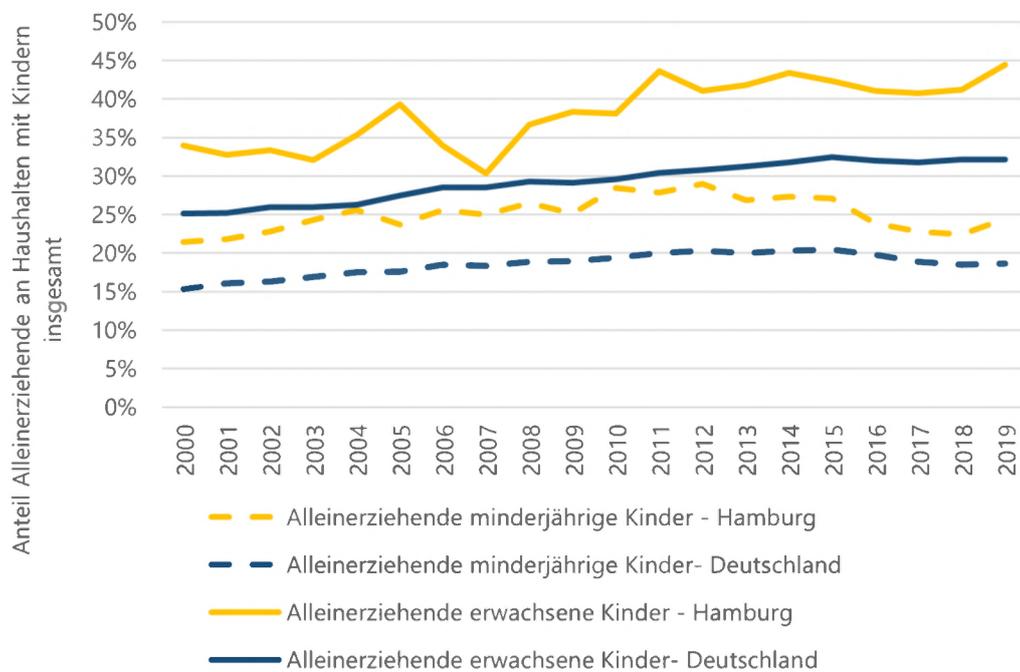
Weiter ist ein seit 2015 sinkender Anteil von Alleinerziehenden mit minderjährigen Kindern an allen Familien mit minderjährigen Kindern und ein steigender Anteil von Alleinerziehenden mit erwachsenen Kindern an allen Haushalten mit erwachsenen Kindern festzustellen (vgl. Abbildung 17). Die Daten legen nahe, dass die Trennung von Paaren später vollzogen wird. Ein Indiz hierfür ist auch das deutlich ansteigende Alter der Ehepaare zum Zeitpunkt der Ehescheidung.

Abbildung 16 – Durchschnittliche Haushaltsgröße – Deutschland und Hamburg



Quelle: Mikrozensus, eigene Darstellung

Abbildung 17 – Anteil Alleinerziehende mit minderjährigen und erwachsenen Kindern an Familien mit minderjährigen und erwachsenen Kindern insgesamt – Deutschland und Hamburg

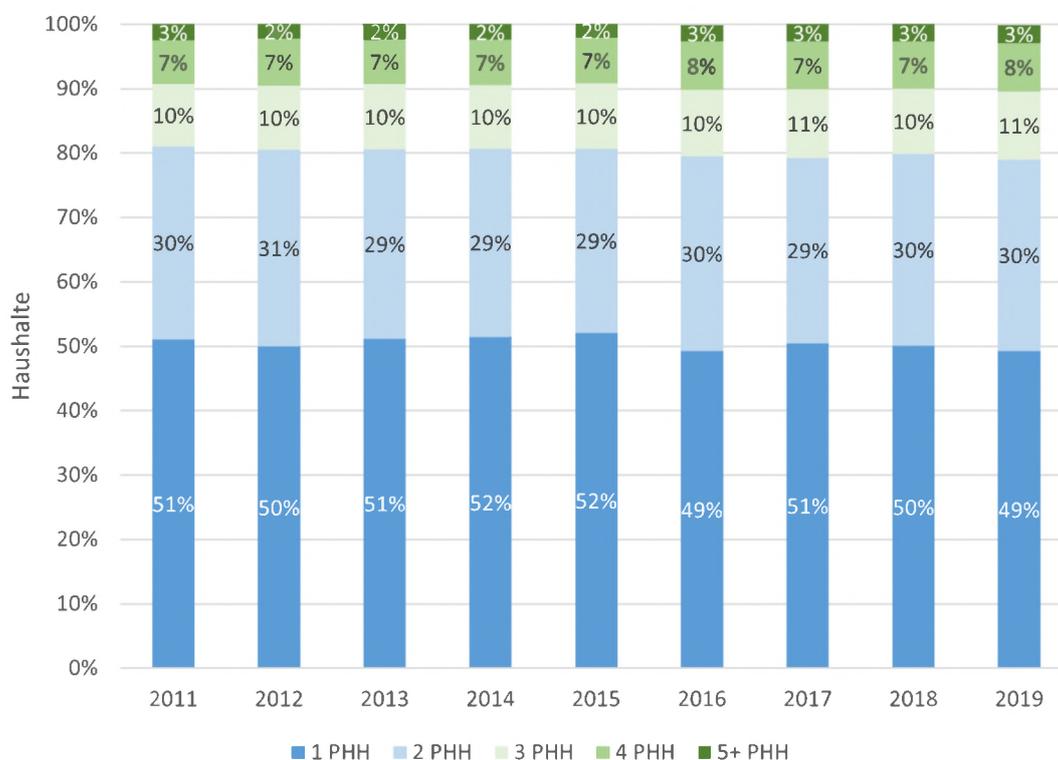


Quelle: Mikrozensus, eigene Darstellung

Situation in Hamburg

In Hamburg leben rund 1.012.000 Haushalte.²⁷ Eine Differenzierung der Haushalte nach der Anzahl der Mitglieder zeigt für Hamburg, dass die Einpersonenhaushalte mit 49,0 % die größte und die Zweipersonenhalte mit 29,9 % die zweitgrößte Gruppe sind. Es folgen die Dreipersonenhaushalte mit 10,7 % und die Haushalte mit vier und mehr Personen mit 10,5 % (vgl. Abbildung 18). Bezogen auf die Personenzahl bilden Zweipersonenhaushalte jedoch die häufigste Wohnform. 32,1 % der Hamburger:innen leben in Zweipersonenhaushalten und 26,3 % in Einpersonenhaushalten, die restliche Bevölkerung verteilt sich auf die drei und mehr Personenhaushalte (vgl. Abbildung 19 – Basis: Mikrozensusergebnisse).

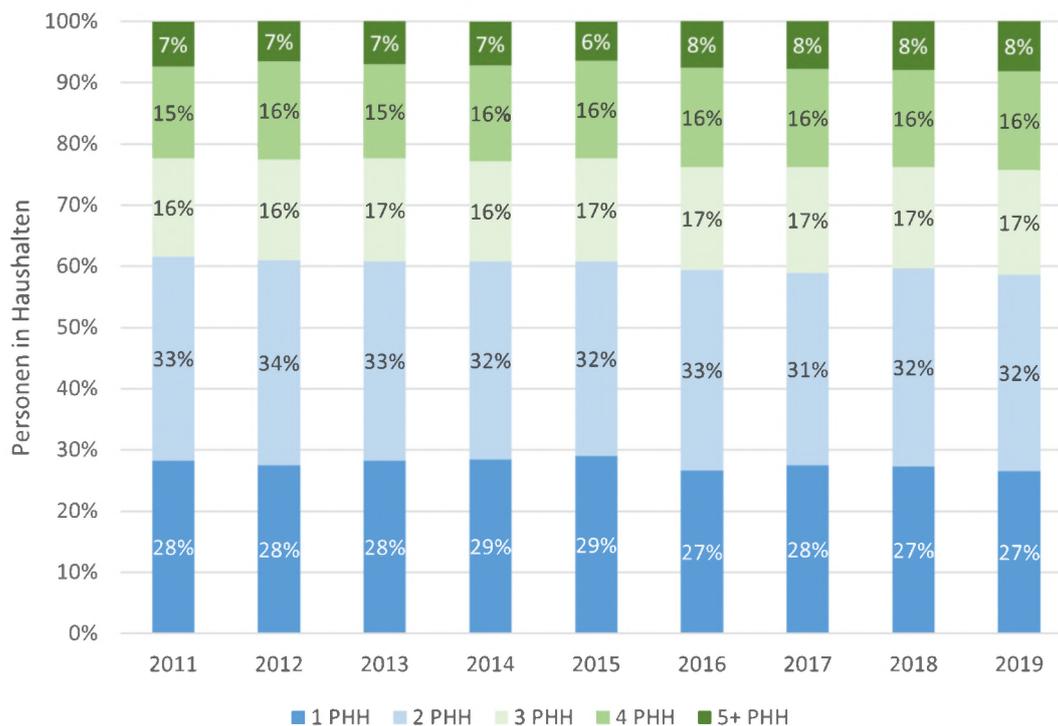
Abbildung 18 – Entwicklung der Haushalte, differenziert nach Haushaltsmitgliedern – Hamburg



Quelle: Mikrozensus, eigene Darstellung

²⁷ ALP: Fortschreibung der Haushaltszahlen auf Basis des Mikrozensus 2019 – siehe auch Teil II – Kapitel 1.4.

Abbildung 19 – Entwicklung der Haushalte, differenziert nach Personen im Haushalt – Hamburg



Quelle: Mikrozensus, eigene Darstellung

Trend hin zu kleineren Haushalten gestoppt

Auch in Hamburg war bis zu den 2010er Jahren ein klarer Trend hin zu kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten festzustellen. Dieser Trend hat sich um das Jahr 2010 umgekehrt. Auf eine stabile Phase zu Beginn der 2010er Jahre folgte ab dem Jahr 2015 eine Phase mit leicht steigenden Haushaltsgrößen (vgl. Abbildung 16).²⁸

Zahl der Familienhaushalte steigt

Die Zahl der Familienhaushalte ist in Hamburg in den vergangenen Jahren aufgrund des sogenannten „Echo-Effektes“ und der steigenden Zahl der Geburten pro Frau überproportional gewachsen. Die Zahl der Haushalte mit Kindern ist von 2011 bis 2019 um 8,9 % auf rund 187.000 gestiegen.²⁹ Besonders stark ist der Anstieg mit 15 % bei den Haushalten mit zwei Kindern und mit 18 % bei den Haushalten mit drei und mehr Kindern. Diese Entwicklung hat maßgeblich zu einer deutlichen Verschärfung der Konkurrenzsituation im Segment der familiengerechten Wohnungen beigetragen (vgl. Teil II Kap. 3.1.3).

Wie in Deutschland insgesamt ist auch in Hamburg eine Trendwende bei älteren Haushalten zu beobachten. So leben im Jahr 2019 anteilig weniger Personen über 75 Jahre in Einpersonenhaushalten als im Jahr 2011 (vgl. Tabelle 7).

²⁸ Der vergleichsweise starke Ausschlag (Die vergleichsweise starke Zunahme bei den Haushalten mit 5 und mehr Personen) im Jahr 2016 deutete auf einen Sondereffekt durch den Zuzug von Geflüchteten hin.

²⁹ Quelle: Melderegister ergänzt um Schätzungen mit HHGen durch das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Verändertes Verhalten bei der Familiengründung

Altersstrukturelle Verschiebungen der Haushaltsstrukturen sind in Hamburg bei den 20- bis 55-Jährigen zu beobachten (vgl. Tabelle 7). So zeigt die nach dem Alter der Haushaltsmitglieder differenzierte Betrachtung, dass der Anteil der Personen, die in Einpersonenhaushalten leben, im Alter von 35 bis 50 Jahren in den letzten 10 Jahren rückläufig war, wohingegen bei Personen im Alter von 20 bis 30 Jahren weiterhin eine Tendenz zur Singularisierung besteht. Mitursächlich ist das höhere Alter der Mütter bei Geburt des Kindes bzw. die Verschiebung der Familiengründungsphase in das 3. Lebensjahrzehnt. Relativer Rückgang von alleinerziehenden Haushalten - Ehetrennung erfolgt erst später

Ebenfalls sind haushaltsstrukturelle Veränderungen bei der Gruppe der 55- bis 70-Jährigen festzustellen (vgl. Tabelle 7). Dem Anschein nach erfolgt nach dem Auszug der Kinder häufiger als in früheren Jahren eine Neuorientierung bzw. eine Trennung des elterlichen Haushalts. Dies legen zumindest die Daten zu den Ehescheidungen nahe. Wie angeführt, nimmt das Alter der Ehepaare zum Zeitpunkt der Ehescheidung seit einigen Jahren kontinuierlich zu.

Die erst im höheren Alter vollzogenen Trennungen haben zugleich den Effekt, dass in der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen die Zahl der Einpersonenhaushalte zurückgeht bzw. in dieser Altersklasse die Partnerschaften noch zusammenleben. Diese Argumentation wird gestützt durch einen – im Vergleich zur Entwicklung in Deutschland insgesamt – ausgeprägteren Rückgang der Alleinerziehenden mit minderjährigen Kindern an allen Familien mit minderjährigen Kindern und einem wachsenden Anteil von Alleinerziehenden mit erwachsenen Kindern an allen Haushalten mit erwachsenen Kindern (vgl. Abbildung 17).

Tabelle 7 – Anteil Personen in Einpersonenhaushalten

Alter von ... bis unter ... Jahren	2011	2019	2011 vs. 2019
unter 10	./.	./.	./.
Okt 15	./.	./.	./.
15 - 20	./.	./.	./.
20 - 25	32 %	32 %	2 %
25 - 30	37 %	38 %	3 %
30 - 35	36 %	31 %	-13 %
35 - 40	31 %	28 %	-11 %
40 - 45	29 %	23 %	-20 %
45 - 50	29 %	23 %	-20 %
50 - 55	28 %	28 %	-1 %
55 - 60	32 %	32 %	1 %
60 - 65	27 %	36 %	30 %
65 - 70	33 %	34 %	4 %
70 - 75	36 %	37 %	2 %
75 - 80	40 %	38 %	-7 %
80 - 85	53%	46%	-14%
85 und älter	69%	59%	-15%
Insgesamt	28%	27%	-6%

Tendenz hinzu größeren Haushalten
 Tendenz hinzu kleineren Haushalten

Quelle: Mikrozensus

2.4.5 Wohnsituation der Haushalte

Im Folgenden wird die Wohnsituation der Haushalte analysiert. Es wird auf die Miet- und Eigentumsverhältnisse sowie auf die Wohnverhältnisse im Allgemeinen eingegangen.

Deutschlandweit konstante Wohneigentumsquote – Hamburg steigender Anteil

In Deutschland insgesamt ist die Wohneigentumsquote³⁰ im internationalen Vergleich weiterhin niedrig. Nachdem die Wohneigentumsquote in den 2000er Jahren in Deutschland noch gestiegen war, lag sie deutschlandweit in den 2010er Jahren konstant bei rund 46 %. Damit waren gleichbleibend etwa 54 % der bewohnten Wohnungen in Deutschland Mietwohnungen. Unter den Stadtstaaten weisen Hamburg und Berlin im Zeitraum von 1998 bis 2018 eine steigende Eigentumsquote auf. In Berlin wuchs der Anteil vergleichsweise kräftig von nur 14,9 % im Jahr 2010 auf 17,4 % im Jahr 2018, in

³⁰ Bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)

Hamburg leicht von 22,6 % auf 23,9 %.³¹ In Hamburg hat sich die Zahl der Eigentumswohnungen damit von 2010 bis 2018 um 19.000 auf 207.000 Wohnungen erhöht.

Während Berlin im Metropolenvergleich nach wie vor einen relativ geringen Eigentumsanteil aufweist, liegt Hamburg mit den rund 24 % auf dem Niveau anderer Metropolen (München = 26 %; Köln 29 %; Frankfurt 20 %).

Haushalte wohnen überwiegend in Mehrfamilienhäusern

Hamburger Haushalte wohnen überwiegend in Mehrfamilienhäusern. Der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, respektive der Anteil der Haushalte, die im Mehrfamilienhaus leben, lag 2021 bei 80 %. Allerdings leben in den anderen Metropolen Deutschlands meist nochmals deutlich mehr Haushalte im Mehrfamilienhaus. So ist der Anteil in Berlin mit 90 %, München und Frankfurt mit jeweils 88 % höher.

Wohnungsgrößen nehmen im Mittel nicht mehr zu

Die Wohnfläche pro Kopf ist in Deutschland insgesamt in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich gestiegen. Das Statistische Bundesamt weist für den Zeitraum von 2011 bis 2021 eine Steigerung von 1,6 m² von 46,1 m² auf 47,7 m² im Durchschnitt pro Kopf aus. Dieser Trend steigender Wohnflächen pro Person wurde jedoch in den vergangenen Jahren in den deutschen Metropolen gebrochen. So sanken die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in den Top-7-Metropolen um knapp 2 m².³²

Situation in Hamburg

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt in Hamburg gemäß Mikrozensuszusatzenerhebung Wohnen 2018 76,5 m² und die Pro-Kopf-Wohnfläche beträgt 39,9 m². Deutliche Unterschiede bestehen zwischen Miet- und Eigentumswohnungen. So sind Eigentumswohnungen (inkl. Einfamilienhäuser) im Mittel 111,9 m² groß und die Pro-Kopf-Wohnfläche beträgt 48,9 m². Mietwohnungen sind im Mittel mit 65,4 m² wesentlich kleiner und auch die Wohnfläche pro Person ist mit 36,4 m² erheblich kleiner. Die große Gruppe der Einpersonenhaushalte belegt Pro-Kopf am meisten Wohnraum. Einpersonenhaushalte im Eigentum belegen im Mittel 87,2 m² und Einpersonenhaushalte zur Miete 54,6 m². Mit zunehmender Anzahl der Haushaltsmitglieder reduziert sich die Pro-Kopf-Wohnfläche. Beispielsweise lebt der durchschnittliche Miethaushalt mit vier Personen auf lediglich 22,5 m² (Eigentumshaushalte mit vier Personen: 32,5 m²).³³

Die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentumshaushalte hat sich vom Jahr 2010 bis zum Jahr 2018 um knapp 3 m², die der Miethaushalte um knapp 1 m² reduziert.³⁴ Diese Entwicklung geht mit dem Anstieg der Haushalte einher, die im Mittel geringe Pro-Kopf-Wohnflächen aufweisen..

³¹ Mikrozensuszusatzenerhebungen Wohnen 2010 und 2018. Zahlen für das Jahr 2022 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

³² Datenreport 2021. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. Statistisches Bundesamt et al. (Hrsg.)

³³ Mikrozensuszusatzenerhebungen Wohnen 2018

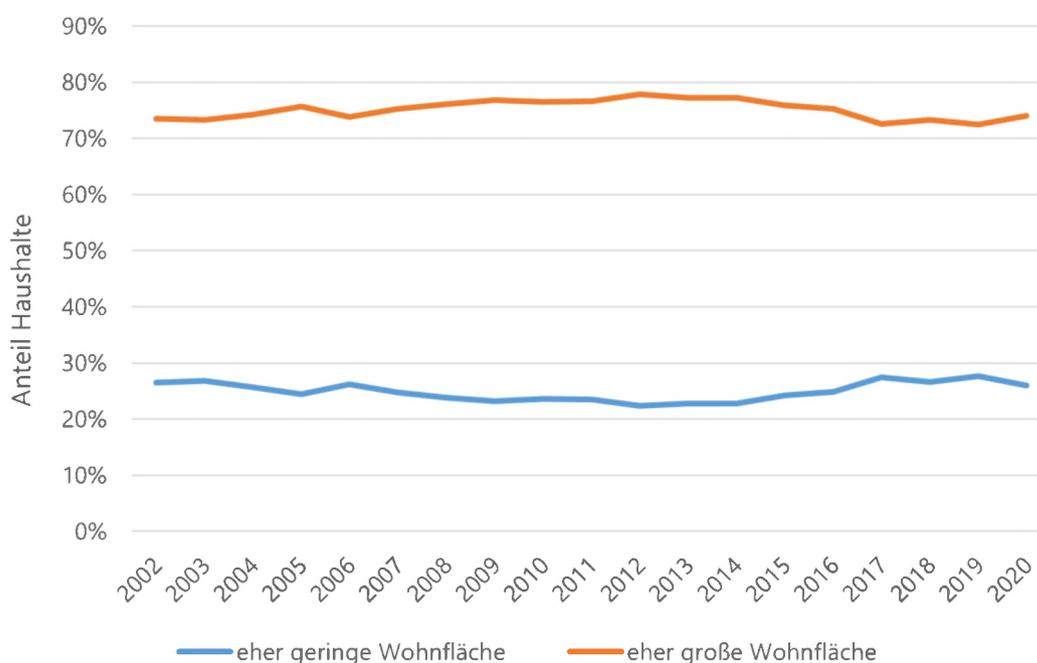
³⁴ Mikrozensuszusatzenerhebungen Wohnen 2010 und 2018

Wohnverhältnissen mit geringer Wohnfläche nehmen in den Großstädten zuletzt wieder leicht zu

Die Auswertung der Mikrozensusergebnisse im Bereich Wohnen hat gezeigt, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche in Hamburg in den vergangenen Jahren nicht weiter gestiegen ist, ob sich die Situation für einzelne Haushaltstypen gegebenenfalls verschärft hat, kann aus der Mikrozensusergebnissen allerdings nicht abgeleitet werden.

Im Rahmen der Auswertung des SOEP wurde daher geprüft, ob der Anteil von Haushaltstypen, die auf eher geringe Wohnfläche leben, gestiegen ist. Eine eher geringe Wohnfläche liegt vor, wenn die Wohnfläche unterhalb oder in etwa auf dem Niveau der Wohnflächengrenzen des geförderten Wohnungsbaus in Hamburg liegen.³⁵ In Städten mit mehr als 500.000 Einwohner:innen wohnt gut ein Viertel der Haushalte auf eher geringer Wohnfläche. Die Ergebnisse zeigen einen leichten Rückgang von Haushalten, die auf geringer Wohnfläche leben zu Beginn der 2000er Jahre und eine stabile Entwicklung von 2005 bis 2014. Ab dem Jahr 2014 ist ein leichter Anstieg festzustellen. Lebten 2014 noch 23 % der Haushalte auf eher geringer Wohnfläche, waren es im Jahr 2020 bereits 26 % (vgl. Abbildung 20). Diese Entwicklung kann in der Tendenz auch für Hamburg festgestellt werden.

Abbildung 20 – Anteil Haushalte auf geringer und eher hoher Wohnfläche



Quelle: SOEP, eigene Berechnung

Die Auswertung nach den Einkommensgruppen verdeutlicht, dass insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen über wenig Wohnfläche verfügen. Knapp 50 % der

³⁵ Zur Definition– siehe Teil II - Tabelle 15

unteren Einkommensgruppe (weniger als 60 % des Medianeinkommens) leben auf geringerer Wohnfläche. In der Gruppe der Haushalte mit höheren Einkommen (mehr als 140 % des Medianeinkommens) sind es lediglich rund 8 %. Die Entwicklung in den vergangenen zehn Jahren zeigt jedoch, dass der Anteil der Haushalte in beengten Wohnverhältnissen bei der Gruppe mit geringen Einkommen tendenziell gesunken und bei der Gruppe mit mittleren Einkommen tendenziell gestiegen ist.

Dies ist ein Hinweis darauf, dass längst nicht nur Haushalte mit geringen Einkommen Schwierigkeiten haben, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, sondern vermehrt auch Mittelschichts-Haushalte Probleme haben, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen. Ein Grund hierfür ist der beschriebene „Echo-Effekt“ mit der demografisch bedingten Zunahme an Familienhaushalten (vgl. Teil I; Kap. 2.4.4).

2.4.6 Einkommensentwicklung, Einkommensverteilung und Wohnkostenbelastung der Haushalte

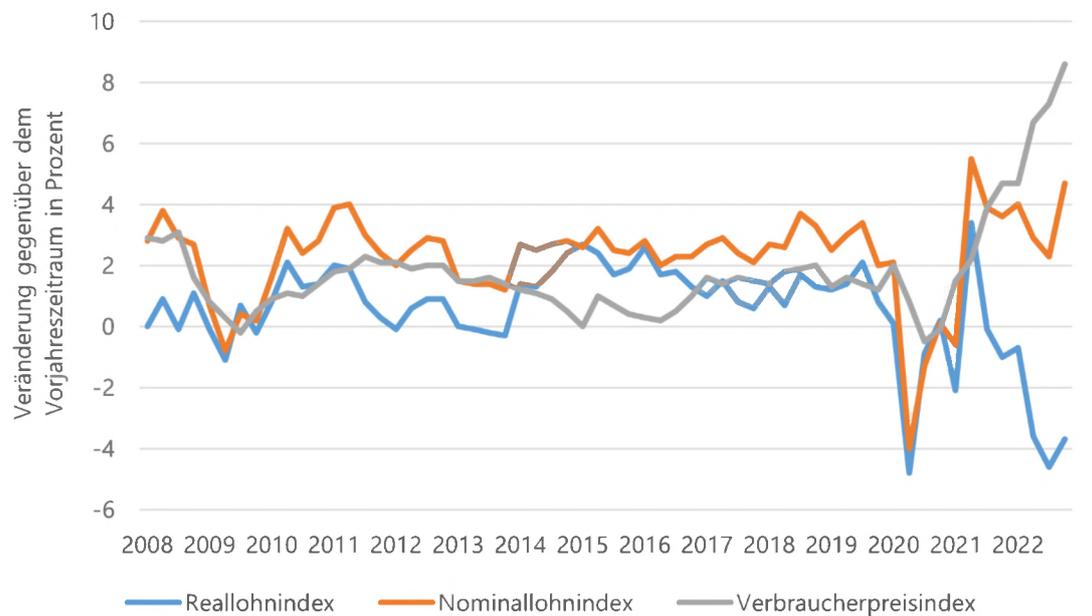
Das Haushaltseinkommen ist ein wichtiger Indikator zur Beschreibung der bestehenden Möglichkeiten und Restriktionen auf dem Wohnungsmarkt. Insbesondere wenn die Einkommensentwicklung im Kontext der Wohnkostenentwicklung betrachtet wird, können Rückschlüsse auf eine sich entspannende oder anspannende Marktsituation getroffen werden. Steigt das verfügbare Einkommen bei gleichbleibenden Mietkosten und gleicher Wohnungsgröße, sinkt die Wohnkostenbelastung bzw. die Möglichkeiten, die Wohnsituation zu verbessern, erhöhen sich.

Wie bereits dargestellt, hat sich in Deutschland in den 2010er Jahren eine gute wirtschaftliche Entwicklung vollzogen. Von dieser Entwicklung profitierten auch die Erwerbstätigen. Die Reallöhne, bzw. die inflationsbereinigten Löhne, sind von 2010 bis 2020 um knapp 10 % gestiegen.³⁶ Das deutliche Einkommensplus spiegelt sich auch in den Haushaltseinkommen wider. So stellt das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) auf Basis der SOEP-Daten fest, dass die bedarfsgewichteten Haushaltsnettoeinkommen inflationsbereinigt deutlich zugelegt haben. Dies gilt zumindest für den Zeitraum von 2014 bis 2019, in dem die Haushaltseinkommen pro Jahr um durchschnittlich 2,4 Prozent angestiegen sind.³⁷ Die Entwicklung der Einkommen ab dem Jahr 2020 zeigt jedoch, dass die Verbraucherpreise deutlich stärker gestiegen sind als die Nominallöhne, womit die Realeinkommen und die Kaufkraft gesunken sind. So sind die Reallöhne von 2021 zu 2022 um 3,1 % zurückgegangen.

³⁶ Destatis – Verdiensterhebung.

³⁷ DIW Wochenbericht Nr. 23/2022

Abbildung 21 – Einkommensentwicklung und Verbraucherpreise (Veränderung zum Vorjahresquartal)



Quelle: Destatis – Verdiensterhebung (2023)

Situation in Hamburg

Die verfügbaren Quellen zur Einkommenssituation der Hamburger:innen weisen ebenfalls auf eine dynamische Entwicklung hin. Der Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder" weist für den Zeitraum von 2010 bis 2020 für Hamburg ein Einkommensplus in Höhe von 18 % (1,7 % p. a.) und für Deutschland ein Einkommensplus in Höhe von 25 % (2,3 % p. a.) aus.³⁸ Die Statistik zu den Einkommen im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich des Statistischen Landesamtes weist für Vollzeitbeschäftigte sogar ein Einkommensplus von 26 % aus (2,4 % p. a.). Die Erhebung zeigt weiter, dass die Einkommen mit über 30 % (2,7 % p. a.) überdurchschnittlich stark bei den leitenden Angestellten gestiegen ist (vgl. Tabelle 8).³⁹

³⁸ Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder" – Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 1995 bis 2020 Reihe 2, Kreisergebnisse Band

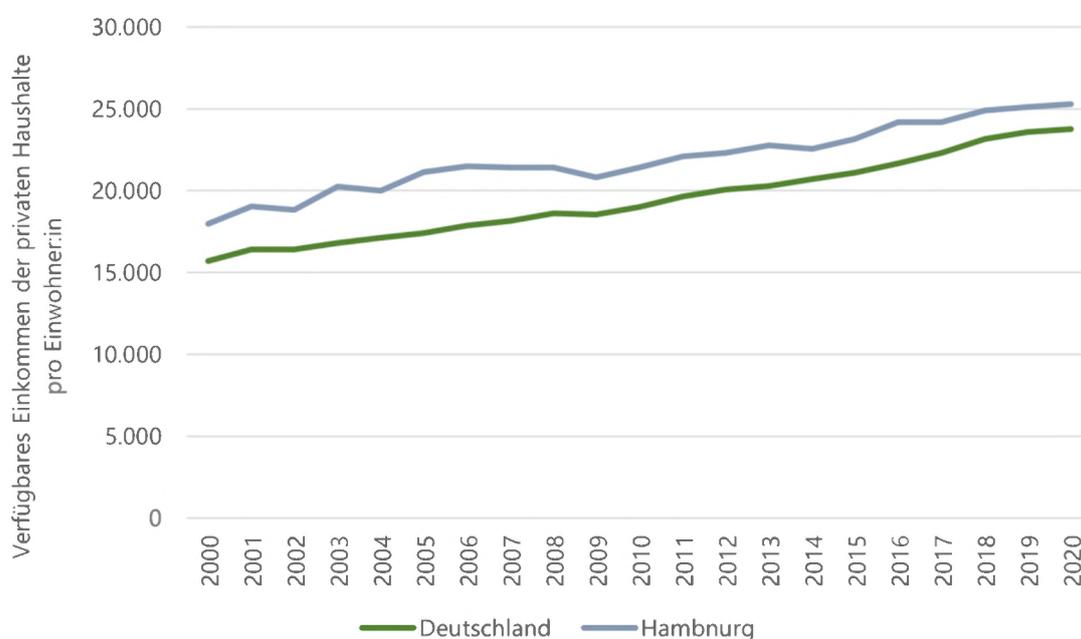
³⁹ Statistik-Nord - Verdienste im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich 2010 bis 2020

Tabelle 8 – Durchschnittlicher Bruttomonatsverdienst – Hamburg - (Vollzeitbeschäftigte - Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbereich)

	1. Quartal 2010	1. Quartal 2020	1Q. 2010 vs. 1Q. 2020
Insgesamt	3.591 €	4.517 €	26 %
Arbeitnehmer in leitender Stellung	6.009 €	7.803 €	30 %
Arbeitnehmer mit sehr schwierigen bis komplexen Tätigkeiten	4.187 €	5.203 €	24 %
Arbeitnehmer mit schwierigen Fach-tätigkeiten	3.018 €	3.604 €	19 %
Angelernte Arbeitnehmer mit über-wiegend einfachen Tätigkeiten	2.268 €	2.630 €	16 %
Ungelernte Arbeitnehmer mit einfa-chen, schematischen Tätigkeiten	1.770 €	2.126 €	20 %

Quelle: Statistik-Nord - Verdienste im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich

Abbildung 22 – Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner:in



Quelle: Destatis - Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

Die Einkommensentwicklung einzelner Haushaltstypen kann auf Basis der Mikrozensus-erhebungen annäherungsweise nachgezeichnet werden⁴⁰. Für die Gruppe der Einpersonenhaushalte können von 2011 bis 2019 Einkommenssteigerungen in Höhe von 20 % (1,8 % p. a.) ermittelt werden. Ähnliche Steigerungsraten ergeben sich auch für Paarhaushalte und Haushalte mit Kindern (vgl. Tabelle 9).⁴¹

Tabelle 9 – Haushaltsnettoeinkommen ausgewählter Haushaltstypen 2011 vs. 2019 in Hamburg

	Singlehaushalte		Paare ohne Kinder		Paare mit Kind/ern	
	2011	2019	2011	2019	2011	2019
unter 1.500 €	54 %	41 %	12 %	5 %	6 %	9 %
1.500 bis 2.000 €	22 %	21 %	15 %	8 %	9 %	5 %
2.000 bis 2.600 €	1 %	19 %	20 %	16 %	15 %	10 %
2.600 - 3.200 €	5 %	8 %	18 %	16 %	17 %	11 %
3.200 - 4.500 €	4 %	7 %	20 %	26 %	26 %	28 %
4.500 € und mehr	2 %	4 %	15 %	29 %	28 %	4 %

Quelle: Mikrozensus

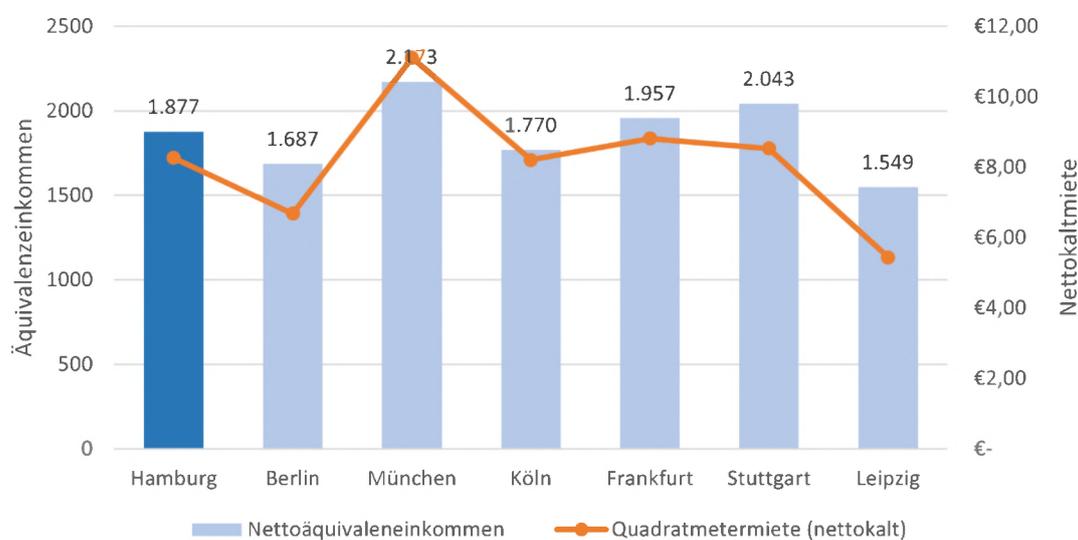
Vergleich zu Referenzstädten durchschnittliche Einkommen in Hamburg

Im Vergleich zu den anderen Metropolen verfügen die Hamburger Haushalte über ein durchschnittlich hohes Einkommen. So sind etwa die Medianeinkommen der Haushalte in München, Stuttgart und Frankfurt höher und in Berlin, Köln und Leipzig dagegen geringer (vgl. Abbildung 23).

⁴⁰ Die Einkommen werden im Mikrozensus klassiert ausgewiesen – die Tabelle 9 stellte die Klassen in aggregierter Form dar. Für die Mittelwertbildung wurde der mittlere Klassenwert herangezogen. Für die nach oben offene Klasse von 4.500 € und mehr wurde ein Wert in Höhe von 5.000 € angesetzt.

⁴¹ Die Berechnung einer exakten Steigerungsrate scheitert an der zu stark besetzten offenen Klasse.

Abbildung 23 – Haushaltsnettoeinkommen und Nettokaltmiete 2018 (Äquivalenzeinkommen)

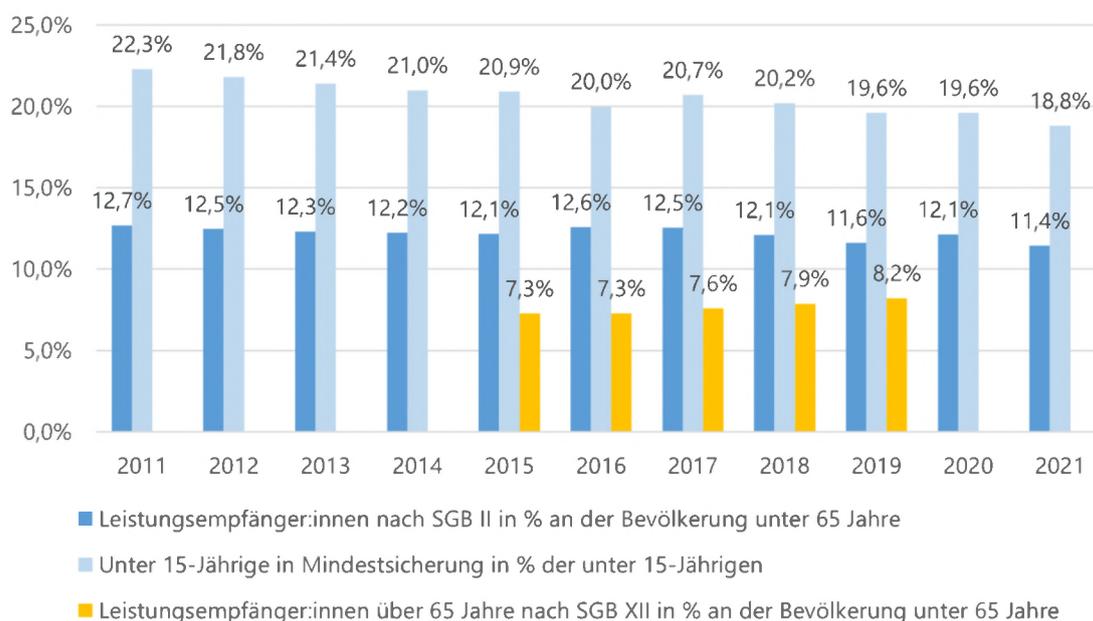


Quelle: Holm et al. (2021) auf Basis des Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen

Rückgang der Leistungsempfänger:innen nach SGB II

Im Zuge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung ist auch die Zahl der Leistungsempfänger:innen nach SGB II in Hamburg absolut und anteilig leicht zurückgegangen. Im Jahr 2011 haben noch 12,7 % der unter 65-Jährigen SGB-Leistungen erhalten, um Jahr 2021 waren es 11,4 % und damit 1,3 Prozentpunkte weniger. Auch die Zahl der SGB II – Empfängerinnen unter den unter 15-Jährigen ist, ausgehend von einem hohen Niveau, von 22,3 % auf 18,8 % zurückgegangen (vgl. Abbildung 24). Entgegen diesem Gesamttrend ist die Zahl der Grundsicherungsempfänger im Alter gestiegen. Der Anteil der SGB XII-Leistungsempfänger:innen an allen über 65-Jährigen ist innerhalb von wenigen Jahren von 7,3 % im Jahr 2015 auf 8,2 % im Jahr 2019 angestiegen (vgl. Abbildung 24). Diese Entwicklung der Grundsicherungsempfänger im Alter deutet darauf hin, dass der Anteil einkommenschwacher älterer Haushalte perspektivisch noch steigen wird. Unstete Erwerbsbiografien in der Kombination mit einem ggf. sinkenden Rentenniveau werden tendenziell zu einem überproportionalen Wachstum der Leistungsempfänger führen.

Abbildung 24 – Entwicklung der Leistungsempfänger SGB II und Grundsicherung in Alter - Hamburg



Quelle: Statistikamt Nord

2.4.7 Wohnkostenbelastung

Ein erheblicher Anteil des Einkommens muss für die Wohnkosten aufgewendet werden. Ist der Anteil sehr hoch, verbleiben weniger Mittel für die anderen Lebensbereiche. Deshalb ist die Wohnkostenbelastung ein wichtiger Indikator zur Beschreibung und Bewertung der Wohnungsversorgung. Konkret gibt die Wohnkostenbelastung Auskunft darüber, welcher Anteil des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für die Wohnkosten aufgewendet wird. Die Wohnkosten werden in den einschlägigen Datenquellen unterschiedlich definiert. Die beiden gängigen Größen sind die bruttokalten und die bruttowarmen Kosten. Beide Größen beinhalten die Nettokaltmiete sowie die Betriebs- und Nebenkosten. Die Bruttowarmmiete beinhaltet zudem noch die Kosten für die Heizung.

Eine steigende Belastung ergibt sich, wenn die Mietpreise überproportional zu den Nettoeinkommen der jeweiligen Haushalte steigen, umgekehrt ergibt sich eine Entlastung. Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Haushalte gleichermaßen von den steigenden Mietpreisen betroffen sind. Haushalte mit älteren Mietverträgen, die nicht umziehen müssen, sind von steigenden Mietpreisen nicht automatisch betroffen. Dagegen werden Mieter:innen, die umziehen, in der Regel mit höheren Preisen konfrontiert und haben eine höhere Wohnkostenbelastungen. Insofern wird sich die dynamische Mietenentwicklung der letzten Jahre (vgl. Abbildung 34) erst mit einem gewissen Zeitverzug in den Belastungsquoten widerspiegeln.

Informationen zur Wohnkostenbelastung werden in einem größeren Maßstab alle 4 Jahre im Rahmen des Mikrozensus erfasst. Die zum Zeitpunkt der Berichtslegung verfügbaren Daten beziehen sich auf das Jahr 2018. Um eine Entwicklung nachzeichnen zu

können, wurden die 2018er mit den 2010er Daten verglichen.⁴² Darüber hinaus wurden Auswertung auf Basis des SOEP durchgeführt. Die Datenbasis dieser Quelle ist etwas dünner, es liegen jedoch Daten bis zum Jahr 2020 vor.

Stabile Wohnkostenbelastung in deutschen Großstädten

Insgesamt kann auf Basis des SOEP eine stabile bis leicht rückläufige Entwicklung der Wohnkostenbelastung (bruttokalt) festgestellt werden. In den vergangenen 20 Jahren schwankt die Wohnkostenbelastung in Berlin, Hamburg und in den anderen Großstädten über 500.000 zwischen 25 % bis 28 %. Einkommen und Wohnkosten liegen in den deutschen Großstädten damit auf etwa gleichem Niveau und haben eine vergleichbare Entwicklung vollzogen.

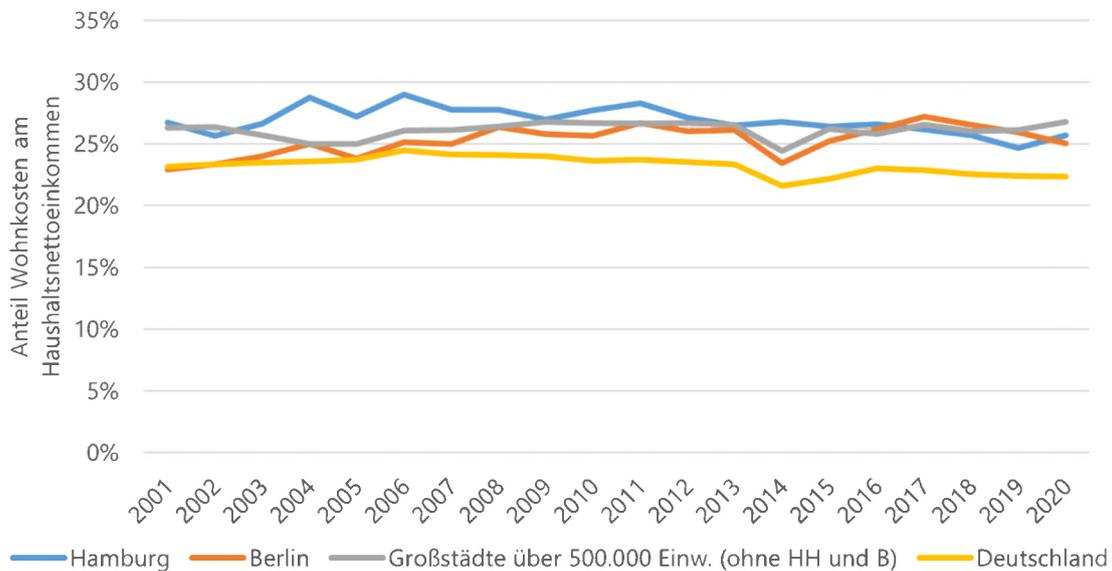
Auch eine nach unterschiedlichen Lebensphasen differenzierte Auswertung für alle Großstädte über 500.000 Einwohner:innen zeigt keine Auffälligkeiten. Lediglich für die Gruppe der Älteren kann eine leichte Erhöhung der durchschnittlichen Wohnkosten in den letzten 5 Jahren konstatiert werden. Hierbei handelt es sich vielfach um ältere Einpersonenhaushalte, die auf großer Wohnfläche leben.

Erwartungsgemäß ist die Wohnkostenbelastung bei den Haushalten mit geringen Einkommen höher. Ist das Einkommen kleiner als 60 % vom Medianeinkommen liegt die Wohnkostenbelastung bruttokalt bei rund 40 %. Liegt das Einkommen über dem Medianeinkommen ist die Wohnkostenbelastung im Mittel deutlich niedriger und liegt meist bei weniger als 25 %. Die Entwicklung im Zeitverlauf weist nicht auf klar erkennbare Trends hin. Lediglich Haushalte mit Einkommen von weniger als 60 % des Medianeinkommens verzeichnen seit dem Jahr 2014 steigende Belastungsquoten. Die Spitzenwerte aus den 00er-Jahren wurden jedoch bisher nicht erreicht.

Trotz stark gestiegener Angebotsmieten (vgl. Abbildung 34) ist damit keine generelle Erhöhung der Wohnkostenbelastung festzustellen. Hintergrund ist der hohe Anteil an Bestandsmieten sowie eine positive Einkommensentwicklung, insbesondere der erwerbsfähigen Bevölkerung.

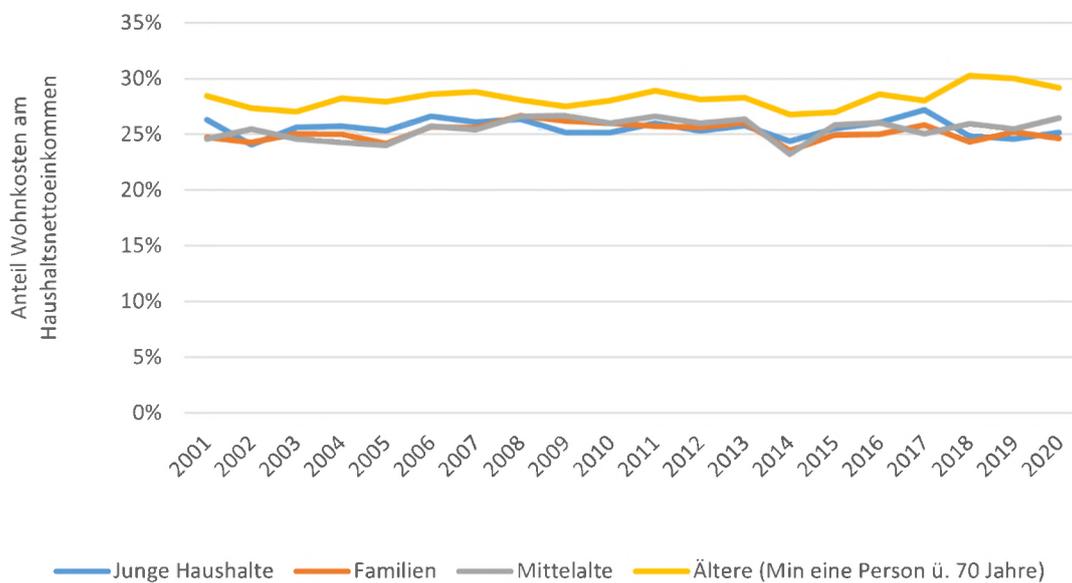
⁴² Eine Aufbereitung der Mikrozenusergebnisse auf Ebene von 77 deutschen Großstädten wurde im Rahmen der Studie „Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten“ durchgeführt. Holm et al. (2021)

Abbildung 25 – Wohnkostenbelastung differenziert nach Gebietstyp - bruttokalt (Median)



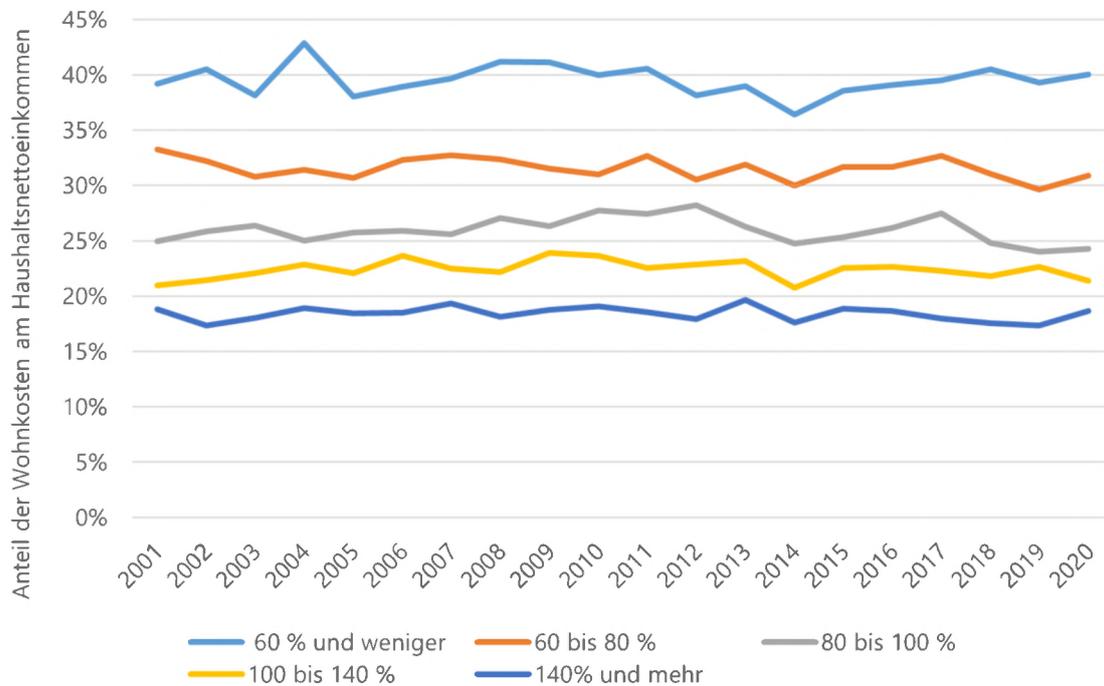
Quelle: SOEP, eigene Berechnung

Abbildung 26 – Wohnkostenbelastung differenziert nach Lebensphasen - Großstädte über 500.000 Einwohner:innen (inkl. HH und B) - bruttokalt (Median)



Quelle: SOEP, eigene Berechnung

Abbildung 27 – Wohnkostenbelastung differenziert nach Einkommensgruppen im Verhältnis zum Medianeinkommen – Großstädte über 500.000 Einwohner:innen (inkl. HH und B) - bruttokalt (Median)



Die Referenz für die Einkommengrenzen bilden die Median-Nettoäquivalenzeinkommen der jeweiligen Jahre

Quelle: SOEP, eigene Berechnung

Situation in Hamburg (Basis Mikrozensus)

Die Wohnkostenbelastung der Hamburger Haushalte lag im Jahr 2018 im Median bei 31,1 % bruttowarm und damit leicht über dem Niveau der meisten anderen deutschen Metropolen.⁴³ Haushalte in Berlin, München, Stuttgart, und Frankfurt und Leipzig müssen anteilig etwas weniger und Haushalte in Köln etwas mehr Einkommen für die Wohnkosten ausgeben. Eine Wohnkostenbelastung von rund 30 % wird in der Regel als tragbar erachtet. Eine Belastung von 40 % oder mehr führt hingegen insbesondere für einkommensschwächere Haushalte zu Einschränkungen in anderen Lebensbereichen. In Hamburg mussten im Jahr 2018 rund 18 % der Mietenden eine Wohnkostenbelastung (bruttokalt) in Höhe von 40 % oder mehr tragen. In anderen Metropolen liegt der Anteil auf einem ähnlichen Niveau. Nur in Berlin und Leipzig ist er mit 15 % (Berlin) und 6,5 % (Leipzig) niedriger (vgl. Tabelle 10).

⁴³ Bezugsgröße ist die Bruttokaltmiete also die Nettokaltmiete sowie die Betriebs- und Nebenkosten jedoch ohne Heizkosten.

Tabelle 10 – Wohnkostenbelastung – Vergleich Referenzstädte

<i>Median</i>	Anteil Haushalte mit Mietbelastung > 40 % - 2018 (bruttowarm)	Anteil Haushalte mit Mietbelastung > 40 % - 2018 (bruttokalt)	Mietbelastung (bruttokalt) 2018	Mietbelastung (bruttokalt) 2010	Mietbelastung (bruttowarm) 2018	Mietbelastung (bruttowarm) 2010
Hamburg	28,4 %	18,2 %	27,0 %	27,4 %	31,1 %	31,9 %
Berlin	23,6 %	15,4 %	25,7 %	27,1 %	29,3 %	31,1 %
München	28,6 %	19,7 %	26,4 %	28,3 %	30,6 %	32,3 %
Köln	31,3 %	20,7 %	27,4 %	28,4 %	31,8 %	33,5 %
Frankfurt	27,9 %	17,0 %	25,9 %	27,4 %	30,2 %	32,3 %
Stuttgart	25,9 %	18,1 %	25,0 %	26,3 %	28,8 %	31,5 %
Düsseldorf	32,4 %	22,4 %	27,9 %	27,8 %	32,3 %	33,2 %
Leipzig	14,6 %	6,5 %	24,0 %	21,0 %	26,1 %	29,2 %

Quelle: Holm et al. (2021) auf Basis des Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen

Haushaltstypenbezogen kann für Hamburg eine überdurchschnittlich hohe Belastung für die Gruppe der Einpersonenhaushalte festgestellt werden (Tabelle 11). Einpersonenhaushalte tragen mit einem Anteil von knapp einem Drittel der am häufigsten hohe Wohnkosten von über 40 %. Da kleinere Haushalte einen höheren individuellen Wohnflächenverbrauch aufweisen, haben sie bei vergleichbaren Mietpreisen je Quadratmeter deutlich höhere Belastungen zu tragen. Zudem tragen Haushalte über 65 Jahre hohe Wohnkosten, wohingegen Mehrpersonen-/Familienhaushalte im Schnitt leicht unterdurchschnittliche Belastungen aufweisen.

Tabelle 11 – Wohnkostenbelastung Haushaltstypen Hamburg 2018 (arithmetisches Mittel)

Haushaltsgröße/-typ	Mittlere Wohnkostenbelastung in Prozent (2018)
1 Person	34,7
2 Personen	25,6
3 Personen	26,0
4 Personen	24,5
5 und mehr Personen	27,9
Haushaltsvorstand unter 25 Jahre	38,1
Haushaltsvorstand 65 Jahre und mehr	34,2
Haushalte mit Kindern	25,2
ohne Migrationshintergrund	29,6
mit Migrationshintergrund	32,4

Quelle: Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen 2018

2.4.8 Wohnungsbestand

Im Folgenden wird die Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes in der Freien und Hansestadt Hamburg, die eine wichtige Determinante für die Nachfrage nach Wohnraum ist, im Vergleich zu anderen Referenzstädten dargestellt.

In Hamburg gibt es Ende 2022 259.540 Wohngebäude. Der größte Teil davon sind Ein- (59 %) und Zweifamilienhäuser (8 %). Nur etwa 33 % entfallen auf Mehrfamilienhäuser. In Relation zu den Vergleichsstädten fällt dieser Anteil niedrig aus. In allen anderen betrachteten Städten liegt der Anteil von Mehrfamilienhäusern am Gebäudebestand (+7,6 bis +17,4 %-Punkte) höher (vgl. Tabelle 12.).

Der Bestandsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes zufolge ist die Zahl der Wohngebäude in der Hansestadt von 2011 bis 2021 um 15.820 gewachsen. Der Wohngebäudebestand ist damit 6,8 % größer als noch vor 10 Jahren. Gegenüber den Vergleichsstädten liegt Hamburg damit eher im vorderen Bereich.

Gegenüber dem Referenzjahr 2011 ist der Anteil von Mehrfamilienhäusern an allen Wohngebäuden leicht zurückgegangen (-0,2 %-Punkte). Umgekehrt ist der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern gestiegen. Eine ähnliche Tendenz ist in Berlin, Leipzig und vor allem Köln zu beobachten. Demgegenüber steigt der Anteil von Mehrfamilienhäusern am Wohngebäudebestand in München und Frankfurt (Main),

Tabelle 12 – Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes in Großstädten 2011 bis 2021 im Vergleich

	Wohngebäude (Anteil MFH)		Veränderung Wohnungs- bestand	Wohnungen (Anteil MFH)		Veränderung Wohnungs- bestand	Geförderte Wohnungen
	2011	2021	2011-2021	2011	2021	2011-2021	2021
Hamburg	32,8 %	32,6 %	6,5 %	80,0 %	80,3 %	8,4 %	7,9 %
Berlin	43,9 %	42,9 %	6,4 %	89,7 %	89,6 %	6,8 %	9,0 %
München	41,8 %	42,9 %	6,6 %	87,9 %	89,6 %	8,6 %	5,2 %
Köln	43,9 %	40,2 %	4,1 %	83,0 %	83,0 %	4,7 %	7,2 %
Frankfurt (Main)	49,9 %	50,0 %	5,1 %	87,7 %	88,4 %	10,8 %	7,5 %
Leipzig	47,2 %	45,2 %	6,7 %	89,7 %	89,2 %	5,5 %	-
Deutschland	17,0 %	16,9 %	5,7 %	55,1 %	55,3 %	6,0 %	2,6 %

Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

Der Wohnungsbestand in der Hansestadt umfasst 2022 992.610 Einheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Davon entfielen 15,5 % auf Ein- und 4,2 % auf Zweifamilienhäuser. Anders als bezogen auf Wohngebäude, wird der Wohnungsbestand damit von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohnheimen) (circa 80,3 %) geprägt.

Analog zur Gebäudeebene ist der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Städtevergleich geringer. Der Unterschied fällt jedoch kleiner aus, als bezogen auf den Gebäudebestand.

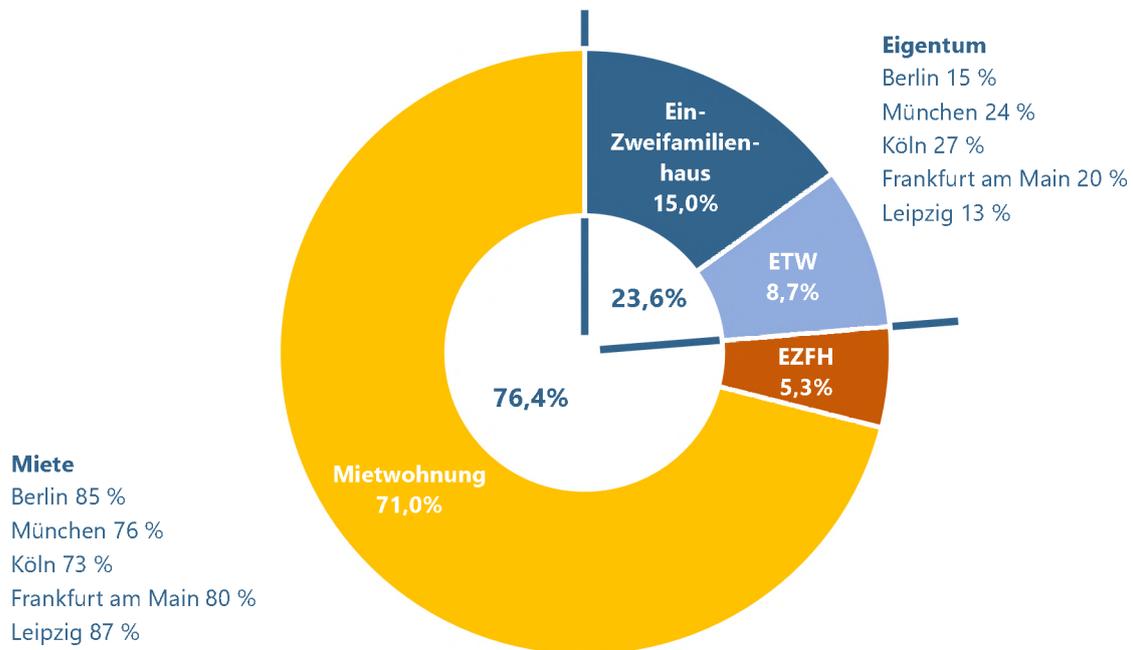
Im Jahr 2021 gibt es rund 76.030 Wohnungen mehr in Hamburg als im Jahr 2011. Der Zuwachs liegt somit bei durchschnittlich 7.600 Wohnungen pro Jahr bzw. bei insgesamt 8,4 % gegenüber 2011. Im Vergleich weisen lediglich München und Frankfurt (Main) in den vergangenen 10 Jahren eine höhere relative Steigerung der Zahl der Wohnungen auf.

Vom Wohnungsbestand sind laut Zensus 2011 weniger als ein Viertel selbstgenutztes Wohneigentum. Diese setzt sich zu knapp zwei Dritteln auf Ein- und Zweifamilienhäusern und einem Drittel Eigentumswohnungen zusammen.

Aus wohnungspolitischer Perspektive ist der Mietwohnungsmarkt von besonderem Interesse. 75,1 % aller Wohnungen in der Hansestadt waren zum Stichtag vermieteter Wohnraum. Damit bewegt sich die Mietwohnungsquote in Hamburg im Mittelfeld der betrachteten Vergleichsstädte. Berlin weist mit 81,5 % den höchsten und Köln mit 71,5 % den niedrigsten Anteil von Mietwohnungen am Wohnungsbestand auf.

Der größte Teil sind Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau (circa 93 %). Das vermietete Ein- und Zweifamilienhaus ist quantitativ eher von untergeordneter Bedeutung.

Abbildung 28 – Hamburger Wohnungsbestand differenziert nach Eigentumsform und Typologie im Vergleich



Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

Der öffentlich geförderte mietpreis- und belegungsgebundene Wohnraum ist ein Teilssegment des Mietwohnungsmarktes, welches sich an Haushalte mit geringen bzw. mittleren Einkommen richtet.

Mit dem „Vertrag für Hamburg“ und dem „Bündnis für das Wohnen“ wurde zunächst das Ziel formuliert, diesem eine deutlich stärkere Bedeutung beizumessen und min. 2.000 Wohnungen pro Jahr neu zu erreichen. Mit der Anpassung des Vertrags für Hamburg im September 2016 wurde das Ziel auf 3.000 Wohnungen erhöht. „In der 22. Legislatur will der Senat die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen weiter steigern und dabei schrittweise auf 4.000 Sozial- und „Hamburg-Wohnungen“ pro Jahr kommen. Hamburg-Wohnungen sind im Rahmen von Konzeptvergaben für städtische Grundstücke vorgesehen“.⁴⁴

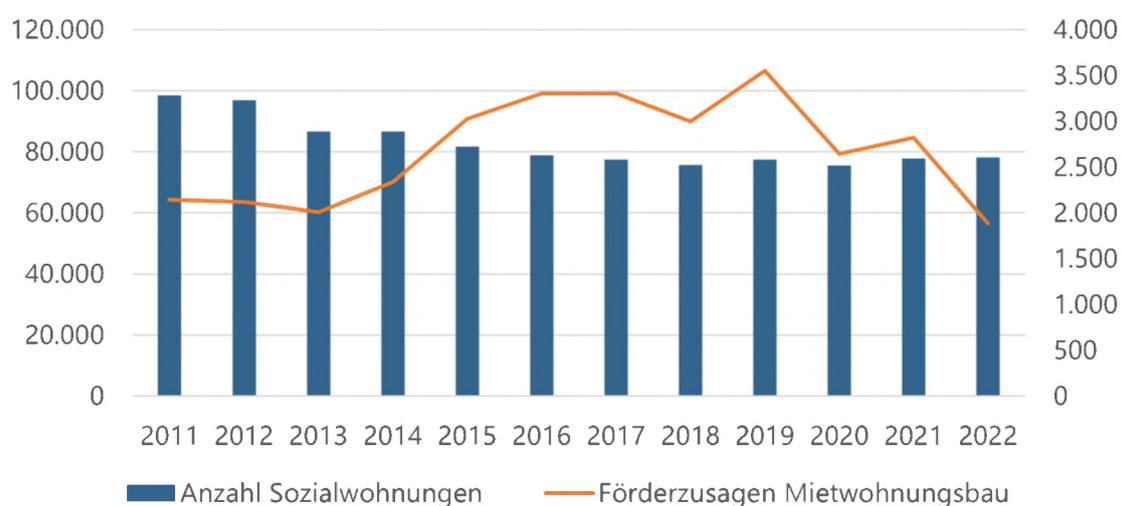
2022 gab es nach Angaben der Hamburger Investitions- und Förderbank (IFB) 78.191 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen in der Hansestadt. Das entspricht circa 7,9 % des Wohnungsbestandes. Gegenüber den anderen betrachteten Großstädten bewegt sich Hamburg damit in der Spitzengruppe. Lediglich in Berlin ist der Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen höher.

⁴⁴ Bündnis für das Wohnen in Hamburg. 22. Legislaturperiode

Die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen hat sich in den letzten 10 Jahren reduziert. Hintergrund ist primär das Auslaufen von Bindungen, die in den 1960er bis 1980er Jahren in einem sehr hohen Maße vereinbart wurden. Eine stärkere Förderung bzw. eine stärkere Priorisierung des geförderten Wohnungsbaus in den letzten 10 bis 20 Jahren hätte den Rückgang des geförderten Wohnungsbestands allenfalls verlangsamen jedoch kaum stoppen können.

In der Folge ging die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen zurück. Seit 2011 reduzierte sich der Bestand um 20.300 Wohnungen. In der jüngeren Vergangenheit ist die Zahl gebundener Wohnungen stabil. Einen Beitrag dazu hat die höhere Neubautätigkeit in diesem Segment geleistet. Seit 2011 wurden jährlich Bewilligungen für den geförderten Mietwohnungsbau von mindestens 2.000 Wohnungen, seit 2015 sogar von mehr als 3.000 Wohnungen erteilt. In den Jahren 2020 bis 2022 ist diesbezüglich wieder ein leichter Rückgang erkennbar.

Abbildung 29 – Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen und bewilligter, geförderter Mietwohnungsbau



Quelle: Statistikamt Nord, IFB, eigene Darstellung

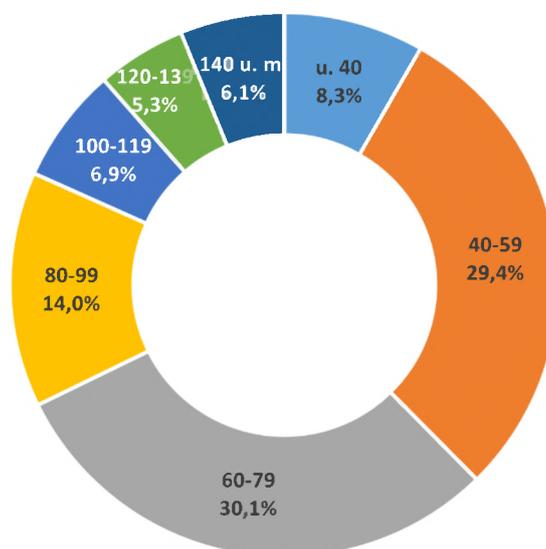
Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und hoher Wohnkosten ist ein zu den Ansprüchen und Bedarfen der Haushalte passendes Angebot besonders wichtig. Neben der Bezahlbarkeit von Wohnraum ergeben sich Anforderungen und Restriktionen insbesondere hinsichtlich der Größe und des Zuschnitts der Wohnung v. a. auch aus der Größe und Zusammensetzung der Haushalte.

Vor diesem Hintergrund ist die Angebotsstruktur ein wichtiger Faktor für die Wohnraumversorgung sowie das Wohn- und Umzugsverhalten der Wohnwünsche.

Während sich nachfrageseitig Strukturen und Anforderungen der Haushalte stetig und zum Teil dynamisch verändern, ist die Angebotsstruktur vergleichsweise statisch. Zwar verändern sich durch Neubau, Rückbau, Zusammenlegungen oder Grundrissveränder-

ungen nicht nur die Quantität an Wohnraum, sondern auch die Struktur des Wohnungsbestandes z. B. im Hinblick auf die Wohnungsgröße. Jedoch ist die angebotsseitige Reaktionsfähigkeit auf quantitative und strukturelle Nachfrageveränderungen (z. B. Zuwachs an Haushalten mit Kindern) mittelfristig und auch langfristig eingeschränkt. Darüber hinaus findet – abgesehen von der anfänglichen Belegung im geförderten Bestand – keine bedarfsorientierte „Zuordnung“ von Wohnfläche statt (Verhältnis von Haushaltsmitgliedern und Wohnungsgröße), so dass diesbezüglich das Risiko von „mismatches“/Fehlallokationen besonders groß sind. Problematisch ist dies insbesondere dann, wenn (geförderter) familiengerechter Wohnraum nach dem Auszug der Kinder nur noch von ein oder zwei Personen bewohnt wird (vgl. Teil II – Kap. 5.2).

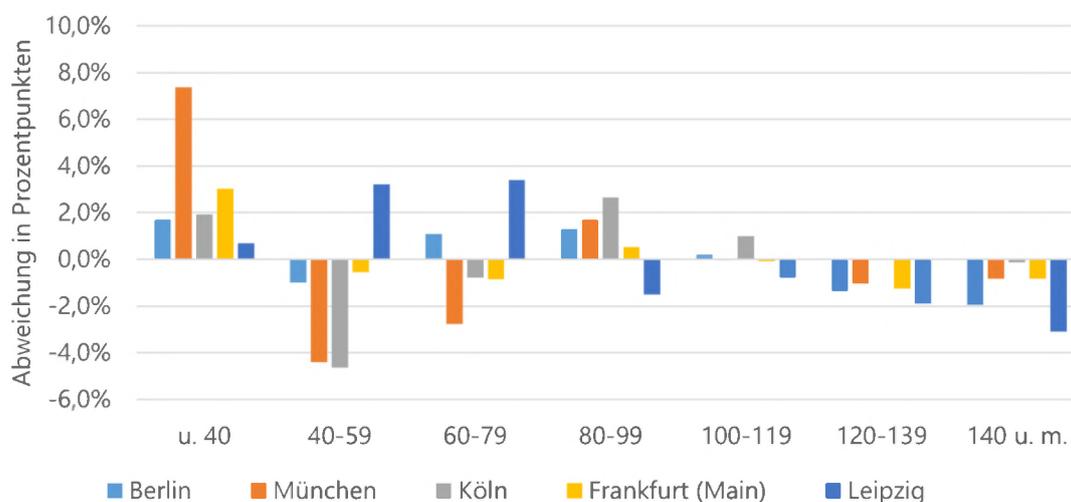
Abbildung 30 – Wohnungsbestand nach Größenklassen in Quadratmeter in Hamburg (in m² Wfl.)



Quelle: Zensus 2011

Hamburg weist mit gut 8 % des Wohnungsbestandes einen vergleichsweise geringen Anteil kleiner Wohnungen bis 40 m² auf. In keiner der Vergleichsstädte ist der Anteil so niedrig. In München liegt er gut 7 %-Punkte höher. Demgegenüber weist Hamburg in den Größenklassen zwischen 40 und 59 m² (gut 29 %) – von Leipzig abgesehen, deren Wohnungsbau aus der DDR-Zeit in besonderer von kleineren Wohnungen geprägt war – den höchsten Wert auf. Vergleichbar ist die Struktur auch bei Wohnungen zwischen 60 bis 79 m² (30 %). Auch hier ist der Anteil am Wohnungsbestand eher hoch. Lediglich in Leipzig ist der Anteil deutlich und in Berlin etwas höher. Wohnungen mit 80 bis 99 m² sind in den Vergleichsstädten, abgesehen von Leipzig, in größerer Zahl vorhanden als in Hamburg. Bei Wohnungen mit 100 m² und mehr weist Hamburg aufgrund der eines eher hohen Anteils an Einfamilienhäusern einen überdurchschnittlichen Anteil auf. Lediglich in Köln ist der Anteil vergleichbar hoch.

Abbildung 31 – Wohnungsbestand nach Größenklassen in Quadratmeter im Vergleich (Abweichung in Prozentpunkten zum Hamburger Wohnungsbestand)



Quelle: Zensus 2011

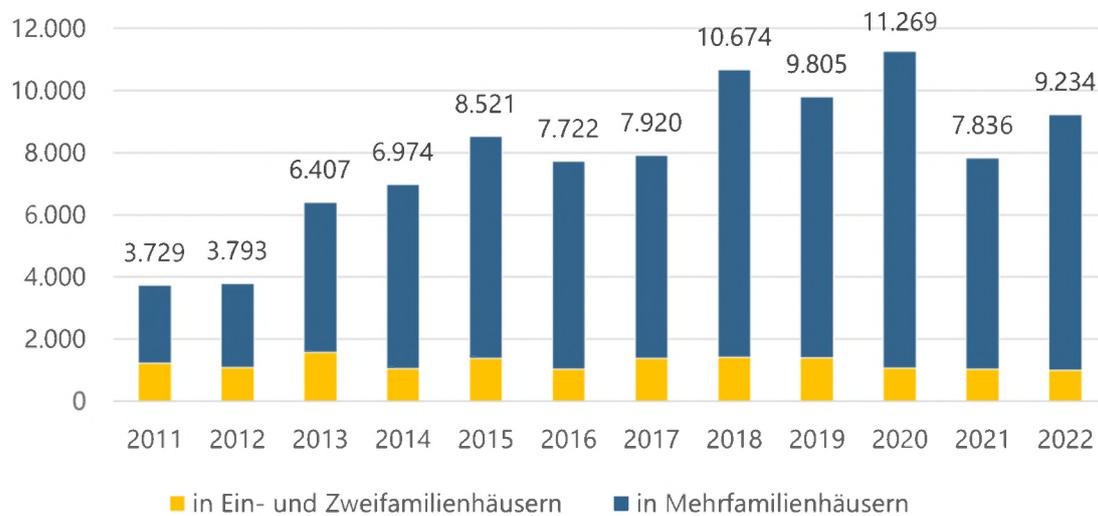
2.4.9 Wohnungsneubau

Eines der zentralen Instrumente der Hamburger Wohnungspolitik in der letzten Dekade war der Wohnungsneubau. Im Rahmen des „Bündnis für das Wohnen“ und mit dem „Vertrag für Hamburg“ wurde seit 2011 das Ziel verfolgt, die Voraussetzungen für den Bau von 6.000 Wohnungen zu schaffen. 2016 wurde die Zielmarke auf jährlich 10.000 Wohnungen erhöht.

Tatsächlich konnte die Zahl der Baufertigstellungen erheblich gesteigert werden. Seit Ende 2011 wurden 80.920 fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden registriert, die durchschnittlich 8.090 Wohnungen pro Jahr entsprechen. Seit 2013 wurde die Zielzahl von 6.000 Wohnungen p. a. übertroffen. Seit 2018 wurde auch das Ziel von 10.000 Wohnungen erreicht. Nach einem kurzfristigen Rückgang der Fertigstellungszahlen 2021 hat sich das Niveau 2022 wieder konsolidiert (vgl. Abbildung 32).

Der Fokus der Neubautätigkeit lag auf dem Mehrfamilienhaussegment. Während die Zahl von neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitverlauf stabil ist (durchschnittlich 1.240 Wohnungen p. a.), stieg die Zahl der Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern deutlich. Im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2013 wurden 3.350 Wohnungen im Geschosswohnungsbau realisiert. Der Anteil am Neubaugeschehen lag bei 72 %. In den letzten drei Jahren (2019 bis 2021) waren es durchschnittlich 8.470 fertiggestellte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die 88 % der Neubautätigkeit entsprachen.

Abbildung 32 – Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2011 bis 2021 in Hamburg differenziert nach Typologie



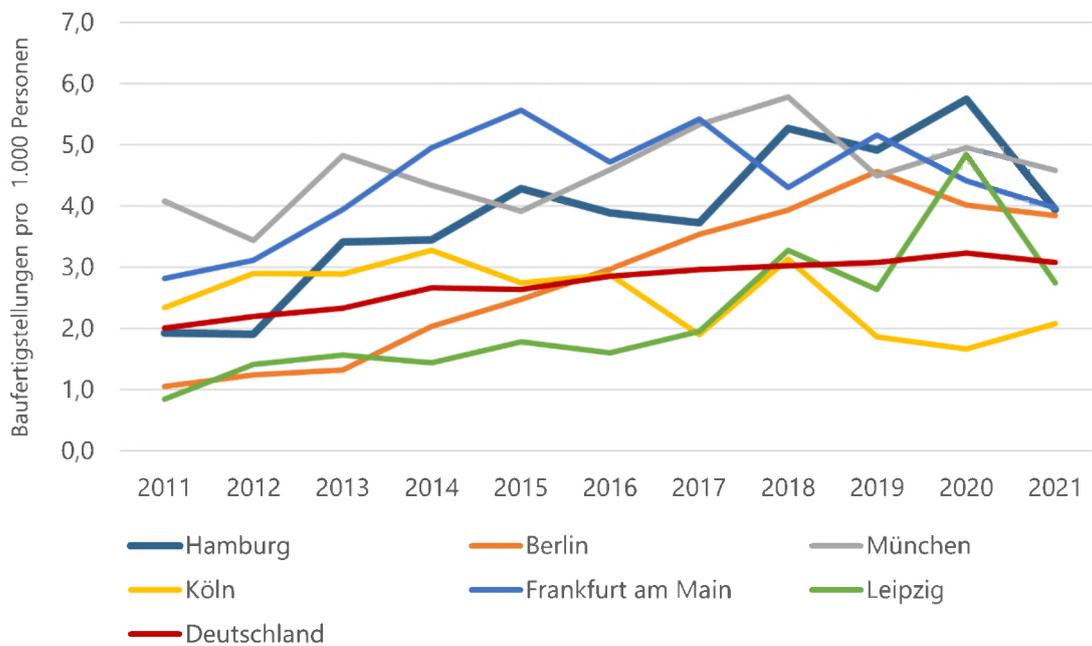
Quelle: Destatis, eigene Darstellung

Um die Neubautätigkeit der Großstädte vergleichen zu können, wird die Neubautintensität herangezogen. Diese setzt die Zahl fertiggestellter Wohnungen ins Verhältnis zur Zahl der Einwohner:innen. Insgesamt war zu beobachten, dass die Neubautätigkeit in der Bundesrepublik seit dem Ende des letzten größeren „Baubooms“ – etwa Anfang/Mitte der 2000er Jahre – vergleichsweise gering war. Erst seit Anfang der 2010er Jahre ist ein Anziehen der Baukonjunktur zu verzeichnen. In der Bundesrepublik lag der Neubautätigkeit bei durchschnittlich 2,01 Wohnungen je 1.000 Einwohner:innen im Jahr 2011. Dieser Wert stieg kontinuierlich auf 3,23 WE pro 1.000 Einwohner:innen im Jahr 2020. 2021 ist ein Rückgang festzustellen. Die Neubautintensität der Hansestadt bewegte sich im Jahr 2011 noch leicht unterhalb des Durchschnitts der Bundesrepublik. Zu dieser Zeit lag der Wohnungsneubau in Frankfurt/Main (2,82) und in München (4,08) wesentlich höher. Mit dem Anziehen der Neubautätigkeit stieg die Neubautintensität in Hamburg seit 2013 deutlich an und erreichte 2020 mit 5,74 Wohnungen je 1.000 Einwohner:innen den Höhepunkt. Maßgeblich dafür war der Zuwachs von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, der in Hamburg von 1,21 Wohnungen je 1.000 Einwohner:innen im Jahr 2011 auf 5,17 Wohnungen auf 1.000 Einwohner im Jahr 2020 um mehr als das 4-fache gesteigert wurde (vgl. Abbildung 33).

In München ist bereits seit 2011 und kontinuierlich bis 2021 eine überdurchschnittlich hohe Neubautintensität zu beobachten, die die höchste aller betrachteten Städte ist, dahinter folgt Frankfurt. Hamburg belegt diesbezüglich den dritten Platz. Demgegenüber kommt etwa der dynamische Berliner Wohnungsmarkt von einem sehr niedrigen Neubauniveau, welches 2011 nur halb so hoch wie im bundesdeutschen Durchschnitt war und nur etwa ein Viertel des Münchener Niveaus erreichte. Ähnlich war die Ausgangssituation in Leipzig. Auch dort bestand Anfang der 2010er Jahre eine eher entspannte Wohnungsmarktsituation. Im Zeitverlauf haben beide Städte die Neubautätigkeit deutlich gesteigert. Eine Besonderheit stellt die Stadt Köln dar. Eine deutliche Steigerung der

Neubauintensität ist, von Einzeljahren abgesehen, nicht zu beobachten. In den letzten drei Jahren lag die Neubauintensität bei nur 1,87 Wohnungen je 1.000 Einwohner:innen. In Hamburg lag diese im gleichen Zeitraum bei durchschnittlich 4,24 Wohnungen pro 1.000 Einwohner:Innen pro Jahr.

Abbildung 33 – Wohnungsneubau in Großstädten 2011-2021
Anzahl neuer Wohnungen (Baufertigstellungen) auf 1.000 Einwohner:innen



Quelle: Destatis, eigene Darstellung

In den letzten drei Jahren lag die Neubauintensität bei nur 1,87 Wohnungen je 1.000 Einwohner:innen. In Hamburg lag diese im gleichen Zeitraum bei durchschnittlich 4,24 Wohnungen pro 1.000 Einwohner:Innen pro Jahr.

Tabelle 13 Wohnungsneubau in Großstädten 2011-2021 differenziert nach Zeitraum, Typologie auf 1.000 Einwohner

	Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern			Wohnungen in Mehrfamilienhäusern			Wohnungen insgesamt		
	2011-2013	2019-2021	2011-2021	2011-2013	2019-2021	2011-2021	2011-2013	2019-2021	2011-2021
Hamburg	0,75	0,63	0,69	1,67	4,24	3,17	2,41	4,87	3,86
Berlin	0,53	0,34	0,44	0,67	3,81	2,37	1,20	4,14	2,82
München	0,63	0,44	0,55	3,49	4,24	4,03	4,12	4,67	4,58
Köln	0,74	0,21	0,49	1,97	1,66	2,02	2,71	1,87	2,52
Frankfurt (Main)	0,54	0,23	0,35	2,75	4,28	4,05	3,29	4,51	4,40
Leipzig	0,74	0,42	0,59	0,53	2,99	1,60	1,27	3,41	2,19
Deutschland	1,24	1,24	1,26	0,94	1,89	1,48	2,18	3,13	2,73

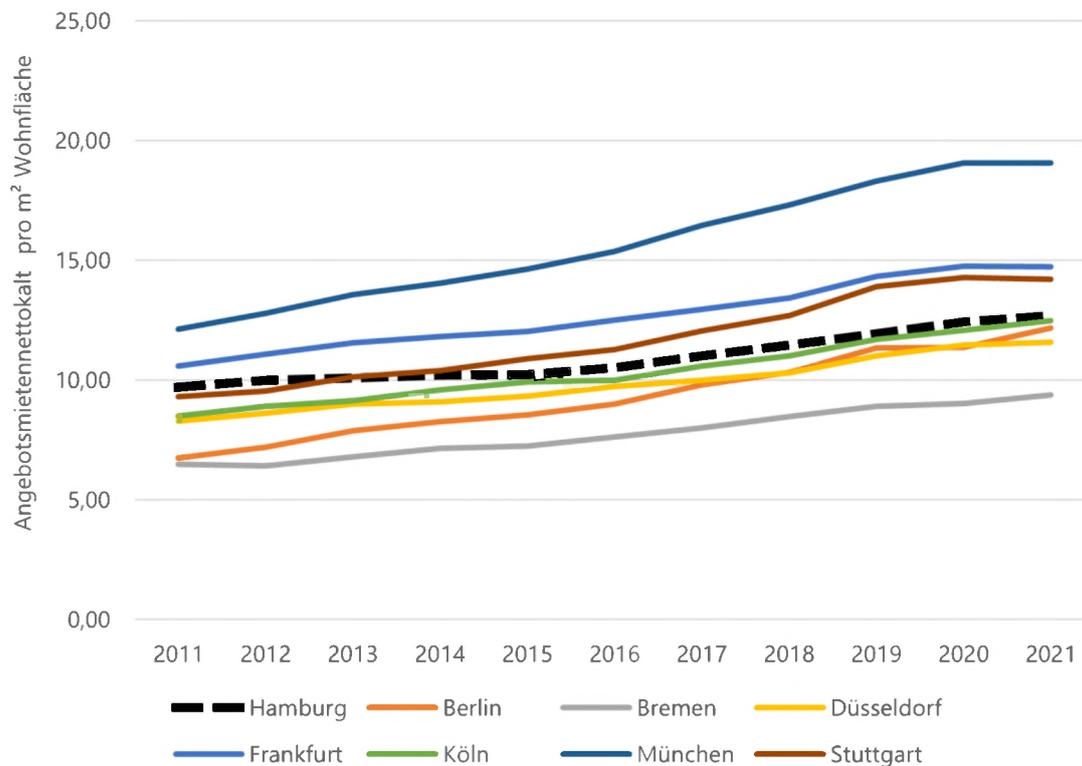
Quelle: Destatis

2.4.10 Mietenentwicklung

Die Entwicklung der Angebotsmieten in der letzten Dekade ist in den Großstädten insgesamt von einer starken Dynamik gekennzeichnet. Im Zuge dieser Entwicklung haben die süddeutschen Wirtschaftszentren München und Frankfurt weiterhin und jüngst Stuttgart sehr hohe Mietniveaus erreicht. Hamburg liegt aufgrund eines relativ geringen Anstiegs der Angebotsmieten in der Gruppe der Großstädte mit einem mittleren Preisniveau. Das mittlere Preisniveau in Hamburg lag im Jahr 2021 bei rund 12,70 € pro m² Wohnfläche.

Die Angebotsmieten sind in den Großstädten in Deutschland in unterschiedliche Dynamik gestiegen. Hamburg hatte im Vergleich zu den Referenzstädten im Zeitraum 2011 bis 2021 mit 28 % die geringsten Mietpreissteigerungen. Trotz enormer Mietpreissteigerungen von 68 % seit Anfang der 2010er Jahre liegt auch Berlin im Jahr 2021 mit 12,18 € noch unter dem Hamburger Niveau.

Abbildung 34 – Angebotsmieten in Großstädten 2011-2021



Quelle; FHH auf Basis empirica, GEWOS

Die Höhe und Entwicklung der Mietpreise ist Ergebnis der Angebots- und Nachfragesituation auf dem regionalen Wohnungsmarkt und deren Veränderungen. Wird davon ausgegangen, dass die Wohnungsabgänge (durch Abriss oder Zusammenlegung) in den Großstädten, bezogen auf das Gesamtvolumen, in etwa gleiche Größenordnungen annehmen, wird die Veränderung des Angebots vor allem durch den Neubau von Wohnungen bestimmt (vgl. Teil I; Kap. 2.4.9). Das Angebot ist durch die starke Zunahme der Neubautätigkeit in der letzten Dekade in Hamburg mit über 8,4 % in der gleichen Größenordnung gewachsen wie in München mit 8,6 %. Die Nachfrage nach Wohnraum, gemessen an der Bevölkerungsentwicklung, ist von 2011 bis 2020 in Hamburg mit 7,8 % vergleichsweise moderat angestiegen. Im gleichen Zeitraum stieg die Bevölkerungszahl in München um 9 %, in Berlin um 10,9 % und in Frankfurt sogar um 12,9 % an (vgl. Teil I; Kap. 2.4.3).

Wird die Veränderung von Wohnungsangebot und Bevölkerungszahl anhand dieser groben Eckdaten für den Zeitraum 2011 bis 2020 gegenübergestellt, ergibt sich, dass sich die Veränderungsrate des Wohnungsangebots in Hamburg nahezu den Veränderungsrate der Bevölkerung entsprochen hat. Dieses Verhältnis war in anderen Großstädten deutlich schlechter: Anfängen von München mit einem um 14 % größeren Bevölkerungswachstum als dem Zuwachs an Wohnungen, über Frankfurt mit einem um 25 % größerem Wachstum der Bevölkerung als des Wohnungsbestands bis hin zu Köln (38 %) und Berlin (42 %). (vgl. Tabelle 14). Die wirksame Nachfrage nach Wohnungen kann sicher

nicht direkt aus der Bevölkerungsentwicklung abgeleitet werden und das verfügbare Wohnungsangebot nicht aus der Veränderung der Gesamtzahl der Wohnungen. Diese Eckdaten sind allerdings zumindest ein Indiz dafür, dass die erhebliche Steigerung des Wohnungsneubaus dazu beigetragen hat, die Entwicklung der Mietpreise in Hamburg zu dämpfen.

Tabelle 14 Veränderung der Bevölkerungszahl und der Anzahl Wohnungen sowie Angebotsmieten in Großstädten 2011-2021⁴⁵

	Bestandsveränderung	Einwohner:innenentwicklung	Entwicklung Angebotsmieten
	2011-2021	2011-2021	2011-2021
Hamburg	8,4 %	7,9 %	30,8 %
Berlin	6,8 %	10,6 %	80,3 %
München	8,6 %	9,0 %	57,2 %
Köln	4,7 %	5,9 %	47,0 %
Frankfurt am Main	10,8 %	12,2 %	39,0 %
Leipzig	5,5 %	18,0 %	k. A
Deutschland	6,0 %	3,6 %	k. A

Quelle: empirica, GEWOS, Destatis

3 Zwischenresümee

3.1 Zwischenresümee - Stand der Forschung

Für das Wohnverhalten hat sich bisher kein allgemein akzeptiertes Begriffsverständnis entwickelt. Deshalb wurden im ersten Abschnitt zum Stand der Forschung Erkenntnisse aus unterschiedlichen wissenschaftlichen Perspektiven herangezogen, um den Begriff im Rahmen dieser Studie zu fassen: Das Wohnverhalten wird grundlegend von der **finanziellen Lage** der Haushalte, ihrer **Größe bzw. Struktur** und ihrer **biographischen Phase** geprägt. Diese Faktoren bzw. deren **Wechselwirkungen** bestimmen maßgeblich die jeweilige Wohnsituation und auch die Handlungs- bzw. Verhaltensmöglichkeiten der Haushalte, ihre Wohnsituation zu gestalten und ggf. zu verändern. Darüber hinaus führen verschiedene Werthaltungen und kulturelle Prägungen, unterschiedliches soziales Kontaktverhalten und Engagement sowie individuelle Lebensentwürfe zu verschiedenen Ausgestaltungen des Wohnverhaltens.

Um diese basalen, differenzierten, Strukturen und Lebenssituationen von Haushalten zu beschreiben, stehen zu einzelnen Faktoren wie Einkommen, Haushaltsstruktur und Alter zwar jeweils **statische Daten** in aggregierter Form zur Verfügung (z.T. auch in Kombination), z.B. für Einkommensgruppen nach Haushaltsgrößen oder für Haushaltsgrößen nach Altersgruppen. Sie sind aber nicht in der Verknüpfung von mehr als zwei Kategorien oder nicht in kleinteiliger Skalierung verfügbar. Um die Wohnsituation der Haushalte in hinreichender Tiefe darstellen zu können, sind deshalb Befragungen von Haushalten erforderlich. Dies gilt umso mehr, wenn weitere Aspekte wie nachbarschaftliche Beziehungen, Wünsche an die Gestaltung und Ausstattung der Wohnung oder körperliche Einschränkungen differenziert erfasst und berücksichtigt werden sollen, da hierzu statistische Daten vielfach gar nicht zur Verfügung stehen.

Die im zweiten Abschnitt des Grundlagenkapitels skizzierten grundlegenden **gesellschaftlichen Entwicklungen und Trends** sind nicht direkt erfass- bzw. messbar. Ihre Bedeutung kann nur indirekt bzw. indikativ über das Verhalten der Menschen und ggf. dessen Veränderungen beschrieben und interpretiert werden. Bei der Diskussion etwa der Ausprägungen und Zusammenhänge von **Formen und Dynamiken von Individualisierung und Vergemeinschaftung** zeigen sich vielfältige und z.T. sogar gegensätzliche Ausprägungen. Zum Beispiel, wenn in verdichteten, mischgenutzten Stadtquartieren soziale Kontakte stark auf die Familie und enge Freundeskreise konzentriert werden (Stichwort „urbane Dörfer“). Andererseits können Haushalte, die im suburban gelegenen Einfamilienhaus wohnen, intensive und vielfältige Kontakte und Aktivitäten außerhalb des Haushalts und engeren Familien- und Freundeskreises pflegen und einen ausgeprägt „urbanen Lebensstil“ entfalten. Aus diesen gesellschaftstheoretischen Diskursen und Diagnosen ergibt sich das Bild einer pluralistischen gesellschaftlichen Entwicklung hinsichtlich der Wohn- und Lebenssituation von Haushalten.

Die verfügbaren quantitativen Daten zu diesem Themenfeld unterstützen diese Einschätzung. Die verfügbaren statistischen Daten zu diversen hier relevanten Themenfeldern und Aspekten zeigen dabei häufig eine hohe Varianz auf.

Entwicklung des sozialen Kontaktverhaltens: Rund ein Drittel der Älteren praktiziert mindestens wöchentlich gegenseitige Besuche bei Nachbarn, Freunden und Bekannten, zugleich hat fast ein Drittel der Älteren aber nur selten und nie diesbezügliche Kontakte, was als Hinweis auf soziale Isolation eines erheblichen Teils der in Großstädten lebenden älteren Menschen gedeutet werden kann. Diese Varianz wird auch deutlich, wenn zwar festzustellen ist, dass allgemein betrachtet die Bedeutung nachbarschaftlicher Kontakte deutlich abnimmt, sie bei Familien dagegen zugenommen hat und bei älteren und einkommensschwächeren Haushalten in etwa stabil geblieben ist. Diese Befunde, zum Teil erheblich divergierender Verhaltensmuster, deuten darauf hin, dass es nicht angemessen ist, die gesellschaftliche Entwicklung pauschal vereinfachend als „pluralistisch“ zu bezeichnen. Sie scheint zum Beispiel beim sozialen Kontaktverhalten eine (auch) von Gegensätzen geprägte Entwicklung vorzuliegen. Um diese unterschiedlichen, jeweils komplex verursachten Verhaltensmuster der Lebensführung und des Kontaktverhaltens überhaupt erfassen und analysieren zu können, sind empirische Daten aus entsprechend ausgerichteten Befragungen der Haushalte erforderlich.

Bei der Analyse von Trends, die mit dem Wohnen verbundenen Aktivitäten der Haushalte in Zusammenhang stehen, ergeben sich ebenfalls stark differenzierte Befunde. So gibt es zwar einen deutlichen Trend zu mehr **Arbeit im Home-Office**, allerdings stellt für einen erheblichen Teil der Beschäftigten aufgrund der konkreten Bedingungen ihrer Berufstätigkeit das Arbeiten im Home-Office keine Option dar. Von denen, die im Home-Office arbeiten wollen (und können), wünschen sich die meisten ein „sowohl-als-auch“, d.h. einen Wechsel der Arbeitsorte. Zusätzlich sind die Bedingungen und Möglichkeiten für die Arbeit im Home-Office in den unterschiedlichen Berufsfeldern und Wirtschaftszweigen unterschiedlich ausgeprägt. Daneben spielt jeweils auch die von den einzelnen Unternehmen verfolgten Unternehmenspolitiken zum Home-Office eine entscheidende Rolle.

Die **Erwerbstätigkeit** von Frauen hat deutlich zugenommen; der Anteil von Männern, die in Teilzeit arbeiten, ist angestiegen. Die Effekte dieser Entwicklungen auf die **Organisation der Haushalte** und deren Wohnverhalten stellen sich allerdings nicht einheitlich dar. Sie sind insbesondere abhängig von der jeweiligen Arbeitsteilung im Haushalt sowie der räumlichen Lage der Orte für Ausbildung, Erwerbstätigkeit, Pflege persönlicher Kontakte sowie Sorgearbeit außerhalb der Wohnung - und zwar aller Haushaltsmitglieder. Wesentlich für die Organisation des Alltags sind auch die Ausstattung des Wohnumfelds mit Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten, die Ausprägung nachbarschaftlicher Beziehungen (Stichwort Unterstützungsnetzwerk) sowie die konkrete Wohnform des jeweiligen Haushalts - bzw. hinsichtlich eines möglichen Zusammenlebens mehrerer Haushalte oder Generationen. Deshalb sind pauschale Aussagen über die Auswirkungen der Veränderungen von Erwerbstätigkeit und Haushaltsorganisation auf das Wohnverhalten

nicht möglich. Dazu bedarf es detaillierter Analysen auf der Basis von Haushaltsbefragungen.

Ebenfalls mehrdimensional stellen sich die (erwarteten) **Veränderungen im Mobilitätsverhalten** dar, sodass auch hier vielfältige Folgen für das Wohnverhalten resultieren. Derzeit steht dem Trend einer sinkenden Automobilität bei jungen Menschen eine steigende Pkw-Nutzung bei älteren Menschen gegenüber. Wie sich der Umbau der Verkehrsträger und -systeme gestalten wird, ist zum Teil ungewiss und insbesondere abhängig von der Verkehrssituation in der jeweiligen Gemeinde bzw. Region. Die Attraktivität alternativer Verkehrsträger zum (privaten) Pkw für den einzelnen Haushalt hängt daneben auch von der konkreten Lage der Wohnung sowie dem jeweils individuellen Mobilitätsbedarf und -verhalten ab.

Auch in Hinblick auf die Wohnform des **gemeinschaftlichen Wohnens** ergibt sich im Rahmen der Trendanalysen kein klares Bild. Zwar erscheint das Potenzial für **gemeinschaftliches Wohnen**, insbesondere bei älteren Menschen, hoch. Tatsächlich realisierte Projekte sind im Verhältnis zum gesamten Wohnungsmarkt derzeit allerdings nur gering ausgeprägt. Ob es gelingt, deutlich mehr Menschen bzw. Haushalte für diese Wohnformen zu gewinnen, ist ebenso offen wie die Entwicklung auf der Angebotsseite, die allerdings durch neue Konzepte für gemeinschaftliches Wohnen Impulse erhalten könnte.

Es kann vermutet werden, dass hinsichtlich des Themas **ökologisches Bauen und Wohnen** das Problembewusstsein vermutlich ähnlich hoch, wie beim allgemeinen Konsumverhalten ausgeprägt ist. Hiermit wäre mehr als die Hälfte der Bevölkerung zumindest diesbezüglich „ansprechbar“. Die Bereitschaft, sich tatsächlich ökologisch sensibel zu verhalten, ist allerdings erheblich geringer ausgebildet. Ein konsequent ökologisches Verhalten versuchen gemäß den Ergebnissen einer Befragung im Jahr 2020 zum Alltagskonsum nur 14 % der Bevölkerung umzusetzen. Vor diesem Hintergrund ist ungewiss, wie groß die Bereitschaft ist, die Wohnung und das Wohnverhalten tatsächlich konsequent ökologisch auszurichten bzw. neu zu gestalten und die vermutlich hohen Kosten der Umstellung zu tragen.

Einfacher erscheint es, den Wunsch nach mehr – vor allem privat nutzbaren - **Grünflächen** einzuordnen. Er ist allgemein hoch ausgebildet; bei Familien und Älteren insbesondere der nach „eigenem“ Grün bzw. **Gärtnern**. In Großstädten scheint die Nachfrage nach Kleingärten und auch „urban gardening“, jeweils in gut erreichbaren Lagen, zumindest in den letzten Jahren oft das Angebot zu übersteigen.

Die Analysen der gesellschaftlichen Entwicklungen und Trends, die das Wohnverhalten betreffen, führen ganz überwiegend zu Ergebnissen und Einschätzungen qualitativer Natur. Aufgabe der Befragungen ist es, diese Entwicklungen und Trends nach Möglichkeit auch in ihren quantitativen Ausprägungen zu erfassen und insbesondere Zusammenhänge mit den grundlegenden Determinanten des Wohnverhaltens der Haushalte zu untersuchen.

3.2 Zwischenresümee - Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Hamburg

Im Kapitel 3. wurden die **Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Hamburg** untersucht, die für das Wohnverhalten und dessen Veränderungen von Bedeutung sind. Vorangestellt ist den Analysen eine knappe Darstellung der derzeit (im April 2023) von Krisen und Ungewissheit geprägten politischen und ökonomischen Situation. Die Entwicklung der Finanzmärkte, der Baukosten, die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine – auch auf die Energiepreise – sind für das Wohnverhalten zumindest indirekt von großer Relevanz, sind aber derzeit nicht absehbar. Die aktuelle Unsicherheit dürfte allerdings zu einer Zurückhaltung bei Entscheidungen zu Vorhaben mit langfristigen Folgen führen, wie sie sich derzeit bei dem Start neuer Bauvorhaben bereits zeigt. Ob, bzw. wie stark sich diese Unsicherheit auch auf den Kauf von Wohnimmobilien sowie den Mietwohnungsmarkt, insbesondere die Mietpreise und das Umzugsgeschehen, auswirkt, ist aktuell noch nicht klar erkennbar.

Die **wirtschaftliche Entwicklung** Hamburgs war im letzten Jahrzehnt geprägt von einem recht kontinuierlichen Wachstum und einer deutlich gestiegenen Beschäftigungssituation. Auffällig ist die vergleichsweise geringe Pendlerverflechtung mit dem Umland, die sich auch in der Wachstumsphase des letzten Jahrzehnts – dies im Unterschied zu anderen Großstädten – nicht wesentlich veränderte, sodass der Arbeitsmarkt der Region eine relativ stabile monozentrische Struktur aufweist. Eine relativ hohe Arbeitslosigkeit, die sich, anders als in anderen Großstädten, trotz guter Wirtschaftsentwicklung nicht deutlich verringerte, deutet darauf hin, dass ein maßgeblicher Teil der erwerbsfähigen Bevölkerung in Hamburg an der guten wirtschaftlichen Entwicklung nicht teilhatte.

Die hohe Zuwanderung aus dem Ausland sorgte für ein erhebliches **Bevölkerungswachstum** in Hamburg. Hinzu trat eine seit 2011 positive natürliche Bevölkerungsentwicklung mit einem positiven Saldo. Kontinuierlich abgenommen hat dagegen der positive Wanderungssaldo, den Hamburg durch Zuwanderung aus Deutschland realisiert. Er ist stark vom Zuzug zu Ausbildungszwecken oder aus beruflichen Gründen (bspw. Berufseinstieg) bestimmt. Zuletzt, d.h. seit 2020, erheblich zugenommen hat dagegen die Abwanderung ins Umland. Insgesamt wurde die Bevölkerungsentwicklung gespeist von einem Zuzug insbesondere junger Haushalte bzw. Familien aus Deutschland oder dem Ausland, die sich überwiegend in oder vor einer Phase des Wachstums ihres Einkommens und Haushalts befinden, sodass hierdurch die Nachfrage nach Wohnungen und auch Wohnraum tendenziell stark gestiegen ist bzw. weitersteigen wird. Dabei konzentrierten sich die Zuwanderungen, bedingt durch die Präferenz der anteilig vielen jungen Haushalte in der Ausbildungs- oder Berufseinstiegsphase, räumlich stark auf die zentralen, dicht bebauten Stadtteile und trugen dort zum Wachstum der Wohnungsnachfrage bei.

Im vergangenen Jahrzehnt haben verschiedene **Veränderungen der Struktur der Haushalte** stattgefunden, die insgesamt dazu geführt haben, dass erstmals seit langem der Trend zur Singularisierung bzw. zur Zunahme von 1-Personenhalte gestoppt wurde. Dies geht maßgeblich darauf zurück, dass der Anteil der Familienhaushalte angestiegen ist.

Dies führte zu einer höheren Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum. Zugleich steigt der Anteil älterer Haushalte ohne Kinder, die in der Regel allein oder zu zweit leben. Diese behalten oft ihre Wohnungen aus der Familienphase bei oder fragen im Fall von Trennungen vielfach eine zusätzliche Wohnung nach, sodass relativ viel Wohnraum in ehemaligen Familienwohnungen weiterhin belegt bleibt und ggf. daneben zusätzliche Wohnungen nachgefragt werden.

In dieser von Anspannungen geprägten Marktsituation, die insbesondere diejenigen Haushalte betrifft, die neu nach Hamburg kommen oder ihre Wohnung wechseln wollen oder müssen, ist die **Eigentumsquote** in Hamburg gering von 22,6 % im Jahr 2010 auf 23,9 % im Jahr 2018 angestiegen.

Im Zeitraum 2010 bis 2020 sind die Reallöhne in Deutschland um 10 % gestiegen. In dieser Dekade hat sich die **Wohnkostenbelastung** der Haushalte insgesamt, die in den Großstädten um einen Wert von circa 25 % schwankt, nicht wesentlich verändert. Dass die Wohnkostenbelastung insgesamt stabil blieb, obwohl die Neuvertragsmieten stark gestiegen sind, ist neben den erheblichen Einkommenssteigerungen auf das große Gewicht der Bestandsmieten zurückzuführen, die bei Weitem nicht so stark gestiegen sind wie die Angebots- bzw. Neuvertragsmieten. Dabei unterscheidet sich die Belastung in den verschiedenen Einkommensgruppen erheblich. Sie liegt bei Haushalten, die über ein Einkommen von nur 60 % und weniger des Durchschnittseinkommens verfügen, bei 40 %, bei Haushalten mit Einkommen von 140 % und mehr des Durchschnittseinkommens bei unter 20 %. Eine hohe Wohnkostenbelastung haben vor allem 1-Personenhaushalte; 31 % trugen im Jahr 2018 in Hamburg eine Wohnkostenbelastung von 40 % und mehr. Bei 1-Personen-Haushalten über 65 Jahren beläuft sich der Wert auf 34 %. Dagegen wiesen nur 15,4 % der Familien eine derartig hohe Wohnkostenbelastung auf.

In Hamburg vergleichsweise gering ausgebildet ist insbesondere der **Anteil kleiner Wohnungen** unter 40 m²; er macht nur 8 % des gesamten Wohnungsbestands aus. Dieser liegt in den Vergleichsstädten, insbesondere in München, höher. In der folgenden Größenklasse kleinerer Wohnungen (40 bis 59 m²) rangiert der Anteil in Hamburg dagegen über dem Niveau in den Vergleichsstädten. Dies trifft, allerdings weniger stark ausgeprägt, auch bei den mittleren Wohnungsgrößen von 60-78 m² zu. Das Angebot kleiner Wohnungen, die für 1-Personenhaushalte geeignet sind, ist in Hamburg damit relativ gering ausgeprägt. Einpersonenhaushalte, sie stellen rund 50 % aller Haushalte in Hamburg, müssen also im Falle eines Umzugs in der Regel größere und vermutlich relativ teure Wohnungen nachfragen - oder sie bleiben ggf. in größeren Wohnungen, weil ein Wechsel in eine kleinere finanziell nicht attraktiv ist.

Nach einem kontinuierlichen Rückgang des Bestands an **öffentlich gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum** bis in die 2000er Jahre wurde dieser mit Hilfe der im Rahmen des „Bündnis für das Wohnen“ erfolgenden Förderung seit 2016 stabilisiert. Er liegt 2021 bei rund 80.000 Wohnungen, was 7,9 % des Wohnungsbestands

entspricht. Damit weist Hamburg einen vergleichsweise hohen Anteil an preisgebundenem Wohnraum auf.

Insgesamt hat sich der **Wohnungsneubau** in Hamburg in den 2010er Jahren sehr stark entwickelt. Lag die Neubauintensität im Jahr 2011 in Hamburg noch unter dem Durchschnitt des gesamten Bundesgebiets von 2,01 neuen Wohnungen auf 1.000 Einwohner, erreichte diese Quote nach starken Zuwächsen in Hamburg im Jahr 2020 mit 5,74 einen Höhepunkt (Bundesgebiet 3,23). Im Großstädtevergleich ist Hamburg damit - nach einem großen Rückstand im Jahr 2011 zu Frankfurt/Main mit 2,82 und München mit 4,08 neuen Wohnungen auf 1.000 Einwohner - bereits Mitte der 2010er Jahre in diese Gruppe von Großstädten mit hoher Neubauintensität aufgestiegen. Entscheidend dafür war der Zuwachs von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, der in Hamburg vom Faktor 1,21 Wohnungen je 1.000 Einwohner:innen im Jahr 2011 auf den Faktor 5,17 im Jahr 2020 um mehr als das 4-fache gesteigert wurde.

Die in Hamburg um insgesamt 7,6 % gewachsene Anzahl an Wohnungen zwischen 2011 und 2020 liegt auf etwa gleicher Höhe wie das Wachstum der Bevölkerung mit 7,8 % im selben Zeitraum. In anderen Großstädten Deutschlands überstieg das Bevölkerungswachstum den Zuwachs an Wohnungen im genannten Zeitraum zum Teil deutlich. Eine Veränderung der Bevölkerungszahl ist nur einer der Faktoren, die die Nachfrage bestimmen. Sie kann nicht allein die Entwicklung des jeweiligen Wohnungsmarktes erklären. Mit Sicherheit aber hat der starke Zuwachs an Wohnungen erheblich dazu beigetragen, dass sich die **Mietpreise** in Hamburg, trotz vielfach beklagter hoher Zuwächse, im Großstädtevergleich relativ moderat entwickelten. Wird die Veränderung der Angebotspreise zwischen 2011 und 2021 zugrunde gelegt, lag die Steigerung in Hamburg bei 28 %, während diese in Frankfurt/Main 39 % und in Köln 42 % betrug. Die Steigerung lag in München sogar bei 57 % und war damit, trotz bereits hohem Ausgangsniveau und ähnlich hohem Neubauvolumen im Verhältnis zur Einwohnerzahl, doppelt so hoch wie in Hamburg ausgebildet.

Zusammenfassend ergibt sich aus den Rahmenbedingungen und den quantitativ greifbaren Entwicklungen für Hamburg ein vielschichtiges Bild der Entwicklung der Bedingungen und Veränderungen des Wohnungsmarktes. Insgesamt betrachtet lässt sich eine gute – im Großstädtevergleich moderate – Entwicklung von Wirtschaft und Beschäftigung sowie eine im Vergleich der Großstädte moderat wachsende Bevölkerung konstatieren. Dieses Wachstum führte auf dem Wohnungsmarkt, auch durch den stark forcierten Wohnungsbau, zu Mietpreissteigerungen, die im Großstädtevergleich allerdings als moderat einzustufen sind.

Innerhalb dieses Gesamtbildes zeigen sich bei genauer Betrachtung, soweit diese mit den verfügbaren, aggregierten Daten möglich ist, einige Besonderheiten, Trendveränderungen und mögliche Problembereiche des Hamburger Wohnungsmarktes. Dazu gehören u.a. der vergleichsweise große Anteil suburbaner Gebiete mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern und der geringe Anteil kleiner Wohnungen für Einpersonenhaushalte,

aber auch der hohe Anteil von gefördertem und preisgebundenem Wohnraum sowie von Wohnungsgesellschaften im öffentlichen Eigentum und von Wohnungsgenossenschaften, die zusammen über rund 30 % des Wohnungsbestands verfügen. Auf der Nachfrageseite bzw. bei den Haushalten sind u.a. die Trendumkehr durch den Zuwachs an Familien mit Bedarf an größeren Wohnungen sowie der hohe Anteil von Einpersonenhaushalten zu nennen, von denen insbesondere viele ältere 1-Personen-Haushalte eine hohe Wohnkostenbelastung tragen.

Diese wenigen Hinweise zeigen, dass ein differenzierter Blick auf die verschiedenen Konstellationen der Situation der Haushalte erforderlich ist, um ihre jeweilige Wohnsituation und ihr Wohnverhalten zu erfassen und erklären zu können. Die verfügbaren aggregierten Daten liefern nur sehr begrenzt Informationen über die Varianz der Merkmale und die Zusammenhänge der Faktoren, die die Wohnsituation und das Wohnverhalten bestimmen. Eine tragfähige Analyse muss deshalb auf eine eigene Erhebung gestützt werden, die diese Faktoren möglichst erfasst und es ermöglicht, deren Wechselwirkungen zu erfassen.

3.3 Aufgaben und Schwerpunkte der Befragungen

Auf der Grundlage der vorhandenen Kenntnisse über die Ausprägungen und Bestimmungsgründe des Wohnverhaltens, die in diesem Kapitel zusammenfassend dargestellt sind, wurde in Abstimmung mit dem Auftraggeber ein Fragebogen für Haushalte erarbeitet, mit dem umfassende Informationen zu relevanten Aspekten erhoben wurden. Diese können im Hinblick auf verschiedene Fragestellungen ausgewertet und analysiert werden. Im Folgenden wird erläutert, wie die Darstellung der Ergebnisse, die im folgenden Kapitel erfolgt, aufgebaut ist.

Im ersten Abschnitt **Informationen** wird zunächst der Aufbau der Befragungen und deren Durchführung erläutert. Ebenso werden wichtige Begriffe sowie Definitionen von Kategorien und Merkmalen, die in der Auswertung genutzt werden, erläutert.

Der zweite Abschnitt bietet einen ersten **Überblick** über die Ergebnisse der Befragung, in dem die Wohnsituationen und die Wohnwünsche der Hamburger Haushalte zusammenfassend dargestellt werden. Es werden außerdem Erkenntnisse erläutert, die sich aus der Befragung für den Hamburger Wohnungsmarkt insgesamt ableiten lassen.

Der dritte Abschnitt zur **Wohnsituation einzelner Haushaltstypen** nimmt, unterschieden nach Eigentum- und Miethaushalten, die Haushalte in verschiedenen Lebensphasen und -konstellationen in den Blick. Beschrieben und analysiert werden ihre Wohnsituationen, ihre Wohnwünsche sowie ihr Wohnverhalten. Dabei werden neben typischen biografischen Abschnitten wie die Jugend-, Berufs-, Familien- und Altersphase auch Haushalte in der Ausbildung und Haushalte Alleinerziehender vertieft untersucht.

Das Wohnverhalten wird nicht allein von der Lebensphase und dem Haushaltstyp bestimmt, sondern auch von unterschiedlichen weiteren Aspekten, die im Abschnitt

Querschnittsthemen behandelt werden. Dazu gehören zum Beispiel Anforderungen und Wünsche zu den Eigenschaften und der Ausstattung der Wohnung, insbesondere im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Ökologie, die Grundrisse und der Bezug zum Garten oder Freiraum. Zu den Themen, die nicht vorrangig aus der Lebensphase und Haushaltssituation betrachtet werden können, gehört auch die Perspektive auf die Nachbarschaft und das Quartier, sei es im Hinblick auf soziale Kontakte, die Ausstattung mit Geschäften, Dienstleistungen und sozialen Einrichtungen oder auch Grünanlagen und Parks. Wiederrum eine andere Fragestellung sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnverhalten der verschiedenen Haushalte bzw. Haushaltstypen. Insgesamt werden in diesem Abschnitt die folgenden Querschnittsthemen behandelt:

1. Wohnungseigenschaften und Wohnungsausstattung
2. Mobilitätseingeschränkte Personen und barrierefreies Wohnen
3. Verkehrsmobilität
4. Wohnformen
5. Umlandwanderungen
6. Nachbarschaft und Quartier
7. Effekte der Corona-Pandemie

Der darauffolgende Abschnitt behandelt wieder die Gesamtheit der Haushalte in Hamburg. Diese werden nach den im Hinblick für das Wohnverhalten als fundamental eingeschätzten Merkmalen, nämlich der ökonomischen Situation, der Struktur bzw. Größe und Zusammensetzung sowie der Lebensphase der Haushalte nach **Wohnsituationstypen** gegliedert. Es wird ein Überblick über die Größenordnungen dieser sozioökonomisch definierten Haushaltstypen gegeben und deren Wohnverhalten skizziert. Näher untersucht werden Haushalte, für die im Hinblick auf ihre Wohnsituation ein Handlungsdruck konstatiert wird, und ebenso Haushalte, für die kein Handlungsdruck zu erkennen ist (vgl. Teil II Kap. 4).

Teil II – Primärerhebungen

Im Folgenden werden die Ergebnisse der empirischen Untersuchung umfassend dargestellt. Im Kern werden die Ergebnisse der Befragung der Hamburger Haushalte dargestellt. Flankierend werden die Erkenntnisse aus den Vertiefungsinterviews und der Befragung von Haushalten, die ins Hamburger Umland abgewandert sind, dargestellt.

Das folgende Kapitel gliedert sich in fünf Abschnitte.

Im **ersten Abschnitt** werden die Befragungsmethodik und die Befragungsinhalte dargestellt. Ferner werden für das Verständnis wichtige Begriffe und Unterscheidungsmerkmale von Haushalts- und Wohnkonstellationen erläutert.

Im **zweiten Abschnitt** wird der Hamburger Wohnungsmarkt beschrieben und ein Überblick über die verschiedenen Wohnkonstellationen, Wohnsituationen und Wohnwünsche der Hamburger Miet- und Eigentumshaushalte gegeben. Es wird sowohl auf die haushaltsstrukturelle Zusammensetzung als auch auf die ökonomische Situation, die aktuellen Wohnverhältnisse, die Wohnzufriedenheit und die Diskrepanz zwischen Wohnwunsch und Wohnwirklichkeit eingegangen. Außerdem werden die Gründe für zurückliegende und bestehende Umzugspläne dargestellt.

Im **dritten Abschnitt** werden die Ergebnisse der Befragungen lebensphasenorientiert aufbereitet. So variiert die Wohnungsnachfrage bzw. das Wohnverhalten in den unterschiedlichen Lebensphasen. Insbesondere wenn ein Haushalt wächst oder schrumpft, verändert sich die Bedarfslage. Konkret wurden folgenden Typen unterschieden:

- Studierenden / Personen in Ausbildung
- Junge Haushalte
- Familienpaarhaushalte
- Alleinerziehende
- Mittelalte Haushalte
- Ältere Haushalte

Die Auswertung erfolgte dabei getrennt für die Gruppe der Miet- und Eigentumshaushalte, wobei die Eigentumshaushalte nach zwei Gruppen/Lebensphasen differenziert wurden:

- Junge und Familien
- Mittelalte und Ältere

Im **vierten Abschnitt** stehen jene Haushalte im Fokus, die einen akuten oder latenten Handlungsdruck aufweisen. Hierzu zählen beispielsweise Haushalte, die aufgrund einer nicht bedarfsgerechten Wohnsituation (bezogen auf die Haushaltsgröße eine zu geringe Wohnfläche) einen Umzug planen oder Haushalte, die eine hohe Wohnkostenbelastung

bei geringen Einkommen aufweisen. In dem Abschnitt werden die Gründe für den Handlungsdruck herausgearbeitet und aufgezeigt, welche Folgen eine potenzielle Marktspannung oder -entspannung auf die Haushalte haben wird. Schließlich erfolgt eine knappe gruppenspezifische Darstellung der potenziellen wohnungspolitischen Handlungsoptionen.

Neben Haushalten, die einen Handlungsdruck aufweisen, werden drei weitere Gruppen unterschieden:

- Optimierer:
- Passive Haushalte, die einen Wohnkompromiss eingehen
- Passiv Haushalte, die mit der Wohnsituation zufrieden sind.

Die Analyse von Querschnittsthemen wird **im fünften Abschnitt** dargestellt. Dabei wird auf folgende Themen vertiefend eingegangen:

- Nachbarschaft und Quartier
- Platzansprüche – Downsizing
- Ökologie und Nachhaltigkeit
- Barrierefreies Wohnen
- Gemeinschaftliche Wohnformen
- Bestands- und Haushaltsstrukturen im Neubau
- Mobilität
- Umlandwanderungen

Einen besonderen Stellenwert wird zudem den durch die Corona-Pandemie hervorgerufenen Entwicklungen eingeräumt.

1 Befragungsmethodik und Inhalte

1.1 Befragungsinhalte

Die Haushaltebefragung umfasst drei Fragenkomplexe. In einem **ersten Fragenkomplex** wurden die aktuelle Wohnsituation, die Entscheidungen und Beweggründe für den Kauf / die Anmietung der aktuellen Wohnung abgefragt. Darüber hinaus wurde abgefragt, ob eine Verbesserung bzw. Verschlechterung zur vorherigen Wohnsituation eingetreten ist und in welchem Umfang vor, während und nach der Pandemie die eigene Wohnung für die Tätigkeit im Home-Office genutzt wird.

In einem **zweiten Fragenkomplex** erfolgte die Abfrage der Wohnpräferenzen und der Wohnwünsche. Hierzu wurde eine Bewertung der Wichtigkeit einzelner Wohnungs- und Wohnumfeldeigenschaften erbeten und zugleich gefragt, ob in der derzeitigen Wohnsituation das jeweilige Kriterium erfüllt wurde.⁴⁶ Darüber hinaus wurden unterschiedliche Wohnoptionen (Beispiel: Zentrale Lage oder Stadtrandlage) gegenübergestellt. Die Befragungsteilnehmer:innen sollten dann wählen, welche Option ihnen mehr zusagt. Durch diese Abfrageform konnten Abwägungsentscheidungen simuliert und Aussagen zu den Präferenzen der Befragungsteilnehmer gewonnen werden.

In einem **dritten Fragenkomplex** wurden die aktuellen Umzugsplanungen und -gründe, die Suchdauer, die gewünschte Wohnungsgröße sowie die Zahlungsbereitschaft abgefragt. Weiterhin wurden Gründe für den Verbleib in der Wohnung abgefragt.

Zur Typisierung und Segmentierung der Haushalte wurden detaillierte Informationen zur Struktur der befragten Person und der Haushaltsmitglieder abgefragt. Dazu zählen u. a. das Alter der Haushaltsmitglieder, das Beziehungsgefüge im Haushalt, Bildungsgrad, Beschäftigungssituation, Mobilitätsverhalten, Transferleistungsbezug und Haushaltseinkommen.

1.2 Rücklauf

Die Grundgesamtheit der Befragung umfasst alle Einwohner:innen ab 18 Jahren mit Hauptwohnsitz in Hamburg. Die Stichprobenziehung erfolgte durch die Stadt Hamburg nach einem Zufallsverfahren auf Basis des Melderegisters. Alle Hamburger:innen ab 18 Jahren hatten somit die gleiche Chance, für die Teilnahme an der Befragung ausgewählt zu werden. Weitere 5.000 Personen wurden im Hamburger Umland befragt. Die Adressen wurden bei der Post direkt GmbH angekauft (Tochter der Deutschen Post AG).

Insgesamt wurden abzüglich unzustellbarer Briefe 24.420 Personen angeschrieben und zur Befragung eingeladen. Die Befragung wurde in Form eines Mixed-Mode-Ansatzes

⁴⁶ Beispiel: Abfrage, ob dem Befragungsteilnehmer:innen ein „*ruhiges Wohnumfeld*“ sehr wichtig, wichtig, weniger wichtig oder unwichtig ist und, ob das Merkmal „*ruhiges Wohnumfeld*“ voll, teils, (eher) nicht auf die derzeitige Wohnsituation zutrifft.

aus schriftlich-postalischer und Online-Befragung durchgeführt. Die Befragten hatten also die Möglichkeit, entweder per Papierfragebogen oder online teilzunehmen. Für die Online-Teilnahme wurde ein individuelles Kennwort für den Zugang im Anschreiben abgedruckt. Für Fragen und Hilfestellungen der Befragten wurde eine Telefonhotline eingerichtet. Dieser Erhebungsansatz bietet eine gute Erreichbarkeit unterschiedlicher Zielgruppen.

Rücklauf

Mit einem Fragebogenrücklauf von 4.335 verwertbaren Fragebögen wurde für die Befragung der Hamburger Haushalte eine gute Rücklaufquote von 18 % erreicht. Die Befragungsrückläufer wurden entlang der Merkmale Alter, Stadtraumtyp, Migrationshintergrund und Haushaltstyp gewichtet (vgl. Anhang – Methodik Gewichtung).

Von den 5.000 befragten Umlandhaushalten haben 547 Haushalte teilgenommen. Damit besteht erwartungsgemäß eine etwas schlechtere Rücklaufquote von 11 %. Eine Gewichtung ist nicht erfolgt.

1.3 Vertiefungsinterviews

Abwägungsentscheidungen sind teils hochkomplex und damit nicht in Gänze im Rahmen einer standardisierten Befragung zu erfassen. Aus diesem Grund wurden 41 etwa einstündige Vertiefungsinterviews mit Hamburger Bürger:innen durchgeführt. Auf Basis der Interviews konnten ergänzend zum quantitativen Ansatz der standardisierten Befragung individuelle Präferenzen, Bedürfnisse, Zwänge und Abwägungsentscheidungen, die dem Wohnverhalten zugrunde liegen, herausgearbeitet werden.

Bei der Durchführung der Interviews wurde darauf geachtet, ein möglichst breites Bild der Hamburger Stadtgesellschaft zu erfassen – z. B. Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltstypen, Menschen mit und ohne Migrationshintergrund, Personen/Haushalte aus unterschiedlichen Stadträumen.

1.4 Begriffsbestimmung

Ziel ist es, die unterschiedlichen Wohnsituationen der Hamburger Haushalte möglichst differenziert abzubilden. Wichtig ist, dass die verwendeten Begriffe klar und einheitlich definiert werden. Daher wird in diesem Kapitel eine detaillierte Begriffsbestimmung durchgeführt. Dadurch wird eine solide Grundlage für die Analyse und Interpretation der Ergebnisse der Forschungsarbeit geschaffen.

Es werden folgende Begriffe erläutert:

- Haushalte
- Miete oder Eigentum
- Lebensphase
- Einkommen

- Wohnkostenbelastung
- Beengte Wohnverhältnisse
- Stadtraumtypen
- Handlungsdruck
- Optimierer

Haushalte

Durch die erfolgte Gewichtung der Befragungsergebnisse (vgl. Anhang Methodik und Gewichtung) konnte eine Hochrechnung der Ergebnisse auf die Grundgesamtheit der Hamburger Haushalte vorgenommen werden. Die Zahl der Privathaushalte in Hamburg bzw. die Größe der Grundgesamtheit weicht je nach Quelle und Erhebungsmethodik voneinander ab. Vergleichsweise aktuelle Daten können dem Mikrozensus sowie melderegisterbasierten Daten des Statistischen Landesamtes entnommen werden. Für die Hochrechnung der Befragungsergebnisse auf die Grundgesamtheit erfolgte, aufgrund der besseren Übertragbarkeit des methodischen Ansatzes, eine Orientierung am Haushaltsbegriff gemäß Mikrozensus.⁴⁷

Die Werte des Mikrozensus stellen hingegen eine befragungsbasierte Hochrechnung anhand der Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2011 dar. Einen Haushalt bilden alle Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften. Wer allein wohnt oder allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt. Personen in Wohngemeinschaften bilden in der Regel jeweils einen eigenen Haushalt. Aktuelle Daten liegen für das Jahr 2019 vor (Jahresdurchschnittswerte). Demnach gab es 2019 in Hamburg 993.000 Haushalte. Um ein Mengengerüst zum Zeitpunkt der Befragung ableiten zu können, erfolgte eine (grobe) Fortschreibung der Haushaltszahl anhand der Bevölkerungsentwicklung von Juni 2019 bis Juni 2022 (+1,9 %)⁴⁸. Eine Entwicklung der Haushaltszahlen in gleicher Dynamik vorausgesetzt, ergibt sich eine Haushaltszahl zum Befragungszeitraum von etwa 1.012.000 Haushalte.

⁴⁷ Zum Hintergrund: Bei dem melderegistergestützten Verfahren des Statistischen Landesamtes handelt es sich nicht um statistische Ergebnisse im Sinne einer Erhebung, sondern um rechnerisch ermittelte Schätzungen, bei denen Personen nach bestimmten Regeln Haushalten zugeordnet werden. Dieses Verfahren kann nicht auf die Befragungsergebnisse übertragen werden. Die melderegistergestützte Methode überschätzt zudem tendenziell die Zahl der Haushalte insgesamt. Hintergrund sind eine Überschätzung der Ein- sowie eine Unterschätzung der Zwei- und Mehrpersonenhaushalte. So können einzelne Konstellationen (z. B. Nachzüge in Paarbeziehungen) nicht zuverlässig erfasst werden.

⁴⁸ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein - Monatszahlen

Tabelle 2 – Haushaltszahlen differenziert nach Quelle

Quelle	2019	2021	Juni 2022*
HHGen (Statistik-Nord)	1.042.000	1.054.000	1.068.000
Mikrozensus	993.000	k.A.	1.012.000

*Fortschreibung ALP anhand der Bevölkerungsentwicklung

Miete oder Eigentum

In den folgenden Auswertungen erfolgt eine grundsätzliche Differenzierung der Haushalte nach Miet- und Eigentumsverhältnissen. Unter Mietverhältnissen werden alle Haupt- und Untermietverhältnisse gefasst. Ein Eigentumsverhältnis liegt vor, wenn ein Haushalt (Mit-)Eigentümer:innen der Wohnung ist, in der er wohnt. Eine Differenzierung nach Miet- und Eigentumshaushalten ist sinnvoll, da beide Gruppen sich hinsichtlich zahlreicher Aspekte unterscheiden. Diese Unterschiede betreffen unter anderem:

- die Einkommens- und Vermögenssituation,
- die Betroffenheit bei Mietpreissteigerungen,
- dem Schutz vor Verdrängung oder Kündigung,
- der Möglichkeiten die Wohnung/das Haus den Wünschen anzupassen,
- der Grad der Verantwortung für die Instandhaltung und Modernisierung.

Lebensphase

Die Bedürfnisse und Wohnpräferenzen der privaten Haushalte werden wesentlich durch die Stellung im Lebenszyklus bestimmt.⁴⁹ Ereignisse wie der Auszug aus dem Elternhaus, die Gründung einer Familie oder der Auszug von Kindern führen häufig zu veränderten Wohnbedürfnissen und -präferenzen, die in vielen Fällen nicht im bestehenden Wohnsetting befriedigt werden können. Daher wird häufig ein Umzug angestrebt. Dies gilt in einem besonderen Maße für den Zeitpunkt der Familiengründung und abgeschwächt für den Zeitpunkt des Auszugs der Kinder (vgl. SOEP).

Die Übergänge zwischen den Phasen erstrecken sich heute über längere Zeiträume. Dies zeigt sich beispielsweise in einem weiter steigenden Alter der Eltern bei der Familiengründung und zugleich in einem hohen Alter der Eltern beim Auszug der Kinder.⁵⁰ Das Alter verliert damit tendenziell an Erklärungskraft.

Wichtige Marker zur Abgrenzung der Lebensphasen sind primär besondere Ereignisse oder haushaltsstrukturelle Veränderungen. Dazu zählen die Familiengründung bzw. der Auszug der Kinder aus dem Elternhaus sowie der Eintritt in das Rentenalter und die damit

⁴⁹ Vgl. Henderson/Loannides, Consumer, S. 212-230, vgl. GdW (2008), S. 5 und S. 36f., 198 Vgl. Schneider; Spellerberg, S. 278.

⁵⁰ Das Durchschnittsalter der Mütter bei Geburt des 1. Kind lag 2021 bei 31,7 Jahren (Destatis).

verbundenen Einkommenseinbußen und altersspezifischen Wohnbedürfnisse. Studierende und Personen in Ausbildung sowie Alleinerziehende stehen häufig vor spezifischen Herausforderungen, weshalb diese Gruppen gesondert betrachtet werden.

Zur Beschreibung der Wohnsituation und Wohnwünsche werden folgende Lebensphasen unterschieden:

- Haushalte mit Studierenden / Personen in Ausbildung (*ohne Haushalte mit Kinä/ern und Vollzeitberufstätigen*)
- Junge Haushalte (*Single- und Paarhaushalte unter 40 Jahre*)
- Familienpaarhaushalte (Haushalte mit minderjährigen Kindern und Paare, die Nachwuchs erwarten)
- Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern
- Mittelalte Haushalte (Singlehaushalte zwischen 40 und unter 65 Jahre; Paare, die im Mittel unter 65 Jahre alt sind; Familien mit erwachsenen Kindern; Sonstige Haushalte mit Personen unter 70 Jahre)
- Ältere Haushalte (Singlehaushalte 65 Jahre oder älter, Paarhaushalte, die im Mittel 65-Jahre oder älter sind, sowie Haushalte mit einer Person, die 70 Jahre oder älter ist).

Einkommen

Das Einkommen spielt eine wichtige Rolle bei der Wohnraumversorgung, da es oft eine der wichtigsten Voraussetzungen für den Zugang zu Wohnraum darstellt. Haushalte mit höheren Einkommen haben in der Regel bessere Chancen auf eine angemessene Wohnung, da sie höhere Mieten zahlen können und potenziell eine größere Auswahl an Wohnungen besteht. Haushalte mit niedrigerem Einkommen hingegen haben oft Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden bzw. sind von Mietpreissteigerungen besonders betroffen.

Zur Differenzierung wird zwischen

- Haushalten mit geringeren Einkommen (Haushalten innerhalb der Einkommensgrenzen der Hamburger Wohnbauförderungen – 2. Förderweg) sowie
- Haushalten mit höheren Einkommen (Haushalten mit Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen des 2. Förderwegs) unterschieden.

Um die Einkommenssituation von Haushalten unterschiedlicher Größe und Haushaltszusammensetzung vergleichbar zu machen, werden die abgefragten monatlichen Haushaltsnettoeinkommen in Form eines sogenannten Nettoäquivalenzeinkommens

dargestellt. Mithilfe einer Äquivalenzskala werden die Haushaltsnettoeinkommen nach Haushaltsgröße und -zusammensetzung gewichtet.⁵¹

Wohnkostenbelastung

Als weiterer Indikator wurde die Wohnkostenbelastung herangezogen. Die Wohnkostenbelastung gibt Auskunft darüber, welcher Anteil des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für die Wohnkosten aufgewendet wird. Zur Berechnung der Wohnkostenbelastung wird die Miete – inklusive Neben- und Heizkosten – ins Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen gesetzt. Von einer kritisch hohen Wohnkostenbelastung kann ausgegangen werden, wenn diese bei einkommensschwächeren Haushalten 40 % oder mehr des Haushaltsnettoeinkommens beträgt. In diesen Konstellationen kann das Wohnverhältnis oft nicht oder nur unter erheblichen Einschränkungen bei den weiteren Lebenshaltungskosten dauerhaft aufrechterhalten werden. Eine Verschlechterung der Einkommenssituation und/oder eine Erhöhung der Wohnkosten bspw. infolge einer Mieterhöhung oder einer Erhöhung der Heiz- und Nebenkosten können zu einer akuten Gefährdung der Wohnsituation führen.

Während das Einkommen Auskunft über die grundsätzlichen finanziellen Handlungsoptionen gibt und damit über die Möglichkeiten, die bestehenden Wohnbedürfnisse und Wünsche zu erfüllen, beschreibt die Wohnkostenbelastung die aktuelle finanzielle Belastung durch die Kosten des Wohnens. Die Wohnkostenbelastung gibt damit Aufschluss darüber, ob bereits eine finanziell angespannte Wohnsituation und damit ein latenter Handlungsdruck vorliegt (vgl. Teil II Kap. 1.4).

Beengte Wohnverhältnisse

Um haushaltstypenübergreifend eine Abgrenzung in beengte, bedarfsgerechte bzw. eher geräumige und geräumige Wohnverhältnisse vorzunehmen, wurde in Orientierung an die Wohnflächengrenzen der Hamburger Wohnraumförderung beengte bzw. eher geräumige Wohnflächen abgegrenzt. Tabelle 15 weist die jeweiligen Wohnflächengrenzen für vier typische Haushaltskonstellationen aus.

⁵¹ ALP orientiert sich bei der Umrechnung bzw. Gewichtung des Haushaltseinkommens an der von der OECD und der europäischen Statistik angewendeten Methodik. Dabei erhält die erste erwachsene Person im Haushalt ein Bedarfsgewicht von 1; weitere erwachsene Personen und Jugendliche über 14 Jahren haben jeweils ein Gewicht von 0,5 und Kinder bis zu 14 Jahren ein Gewicht von 0,3. Unterstellt wird also, dass mit wachsender Zahl von Haushaltsmitgliedern Größenvorteile wirksam werden, und damit die Pro-Kopf-Ausgaben sinken, und dass zweitens der Bedarf von Kindern geringer ist als der von Erwachsenen.

Tabelle 15 – Definition „*Beengt und geräumige Wohnverhältnisse*“ – Beispiele

		Einpersonenhaushalt	Paarhaushalt	Familie ein Kind	Familie zwei Kinder
(Eher) geringe Wohnfläche	beengt	< 30 m ²	< 45 m ²	< 60 m ²	< 70 m ²
	bedarfsgerecht	30 bis < 45 m ²	45 bis < 60 m ²	60 bis 75 m ²	70 bis < 85 m ²
(Eher) hohe Wohnfläche	eher geräumig	45 bis < 60 m ²	60 bis < 75 m ²	75 bis 90 m ²	85 bis < 100 m ²
	geräumig	60 m ² und mehr	75 m ² und mehr	90 m ² und mehr	100 m ² und mehr

Quelle: ALP

Handlungsdruck

- Ein **akuter oder absehbarer Handlungsdruck** liegt vor, wenn:
 - ein Umzug geplant wird, weil ein Verbleib in der Wohnung nicht zumutbar oder möglich ist (bspw. Kündigung des Mietverhältnisses, Wohnung zu teuer, wichtigster Umzugsgrund schlechter Zustand der Wohnung),
 - wenn mehr Wohnfläche im Zuge einer (erwarteten) Haushaltsvergrößerung (Nachwuchs etc.) gewünscht wird und die aktuelle Wohnfläche von geringer Größe ist.⁵² Ein typisches Beispiel für eine Wohnkonstellation mit Handlungsdruck ist ein Paarhaushalt, der Nachwuchs erwartet und derzeit noch in einer 60 m² großen Wohnung lebt oder,
 - wenn ein Umzug im Zuge einer Trennung vom Partner / von der Partnerin erforderlich wird.

- Ein **latenter Handlungsdruck** liegt vor, wenn die Wohnsituation zwar grundsätzlich bedarfsgerecht ist, ein Verbleib jedoch sowohl nach objektiven wie subjektiven Kriterien gefährdet ist. Nach objektiven Kriterien liegt ein latenter Handlungsdruck vor, wenn ein Einkommen unterhalb der Grenzen der Wohnraumförderung vorliegt und die Wohnkostenbelastung höher als 40 % ist. Das subjektive Kriterium wird aus der abgefragten Angabe gewonnen, „*dass höhere Wohnkosten nicht getragen werden können*“. Ein typisches Beispiel für eine Wohnkonstellation mit latentem Handlungsdruck ist ein älterer Singlehaushalt mit geringem Einkommen, einer großen Wohnung und einer trotz moderater Miethöhe hohen Wohnkostenbelastung.

Neben Haushalten, die einen Handlungsdruck aufweisen, werden drei weitere Gruppen unterschieden und deren Charakteristika kurz beschrieben:

⁵² Wird mehr Wohnfläche trotz einer bestehenden eher geräumigen oder geräumigen Wohnfläche gewünscht (vgl. Tabelle 15), wurde der Haushalt der Gruppe Optimierer zugeordnet; Bei der Gruppe der Auszubildenden und Studierenden, wurde eine geringe Wohnfläche nicht als Kriterium für einen bestehenden Handlungsdruck herangezogen.

- **Optimierer:** Haushalte mit Umzugswunsch, die ihre Wohnsituation optimieren wollen. Haushalte mit Optimierungswunsch wohnen im Gegensatz zu den Haushalten mit einem akuten oder absehbaren Handlungsdruck grundsätzlich bedarfsgerecht, sie streben jedoch eine Veränderung / Verbesserung der Wohnsituation an (Wunsch nach einer ruhigeren Wohnlage, mehr Platz trotz eher großer Wohnflächen).
- **Passiv Wohnkompromiss:** Haushalte ohne Umzugswunsch, die zwar (in Teilen) unzufrieden mit der Wohnsituation sind, einen Umzug jedoch nicht in Erwägung ziehen.
- **Passiv Zufriedene:** Haushalte, deren Wohnsituation weitestgehend den Wunschvorstellungen entspricht und die sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation sind.

Entlang der dargestellten Kriterien erfolgt eine Differenzierung der Haushalte in:

- Haushalte mit Umzugswunsch – Motiv Handlungsdruck
- Haushalte mit Umzugswunsch – Motiv Optimierung der Wohnsituation
- Haushalte ohne Umzugswunsch – Latenter Handlungsdruck
- Haushalte ohne Umzugswunsch – Wohnvorstellungen erfüllt
- Haushalte ohne Umzugswunsch – Wohnkompromiss

Stadtraumtypen

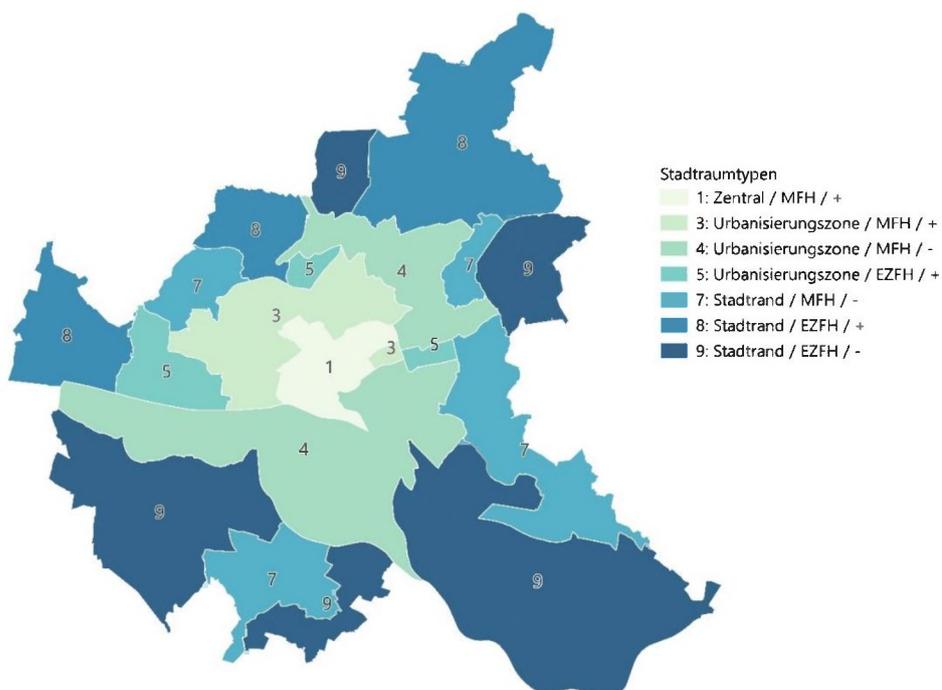
Punktuell erfolgte eine Auswertung der Befragungsergebnisse differenziert nach Stadträumen. Hierzu wurden die Hamburger Stadtteile zu insgesamt sieben Stadtraumtypen zusammengefasst (vgl. Abbildung 35). Die Stadtraumtypen entsprechen weitestgehend der Typologie wie sie im Rahmen der Studie *„Gutachten zur Beurteilung der Lage/Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg – eine Analyse von Umfang und Struktur der Wanderungen“* verwendet wurde.⁵³ Folgende Typen wurden herangezogen:

- Raumtyp 1 - Mehrfamilienhausgeprägte Quartiere in zentraler Lage mit überdurchschnittlichem Preisniveau.
- Raumtyp 3 - Mehrfamilienhausgeprägte Quartiere in der Urbanisierungszone mit überdurchschnittlichem Preisniveau
- Raumtyp 4 - Mehrfamilienhausgeprägte Quartiere in der Urbanisierungszone mit unterdurchschnittlichem Preisniveau
- Raumtyp 5 - Mehrfamilien- und einfamilienhausgeprägte Quartiere in der Urbanisierungszone mit überdurchschnittlichem Preisniveau

⁵³ empirica ag (2021).

- Raumtyp 7 - Mehrfamilienhausgeprägte Quartiere am Stadtrand mit unterdurchschnittlichem Preisniveau
- Raumtyp 8 - Einfamilienhausgeprägte Quartiere am Stadtrand mit überdurchschnittlichem Preisniveau
- Raumtyp 9 - Einfamilienhausgeprägte Quartiere am Stadtrand mit unterdurchschnittlichem Preisniveau.⁵⁴

Abbildung 35 – Stadtraumtypen



Quelle: Eigene Darstellung in Orientierung an *empirica* 2021

⁵⁴ Die Raumtypen 2 und 6 liegen unterhalb der Stadtteilebene und werden daher nicht dargestellt

2 Überblick – allgemeine Erkenntnisse

Die Bedürfnisse und Wohnpräferenzen der privaten Haushalte werden wesentlich durch die Stellung im Lebenszyklus bestimmt.⁵⁵ So markieren Ereignisse wie der Auszug aus dem Elternhaus und die Neugründung eines Haushalts, ein Zusammenziehen mit der Partnerin/dem Partner, eine Familiengründung und der Auszug von Kindern Wendepunkte im Lebenszyklus, die jeweils häufig mit veränderten Wohnbedürfnissen und -präferenzen einhergehen. Da die veränderten Bedürfnisse meist nicht in dem bestehenden Wohnsetting befriedigt werden können, geht mit den veränderten Konstellationen häufig der Wunsch nach einem Wohnungswechsel einher.

Studierende und Auszubildende zeichnen sich durch eine hohe Umzugsmobilität aus. Die Grundbedürfnisse an den Wohnraum sind niedrig und die Wohnoptionen sind während der Ausbildungs- und Berufseinstiegsphase aufgrund der finanziellen Möglichkeiten begrenzt, sie vergrößern sich jedoch mit zunehmendem Alter und der beruflichen Entwicklung. Insbesondere wenn partnerschaftliche Haushaltskonstellation eingegangen werden, ergeben sich größere Spielräume bei der Wohnungswahl. Damit geht einher, dass Wohnwünsche und -präferenzen im Verhältnis zu den elementaren Wohnbedürfnissen an Bedeutung gewinnen (vgl. Teil II; Kap. 3.1.1 und 3.1.2.).

In der Familiengründungsphase verändert sich die Bedarfssituation. Mit der Geburt des ersten Kindes bzw. der Entstehung eines neuen „Patchwork“-Haushalts mit Kindern erhöht sich der Wohnflächenbedarf und ein kindgerechtes Wohnumfeld sowie gute Schul- und Betreuungsangebote gewinnen bei der Wohnungswahl an Bedeutung. In der Folge wird im Zuge der Familiengründung häufig ein Wohnungswechsel angestrebt (vgl. Teil II; Kap. 3.1.3). Der Wunsch, Eigentum zu bilden, ist in dieser Phase sehr ausgeprägt. Diese Wohnform ist jedoch meist Haushalten mit hohem Einkommen vorbehalten (vgl. Teil II; Kap. 3.2.1). Besondere Herausforderungen ergeben sich für die Gruppe der Alleinerziehenden (vgl. Teil II; Kap. 3.1.4) sowie für Familien mit geringem Einkommen. Dieser Gruppe wohnt zu hohen Anteilen auf geringer Wohnfläche. Eine Anpassung der Wohnsituation an die Bedarfslage gelingt vielen Haushalten mit Kindern jedoch nicht bzw. sie haben große Schwierigkeiten, sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen (vgl. Teil II; Kap. 4.2.2).

Mit dem Auszug der Kinder beginnt ein neuer Lebensabschnitt. Nicht nur die Wohnflächenbedarfe verändern sich, es besteht auch grundsätzlich ein höheres Maß an Wohnflexibilität. Allerdings erfolgt häufig keine erneute Anpassung der Wohnverhältnisse. Ein unter Versorgungsgesichtspunkten wünschenswerter Generationenwechsel in den familiengerechten Wohnungen findet meist nicht statt (vgl. Teil II; Kap. 5.2). Mehrheitlich besteht unter den Älteren Haushalten eine hohe Wohnzufriedenheit, weshalb ein Umzug in der Regel nicht erfolgt (vgl. Teil II; Kap. 3.1.5, 3.1.6 und 3.2.2). Eine relativ große Gruppe

⁵⁵ Vgl. Henderson/Loannides, Consumer, S. 212-230, vgl. GdW (2008), S. 5 und S. 36f., 198 Vgl. Schneider; Spellerberg, S. 278.

Älterer Haushalte ist jedoch mit einer hohen Wohnkostenbelastung und einem latenten Handlungsdruck konfrontiert (vgl. Teil II; Kap. 4.2.4). Zudem werden mit zunehmendem Alter körperliche Einschränkungen wahrscheinlicher, was eine Anpassung des Wohnraums erforderlich macht (vgl. Teil II; Kap. 5.5).

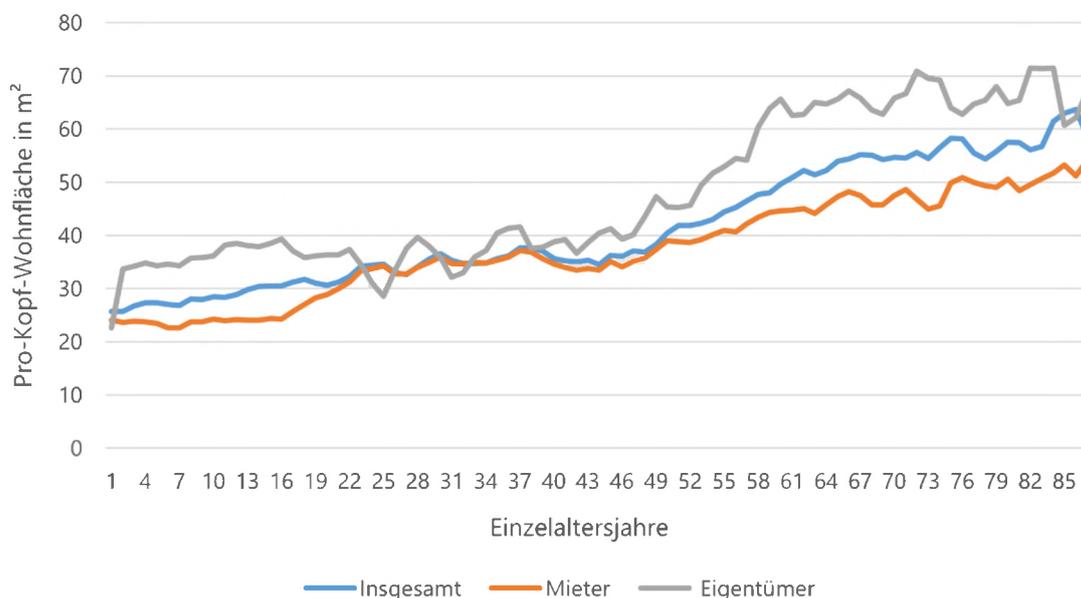
2.1 Wohnsituationen

Wohnflächeninanspruchnahme stark von der Lebensphase abhängig

Die Wohnflächennachfrage ist ein wichtiger Faktor für die zukünftige Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung. In den vergangenen Jahren ist der Pro-Kopf-Flächenverbrauch unter anderem aufgrund des Anstiegs der Haushalte mit Kindern, die derzeit auch aufgrund der angespannten Situation im Segment der familiengerechten Wohnungen geringe Pro-Kopf-Wohnflächen aufweisen, leicht zurückgegangen. Grundsätzlich führen steigende Wohnflächenansprüche dazu, dass der gleiche Wohnraum weniger Menschen eine Unterkunft bietet. In der Konsequenz muss selbst bei einer stabilen Bevölkerungsentwicklung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung ist wieder mit steigenden Pro-Kopf-Wohnflächen zu rechnen. Hintergrund ist der sogenannte Altersstruktureffekt. Dieser bewirkt, dass mit zunehmendem Alter mehr Wohnfläche nachgefragt wird (vgl. Abbildung 36).

Hintergrund dieser Entwicklung sind Veränderung der Haushaltsgrößen in den Lebensphasen. Jüngere Haushalte wohnen allein oder zu zweit in Wohnungen mit geringer Wohnfläche oder in Wohngemeinschaften mit einem eher günstigen Verhältnis von Haushaltsmitgliedern und Wohnfläche. Im Zuge der Familienphase wird die Wohnfläche insgesamt deutlich ausgeweitet, bei gleichzeitiger Erhöhung der Zahl der Haushaltsmitglieder. Nach dem Auszug der Kinder kommt der sogenannte „Remanenzeffekt“ zum Tragen. Die Haushalte verbleiben in der Wohnung, auch wenn Mitglieder ausgezogen oder verstorben sind. Dieser Effekt ist besonders stark ausgeprägt bei Personen, die im selbstgenutzten Eigentum leben (vgl. Abbildung 36). Insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten mit einem knappen Angebot an großen, familiengerechten Wohnungen ist diese Entwicklung problematisch, da dringend benötigte große Wohnungen von Ein- und Zweipersonenhaushalten mit einem eher geringen Flächenbedarf bewohnt werden.

Abbildung 36 – Pro-Kopf-Wohnfläche differenziert nach Alter



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Gemäß Mikrozensusdaten beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße in Hamburg rund 77 m² und die Pro-Kopf-Wohnfläche etwa 40 m² (vgl. Teil I; Kap. 3.5). Wie die Befragungsergebnisse zeigen, ist die Wohnflächeninanspruchnahme stark von der Lebensphase und der Anzahl der Haushaltsmitglieder abhängig. Ältere alleinwohnende Personen verfügen mit 72 m² (Median 64 m²) über vergleichsweise viel Wohnfläche, wohingegen Paare mit Kindern mit einer durchschnittlichen Wohnfläche pro Person in Höhe von 29 m² (Median: 27 m²) und Personen in Wohngemeinschaften mit durchschnittlich 30 m² (Median: 29 m²) vergleichsweise wenig Wohnfläche pro-Kopf nachfragen.

Beengte Wohnflächen liegen insbesondere bei Haushalten mit Kindern vor

Die Analyse von beengten und großzügigen Wohnverhältnissen zeigt, dass rund 4,5 % oder rund 45.000 Hamburger Haushalte in beengten Wohnverhältnissen leben (Definition – vgl. Tabelle 15). Eine Differenzierung nach der Lebensphase und den Miet- und Eigentumsverhältnissen zeigt, dass eine Konzentration auf Miethaushalte und insbesondere auf Haushalte mit Kindern sowie auf Auszubildende und Studierende festzustellen ist (vgl. Tabelle 16). Die identifizierten beengten Wohnverhältnisse bei der Gruppe der Studierenden ist weniger problematisch, da es sich in diesen Fällen wohl meist um sogenannte Mikroapartments oder Wohnungen des Studierendenwerks handelt, die auf die Zielgruppe der Studierenden zugeschnitten sind. Eine geringe Pro-Kopf-Wohnfläche besteht vielfach auch in Wohngemeinschaften. In diesen Fällen wird jedoch nicht von beengten Wohnverhältnissen ausgegangen.

Anders ist die Situation bei den Familien zu werten. Vor allem kinderreiche Familien sowie Familien mit geringen finanziellen Mitteln leben gehäuft in beengten Wohnverhältnissen. 41 % der Paare mit drei und mehr Kindern und 26 % der Paare mit Kindern und eher

geringeren Einkommen leben in beengten Wohnverhältnissen (vgl. Teil II; Kap. 3.1.3). Diese Wohnkonstellationen werden oftmals als belastend empfunden. Entsprechend gering ist die Zufriedenheit mit der Wohnsituation (knapp zwei Drittel sind unzufrieden) und entsprechend hoch ist der Anteil der Familien, die kurz- bis mittelfristig einen Umzug planen (85 %).

Mittelalte und Ältere Haushalte wohnen hingegen deutlich häufiger auf einer (eher) großzügigen Wohnfläche (vgl. Tabelle 16). Bemerkenswert ist, dass selbst mittelalte und alte Haushalte mit (eher) geringen Einkommen und einer hohen Wohnkostenbelastung vergleichsweise häufig auf großzügigen Wohnflächen leben. Meist plant diese Gruppe keine Veränderung ihrer Wohnsituation (75 %), was sie unter anderem mit der hohen Zufriedenheit und der vergleichsweise günstigen Miete begründet. Ein Drittel der Haushalte dieses Typs gab jedoch an, es gäbe keine bezahlbaren Alternativen im Wohnumfeld.

Tabelle 16 – Beengte und geräumige Wohnverhältnisse

	beengt	bedarfsge- recht	eher geräu- mig	geräumig
Auszubildende und Studierende - Miete	18 %	45 %	28 %	10 %
Junge Haushalte - Miete	4 %	28 %	45 %	24 %
Familien (inkl. Haushalte in der Fa- miliengründungsphase) - Miete	13 %	30 %	30 %	27 %
Paare in der Familiengründungs- phase - Miete	5 %	30 %	37 %	28 %
Paare mit Kleinkind/ern bis ein- schließlich 6 Jahre - Miete	19 %	29 %	26 %	27 %
Paare mit Kind/ern älter als sechs Jahre - Miete	12 %	32 %	29 %	27 %
Alleinerziehende - Miete	15 %	34 %	33 %	18 %
Mittelalte Haushalte - Miete	2 %	22 %	42 %	34 %
Ältere Haushalte - Miete	3 %	14 %	37 %	47 %
Miethaushalte insgesamt	6 %	25 %	39 %	31 %
Junge und Familien - Eigentum	0 %	4 %	12 %	84 %
Mittelalte und Ältere - Eigentum	0 %	3 %	10 %	87 %
Insgesamt	4 %	19 %	32 %	44 %

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Stadträumliche Betrachtung

Die stadträumliche Betrachtung des Pro-Kopf-Verbrauchs bei der Wohnfläche zeigt zum Teil deutliche Unterschiede zwischen den Stadträumen. So steht den Haushalten in den preisgünstigeren urbanen Mehrfamilienhausgebieten mit am wenigsten und in den höherpreisigen eher durch Einfamilienhäuser geprägten Stadträumen am meisten Wohnfläche zur Verfügung (71 m² im Stadtraumtyp: Urbanisierungszone / EZFH / +).

Wohnkostenbelastung

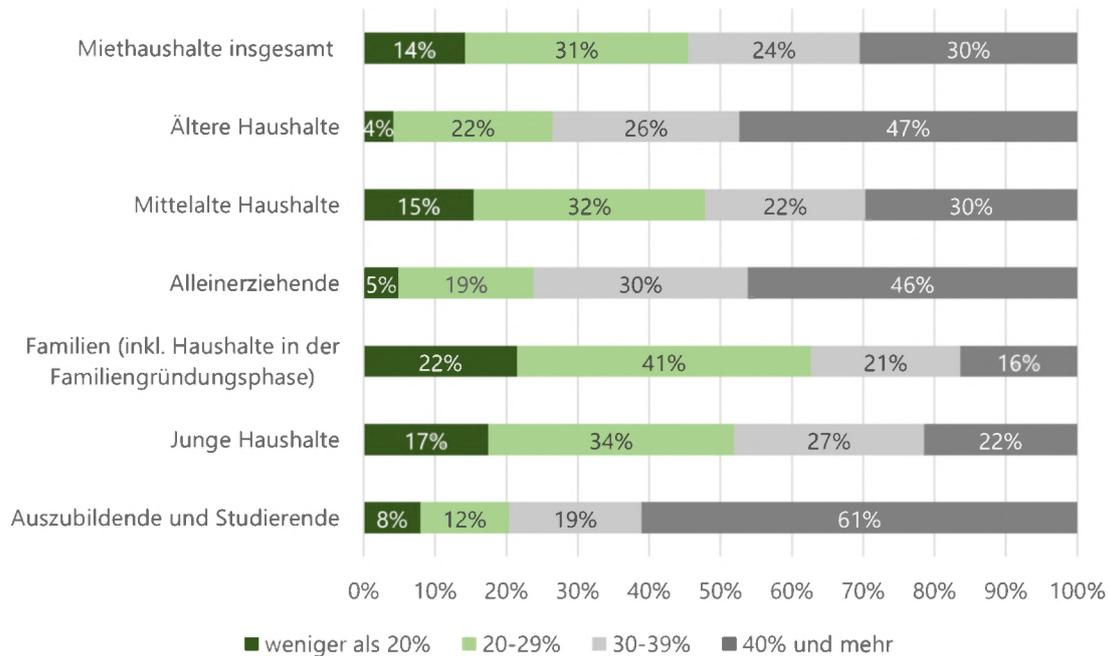
Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt trifft nicht alle Haushalte gleich. Insbesondere Haushalte, die nicht von den deutlichen Einkommenszuwächsen profitieren konnten, müssen einen steigenden Anteil des Haushaltseinkommens für das Wohnen⁵⁶ aufwenden. Die durchschnittliche warme Wohnkostenbelastung liegt bei den Haushalten, die zur Miete wohnen, bei 37 % (Median: 31 %). Die mittlere Wohnkostenbelastung täuscht allerdings über die große Bandbreite der Belastung verschiedener Haushaltstypen hinweg. So ist die Mietbelastung eines Haushaltes von verschiedenen Faktoren abhängig und fällt demzufolge unterschiedlich hoch aus. So weisen 30 % der Haushalt eine Mietbelastungsquote von über 40 % des Haushaltsnettoeinkommens auf.

Problematisch ist eine hohe Wohnkostenbelastung primär dann, wenn zugleich das Haushaltseinkommen gering ist. Armutsgefährdete Haushalte (weniger als 60 % des Medianeinkommens) müssen mehr als die Hälfte ihres Einkommens für Wohnen ausgeben, während Haushalte mit Einkommen oberhalb des 1,2-fachen des Medianeinkommens nur 22 % (Median) für die Wohnung ausgeben.

Wie Abbildung 8 zeigt, ergeben sich erhebliche lebensphasenbezogene Unterschiede. Auszubildende und Studierende tragen aufgrund der geringen Einkommenssituation eine sehr hohe Wohnkostenbelastung. Gleiches gilt auch für Alleinerziehende und Ältere Haushalte und innerhalb dieser Gruppe speziell für die Alleinlebenden. Generell zeigt sich, dass insbesondere in Haushaltskonstellationen, in denen das Haushaltseinkommen nur von einer Person erzielt wird, hohe Wohnkostenbelastungen festzustellen sind.

⁵⁶ Wohnkosten inkl. Neben- und Heizkosten

Abbildung 37 – Wohnkostenbelastung (brutto-warm) der Miethaushalte differenziert nach Lebensphase



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Wohnkostenbelastung sinkt bei Eigentumshaushalten mit zunehmender Wohndauer

Die mittlere Wohnkostenbelastung (für Tilgung, Zinsen, Hausgeld und Nebenkosten) der Eigentumshaushalte ist mit 27 % (Median) etwas geringer. Im Gegensatz zu den Miethaushalten sinkt die Wohnkostenbelastung bei den Eigentumshaushalten mit zunehmender Wohndauer deutlich. Während Haushalte, die in den vergangenen vier Jahren Eigentum gebildet haben, im Mittel eine Wohnkostenbelastung in Höhe von 33 % tragen, wenden Eigentumshaushalte, die 20 Jahre oder länger in der Wohnung leben, nur 17 % für die Wohnkosten auf. So sind Eigentumshaushalte in geringem Umfang von steigenden Preisen betroffen. Ist die Wohnung oder das Haus abbezahlt, fallen nur Betriebs- und Nebenkosten sowie Kosten für die Instandhaltung an. Die monatliche Belastung ist in diesen Konstellationen entsprechend deutlich geringer. Bei den Miethaushalten ist die durchschnittliche Wohnkostenbelastung weitestgehend unabhängig von der Wohndauer (vgl. Tabelle 17). Zwar zahlen Haushalte, die erst kurzfristig in die Wohnung eingezogen sind, eine deutlich höhere Miete pro m² Wohnfläche, sie verfügen allerdings über höhere Einkommen sowie über eine tendenziell geringere Pro-Kopf-Wohnfläche, was die Belastung senkt.

Tabelle 17 – Wohnkostenbelastung differenziert nach Wohndauer (Median)

Wohndauer gruppiert	Wohnkostenbelastung Eigentum	Wohnkostenbelastung Miete
Bis einschließlich 2 Jahre	33 %	33 %
2 bis 4 Jahre	33 %	31 %
4 bis 10 Jahre	31 %	31 %
10 bis 20 Jahre	25 %	30 %
Über 20 Jahre	17 %	33 %
Insgesamt	27 %	31 %

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

2.2 Wohnzufriedenheit

Insgesamt hohe Wohnzufriedenheit

Insgesamt kann für die Hamburger Haushalte eine hohe Zufriedenheit festgestellt werden. 85 % der Haushalte sind mit der Wohnsituation eher zufrieden oder sehr zufrieden. Auch bezüglich der Wohnung und dem Wohnumfeld konnte eine hohe Zufriedenheit ermittelt werden. 86 % der Hamburger Haushalte sind mit der Wohnung und 88 % mit dem Wohnumfeld eher zufrieden oder sehr zufrieden.

Unterschiede in den Lebensphasen

Die Zufriedenheit ist stark abhängig von der Lebensphase und dem Einkommen und der Wohnform. Vergleichsweise unzufrieden sind Familien mit Kleinkindern (unter 7 Jahre) und hier insbesondere die Gruppe der Haushalte mit geringem Einkommen. Rund ein Drittel dieser Gruppe ist mit der Wohnsituation eher unzufrieden oder sehr unzufrieden. Vielfach ist es den Haushalten (noch) nicht gelungen, die Wohnsituation an die durch die Geburt des Kindes veränderte Bedarfslage anzupassen (vgl. Teil II; Kap. 3.1.3). Im Gegensatz dazu sind Ältere Haushalte und speziell Eigentums Haushalte (98 %) zu sehr hohen Anteilen eher zufrieden oder sehr zufrieden (vgl. Teil II; Kap. 3.2).

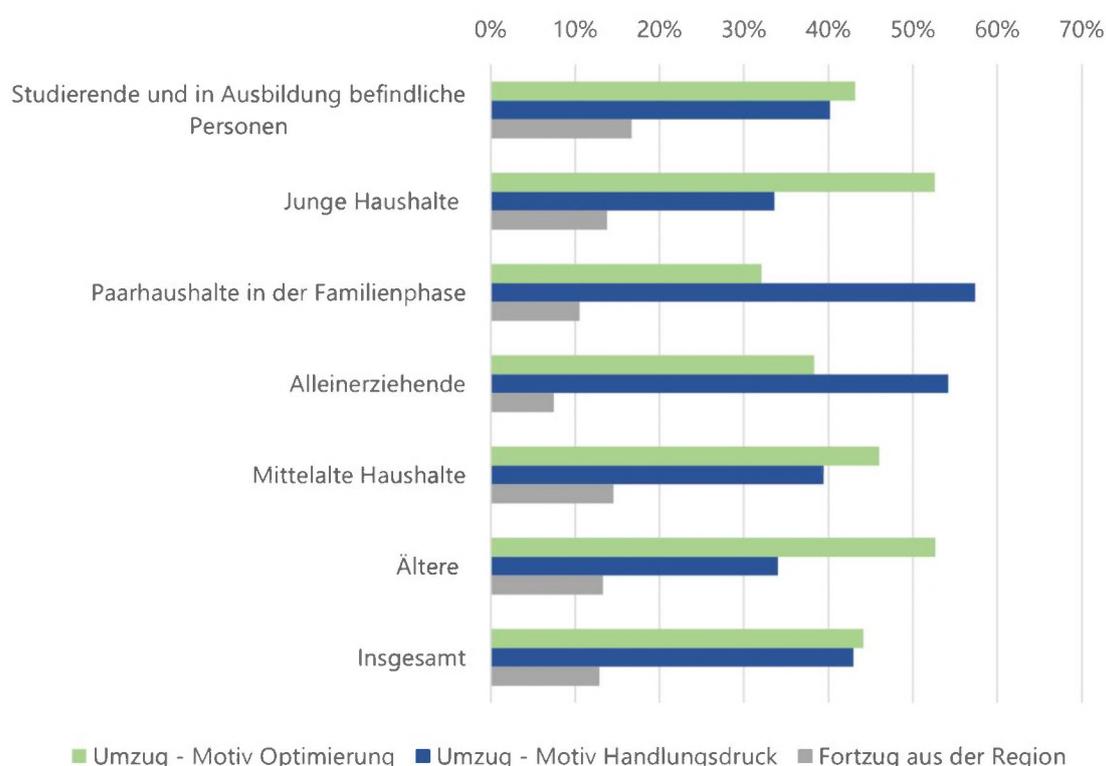
Die Gründe für die Unzufriedenheit sind stark abhängig von der Lebensphase. Übergreifend konnten die Aspekte „zu wenig Platz“ und „Lärm bzw. die fehlende Ruhe“ als Gründe für die Unzufriedenheit identifiziert werden. Eine erhöhte Unzufriedenheit ist bei jungen Haushalten und Familien zudem auf *fehlende attraktive Parks und Aufenthaltsorte (Plätze) in der Nachbarschaft* zurückzuführen. Bei den Familien sind eine *nicht ausreichende Zahl an Kinderzimmern* sowie ein *fehlendes Sicherheitsgefühl* Gründe für die Unzufriedenheit. Bei den Älteren wirken sich, neben einem lauten Umfeld, *fehlende nachbarschaftliche Beziehungen*, negativ auf die Zufriedenheit aus (vgl. Teil II; Kap. 3.1).

2.3 Umzugsbereitschaft Marktaktivität

Viele Hamburger Haushalte sind auf der Wohnungssuche oder wollen in den nächsten drei bis fünf Jahren umziehen. So sind 14 % oder 137.000 Haushalte aktuell auf der Suche nach einer neuen Wohnung und weitere 26 % oder 259.000 Haushalte planen innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre umzuziehen. Dieser Gruppe stehen 61 % oder rechnerisch rd 616.000 Haushalte gegenüber, die ihre Wohnsituation auf absehbare Zeit nicht verändern und in der Wohnung verbleiben wollen. Bezogen auf die Gruppe der Haushalte mit Umzugswunsch wollen 87 % innerhalb der Wohnungsmarktregion Hamburg umziehen (70 % innerhalb Hamburgs und 17 % ins Hamburger Umland) und 13, % die Wohnungsmarktregion verlassen.

Eine Auswertung des Umzugswunsches nach dem primären Handlungsmotiv des Umzugs zeigt, dass bei den Familien weit häufiger ein objektiv vorhandener Handlungsdruck vorhanden ist bzw. die derzeitige Wohnsituation nicht der Bedarfslage entspricht (vgl. Abbildung 38). Hintergrund ist meist eine geringe Wohnfläche in Kombination mit einer Haushaltsvergrößerung. Ferner lösen hohe Wohnkosten häufig einen Handlungsdruck aus (vgl. Teil II; Kap. 4).

Abbildung 38 – Lebensphasentypen differenziert nach Marktaktivität



Quelle: Haushaltebefragung 2022

Optimierungswünsche

Neben den Haushalten, die aufgrund eines vorliegenden Handlungsdrucks umziehen wollen, gibt es die große Gruppe der „Optimierer“ bzw. Haushalte, die bedarfsgerecht wohnen und eine weitere Verbesserung der Wohnsituation durch einen Umzug anstreben. Quantitativ ist diese Gruppe leicht größer als die Gruppe der Haushalte mit Handlungsdruck. Den hochgerechnet etwa 160.000 Haushalten mit akutem oder absehbarem Handlungsdruck stehen rund 181.000 Optimierer gegenüber (davon 17.000 Eigentums Haushalte). Der Optimierungswunsch geht bei einem hohen Anteil der Haushalte mit dem Wunsch nach einer größeren Wohnung einher. Dies ist – angesichts der Tatsache, dass die Mehrheit dieser Haushalte bereits (eher) geräumig wohnt – ein sehr hoher Wert. Es gibt demnach eine große Gruppe an Haushalten, die trotz einer bedarfsgerechten Wohnsituation mehr Wohnfläche wünscht.

Dies ist auch eine Konsequenz der Corona-Pandemie bzw. der Ausweitung der Home-Office-Tätigkeit. So fragen Haushalte, die im Home-Office arbeiten, tendenziell mehr Wohnfläche für die Tätigkeit zu Hause nach (vgl. Teil II; Kap. 5.4).

Suchdauer

Das knappe Wohnungsangebot bzw. geringe Wohnungsleerstände haben direkte Auswirkungen auf die Chancen, die bestehenden Wohnwünsche zu realisieren. Ein guter Indikator zur Beschreibung angespannter Wohnungsmärkte ist die Suchdauer bei einem geplanten Umzug. Im Rahmen der Befragung wurden alle Haushalte, die derzeit aktiv auf Wohnungssuche sind, nach der Dauer ihrer bisherigen Wohnungssuche befragt. Rund 14 % der Hamburger Haushalte sind aktuell auf der Suche nach einer neuen Wohnung (137.000 Haushalte). Die mittlere Suchdauer beträgt 15 Monate (Median: 9 Monate). Die Auswertung nach dem Einkommen bzw. der Lebensphase zeigt teils große Unterschiede.

Mit durchschnittlich 17 Monaten (Median: 9 Monate) weisen Haushalte mit geringen Einkommen gegenüber Haushalten mit eher höheren Einkommen, die eine Suchdauer von 13 Monaten (Median: 8 Monate) haben, eine höhere Suchdauer auf. Markante Unterschiede zeigt die Auswertung nach der Lebensphase. Während Junge Haushalte (aufgrund der größeren Kompromissbereitschaft und Flexibilität) im Mittel 5 bis 7 Monate (Median: 9 Monate), Mittelalte und Alte rund 16 Monate (Median: 9 Monate) eine neue Wohnung suchen, sind es bei den Familien über 20 Monate (Median: 12 Monate) und bei den Alleinerziehenden mit 24 (Median: 19 Monate) nochmals mehr.

Eine hohe Suchdauer besteht dabei auch bei jenen Haushalten, die einen Handlungsdruck aufweisen. Beispielsweise liegt die durchschnittliche Suchdauer von Familien mit geringen Einkommen und Handlungsdruck bei 24 Monaten (Median: 11 Monate). Diese Zahlen belegen einen großen Handlungsbedarf hinsichtlich der Verbesserung des Zugangs zu familiengerechtem Wohnraum. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass es die familiengerechten Wohnungen in ausreichender Zahl gibt. Diese werden jedoch von kleineren Ein- und Zweipersonenhaushalten belegt. So werden rund 50 % der Wohnungen zwischen 100 und 140 m² von Ein- und Zweipersonenhaushalten belegt (vgl. Tabelle

43 im Anhang). Damit Familien einen besseren Zugang zu bedarfsgerechtem Wohnraum erhalten, sollten, wenn das Ziel der Flächeneffizienz nicht aufgegeben werden soll, stärkere Anreize zum Wohnungswechsel gegeben werden.

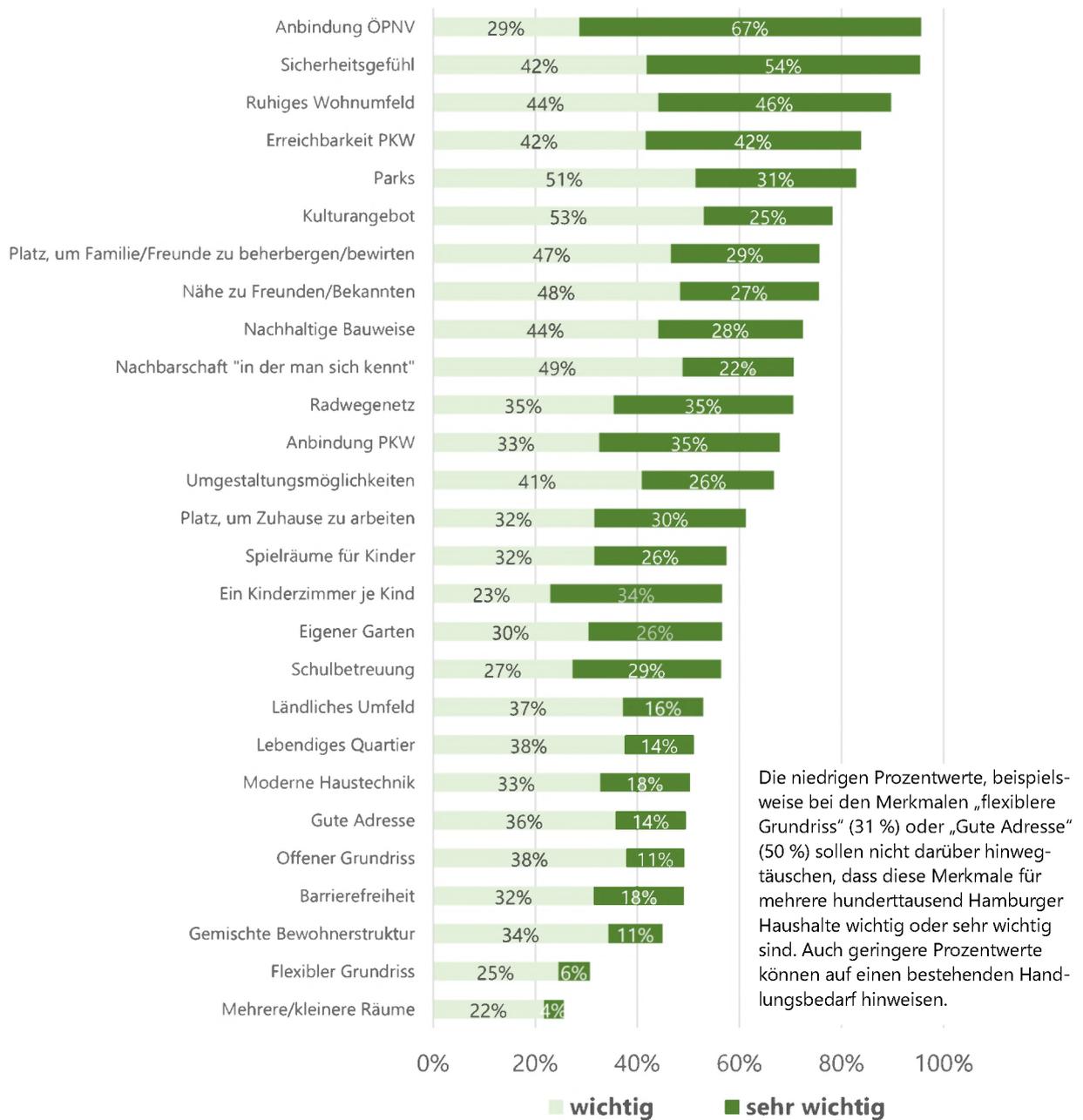
2.4 Überblick über die Wohnwünsche

Unabhängig von der Lebensphase oder dem Einkommen wünschen sich die Haushalte ein sicheres und ruhiges Wohnumfeld. Ebenso wird eine gute ÖPNV-Anbindung und bei Auszubildenden, Studierenden und Berufstätigen die gute Erreichbarkeit der Arbeitsstätte als wichtig oder sehr wichtig bewertet.

Die weiteren Aspekte variieren stark nach der Lebensphase. Studierenden und Junge Haushalte sind beispielsweise *attraktive Parks und Aufenthaltsorte (Plätze) in der Nachbarschaft* (Studierende: 95 %; Jungen Haushalten 85 %) sowie *die Nähe zu Freunden* (Studierende: 87 %; Jungen Haushalten 84 %) häufig wichtig oder sehr wichtig.

Den Paaren in der Familienphase sind *eine ausreichende Zahl an Kinderzimmern* (92 %) sowie ein *gutes Schulangebot* (93 %) und *Spielräume für Kinder* wichtig (91 %). Alleinerziehenden sind neben den angeführten familienbezogenen Aspekten *attraktive Parks und Aufenthaltsorte (Plätze) in der Nachbarschaft* (94 %) häufig wichtig oder sehr wichtig. Älteren Haushalten ist hingegen eine *barrierefreie Wohnung* meist wichtig oder sehr wichtig (78 %).

Abbildung 39 – Anteil der Haushalte, die Merkmale der Wohnung und des Wohnumfeldes als wichtig oder sehr wichtig einstufen.



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Diskrepanzen zwischen Wunsch und Wirklichkeit

Durch die Gegenüberstellung von Wohnpräferenzen und der aktuellen Wohnsituation wurden die Diskrepanzen zwischen Wunsch und Wirklichkeit herausgearbeitet (vgl. Tabelle 48 im Anhang). Große Diskrepanzen lassen sich insbesondere hinsichtlich der Aspekte *nachhaltige Bauweise* (ökologische Baustoffe, Photovoltaik etc.) und *Radinfrastruktur* feststellen. In diesen Fällen entspricht der Wohnsituation nicht den Wohnvorstellungen.

Bei den Jungen Haushalte und Familien, die zur Miete wohnen, bestehen darüber hinaus große Differenzen bei den wohnflächenbezogenen Merkmalen (Platz, um Familie/Freunde zu beherbergen/bewirten; Platz, um zu Hause zu arbeiten, ein Kinderzimmer je Kind). Ebenfalls entspricht die Wohnsituation hinsichtlich der Aspekte eigener Garten, Umgestaltungsmöglichkeiten und ruhiges Wohnumfeld vielfach nicht den Wohnvorstellungen.

Die Differenz zwischen der Ist-Situation und dem Wohnwunsch ist bei den Älteren Haushalten und insbesondere bei den Haushalten, die im Wohneigentum leben, deutlich geringer. Größere Diskrepanzen bestehen bei diesen Gruppen nur hinsichtlich der Aspekte: Nachhaltigkeit, Radinfrastruktur und Barrierefreiheit.

2.5 Marktsituation

Im Folgenden wird die Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt auf Basis der Befragungsergebnisse beschrieben. Im Fokus stehen die Mietpreisstrukturen sowie die Struktur der Haushalte im Neubausegment. Mit der Analyse der Mietpreise kann ein annähernd vollständiges Bild der Mietenstruktur in Hamburg gegeben werden. Durch die Analyse der Haushaltsstrukturen im Neubau können zudem Erkenntnisse dazu gewonnen werden, welche Haushalte durch den Neubau im geförderten und dem freifinanzierten Segment erreicht wurden.

Mietpreise

Die durchschnittliche Miete pro m² Wohnfläche nettokalt beträgt im freifinanzierten Mehrfamilienhaussegment⁵⁷ 10,45 € (9,98 Median). Wohnungen, für die bei der Anmietung ein Wohnberechtigungsschein erforderlich war, weisen im Mittel eine rund 3 € niedrigere Miete von 7,36 € pro m² Wohnfläche (Median 7,10 €) auf.

Wohnungen in Neubauten (Baujahr 2012 und später) kosten im Mittel 14,50 pro m² Wohnfläche (Median 14,43 €) freifinanziert und 7,70 € gefördert (Median 6,95 €). Die Auswertung nach Wohnungsgrößenklassen zeigt, dass kleine Wohnungen bis 40 m² mit 11,61 € pro m² (Median: 11,05 €) und große Wohnungen mit mehr als 100 m² mit 11,49 € pro m² (Median: 11,23 €) das höchste Mietenniveau pro m² Wohnfläche aufweisen.

⁵⁷ Hier und im Folgenden ohne Wohngemeinschaften.

Die Warmmiete⁵⁸ beträgt im freifinanzierten Segment 14,16 € (Median: 13,55) liegt rund 3,70 € über der Nettokaltmiete. Für die warmen Wohnkosten der Eigentumshaushalte im Mehrfamilienhaussegment ergibt die Befragung einen etwas geringeren Wert. Monatlich zahlen die Eigentumshaushalte durchschnittlich einen Betrag von 12,58 pro m² für Tilgung, Zinsen, Hausgeld und Heiz- und Nebenkosten (Median 11,70). Dass dieser Wert niedriger ist, als für die Miethaushalte, hat folgenden Hintergrund: Miethaushalte sind über die Jahre aufgrund tendenziell steigender Mieten mit kontinuierlich steigenden Wohnkosten konfrontiert, während Eigentümer:innen von sinkenden Kosten profitieren können, sobald ihr Wohneigentum abbezahlt ist. In Relation zu den Mietenden führt dies zu niedrigeren durchschnittlichen Wohnkosten für Eigentumshaushalte.

Lock-In-Effekt – Differenz zwischen Neuvertragsmieten und Bestandsmieten

Der Vergleich der Mietpreise (freifinanziert) von Haushalten, die schon länger in ihrer Wohnung wohnen (10 Jahre und länger) mit den Mietpreisen der in den letzten Jahren zugezogenen Haushalte zeigt deutlich, dass die Mieten in den jüngeren Einzugsjahren gestiegen sind. So liegen die durchschnittlichen Mieten (nettokalt) der Haushalte mit einer Wohndauer von 10 und mehr Jahren bei 8,84 € pro m² Wfl. (Median 8,40 €), während die Haushalte, die ihre Wohnung in letzten zwei Jahren bezogen haben, durchschnittlich 12,10 € pro m² Wfl. (Median: 11,61 €) zahlen müssen. Die Differenz zwischen den Altverträgen (10 Jahre und länger) und den neu abgeschlossenen Mietverträgen liegt damit bei 3,26 € bzw. 37 %.

Diese Differenz zeigt einerseits die Wirksamkeit der bestehenden Instrumente (Mietenspiegel und Kappungsgrenze) zum Schutz bestehender Mietverhältnisse. Andererseits wird deutlich, dass die Preisanreize zur Reduzierung der Wohnfläche sehr gering sind. Wer beispielsweise eine 80 m² große Wohnung für rund 8,90 € pro m² bewohnt, muss monatlich 712,00 € für die Nettokaltmiete aufwenden. Im Falle eines Umzugs in eine 60 m² große Wohnung mit einer Miete von 12,10 € pro m² erhöhen sich die Aufwendungen für die Nettokaltmiete sogar auf 726,00 €. Keine Preisanreize zur Reduzierung der Wohnfläche bestehen, wenn eine mietpreisgebundene Wohnung bewohnt wird. So beträgt die Miete von geförderten Wohnungen bzw. für Wohnungen, in denen bei Anmietung ein Wohnberechtigungsschein erforderlich war, bei langjährigen Mietvertragsverhältnissen 7,15 € pro m² Wohnfläche oder im Falle der 80 m² großen Wohnung 572,00 €. Dieses Budget reicht beim Ansatz einer mittleren, freifinanzierte Neuvertragsmiete nicht aus, um eine 50 m² große (freifinanzierte?) Wohnung anzumieten.

Dieser Effekt wird in der Fachliteratur als Lock-In-Effekt beschrieben.⁵⁹ Mieter:innen werden ihre Wohnungen nicht verlassen, wenn die Mieten weit über der eigenen bisherigen Bestandsmiete liegen oder für eine wesentlich kleinere Wohnung eine gleich hohe Miete gezahlt werden muss. Aufgrund fehlender Anreize bewohnen sie teils über viele Jahre

⁵⁸ Inkl. Neben- und Betriebskosten sowie Heiz-, Strom- und Wasserkosten.

⁵⁹ Chan, Sewin (2001c). "Spatial lock-in: Do falling house prices constrain residential mobility?" In: Journal of urban Economics 49.3, Seiten 567–586.

Wohnungen, die für sie unpassend geworden sind. Insbesondere angesichts des knappen Wohnflächenangebots in Hamburg könnten die Wohnraumversorgung deutlich verbessert werden, wenn der Wohnungsbestand besser aufgeteilt würde. Ein höherer Anteil an Älteren Haushalten, deren Kinder das Elternhaus verlassen haben, würden sich mit einer kleineren, barrierefreien Wohnung oftmals leichter tun und den dringend benötigten familiengerechten Wohnraum freiziehen, wenn entsprechende finanzielle Anreize gegeben sind.

Der Lock-in-Effekt führt im Ergebnis dazu, dass Familien keinen adäquaten Wohnraum finden bzw. die Wohnungspolitik mit Forderung nach dem Bau und der Förderung weiterer familiengerechter Wohnungen konfrontiert wird.

3 Wohnkonstellationen, Wohnsituationen und Wohnwünsche der Hamburger Miet- und Eigentumshaushalte

Im Folgenden wird die Wohnsituation der Hamburger Miet- und Eigentumshaushalte auf Basis der Befragungsergebnisse dargestellt. Es wird aufgezeigt, welche Wohnkonstellationen und Wohnsituationen in Hamburg vorherrschen und welche Wohnwünsche die Hamburger Haushalte haben. Es wird weiter analysiert, in welchem Umfang beengte Wohnverhältnisse vorliegen und wie die Wohnkostenbelastung der Hamburger Haushalte einzuschätzen ist. Es wird ferner untersucht, welche Wohnbedürfnisse bestehen und was den Haushalten besonders wichtig ist bzw. in welchen Bereichen Abstriche bei den eigenen Wohnvorstellungen gemacht werden müssen. Im Fokus stehen dabei die lebensphasenbezogenen Besonderheiten. Es erfolgte eine differenzierte Betrachtung von Miet- und Eigentumshaushalten.

Hinweis: Tabelle 75 im Anhang Methodik und Gewichtung weist die ungewichteten Fallzahlen, die hinter den Auswertungsergebnissen der betrachteten Haushaltstypen stehen, aus.

3.1 Wohnsituation Miethaushalte

3.1.1 Studierende und in Ausbildung befindliche Personen

Im folgenden Kapitel wird die Gruppe der Studierenden beschrieben. Konkret werden jene Haushalte und Personen betrachtet, die außerhalb des Elternhauses wohnen und auf die Ausbildungs- und Studienzeit fokussiert sind. Lebt beispielsweise eine studierende mit einer berufstätigen Person zusammen, wird dieser Haushalt den Jungen Haushalten zugeordnet (vgl. Teil II, Kap. 3.1.2). Nicht enthalten ist ebenfalls die Gruppe der Personen mit Kind/ern, diese wird den Haushalten mit Kindern (Paare oder Alleinerziehende mit Kindern) zugeordnet (vgl. Teil II, Kap. 3.1.3 und 3.1.4).⁶⁰

Charakteristika

Studierende und Auszubildende stehen hinsichtlich der Wohnraumversorgung vor besonderen Herausforderungen. Sie verfügen in der Regel über niedrige Einkommen und müssen meist innerhalb kurzer Zeit eine Wohnung finden. So liegen beispielsweise zwischen der Studienplatzvergabe und des Semesterbeginns nur wenige Monate. Durch die zeitlich begrenzte und vorwiegend kurzfristige Wohnungssuche sowie die stark erhöhte Nachfrage zu Semesterbeginn, müssen Studierende insbesondere bei der ersten Wohnung häufig Abstriche bei der Lage, Anbindung, Ausstattung und Miethöhe machen. Es ist daher davon auszugehen, dass viele Studierende sich bereits kurz nach dem Bezug der ersten Wohnung erneut auf Wohnungssuche begeben, um dann, ggf. mit mehr Zeit, eine passendere Wohnung oder ein passenderes WG-Zimmer zu finden.

⁶⁰ Eine separate Betrachtung dieser Gruppe kann aufgrund der geringen Fallzahl nicht erfolgen (deutschlandweit haben rund 6 % der Studierenden ein Kind)

Speziell wenn Studierende oder Auszubildenden auf BAföG-Leistungen angewiesen sind (oder in vergleichbarer Höhe Unterstützung von den Eltern erhalten), bestehen Probleme bei der Finanzierung des Wohnraums. So reicht die Wohnkostenpauschale in Höhe von 360 € vielfach nicht aus, um außerhalb der Angebote des Studierendenwerks, eine Wohnung oder ein WG-Zimmer zu finden. Viele Studierende müssen daher neben dem Studium arbeiten. Für die Hamburger Studierenden wurde bei der letzten Sozialerhebung eine Erwerbstätigenquote von 77 % ermittelt.⁶¹

Sofern der Studien- oder Ausbildungsort und das elterliche Zuhause eine räumliche Nähe aufweisen, besteht die Möglichkeit vorerst im Elternhaus zu wohnen. Rund 20 % der Studierenden nutzen diese Möglichkeit.

Der in den vergangenen Jahren zu beobachtende Anstieg der Mietpreise trifft Studierende und Auszubildende besonders, da sie aufgrund der geringen Wohndauer und der hohen Umzugsmobilität in der Regel mit den hohen Marktmieten konfrontiert sind. Auch greifen bestehende mietpreisdämpfende Instrumente wie die Mietpreisbremse bei der Vermietung einzelner Zimmer meist nicht.

Studierende in Zahlen

In Hamburg gibt es rund 5.700 Wohnungen bzw. Wohnheimplätze, die vom Studierendenwerk (4.400 Plätze) oder anderen Trägern (1.300 Plätze) angeboten werden.⁶² Diese Plätze können jedoch nur einen kleinen Teil des Wohnungsbedarfs der Studierenden decken. So waren im Sommersemester 2022 insgesamt 114.367 Studierende an Hamburger Hochschulen eingeschrieben.⁶³ Abzüglich der einpendelnden bzw. nicht in Hamburg wohnenden Studierenden sowie den bei den Eltern wohnenden Studierenden (rund 30.000 bis 40.000) müssen etwa 80.000 Studierende mit Wohnraum versorgt werden.⁶⁴

Die rund 80.000 Studierenden leben in folgenden Wohnkonstellationen:

- allein / zur Untermiete (15.700 Studierende)
- mit Partner:in/Kindern (26.100 Studierende)
- in Wohngemeinschaften (32.500 Studierende)
- in Wohnheimen (5.700 Studierende)⁶⁵.

Auszubildende in Zahlen

Im Jahr 2021 besuchten insgesamt rund 49.000 Schülerinnen und Schüler die berufsbildenden Schulen in Hamburg. Davon sind rund 80 % in einer Berufsausbildung (rund 40.000 Auszubildende). Die weiteren 20 % besuchen Berufsvorbereitungsschulen, nutzen

⁶¹ Quelle: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden – 21. Sozialerhebung

⁶² Quelle: Deutsches Studentenwerk, Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2022

⁶³ Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 11, Reihe 4.1, SS 2022

⁶⁴ Quelle: Abschätzung ALP auf der – 21. Sozialerhebung

⁶⁵ Quelle: Abschätzung ALP auf der – 21. Sozialerhebung

Weiterbildungsangebote oder streben in unterschiedlichen Schulformen eine Hochschulzugangsberechtigung an.

Die überwiegende Mehrheit der in Ausbildung befindlichen Personen leben noch im elterlichen zuhause. Schätzungsweise leben 65 % der Auszubildenden zu Hause, rund 13 % in einer eigenen Wohnung, 17 % mit anderen zusammen und 5 % in sonstigen Unterkünften.⁶⁶ Bezogen auf die rund 40.000 Auszubildenden ergibt sich damit eine wohnungsmarktrelevante Gruppe von rund 13.000 Personen.

Wohnsituation

Im Vergleich zu den Haushalten der anderen Lebensphasen wohnen die Auszubildenden und Studierenden überdurchschnittlich häufig in der Urbanisierungszone (vgl. Abbildung 35). Während insgesamt 52 % der Hamburger Bevölkerung im Zentrum bzw. der Urbanisierungszone leben, beträgt der Anteil bei der Gruppe der Auszubildenden und Studierenden 75 %.

Erwartungsgemäß wohnen die Haushalte erst wenige Jahre in der Wohnung. 56 % der Befragten wohnen zwei oder weniger Jahre und 30 % zwei bis vier Jahre in der Wohnung. Häufig haben die befragten Personen vorher bei den Eltern gewohnt (47 %). Als wichtigster Auszugsgrund wurde der *Wunsch, in der Nähe der Universität bzw. der Ausbildungsstätte zu wohnen* angeführt (27 %). Weitere zentrale Gründe waren der Wunsch zu Hause auszuziehen (17 %) und der Wunsch, *mit dem Partner/der Partnerin zusammenzuleben* sowie eine zu *teure Wohnung* (jeweils 8 %).⁶⁷

Bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche zahlen Studierende eher hohe Quadratmeterpreise von rund 11,50 € pro m² Wfl. (nettokalt) während die sonstigen Miethaushalte lediglich 10,09 € pro m² Wfl. aufwenden müssen. Die Unterschiede können erklärt werden durch die im Mittel kürzere Wohndauer und dem damit verbundenen größeren Anteil von (höheren) Neuvertragsmieten.

Wohnfläche konnte nach der Ausbildungsphase ausgeweitet werden

Die durchschnittliche Wohnungsgröße von Studierenden, die allein leben, beträgt 38 m², die von Paaren 60 m² und die der WG-Haushalte 68 m². Studierende und Auszubildende in WG-Haushalten weisen mit 28 m² die geringste durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche auf. Wie auch bei den anderen Haushaltstypen festgestellt, erweist sich die Wohngemeinschaft damit als flächeneffizienteste Wohnform.

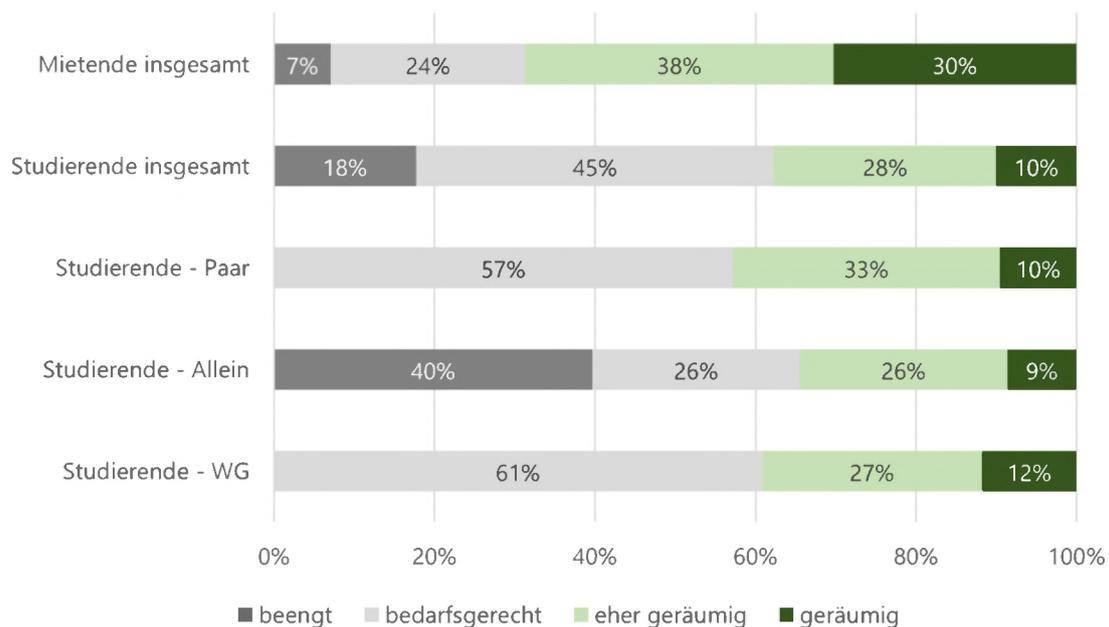
⁶⁶ Quelle: Abschlussbericht zur Wiederholungsbefragung im Rahmen des Vorhabens „Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Auszubildende, 2017

⁶⁷ Jeweils bezogen auf den wichtigsten Auszugsgrund

Nur wenige Junge Haushalte wohnen beengt

Der Anteil der Haushalte, die in beengten Wohnverhältnissen leben, ist zwar mit 17 % vergleichsweise hoch, dies betrifft jedoch meist alleinlebende Studierende. Insgesamt leben 40 % der alleinlebenden Studierenden in Wohnungen kleiner 30 m². In diesen Fällen handelt es sich mutmaßlich um sogenannte Mikroapartments oder Wohnungen des Studierendenwerks, die auf die Zielgruppe der Studierenden zugeschnitten sind. Diese Angebote können als für Studierende bedarfsgerecht bewertet werden. Die meisten Studierenden wohnen allerdings in größeren Wohnungen (vgl. Abbildung 40).⁶⁸

Abbildung 40 – Wohnsituation – beengte Wohnverhältnisse (Auszubildende und Studierende)



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Hohe Wohnkostenbelastung

Erwartungsgemäß verfügen die Auszubildenden und Studierenden über geringe Einkommen. Das Äquivalenzeinkommen liegt bei rund 1.300 € und das Pro-Kopf-Einkommen liegt bei knapp 1.100 € pro Monat. Die hohen Mietpreise und geringen Einkommen führen in der Kombination zu einer im Mittel sehr hohen Wohnkostenbelastung von 46 % (Median: 43 %). Dies ist im Vergleich der untersuchten Lebensphasen der Spitzenwert. Auch die subjektive Belastung wird als hoch empfunden. 76 % der Auszubildenden und Studierenden gaben an, eine höhere Miete bzw. höhere Wohnkosten nicht oder eher nicht tragen zu können. Dies ist ein im Vergleich deutlich überdurchschnittlicher Wert (Mietende insgesamt: 63 %).

⁶⁸ Es wurden keine spezifischen Flächengrenzen für Wohngemeinschaften abgeleitet. Wohnt eine vierköpfige beispielsweise auf mehr als 100 m² wird ein geräumiges Wohnverhältnis angenommen.

In den geführten Interviews mit Studierenden ergibt sich in Bezug auf die hohe Wohnkostenbelastung ein breites Spannungsfeld:

Fallbeispiel 1: Studentin A (45m², 2 Zimmer) empfindet ihre finanzielle Situation nicht als belastend, obwohl ihre Wohnkostenbelastung hoch ist, sie führt dies auf ihre aktuelle Lebenssituation zurück und ist zufrieden in ihrer Wohnung.

Fallbeispiel 2: Paar (Studentin und Auszubildender; 60m²; 3 Zimmer): „Wir müssen schon darüber nachdenken, was wir unternehmen und Essen gehen ist jetzt erstmal nicht drin, solange nicht wieder ein Besuch bei Oma und Opa ansteht und wir einen 20 €-Schein zugesteckt bekommen. Alle unsere Einnahmen werden durch unsere regelmäßigen Ausgaben aufgefressen und nicht viel bleibt da übrig.“

Fallbeispiel 3: Student B (53m²; 2,5 Zimmer) ist vor zwei Jahren in eine eigene Wohnung gezogen, die mit einer Infrarotheizung beheizt wird und entsprechend hohe Energiekosten verursacht. Die Kosten waren von Anfang an hoch und sind inzwischen so weit gestiegen, dass es sie sich nicht mehr leisten kann. Aus diesem Grund hat er seine Wohnung in eine WG umgewandelt. „Es ist wirklich hauptsächlich wegen des Geldes. Ich hatte letztlich nur noch 100 € im Monat zur Verfügung und davon lässt es sich nicht leben.“

Verkehrsmittel für den Weg zur Uni zur Ausbildungsstätte – ÖPNV und Fahrrad dominieren

Erwartung gemäß spielt im Mobilitätsverhalten das Auto eine untergeordnete Rolle bei Auszubildenden und Studierenden. Sowohl die Wege zur Uni bzw. zur Ausbildungsstätte als auch Versorgungs- und Freizeitwege werden mit dem ÖPNV, dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt. Für den Weg zur Uni/Ausbildungsstätte nutzen 71 % den ÖPNV und 22 % das Fahrrad. Eine kleine Minderheit nutzt das Auto (4 %) oder läuft zu Fuß (3 %).

Hohe Zufriedenheitswerte

Die Studierenden und Auszubildenden sind trotz der im Mittel geringen Wohnfläche und der hohen Wohnkosten überwiegend zufrieden mit der Wohnsituation insgesamt (82 %). Im Vergleich zu den Mietenden insgesamt sind bezogen auf das Wohnumfeld sogar leicht überdurchschnittliche Zufriedenheitswerte festzustellen. So sind 89 % der Studierenden und Auszubildenden eher zufrieden oder sehr zufrieden mit dem

Abbildung 41 – Anteil sehr zufriedener / eher

	Studium/Ausbildung - Miete	Mietende insgesamt
 Wohnumfeld	89 %	87 %
 Wohnung	82 %	83 %
 Wohnsituation insgesamt	82 %	81 %

Wohnumfeld. Die Zufriedenheitswerte mit dem Wohnumfeld nehmen mit der Nähe zum Stadtzentrum zu, was auf eine Präferenz von eher innerstädtischen Wohnstandorten schließen lässt. Etwas geringere Zufriedenheitswerte konnten bezüglich der Wohnung ermittelt werden. Dies ist insbesondere auf den *fehlenden Platz, um Familie und Freunde zu bewirten und dem fehlenden Platz, um von zu Hause zu arbeiten* zurückzuführen.⁶⁹

Wohnwünsche

Auszubildenden und Studierenden ist die Möglichkeit zu Hause zu arbeiten sowie genügend *Platz, um Familie und Freunde bewirten und beherbergen* zu können besonders wichtig. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Ansprüche – im Vergleich zu den sonstigen Miethaushalten – vor dem Hintergrund der begrenzten Ressourcen, eher gering sind.

Die Auszubildenden und Studierenden weisen im Vergleich zu den anderen Haushalten eine höhere Sensibilität in Bezug auf eine nachhaltige (ökologische) Bauweise auf. Auf die Frage, wie wichtig eine nachhaltige Bauweise für ein gutes Wohnen ist (ökologische Baustoffe, Photovoltaik, Erdwärme etc.), gaben 42 % der Studierenden und Auszubildenden *„sehr wichtig“* und weitere 40 % *„wichtig“* an. Dies ist lebensphasenbezogen der höchste Wert. Insgesamt wurden Werte von 28 % *„sehr wichtig“* und 44 % *„wichtig“* ermittelt.

Der Wohnungsbestand, in dem die Auszubildenden und Studierenden leben, wird den hohen Ansprüchen an die Energieeffizienz jedoch meist nicht gerecht. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass die befragten Personen ganz überwiegend angeben, dass das Kriterium *„nachhaltige Bauweise“* in der jetzigen Wohnsituation in der Regel nicht (72 %) oder nur teilweise (23 %) erfüllt ist.

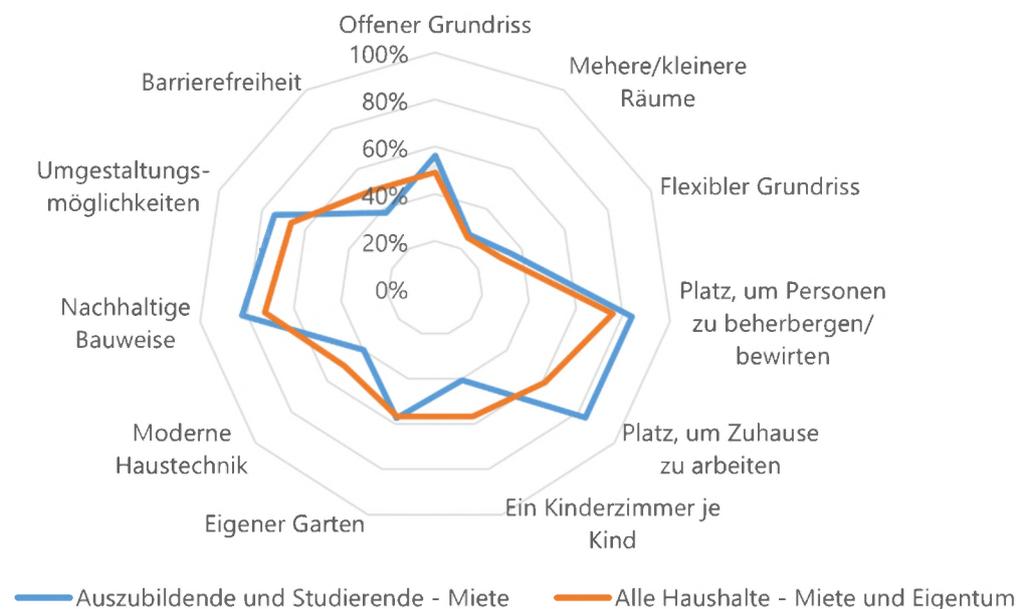
Überdies charakterisiert die Gruppe der Auszubildenden und Studierenden ein ausgeprägter Wunsch, *die Wohnung nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu verändern*. Die Möglichkeiten sind im Rahmen der Mietverhältnisse jedoch begrenzt, weshalb eine hohe Diskrepanz zwischen dem Wunsch nach Gestaltungsfreiheit und den tatsächlichen Gestaltungsmöglichkeiten besteht.

Bezogen auf das Wohnumfeld sind die Aspekte attraktive Parks, ein vielfältiges Angebot an Geschäften/Restaurants/Kultureinrichtungen im Vergleich zu den anderen Haushalten besonders wichtig. Auch eine gemischte Bevölkerungsstruktur wird mehrheitlich als wichtig empfunden. Im Vergleich weniger wichtig sind hingegen das Image des Wohnviertels, ein ruhiges Wohnumfeld oder eine Nachbarschaft, in der man sich kennt und hilft.

⁶⁹ Basis Regressionsmodell. Getestet wurde der Einfluss auf die Zufriedenheit von wichtigen und nicht vorhandenen Wohnungs- und Wohnumfeldmerkmalen.

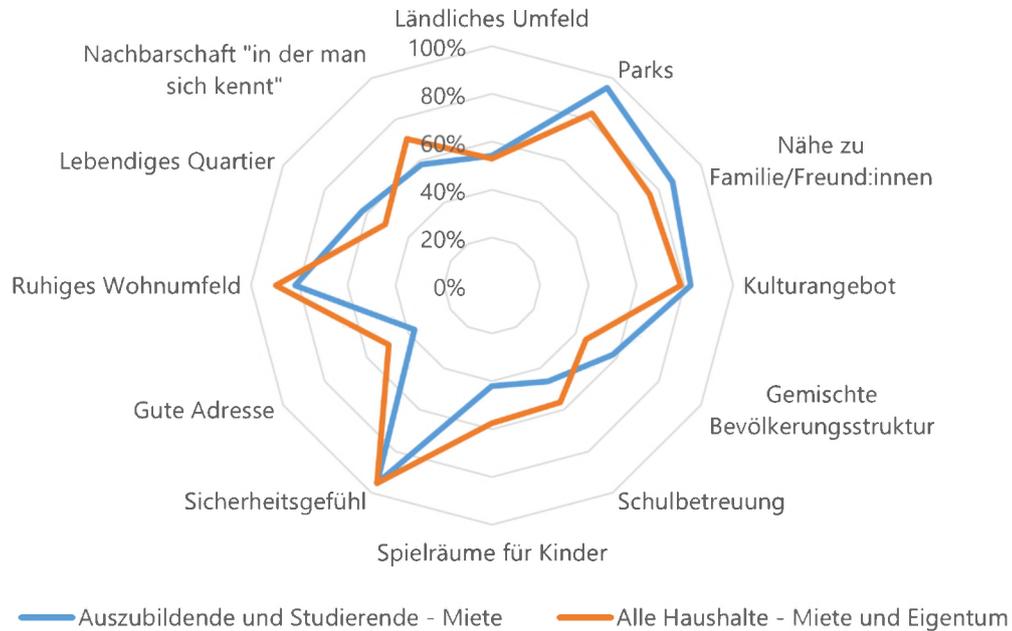
Bezogen auf die Art des Wohnens besteht es bei den Auszubildenden und Studierenden eine in Relation zu den anderen Miethaushalten leicht ausgeprägtere Präferenz für gemeinschaftliche gegenüber individuellen Wohnformen. Insgesamt präferiert jedoch „nur“ knapp ein Viertel der Auszubildenden und Studierenden gemeinschaftliche Wohnformen. Dies überrascht angesichts des hohen Anteils von Personen in Wohngemeinschaften zunächst. Der Hintergrund ist, dass viele Wohngemeinschaften nur als temporäres Zweckbündnis gesehen werden. Vergleichsweise hoch ist hingegen die Bereitschaft auf individuelle Wohnfläche zugunsten gemeinschaftlich genutzter Flächen zu verzichten (37 %).

Abbildung 42 – Anteil Studierende/Auszubildende, denen die Wohnungsmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind



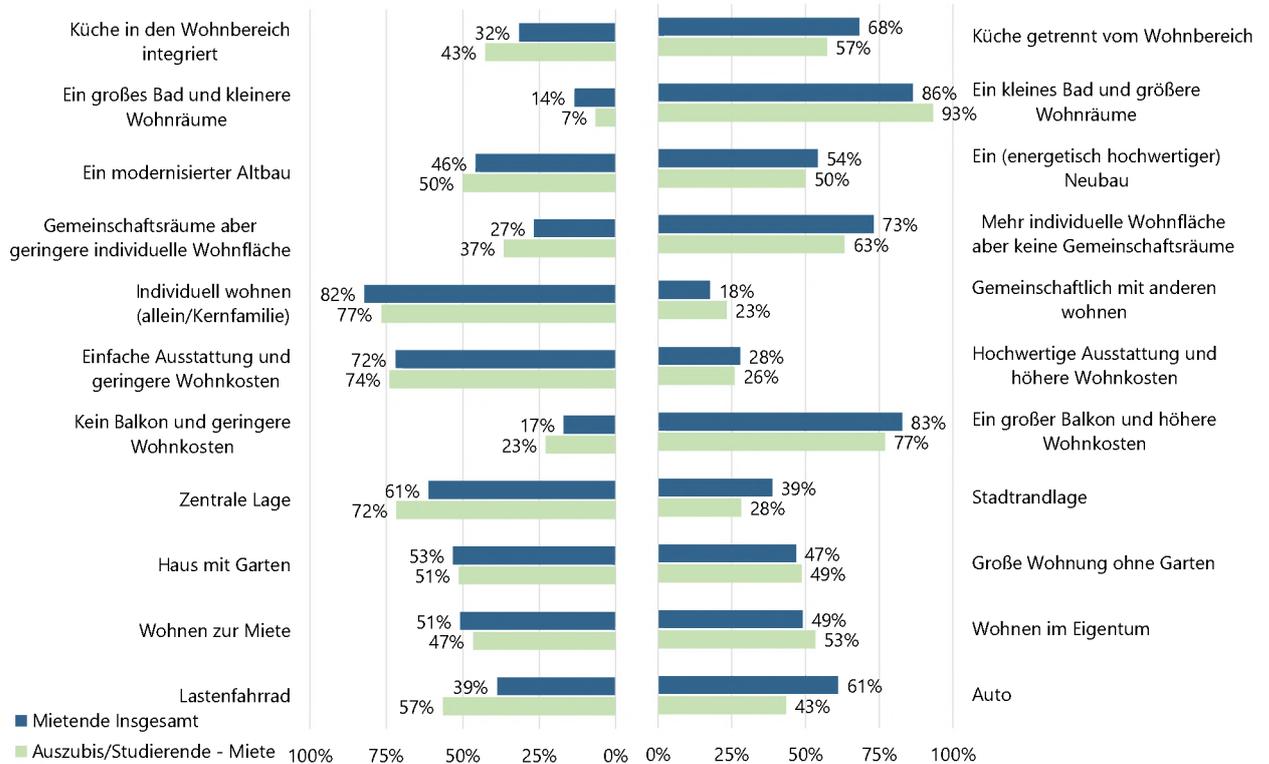
Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 43 – Anteil Studierende/Auszubildende, denen die Wohnumfeldmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 44 – Studierende/Auszubildende – Wohnpräferenzen „Entweder-oder-Abfrage“



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Umzugspläne

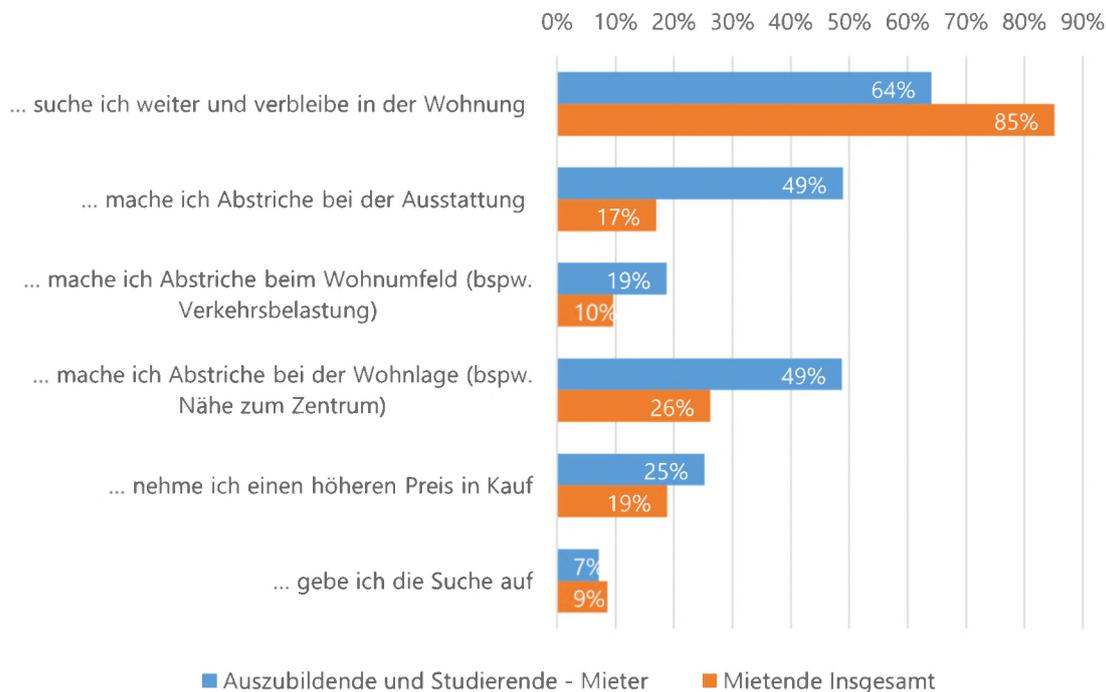
Grundsätzlich weisen die Auszubildenden und Studierenden eine hohe Umzugsneigung und einen großen Veränderungswillen auf. Etwa zwei Drittel der Auszubildenden und Studierenden wollen in den nächsten drei bis fünf Jahren umziehen. Die Personen in Wohngemeinschaften zeichnen sich durch eine besonders ausgeprägten Umzugswillen aus. So sind 32 % dieser Teilgruppe derzeit auf der Suche nach einer neuen Wohnung und weitere 49 % wollen in den nächsten drei bis fünf Jahren umziehen. Die im Vergleich zu den anderen Studierenden und Auszubildenden hohe Umzugsneigung deutet darauf hin, dass in vielen Fällen die Wohnwünsche noch nicht befriedigt sind oder ein befristetes Wohnverhältnis vorliegt.

Im Rahmen der Befragung wurden die Umzugsgründe in Form von vorgegebenen Kategorien abgefragt. Es konnten jeweils mehrere Gründe angegeben werden. Zudem wurden die Personen gebeten, den wichtigsten Umzugsgrund zu nennen. Von den umzugswilligen Auszubildenden und Studierenden gaben 59 % an, mehr Platz haben zu wollen. Dies ist auch die häufigste Angabe auf die Frage, welcher Umzugsgrund am wichtigsten ist (26 %). Die alleinlebenden Auszubildenden und Studierenden gaben hingegen den Wunsch, *mit dem Partner/der Partnerin zusammen ziehen zu wollen* (32 %) als wichtigsten Grund an. Personen in Wohngemeinschaften führten häufig an, dass das *Mietverhältnis gekündigt* wurde und deshalb ein Auszug erfolgen müsse (19 %), was auf vielfach befristete Mietverträge hindeutet.

Die Auszubildenden und Studierenden, die derzeit auf Wohnungs- bzw. Zimmersuche sind, suchen meist erst seit wenigen Wochen und Monaten. Im Vergleich zu den anderen Gruppen ist die Suchzeit gering. Daraus kann geschlossen werden, dass es vielen Auszubildenden und Studierende gelingt innerhalb kurzer Frist eine Wohnung zu finden. Dass dies gelingt, ist wohl auch auf eine im Vergleich zu den anderen Gruppen deutlich ausgeprägtere Kompromissbereitschaft zurückzuführen. So gab knapp die Hälfte der befragten Personen an, dass sie Abstriche bei der gewünschten Wohnungsausstattung machen würden, wenn sie keine passende Wohnung im Suchgebiet finden. Die anderen Miethaushalte gaben dies zu nur 15 % an. Auch der Anteil der Personen, der bereit ist Abstriche hinsichtlich der Lage, des Wohnumfeldes oder Preises zu machen, ist deutlich höher (vgl. Abbildung 45).

Ein Beispiel für die grundsätzlich hohe der Kompromissbereitschaft der Studierenden ist folgendes **Fallspiel**: Paar A (Studentin und Auszubildender; 60 m²; 3 Zimmer) zahlen nach eigener Aussage mehr für Wohnung als sie ausgeben wollen, dulden ein zu lautes Wohnumfeld und sind zudem mit der geringen Verfügbarkeit von Grünflächen nicht zufrieden. Sie planen dennoch keinen Umzug in der nächsten Zeit. Stattdessen wollen sie langfristig Hamburg wieder verlassen und ins Umland ziehen: *„Ich dulde die Situation, freue mich aber schon, wenn wir wegziehen. Man versucht, es sich noch schön zu machen, aber ich freue mich, wenn es dann aufs Dorf geht.“*

Abbildung 45 - Wenn ich keine passende Wohnung/kein passendes Haus finde, dann ...



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Gewünschter Wohnungstyp

Die Auszubildenden und Studierenden mit Umzugswunsch suchen zu gut zwei Drittel eine eigene Wohnung. Dies trifft in der Tendenz auch auf die Personen in Wohngemeinschaften zu. Gleichzeitig möchte rund ein Viertel der alleinlebenden Studierenden in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt ziehen.

Mindestgröße und Zahlungsbereitschaft

Die Haushalte mit Umzugswunsch wurden nach der Mindestgröße und Wunschwohnungsgröße gefragt. Außerdem wurde die Zahlungsbereitschaft – konkret der maximale, absolute Betrag für die monatlichen Wohnkosten (inkl. Neben- und Heizkosten) – abgefragt. Auf Basis dieser Angaben konnten die generellen Realisierungschancen des Veränderungswunsches unter den gegebenen Marktbedingungen (vgl. Teil I – Kap. 2.4.10) abgeleitet werden.

Die alleinlebenden Auszubildenden und Studierenden, die eine eigene Wohnung suchen, geben im Mittel (Median) eine Mindestgröße von 45 m² und Paare eine Mindestgröße von rund 50 m² Wohnfläche an. Die Mietzahlungsbereitschaft der Studierenden ist angesichts der geringen Einkommen hoch bzw. meist hat sich die Zahlungsbereitschaft an die Marktbedingungen angepasst. Die Mietzahlungsbereitschaft liegt bei 12

bis 17 € warm (etwa 9 bis 13€ nettokalt) und damit noch auf einem vergleichsweise hohen Niveau.⁷⁰

3.1.2 Junge Haushalte (Single- und Paarhaushalte unter 40 Jahre)

Im folgenden Kapitel wird die Gruppe der Jungen Haushalte detailliert beschrieben. Für die Untersuchung ist dabei nicht die trennscharfe Abgrenzung der Altersgruppe entscheidend, sondern vielmehr die biografische Lebenssituation. Charakteristisch für die Personen in dieser Lebensphase ist eine abgeschlossene Ausbildungsphase und ein erfolgreicher Berufseinstieg.⁷¹ Eine Familiengründung steht noch nicht an. Das maximale Alter der Haushaltsmitglieder beträgt 40 Jahre. Nicht in der Gruppe enthalten sind junge Erwachsene, die aufgrund des erwarteten Nachwuchses ihre Wohnsituation verändern möchten, sowie im Studium und in Ausbildung befindliche Personen (vgl. Teil II, Kap. 3.1.1).

Charakteristika

Die Personen wohnen meist allein und zu geringeren Anteilen in Wohngemeinschaften oder in Partnerschaften. Die Haushalte sind meist nicht an ihr persönliches Umfeld gebunden und potenziell hinsichtlich der Wohnstandorte und Wohnformen flexibel. Mit dem beruflichen Ein- bzw. Aufstieg haben sich die finanziellen Spielräume und die Wohnoptionen vergrößert.

Zahl der Jungen Haushalte ist tendenziell angestiegen

Die hier fokussierte Lebensphase verlängert sich seit einigen Jahren bis in das dritte Lebensjahrzehnt. Hintergrund ist insbesondere der verzögerte Eintritt in die Familiengründungsphase, was am höheren Alter der Eltern bei Geburt des ersten Kindes festgemacht werden kann. Zu berücksichtigen ist zudem, dass in der jüngeren Vergangenheit der Berufseinstieg durch tendenziell kürzere Schul- und Ausbildungszeiten früher erfolgt (Abitur nach 12 Jahren/Umstellung der Studiengänge auf Bachelor- und Master). Unabhängig von der benannten Entwicklung ist die Gruppe in den letzten Jahren auch aufgrund der demografischen Entwicklungen gewachsen (siehe „Echoeffekt“ vgl. Teil I – Kap. 2.4.3 und 2.4.4).

Junge Miethaushalte in Zahlen

Rund 19 % der Hamburger Haushalte oder circa 190.000 Haushalte entfallen auf die Gruppe der Jungen Haushalte. Davon leben rund 10.000 Junge Haushalte im Eigentum. Die Darstellungen im Folgenden beziehen sich auf die etwa 180.0000 Jungen Haushalte, die zur Miete wohnen. Diese werden wie folgt differenziert:

- Differenzierung nach der Haushaltskonstellation.
 - Singlehaushalte ~ 107.000 Haushalte

⁷⁰ Die Spanne ergibt sich aus dem Quotienten von Mietzahlungsbereitschaft (absolut) zu Mindestgröße (unterer Spannenwert) und Wunschgröße (oberer Spannenwert) der gesuchten Wohnung.

⁷¹ Dies setzt nicht zwingend eine Berufstätigkeit voraus. Arbeitslose, nicht in Ausbildung befindliche Personen unter 40 Jahre zählen auch zu dieser Gruppe.

- Paarhaushalte ~ 44.000 Haushalte
- Wohngemeinschaften ~ 29.000 Haushalte

→ Differenzierung nach der Einkommenssituation

- Geringere Einkommen (innerhalb EG 2. Förderweg) ~ 97.000 Haushalte
- Höhere Einkommen (oberhalb EG 2. Förderweg) ~ 83.000 Haushalte

Wohnsituation

Die Gruppe der jungen Haushalte setzt sich zu 59 % aus Singlehaushalten, zu 24 % aus Paaren sowie zu 16 % aus Wohngemeinschaften zusammen. 43 % der Wohngemeinschaften sind sogenannte Zweck-Gemeinschaften. Die Bewohner:innen teilen sich in diesen Wohnkonstellationen eine Wohnung, um Miete und Nebenkosten zu sparen. Das Gemeinschaftsleben spielt meist eine untergeordnete Rolle, gemeinsame Aktivitäten gibt es kaum oder entwickelt sich erst mit fortschreitender gemeinsamen Wohndauer. In den weiteren 57 % der Wohngemeinschaften wohnen Freunde oder Bekannte zusammen.

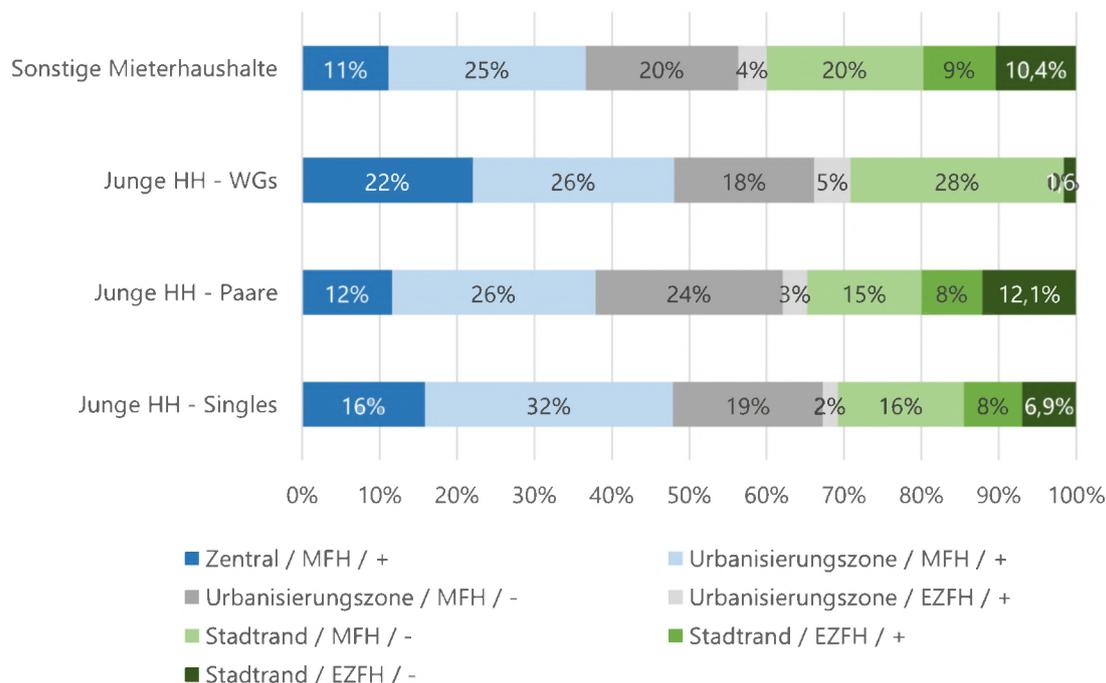
Im Vergleich zu den anderen Haushaltstypen wohnen die Jungen Haushalte überdurchschnittlich häufig in den zentralen, eher höherpreisigen Lagen und weniger in den peripheren, eher preisgünstigen Wohnlagen am Stadtrand. Dies gilt in einem besonderen Maße für die Singlehaushalte und Wohngemeinschaften und weniger für Paarhaushalte, die sich hinsichtlich der Wohnlage nicht wesentlich von den sonstigen Miethaushalten unterscheiden. Auffällig ist, dass ein hoher Anteil der Wohngemeinschaften in eher preisgünstigen mehrfamilienhausgeprägten Lagen am Stadtrand wohnt. Die deutlich geringen Einkommen von Personen in Wohngemeinschaften der Stadtrandlagen weisen darauf hin, dass die Standortwahl unter anderem aufgrund der geringeren Einkommen erfolgte.

In vielen Fällen wohnen die Haushalte erst wenige Jahre in der Wohnung. Rund zwei Drittel der Jungen Haushalte sind in den vergangenen vier Jahren in die Wohnung eingezogen. Gründe für den Auszug aus der letzten Wohnung sind meist mit der biografischen Situation dieser Gruppe assoziiert. Dazu zählen Veränderungen in der Partnerschaft (Zusammenziehen und Trennung – 20 %), der Wunsch, in der Nähe zur Arbeits- oder Ausbildungsstelle zu wohnen (16 %) sowie der Auszug aus dem Elternhaus (15 %).⁷²

Bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche zahlen die Jungen Haushalten die höchsten Mietpreise. Junge Haushalte zahlen im Mittel – im freifinanzierten Marktsegment – 11,80 € pro m² Wohnfläche (nettokalt) während die sonstigen Miethaushalte lediglich 10,09 € pro m² Wohnfläche aufwenden müssen. Die Unterschiede können erklärt werden durch die erstens im Mittel kürzere Wohndauer und dem damit verbundenen größeren Anteil von (höheren) Neuvertragsmieten sowie zweitens durch den im Vergleich größeren Anteil an Haushalten, die in eher höherpreisigen Wohnlagen leben.

⁷² Jeweils bezogen auf den wichtigsten Auszugsgrund

Abbildung 46 – Wohnlagen – Differenziert nach Typen (Junge Haushalte)



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Wohnfläche konnte nach der Ausbildungsphase ausgeweitet werden

Die durchschnittliche Wohnungsgröße von Jungen Haushalten beträgt 59 m². Die Gruppe lebt damit in größeren Wohnungen als die Gruppe der in Ausbildung/Studium befindlichen Personen (54 m²) und in kleineren Wohnungen als die Gruppe älterer, kinderloser Miethaushalte (Mittelalte = 65 m²; Ältere = 68 m²). Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche liegt bei 44 m². Im Vergleich zur vorherigen Lebensphase (Ausbildungsphase) hat sich die Pro-Kopf-Wohnfläche damit im Mittel um rund 33 % erhöht. Dementsprechend fällt die Bewertung der jetzigen Wohnsituation im Vergleich zur vorherigen Wohnsituation aus. 57 % der Jungen Haushalte gaben an, sich in puncto Wohnungsgröße und Zuschnitt der Wohnung verbessert zu haben, 23 % gaben an, sie hätten sich verschlechtert. Eine Verbesserung der Wohnsituation hat sich in einem besonderen Maße für Paalhaushalte ergeben. Zwei Drittel gaben an, dass sich Größe und Zuschnitt der Wohnung verbessert haben.

Wohnflächenverbrauch unterscheidet sich nach Wohnkonstellation

Zwischen den untersuchten Teilgruppen der Jungen Haushalten bestehen deutliche Unterschiede hinsichtlich des Wohnflächenverbrauchs. Die durchschnittliche Wohnungsgröße von jungen Singlehaushalten beträgt 51 m² und liegt damit unterhalb der Wohnungsgrößen von jungen Paalhaushalten 68 m² und Wohngemeinschaften 79 m². Die Pro-Kopf-Wohnfläche der Singlehaushalte ist somit deutlich höher. Insbesondere im Vergleich zu Personen in Wohngemeinschaften, die im Mittel eine Pro-Kopf-Wohnfläche von 29 m² aufweisen, ist der Wohnflächenverbrauch deutlich erhöht.

Nur wenige Junge Haushalte wohnen beengt

Der Anteil der Haushalte, die in beengten Wohnverhältnissen leben, ist vergleichsweise gering. Nur knapp 4 % der Jungen Haushalte wohnen beengt. Die Jungen Haushalte wohnen überwiegend bedarfsgerecht oder sogar (eher) geräumig. So leben immerhin 24 % oder rund 43.000 Haushalte in geräumigen Wohnungen. Es gibt also eine große Gruppe von Jungen Haushalten, die bereit und finanziell in der Lage ist, große Wohnungen zu beziehen.

Insgesamt sind die Jungen Haushalte eher gut situiert. Das Durchschnittseinkommen ist im Vergleich zu den Miethaushalten der anderen Lebensphasen am höchsten. Insbesondere die Gruppe der Paarhaushalte verfügt in der Regel über Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung. Lediglich 17 % der jungen Paarhaushalte fallen unter die Fördergrenzen (2. Förderweg), während bei den Singlehaushalten etwa 60 % Einkommen unterhalb der Grenzen haben.

Objektive Wohnkostenbelastung

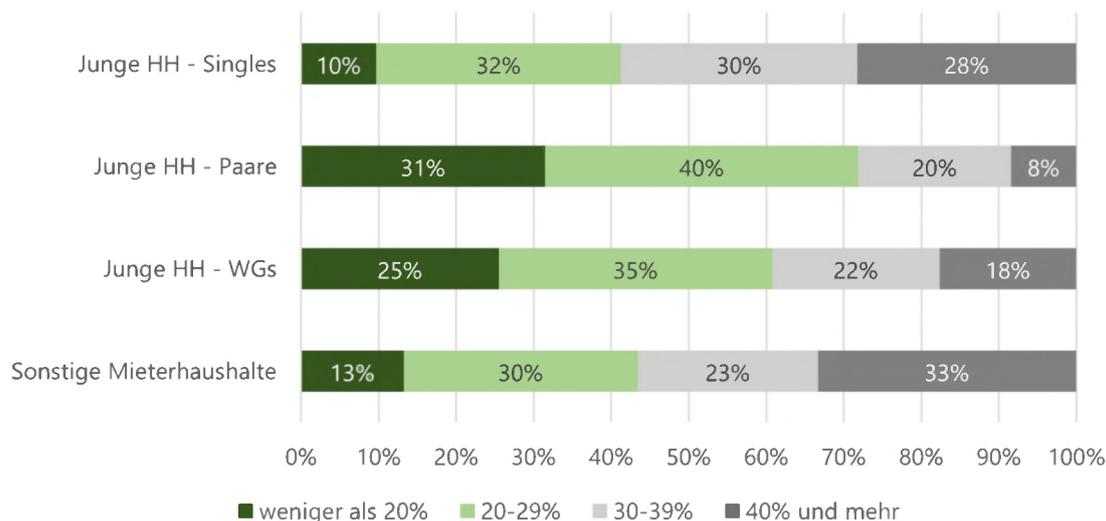
Mit Eintritt ins Berufsleben bzw. mit der beruflichen Weiterentwicklung sinkt bei steigenden Wohnflächen die Wohnkostenbelastung. Während Studierende im Mittel eine Wohnkostenbelastung (Warmmiete) von 46 % aufweisen, tragen Junge Haushalte eine Belastung in Höhe von 33 % (Median: 29 %). In Falle der jungen Paarhaushalte liegt die Belastung deutlich unter der von Singlehaushalten. Während Singlehaushalte eine Belastung von 36 % (Median: 32 %) aufweisen, tragen Paare eine Wohnkostenbelastung von niedrigen 26 % (Median: 24 %). Diese Gruppe zahlt damit gruppenübergreifend (einkommensanteilig) am wenigsten für die Wohnung. Mit ausschlaggebend ist, dass über 90 % der Paare sogenannte Doppelverdiener-Haushalte sind und über entsprechend hohe Haushaltseinkommen verfügen.

Dagegen sind insbesondere viele Singlehaushalte von einer hohen Belastung betroffen. Rund 28 % oder hochgerechnet etwa 30.000 junge Singlehaushalte müssen 40 % oder mehr des Haushaltsnettoeinkommens für das Wohnen aufwenden. In Paarhaushalten und Wohngemeinschaften ist der Anteil deutlich geringer (8 % Paare; 18 % WGs). Ausschlaggebend ist die hohe Pro-Kopf-Wohnfläche der Singlehaushalte. Dies führt trotz der im Mittel höheren Pro-Kopf-Einkommen, zu markant höheren Belastungen.

Unter Versorgungsgesichtspunkten, wie auch mit Blick auf den Flächenverbrauch, ist das Alleinwohnen dem gemeinschaftlichen Wohnen unterlegen. Dies ist auch deshalb der Fall, weil das Wohnungsangebot für junge Singlehaushalte nicht ausreichend kleine Wohnungen mit Wohnflächen von 30 bis 40 m² (vgl. Teil I – Kap. 2.4.8) vorhält. Wer allein wohnen möchte, muss daher auf größere Wohnungen mit Wohnflächen von rund 50 m² und mehr ausweichen. Die Konsequenz sind teils hohe Wohnkosten und ein hoher Flächenverbrauch. Zwar suchen viele Singlehaushalte eher größere Wohnungen mit rund 50 m²; jedoch suchen 25 % der Singlehaushalte mit Umzugswunsch eine Wohnung mit

40 m² oder weniger.⁷³ Wohnungsgrößen von rund 35 m² wären für diese Gruppe akzeptabel. Mikroapartments von 25 m² oder weniger werden eher weniger gewünscht.

Abbildung 47 – Wohnsituation – Wohnkostenbelastung Junge Haushalte (Mietende)



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Subjektive Wohnkostenbelastung

In Abhängigkeit vom Einkommen, der erwarteten Einkommensentwicklung, den sonstigen finanziellen Verpflichtungen oder dem Vermögen, kann die gleiche objektive Wohnkostenbelastung von den Haushalten unterschiedlich belastend eingeschätzt werden. Neben der Betrachtung der objektiven Wohnkostenbelastung ist daher auch die subjektive Beurteilung der Wohnkostensituation relevant.

Die Belastung durch die Wohnkosten wird grundsätzlich als hoch eingeschätzt. 64 % der Mietenden insgesamt stimmen der Aussage, *eine höhere Miete bzw. höhere Wohnkosten könnte ich nicht tragen „eher zu“* (30 %) oder *„voll zu“* (34 %). Die Jungen Haushalten stimmen diesen Aussagen zwar zu geringeren Anteilen zu, erreichen aber dennoch hohe Werte. Paare stimmten der Aussage zu 44 %, Singles zu 57 % und Personen in Wohngemeinschaften zu 62 % zu.

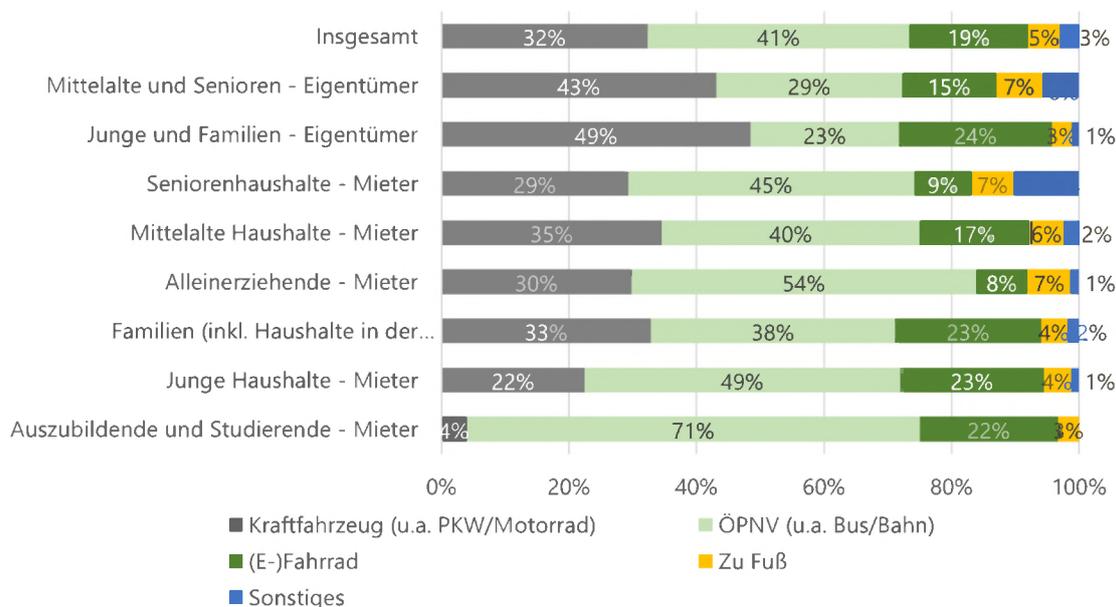
Verkehrsmittel für den Weg zur Arbeit – ÖPNV und Fahrrad dominieren

Die Jungen Haushalten wohnen, wie angeführt, häufiger in zentralen Wohnlagen. Damit gehen im Vergleich leicht kürzere Pendeldistanzen einher, wobei der Zeitaufwand für die Wege zur Arbeit auf dem Niveau der anderen Miethaushalte liegt. Deutliche Unterschiede zeigen sich hingegen bei der Wahl des Verkehrsmittels. Wesentlich häufiger werden durch Junge Haushalte der ÖPNV und das Fahrrad für die Fahrt zur Arbeit genutzt (72 % vs. 60 % alle Haushalte). Nur die Studierenden und in Ausbildung befindlichen

⁷³ Bezogen auf die gewünschte Mindestwohnfläche. Bezugsgröße: Singlehaushalte, die auch nach dem Umzug allein wohnen wollen.

Personen nutzen das Fahrrad und den ÖPNV noch häufiger. Sofern dieses Mobilitätsverhalten in den folgenden Lebensphasen beibehalten wird, wird sich der angesprochene Wandel im Mobilitätsverhalten (vgl. Teil I – Kap. 2.2.2) fortsetzen.

Abbildung 48 – Verkehrsmittel für den Weg zur Arbeit



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Wohnzufriedenheit

Die Jungen Haushalte sind meist sehr zufrieden oder eher zufrieden mit der Wohnung, dem Wohnumfeld und der Wohnsituation insgesamt. Eine Differenzierung nach den Teilgruppen Single-, Paar- und WG-Haushalten zeigt keine signifikanten Unterschiede.

Es sollte jedoch nicht übersehen werden, dass rund 27.000 Junge Haushalte mit der Wohnsituation eher unzufrieden oder sehr unzufrieden sind. Die Ursachen sind vielfältig, insbesondere die folgenden Merkmale: *fehlendes ruhiges Wohnumfeld; der fehlende Platz, um Familie und Freunde zu bewirten und fehlende attraktive Parks und Aufenthaltsorte (Plätze) in der Nachbarschaft* haben einen großen negativen Einfluss auf die Wohnzufriedenheit insgesamt. Einen geringeren, aber noch signifikanten Einfluss haben die Merkmale, *fehlende Möglichkeiten, die Wohnung / das Haus nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten oder zu verändern; ein fehlendes Angebot an*

Abbildung 49 – Anteil sehr zufriedener / eher zufriedener Junge Haushalte

	Junge Haushalte - Miete	Mietende insgesamt
 Wohnumfeld	85 %	87 %
 Wohnung	85 %	83 %
 Wohnsituation insgesamt	82 %	81 %

Geschäften/Restaurants sowie eine schlechte Erreichbarkeit der Arbeit.⁷⁴

Wohnwünsche

Die Auswertung zeigt, dass Junge Haushalte im Vergleich zu den anderen Gruppen deutlich größeren Wert auf genügend Platz in der Wohnung legen. Dies betrifft einerseits den *Platz, um Familie und Freunde zu bewirten* und andererseits ausreichend Platz, um zu Hause zu arbeiten. Im Vergleich zu den anderen Lebensphasen insgesamt ist der Wunsch nach einem Garten weniger stark ausgeprägt, ein lebendiges Wohnumfeld wird hingegen häufig als wichtige Eigenschaft benannt. Im Vergleich zu den Mietenden insgesamt zeigt sich, dass die jungen Haushalte zentrale Wohnlagen gegenüber eher peripheren Wohnstandorten bevorzugen (vgl. Abbildung 50 bis Abbildung 52). Trotz eines eher hohen Anteils an Wohngemeinschaften in der Gruppe der Jungen Haushalte ist die Präferenz für gemeinschaftliche Wohnformen relativ schwach ausgeprägt. Während insgesamt 18 % der Mietenden gemeinschaftliche gegenüber individuellen Wohnformen bevorzugen, sind es bei den Jungen Haushalten lediglich 14 %. Das Wohnen in Wohngemeinschaften ist für viele Junge Haushalte nur eine Übergangslösung, langfristig werden individuelle Wohnformen stärker gewünscht. So präferieren 60 % der befragten Personen in Wohngemeinschaften individuelle Wohnformen.

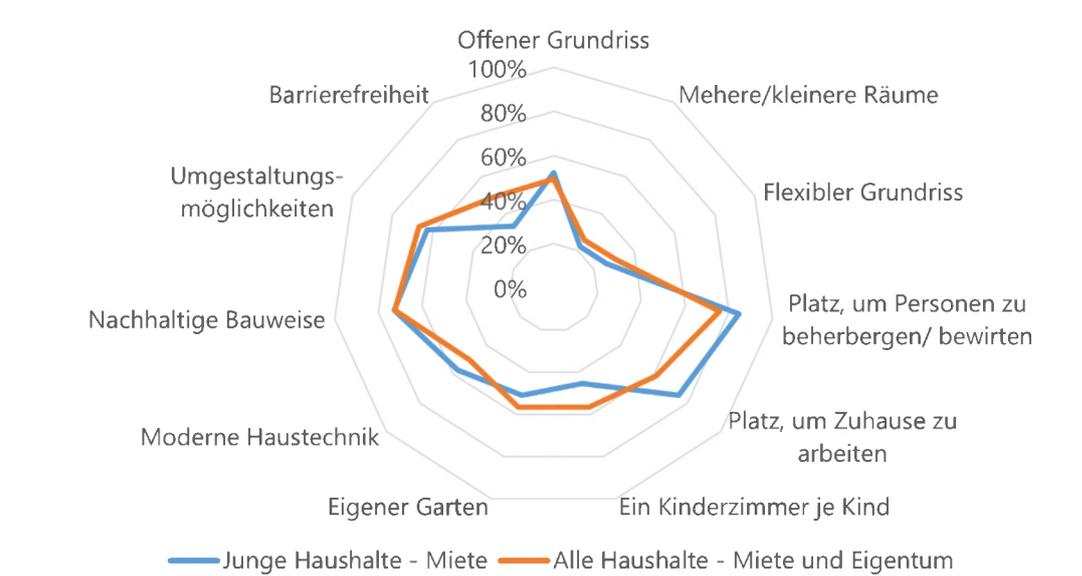
Fallbeispiel: Ein Paar, welches zusammen in einer großen WG lebt (166m², 7 Zimmer) beschreibt die Situation wie folgt: Es wurde zunächst hervorgehoben, wie sehr zum aktuellen Zeitpunkt das Wohnen in einer Gemeinschaft geschätzt wird und wie vielfältig die Aktivitäten in der WG sind. Anschließend wurde von dem Paar aber auch deutlich geäußert, dass es langfristig die WG verlassen und in ein eigenes Haus ohne Gemeinschaftsanbindung (idealerweise EFH) ziehen möchte. Aktuell gucken sie sich nach einer Wohnung für den Übergang um, konnten jedoch nichts finden, da sie die gewünschte zentrale Lage nicht bezahlen können. Sie sind letztlich zu dem Schluss gekommen, erstmal in der WG zu bleiben und langfristig aus Hamburg wegzuziehen ggf. in das Heimatland der Frau, da dort der Wunsch nach einem Einfamilienhaus realisierbar ist.

Bei den Jungen Haushalten besteht im Vergleich zu den Mietenden ein insgesamt stärker ausgeprägter Wunsch nach der Bildung von Wohneigentum. 60 % der Jungen Haushalte bevorzugen das Eigentums- gegenüber dem Mietverhältnis, insgesamt sind es nur 49 % der befragten Haushalte.⁷⁵

⁷⁴ Basis Regressionsmodell. Getestet wurde der Einfluss auf die Zufriedenheit von wichtigen und nicht vorhandenen Wohnungs- und Wohnumfeldmerkmalen.

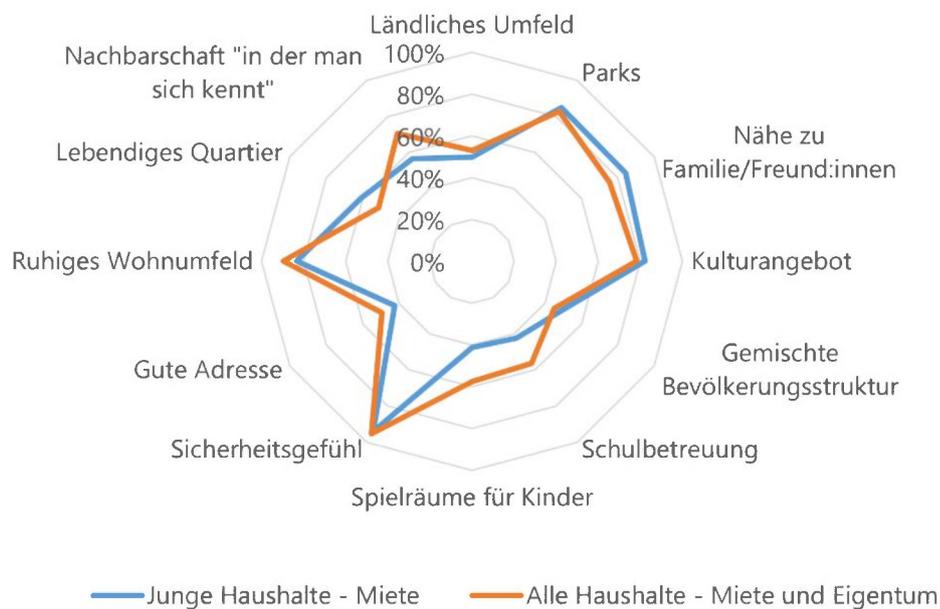
⁷⁵ Unabhängig von den finanziellen Möglichkeiten und dem akuten Veränderungswunsch

Abbildung 50 – Anteil Junge Haushalte, denen die Wohnungsmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind



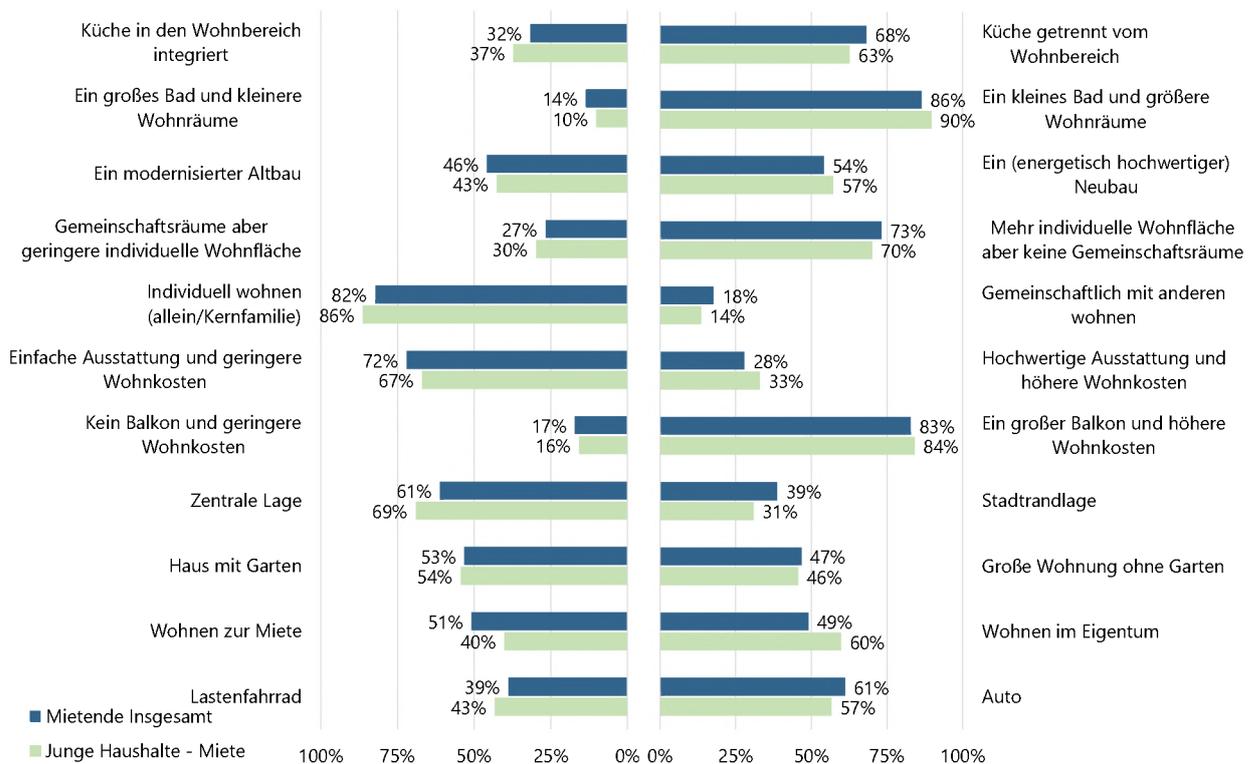
Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 51 – Anteil Junge Haushalte, denen die Wohnumfeldmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 52 – Junge Haushalte – Wohnpräferenzen „Entweder-oder-Abfrage“



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Wohnwunsch und Wohnwirklichkeit

Durch die Gegenüberstellung von Wohnpräferenzen und aktueller Wohnsituation wurden die Diskrepanzen zwischen Wunsch und Wirklichkeit herausgearbeitet (vgl. Tabelle 48 im Anhang). Diesbezüglich zeigt sich ein uneinheitliches Bild. Wie bei den Miethaushalten insgesamt (Ältere Haushalte ausgeklammert) besteht eine große Differenz zwischen dem Wohnwunsch und der Ist-Situation bei den Aspekten *Platz, um Familie und Freunde bewirten und beherbergen zu können, Platz, um zu Hause zu arbeiten, eigener Garten und ruhiges Wohnumfeld*. Auch bestehen die für Mietverhältnisse in Bestandsmietwohnungen typischen Diskrepanzen zwischen Wunsch und Wirklich bei der *nachhaltigen Bauweise und der modernen Haustechnik*, wobei die Diskrepanz bei dem Merkmal *modernen Haustechnik* etwas höher ausfällt als bei anderen Gruppen. So legen die Jungen Haushalten im Vergleich zu den anderen Miethaushalten hierauf einen leicht höheren Wert. Die Ist-Situation entspricht diesen Wunsch jedoch häufig nicht.

In Relation zu den anderen Gruppen (mit Ausnahme der Studierenden/in Ausbildung befindlichen Personen) besteht, auch aufgrund der stärkeren Nutzung des Fahrrads als Verkehrsmittel, eine hohe Unzufriedenheit bzw. eine große Diskrepanz zwischen dem Wunsch nach einer guten *Radwegeinfrastruktur* und den tatsächlichen Gegebenheiten.

Umzugspläne

Mit der Beendigung der Ausbildungsphase weiten sich die Wohnoptionen aufgrund einer in der Regel verbesserten Einkommenssituation aus. So verfügen die Jungen Haushalte im Vergleich zu den in Ausbildung befindlichen Personen über ein in etwa doppelt so hohes Einkommen. Die hohe Umzugsneigung deutet darauf hin, dass in vielen Fällen die Wohnwünsche noch nicht voll befriedigt sind. Rund 20 % oder rund 36.000 Junge Haushalte sind aktuell auf Wohnungssuche, weitere 39 % oder 72.000 Junge Haushalte wollen in den nächsten drei bis fünf Jahren umziehen. Besonders ausgeprägt ist der Umzugswunsch bei den Personen, die in Wohngemeinschaften wohnen, 80 % wollen umziehen, 32 % befinden sich auf Wohnungssuche und 48 % planen in den nächsten drei bis fünf Jahren umzuziehen.

Die Umzugsgründe sind eng verbunden mit den höheren finanziellen Spielräumen sowie mit Wunsch nach einer stärkeren, partnerschaftlichen Bindung bzw. dem Wunsch mit der Partnerin/dem Partner zusammen zu wohnen. Das zentrale Umzugsmotiv vieler Jungen Haushalte ist der Wunsch nach einer größeren Wohnung. Konkret gaben 23 % der Jungen Haushalte die zu kleine Wohnung als den wichtigsten Grund für den anvisierten Umzug an. Weitere 12 % der Haushalte gaben den Wunsch, *mit dem/der Partner:in zusammenzuziehen* an (Singlehaushalte 16 %). In Relation zu anderen Lebensphasen wünscht sich ein vergleichsweise hoher Anteil von 16 % eine Verbesserung der Ausstattung oder des Zustands der Wohnung.⁷⁶

Fallbeispiel: Beispielhaft für den Wunsch nach mehr Platz sowie dem Wunsch nach einer gemeinsamen Wohnung steht ein Interview mit einem Paarhaushalt, die zum Befragungszeitpunkt jeweils in einer eigenen Wohnung (2 Zimmer und 3 Zimmer) gelebt haben. Da beide vollständig im Home-Office arbeiten können, bestand der Wunsch, in eine gemeinsame Wohnung zu ziehen, in denen sich beide jeweils ein Büro einrichten können. Die Suche nach einer 4-Zimmer-Wohnung brachte jedoch kein Ergebnis, da entsprechend große Wohnungen das Budget der beiden deutlich überschritten haben. Eigentlich hatten die beiden das Ziel, ihre Wohnkosten durch das Zusammenziehen zu reduzieren, dies war in dem gesuchten Segment jedoch nicht möglich. Letztlich haben sie sich dafür entschieden, die größere und zentraler gelegene der beiden bereits gemieteten Wohnungen auf eigene Kosten zu renovieren und dort gemeinsam einzuziehen. Nichtsdestotrotz behalten sie den Wohnungsmarkt im Blick und haben einen Umzug in eine größere Wohnung noch nicht ausgeschlossen. Ob wohl es sich um einen Doppelverdiener:innenhaushalt handelt, sind sie nicht bereit für ihre Miete mehr als 2.000€ zu bezahlen: *„Also es ist generell ein bisschen frustrierend, wie die Preislage in Hamburg ist. Man kann sich ja überhaupt nicht mehr überlegen, sich auch was zu kaufen. Also eigentlich ist Mieten die einzige Möglichkeit. Es*

⁷⁶ Umzugsgründe: Schlecht ausgestattet, schlechter Zustand und sonstige wohnungsbezogenen Gründe (zu dunkle/laute Wohnung).

sei denn, man hat geerbt. Da hat man das Gefühl hat, man muss wahnsinnig reich sein, um in Hamburg wohnen zu können.“

Suchdauer der jungen Haushalte eher kurz

Das knappe Wohnungsangebot bzw. geringe Wohnungsleerstände haben direkte Auswirkungen auf die Chancen, die bestehenden Wohnwünsche zu realisieren. Ein guter Indikator zur Beschreibung angespannter Wohnungsmärkte ist die Suchdauer (bezogen auf Haushalte, die derzeit auf Wohnungssuche sind). Für die Gruppe der Jungen Haushalte konnte im Gegensatz zu den anderen Haushaltstypen eine relativ kurze Suchdauer von rund einem halben Jahr festgestellt werden. Aufgrund der guten Einkommenssituation und einem vergleichsweise großen potenziell geeignetem und bezahlbaren Wohnungsangebot gelingt es den Jungen Haushalten besser, als anderen Haushalten, die Wohnsituation an die Bedürfnisse anzupassen.

Umzugspläne differenziert nach dem Zielort

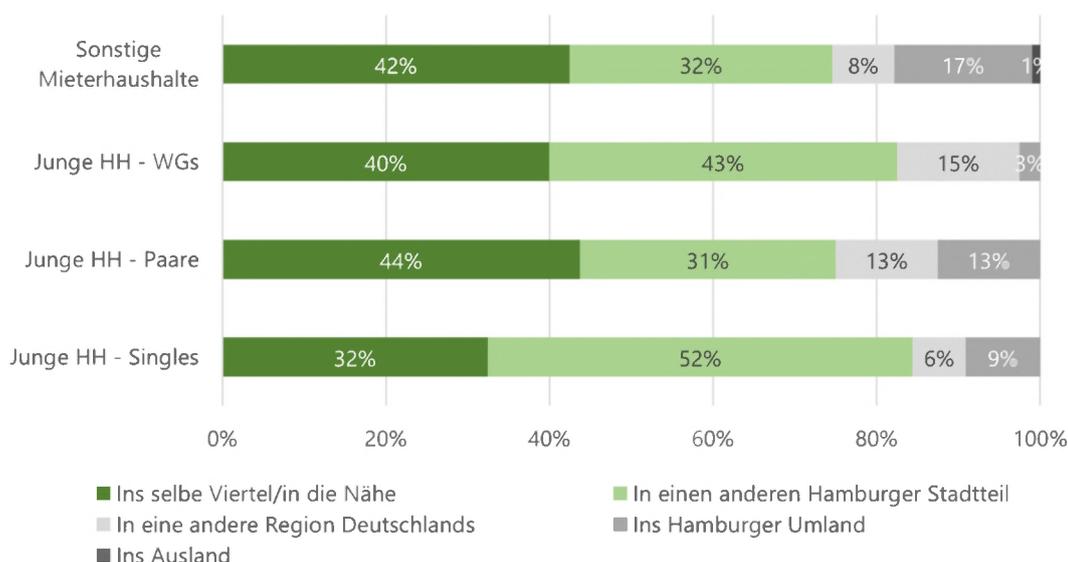
Die Gruppe der Jungen Haushalte möchte im Vergleich zu den anderen Miethaushalten zu einem hohen Anteil innerhalb Hamburgs umziehen. Vergleichsweise gering ausgeprägt ist hingegen der Wunsch ins Umland zuziehen. Lediglich bei den Paarhaushalten werden leicht höherer Werte registriert. Im Vergleich zu den übrigen Miethaushalten und insbesondere im Vergleich zu den Paaren in der Familiengründungsphase (44 % - vgl. Teil II, Kap. 3.1.3) ist der Anteil der Umlandwander:innen mit 12 % unterdurchschnittlich ausgeprägt.

Bei den Singlehaushalten kann eine geringere Verbundenheit mit dem Wohnviertel festgestellt werden. Während gruppenübergreifend 42 % der Haushalte im Viertel bleiben möchten, sind es bei den Singlehaushalten lediglich 32 %. Sehr groß ist entsprechend die Gruppe der Jungen Singlehaushalte, die das Viertel verlassen und innerhalb Hamburgs umziehen möchten (52 % vs. 32 %).

Diejenigen Jungen Haushalte, die das Stadtviertel verlassen wollen, suchen zu mehr als 50 % eine geringere Distanz bzw. eine bessere Erreichbarkeit der Arbeitsstelle. Dieses Ergebnis korreliert mit dem Wunsch nach einem besseren ÖPNV-Angebot (40 %). Zugleich gibt eine große Gruppe von 40 % an, dass der Wunsch nach einem besseren sozialen Umfeld ein mitentscheidendes Umzugsmotiv ist.

In der Tendenz besteht somit der Wunsch aus den peripheren und eher preisgünstigen (mehrfamilienhausgeprägten) Gebieten am Stadtrand in zentraler Stadtbereiche zu ziehen. Angesichts der hohen Anzahl Junger Haushalte, in Kombination mit der ausgeprägten Umzugsbereitschaft und der häufig guten Einkommensverhältnisse ist zu konstatieren, dass die hohe Nachfrage nach innerstädtisch – häufig höherpreisigen – Wohnlagen maßgeblich durch diese Gruppe gestützt wird.

Abbildung 53 – Umzugspläne differenziert nach Zielort – Junge Haushalte, die derzeit auf Wohnungssuche sind.



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Gewünschter Wohnungstyp

Im Rahmen der Erhebung wurde erfragt, welche Wohnform nach dem Umzug anvisiert wird bzw. welcher Wohnungstyp angestrebt wird. Hierbei ist zu differenzieren zwischen Haushalten, die bereits eine Wohnung suchen und jenen Haushalten, die einen Umzug erst in den nächsten drei bis fünf Jahren planen. Grundsätzlich ist zu erwarten, dass Haushalte, die derzeit auf Wohnungssuche sind, ein realistischeres Bild über die Realisierungschancen haben und ihre Erwartungen und Wünsche stärker an die Marktbedingungen angepasst haben.

Bezogen auf alle Haushalte mit Umzugswunsch ergeben sich folgende Befunde: Erwartungsgemäß präferiert die Mehrheit der Jungen Haushalte eine Mietwohnung. 66 % der Jungen Haushalte gaben an, ausschließliche nach Mietwohnungen und 20 % ausschließlich nach Eigentumswohnungen suchen zu wollen. Die weiteren Haushalte sind hinsichtlich der Wohnform nicht festgelegt.

Haushalte, die aktiv suchen, sind stärker auf das Mietsegment fokussiert

Bei den Haushalten, die bereits auf Wohnungssuche sind (in Abgrenzung zu allen Haushalten, die in den nächsten drei bis fünf Jahren einen Umzug planen), ist der Eigentumswunsch schwächer ausgeprägt (79 % ausschließlich Miet- und 9 % ausschließlich Eigentumswohnungen).

Der Wunsch nach dem Wohnen im Eigentum besteht grundsätzlich einkommensunabhängig. Bei der Analyse der konkreten Umzugspläne zeigen sich jedoch erwartungsgemäß einkommensabhängige Unterschiede. Während 14 % der aktiv suchenden Jungen

Haushalte mit höheren Einkommen eine Eigentumswohnung suchen, sind es bei den Jungen Haushalten mit geringen Einkommen lediglich 3 %.⁷⁷

Unterschiede zeigen sich darüber hinaus zwischen Paar- und Singlehaushalten. So spielt der Eigentumswunsch bei Paarhaushalten tendenziell eine größere Rolle als bei Singlehaushalten. Einen stärker ausgeprägter Eigentumswunsch besteht auch bei jenen Haushalten, die ins Hamburger Umland ziehen wollen. Im Rahmen der Interviews wurde deutlich, dass der vielfach erhofft preisgünstige Wohnraum auch im Umland nicht gefunden wird, weshalb davon auszugehen ist, dass auch bei dieser Gruppe zumindest teilweise eine Korrektur des Suchschemas erfolgen wird.

Hinsichtlich des gewünschten Wohnungstyps lässt sich festhalten, dass innerhalb Hamburgs umziehende Junge Haushalte ganz überwiegend eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus suchen (63 % suchen eine Wohnung im Mehrfamilienhaus, 26 % sind nicht festgelegt, 8 % suchen eine Wohnung einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt) wohingegen Haushalte, die im Umland eine Wohnung suchen, deutlich stärker auf Einfamilienhäuser fokussiert sind (jeweils bezogen auf alle Haushalte mit Umzugswunsch).

Mindestgröße und Zahlungsbereitschaft

Die Haushalte mit Umzugswunsch wurden nach der Mindestgröße und Wunschwohnungsgröße gefragt. Außerdem wurde die Zahlungsbereitschaft – konkret der maximale, absolute Betrag für die monatlichen Wohnkosten (inkl. Neben- und Heizkosten) – abgefragt. Auf Basis dieser Angaben konnten die generellen Realisierungschancen des Veränderungswunsches unter den gegebenen Marktbedingungen abgeleitet werden.

Die Jungen Haushalte gaben im Mittel (Median) eine Mindestgröße von 60 m² und eine Wunschwohnfläche von 80 m² an. Bezogen auf die jetzige Wohnfläche gehen damit Veränderungen der Wohnfläche von minimal +15 % (Mindestwohnungsgröße) und maximal +45 % einher. Paare wünschen sich im Mittel rund 70 m² bis 90 m² Wohnfläche und Singlehaushalte 55 bis 75 m². Haushalte mit geringeren Einkommen suchen etwas kleinere Wohnungen, im Mittel 5 bis 10 m² weniger und Haushalte mit höheren Einkommen suchen größere Wohnungen, im Mittel 5 bis 10 m² mehr.

Die Mietzahlungsbereitschaft der aktiv suchenden Jungen Haushalte ist im Vergleich zu den anderen Haushaltstypen als hoch zu bewerten. Insbesondere Junge Haushalte mit höheren Einkommen sind bereit, hohe Mieten von rund 15 bis 20 € warm (etwa 12 bis 16 € nettokalt) zu zahlen⁷⁸. Die Mietzahlungsbereitschaft der Haushalte mit geringen Einkommen liegt bei 12 bis 16 € warm (etwa 9 bis 12 € nettokalt) und damit noch auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Insbesondere die Gruppe der Haushalte mit höheren Einkommen ist damit in der Lage und willens, die derzeitigen Marktmieten zu

⁷⁷ Angaben zur Vermögenssituation wurden im Rahmen der Befragung nicht abgefragt

⁷⁸ Die Spanne ergibt sich aus dem Quotienten von Mietzahlungsbereitschaft (absolut) zu Mindestgröße (unterer Spannenwert) und Wunschgröße (oberer Spannenwert) der gesuchten Wohnung.

zahlen (vgl. Teil I – Kap. 2.4.10). Die im Vergleich eher kurze Suchdauer zeigt, dass dies auch vielen Jungen Haushalten gelingt.

3.1.3 Paarhaushalte in der Familienphase

Wie und wo Familien wohnen, welche Räume sie zur Verfügung haben, um ihr Familienleben zu gestalten, wirkt sich entscheidend auf die Familie als Ganzes und auf die Entwicklungsmöglichkeiten von Kindern und Jugendlichen aus. Zu kleine und schlecht ausgestattete Wohnungen, fehlende Rückzugsmöglichkeiten sowie ein unattraktives Wohnumfeld können das Zusammenleben maßgeblich beeinträchtigen und die Bewältigung des Alltags erschweren. Familiengerechte Wohnbedingungen zu schaffen ist daher ein wichtiges Ziel der Wohnungs- und Familienpolitik.

Im Folgenden wird die Wohnsituation von Paarhaushalten mit Kindern bzw. von Paarhaushalten, die Nachwuchs erwarten, dargestellt. Im Fokus stehen Fragen zur Wohnzufriedenheit, zur Wohnraumsituation, zur Wohnlage, zu erfüllten und unerfüllten Wohnwünschen sowie zu den Umzugsmotiven. Ferner wird eruiert, welchen Familien es gut bzw. weniger gut gelingt, die Wohnsituation an die veränderte Bedarfssituation anzupassen.

Aufgrund der besonderen Situation von Alleinerziehenden werden diese separat betrachtet (vgl. Teil II, Kap. 3.1.4).

Familien in Zahlen

In Hamburg leben über 188.000 Familien mit Kindern unter achtzehn Jahren, davon rund 141.000 Paarhaushalte und 47.000 Alleinerziehende. Etwa 30 % der Familienhaushalte leben im Wohneigentum. Diese Gruppe wird im Kapitel 3.2.1 ausführlich dargestellt. Die Ausführungen des folgenden Abschnitts beziehen sich ausschließlich auf Miethaushalte. Konkret beziehen sich die Angaben auf die rund 98.000 Familienpaarhaushalte sowie weitere 38.000 Haushalte ohne Kinder, die in den nächsten Jahren Familiennachwuchs erwarten und deshalb die Wohnsituation verändern möchten. Da die Wohn- und Lebenssituationen von Familien in Hamburg sehr unterschiedlich sind, erfolgt für ein besseres Verständnis eine Differenzierung der Familienhaushalte nach der Einkommenssituation sowie der Lebensphase.

→ Differenzierung nach der Familienphase

- Paare ohne Kinder, die Nachwuchs erwarten (Haushalte in der Familiengründungsphase) ~ 38.000 Haushalte
- Paare mit Kleinkindern (unter 7 Jahre) ~ 63.000 Haushalte
- Paare mit Kindern (über 6 Jahren) ~ 35.000 Haushalte

→ Differenzierung nach der Einkommenssituation

- Geringere Einkommen (innerhalb EG 2. Förderweg) ~ 52.000 Haushalte
 - davon Haushalte mit Kindern ~ 45.000
 - davon Haushalte ohne Kinder ~ 7.000

- Höhere Einkommen (oberhalb EG 2. Förderweg) ~ 84.000 Haushalte
 - davon Haushalte mit Kindern ~ 53.000
 - davon Haushalte ohne Kinder ~ 31.000

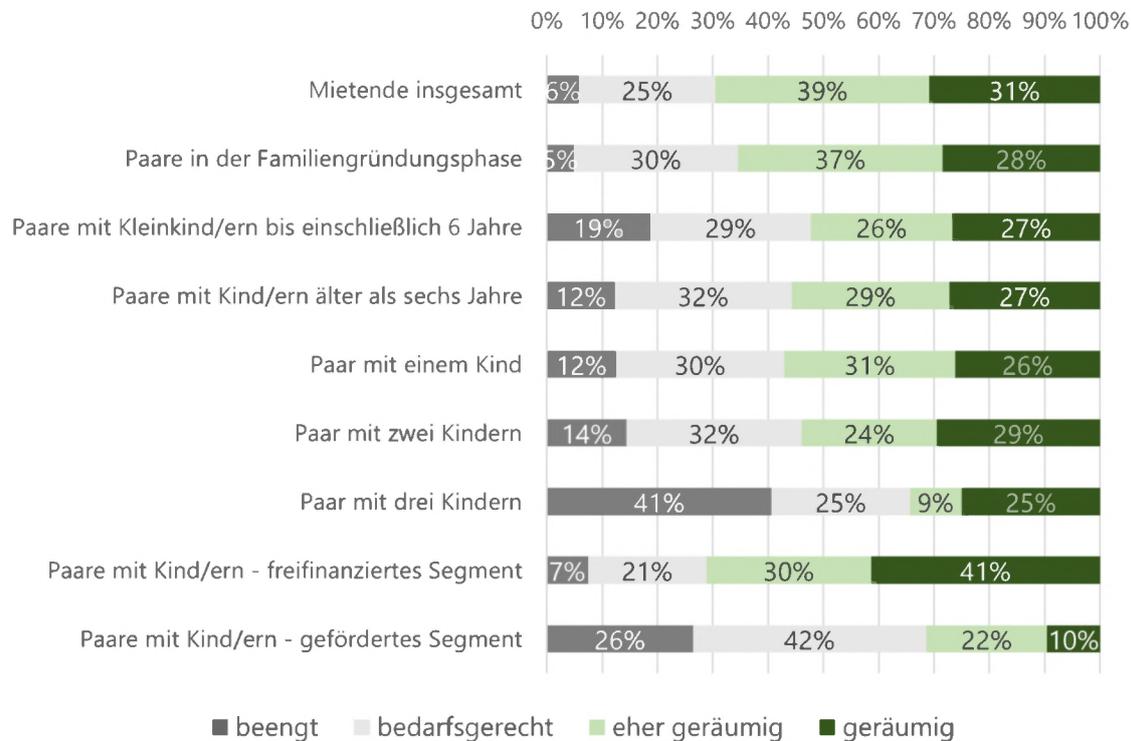
Wohnsituation

Die durchschnittliche Wohnungsgröße von Paarfamilienhaushalten mit Kindern beträgt in Hamburg 89 m². Familien leben damit erwartungsgemäß in größeren Wohnungen als kinderlose Haushalte, die im Mittel auf 62,50 m² wohnen. Die Wohnungsgröße nimmt mit steigender Kinderzahl nur leicht zu. Während Paare mit einem Kind in einer Wohnung mit durchschnittlich 87 m² leben, beträgt die mittlere Wohnungsgröße bei Paaren mit zwei Kindern 93 m² und mit drei Kindern 95 m². Die Zimmerzahl liegt zwischen 3,4 bei Paaren mit einem Kind und 3,9 bei Paaren mit drei Kindern. Hieraus lässt sich ableiten, dass der steigende Flächenbedarf bei Mehrkindfamilien nur unwesentlich in größeren Wohnflächen zum Ausdruck kommt.

Dies spiegelt sich auch in dem Verhältnis von Wohnfläche zu Haushaltsgröße wider. Familien verfügen über deutlich weniger Wohnfläche pro Kopf als Haushalte ohne Kinder. Weiter sinkt die Wohnfläche pro Kopf mit zunehmender Kinderzahl. Im Mittel hat in Paarfamilien jedes Familienmitglied etwa 25 m² Wohnfläche zur Verfügung. Bei Paarfamilien mit einem Kind sind es 28 m², bei zwei Kindern 23 m² und bei drei Kindern 19 m².

Auch die Analyse von beengten und großzügigen Wohnverhältnissen zeigt, dass Familien zu deutlich höheren Anteilen in (eher) beengten Wohnverhältnisse leben. Vor allem kinderreiche Familie sowie Familien mit geringen finanziellen Mitteln leben gehäuft in beengten Wohnverhältnissen. 41 % der Paare mit drei und mehr Kindern und 26 % der Paare mit Kindern und geringeren Einkommen leben in beengten Wohnverhältnissen (vgl. Abbildung 55).

Abbildung 54 – Wohnsituation – beengte Wohnverhältnisse (Paare Familienphase - Miete)



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Haushalte in der Familienphase, verfügen mit einem monatlichen Äquivalenzeinkommen in Höhe von 2.330 € (Median) über leicht überdurchschnittlich hohe Einkommen (vgl. Tabelle 46 im Anhang). Dies bezieht sich jedoch insbesondere auf die Gruppe der Paare ohne Kinder, die Nachwuchs erwarten. Diese Gruppe verfügt mit einem Medianäquivalenzeinkommen von 2833 € pro Monat über die höchsten Einkommen auf. Familien mit Kindern liegen mit 2.023 € deutlich darunter. Die absolute Höhe der monatlichen Haushaltsnettoeinkommen liegt im Median in beiden Gruppen auf dem gleichen Niveau von 4.250 €. ⁷⁹

Insbesondere die Gruppe der Paarhaushalte ohne Kinder verfügt damit in der Regel über Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung. Lediglich 19 % der jungen Paarhaushalte fallen unter die Fördergrenzen (2. Förderweg) während es bei den Haushalten mit Kindern etwa 46 % sind.

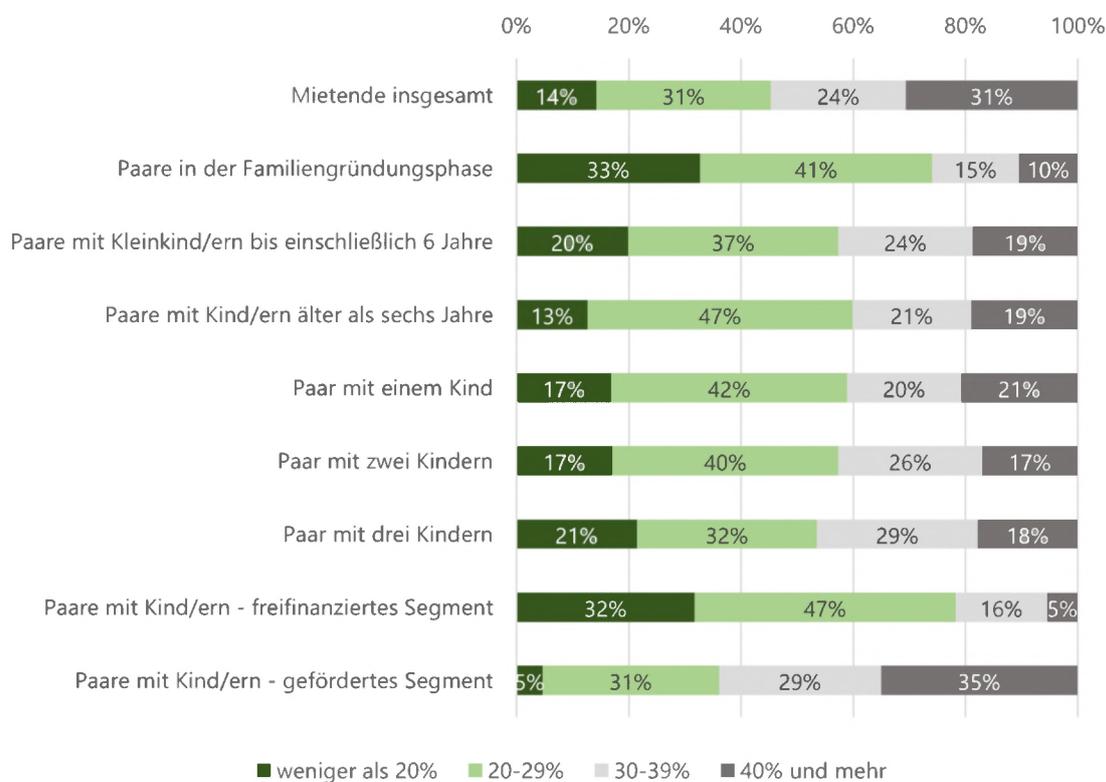
⁷⁹ Im Gegensatz zum Äquivalenzeinkommen wird das absolute Haushaltsnettoeinkommen nicht nach der Anzahl und Struktur der Haushaltsmitglieder gewichtet.

Objektive Wohnkostenbelastung

Wohnkosten machen einen erheblichen Teil der Ausgaben der Familienhaushalte aus. Die Belastung ist dabei insbesondere abhängig von Wohnungsgröße und dem Einkommen der Haushalte. Die durchschnittliche warme Wohnkostenbelastung liegt bei den Haushalten, die zur Miete wohnen, bei 37 % (Median: 31 %). Für die Haushalte in der Familienphase ist eine unterdurchschnittliche Belastung in Höhe von 30 % (Median: 27 %) festzustellen. Zu berücksichtigen ist, dass viele Haushalte die Wohnsituation noch nicht an die veränderte Bedarfslage angepasst haben. Primär Paare in der Familiengründungsphase leben (noch) auf eher kleiner Wohnfläche und müssen (noch) keine Einschränkungen bei der Erwerbsarbeit vornehmen. Dementsprechend weist diese Gruppe ein tendenziell günstiges Verhältnis von Haushaltseinkommen und Wohnkosten auf. Mit 27 % (Median: 24 %) besteht eine im Vergleich zu anderen Haushaltstypen geringe Belastungsquote. Bei Paaren mit Kleinkindern liegt die Quote bereits bei 31 % (Median: 28 %) und bei Paaren mit ausschließlich älteren Kindern bei 33 % (Median: 28 %). Die mittlere Wohnkostenbelastung täuscht allerdings über die große Bandbreite der Belastung verschiedener Haushaltstypen hinweg.

Von Bedeutung ist insbesondere der Anteil der Haushalte, die eine kritisch hohe Wohnkostenbelastung tragen müssen. Diese liegt vor, wenn einkommensschwächere Haushalte 40 % oder mehr des Haushaltsnettoeinkommens für das Wohnen aufwenden müssen. Der Anteil der Paare mit Kindern mit einer derart hohen Wohnkostenbelastung liegt bei 19 % oder rund 18.600 Haushalten. Bei der Gruppe der Paare mit Kindern mit eher geringen Einkommen sind es sogar 35 % der Haushalte wohingegen bei den Haushalten mit eher hohem Einkommen nur 5 % der Paarhaushalte mit Kindern eine hohe

Abbildung 55 – Wohnsituation – Wohnkostenbelastung (Mietende)



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Subjektive Wohnkostenbelastung

Die Belastung durch die Wohnkosten wird insgesamt als hoch eingeschätzt. 64 % der Mietenden insgesamt stimmen der Aussage *eine höhere Miete bzw. höhere Wohnkosten könnte ich nicht tragen „eher zu“* (30 %) oder *„voll zu“* (34 %). Bei den Paaren mit Kindern werden ähnlich hohe Werte erreicht. Paare mit Kleinkindern stimmten der Aussage zu 60 % und Paare mit älteren Kindern zu 63 % *„eher zu“* oder *„voll zu“*. Die im Vergleich leicht geringere objektive Belastung bei den Familien steht eine annähernd gleich große subjektive Belastung gegenüber. Zu berücksichtigen ist, dass Familie viele weitere kinderbezogenen Ausgaben tragen müssen und die hohen Wohnkosten daher tendenziell eher zu Einschränkungen bei den sonstigen Ausgaben führen.

Die Ergebnisse spiegeln die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt wider. Sie zeigen zugleich, dass Familien zwar ebenfalls teils stark durch hohe Wohnkosten belastet werden, andere Gruppen wie Alleinerziehende oder auch Ältere jedoch nochmals deutlich stärker betroffen sind (vgl. Teil II, Kap. 3.1.4 und 3.1.6).

Pendeldistanzen

Für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sind die Nähe zur Arbeit und die Wegzeiten zur Arbeit mitentscheidend. Insbesondere bei Familien, in denen beide Elternteile berufstätig sind, werden lange Pendeldistanzen zu einer Belastung. Kurze Pendeldistanzen erlauben hingegen, bei gleicher Arbeitszeit, ein mehr an Familien- und Freizeit oder bei gleicher Familien- und Freizeit ein mehr an Arbeitszeit.

Insgesamt ist für Haushalte in der Familienphase eine durchschnittliche Pendelzeit von 30 Minuten zur Arbeit zu konstatieren. Leichte Unterschiede werden bei einer nach dem Einkommen differenzierten Betrachtung deutlich. Paare mit Kindern und geringeren Einkommen pendeln im Mittel längere Distanzen als Paare mit höheren Einkommen. So leben Familien mit eher geringen Einkommen tendenziell eher in den preisgünstigeren, peripheren Stadtteilen. Weiter ist zu berücksichtigen, dass geringverdienende Haushalte deutlich seltener die neu gewonnene Möglichkeit zur Heimarbeit nutzen können. Die bestehende Diskrepanz bei den Pendelzeiten (bezogen auf eine typische Arbeitswoche) dürfte sich durch die Corona-Pandemie weiter vergrößert haben.

Tabelle 18 – Pendeldistanzen (befragte Person) – Haushalte in der Familienphase (Median)

Median	freifinanziertes Marktsegment		gefördertes Marktsegment	
	in Minuten	in Kilometer	in Minuten	in Kilometer
Mietende insgesamt	25,0	8,0	30,0	8,0
Paare in der Familiengründungsphase	25,0	8,0	30,0	11,6
Paare mit Kleinkind/ern bis einschließlich 6 Jahre	25,0	8,0	30,0	10,0
Paare mit Kind/ern älter als sechs Jahre	28,2	8,7	31,6	10,0

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Wohnzufriedenheit

Grundsätzlich sind die Haushalte in der Familienphase meist sehr zufrieden oder eher zufrieden mit der Wohnung, dem Wohnumfeld und der Wohnsituation insgesamt. Allerdings ist der Anteil der (eher) unzufriedenen Haushalte höher als in den anderen Lebensphasen. Allein in der gesondert betrachteten Gruppe der Alleinerziehenden besteht eine noch höhere Unzufriedenheit (vgl. folgender Abschnitt).

Die im Vergleich hohe Unzufriedenheit mit der Wohnsituation insgesamt ist insbesondere auf die oft nicht adäquate Wohnung zurückzuführen. Hintergrund ist insbesondere *der fehlende Platz, um Familie und Freunde zu bewirten und zu beherbergen sowie fehlende Zimmer für die Kinder*. Darüber hinaus ist die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation auf fehlende *attraktive Parks und Aufenthaltsorte in der Nachbarschaft* sowie ein *fehlendes Sicherheitsgefühl* zurückzuführen.⁸⁰

Abbildung 56 – Anteil sehr zufriedener / eher zufriedener Haushalte in der Familienphase

	Familie - Miete	Mietende insgesamt
 Wohnumfeld	88 %	87 %
 Wohnung	81 %	83 %
 Wohnsituation insgesamt	78 %	81 %

Die Zufriedenheitswerte sind dabei abhängig von der Familienphase. Familien mit Kleinkindern (unter 7 Jahre) sind häufiger mit der Wohnsituation unzufrieden.

Während Paare in der Familiengründungsphase zu 85 % und Paare mit älteren Kindern zu 79 % mit der Wohnsituation (eher) zufrieden sind, wurde für Paare mit Kleinkindern ein Zufriedenheitswert von 73 % ermittelt. Mehr als ein Viertel der Familien mit Kleinkind sind demnach mit der Wohnsituation (eher) unzufrieden.

In Zahlen ausgedrückt heißt dies: Von den rund 63.000 Hamburger Paarhaushalten mit einem Kind unter 7 Jahren sind etwa 17.000 Haushalte unzufrieden. Die relativ hohe Unzufriedenheit ist darauf zurückzuführen, dass die Wohnsituation bei einer Teilgruppe noch nicht an die veränderten Wohnbedürfnisse angepasst werden konnte.

Familien mit höheren Einkommen sind im Vergleich zu Familien mit geringen Einkommen zu höheren Anteilen (eher) zufrieden (83 % vs. 70 %). Diese einkommensbedingte Differenz ist auch in den jeweiligen Familienphasen festzustellen. Auffällig ist, dass die Zufriedenheitswerte bei den Haushalten mit geringen Einkommen mit dem steigenden Alter der Kinder – anders als bei den Haushalten mit höheren Einkommen – nicht ansteigt (vgl. Tabelle 19). Aus diesem Befund kann geschlossen werden, dass es den Haushalten mit geringeren Einkommen im Laufe der Familienphase seltener gelingt, die Wohnsituation an die Bedarfslage anzupassen.

⁸⁰ Basis Regressionsmodell. Getestet wurde der Einfluss auf die Zufriedenheit von wichtigen und nicht vorhandenen Wohnungs- und Wohnumfeldmerkmalen.

Tabelle 19 – Zufriedenheit mit der Wohnsituation insgesamt – Anteil sehr zufriedener und eher zufriedener Familien

	Fokusgruppe freifinanziertes Marktsegment	Fokusgruppe gefördertes Marktsegment	Insgesamt
Paare in der Familiengründungsphase	87 %	81 %	85 %
Paare mit Kleinkind/ern bis einschließlich 6 Jahre	76 %	67 %	73 %
Paare mit Kind/ern älter als sechs Jahre	89 %	69 %	78 %
Gesamt	83 %	70 %	78 %

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Wohnwünsche

Die Auswertung zeigt, dass Familien im Vergleich zu den anderen Haushaltstypen deutlich größeren Wert auf genügend Platz in der Wohnung legen. Von herausgehobener Bedeutung ist dabei die Zahl der Kinderzimmer. Fast alle Familie haben angegeben, dass ein Zimmer pro Kind wichtig oder sehr wichtig ist. Weiter zeigt sich, dass Familien Platz zum Arbeiten in der Wohnung einen deutlich höheren Stellwert beimessen.

In den Interviews wurde in diesem Kontext eine ganze Bandbreite verschiedener Situationen deutlich. Hierzu gehören bspw.:

Fallbeispiel 1) Ein junges Paar hat in ihrer aktuellen Wohnsituation (72m², 2 Zimmer) ein Kind bekommen und konnte sich bislang nicht einer größeren bzw. für sie optimaleren Wohnung mit mehr als zwei Zimmern (u.a. für Home-Office) versorgen: *„Wir sind schon ganz offen, wir haben unsere Erwartungen schon ganz niedrig eingestellt. Egal wie groß oder egal wie die Lage der Wohnung ist – wir würden immer annehmen. Die Realität ist einfach anders, dass wir gar keine Chance haben.“* Der Hintergrund ist, dass der Haushalt aktuell nur ein Gehalt zur Verfügung hat. Sie bewerten ihre Chancen auf dem Wohnungsmarkt aktuell als sehr schlecht und hoffen auf Besserung: *„Ich bin sehr pessimistisch – bis meine Frau auch einen Job hat – dann wird es vielleicht viel besser.“* Bis dahin wollen sie in der Wohnung bleiben.

Fallbeispiel 2) Eine junge Familie (4 Personen, 121m², 4 Zimmer) bewertet ihre Wohnsituation grundsätzlich als gut, ist jedoch auf der Suche nach einer 5-Zimmer-Wohnung. Hintergrund hierfür ist, dass der Schnitt ihrer Wohnung kein Arbeitszimmer zulässt bzw. aus ihrer Sicht nur ein Provisorium im Schlafzimmer. Während er teilweise im Home-Office arbeitet, arbeitet sie inzwischen zu 100 % im Home-Office und benötigt einen entsprechenden

Arbeitsbereich. Ihre Suche hat bislang nichts ergeben, da sie sich in der Lage nicht verschlechtern möchten und außerdem über einen seit Jahren laufenden Mietvertrag verfügen, sodass eine neue Miete überproportional teurer für sie wäre. Als Lösung konnten sie in Wohnungsnähe ein kleines Büro für sie anmieten, während er weiter im Schlafzimmer arbeitet. Ihre Suche haben sie noch nicht aufgegeben: *„Wir haben ja so ein bisschen ein Luxusproblem, uns geht es ja nicht schlecht hier. Wir haben keinen großen Druck, dementsprechend suchen wir eben lange. Weil es eben dann auch alles passen muss. Und dementsprechend Frust würde ich jetzt nicht sagen – natürlich sind jetzt nicht alle Wünsche erfüllt, aber das ist im Leben nie so. Natürlich nervt das, man hätte es gerne anders, aber das ist dann so auch in Ordnung.“*

Fallbeispiel 3) Eine junge Familie (3 Personen, 70m², 3 Zimmer) ist mit ihrer Wohnsituation total zufrieden, insbesondere, da ihnen das Wohnumfeld und die sozialen Kontakte in der Nachbarschaft so gut gefallen. Ihren verfügbaren Platz bewerten sie als etwas knapp, aber ausreichend: *„Wir wohnen hier schon auf Kante genäht“*. Da sie ihre Wohnlage aber nicht verlassen möchten und es in dem Viertel nur wenige größere Wohnungen gibt, möchten sie erstmal weiterhin in ihrer Wohnung bleiben. Zudem bewerten sie den Bedarf nach einem vierten Zimmer im Kontext mit Home-Office wie folgt: *„Aber ich sehe da keinen Sinn drin, muss ich ganz ehrlich sagen. Ich hätte auch gerne ein Hobbyzimmer, ich hätte auch gerne noch ein Zimmer, wo ich einen Billardtisch reinstellen kann. Aber ich kann nicht alles haben im Leben. Daraus jetzt ein Problem zu generieren, scheint mir sehr fragwürdig zu sein.“*

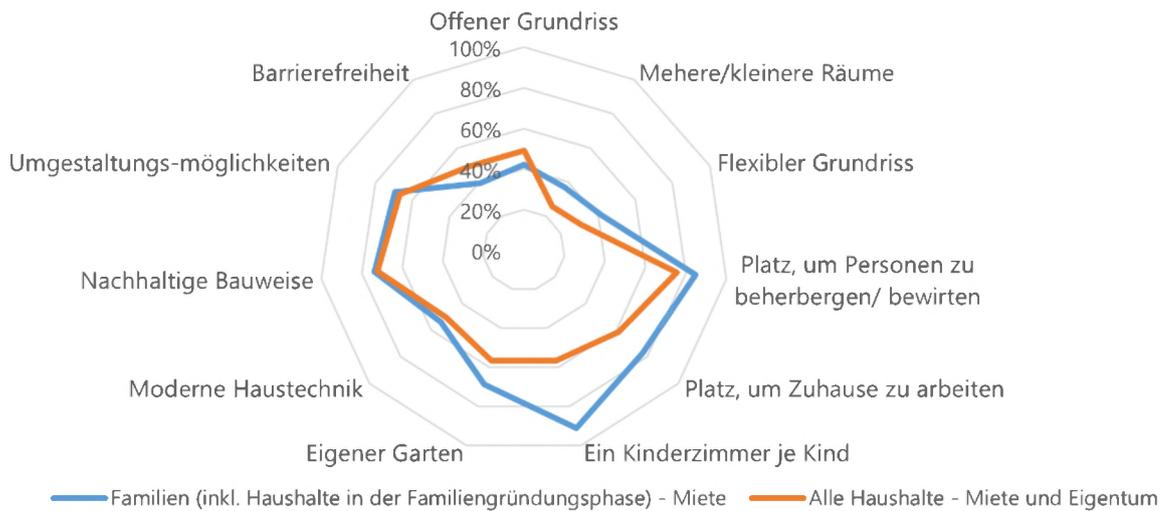
Die Auswertung der Befragung hat außerdem gezeigt, dass im Vergleich zu den Haushalten insgesamt der Wunsch nach einem Garten bei Familien deutlich stärker ausgeprägter ist. Dieser Wunsch wurde auch in den Interviews deutlich zum Ausdruck gebracht. In fast allen Interviews mit Familien wurde dieses Thema aktiv angesprochen. Die Bandbreite der Wünsche reicht von einem Haus mit Garten, über einen Kleingarten bis zu einem Gemeinschaftsgarten in der Nachbarschaft.

Etwa drei Viertel der Haushalte in der Familienphase würde ein Haus mit Garten gegenüber einer großen Wohnung bevorzugen. Dieser Wunsch bleibt in der aktuellen Wohnsituation jedoch häufig unerfüllt. Weiter gibt es eine ausgeprägte Präferenz für das Wohneigentum bei den Familienhaushalten. 70 % der Haushalte in der Familienphase würden lieber im Eigentum als zur Miete wohnen.⁸¹ Hinsichtlich der stadträumlichen Lage zeigt sich ein uneinheitliches Bild. Eine Hälfte der Haushalte bevorzugt eher die Stadtrandlage, die andere Hälfte präferiert zentrale Wohnlagen.

⁸¹ Unabhängig von den finanziellen Möglichkeiten und dem akuten Veränderungswunsch

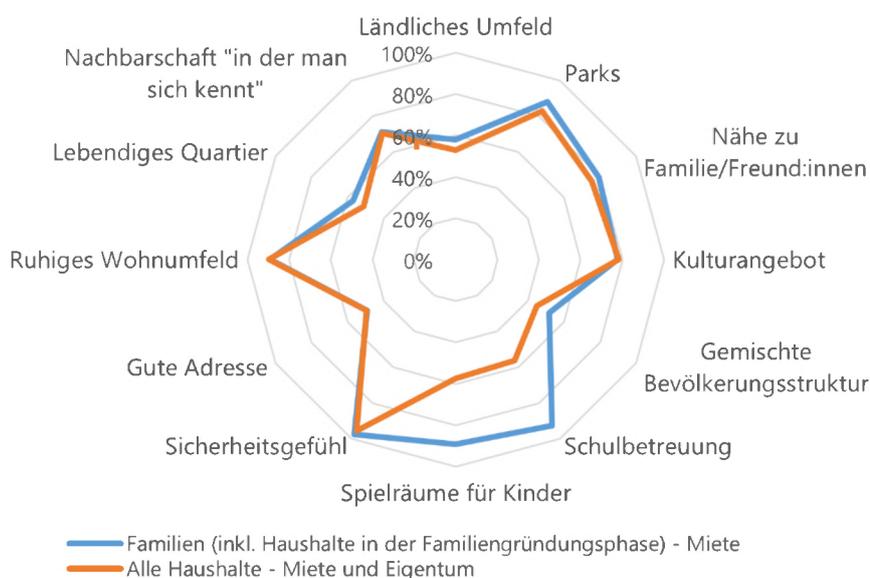
Bezogen auf das Wohnumfeld zeigt sich im Vergleich zu den anderen Gruppen erwartungsgemäß eine herausgehobene Bedeutung der kinderspezifischen Infrastruktur in Form von einem guten Schul- und Betreuungsangebot wie auch Frei- und Spielräumen für Kinder in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Abbildung 57 – Anteil Familienhaushalte, denen die Wohnungsmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind



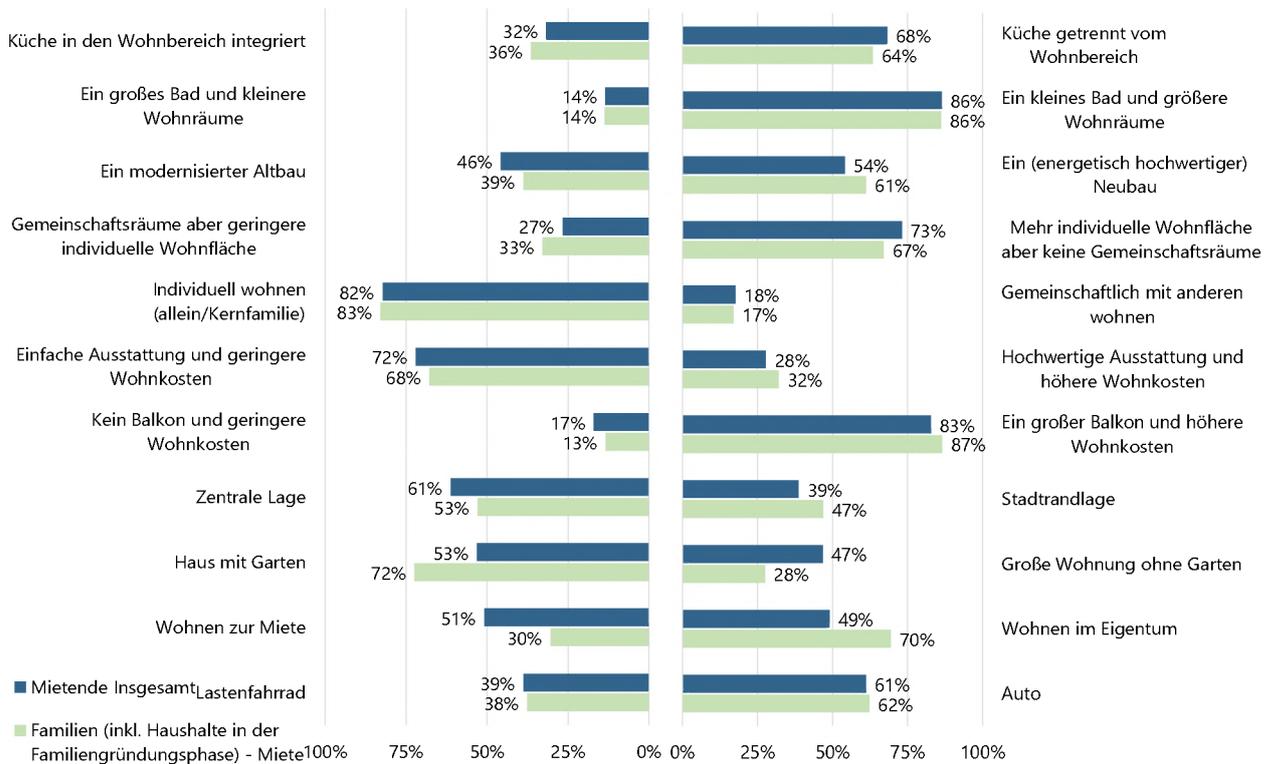
Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 58 – Anteil Familienhaushalte, denen die Wohnumfeldmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 59 – Familienhaushalte – Wohnpräferenzen „Entweder-oder-Abfrage“



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Wohnwunsch und Wohnwirklichkeit

Durch die Gegenüberstellung von Wohnpräferenzen und aktueller Wohnsituation wurden die Diskrepanzen zwischen Wunsch und Wirklichkeit herausgearbeitet (vgl. Tabelle 48 im Anhang). Im Vergleich zu den anderen Gruppen ergibt sich für die Haushalte in der Familienphase ein großes Missverhältnis bei wohnflächenbezogenen Merkmalen. Dies gilt insbesondere für Haushalte in der Familiengründungsphase sowie für Familien mit Kindern unter 7 Jahren. Unter anderem hinsichtlich der Merkmale „Für jedes Kind ein Kinderzimmer“ und „Platz, um Familie und Freunde bzw. Freundinnen zu bewirten und zu beherbergen“ und „Platz, um von zu Hause zu arbeiten“ klafft eine erhebliche Lücke zwischen dem Wohnwunsch und der Wohnrealität. Darüber hinaus bleibt der Wunsch nach einem Garten häufig unerfüllt (vgl. Tabelle 48 im Anhang). Ein Teil der Haushalte, insbesondere die Paare in der Familiengründungsphase und Paare mit Kleinkindern, streben aktiv eine Veränderung der Wohnsituation an und wollen umziehen. Gleichzeitig sind der Realisierung der Wohnwünsche enge Grenzen gesetzt. Insbesondere große, familiengerechte Wohnungen sind im freifinanzierten Segment vergleichsweise teuer und für viele Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen kaum erschwinglich).

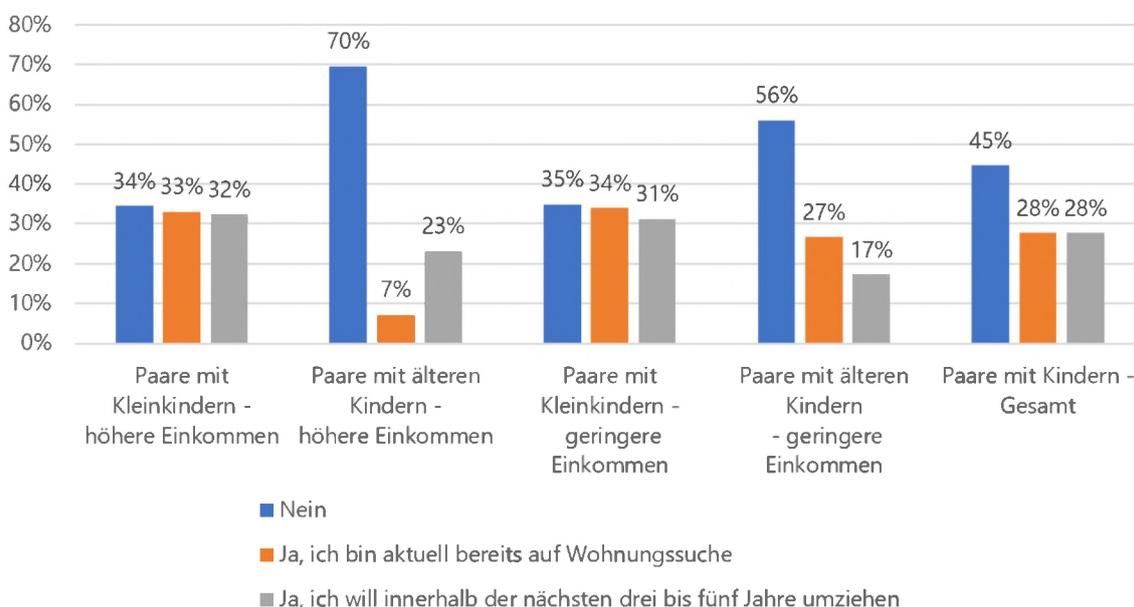
Umzugspläne

In der Familiengründungsphase verändert sich die Bedarfssituation. Mit der Geburt des ersten Kindes erhöht sich der Wohnflächenbedarf und ein kindgerechtes Wohnumfeld

sowie gute Schul- und Betreuungsangebote gewinnen bei der Wohnungswahl an Bedeutung. Da die veränderten Bedürfnisse meist nicht in dem bestehenden Wohnsetting befriedigt werden können, geht mit den veränderten Konstellationen häufig der Wunsch nach einem Wohnungswechsel einher. Dies gilt in einem besonderen Maße für den Zeitpunkt der Familiengründung. Die Umzugsneigung nimmt mit dem Alter der Kinder sukzessive ab, da in diesen Fällen häufig eine Anpassung der Wohnsituation an die veränderte Bedarfslage bereits erfolgt ist. Ein Teil der Haushalte gelingt dies jedoch nicht und bleibt auf Wohnungssuche.

Die Auswertung der Befragung zeigt, eine generell stark ausgeprägter Umzugswunsch bei den Paarhaushalten mit Kindern. Mehr als die Hälfte der Haushalte möchte die Wohnsituation kurz- bis mittelfristig verändern und immerhin mehr als ein Viertel der Paare mit Kindern ist derzeit auf Wohnungssuche. Nochmals höher ist der Anteil, bei der Gruppe der Paare mit Kindern unter 7 Jahren. Ein Drittel dieser Gruppe ist derzeit auf Wohnungssuche. Der hohe Anteil an Haushalte mit Veränderungswunsch ist ein Indiz dafür, dass viele zur Miete wohnende Familie ihren Wohnwunsch noch nicht erfüllt haben bzw. die Wohnsituation (noch) nicht der Bedarfslage entspricht. Die hohe Anzahl von umzugswilligen Familienhaushalten ist auch das Resultat einer vielfach über einen längeren Zeitraum erfolglosen Wohnungssuche, auf die im folgenden Abschnitt noch näher eingegangen wird.

Abbildung 60 – Familienhaushalte – Umzugspläne



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Lange Suchdauer

Das knappe Wohnungsangebot bzw. geringe Wohnungsleerstände haben direkte Auswirkungen auf die Chancen, die bestehenden Wohnwünsche zu realisieren. Ein guter Indikator zur Beschreibung angespannter Wohnungsmärkte ist die Suchdauer (bezogen auf Haushalte, die derzeit auf Wohnungssuche sind) bei einem geplanten Umzug. Die im Rahmen der Befragung festgestellte hohe Suchdauer bei Familien weist darauf hin, dass die Realisierung der Wohnwünsche für die Gruppe der Familien besonders schwierig ist. Während Haushalte ohne Kinder im Mittel rund 12 Monate auf Wohnungssuche sind, suchen Paare mit Kindern unter 7 Jahre 21 und Familien mit Kindern über 6 Jahren 29 Monate. Hintergrund für die lange Suchdauer ist neben dem knappen Angebot ein geringes Maß an Flexibilität bei der Gruppe der Familien bedingt durch ausgeprägtere soziale Bindungen im Quartier und der Nachbarschaft, der spezifischen Bedarfslage (kindgerechtes Wohnumfeld/Schnitt und Größe der Wohnung) sowie in Teilen begrenzte finanziellen Möglichkeiten.

Eine Differenzierung der Ergebnisse nach dem Einkommen macht deutlich, dass es einkommensschwächeren Haushalten besonders schwerfällt, die Wohnsituation an die Bedarfslage anzupassen. Dies zeigt der erhöhte Anteil von Familien mit geringeren Einkommen in (eher) beengten Wohnverhältnissen (vgl. Tabelle 15), eine längere Suchdauer (vgl. Tabelle 54) sowie ein hoher Anteil von Haushalten mit Kindern über sechs Jahren, die aktuell (immer noch) eine Wohnung suche (vgl. Abbildung 60). Während Haushalte mit höheren Einkommen und älteren Kindern meist nicht mehr umziehen wollen und mit der Wohnsituation zufrieden sind, ist es einkommensschwächeren häufig nicht gelungen die Wohnsituation der Bedarfslage anzupassen. Bei den Gründen für die bisher erfolglose Suche wurde von den Familienhaushalten mit geringen Einkommen überdurchschnittlich häufig angegeben das vorhandene Angebote an andere Interessentinnen und Interessenten vergeben wurden (74 % vs. 45 bei Haushalten mit eher hohen Einkommen). Dies überrascht nicht, da bei mehreren Bewerbungen solventere Haushalte den Vorzug erhalten. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Wohnkostenbelastung ein Niveau von 30 % bis 40 % überschreitet. Haushalte mit höheren Einkommen gaben hingegen zu 70 % an, dass das Preis-Leistungsverhältnis nicht stimme bzw. dass die Bereitschaft fehle, die geforderten Preise zu zahlen.

Die Ergebnisse zeigen jedoch, dass längst nicht nur einkommensschwächere Familien Schwierigkeiten haben, geeigneten Wohnraum zu finden. Auch Haushalte mit höheren Einkommen und Kleinkindern konnten ihre Wohnsituation noch nicht an die veränderte Bedarfslage anpassen. Aufgrund der besseren finanziellen Möglichkeiten gelingt es diesen Familien jedoch häufiger im Zeitverlauf die Wohnsituation anzupassen.

Umzugsgründe

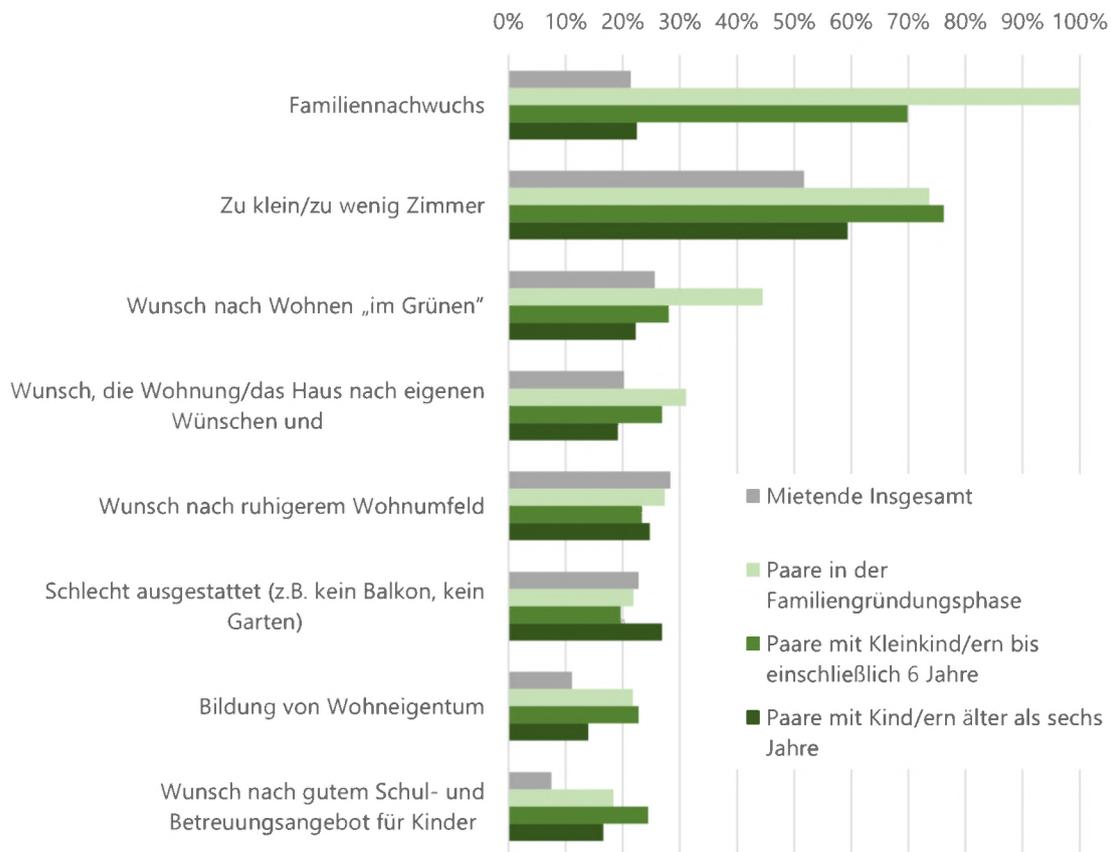
Eine Auswertung der Umzugswünsche bestätigt die herausgehobene Bedeutung, des Wunsches nach mehr Wohnraum. 74 % der Haushalte in Familiengründungsphase und

76 % der Paare mit Kindern unter sieben Jahre begründeten ihren Umzugswunsch unter anderem mit der zu kleinen Wohnung.

Bei den Haushalten in der Familiengründungsphase ist der Wunsch nach dem Wohnen im Grünen relativ stark ausgeprägt (44 %). Bei den Paarhaushalten mit Kindern wiegt dieser Aspekt weniger schwer. 28 % der Haushalte mit Kindern unter 7 Jahre und 22 % der Haushalte mit Kindern über 6 Jahren gaben als Auszugsgrund den Wunsch nach dem Wohnen „im Grünen“ an. Die Unterschiede sind auf eine deutlich höhere Ortsbindung bei den Paarhaushalten mit Kindern zurückzuführen. So sind Haushalte mit Kindern aufgrund der stärker ausgeprägten lokalen Bezüge (Schul-/Kitabesuch der Kinder) weniger flexibel bei der Standortwahl und wollen und dementsprechend häufiger im gleichen Stadtteil umziehen. Die weiteren Gründe sind eher von nachrangiger Bedeutung.

Indizien für Präferenzverschiebungen können durch den Vergleich der Umzugsgründe aus der derzeitigen (Gruppe der Haushalte mit Umzugswunsch) und der Auszugsgründe aus der vorherigen Wohnung (Gruppe der Haushalte ohne Umzugswunsch) gewonnen werden. Während der Wunsch nach einer größeren Wohnung in beiden Gruppen in etwa die gleich große Bedeutung einnimmt, kann bezüglich der Umzugsmotive *Wohnen im Grünen* und Wunsch nach einem *ruhigerem Wohnumfeld* tendenziell eine Präferenzverschiebung festgestellt werden. So ist der Wunsch nach dem *Wohnen im Grünen* und dem Wunsch nach einem *ruhigeren Wohnumfeld* bei der Gruppe der Haushalte mit einem aktuellen Umzugswunsch leicht stärker ausgeprägt.

Abbildung 61 – Familienhaushalte – Umzugsgründe - Top 8



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Umzugspläne differenziert nach Zielort

Die Gruppe der Haushalte in der Familienphase zeichnet sich durch einen hohen Anteil von 23 % aus, die gern ins Umland von Hamburg ziehen möchten (insgesamt sind es 17 %). Dieses Ergebnis korrespondiert mit dem ausgeprägten Umzugswunsch im Grünen wohnen zu wollen. Auffällig ist, dass hauptsächlich jene Haushalte ins Umland ziehen wollen, die noch keine Kinder haben. Bezogen auf die Haushalte, die aktuell Wohnraum suchen, sind dies 44 %. Fast jeder zweite Haushalt in der Familiengründungsphase erwägt damit ins Umland ziehen. Ausschlaggebende Gründe sind der Eigentumswunsch, der Wunsch nach einem Haus mit Garten sowie der Wunsch „im Grünen“ zu wohnen. Sind bereits Kinder im Haus, verringert sich der Anteil der potenziell ins Umland ziehenden Haushalte deutlich. Leben in der Familie ältere Kinder, wird mehrheitlich ein Umzug innerhalb des Quartiers angestrebt. Hintergrund sind die bereits angeführten, stärker ausgeprägten lokalen Bindungen der Familien mit Kindern (bspw. durch den Schulbesuch der Kinder).

Tabelle 20 – Umzugspläne differenziert nach Zielort – Haushalte in der Familienphase, die derzeit auf Wohnungssuche sind.

	Ins selbe Viertel/in die Nähe	Anderer Stadtteil innerhalb Hamburgs	In eine andere Region Deutschlands	Ins Hamburger Umland
Paare in der Familiengründungsphase	35 %	18 %	3 %	44 %
Paare mit Kleinkind/ern bis einschließlich 6 Jahre	46 %	33 %	6 %	15 %
Paare mit Kind/ern älter als sechs Jahre	54 %	29 %	4 %	13 %

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Gewünschter Wohnungstyp

Im Rahmen der Erhebung wurde erfragt, welche Wohnform nach dem Umzug angestrebt wird bzw. welche Wohnung gesucht wird. Rund 43 % der Haushalte in der Familienphase sucht ausschließlich nach Mietobjekten und gut ein Drittel der Familienhaushalte mit Umzugswunsch ist auf der Suche nach Eigentumsobjekten. Die restlichen Haushalte sind hinsichtlich der Wohnform nicht festgelegt. Der Eigentumswunsch ist bei den Familien im Vergleich zu den anderen Haushaltstypen damit deutlich ausgeprägter. Bei den Haushalten, die bereits auf Wohnungssuche sind (in Abgrenzung zu allen Haushalten, die in den nächsten drei bis fünf Jahren einen Umzug planen), ist der Eigentumswunsch allerdings schwächer ausgeprägt (56 % ausschließlich Miet- und 23 % ausschließlich Eigentumswohnungen). Es ist anzunehmen, dass diese Gruppe die Möglichkeiten der Eigentumsbildung realistischer einschätzen kann.

Der Wunsch nach dem Wohnen im Eigentum besteht grundsätzlich einkommensunabhängig. Bei der Analyse der konkreten Umzugspläne zeigen sich hingegen erwartungsgemäß deutliche einkommensabhängige Unterschiede. Wobei festzuhalten ist, dass auch Familienpaarhaushalte mit geringen Einkommen nach Eigentumsobjekten suchen. Eine Verwirklichung des Eigentumswunsches setzt in diesen Haushaltskonstellationen meist ein bestehendes Vermögen bzw. finanzielle Unterstützung durch Angehörige voraus.⁸²

Unterschiede zeigen sich darüber hinaus zwischen Familienpaarhaushalten, die innerhalb Hamburgs umziehen wollen und Haushalte, die einen Umzug ins Umland in Erwägung ziehen. Haushalt, die innerhalb Hamburgs Wohnraum suchen, sind deutlich seltener auf Eigentumsobjekte fokussiert (15 % vs. 46 %). Bezüglich des gesuchten Haus- und Wohnungstyps lässt sich bei den auf Hamburg ausgerichteten Haushalten eine stärkere Präferenz für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (59 %) feststellen. Wird ein Umzug ins Umland in Erwägung gezogen, ziehen nur 29 % der Familienhaushalte eine Wohnung in

⁸² Angaben zur Vermögenssituation wurden im Rahmen der Befragung nicht abgefragt

einem Mehrfamilienhaus in Betracht. Das freistehende Einfamilienhaus ist bei dieser Gruppe mit 81 % der am häufigsten gesuchte Haus- bzw. Wohnungstyp.

Mindestgröße und Zahlungsbereitschaft

Die umzugswilligen Haushalte in der Familienphase wurden befragt, welche Mindestgröße die neue Wohnung haben muss und welche Größe wünschenswert wäre. Haushalte in der Familienphase gaben im Mittel eine Mindestgröße von 91 m² und eine Wunschwohnfläche von 115 m² an. Haushalte mit geringeren Einkommen suchen im Mittel 5 bis 10 m² weniger Wohnfläche, Haushalte mit höheren Einkommen entsprechend leicht größere Wohnungen.

Die Mietzahlungsbereitschaft der Haushalte, die derzeit in Hamburg eine Wohnung suchen, ist als insgesamt marktkonform zu bewerten. Familienpaarhaushalte mit Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung sind bereit, rund 16 bis 20 € warm (etwa 12 bis 16 € nettokalt) zu zahlen⁸³. Die Mietzahlungsbereitschaft der Fokusgruppe „Wohnraumförderung“ liegt bei 11 bis 13 € warm (etwa 7 bis 9 € nettokalt).

Insbesondere die Gruppe der Haushalte mit höheren Einkommen ist in der Lage und willens, die derzeitigen Marktmieten zu zahlen (vgl. Teil I – Kap. 2.4.10). Die hohe Suchdauer weist jedoch auf das grundsätzliche Knappheitsproblem hin: So ist zu konstatieren, dass zu wenig familiengerechte Wohnungen verfügbar bzw. anmietbar sind. An dieser Stelle sei jedoch betont, dass prinzipiell ausreichend familiengerechte Wohnungen im Hamburger Wohnungsbestand vorhanden sind, diese werden allerdings häufig von kinderlosen Haushalten bewohnt und nicht freigezogen (siehe hierzu auch Lock-In-Effekt Teil I – Kap. 2.5).

Eine Diskrepanz zwischen den freifinanzierten Marktmieten und der Mietzahlungsbereitschaft ist bei der Gruppe der Familien mit geringeren Einkommen festzustellen. Die Anmietung von adäquatem Wohnraum wird angesichts des Preisniveaus und der ausgeprägten Konkurrenzsituation vielfach nicht gelingen. Speziell dann, wenn Wohnraum aufgrund der bestehenden sozialen Bezüge primär in eher höherpreisigen zentralen Wohnlagen gesucht wird. Für diese Haushalte kann vielfach nur der geförderte Wohnraum eine bedarfsgerechte Wohnperspektive bieten.

3.1.4 Alleinerziehende

Im Folgenden wird die Wohnsituation von Alleinerziehenden dargestellt. Alleinerziehende im Sinne der vorliegenden Studie sind Personen, die ohne Partnerin oder Partner mit einem oder mehreren minderjährigen Kindern zusammenleben sowie Frauen, die Nachwuchs erwarten, alleine wohnen und absehbar nicht mit einem Partner oder einer Partnerin zusammenleben.

⁸³ Die Spanne ergibt sich aus dem Quotienten von Mietzahlungsbereitschaft (absolut) zu Mindestgröße (unterer Spannenwert) und Wunschgröße (oberer Spannenwert) der gesuchten Wohnung.

Nicht Teil der hier dargestellten Gruppe sind Alleinerziehende mit erwachsenen Kindern. Bei der Auswertung kann grundsätzlich nicht zwischen Alleinerziehenden, die weitgehend ohne Unterstützung durch den Partner/die Partnerin für die Kinder sorgen und getrenntlebenden Paaren, die die Kindererziehung annähernd zu gleichen Teilen wahrnehmen („Wechselmodell“), differenziert werden.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass „Alleinerziehend“ für viele Trennungseltern nur eine vorübergehende Phase ist. Zwei Jahre nach der Trennung lebt fast ein Drittel der Alleinerziehenden wieder mit einem Partner/einer Partnerin zusammen. Nach acht Jahren sind es 58 % der alleinerziehenden Frauen und 61 % der alleinerziehenden Männer.⁸⁴

Charakteristika

Unabhängig von der Unterstützung durch den Partner/die Partnerin stehen Alleinerziehende vor besonderen Herausforderungen. So sind Alleinerziehende bzw. Familien mit getrennten Eltern mit erhöhten Wohnkosten konfrontiert. So steigt die Wohnfläche, die der ehemalige Familienverbund nach der Trennung bewohnt, an. Zwar sind die „neuen“ Wohnungen nach der erfolgten Trennung ggf. jeweils deutlich kleiner, in der Summe wird jedoch mehr Wohnraum benötigt. Der Flächenbedarf nimmt noch zu, wenn beide Elternteile die Kinder im Wechsel betreuen oder Kinder regelmäßig Umgang mit dem anderen Elternteil haben. Dann sind sogar in zwei Wohnungen Schlafmöglichkeiten für Kinder notwendig.

Unabhängig von den hohen Wohnkosten ist der Marktzugang für Alleinerziehende tendenziell erschwert. So konkurrieren Alleinerziehende bei der Wohnungssuche unter anderem mit gut situierten Singles und doppelverdienenden Paaren und Paarfamilien. Insbesondere wenn mit dem potenziellen Mietverhältnis eine hohe Wohnkostenbelastung einhergeht oder der Schnitt bzw. die Größe der Wohnung vermeintlich ungeeignet ist (bspw. Zweizimmerwohnung), gibt es auf der Seite der Vermietenden teils Vorbehalte. Im Zweifel wird bei hoher Nachfrage eher ein „passenderer“ und „finanzstärkerer“ Haushalt ausgewählt.

Alleinerziehende in Zahlen

Alleinerziehende sind längst keine soziale Randgruppe mehr. Zwar ist der Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten in den vergangenen Jahren nicht weiter gestiegen bzw. sogar leicht gesunken (vgl. Teil I – Kap. 2.4.4), insgesamt sind in Hamburg aber weiterhin rund 20 bis 25 % aller Familienhaushalte mit minderjährigen Kindern alleinerziehend (rund 45.000 bis 50.000).

Die meisten Alleinerziehenden haben ein Kind (66 %). 28 % der Alleinerziehenden haben zwei und 5 % drei oder mehr Kinder.⁸⁵ Von den Alleinerziehenden leben nach den Befragungsdaten rund ein Fünftel im Eigentum und entsprechend vier Fünftel in

⁸⁴Bastin, Sonja; Kreyenfeld, Michaela, 2018: Partnerschaftsverläufe von Müttern und Vätern nach Trennung, in: Geisler Esther et al. (Hrsg.), Familien nach Trennung und Scheidung in Deutschland.

⁸⁵ Quelle: Mikrozensus 2019

Mietwohnungen. Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf die Gruppe der rund 37.000 bis 40.000 Alleinerziehenden, die zur Miete wohnen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass auch die Gruppe der Alleinerziehenden nicht homogen ist. Alleinerziehende leben in unterschiedlichen Wohnkonstellationen. Beispielsweise wohnt ein Teil der Alleinerziehenden (immer noch oder wieder) bei den Eltern oder in temporären oder auf Dauer ausgerichteten Wohngemeinschaften mit Freunden oder Bekannten. Die weitaus größte Gruppe der Alleinerziehenden wohnt jedoch mit den Kindern allein in einer eigenen Wohnung.

Hinsichtlich der Ergebnisdarstellung wird die Gruppe der Alleinerziehenden als Ganzes betrachtet. Eine stärkere Differenzierung der Gruppe nach besonderen Wohn- und Einkommenskonstellationen ist nicht möglich, da die Fallzahl im Befragungsrücklauf für eine weitere Aufgliederung nicht ausreichend ist. Hinsichtlich einzelner Fragestellungen erfolgt jedoch eine Auswertung differenziert nach der Anzahl und/oder dem Alter der Kinder.

→ Differenzierung nach der Anzahl der Kinder

- Alleinstehende Frauen ohne Kinder, die Nachwuchs erwarten (unbekannte Zahl)
- Alleinerziehende mit einem Kind ~ 26.000 Haushalte
- Alleinerziehende zwei und mehr Kindern ~ 13.000 Haushalte

Wohnsituation

Im Vergleich zu den anderen Gruppen wohnen die Alleinerziehenden überdurchschnittlich häufig in peripheren Wohnlagen am Stadtrand. Grundsätzliche Unterschiede zu den Paaren mit Kindern können hinsichtlich der Wohnlage allerdings nicht festgestellt werden. Dies ist erklärbar, da im Zuge der Trennung in der Regel in der Nähe der vorherigen Wohnung eine neue Wohnung gesucht wird (siehe folgende Ausführungen).

Die durchschnittliche Wohnungsgröße von Alleinerziehenden mit Kindern beträgt in Hamburg 72 m² (Median: 67 m²). Im Mittel verfügt die Wohnung über drei Zimmer. Insgesamt liegt die Pro-Kopf-Wohnfläche von Alleinerziehenden mit Kindern leicht oberhalb der Pro-Kopf-Wohnfläche von Paarhaushalten mit Kindern. Während Paare mit Kindern auf durchschnittlich 25 m² leben, leben Alleinerziehende mit Kindern im Mittel auf 27 m². Dies verwundert nicht, so nutzen zusammenlebende Paare in der Regel einen Wohnraum als gemeinsames Schlafzimmer und einen weiteren Raum als gemeinsames „Wohnzimmer“ für das familiäre Zusammenleben oder für den Empfang von Besuch. Alleinerziehende benötigen „bestenfalls“ ebenfalls einen eigenen Schlafraum. Auch die Flächen für Küchen und Bad müssen in etwa gleicher Größe vorhanden sein. Die grundsätzlichen Wohnflächenansprüche unterscheiden sich somit nicht wesentlich von Paarhaushalten mit Kindern. Da jedoch die Zahl der Haushaltsmitglieder nach der Trennung reduziert ist, ergibt sich eine geringere Flächeneffizienz bzw. höhere Pro-Kopf-Wohnflächen.

Die im Mittel geringere Wohnfläche von Alleinerziehenden zeigt, dass trotz der vergleichbaren Flächenansprüche Abstriche bei der Wohnfläche gemacht werden (vgl. Tabelle 21).

Tabelle 21 – Wohnflächen – Paare und Alleinerziehende, differenziert nach Anzahl der Kinder.

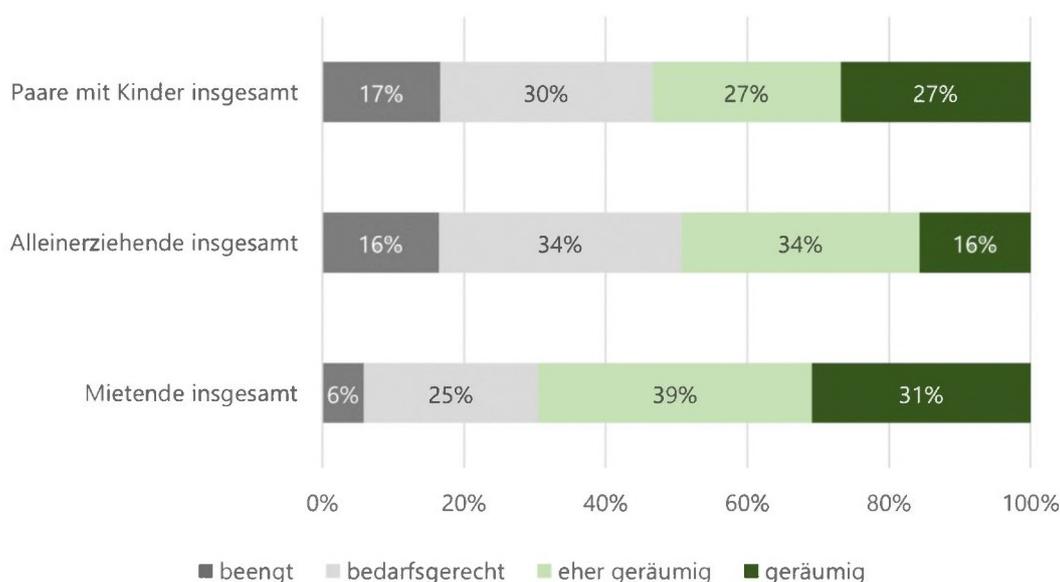
			Wohnfläche (in m ²)	Wohnfläche pro Kopf (in m ²)	Anzahl Zim- mer
Paare - Miete	1 Kind	Median	78,00	25,30	3,0
Paare - Miete	2 Kinder	Median	87,00	21,50	4,0
Alleinerziehende - Miete	1 Kind	Median	65,00	28,20	3,0
Alleinerziehende - Miete	2 Kinder	Median	75,00	24,60	3,0

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Der Anteil beengter Wohnverhältnis liegt auf dem Niveau von Paaren mit Kindern

Die Analyse von beengten und großzügigen Wohnverhältnissen zeigt, dass Alleinerziehende zwar zu deutlich höheren Anteilen in beengten Wohnverhältnissen leben als die Mietenden insgesamt, im Vergleich zu den Paarhaushalten mit Kindern ergeben sich jedoch nur geringe Unterschiede. Zwar ist der Anteil der Alleinerziehenden, die auf einer geräumigen Wohnfläche leben, mit 16 % gegenüber 27 % deutlich kleiner als bei den Paarhaushalten mit Kindern, der Anteil, der beengt oder bedarfsgerecht lebenden Alleinerziehenden bewegt sich jedoch in etwa auf dem gleichen Niveau.

Abbildung 62 – Wohnsituation – beengte Wohnverhältnisse (Alleinerziehende Miete)



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Pendelzeiten eher gering

Für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sind die Nähe zur Arbeit und die Wegzeiten zur Arbeit mitentscheidend. Dies gilt in einem besonderen Maße für die Gruppe der Alleinerziehenden, da hier die partnerschaftliche Unterstützung (teils) wegfällt und die Organisation des Alltags auf eine Person entfällt. Während in Paarhaushalten zumindest eine Person auch größere Pendeldistanzen bzw. Wegzeiten zurücklegen kann, ist dies für Alleinerziehende in der Regel nicht möglich. Alleinerziehende sind somit hinsichtlich des Orts der Arbeit und/oder des Arbeitsvolumens eingeschränkt, womit ein grundsätzliches Dilemma besteht. Die Realisierung von kurzen Wegzeiten setzt tendenziell eher zentrale und damit eher höherpreisige Wohnstandorte voraus, die Bezahlbarkeit eines entsprechenden Angebots ist angesichts der begrenzten finanziellen Möglichkeiten nicht gegeben oder die Anmietung ist mit einer sehr hohen Wohnkostenbelastung verbunden.

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass Alleinerziehende im Mittel geringe Wegzeiten zurücklegen. Die durchschnittliche Zeit für den Weg zur Arbeit beträgt etwa 20 Minuten und damit rund fünf Minuten weniger als für Paarhaushalte mit Kindern. Als Verkehrsmittel wird von den Alleinerziehenden mit Kind mit 57 % mehrheitlich der ÖPNV genutzt (Paare mit Kindern = 35 %), aber auch der Pkw nimmt mit 29 % noch einen hohen Anteil ein (Paare mit Kindern = 36 %). Zu deutlich geringen Anteil wird hingegen das Fahrrad genutzt (7 % zu 23 % Paare mit Kindern).

Häufig geringe bis sehr geringe Einkommen

Insgesamt verfügen die Alleinerziehenden mit Ausnahme der Auszubildenden und Studierenden über die geringsten Einkommen der untersuchten Gruppen (vgl. Tabelle 46 im Anhang).

Das Äquivalenzeinkommen beträgt im Mittel 1.490 € (Median: 1.410 €) und ist damit deutlich unterdurchschnittlich, insbesondere gegenüber den Paaren mit Kindern, die im Mittel über 2.440,00 € monatlich verfügen (Median: 2.330,00 €). Die geringen Einkommen führen im Ergebnis zu einer sehr hohen Wohnkostenbelastung. Während Haushalte in der Familienphase eine im Vergleich unterdurchschnittliche Belastung in Höhe von 30 % (Median: 27 %) aufweisen, tragen Alleinerziehende eine deutlich höhere Belastung von im Mittel 45 % (Median: 39 %).

Auch der Anteil der Haushalte mit einer kritisch hohen Wohnkostenbelastung von 40 % und mehr ist deutlich erhöht. Während für Haushalte in der Familienphase eine unterdurchschnittliche Belastung in Höhe von 30 % ermittelt werden kann, tragen Alleinerziehende eine deutlich höhere Belastung von im Mittel 45 % (Median: 39 %).

Dementsprechend hoch ist der Anteil der Alleinerziehenden, die der Aussage *eine höhere Miete bzw. höhere Wohnkosten könnte ich nicht tragen* „eher“ (22 %) oder „voll“ (53 %) zustimmen. Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass Alleinerziehende insbesondere vor finanziellen Herausforderungen stehen. Die sehr hohe Wohnkostenbelastung weist darauf hin, dass viele Alleinerziehende Mühe haben, die Wohnung zu finanzieren. In diesen

Fällen müssen häufig große Abstriche in den anderen Lebensbereichen gemacht werden. Bei sehr hohen Belastungen von 50 % und mehr besteht die Gefahr, dass das Wohnverhältnis nicht aufrechterhalten werden kann.

Eher geringe Zufriedenheitswerte

Die Alleinerziehenden sind mit deutlichem Abstand die Gruppe mit dem höchsten Anteil an (eher) unzufriedenen Haushalte. Rund ein Drittel der Alleinerziehenden ist mit der Wohnsituation und der Wohnung unzufrieden. Mit dem Wohnumfeld besteht eine leicht höhere Zufriedenheit, doch auch diesbezüglich sind die Zufriedenheitswerte im Vergleich zu den anderen Gruppen unterdurchschnittlich ausgeprägt (vgl. Abbildung 65.)

Abbildung 63 – Anteil sehr zufriedener / eher zufriedener Alleinerziehende

Die im Vergleich sehr hohe Unzufriedenheit mit der Wohnsituation ist insbesondere auf ein eher *lautes Wohnumfeld*, nicht *passende Grundrisse* bzw. eine nicht bedarfsgerechte Raumaufteilung (gewünscht werden tendenziell mehr kleine, als wenige große Räume) sowie auf fehlende Frei- und Spielräume für Kinder in der unmittelbaren Nachbarschaft, wie auch auf die räumliche Distanz zur Arbeit oder zu Freunden und Familien zurückzuführen.⁸⁶ Im Umkehrschluss heißt dies: Alleinerziehende sind mehr als andere Haushalte auf

	Alleinerziehende - Miete	Mietende insgesamt
 Wohnumfeld	79 %	87 %
 Wohnung	68 %	83 %
 Wohnsituation insgesamt	67 %	81 %

die räumliche Nähe und die Unterstützung von Familien und Freunden angewiesen, die Distanzen zur Arbeit dürfen nicht zu groß sein und es braucht attraktive Frei- und Spielräume in der Nachbarschaft. Vor dem Hintergrund der geringen finanziellen Mittel sind kompakte Grundrisse und eine flächeneffiziente Raumaufteilung essenziell. Wie andere Haushalte auch, schätzen Alleinerziehende ein ruhiges Wohnumfeld. Diesbezüglich müssen Alleinerziehende jedoch häufiger als andere Haushalte Abstriche machen.

Wohnwünsche

Die Wohnwünsche der Alleinerziehenden sind fast deckungsgleich mit den Wohnwünschen von Familien. Von herausgehobener Bedeutung ist, wie bei den Paaren mit Kindern auch, der Wunsch nach einem Kinderzimmer für jedes Kind sowie Platz, um Familien und Freunde zu bewirten und beherbergen. Auch der Wunsch nach einem Garten ist ähnlich stark ausgeprägt. Hinsichtlich der abgefragten wohnungsbezogenen Merkmale ergibt zwischen den Alleinerziehenden und den Paaren mit Kindern hinsichtlich der Home-Office-Tätigkeit bzw. dem Arbeitsplatz zu Hause eine abweichende Bewertung. Paaren mit Kindern ist der Aspekt Platz, um zu Hause zu arbeiten meist wichtig oder sehr wichtig (77 %). Dies bewerten viele Alleinerziehende anders. Nur rund die Hälfte der Haushalte, hat angegeben, genügend Platz für die Arbeit zu Hause sei wichtig oder sehr wichtig.

⁸⁶ Basis Regressionsmodell. Getestet wurde der Einfluss auf die Zufriedenheit von wichtigen und nicht vorhandenen Wohnungs- und Wohnumfeldmerkmalen.

Einerseits ist der Anteil der Beschäftigten, die zu Hause arbeiten können, geringer (49 % zu 60 % bei den Paarhaushalten) andererseits ist der Anteil der Nicht-Berufstätigen in der Gruppe der Alleinerziehenden höher. Gleichwohl bietet die Home-Office-Tätigkeit für viele Alleinerziehenden eine Möglichkeit sowohl dem Beruf- als auch dem Familienleben gerecht zu werden. So zeigt die Befragung, dass Alleinerziehende bereits vor Corona zu einem eher hohen Anteil zu Hause gearbeitet haben. So haben 14 % der berufstätigen Alleinerziehend bereits vor der Pandemie mehr als 50 % der Arbeitszeit zu Hause verbracht. Bei Paaren mit Kindern waren es nur 8 % der Haushalte. Im Zuge der Pandemie haben sich die Verhältnisse auf einem höheren Niveau angeglichen. 31 % der Alleinerziehenden und 28 % der befragten Personen in Paarhaushalten mit Kindern arbeiten 50 % oder mehr von zu Hause (vgl. Tabelle 52 und Tabelle 53 im Anhang).

Ferner werden von Alleinerziehenden in einem größeren Umfang gemeinschaftliche Wohnformen präferiert (24 % zu 17 %), damit verbunden ist wohl der Wunsch nach alternativen Unterstützungsstrukturen. Diese Argumentation wird gestützt durch die hohe Bedeutung, die nachbarschaftlichen Verhältnisse haben. Keine andere untersuchte Gruppe misst einer Nachbarschaft, in der man sich kennt und hilft, eine solch hohe Bedeutung bei wie die Alleinerziehenden. Generell ist zu beobachten, dass jene Haushalte nachbarschaftlichen Beziehungen eine hohe Bedeutung beimessen, in denen geringe Einkommen und ein potenzieller Unterstützungsbedarf zusammenfallen. Dementsprechend sind diese Haushaltstypen in einem besonderen Maße betroffen, wenn nachbarschaftliche Strukturen gestört werden.

Hinsichtlich der Wohnlage gibt es in Relation zu den Paaren mit Kindern eine etwas stärker ausgeprägte Präferenz für zentrale Wohnlagen. Hinter diesem Wunsch dürfte vielfach der Wunsch nach möglichst kurzen Wegen zur Arbeit stehen.

Wohnwunsch und Wohnwirklichkeit

Wie auch bei den Paaren mit Kindern ergibt sich bei den Alleinerziehenden eine große Diskrepanz zwischen Wohnwunsch und Wohnwirklichkeit bei wohnflächenbezogenen Merkmalen (vgl. Tabelle 48 im Anhang). Unter anderem hinsichtlich der Merkmale *„Für jedes Kind ein Kinderzimmer“* und *„Platz, um Familie und Freunde bzw. Freundinnen zu bewirten und zu beherbergen“* klafft eine erhebliche Lücke zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Ein im Vergleich zu den anderen Gruppen große Diskrepanz ist auch bezüglich eines flächeneffizienten Grundrisses (möglichst viele, wenn auch kleine Zimmer) festzustellen.

Abbildung 64 – Alleinerziehende, denen die Wohnungsmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind

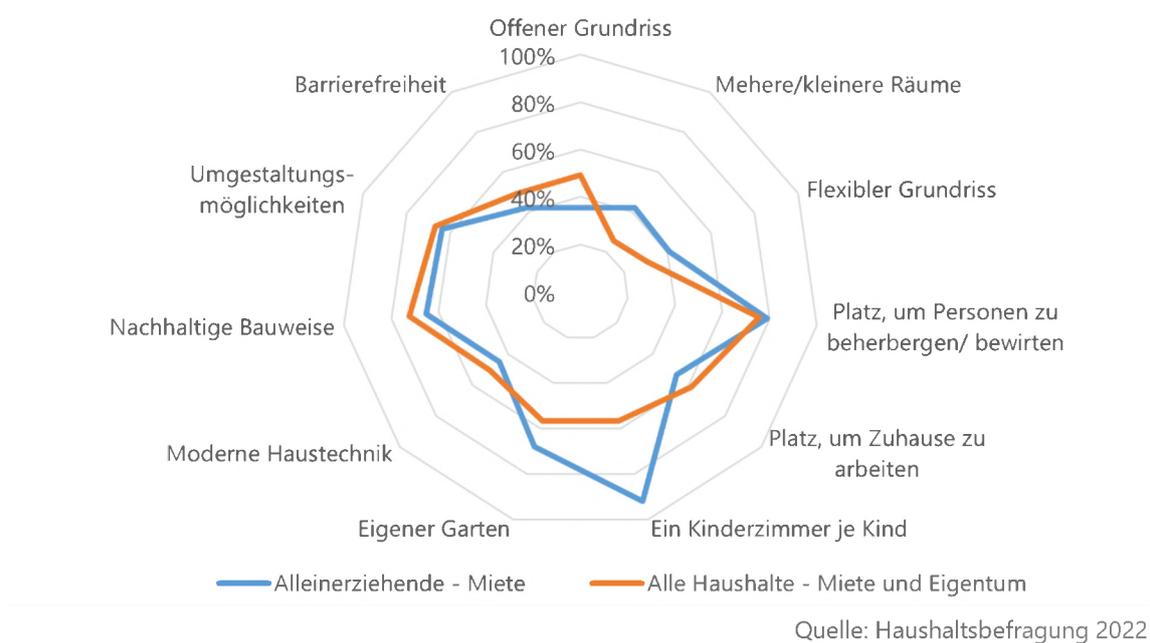


Abbildung 65 – Alleinerziehende, denen die Wohnumfeldmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind

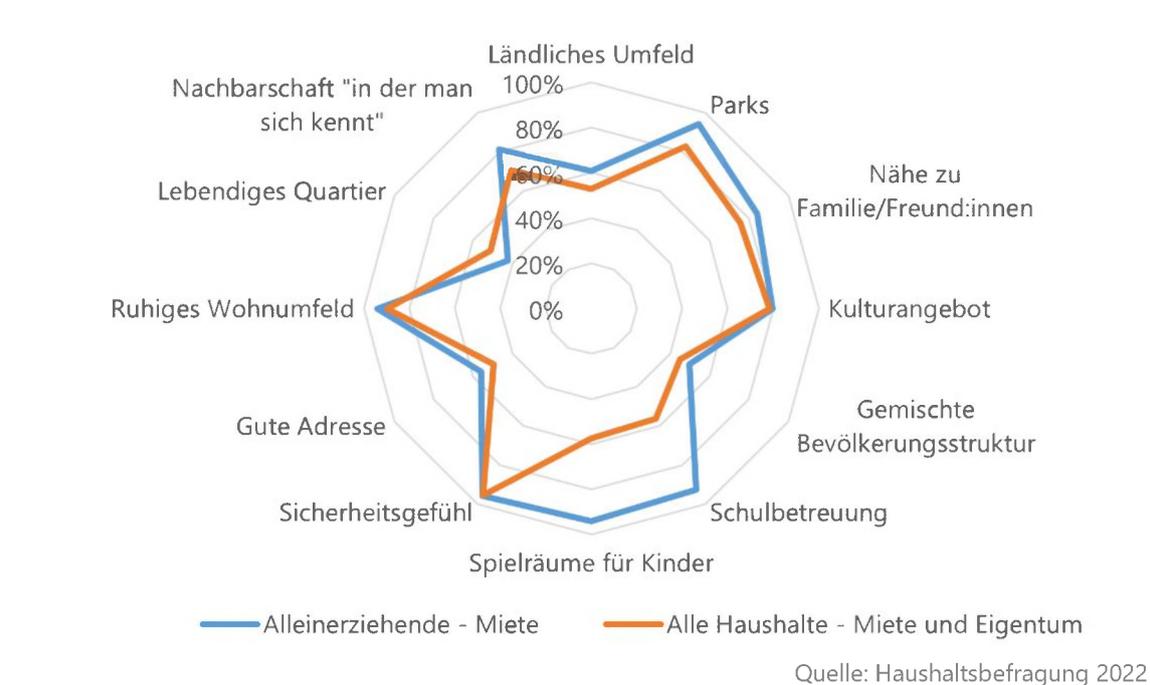
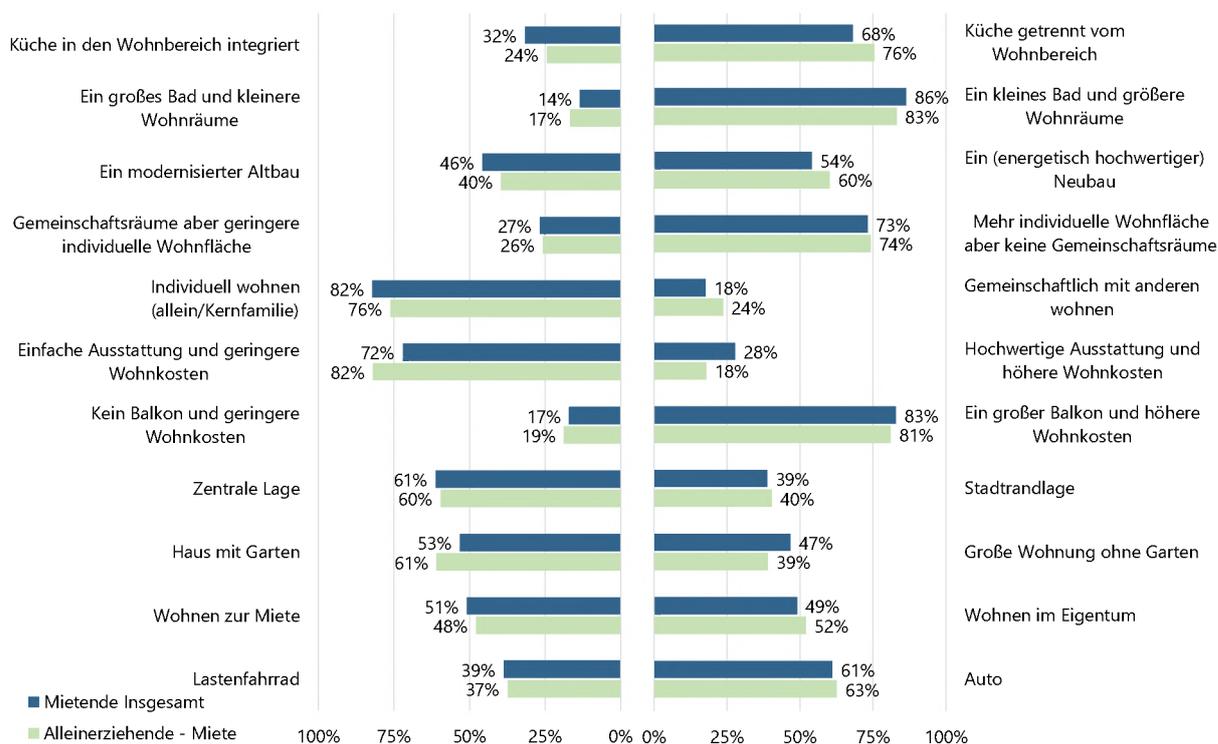


Abbildung 66 – Alleinerziehende – Wohnpräferenzen „Entweder-oder-Abfrage“



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

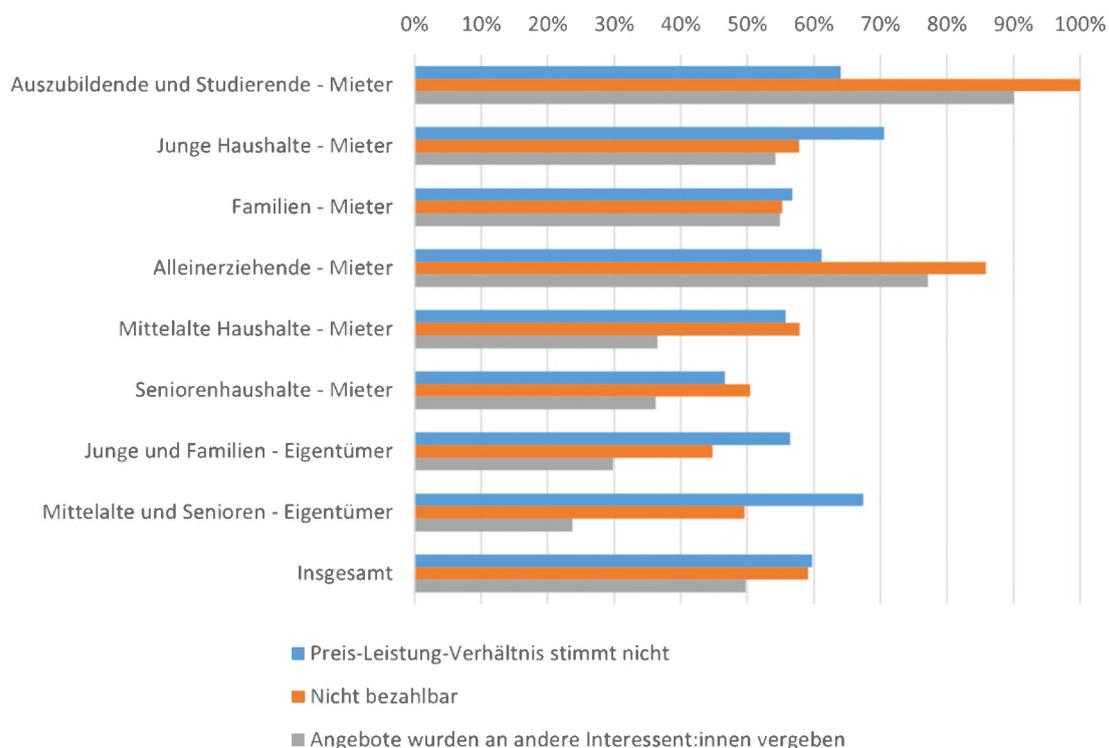
Großer Veränderungswille

Die Alleinerziehenden weisen eine hohe Umzugsneigung auf. Etwa zwei Drittel der Alleinerziehenden möchte die Wohnsituation kurz- bis mittelfristig verändern. Der hohe Anteil an Haushalten mit Veränderungswunsch ist ein Indiz dafür, dass viele Alleinerziehende ihren Wohnwunsch bisher noch nicht erfüllen konnten bzw. nach der Trennung die Wohnsituation nicht zur Zufriedenheit angepasst werden konnte. Als Gründe für den anvisierten Umzug werden meist eine zu kleine Wohnung, eine schlecht ausgestattet oder nicht sanierte Wohnung bzw. der Wunsch nach einem ruhigeren und/oder besserem sozialen Umfeld genannt.

Lange Suchdauer

Wie auch den Paarhaushalten mit Kindern gelingt es vielen Alleinerziehenden mit Umzugswunsch nicht, in kurzer Frist eine geeignete Wohnung zu finden. Darauf deutet zumindest die lange Suchdauer von durchschnittlich 24 Monaten hin. Dies gilt umso mehr, wenn sich die Suche auf den Nahraum konzentriert. Als Gründe für die bisher erfolglose Suche wird in Relation zu den anderen Gruppen häufig angegeben, dass die Angebote nicht bezahlbar waren bzw. dass potenziell geeignete Wohnungen an anderen Interessenten vergeben wurden (vgl. Abbildung 67).

Abbildung 67 – Gründe für die bisher erfolglose Suche



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Umzugspläne differenziert nach Zielort

Insgesamt unterstreichen die Ergebnisse die hohe Bindung der Alleinerziehenden an das bestehende Wohnumfeld. Vor dem Hintergrund der oftmals fehlenden partnerschaftlichen Unterstützung gewinnen die bestehenden sozialen Bezüge im Wohnumfeld für Alleinerziehende an Bedeutung. Die Aufgabe dieser Bezüge ist für Alleinerziehende mit deutlich größeren Einschränkungen verbunden als für die Gruppe der Paarhaushalte mit Kindern. Die Gruppe der Alleinerziehende möchten daher möglichst im selben Viertel umziehen bzw. in der Nähe wohnen bleiben. Insgesamt gaben 58 % der Alleinerziehenden an, im Viertel nach Wohnraum zu suchen, was den Spitzenwert der untersuchten Gruppen markiert. Dieser Wert ist mit 68 % sogar noch höher, wenn Kinder im schulpflichtigen Alter im Haushalte leben. Der Umsetzung eines Veränderungswunsches können auch die Bedürfnisse bzw. die Rücksichtnahme auf die eigenen Kinder entgegenstehen.

Im Interview angesprochen auf einen Umzugswunsch berichtet eine Alleinerziehende:

Fallbeispiel: „Also, als ich nach Hamburg gezogen bin, haben wir uns einfach irgendwo eine Wohnung gesucht, die wir bekommen haben. Dann sind wir halt hier gelandet und dann baut man sich natürlich einen Freundeskreis auf und lernt die Gegend kennen. Wenn ich jetzt kein Kind hätte und der Vater meines Kindes hier nicht um die Ecke wohnen würde, dann würde ich hier wahrscheinlich nicht mehr

wohnen. Also dann würde ich wahrscheinlich ein bisschen ländlicher – also nicht ganz aus Hamburg raus – aber ein bisschen grüner wohnen. Ich kann auch im Home-Office arbeiten. Aber da mein Kind ja zur Schule geht, bin ich halt hier gefesselt.“

Gewünschter Wohnungstyp

Im Rahmen der Erhebung wurde erfragt, welche Wohnform nach dem Umzug angestrebt wird bzw. welche Wohnung gesucht wird. Hinsichtlich des Wohnungstyps bestehen ähnliche Vorstellungen wie bei der Gruppe der Familien (vgl. Teil II, Kap. 3.1.3). Trotz der geringen Einkommen möchte ein hoher Anteil der Alleinerziehenden eine Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus beziehen. 24 % suchen ausschließlich nach Wohnungen im Einfamilienhaussegment, vorwiegend Reihenhäuser, und weitere 34 % sind hinsichtlich des Gebäude- und Wohnungstyps nicht festgelegt. Im Unterschied zur Gruppe der Paarhaushalte mit Kindern wird jedoch fast ausschließlich nach Mietobjekten gesucht.

Mindestgröße und Zahlungsbereitschaft

Die umzugswilligen Haushalte wurden befragt, welche Mindestgröße die neue Wohnung haben muss und welche Größe wünschenswert wäre. Alleinerziehende gaben im Mittel eine Mindestgröße von 72 m² und eine Wunschwohnfläche von 91 m² an und damit rund 20 bis 30 m² weniger als Paarhaushalte mit Kindern.

Alleinerziehende sind bereit, rund 10 bis 14 € warm (etwa 7 bis 10 € nettokalt) zu zahlen⁸⁷. Damit liegt eine geringe Zahlungsbereitschaft/-möglichkeit vor. Es ist davon auszugehen, dass die Anmietung von adäquatem Wohnraum im freifinanzierten Marktsegment angesichts des Preisniveaus und der ausgeprägten Konkurrenzsituation vielfach nicht gelingen wird. Speziell dann, wenn Wohnraum aufgrund der bestehenden sozialen Bezüge primär in eher höherpreisigen zentralen Wohnlagen gesucht wird. Für diese Haushalte kann vielfach nur der geförderte Wohnraum eine bedarfsgerechte Wohnperspektive bieten.

Die Anmietung von gefördertem Wohnraum wurde in einem Interview problematisiert.

Fallbeispiel: *Die betroffene Alleinerziehende hatte große Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche, obwohl bzw. nach eigener Aussage auch aufgrund der Tatsache, dass sie mit einem Wohnberechtigungsschein gesucht hat. Ihr war es wichtig, eine Wohnung mit drei Zimmern zu finden, damit sie und ihre Tochter jeweils ein eigenes Schlafzimmer haben und sie nicht im Wohnzimmer schlafen muss. Sie beschreibt, dass die vorgegebenen Wohnungsgrößen, die mittels Wohnberechtigungsschein angemietet werden können, im Regelfall nur zwei Zimmer haben. 3-Zimmer-Wohnungen sind meist zu groß, weshalb sie selbst eine Wohnung nicht*

⁸⁷ Die Spanne ergibt sich aus dem Quotienten von Mietzahlungsbereitschaft (absolut) zu Mindestgröße (unterer Spannenwert) und Wunschgröße (oberer Spannenwert) der gesuchten Wohnung.

bekommen hat. Sie hat dies auch vielfach von anderen Alleinerziehenden gehört und empfindet diese Situation als unfair.

3.1.5 Mittelalte Haushalte

Im folgenden Kapitel wird die Gruppe der Mittelalten Haushalte beschrieben. Diese setzt sich zusammen aus Single- und Paarhaushalten sowie aus Haushalten mit erwachsenen Kindern.

Charakteristika

Die Phase der Familiengründung ist abgeschlossen oder die Gründung einer Familie wird, aufgrund des Alters zunehmend unwahrscheinlicher. Die Haushalte wurden oder werden mit dem teils bevorstehenden Auszug der Kinder häufig kleiner. Damit geht grundsätzlich ein höheres Maß an Wohnflexibilität einher. Aufgrund des noch „geringen“ Alters ist der Gesundheitszustand meist gut und körperliche Einschränkungen sind die Ausnahme. Weiterhin sind finanzielle Einbußen, die typischerweise mit dem Renteneintrittsalter verbunden sind, überwiegend noch nicht eingetreten. Zu gleich werden jedoch bei evtl. Wohnveränderungen und Umzügen potenzielle Wohnbedürfnisse im Alter bereits antizipiert.

Die beschriebene Pluralisierung der Haushalts- und Familienformen betrifft in einem besonderen Maße auch die Gruppe der mittelalten Haushalte. So ist grundsätzlich zu beobachten, dass Lebens- und Wohnstile nicht abgelegt werden, sondern in späteren Lebensabschnitten beibehalten werden.⁸⁸ Ein Beispiel hierfür sind die mittlerweile auch in höheren Altersklassen anzutreffenden gemeinschaftlichen Wohnformen. Bezogen auf die Haushaltsstrukturen ist neben dem in der Vergangenheit vorherrschenden Typs des Paarhaushaltes eine zunehmende Singularisierung zu beobachten. Ausdruck dessen ist – entgegen der allgemeinen Entwicklung – ein steigender Anteil von Einpersonenhaushalten (vgl. Teil I – Kap. 2.4.4) in dieser Gruppe.

Für die perspektivische Wohnungsmarktentwicklung ist das Wohnverhalten dieser Gruppe von zentraler Bedeutung. Insbesondere mit Blick auf die angespannte Situation im Segment der familiengerechten Wohnungen wird es entscheidend sein, ob eine Anpassung der Wohnsituation nach dem Auszug der Kinder erfolgt oder ob in der (teils familiengerechten) Wohnung verblieben wird.

⁸⁸ Stadtmüller, Sven et. al. (2013): Lebensstile im Lebenslauf. In: Zeitschrift für Soziologie, Jg. 42, Heft 4

Mittelalte Haushalte in Zahlen

Rund 30 % der Hamburger Haushalte oder rund 302.000 Haushalte entfallen auf die Gruppe der Mittelalten Haushalte. Davon leben rund 69.000 Haushalte im Eigentum und 233.000 zur Miete. Die Darstellungen im Folgenden beziehen sich auf die 233.000 Mittelalten Haushalte, die zur Miete wohnen. Diese werden wie folgt differenziert:

- Differenzierung nach der Haushaltskonstellation.
 - Singlehaushalte ~ 141.000 Haushalte
 - Paarhaushalte ~ 50.000 Haushalte
 - Mehrgenerationenhaushalte (Haushalte mit erwachsenen Kindern) ~ 33.000 Haushalte
 - Wohngemeinschaften ~ 9.000 Haushalte

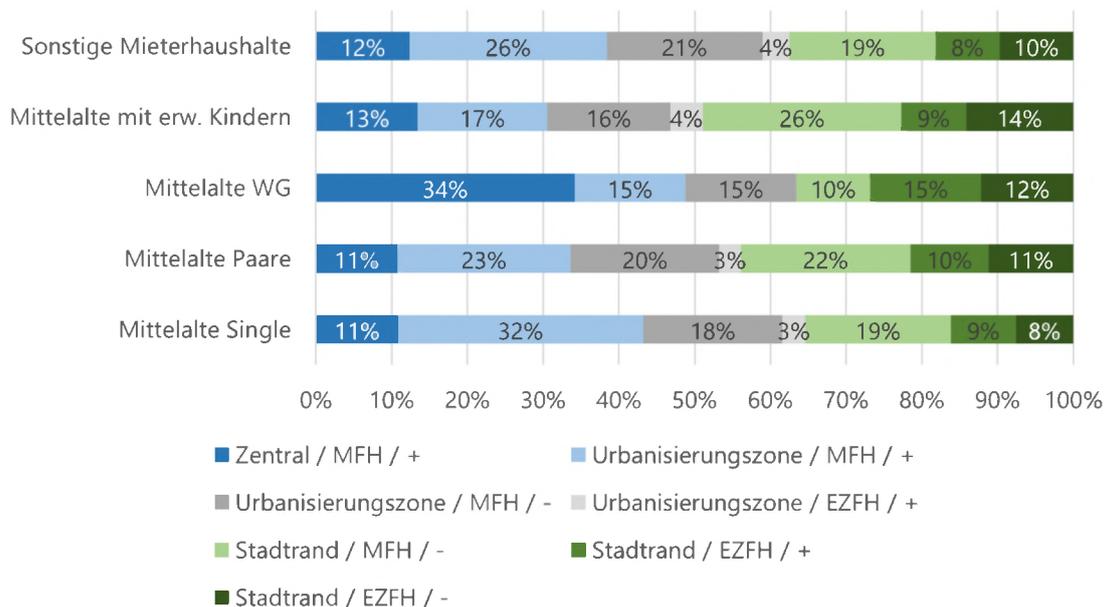
- Differenzierung nach der Einkommenssituation
 - Geringere Einkommen (innerhalb EG 2. Förderweg) ~ 135.000 Haushalte
 - Höhere Einkommen (oberhalb EG 2. Förderweg) ~ 98.000 Haushalte

Wohnsituation

Die Gruppe der Mittelalten Haushalte setzt sich zu 60 % aus Single-, zu 21 % aus Paar- sowie zu 14 % aus Mehrgenerationenhaushalten, in denen Eltern (Paare und Alleinerziehende) mit ihren erwachsenen Kindern wohnen, zusammen. Etwa 4 % der Haushalte sind Wohngemeinschaften. Die genannten Gründe für den Einzug in die jetzigen Wohnungen legen nahe, dass die hohe Anzahl von Singlehaushalte auf in vielen Fällen auf eine vollzogene Trennung vom Partner/von der Partnerin zurückzuführen ist. So gab ein Drittel oder hochgerechnet rund 45.000 Singlehaushalte an, der Einzug in die jetzige Wohnung sei auf eine Trennung zurückzuführen. Die Trennung vom Partner/von der Partnerin ist damit mit großem Abstand der wichtigste Grund für die zurückliegenden Veränderungen der Wohnsituation.

Auffälligkeiten hinsichtlich der stadträumlichen Verteilung der Gruppe als Ganzes können nicht identifiziert werden. Die nach Teilgruppen differenzierte Betrachtung offenbart jedoch deutliche Unterschiede (vgl. Abbildung 68). Singlehaushalte und Personen in Wohngemeinschaften leben deutlich häufiger in den zentralen Stadtteilen oder in den höherpreisigen, mehrfamilienhausgeprägten Gebieten der Urbanisationszone (vgl. Abbildung 35). Paare und Haushalte mit erwachsenen Kindern wohnen hingegen häufiger am Stadtrand.

Abbildung 68 – Wohnlagen – Differenziert nach Typen (Mittelalte Haushalte)



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Wohnungsgrößen

Die durchschnittliche Wohnungsgröße von Mittelalten Haushalten beträgt 64 m². Die Wohnungsgröße variiert erwartungsgemäß stark in den untersuchten Teilgruppen. Während Singles auf 55 m² Wohnfläche leben, stehen Paare im Mittel 77 m² und Haushalten mit erwachsenen Kindern 93 m² Wohnfläche zur Verfügung. Die Pro-Kopf-Wohnflächen bewegen sich zwischen 55 m² bei der Gruppe der Singles und etwa 32 m² bei den WGs und den Haushalten mit erwachsenen Kindern.

Einkommen

Deutliche Unterschiede zeigen sich auch bei der teilgruppenbezogenen Auswertung des Haushaltseinkommens. So verfügen Haushalte mit höheren Einkommen über deutlich mehr Wohnfläche. Singlehaushalte mit höheren Einkommen verfügen über rund 10 m² und Paarhaushalte und Paaren mit erwachsenen Kindern mit höheren Einkommen über 20 m² mehr Wohnfläche. Unabhängig vom Einkommen ist zu konstatieren, dass beengte Wohnverhältnisse eine Ausnahme darstellen. Nur bei etwa 2 % der Mittelalten Haushalten konnten beengte Wohnverhältnisse festgestellt werden. Das ist der niedrigste Wert aller untersuchten Gruppen. Vergleichsweise viele Haushalte leben hingegen auf geräumigen Wohnflächen. Dies betrifft rund ein Drittel aller Mittelalten Haushalte. Wobei die Singlehaushalte mit 28,4 % (geräumig = mehr als 60 m²) in einem geringen Umfang auf einer geräumigen Wohnfläche leben als Paare, die fast zur Hälfte geräumig (geräumig = mehr als 75 m²) wohnen.

Objektive Wohnkostenbelastung

Mittelalte Haushalte verfügen im Vergleich über durchschnittlich hohe Einkommen. Im Mittel beträgt das Äquivalenzeinkommen 2.330, € (Median: 2.250, €). Damit liegt bei den Mittelalten Haushalten in der Regel eine deutlich bessere Einkommenssituation vor als bei den Älteren Haushalten und eine leicht schlechtere, als bei den Jungen und Familienhaushalten (vgl. Tabelle 46 im Anhang). Die Wohnkostenbelastung bewegt sich bezogen auf die gesamte Gruppe der Mittelalten Haushalten auf einem mittleren Niveau von 36 % (Median 31 % – vgl. Tabelle 45). In Falle der Paarhaushalte liegt die Belastung deutlich darunter. Während Mittelalte Singlehaushalte eine Belastung von 40 % (Median 35 %) aufweisen, tragen Paare eine Wohnkostenbelastung von eher niedrigen 28 % (Median 25 %).

Entsprechend hoch ist der Anteil der Singlehaushalte, die eine kritische Wohnkostenbelastung tragen müssen. Rund 37 % oder etwa 52.000 mittelalte Singlehaushalte müssen 40 % oder mehr des Haushaltsnettoeinkommens für das Wohnen aufwenden. Zum Vergleich bei den Paaren sind es nur 12 % oder rund 6.000 Haushalte. Ausschlaggebend ist die hohe Pro-Kopf-Wohnfläche der Singlehaushalte. Diese führt, trotz der im Mittel höheren Pro-Kopf-Einkommen, zu markant höheren Belastungen.

Die Belastung durch die Wohnkosten wird von den Mittelalten Haushalten als hoch eingeschätzt. 68 % der Mittelalten insgesamt stimmen der Aussage, *eine höhere Miete bzw. höhere Wohnkosten könnte ich nicht tragen* „eher zu“ (30 %) oder „voll zu“ (38 %). Paare stimmten der Aussage zu 58 %, Singles zu 70 %, Personen in Wohngemeinschaften zu 68 % und Haushalte mit erwachsenen Kindern zu 74 % und Personen zu.

Ein Beispiel, welche Wohnkonstellationen hinter diesen Bewertungen stehen, geben folgende Interviewsituationen.

Fallbeispiel 1: Eine alleinstehende 50-jährige Frau wohnt noch in der Wohnung (88 m², 3 Zimmer), in der sie viele Jahre mit ihrer Tochter zusammengeohnt hat. Da ihre Tochter zum Studium ausziehen wird, steht Sie vor folgender Situation: *„Ich muss jetzt erstmal hierbleiben, weil die Preise so gestiegen sind. Derzeit kann ich mir nichts anderes erlauben. Das Problem ist, dass meine Tochter gerade eine Absage von der Hamburger Uni bekommen hat, wo sie hin wechseln wollte. So wie es aussieht, muss sie nach Bayern ziehen und dann habe ich natürlich Kosten an der Backe bis zum Gehnichtmehr. Also dann sind 900 € netto weg und dann wird es knapp. Also ich werde dann nicht mehr in den Urlaub fahren können. Und dann wahrscheinlich auch das Auto verkaufen müssen. So viel Geld habe ich jetzt auch nicht übrig. Gut, die Ausbildung geht vor.“* Ein Umzug in eine schlechtere Lage schließt sie aus, da ihr das über Jahre aufgebaute Umfeld im Haus und in der Nachbarschaft enorm wichtig ist, weshalb sie das Viertel nur sehr ungern verlassen möchte. Zum Thema Unterstützungsleistungen äußert sie in dem Kontext sich wie folgt: *„Im Moment würde mir keiner was geben und ich muss auch sagen, solange*

ich das alleine schaffe, möchte ich auch das Sozialsystem nicht belasten. Dafür ist meine Ausbildung zu gut und dann schränke ich mich lieber ein, das geht. Weil ich weiß, dass es anderen deutlich schlechter geht. Insofern ist das okay.“

Fallbeispiel 2: Alleinstehende Frau (51 Jahre, 58m², 3 Zimmer): *Ich habe eine Indexmiete und das habe ich damals natürlich unterschätzt. In den ersten Jahren war die Erhöhung bei circa 5 bis 10 €. Und jetzt hatte ich nochmal eine sehr hohe Erhöhung in den letzten beiden Jahren. Ich kann mir die Wohnung nicht mehr leisten, habe vor Corona meinen Job verloren und habe damit entschieden, dass ich nicht auf 58 m² wohnen muss, wenn die Miete so hoch ist. Also ich kann nicht die Hälfte meines Einkommens für die Miete hergeben. Und das tut mir ja jeden Monatsanfang weh und ich habe auf vieles verzichtet. Ich fahre nicht mehr in den Urlaub, habe mein Theater-Abo gekündigt und so, um ein bisschen Luft zu bekommen.“* Kurz vor dem Interviewtermin hat sie nach circa zweijähriger Suche eine neue Wohnung (54 m², 2 Zimmer) gefunden, die gut 200 € günstiger als ihre bisherige Wohnung ist.

Fallbeispiel 3: Paarhaushalt (56 und 58 Jahre, 80 m², 3 Zimmer). *„Wir werden beide zwei vollwertige Renten haben, die reichen aber in Hamburg nicht aus. Wir haben – und das muss man ganz offen sagen – wir haben Angst, im Alter nicht mehr leben zu können, weil mit der Rente kommt man nicht hin.“* Sie gucken sich daher auch im Umland von Hamburg nach Wohnungen um, da dort die Wohnkosten deutlich kostengünstiger seien und sie sich zudem mehr Platz leisten können. Ihre Idealvorstellung ist ein Mehrgenerationenwohnen-Projekt auf einem Hof, mit einem großen Grundstück.

Zufriedenheitswerte in Teilgruppen unterschiedlich

Die Mittelalten Haushalte sind zwar meist sehr zufrieden oder eher zufrieden mit der Wohnung, dem Wohnumfeld und der Wohnsituation insgesamt. Die Zufriedenheitswerte sind im Vergleich zu den anderen Gruppen jedoch leicht niedriger (vgl. Abbildung 69). Dies gilt jedoch nicht für die Gruppe der Paarhaushalte. Diese Teilgruppe ist mit der Wohnsituation zu 87 %, mit der Wohnumfeld zu 91 % und mit der Wohnung zu 86 % eher zufrieden oder sehr zufrieden. Die Singlehaushalte sind mit der Wohnsituation zu 76 %, mit der Wohnumfeld zu 82 % und mit der Wohnung zu 79 % eher zufrieden oder sehr zufrieden.

In Zahlen ausgedrückt heißt dies: Von den rund 141.000 mittelalten Singlehaushalten sind etwa 34.000 unzufrieden. Die im Vergleich höhere Unzufriedenheit mit der Wohnsituation der Singlehaushalte ist insbesondere auf ein eher *lautes Wohnumfeld* zurückzuführen. In Teilen wird ein eher ländliches Umfeld bzw. eine Nähe zu Natur- und Freiräumen/attractiven Parks und Aufenthaltsorte gewünscht. Negativ wirkt sich ferner aus, wenn die nachbarschaftlichen Verhältnisse nicht den Wünschen entsprechen oder das Sicherheitsgefühl beeinträchtigt ist. Ferner hat *der fehlende Platz, um Familie und Freunde zu bewirten und zu beherbergen* einen Einfluss auf die Zufriedenheit. Bei den unzufriedenen Paarhaushalten können ähnlichen Ursachen identifiziert werden. Die fehlende Nähe zu einem ländlicheren Umfeld bzw. zu Parks hat jedoch keinen signifikanten Einfluss auf die Zufriedenheit.⁸⁹

Abbildung 69 – Anteil sehr zufriedener / eher zufriedener Mittelalte Haushalte

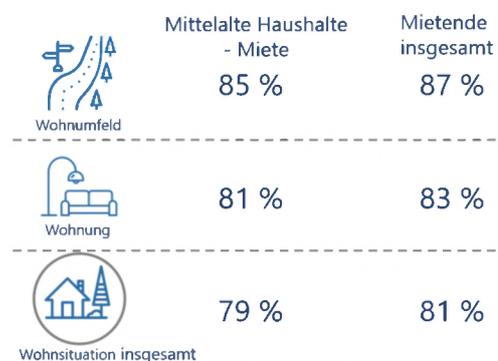


Tabelle 22 – Zufriedenheit mit der Wohnsituation insgesamt – Anteil sehr zufriedener und eher zufriedener Familien

	Eher höhere Einkommen	Eher geringere Einkommen	Insgesamt
Mittelalte Single	83 %	72 %	76 %
Mittelalte Paare	89 %	83 %	88 %
Mittelalte WGs	85 %	53 %	69 %
Mittelalte mit erw. Kindern	89 %	76 %	82 %
Mittelalte insgesamt	86 %	73 %	79 %

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

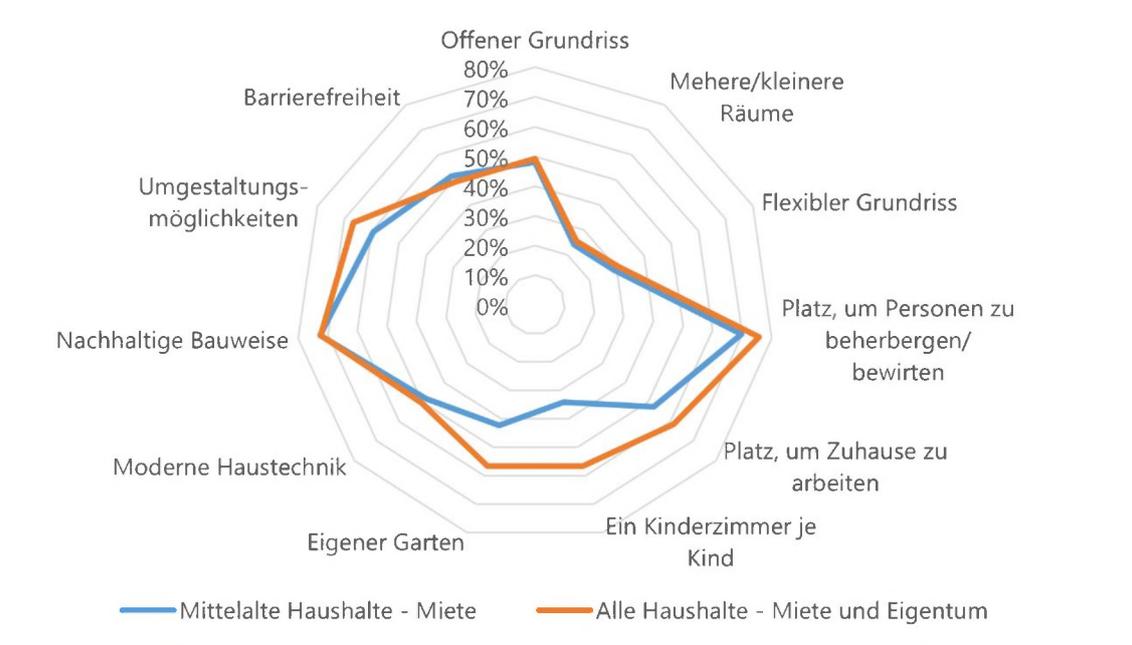
Wohnwünsche

Die Auswertung der Wohnwünsche zeigt bei den Mittelalten Haushalten wenig Auffälligkeiten bzw. Unterschiede zu den Haushalten insgesamt. In der Gesamtschau scheinen Mittelalte Haushalte genügsamer zu sein. So wird die Bedeutung zahlreicher Wohnungsmerkmale als weniger wichtig eingestuft (vgl. Abbildung 70 und Abbildung 71). Zu diesen Merkmalen zählen beispielsweise: Platz, um zu Hause zu arbeiten, (erwartungsgemäß) die kinderspezifische Infrastruktur oder auch ein eigener Garten. Die Gruppe der Mittelalten Haushalten ist jedoch sensibel gegenüber Veränderungen in Ihrem Wohnumfeld. Insgesamt 29 % der Mittelalten Haushalten machen sich Sorgen, dass die Nachbarschaft sich so stark verändert, dass sie sich nicht mehr wohlfühlen. Dies gilt

⁸⁹ Basis Regressionsmodell. Getestet wurde der Einfluss auf die Zufriedenheit von wichtigen und nicht vorhandenen Wohnungs- und Wohnumfeldmerkmalen.

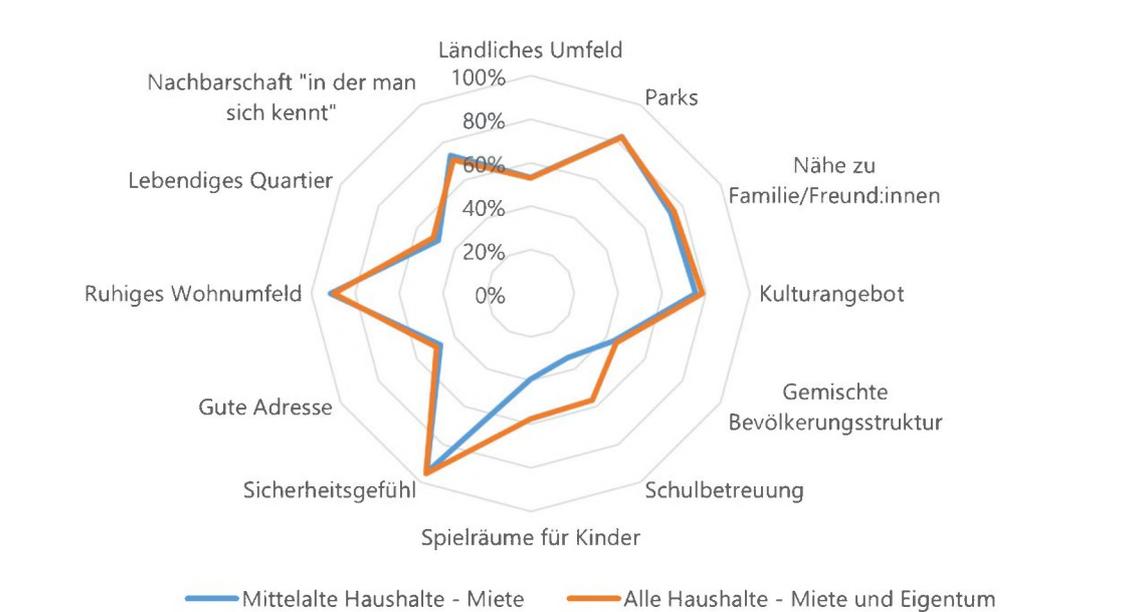
gruppenübergreifend in einem besonderen Maße in den preisgünstigen, mehrfamilienhausgeprägten Gebieten am Stadtrand.

Abbildung 70 – Anteil Mittelalte, denen die Wohnungsmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind



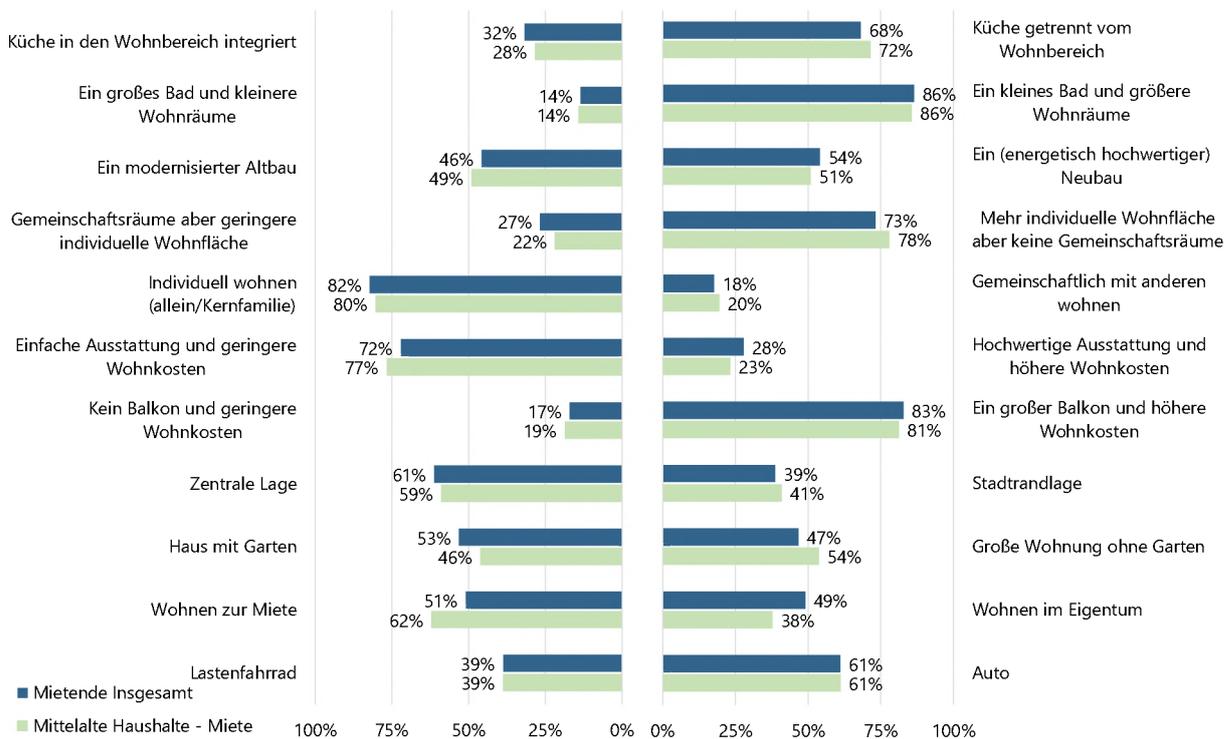
Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 71 – Anteil Mittelalte, denen die Wohnumfeldmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 72 – Mittelalte– Wohnpräferenzen „Entweder-oder-Abfrage“



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Umzugspläne

Die Umzugsbereitschaft der Mittelalten ist deutlich geringer als in den vorherigen Lebensphasen, aber noch wesentlich höher als bei der Gruppe der Älteren Haushalten (vgl. Tabelle 48 im Anhang). In dieser Lebensphase sind rund 15 % oder rund 35.000 Mittelalte Haushalte aktuell auf Wohnungssuche und weitere 24 % oder 56.000 Mittelalte Haushalte wollen in den nächsten drei bis fünf Jahren umziehen.

Freisetzungspotenzial von familiengerechten Wohnungen

Die Umzugspläne dieser Gruppe sind, wie eingangs bereits dargestellt, von großer Wichtigkeit. Auch, weil mit zunehmendem Alter die Bereitschaft für einen Umzug sinkt. Wenn also in dieser Lebensphase keine Änderung der Wohnsituation erfolgt, wird es zunehmend unwahrscheinlicher, dass familiengerechter Wohnraum (aktiv) freigezogen wird und damit eine Marktentspannung im Segment der familiengerechten Wohnungen eintritt.

Um das Freisetzungspotenzial im Segment der familiengerechten Wohnungen zu bestimmen, wurden Mittelalte Haushalte⁹⁰ in Wohnungen größer 80 m² identifiziert und deren Umzugsbereitschaft analysiert. Demnach leben rund 18 % in Wohnungen mit mehr als 80 m². Dies entspricht rund 36.500 mittelalten Haushalten.

⁹⁰ Ohne Wohngemeinschaften sowie ohne Angaben von erwachsenen Kindern, die nach dem Auszug aus dem Elternhaus die Wohnfläche in der Regel reduzieren wollen.

Diese Gruppe weist, in Relation zu den Haushalten in Wohnungen kleiner 80 m², eine vergleichbare Umzugsneigung auf. Insgesamt 62 % der Haushalte in großen Wohnungen wollen in absehbarer Zeit nicht umziehen, 8 % befinden sich bereits auf Wohnungssuche und 30 % planen in den nächsten drei bis fünf Jahren einen Umzug. In Zahlen heißt dies: Etwa 16.000 Mittelalte Haushalte, die derzeit in Wohnungen mit 80 m² oder mehr leben, wollen perspektivisch umziehen. Allerdings können sich nur rund 9.000 Haushalte vorstellen, die Wohnfläche auf unter 80 m² zu reduzieren.⁹¹ Entsprechend gering fallen die potenziellen Entlastungseffekte im Segment der familiengerechten Wohnungen aus.

Im Saldo wollen rund 9.000 Haushalte mit Wohnflächen von 80 oder mehr Quadratmetern ihre Wohnung zugunsten einer Wohnung mit weniger als 80 m² freiziehen. Voraussetzung ist, dass es den Haushalten gelingt, ihre Wohnwünsche zu realisieren. Mitentscheidend wird zudem sein, ob mit der Reduzierung der Wohnfläche auch eine Kostenreduzierung eintritt. Bleiben die Wohnkosten gleich oder erhöhen sie sich trotz einer Reduzierung der Wohnfläche, wird die Umzugsbereitschaft wohl stark gehemmt. ##

Umzugsgründe

Die Umzugsgründe sind insgesamt sehr heterogen. Auf die Frage nach dem wichtigsten Umzugsgrund wurde die zu kleine Wohnung am häufigsten benannt (19 %). Dass die Wohnung zu groß sei, gaben nur 2 % der befragten Mittelalten Haushalte als wichtigsten Umzugsgrund an. Dieses Ergebnis zeigt, dass größere Entlastungseffekte durch den Freizug von familiengerechtem Wohnraum in dieser Lebensphase eher nicht zu erwarten sind.

Weiterhin gaben 10 % der Mittelalten Haushalten haushaltsstrukturelle Veränderung (Zusammenziehen mit Partnerin 6 %, Trennung 2 %, Auszug der Kinder 2 %) als entscheidend für den anvisierten Umzug an. Immerhin rund 7 % gaben als wichtigsten Grund an, die Wohnung sei nicht barrierefrei und 9 %, dass die Wohnung zu teuer sei.

Umzugspläne differenziert nach dem Zielort

Die Gruppe der Mittelalten Haushalte möchte im Vergleich zu den anderen Miethaushalten häufiger das Wohnviertel verlassen (62 % vs. 59 %). Dafür besteht eine stärkere Neigung, ins Hamburger Umland zu ziehen. Insgesamt 19 % der Mittelalten Haushalte gab das Hamburger Umland als Wohnortpräferenz an. Im Vergleich zu den Haushalten, die innerhalb Hamburgs umziehen wollen, wurden häufiger ein ruhiges Wohnumfeld und eine größere Wohnung als wichtigste Umzugsgründe angeführt.

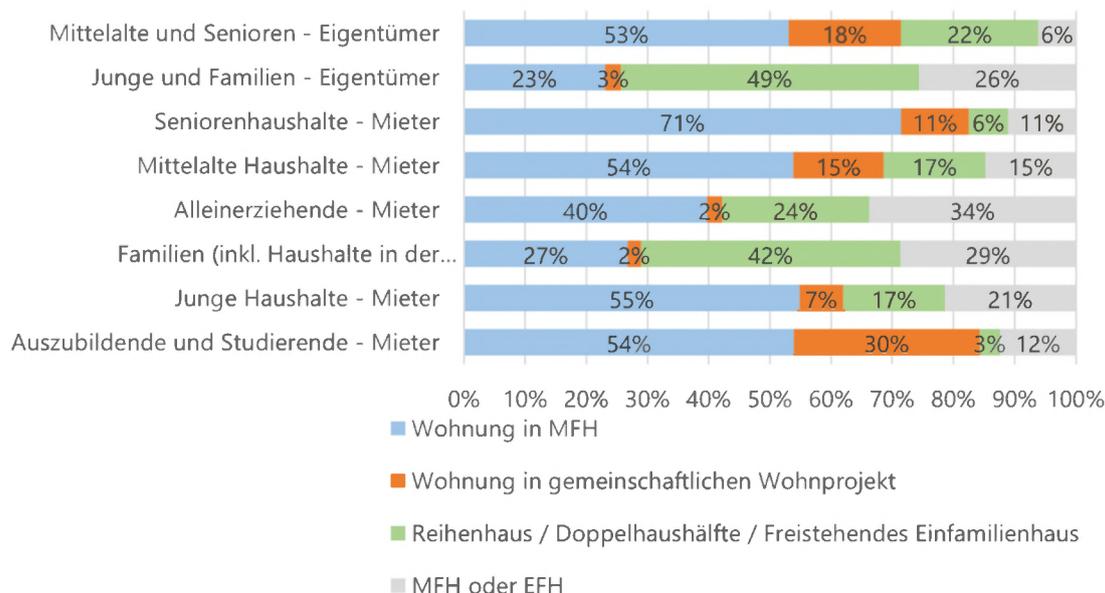
Präferierte Wohnform (Miete oder Eigentum)

Bezogen auf alle Mittelalten Haushalte mit Umzugswunsch ergeben sich folgende Befunde: Der Wunsch nach Wohneigentum ist in dieser Gruppe deutlich geringer als beispielsweise bei den Jungen Haushalten oder den Familien. 80 % der Mittelalten

⁹¹ Hinweis: Die Mittelalten Miethaushalte, die bereits großzügig wohnen (80 m² und mehr), wollen nur zu sehr geringen Anteilen (4 %) ihre Wohnfläche deutlich ausweiten (+20 % oder mehr).

Haushalte gaben an, ausschließlich nach Mietwohnungen und 13 % gaben an, nur Eigentumswohnungen suchen zu wollen. Die weiteren 7 % Haushalte sind hinsichtlich der Wohnform nicht festgelegt.

Abbildung 73 – Gesuchter Wohnungstyp differenziert nach Lebensphase (Miete und Eigentum)



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Gesuchte Wohnungstypen und Wohnformen

Hinsichtlich des gewünschten Wohnungstyps lässt sich zwar festhalten, dass die Wohnung in einem Mehrfamilienhaus am häufigsten gesucht wird (54 %). Ein hoher Anteil von 17 % sucht jedoch nach einem Einfamilienhaus und 15 % sind hinsichtlich des Wohnungstyps nicht festgelegt. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern wird demnach nicht nur aus der Gruppe der Haushalte in der Familien-/Familiengründungsphase gespeist, sondern auch von den Mittelalten Haushalten. Sehr hoch ist zudem der Anteil der Haushalte, die nach gemeinschaftlichen Wohnprojekten suchen. Insgesamt 15 % der Mittelalten Haushalten gaben an, derzeit oder absehbar eine solche Wohnform zu suchen (rund 14.000 Haushalte). Die Bereitschaft ist damit gruppenübergreifend weit überdurchschnittlich. Lediglich die Auszubildenden und Studierenden wie auch die Mittelalten und älteren Eigentumshaushalte suchen diese Wohnform zu noch höheren Anteilen.

Mindestgröße und Zahlungsbereitschaft

Die Haushalte mit Umzugwunsch wurden nach der Mindestgröße und Wunschwohnungsgröße gefragt. Außerdem wurde die Zahlungsbereitschaft – konkret der maximale, absolute Betrag für die monatlichen Wohnkosten (inkl. Neben- und Heizkosten) – abgefragt. Auf Basis dieser Angaben konnten die generellen Realisierungschancen des Veränderungswunsches unter den gegebenen Marktbedingungen abgeleitet werden.

Die Mittelalten Singlehaushalte gaben im Mittel (Median) eine Mindestgröße von 55 m² und eine Wunschwohnfläche von 70 m² an. Paare wünschen sich im Mittel rund 70 m² bis 90 m². Im Vergleich zur aktuellen Wohnfläche gehen damit - bezogen auf die Mindestwohnungsgröße - keine Wohnflächenveränderungen einher. Die Wunschwohnungsgröße ist jedoch im Mittel höher als die jetzige Wohnfläche. Haushalte mit Umzugswunsch in dieser Lebensphase wollen damit die Wohnfläche meist nicht reduzieren, sondern im Gegenteil, wenn möglich, eher ausweiten.

Die Mietzahlungsbereitschaft der aktiv suchenden Mittelalten Haushalte liegt bei 12 bis 16 € warm.⁹² Die Mietzahlungsbereitschaft der Haushalte mit geringen Einkommen liegt bei 10 bis 13 € warm (etwa 7 bis 10 € nettokalt) und damit auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Die Gruppe der Haushalte mit höheren Einkommen ist hingegen bereit hohe Mieten von 14 bis 17 € warm zu zahlen. Sie sind damit in der Lage und willens, die derzeitigen Marktmieten zu zahlen. Haushalte mit niedrigem Einkommen, insbesondere die große Gruppe der Singlehaushalte, wird es im freifinanzierten Segment jedoch schwer haben, geeigneten Wohnraum zu finden.

3.1.6 Ältere

Im Folgenden wird die Gruppe der Älteren Haushalte beschrieben. Diese setzt sich zusammen aus Single- und Paarhaushalten sowie Sonstigen Haushalten (Mehrgenerationenhaushalten, Wohngemeinschaften etc.). Eine Zuordnung zu dieser Lebensphase erfolgt bei Singles ab einem Alter von 65 Jahren und bei Paaren, wenn das Durchschnittsalter des Paares 65-Jahre oder höher ist oder wenn eine Person 70 Jahre oder älter ist.

Charakteristika

Mit der steigenden Lebenserwartung hat sich die Lebensphase stark ausgeweitet. Das Renteneintrittsalter ist in den vergangenen Jahren zwar gestiegen, die Phase des Ruhestandes hat sich aufgrund der gestiegenen Lebenserwartung deutlich ausgeweitet. So ist es heute keine Seltenheit, dass die nachberufliche Phase 20 bis 30 Jahre andauert. Hinzu kommt, dass die Menschen, die heute in das Rentenalter eintreten, meist noch bei guter Gesundheit sind. Die Wahrscheinlichkeit zu erkranken und in der Mobilität eingeschränkt zu sein, steigt jedoch mit zunehmendem Alter an, womit sich die funktionalen Ansprüche an den Wohnraum fundamental wandeln können. Durch den Renteneintritt nimmt in der Regel das zur Verfügung stehende Einkommen ab, da die Renteneinnahmen die Ausfälle der Erwerbseinkommen oft nicht vollständig auffangen können.⁹³

⁹² Die Spanne ergibt sich aus dem Quotienten von Mietzahlungsbereitschaft (absolut) zu Mindestgröße (unterer Spannenwert) und Wunschgröße (oberer Spannenwert) der gesuchten Wohnung.

⁹³ Eine niedrige Altersrente allein, muss jedoch nicht per sé auf eine problematische Einkommenslage hinweisen, da die Altersrente durch Leistungen aus anderen Versorgungssystemen oder dem angesparten Vermögen aufgestockt werden kann.

Die Gruppe der Älteren ist in den vergangenen Jahren demografisch bedingt deutlich angewachsen und ein weiterer Anstieg wird erwartet (vgl. Teil II – Kap. 4.5). Ferner ist eine weitere Ausdifferenzierung der Haushalts- und Lebensformen wahrscheinlich. Die momentan noch vergleichsweise große Gruppe der Paare wird tendenziell abnehmen und die Vielfalt an familiären und nichtfamiliären Lebensformen eher zunehmen (vgl. hierzu Abbildung 114 und Abbildung 115).

Ältere in Zahlen

Rund 23 % der Hamburger Haushalte oder rund 231.000 Haushalte entfallen auf die Gruppe der Älteren Haushalte. Davon leben rund 90.000 Haushalte im Eigentum und 141.000 zur Miete. Die Darstellungen im Folgenden beziehen sich auf die 141.000 Älteren Haushalte, die zur Miete wohnen. Diese werden wie folgt differenziert:

- Differenzierung nach der Haushaltskonstellation.
 - Singlehaushalte ~ 90.000 Haushalte
 - Paarhaushalte ~ 41.000 Haushalte
 - Sonstige (u.a. Mehrgenerationenhaushalte)~ 10.000 Haushalte

- Differenzierung nach der Einkommenssituation
 - Geringere Einkommen (innerhalb EG 2. Förderweg) ~ 103.000 Haushalte
 - Höhere Einkommen (oberhalb EG 2. Förderweg) ~ 38.000 Haushalte

- Differenzierung nach dem Bedarf an barrierefreien Wohnraum
 - Bedarf vorhanden ~ 56.000 Haushalte
 - Derzeit kein Bedarf vorhanden ~ 85.000 Haushalte

Wohnsituation

Die Gruppe der Älteren Haushalte setzt sich zu 63 % aus Single-, zu 29 % aus Paar- sowie zu 7 % aus Sonstigen Haushalten (Mehrgenerationenhaushalten, Wohngemeinschaften) zusammen. Häufig wohnen die Haushalte bereits sehr lange in der Wohnung. Die durchschnittliche Wohndauer beträgt 21 Jahre (Median). 37 % der Haushalte wohnen schon länger als 30 Jahre in der aktuellen Wohnung. Die Paarhaushalte weisen eine nochmals längere durchschnittliche Wohndauer auf. Diese Gruppe wohnt im Mittel 27 Jahre (Median) in den aktuellen Wohnungen bzw. 48 % der Paare wohnen 30 Jahre oder länger in der aktuellen Wohnung. Die mittlere Wohndauer der Singles ist mit 20 Jahren (Median) etwas geringer. Auch der Anteil der Singles, die 30 Jahre oder länger in der Wohnung leben, ist mit 34 % etwas geringer.

Auffälligkeiten hinsichtlich der stadträumlichen Verteilung der Gruppe als Ganzes können nicht identifiziert werden. Die nach Teilgruppen differenzierte Betrachtung zeigt, wie bereits bei den Mittelalten Haushalten, dass Paare häufiger in den eher preisgünstigen Ein- und Mehrfamilienhausgeprägten Stadtteilen am Stadtrand und Singles im Vergleich dazu etwas zentraler Wohnen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße von Älteren Haushalten beträgt 68 m². Die Wohnungsgröße variiert erwartungsgemäß stark in den untersuchten Teilgruppen. Während Singles auf 60 m² Wohnfläche leben, stehen Paare im Mittel 80 m² zur Verfügung. Die Pro-Kopf-Wohnflächen betragen dementsprechend 60 m² bei den Singles und etwa 40 m² bei den Paaren. Unter allen Miethaushalten verfügen die Älteren Haushalte damit über die höchsten Pro-Kopf-Wohnflächen auf. Die hohen Pro-Kopf-Wohnflächen spiegeln sich auch in einem hohen Anteil von Haushalten wider, die eher geräumig oder geräumig wohnen. 84 % der Älteren wohnen eher geräumig oder geräumig (37 % eher geräumig und 47 % geräumig). Beengte Wohnverhältnisse sind hingegen eher die Ausnahme. Wenn, dann sind sie in Mehrgenerationenhaushalten anzutreffen, in denen die erwachsenen Kinder mit im Haushalt leben.

Da viele Ältere in großen Wohnungen leben und zu gleich viele Familien große Wohnungen suchen, würde eine Reduzierung der Wohnfläche erhebliche Potenziale für die Wohnraumversorgung bieten. Einschränkend ist anzuführen, dass die überwiegende Zahl der Älteren ihre Wohnsituation nicht verändern möchte (siehe Ausführungen im Folgenden).

Objektive Wohnkostenbelastung

Die meisten Haushaltsmitglieder beziehen kein Erwerbseinkommen. Das monatliche Einkommen speist sich überwiegend aus Rentenzahlungen und anderen Vorsorgeleistungen. Das Median-Äquivalenzeinkommen ist entsprechend niedrig und liegt bei 1.625 € pro Monat, wohingegen das Einkommen aller Miethaushalte im Mittel mit 2.166 € deutlich höher liegt. Den großen Wohnflächen stehen also eher geringe Einkommen gegenüber. Die Kombination von eher großen Wohnflächen und eher geringen Einkommen führt im Ergebnis zu einer sehr hohen Wohnkostenbelastung. So liegt die Wohnkostenbelastung der Älteren Haushalten im Mittel bei 44 % (Median 39 % – vgl. Tabelle 45). In Falle der Älteren Singlehaushalte ist die Belastung noch höher. Mittelalte Singlehaushalte tragen eine Belastung von 48 % (Median 42 %) Paare hingegen eine Wohnkostenbelastung von 36 % (Median 31 %).

Entsprechend hoch ist der Anteil der Singlehaushalte, die eine kritische Wohnkostenbelastung aufweisen. Rund 58 % oder etwa 52.000 Ältere Singlehaushalte müssen 40 % oder mehr des Haushaltsnettoeinkommens für das Wohnen aufwenden. Rund 35 % oder 31.000 Ältere Singlehaushalte müssen sogar 50 % oder mehr für die Wohnung aufwenden. Die Belastung ist in vielen Fällen derart hoch, dass kaum Geld für die anderen Lebensbereiche zur Verfügung steht. Gleichzeitig, so scheint es, haben sich viele Haushalte mit der Situation arrangiert. Eine Person (Singlehaushalt 90 Jahre / 60 m², 2,5 Zimmer, Tochter wohnt mit Partner im gleichem MFH) beschreibt die Situation beispielhaft wie folgt:

„Ich sag' mal so: Wir essen auch mal Kartoffeln mit Quark. Wir brauchen nicht so eine große Portion Fleisch und so weiter. Wir richten uns so ein, dass es am Ende noch reicht. Bin ich von Kind auf ja gewohnt. Ich bin ja nun

1932 geboren, erst Krieg, dann Nachkriegszeit – da war ja Schmalhans Küchenmeister gewesen.“

Die Schilderung soll die Situation zahlreicher Älterer nicht beschönigen. So wird die Belastung durch die Wohnkosten als hoch eingeschätzt. 71 % der Älteren insgesamt stimmen der Aussage, *eine höhere Miete bzw. höhere Wohnkosten könnte ich nicht tragen „eher zu“* (25 %) oder *„voll zu“* (46 %). Die subjektive Einschätzung der Wohnkostenbelastung wird damit von den Älteren ähnlich hoch bewertet wie von der Gruppe der Alleinerziehenden.

Hohe Zufriedenheitswerte

Den hohen Wohnkosten zum Trotz sind die Älteren Haushalte meist zufrieden mit der Wohnsituation, der Wohnung und dem Wohnumfeld. Keine andere betrachtete Gruppe der Miethaushalte ist zu so hohen Anteilen zufrieden wie die Älteren. Die hohe Zufriedenheit spiegelt sich auch in der geringen Diskrepanz von Wohnwünschen und der Wohnwirklichkeit wider (vgl. Tabelle 48 und Tabelle 49).

Nur eine vergleichsweise kleine Gruppe von etwa 10 % der Älteren (14.000 Haushalte) sind mit der Wohnsituation eher unzufrieden oder sehr unzufrieden. Die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation steht häufig im Zusammenhang mit den Eigenschaften des Wohnumfeld. So führen ein eher *lautes Wohnumfeld* oder *keine guten nachbarschaftlichen Verhältnisse* zu geringeren Zufriedenheitswerten. Erstaunlicherweise hat eine nicht barrierefreie Wohnung keinen signifikanten Einfluss auf die Zufriedenheit mit der Wohnsituation.

Abbildung 74 – Anteil sehr zufriedener / eher zufriedener Ältere Haushalt.

	Seniorenhaushalte - Miete	Mietende insgesamt
 Wohnumfeld	92 %	87 %
 Wohnung	90 %	83 %
 Wohnsituation insgesamt	90 %	81 %

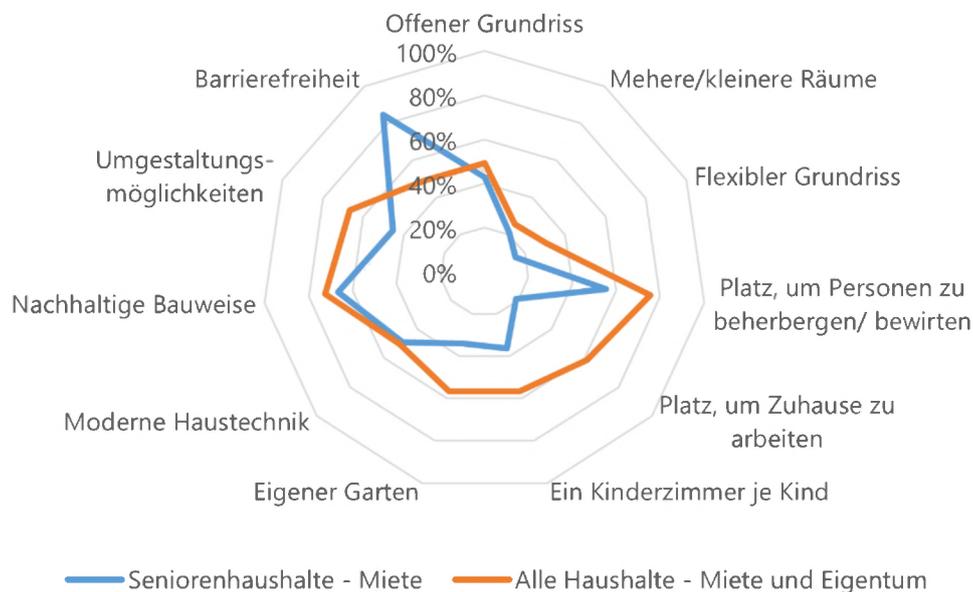
Allerdings wird die Barrierefreiheit als eine wichtige oder sehr wichtige Wohnungseigenschaft eingestuft (vgl. Abbildung 74). Alle anderen abgefragten Wohnungseigenschaften werden von den Älteren Haushalten im Vergleich zu den Miethaushalten insgesamt als weniger wichtig eingestuft.

Bezogen auf das Wohnumfeld sind die gruppenübergreifend bedeutsamen Merkmale *Ruhe und Sicherheit* für die Älteren wichtig oder sehr wichtig. Weiterhin hat eine *gute Nachbarschaft* wie auch das *Image* des Quartiers einen hohen Stellenwert. Ebenfalls wichtig ist ein vielfältiges *Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Kulturangeboten*. Ein eher *ländliches Umfeld* nimmt dagegen eine im Vergleich geringere Bedeutung ein. Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Älteren bezüglich der Ansprüche an die Wohnung eher bescheiden (allerdings sind die Wohnflächenansprüche im Vergleich zu den anderen Gruppen meist erfüllt) und hinsichtlich des Wohnumfeldes eher anspruchsvoll sind.

Von negativen Entwicklungen in der unmittelbaren Nachbarschaft sind Ältere besonders betroffen, wie folgendes Extrembeispiel zeigt:

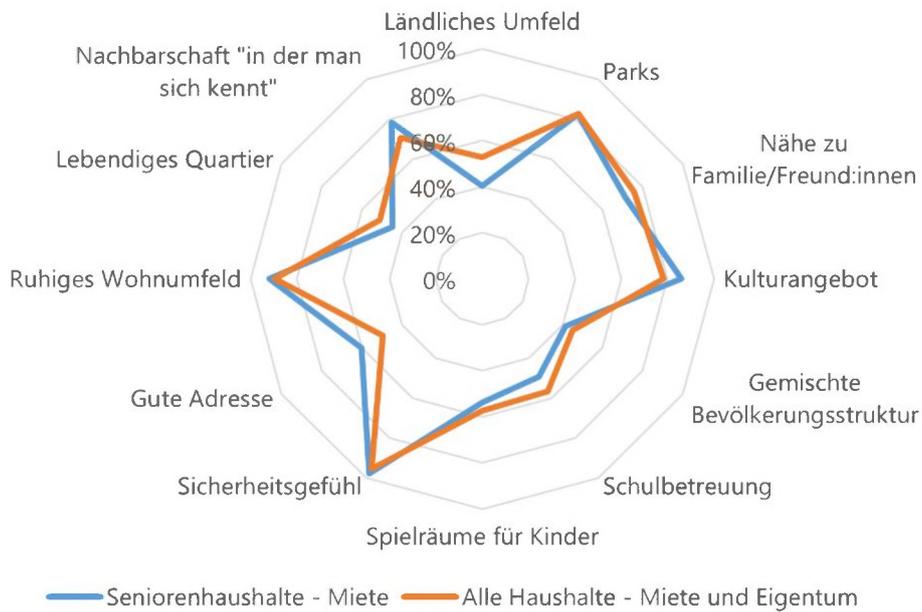
Fallbeispiel: Alleinstehende Seniorin (73 m², 3 Zimmer) möchte unbedingt umziehen, da sich ihr Wohnumfeld negativ entwickelt und sie sich nicht mehr wohlfühlt. Sie beobachtet u.a. offenen Drogenkonsum: *„Mein jüngstes Enkelkind war da, um mich zu besuchen. Im Treppenhaus standen zwei Männer und haben sich Heroin gespritzt. Mein Enkelkind kam nach oben und der hat geheult. (...) Meine Enkelkinder sagen jetzt zu mir, wir kommen dich nicht mehr besuchen. Weil da, wo ich wohne, da wohnen nur Zombies. Also momentan ist es nicht schön.“* Zudem hat sie nahezu keinen Kontakt zur Nachbarschaft sowohl im Haus als auch in der Umgebung. Der anvisierte Umzug stand zudem zum Zeitpunkt des Interviews auf der Kippe, da sie die Kautions nicht aufbringen konnte. Sie hat daher bei ihrer Ansprechperson im Amt um Unterstützung für die Kautions gebeten, bislang jedoch keinen Bescheid bekommen. Stattdessen wird die Verhältnismäßigkeit ihrer neuen Wohnung angezweifelt – das kann sie nicht verstehen und ist verzweifelt, weil sie unbedingt aus ihrer alten Wohnung ausziehen möchte.

Abbildung 75 – Anteil ältere Haushalte, denen die Wohnungsmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind



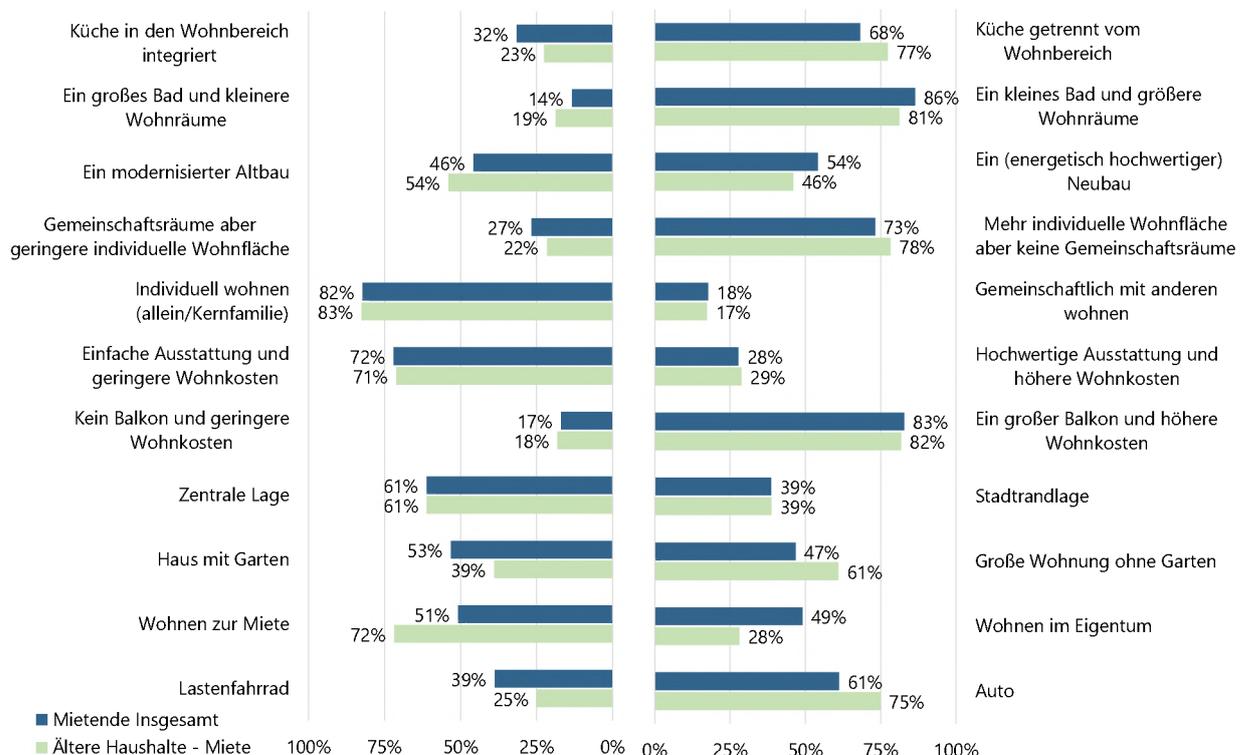
Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 76 – Anteil ältere Haushalte, denen die Wohnumfeldmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 77 – Ältere Haushalte – Wohnpräferenzen „Entweder-oder-Abfrage“



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Umzugspläne

Die meisten Älteren planen keinen Umzug. 82 % der befragten Älteren planen absehbar keinen Umzug. Immerhin 6 % oder rund 8.000 Ältere sind derzeit auf Wohnungssuche. Weitere 12 % oder 16.000 Haushalte wollen in den nächsten drei bis fünf Jahren umziehen.

Freisetzungspotenzial von familiengerechten Wohnungen

Das Freisetzungspotenzial im Segment der familiengerechten Wohnungen wurde analog zur Berechnung bei den Mittelalten Haushalten auch für die Gruppe der Älteren Haushalte bestimmt. Insgesamt leben rund 20 % der Älteren in Wohnungen mit mehr als 80 m².⁹⁴ Dies entspricht rund 27.000 älteren Haushalten. Rund 22 % der Haushalte in Wohnungen größer 80 m² planen in den nächsten drei bis fünf Jahren umzuziehen, was hochgerechnet rund 6.000 Haushalte entspricht. Diese Haushalte wollen, im Gegensatz zu den Mittelalten Haushalten ihre Wohnfläche auch mehrheitlich deutlich reduzieren (rund zwei Drittel). Etwa 4.000 Ältere Miethaushalte wollen eine Wohnung größer 80 m² zu Gunsten einer Wohnung kleiner 80 m² aufgeben.

Das aufsummierte Freisetzungspotenzials im Segment der familiengerechten Wohnungen von Mittelalten und Älteren Miethaushalten beträgt knapp 13.000 Wohnungen (vgl. Teil II, Kap. 3.1.5). Wie bereits angeführt, wird es entscheidend sein, ob mit der Reduzierung der Wohnfläche auch eine Kostenreduzierung einhergeht. Bleiben die Wohnkosten gleich oder erhöhen sich trotz einer Reduzierung der Wohnfläche, wird dies die Umzugsbereitschaft wohl deutlich hemmen.

Die Problematik wird in folgender Interviewsituation deutlich:

Fallbeispiel: Alleinstehende Person (60 m², 2,5 Zimmer) fühlt sich in seiner Wohnsituation sehr wohl, würde die Wohnfläche jedoch gern reduzieren. *„Man ist gefangen, obwohl man sich gerne verkleinern würde. Nicht nur aus Rücksicht gegenüber anderen jungen Mietern, jungen Familien, sondern auch für den eigenen Vorteil in Form einer kleineren überschaubareren Wohnung. Man würde sich auch schon so ein bisschen entlasten und die Kinder, müssten dann nicht mehr so viel Krempel entsorgen. Das sind so die Überlegungen und trotzdem kann man es nicht. Es würde teurer werden und man hätte enorme Nachteile und die geht man natürlich nicht ein.“*

Umzugsgründe

Wie auch bei den mittelalten Haushalten sind die Umzugsgründe vielschichtig. Lediglich zwei Gründe wurden nach der Frage des wichtigsten Umzugsgrunds häufiger angegeben. Von rund 13 % der Haushalte wurde die nicht barrierefreie Wohnung und von 10 %, die hohen Wohnkosten als Umzugsgrund angeführt.

⁹⁴ Ohne Wohngemeinschaften sowie ohne Angaben von erwachsenen Kindern, die nach dem Auszug aus dem Elternhaus die Wohnfläche in der Regel reduzieren wollen.

Gewünschter Wohnungstyp

Der Wunsch nach Wohneigentum ist in dieser Gruppe nur sehr gering ausgeprägt. 89 % der Älteren Haushalte gaben an, ausschließlich nach Mietwohnungen zu suchen und 6 % gaben an, ausschließlich nach Eigentumswohnungen suchen zu wollen. Die weiteren 5 % der Haushalte sind hinsichtlich der Wohnform nicht festgelegt. Hinsichtlich des gewünschten Wohnungstyps überwiegt der Wunsch, in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus zu wohnen (73 %). Ein geringer Anteil von 6 % sucht nach einem Einfamilienhaus und 10 % sind hinsichtlich des Wohnungstyps nicht festgelegt. Vergleichsweise hoch ist zudem der Anteil der Haushalte, die nach gemeinschaftlichen Wohnprojekten suchen. Insgesamt 11 % der Älteren Haushalten mit Umzugswunsch gaben an, derzeit oder absehbar eine solche Wohnform zu suchen (rund 3.000 Haushalte). Die Bereitschaft ist damit gruppenübergreifend weit überdurchschnittlich.

Fallbeispiel: Eine alleinstehende Frau (65 Jahre, 38 m², 1 Zimmer) wünscht es sich, gemeinsam mit ihrer Familie in einem großen Haus zu wohnen. Die Gemeinschaft würde bestehen aus ihr, ihrem einen Sohn und ihrem anderen Sohn mit Frau, vier Kindern und Schwiegermutter. Alle sollten ihre eigenen Wohnbereiche haben und zusätzlich würde es große Gemeinschaftsflächen wie Küche und Garten geben: *„Das wäre eigentlich so unser Traum, dass wir da so ein bisschen unsere Familien-Wohn-Kommune machen können. Aber das steht in den Sternen“*. Die Umsetzung scheitert an der Finanzierung, da entsprechende Immobilien das Budget übersteigen oder zu ländlich liegen, sodass die Pendelwege für die berufstätigen Kindern zu lang werden. Stattdessen ist sie vor Kurzem in eine neue Wohnung gezogen, die in der Nähe der Wohnungen ihrer Söhne liegt. Nun kann sie den Kontakt besser pflegen. Die Wohnung hat sie nach eigener Aussage mit viel Glück bekommen, da sie als Frührentnerin in Grundsicherung Schwierigkeiten hatte, etwas Geeignetes zu finden: *„Ich fühle mich hier so wohl... Bis heute kommen wieder so Tage, wo ich denke, ich bin so froh, dass das hier geklappt hat. Also dieses Highlight an dem Abend, als der Vermieter angerufen hat und mich fragte, ob ich noch interessiert sei. Dies ist einer der besten Momente der letzten zehn Jahre gewesen.“*

Mindest- und Wunschwohnungsgröße und Zahlungsbereitschaft

Die Älteren Singlehaushalte gaben im Mittel (Median) eine Mindestgröße von 50 m² und eine Wunschwohnfläche von 55 m² an. Paare wünschen sich im Mittel rund 70 m² bis 80 m². Im Vergleich zur aktuellen Wohnfläche geht damit - bezogen auf die Mindestwohnungsgröße - eine Wohnflächenreduzierung von - 11 % oder 13 m² einher. Die Wunschwohnungsgröße ist jedoch im Mittel etwa genauso groß, wie die jetzige Wohnfläche. Bezogen auf alle Älteren Miethaushalte mit Umzugswunsch wünschen sich 22 % eine deutlich kleinere Wohnung (-20 %), 50 % wünschen sich eine annähernd unveränderte

Wohnungsgröße (-20 % bis +20 %) und 28 % wünschen sich eine größere Wohnung (+20 %).

Die Mietzahlungsbereitschaft der aktiv suchenden Älteren Haushalte liegt bei 13 bis 15 € warm.⁹⁵ Die Mietzahlungsbereitschaft der Haushalte mit geringen Einkommen liegt auf einem ähnlich hohen Niveau. Im Vergleich der untersuchten Gruppen weisen die Älteren Haushalte mit geringen Einkommen damit die höchste Zahlungsbereitschaft auf. Sie sind bereit, einen deutlich höheren Anteil ihres Einkommens für die Wohnung auszugeben als die sonstigen Haushalte (Junge, Familien etc.) mit geringen Einkommen. Zu berücksichtigen ist, dass aktuell häufig schon eine (sehr) hohe Wohnkostenbelastung vorliegt und die Bedürfnisse entsprechend angepasst wurden.

3.2 Wohnsituation Eigentumshaushalte

3.2.1 Junge und Familien

Der Wunsch im Wohneigentum zu leben ist insgesamt sehr ausgeprägt. Rund 62 % der Jungen Haushalte und 80 % der Familien bevorzugen das Wohnen im Eigentum gegenüber dem Wohnen zur Miete. Im Folgenden wird die Wohnsituation von Jungen Haushalten und Familien betrachtet, die sich diesen Wohnwunsch erfüllen konnten und im Eigentum leben. Es wird analysiert, wem und wo es gelungen ist, Wohneigentum zu bilden.

Familien in Zahlen

In Hamburg leben über 188.000 Familien mit minderjährigen Kindern, davon leben rund 30 % oder etwa 56.000 Haushalte im Eigentum. Hinzu kommen weitere knapp 10.000 Junge Haushalte bzw. Haushalte in der Familiengründungsphase, die keine Kinder haben und im Eigentum leben.

→ Differenzierung nach der Familienphase

- Haushalte mit Kindern ~ 56.000 Haushalte
- Junge Haushalte ohne Kinder ~ 10.000 Haushalte
- Differenzierung nach Wohnform (Einfamilienhaus/Eigentumswohnung im Geschoss

Wohnsituation

Die durchschnittliche Wohnungsgröße von Eigentumshaushalten mit Kindern beträgt in Hamburg 130 m² (Median). Die Haushalte leben damit erwartungsgemäß in deutlich größeren Wohnungen als Mietende mit Kind, die im Mittel auf 79,50 m² wohnen. Die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentumshaushalte mit Kind liegt um rund 10 m² höher.

Im Gegensatz zu Mietenden mit Kind spielt das Thema beengte Wohnverhältnisse keine Rolle. Wie die hohe durchschnittliche Wohnfläche vermuten lässt, wohnen die

⁹⁵ Die Spanne ergibt sich aus dem Quotienten von Mietzahlungsbereitschaft (absolut) zu Mindestgröße (unterer Spannenwert) und Wunschgröße (oberer Spannenwert) der gesuchten Wohnung.

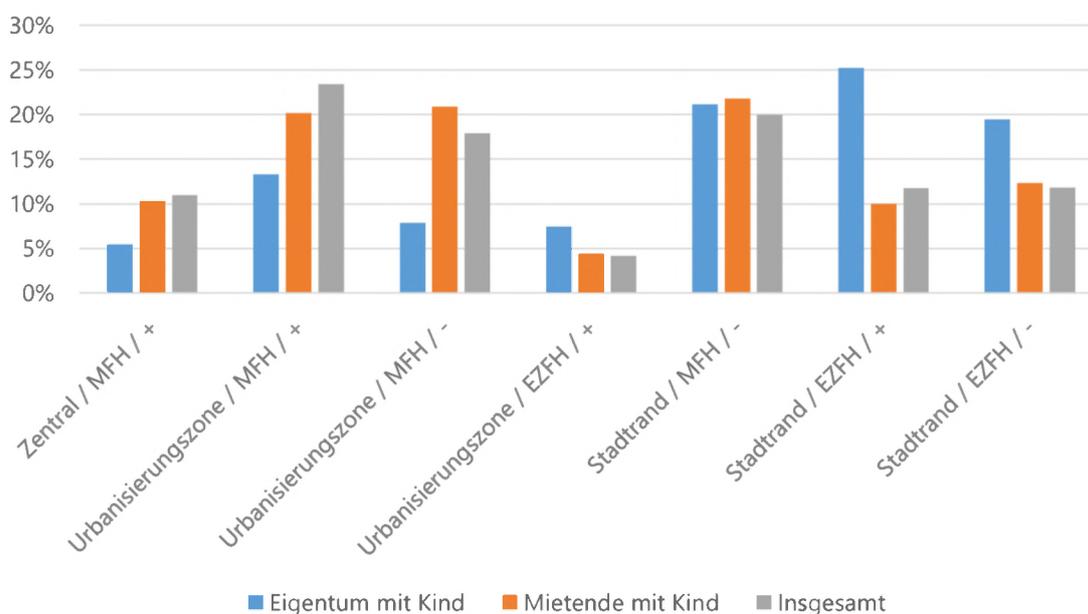
Eigentumshaushalte mit Kind mit 88 % ganz überwiegend auf einer geräumigen Wohnfläche (Mietende mit Kind: 24 %). Stadträumlich ist eine Konzentration in den einfamilienhausgeprägten Gebieten am Stadtrand festzustellen, wohingegen im zentralen Stadtbereich, sowie in der Urbanisierungszone ein unterdurchschnittlicher Anteil festzustellen ist.

Die Wohnkostenbelastung liegt im Mittel bei 30 % (Median) bei einem durchschnittlichen absoluten Haushaltsnettoeinkommen von monatlich 5.500 € (Median). Nochmals höher sind die Einkommen der Haushalte, die im Zentrum bzw. in den höherpreisigen Stadträumen Eigentum gebildet haben. Das Medianeinkommen dieser Haushalte liegt bei 7.000 € monatlich.

Eigentumshaushalte mit Kind, die im Jahr 2018 oder später in ihre jetzige Wohnung/ihr jetziges Haus eingezogen sind, tragen eine etwas höhere Wohnkostenbelastung in Höhe von 34 %. Das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen der Haushalte mit Kind, die in den letzten vier Jahren Eigentum gebildet haben, liegt bei 7.000 € (Median). Die Höhe der monatlichen Wohnkosten für den Kapitaldienst sowie die Betriebs- und Nebenkosten liegen bei 2.000 € im Monat (Median).

Die subjektive Wohnkostenbelastung wird von gut einem Drittel der Eigentumshaushalte als hoch eingestuft bzw. rund ein Drittel der Haushalte stimmen der Aussage, dass höhere Kosten nicht tragbar sind, eher zu oder voll zu.

Abbildung 78 – Haushalte mit Kind differenziert nach Eigentumsform und nach Stadtraumtypen



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Pendeldistanzen

Für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sind die Nähe zur Arbeit bzw. die Wegzeiten zur Arbeit mitentscheidend. Eigentumshaushalte mit Kind pendeln mit 12 km (Median) im Vergleich zu den Mietenden mit Kind (9 km) etwas längere Distanzen und benötigen mit 30 statt 25 Minuten etwas länger für die Strecke. 17 % der Haushalte benötigen für den Pendelweg mehr als 45 min. Hintergrund ist der höhere Anteil von Haushalten, die am Stadtrand leben. Allerdings sind die Möglichkeiten für eine Home-Office-Tätigkeit eher gegeben (die Berufe der Haushaltsmitglieder lassen eine Tätigkeit zu Hause zu) bzw. werden auch von einem höheren Anteil der Eigentumshalte mit Kind in Anspruch genommen. Insgesamt nutzen zwei Drittel der Jungen Eigentumshaushalte die Möglichkeit im Home-Office zu arbeiten.

Wohnzufriedenheit

Die Jungen und Familien im Eigentum sind ganz überwiegend sehr zufrieden oder eher zufrieden mit der Wohnung, dem Wohnumfeld und der Wohnsituation insgesamt. Dies gilt für Junge Eigentumshalte mit und ohne Kind gleichermaßen.

Im Vergleich zu den Miethaushalten mit Kind besteht damit eine deutlich höhere Zufriedenheit mit der Wohnsituation (vgl. Abbildung 79). Dies ist auch im Zusammenhang mit den weit überdurchschnittlichen Einkommen der Eigentumshaushalte zu sehen. So verringert sich der Abstand hinsichtlich der Zufriedenheitswerte, wenn Haushalte mit ähnlich hohen Einkommen verglichen werden. Die Unterschiede zwischen Miet- und Eigentumshaushalten bleiben jedoch bestehen. Beispielsweise beträgt der Anteil der sehr zufriedenen Haushalte bei den Eigentumshalten mit Kind und hohen Einkommen 75 % und bei den Mietenden mit hohen Einkommen und Kind 40 %.

Abbildung 79 – Anteil sehr zufriedener / eher zufriedener Junge und Familien - Eigentum

	Junge und Familien - Eigentum	Familie - Miete
 Wohnumfeld	96 %	88 %
 Wohnung	99 %	81 %
 Wohnsituation insgesamt	99 %	78 %

Wohnwünsche

Die Auswertung zeigt, dass sich die Wohnwünsche der Eigentumshaushalte (Junge und Familien) weitestgehend mit den Wohnwünschen der Mietenden in der Familienphase decken. Nur bei einzelnen Merkmalen heben sich die Wohnwünsche der Eigentumshaushalte deutlich ab. Dies betrifft zum einen die Bedeutung des eigenen Gartens. Dies ist für 87 % der Jungen und Familien im Eigentum ein wichtiges oder sehr wichtiges Merkmal. Bei den Familien, die zur Miete wohnen, ist dies bei „nur“ 69 % der Fall. Weiter ist den Eigentumshalten die Möglichkeit, die Wohnung / das Haus nach eigenen Bedürfnissen und Wünschen zu gestalten bzw. zu verändern deutlich wichtiger (89 % zu 69 %). Über diese Punkte hinaus gibt es noch Unterschiede, die auf die höheren Einkommen

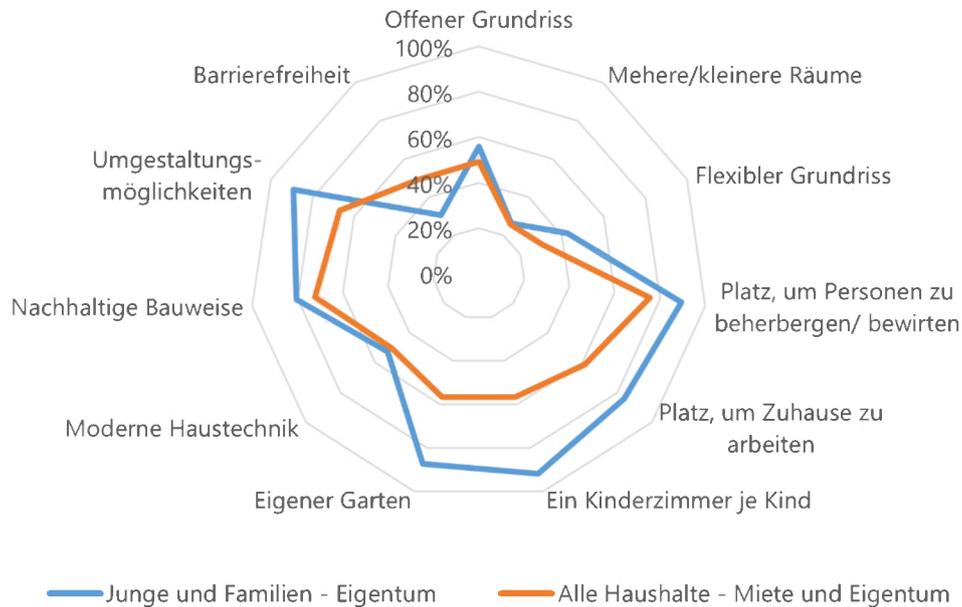
zurückgeführt werden können, wie beispielsweise der Wunsch nach einer gehobenen Ausstattung.

Entsprechend der hohen Zufriedenheit gibt es kaum größere Unterschiede zwischen den Wunschvorstellungen und der derzeitigen Wohnsituation. Nur bezüglich zweier Aspekte können größere Diskrepanzen identifiziert werden. Die betrifft zum einen das Thema „nachhaltige Bauweise“ und zum anderen das „Radwegenetz“. Während die Haushalte auf das Radwegenetz keinen Einfluss haben, liegt die nachhaltige Bauweise zumindest theoretisch im Einflussbereich der Eigentums Haushalte. Allerdings konnten die Haushalte selbst im Neubausegment (Baujahr nach 2011) ihre Wohnwünsche diesbezüglich nicht voll erfüllen. So gaben mehr als die Hälfte der Haushalte an, ihre Wohnwünsche hinsichtlich einer nachhaltigen Bauweise nur teils (35 %) oder (eher) nicht (20 %) erfüllt zu haben.

Zwar bestehen bei den Jungen und Familien im Eigentum nur geringe Diskrepanzen zwischen dem Wohnwunsch und der Ist-Situation, was jedoch nicht bedeutet, dass bei der Wohnungswahl keine Kompromisse eingegangen werden müssen, wie folgendes Fallbeispiel zeigt:

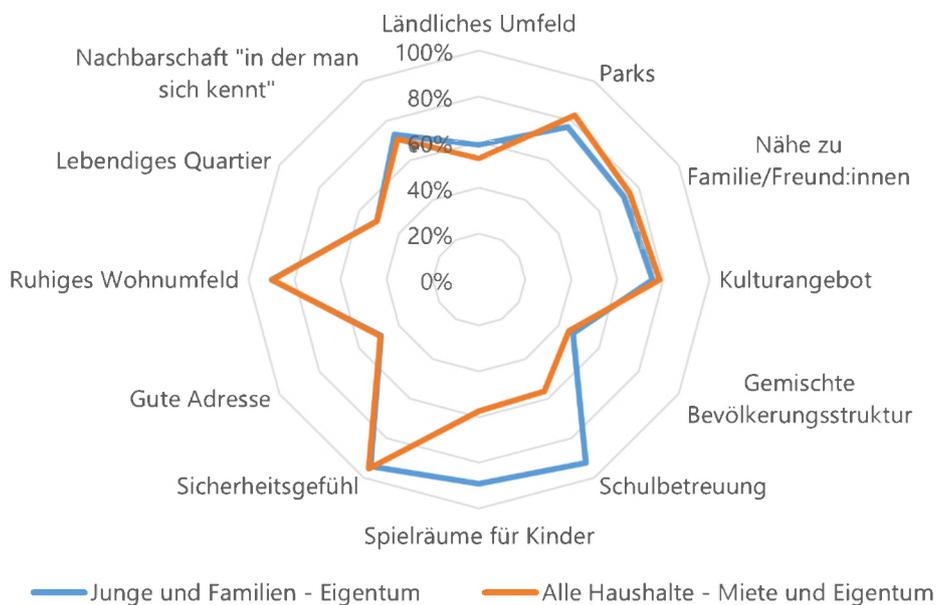
Fallbeispiel: Ein Paar (118m², 2,5 Zimmer, beide berufstätig) plant eine Familie zu gründen und will dafür in ein eigenes Haus ziehen. *„Wir haben uns gedacht, dass es vielleicht schlau ist, am Anfang den ganzen Stress mit dem Haus zu klären, bevor man die Kinder hat. Das hat natürlich auch finanzielle Gründe, weil jetzt verdienen wir beide voll und da kriegt man natürlich gute Konditionen.“* Zunächst wurde ein geeignetes Objekt im Hamburger Norden gesucht. Allerdings musste das Paar feststellen, dass die Immobilienpreise dort zu hoch sind. Fündig geworden sind sie schließlich im Süden Hamburgs. Mitausschlaggebend für die Entscheidung war schließlich auch die Nähe zur Familie.

Abbildung 80 – Junge und Familien, denen die Wohnungsmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind



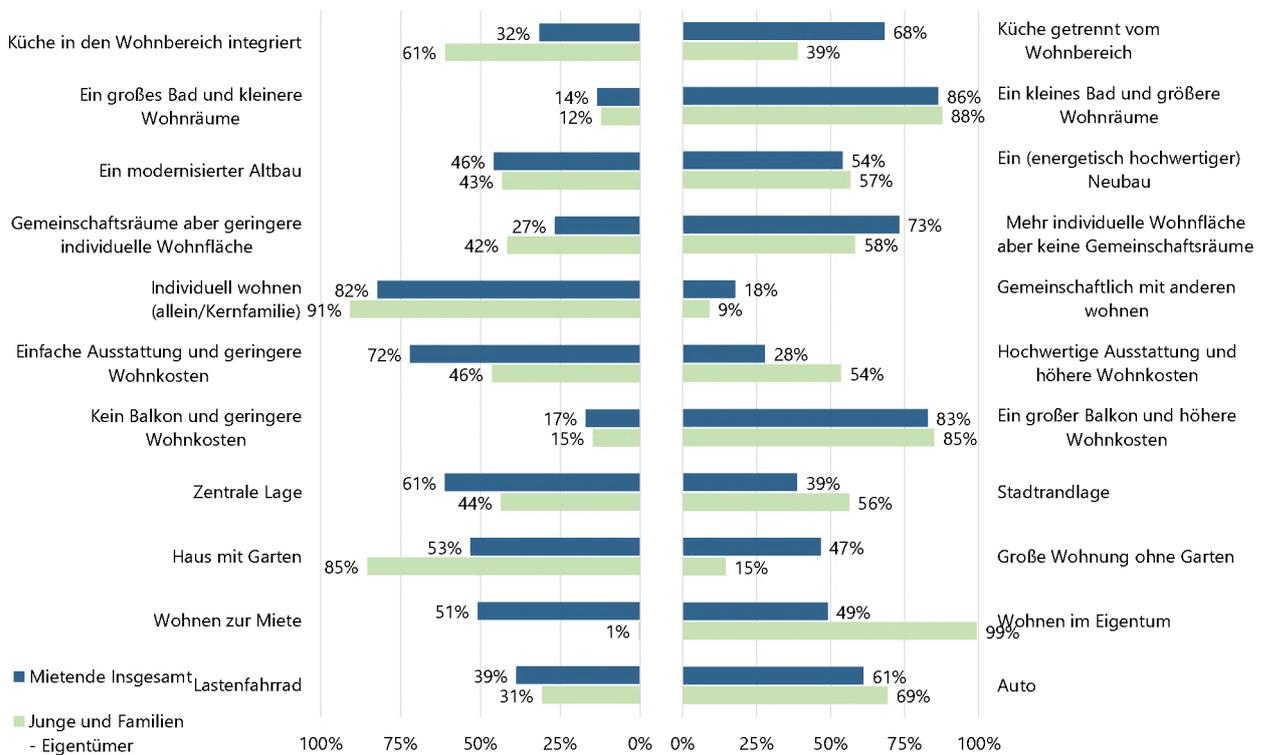
Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 81 – Junge und Familien, denen die Wohnumfeldmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 82 – Junge und Familienhaushalte – Wohnpräferenzen „Entweder-oder-Abfrage“



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Umzugspläne

90 % der Eigentumshaushalte mit Kind und 74 % der Jungen Haushalte ohne Kind planen keine Veränderung und wollen auf absehbare Zeit nicht aus der Wohnung / dem Haus ausziehen. Der Anteil der Haushalte, der auf Wohnungssuche ist, ist mit 2 % deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägt (Mietenden mit Kind: 25 %). Die Jungen Haushalte im Eigentum wollen sich meist vergrößern (67 %). Der Wunsch steht dabei in engem Zusammenhang mit dem erwarteten Familienzuwachs. Bei den Haushalten ist ebenfalls der (weitere) Familienzuwachs der am häufigsten angeführte Umzugsgrund (35 %). Ebenso nimmt der Wunsch, die Wohnung / das Haus nach eigenen Wünschen zu gestalten, eine große Bedeutung ein.

3.2.2 Mittelalte und Ältere

Im Folgenden wird die Gruppe der Mittelalten und Älteren Eigentumshaushalten beschreiben. Diese setzt sich zusammen aus Single- und Paarhaushalten sowie sonstigen Haushalten (Mehrgenerationenhaushalte etc.). Eine Zuordnung zu dieser Gruppe erfolgt bei Singles ab einem Alter von 40 Jahren und Paaren ohne Kinder ab 40 Jahren.

Mittelalte und Ältere in Zahlen

Die Gruppe der Eigentumshaushalte insgesamt wird überwiegend durch Mittelalte und Ältere Haushalte geprägt. Etwa 160.000 Haushalte können dieser Gruppe zugeordnet werden. Mehr als zwei Drittel der Hamburger Eigentumshaushalte entfallen demnach

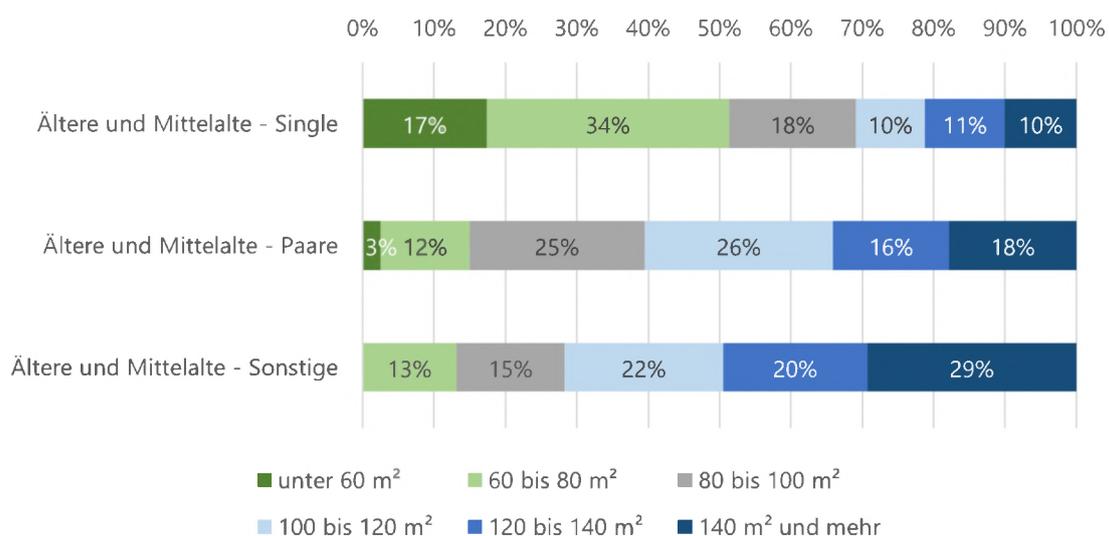
auf diese Gruppen. Von den 160.000 Haushalten entfallen 70.000 auf Mittelalte und 90.000 auf Ältere Haushalte. Diese werden wie folgt differenziert:

- Differenzierung nach der Haushaltskonstellation.
 - Singlehaushalte ~ 61.000 Haushalte
 - Paarhaushalte ~ 75.000 Haushalte
 - Sonstige (u. a. Mehrgenerationenhaushalte / Familien mit erwachsenen Kindern) ~ 24.000 Haushalte
 - Differenzierung nach Wohnform (Einfamilienhaus/Eigentumswohnung im Geschoss

Wohnsituation

Die durchschnittliche Wohnungsgröße von Mittelalten und Älteren beträgt 102 m² (Median). Sie leben damit auf einer deutlich größeren Wohnfläche als Miethaushalte in der gleichen Lebensphase, die auf 61 m² leben. Die Differenzierung nach Wohnungsgrößenklassen zeigt eine starke Spreizung der Wohnflächen. Rund 31 % der Singlehaushalte leben in Wohnungen größer 100 m² und etwa 51 % in Wohnungen bis einschließlich 80 m². Die große Spreizung der Wohnflächen legt nahe, dass ein Teil der Haushalte eine Anpassung der Wohnfläche vorgenommen hat. Eine Auswertung nach den Einzugsgründen bestätigt dies für einen Teil der Gruppe. So gab rund ein Drittel der Singlehaushalte, die auf weniger als 80 m² leben, an, dass ein Umzug im Zuge einer Trennung oder eines Sterbefalls erfolgt ist. Die Paarhaushalte wohnen hingegen meist (noch) auf großer Wohnfläche von mehr als 80 m². Lediglich ein geringer Anteil von 15 % wohnt in kleineren Wohnungen mit 80 m² oder weniger.

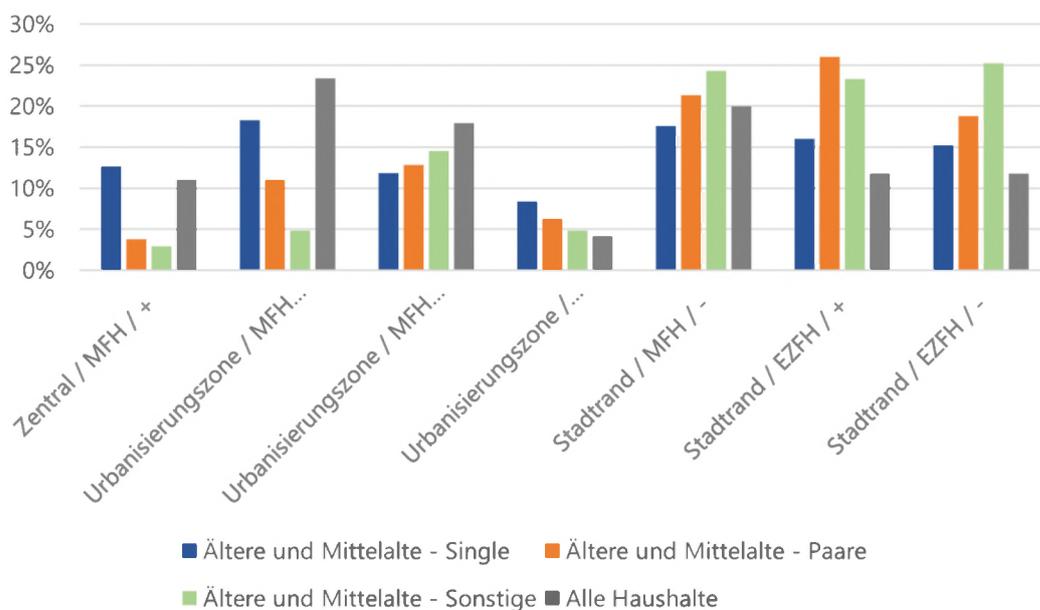
Abbildung 83 – Mittelalte und Ältere (Eigentum) differenziert nach Wohnungsgrößenklassen



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Stadträumlich ist, wie bei den Familien im Eigentum, eine Konzentration in den einfamilienhausgeprägten Gebieten am Stadtrand festzustellen. Rund ein Drittel der Mittelalten und Älteren Singlehaushalte wohnt jedoch im Zentrum bzw. in den höherpreisigen Lagen der Urbanisationszone. Bei den Paaren ist der Anteil mit 15 % deutlich geringer.

Abbildung 84 – Mittelelter und Ältere Haushalte mit Wohneigentum differenziert nach Stadt-
raumtypen



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Wohnkostenbelastung

Die Wohnkostenbelastung (Kosten für Finanzierung, Instandhaltung, Betriebs- und Nebenkosten) liegt im Mittel bei 22 % (Median) bei durchschnittlichen absoluten Einkommen von monatlich 3.250 € (Median). Insgesamt besteht damit eine im Vergleich sehr geringe Belastung, die bei den Paarhaushalten mit 18 % nochmals niedriger und bei den Singlehaushalten mit 28 % höher, aber noch auf einem moderaten Niveau liegt.

Die subjektive Wohnkostenbelastung wird von gut einem Drittel der Eigentumshaushalte als hoch eingestuft bzw. gut ein Drittel der Haushalte stimmt der Aussage, dass höhere Kosten nicht tragbar sind, eher zu oder voll zu. Dies gilt insbesondere für Haushalte mit vergleichsweise geringen Einkommen. So ist zu berücksichtigen, dass rund ein Drittel der Älteren Eigentumshaushalte eher niedrige Einkommen haben (unterhalb des 2. Förderwegs). Hierbei handelt es sich sowohl um Haushalte, die noch Zins- und Tilgungszahlungen leisten, als auch um Haushalte, die ihren Kredit bereits abgezahlt haben. Nicht in allen Fällen gehen die Bewertungen mit einer hohen Wohnkostenbelastung von 30 % oder mehr einher. Mutmaßlich stehen hinter dieser Bewertung Haushalte, die größere Investitionen am Haus / an der Wohnung tätigen müssen oder Haushalte, deren Einkommenssituation sich verschlechtert.

Zufriedenheitswerte

Ähnlich wie die Familien sind die Mittelalten und Älteren Eigentumshaushalte ganz überwiegend sehr zufrieden oder eher zufrieden mit der Wohnung, dem Wohnumfeld und der Wohnsituation insgesamt. Dies gilt für Single- und Paarhaushalte gleichermaßen. Im Vergleich zu den Miethaushalten besteht damit eine höhere Zufriedenheit mit der Wohnsituation (vgl. Abbildung 85).

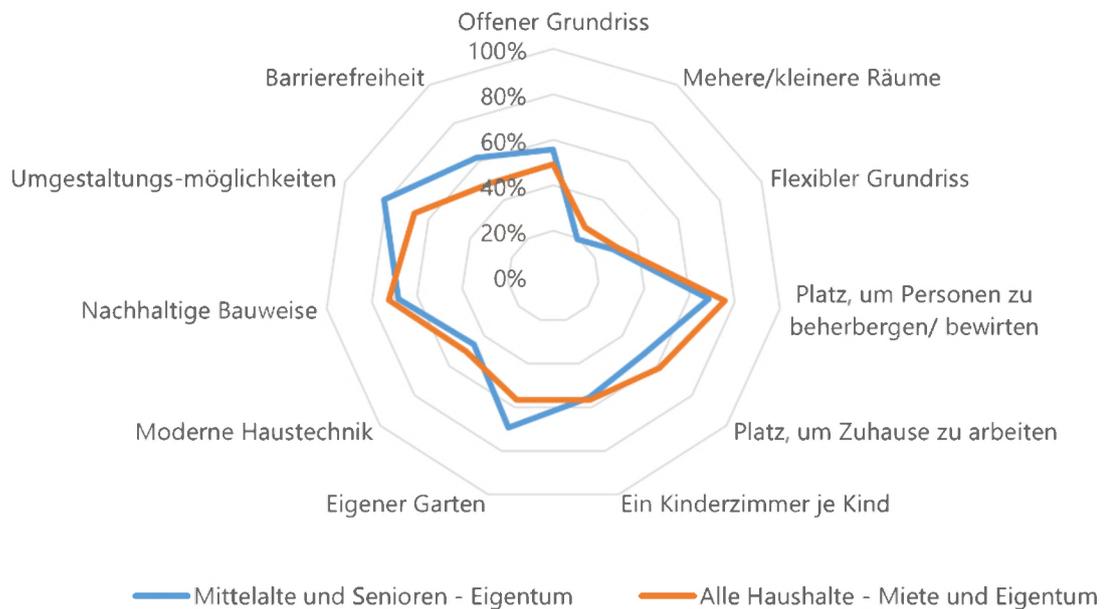
Abbildung 85 – Anteil sehr zufriedener / eher zufriedener
Mittelalte und Ältere - Eigentum

	Mittelalte und Senioren - Eigentümer	Mittelalte Haushalte - Miete	Seniorenhaushalte - Miete
 Wohnumfeld	95 %	85 %	92 %
 Wohnung	98 %	81 %	90 %
 Wohnsituation insgesamt	98 %	79 %	90 %

Wohnwünsche

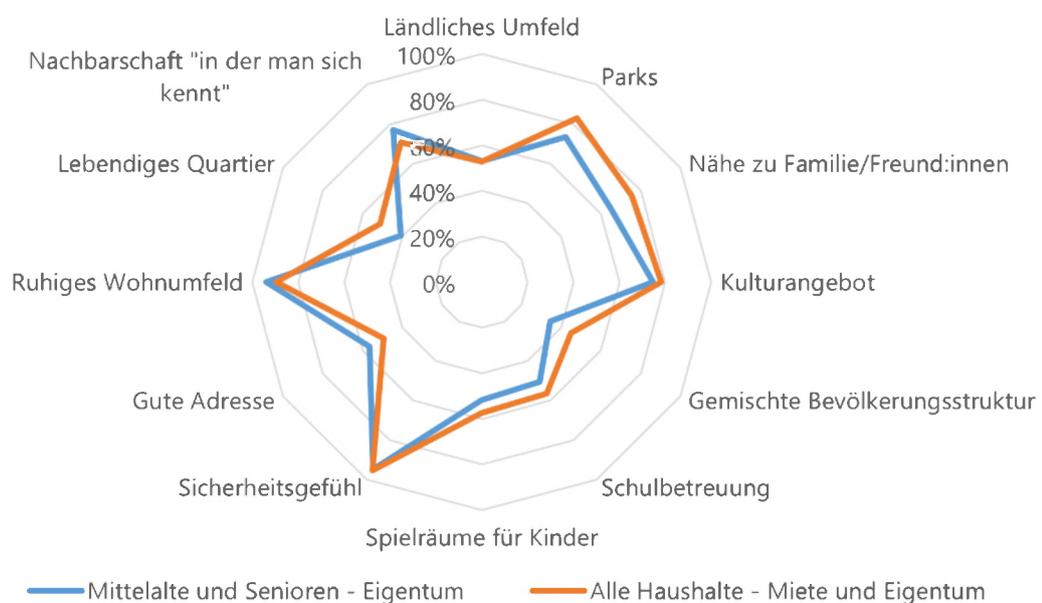
Die Auswertung zeigt, dass die Wohnwünsche nahezu erfüllt sind. Dementsprechend gibt es kaum Unterschiede zwischen den Wunschvorstellungen und der derzeitigen Wohnsituation. Neben den bereits bei den Familien im Eigentum identifizierten Merkmalen „nachhaltige Bauweise“ und „Radwegenetz“ bestehen bei dieser Gruppe leichte Diskrepanzen zwischen Wohnwunsch und Ist-Situation auch hinsichtlich der „Barrierefreiheit“.

Abbildung 86 – Mittelalte und Ältere, denen die Wohnungsmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind



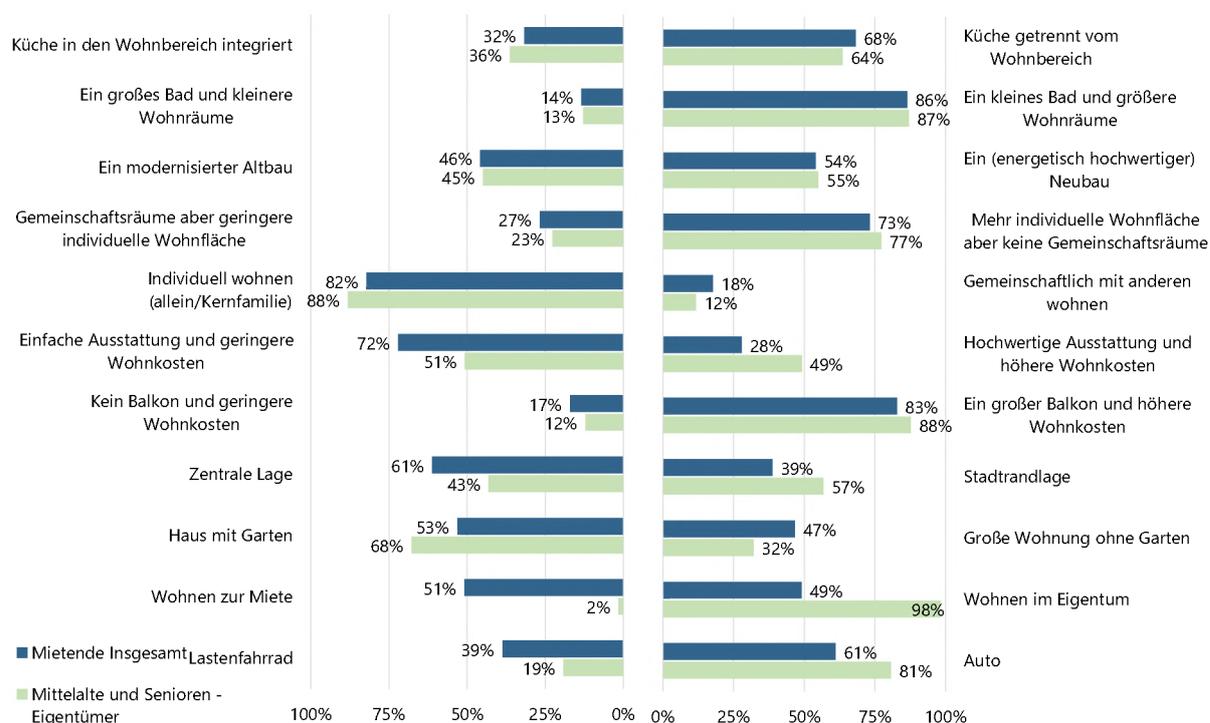
Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 87 – Mittelalte und Ältere, denen die Wohnumfeldmerkmale wichtig oder sehr wichtig sind



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 88 – Mittelalte und Ältere – Wohnpräferenzen „Entweder-oder-Abfrage“



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Umzugspläne

Auch mit Blick auf die potenzielle Freisetzung von familiengerechten Wohnungen ist das Umzugsverhalten der Mittelalten und Älteren Eigentumshaushalte besonders relevant (vgl. Teil II, Kap. 5.2). Insgesamt sind die Umzugsabsichten gering jedoch ausgeprägt. 90 % der Mittelalten und Älteren wollen auf absehbare Zeit nicht umziehen. Bei den Mittelalten und Älteren Paarhaushalten ist der Anteil der Haushalte, die nicht umziehen wollen, mit 91 (Mittelalte) bis 94 % (Ältere) nochmals höher. Eine leicht höhere Umzugsbereitschaft ist bei den Älteren Singlehaushalten festzustellen. Immerhin rund 14 % wollen, meist mittelfristig, umziehen. Als Gründe für den Umzug werden die nicht barrierefreie Wohnung sowie der Wunsch „im Grünen“ zu wohnen am häufigsten angeführt (vgl. Abbildung 89).

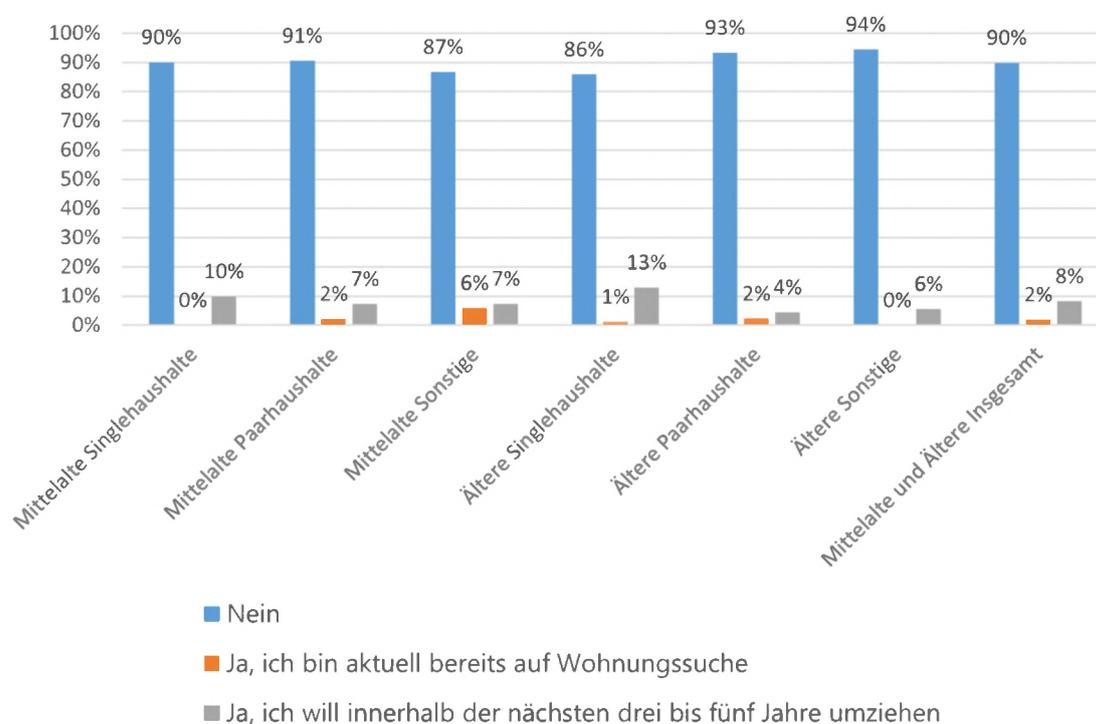
Von den Haushalten mit Umzugswunsch wollen rund zwei Drittel die Wohnfläche reduzieren. Ein Drittel möchte die Wohnfläche sogar um 40 % oder mehr verringern. Es bestehen demnach Potenziale zur Aktivierung. Diese sind jedoch eher gering, da die grundsätzlich geringe Umzugsneigung von Mittelalten und Älteren Haushalten einem Generationenwechsel in den familiengerechten Wohnungen entgegensteht.

Wenn die Eigentumshaushalte ihre Wohnung / ihr Haus verlassen, dann wollen zwei Drittel auch das Wohnviertel verlassen. Rund ein Drittel möchte in einen anderen Hamburger

Stadtteil ziehen und ein weiteres Drittel möchte Hamburg verlassen, davon jeweils die Hälfte in eine andere Region Deutschlands bzw. ins Hamburger Umland.

Mittelalte und Ältere Haushalte⁹⁶, die planen innerhalb Hamburgs umzuziehen, möchten etwa zur Hälfte weiterhin im Eigentum leben. Die andere Hälfte ist hinsichtlich der Eigentumsform nicht festgelegt oder möchte eine Mietwohnung beziehen. Von den Haushalten, die innerhalb Hamburgs wohnen bleiben wollen, werden überwiegend Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gewünscht (60 %). Vergleichsweise hoch ist zudem der Anteil der Haushalte, die eine Wohnung in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt wünschen (knapp ein Drittel – Paare und Single). Singlehaushalte fragen im Durchschnitt Wohnungsgrößen zwischen 60 und 75 m² und Paarhaushalte Wohnungen zwischen 80 und 100 m² nach.

Abbildung 89 – Mittelalte und Ältere (Eigentum) Umzugsbereitschaft



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

⁹⁶ Die Fallzahl der umzugswilligen Älteren Eigentumshaushalte liegt bei 89.

4 Haushaltstypen mit Handlungsdruck

Insbesondere unter Versorgungsgesichtspunkten bzw. aus Perspektive einer bedarfsorientierten Wohnungspolitik – ist es entscheidend, ob ein akuter oder latenter Handlungs- oder Veränderungsdruck besteht oder ob das bestehende Wohnverhältnis den Grundbedürfnissen der Haushalte entspricht und mit einem Umzug „nur“ eine Optimierung der Wohnsituation angestrebt wird.

In diesem Abschnitt erfolgt daher eine differenzierte Betrachtung der Haushalte mit einem akuten oder latentem Handlungsdruck. Neben der Beschreibung des Handlungsdrucks bzw. der Problemlage werden die potenziellen Auswirkungen einer weiteren Marktanspannung beschreiben und erste Handlungsansätze zur Verbesserung der Wohnverhältnisse vorgestellt.

Im Fokus steht die Gruppe mit akutem oder absehbarem Handlungsdruck, weshalb diese Gruppe entlang der Merkmale Einkommen und Lebensphase weiter ausdifferenziert wird. Hinsichtlich des Einkommens wird, wie bisher, zwischen Haushalten mit eher geringen (Fokusgruppe Wohnraumförderung, vgl. Teil II, Kap. 4.2) und eher hohen Einkommen (Fokusgruppe allgemeine Wohnraumversorgung, vgl. Teil II, Kap. 4.3) differenziert. Zur Abgrenzung der Lebensphase erfolgt eine Unterscheidung nach:

- Jungen Haushalten,
- Familienhaushalten und
- Mittelalten / Älteren Haushalten.

Hinweis: Haushalte, die planen, die Wohnungsmarktregion zu verlassen, werden gesondert ausgewiesen, da die Umzugsmotive in der Regel nicht wohnungsmarktbezogenen sind. Deshalb können diese Haushalte – im Gegensatz zu Personen, die ins Umland ziehen – mit wohnungspolitischen Programmen in der Regel nicht in Hamburg gehalten werden.

4.1 Überblick – Mengengerüst

Durch die erfolgte Gewichtung des Befragungsrücklaufs konnte eine Hochrechnung der Ergebnisse auf die Grundgesamtheit der Hamburger Haushalte vorgenommen werden. Hochgerechnet rund 160.000 Haushalte (16 %) wollen gegenwärtig oder in den nächsten 3 -5 Jahren umziehen und haben einen akuten oder absehbaren Handlungsdruck. 88.000 Haushalte (9 %) verfügen über ein eher geringes Einkommen. Diesen Gruppen stehen rund 181.000 (18 %) Haushalte gegenüber, die durch einen Umzug ihre Wohnsituation hinsichtlich der Lage, der Wohnungsausstattung oder der Wohnungsgröße optimieren wollen. Die Gruppe der Umzugswilligen wird komplettiert durch die Haushalte, die die Wohnungsmarktregion jetzt oder in absehbarer Zeit verlassen wollen (5 %).

61 % oder etwa 621.000 Hamburger Haushalte wollen in den nächsten Jahren nicht umziehen und in der aktuellen Wohnung verbleiben. Die Mehrheit dieser Haushalte (rund 416.000 oder 41 %) hat ihren Wohnwunsch erfüllt und ist sehr zufrieden mit der Wohnsituation. Weitere rund 123.000 Haushalte sind nicht in allen Belangen mit der Wohnsituation zufrieden (12 %), sie haben sich mit der Situation jedoch arrangiert und wollen in der Wohnung verbleiben. Ferner gibt es rund 82.000 Haushalte mit niedrigem Einkommen (8 %), die einen latenten Handlungsdruck aufweisen. Wenn möglich, wollen diese Haushalte in der Wohnung verbleiben. Soweit Mietpreissteigerungen angesichts der bereits hohen Wohnkostenbelastung nicht getragen werden können, kann ggf. ein Umzug erforderlich werden.

Wie Tabelle 23 zeigt, ergeben sich große Unterschiede bei der zusätzlichen Differenzierung von Miet- und Eigentumshaushalten. So ist der Anteil der Haushalte mit Handlungsdruck bei den Miethaushalten deutlich höher ausgeprägt. Eigentumshaushalte haben hingegen in deutlich höherem Umfang ihren Wohnwunsch verwirklichen können.

Die differenzierte Betrachtung zeigt, dass ein Handlungsdruck insbesondere bei Haushalten in der Familienphase besteht. Insgesamt 43 % der Haushalte mit Handlungsdruck entfallen auf Familien (inkl. Haushalte, die Nachwuchs erwarten), 27 % auf Studierende und Junge Haushalte und rund 29 % auf die quantitativ größte Gruppe der Mittelalten und Älteren Haushalte.

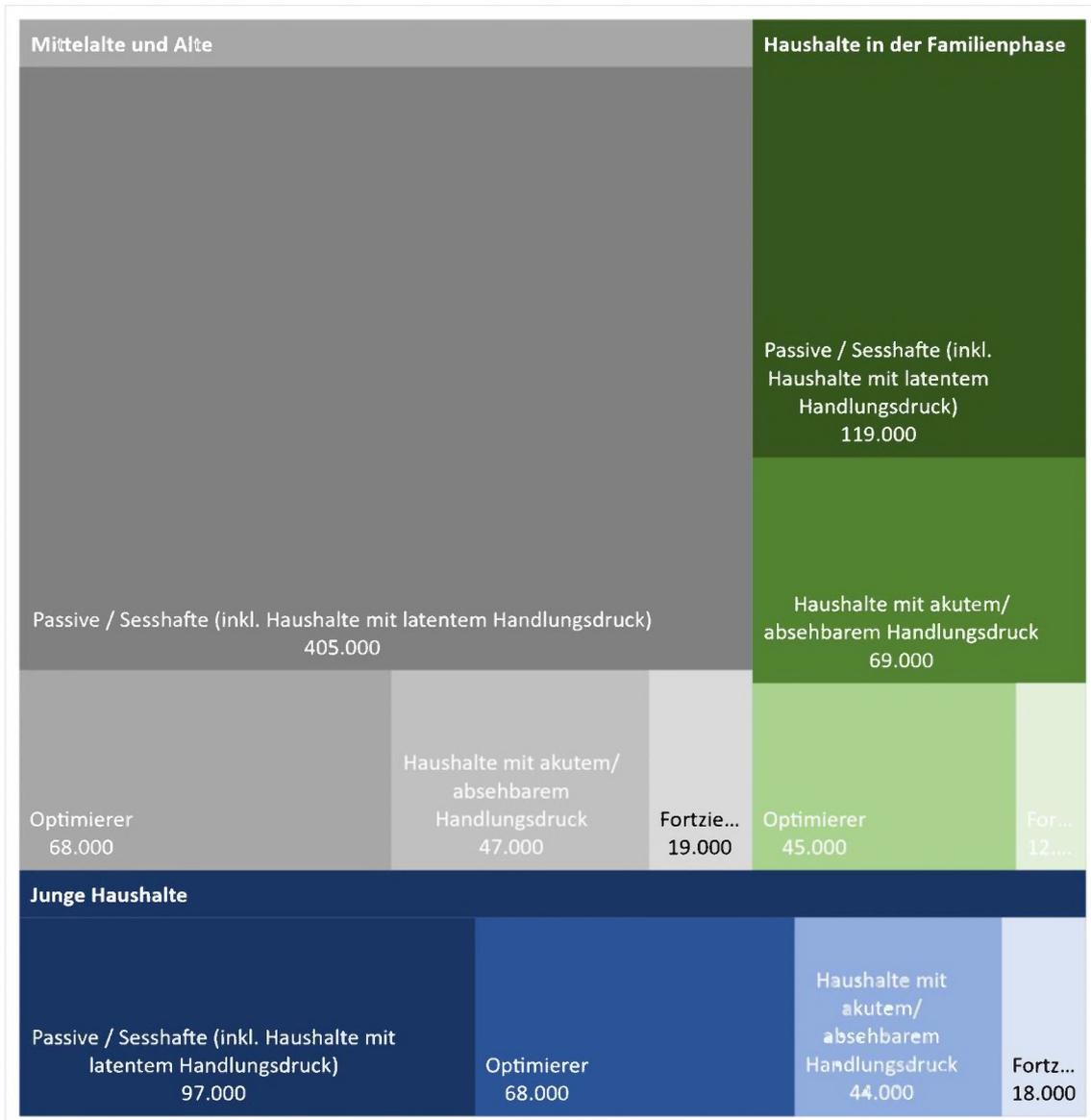
Tabelle 23 – Mengengerüst – Haushalte mit Handlungsdruck – differenziert nach Miete und Eigentum (in absoluten Zahlen)

Abschätzung – Anzahl absolut	Eigentum	Miete	Insgesamt
Junge eher geringe Einkommen - Handlungsdruck	0	25.000	25.000
Familien eher geringe Einkommen - Handlungsdruck	0	33.000	33.000
Mittelalte und Ältere eher geringe Einkommen - Handlungsdruck	0	30.000	30.000
Junge eher hohe Einkommen - Handlungsdruck	0	19.000	19.000
Familien eher hohe Einkommen - Handlungsdruck	2.000	34.000	36.000
Mittelalte und Ältere eher hohe Einkommen - Handlungsdruck	0	17.000	17.000
Optimierer	17.000	164.000	181.000
Passive - latenter Handlungsdruck	0	82.000	82.000
Passiv - Wohnkompromiss	24.000	99.000	123.000
Passiv - Wohnwunsch erfüllt	194.000	222.000	416.000
Fortziehende (aus der Wohnungs- markregion)	4.000	46.000	50.000
Summe	241.000	771.000	1.012.000

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 90 zeigt die Struktur der Haushalte nach Lebensphase und Handlungsdruck (in aggregierter Form). Ersichtlich wird die quantitative Bedeutung der Gruppe der Mittelalten und Älteren. Ferner wird der hohe Anteil der Passiven/Sesshaften bei den Mittelalten und Älteren deutlich. Bei den Jungen und Familienhaushalten ist hingegen ein hoher Anteil marktaktiv bzw. auf Wohnungssuche oder möchte kurz- bis mittelfristig umziehen. Weiter ist zu erkennen, dass der Anteil der Optimierer bei den Jungen und Mittelalten/Älteren Haushalten relativ hoch und bei den Familien relativ niedrig ist. Etwa 60 % der Jungen Haushalte und 59 % der Mittelalten und Älteren mit Umzugswunsch wollen die Wohnsituation optimieren, bei den Familien beträgt der Anteil nur 39 %. Entsprechend größer ist der Anteil bei Familien mit akutem oder absehbarem Handlungsdruck.

Abbildung 90 – Struktur der Haushalte differenziert nach Handlungsdruck und Lebensphase (die Kachelgröße entspricht dem Anteil)



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Hinweis 2: Tabelle 76 im Anhang – Methodik und Gewichtung – weist die ungewichteten Fallzahlen, die hinter den Auswertungsergebnissen der betrachteten Haushaltstypen stehen, aus.

4.2 Haushalte mit Handlungsdruck – Fokusgruppe – geringere Einkommen (Miete)

4.2.1 Junge Haushalte

Die Gruppe der Jungen Haushalte mit eher geringen Einkommen und Handlungsdruck umfasst rund 25.000 Haushalte. Das Durchschnittsalter der befragten Personen ist mit 26 Jahren vergleichsweise gering. Vielfach handelt es sich um Berufsstarter oder noch in Ausbildung befindliche Personen. Die Gruppe setzt sich überwiegend aus alleinlebenden Singlehaushalten (71 %) und Personen in Wohngemeinschaften (23 %) zusammen. Die Anzahl der Paarhaushalte ist mit 6 % relativ gering.

Die Gruppe wohnt häufig in den verdichteten Stadtteilen Hamburgs und hier gehäuft in den durch Mehrfamilienhäuser geprägten Stadtteilen mit einem eher preisgünstigen Marktumfeld (beispielsweise in den Stadtteilen Hamm und Wandsbek). In diesem Punkt unterscheidet sich die Gruppe von den jungen Haushalten mit höheren Einkommen, die weit häufiger in den höherpreisigen zentralen Stadtteilen leben (vgl. Tabelle 66). Die Miethöhe netto-kalt ist mit 10,80 € pro m² Wfl. (Median) überdurchschnittlich hoch und die Einkommen mit 1.616 € pro Monat (Median – Äquivalenzeinkommen) deutlich unterdurchschnittlich. Die Wohnkostenbelastung ist mit 46 % (Median) überdurchschnittlich hoch.

Die Haushalte sind meist wenig integriert in ihr Wohnumfeld. Ursächlich sind neben der geringen Wohndauer, geringe Bezüge zum Stadtteil bzw. zum Quartier. Über 87 % der befragten Personen haben vorher in einem anderen Hamburger Stadtteil oder in einer anderen Region Deutschlands gelebt. Dies spiegelt sich auch in geringen nachbarschaftlichen Kontakten wider. Rund 75 % der befragten Personen gab an, die Nachbarn und Nachbarinnen kaum oder nur flüchtig zu kennen. Bezogen auf alle Befragten gaben 43 % an die Nachbarn und Nachbarinnen kaum oder nur flüchtig zu kennen.

Wie bei keiner anderen Gruppe klaffen Wohnwunsch und Wohnwirklichkeit auseinander. Insbesondere hinsichtlich der Merkmale „mehr Platz, um Familie und Freunde und Freundinnen bewirten und beherbergen zu können“, dem Wunsch nach „Nähe zum Arbeitsplatz“ und auch dem Wunsch nach „einem lebendigen Quartier“ müssen deutliche Abstriche gemacht werden. Meist wird eine Wohnung in einem zentraleren Stadtteil gewünscht. Entsprechende Wohnangebote sind eher höherpreisig und angesichts der geringen finanziellen Möglichkeiten meist (noch) nicht tragbar.

Handlungsdruck und Umzugsmotive

Die hohe Wohnkostenbelastung begründet in 32 % der Fälle den Handlungsdruck. Die Wohnung ist für diese Haushalte auf Dauer nicht finanzierbar, weshalb eine günstigere Wohnalternative gesucht wird. Weitere 17 % der Haushalte gaben an, dass das Wohnverhältnis gekündigt wurde.⁹⁷

⁹⁷ Vermutlich fallen auch Haushalte mit befristeten Mietverträgen in diese Gruppe.

Die derzeitige Wohnung ist hinsichtlich der Größe in der Regel bedarfsgerecht. Der Anteil der Haushalte, die in beengten Wohnverhältnissen leben und deshalb umziehen wollen, ist eher gering. So liegt in nur 7 % der Fälle ein beengtes Wohnverhältnis vor.⁹⁸ Handlungsdruck besteht insbesondere in solchen Fällen, in denen bisher getrenntlebende Paare zusammenziehen wollen und die derzeitige Wohnfläche für einen Paarhaushalt beengt oder nur von geringer Größe ist. In rund 37 % der Fälle wird der Handlungsdruck (u. a.) aus diesen Konstellationen abgeleitet. Darüber hinaus ist in etwa 10 % der Fälle der Zustand der Wohnung (bspw. Schimmel) Grund für den geplanten Auszug (vgl. Tabelle 24).

Bei der Wohnungssuche konzentriert sich diese Gruppe auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Rund 14 % der Personen suchen nach Wohngemeinschaften oder gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Die vergleichsweise geringe Gebiets- und Quartiersbindung kommt auch in einem Veränderungswillen hinsichtlich des Wohnstandorts zum Ausdruck. Nur 41 % der Jungen Haushalte möchten im Viertel verbleiben. Dies ist bezogen auf alle Gruppen mit Handlungsdruck der niedrigste Wert.

⁹⁸ Bei der Gruppe der Auszubildenden und Studierenden wurde eine geringe Wohnfläche nicht als Kriterium für einen bestehenden Handlungsdruck herangezogen.

Tabelle 24 – Haushalte mit Handlungsdruck – differenziert nach der Ursache des Handlungsdrucks

<i>Handlungsdruck: Mehrere Ursachen möglich</i>	Haushalte mit akutem oder absehbarem Handlungsdruck					
	Junge geringe Einkommen	Familien geringe Einkommen	Mittelalte und Ältere geringe Einkommen	Junge hohe Einkommen	Familien hohe Einkommen	Mittelalte und Ältere hohe Einkommen
Wohnung nicht barrierefrei	6 %	0 %	28 %	2 %	1 %	18 %
Schlechter Zustand (Schimmel)	10 %	8 %	12 %	12 %	5 %	9 %
Wohnung zu teuer	32 %	27 %	37 %	26 %	22 %	47 %
Kündigung Vermieter	17 %	4 %	6 %	5 %	5 %	5 %
Beengte Wohnfläche	7 %	9 %	7 %	1 %	0 %	4 %
Zusammenziehen mit Partner:in und geringe Wohnfläche	17 %	8 %	14 %	46 %	6 %	12 %
Zusammenziehen mit Partner:in und beengte Wohnfläche	20 %	6 %	8 %	12 %	2 %	0 %
Familiennachwuchs und geringe Wohnfläche	0 %	21 %	1 %	0 %	47 %	0 %
Zusammenziehen mit Partner:in und beengte Wohnfläche	0 %	34 %	0 %	0 %	30 %	0 %
Trennung vom Partner:in	7 %	7 %	12 %	7 %	0 %	15 %

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Angesichts der Tatsache, dass die Mehrheit der befragten Jungen Haushalte mit Handlungsdruck in eher kleinen bzw. maximal mittelgroßen Wohnung lebt, ist es erstaunlich,

dass knapp 30 % der befragten Haushalte angeben, die Wohnfläche im Falle eines Umzuges reduzieren zu wollen. Im Mittel würde eine Reduzierung von etwa 20 m² (von 60 m² auf 40 m² gewünscht)⁹⁹ Ein zentrales Umzugsmotiv ist für diese Untergruppe die Reduzierung der Wohnkostenbelastung.

Sensitivität und Handlungsoptionen

Insgesamt ist die Gruppe der Jungen Haushalte bei der Wohnungswahl deutlich kompromissbereiter als alle anderen Gruppen. Mehr als ein Drittel der befragten Haushalte gab an, dass sie zu Abstrichen bei der Wohnungsausstattung bereit sind, sofern keine passende Wohnung im Suchgebiet gefunden wird. Auch der Anteil der Personen, die bereit sind, Abstriche hinsichtlich der Lage zu machen, ist mit 44 % im Vergleich zu den Befragten insgesamt hoch. Diesen Haushalten dürfte es daher in Relation leichter gelingen, sich mit Wohnraum zu versorgen.

In vielerlei Hinsicht problematisch sind Wohnverhältnisse, in denen viel Wohnfläche belegt wird (50 m² und mehr) und es den Haushalten, trotz bestehender Bereitschaft, nicht gelingt, die Wohnfläche und damit auch die Wohnkosten zu reduzieren. Einerseits führen große Wohnflächen bei geringen Einkommen immer zu einer hohen Wohnkostenbelastung und andererseits wird nicht benötigter Wohnraum belegt und beheizt, was einem ressourcensparenden Wohnen entgegensteht.

Nachfragegerecht wären flächeneffiziente Wohnungsgrundrisse mit Wohnungsgrößen von 30 bis 45 m² (für einen Singlehaushalt). Diese Wohnungsangebote sind am Markt allerdings – mit Ausnahme von spezifischem Wohnraum für Studierende und Auszubildende – kaum vorhanden (vgl. Teil I – Kap. 2.4.8). Wie die Befragung zeigt, würden monatliche Wohnkosten (warm) von 600 bis 700 € akzeptiert. Geringe und für diese Lebensphase akzeptable Kleinstwohnungen haben den Vorteil, dass Fehlbelegungen eher unwahrscheinlich sind. So ist anzunehmen, dass sich im Zuge der beruflichen Weiterentwicklung und der Verbesserung der Einkommenssituation auch die Wohnflächenansprüche der Haushalte erhöhen und damit ein Umzug wahrscheinlich wird. Davon unabhängig würde die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Auszubildende und Studierende eine Entlastung schaffen.

Etwas weniger problematisch stellt sich die Situation für die Gruppe der Personen dar, die mit dem Partner/der Partnerin zusammenziehen wollen. Zumindest in den Fällen, in denen zwei Personen zum Haushaltseinkommen beitragen, erhöhen sich die Chancen auf ein bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnungsangebot erheblich.

Eine weitere Marktanspannung hätte für die Jungen Haushalte mit Handlungsdruck zur Konsequenz, dass bereits der Bezug der Erstwohnung erschwert wird. Für Personen, die noch im Elternhaus leben, würde sich der Auszug tendenziell verzögern. Zudem würde

⁹⁹ Bezogen auf die Mindestwohnungsgröße

der Druck steigen – vielfach von den Jungen Haushalten nicht gewünschte – Zweck-Wohngemeinschaften einzugehen. Ebenso würde sich die Nachfrage noch stärker als bislang in Richtung eher peripherer Wohnstandorte verlagern, was eine Verstärkung der Nachfrage in eher peripheren Stadtteilen nach sich ziehen würde. Dies könnte zu einer Fortsetzung der in den vergangenen Jahren bereits zu beobachtenden Preisdynamik in den eher preisgünstigeren Stadtbereichen führen.

4.2.2 Haushalte in der Familienphase

Der Gruppe Familien mit Handlungsdruck und eher geringen Einkommen können rund 33.000 Haushalte zugeordnet werden. Die befragten Personen sind im Durchschnitt etwa 37 Jahre alt. Rund 63 % der befragten Personen dieser Gruppe haben einen Migrationshintergrund. Zum Vergleich: Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund beträgt in Hamburg insgesamt 24 %.¹⁰⁰ Die Gruppe wird geprägt durch Alleinerziehende (36 %), Paarhaushalte mit Kind/Kindern (45 %) sowie Haushalte in der Familiengründungsphase (19 %). Rund ein Drittel der befragten Haushalte haben angegeben, Transferleistungen in Form von Bürgergeld oder Wohngeld zu erhalten.

Die Gruppe wohnt häufig in Stadtrandlagen und hier gehäuft in den durch Mehrfamilienhäuser geprägten Stadtteilen mit einem eher preisgünstigen Marktumfeld (beispielsweise in den Stadtteilen Billstedt, Jenfeld, Eidelstedt, Langenhorn). In diesem Punkt unterscheidet sich die Gruppe von den Familien mit höheren Einkommen, die weitaus häufiger in höherpreisigen zentralen Stadtteilen leben (vgl. Tabelle 66). Die Miethöhe nettokalt ist mit 9,30 € pro m² Wfl. (Median) leicht unterdurchschnittlich und die Einkommen mit 1.250 € (Median – Äquivalenzeinkommen) deutlich unterdurchschnittlich. Die Wohnkostenbelastung ist mit 38 % (Median) zwar hoch, jedoch angesichts der sehr geringen Einkommen als noch moderat einzustufen (vgl. Tabelle 67 im Anhang). Hintergrund ist die vergleichsweise geringe durchschnittliche Wohnfläche. Diese beträgt nur etwa 63 m² und (unter Berücksichtigung der teils erwarteten Veränderung der Anzahl der Haushaltsmitglieder) rund 20 m² pro Kopf.

Zwischen dem Wohnwunsch und der Wohnwirklichkeit besteht – im Vergleich zu anderen (Familien-)Typen – eine große Diskrepanz. Vor allem hinsichtlich der Merkmale „Für jedes Kind ein Kinderzimmer“, „Platz, um Familien oder Freunde zu bewirten/beherbergen“, „Ein gutes Schul- und Betreuungsangebot“ und dem Wunsch nach einem „guten Sicherheitsgefühl“ müssen im Vergleich zu anderen (Familien-)Haushalten deutliche Abstriche gemacht werden.

Handlungsdruck und Umzugsmotive

Die hohe Wohnkostenbelastung in Verbindung mit einem geringen Einkommen ist für gut ein Viertel der Fälle maßgeblicher Auslöser für den bestehenden Handlungsdruck. Die Wohnung ist für diese Haushalte auf Dauer nicht finanzierbar, weshalb eine günstigere Wohnalternative gesucht wird. Ein Handlungsdruck entstand für einen hohen Anteil

¹⁰⁰ Eine Person hat einen Migrationshintergrund, wenn sie die deutsche Staatsbürgerschaft nicht durch Geburt besitzt.

von 55 % der Haushalte durch den Familiennachwuchs in Kombination mit einer aktuell geringen Wohnfläche. Durch die Geburt eines Kindes haben sich Flächenbedarfe erhöht und eine größere Wohnfläche wird benötigt und gewünscht. Weitere 9 % der Familien leben auf beengter Wohnfläche und wollen unabhängig von einer erfolgten oder bevorstehenden Vergrößerung des Haushaltes umziehen. Weitere 7 % gaben an, dass im Zuge einer Trennung eine neue Wohnung benötigt wird (vgl. Tabelle 24).

Bei der Wohnungssuche konzentriert sich diese Gruppe auf Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Gleichwohl besteht vielfach der Wunsch nach einem Garten. Ein häufiger genannter Wunsch ist etwa der Bezug eines Reihenhauses, der aufgrund der eingeschränkten finanziellen Mittel wohl meist nicht realisiert werden kann. Hervorzuheben ist der hohe Anteil von 37 % der Befragten, die das gemeinschaftliche dem individuellen Wohnen vorziehen. Damit verbunden ist wohl häufig der Wunsch nach alternativen Unterstützungsstrukturen. Diese Argumentation wird gestützt durch die hohe Bedeutung, die nachbarschaftliche Verhältnisse haben. Ein weit überdurchschnittlicher Anteil misst einer Nachbarschaft, in der man sich kennt und hilft, eine hohe Bedeutung bei (33 % vs. 18 % Familien mit höheren Einkommen).

Die Gruppe zeichnet sich durch einen vergleichsweise niedrigen Anteil von 13 % aus, die gern ins Umland von Hamburg ziehen möchten (insgesamt sind es 18 %). 52 % möchten im Viertel verbleiben und 35 % in einen anderen Hamburger Stadtteil wechseln.

Sensitivität und Handlungsoptionen

Das knappe Angebot im Segment der familiengerechten Wohnungen trifft diese Gruppe besonders. Sie konkurrieren mit der großen Gruppe von Familien mit höheren Einkommen sowie den Haushalten, die im Zuge der Ausweitung der Home-Office-Tätigkeit mehr Wohnfläche nachfragen. Die lange Suchdauer von im Mittel 11 Monaten (Median) gibt einen Hinweis auf die bestehenden Schwierigkeiten der Gruppe, geeigneten Wohnraum zu finden. Etwa ein Drittel der Familien mit geringeren Einkommen sucht bereits seit mehr als 2 Jahren eine neue Wohnung.

Aufgrund der geringen finanziellen Möglichkeiten werden die Wohnvorstellungen vielfach nur im geförderten Wohnungsmarktsegment realisierbar sein. Nachfragegerecht sind flächeneffiziente Wohnungsgrundrisse, entsprechend den Kriterien der Hamburger Wohnraumförderung. Zudem ist die Gruppe (insbesondere Alleinerziehende) zu hohen Anteilen an gemeinschaftlichen Wohnformen interessiert. Ein Segment, das bisher nur in geringem Umfang im geförderten Marktsegment realisiert wurde.

Von zentraler Bedeutung sind zudem gute nachbarschaftliche Strukturen. Die Nachbarschaft und das Quartier bieten für Familien mit geringen Einkommen wichtige Unterstützungssysteme. Es sollten daher die bestehenden Nachbarschafts- und Quartiersinitiativen (auch außerhalb von RISE-Gebieten) gestärkt und wenn noch nicht vorhanden, aufgebaut werden. Das gewünschte eigene Haus wird vielfach ein Wohnwunsch bleiben.

Zumindest in Teilen können sichere, attraktive Parks und Aufenthaltsräume eine Kompensation darstellen.

Eine weitere Marktanspannung würde die ohnehin schwierige Situation dieser Gruppe weiter verschärfen. Die Zahl beengt lebender Familien würde weiter zunehmen. Zudem würde sich die Nachfrage noch stärker als jetzt auf eher (periphere) preisgünstige Wohnstandorte verlagern. Eine stärkere sozialräumliche Polarisierung wäre die Folge.

4.2.3 Mittelalte und Alte Haushalte

Der Gruppe der Mittelalten und Alten Haushalte mit Handlungsdruck und eher geringen Einkommen können rund 30.000 Haushalte zugeordnet werden. Die Gruppe wird geprägt durch Singlehaushalte im mittleren Alter (zwischen 40 und 65 Jahre). Knapp die Hälfte aller Haushalte entfallen auf diesen Typ. Rund 25 % entfallen auf Paare mit Kindern oder Zweigenerationenhaushalte (Eltern mit erwachsenen Kindern). Singlehaushalte über 65 Jahren nehmen einen Anteil von 13 % und ältere Paare einen marginalen Anteil von 4 % ein. Die weiteren Haushalte entfallen auf sonstige Wohnformen (Wohngemeinschaften etc.). Das durchschnittliche Alter liegt bei 58 Jahren (Median).

Die Gruppe ist in allen Stadträumen vertreten. Eine Konzentration auf bestimmte Stadtbereiche ist nicht festzustellen. Die Miethöhe ist mit 9,10 € pro m² Wfl. (Median) unterdurchschnittlich hoch ausgeprägt und die Einkommen mit 1.625 € pro Monat (Median – Äquivalenzeinkommen) deutlich unterdurchschnittlich. Die Wohnkostenbelastung ist hingegen mit 40 % (Median) deutlich überdurchschnittlich. Hintergrund sind die eher hohen Pro-Kopf-Wohnflächen von im Mittel 43 m² (Median).

Die Wohnfläche ist meist bedarfsgerecht oder eher geräumig, wobei auch etwa 12 % beengt leben. Was auffällt ist, dass 24 % der Haushalte mit geringeren Einkommen in geräumigen Wohnungen leben (mehr als 60 m² für Einpersonenhaushalte; mehr als 75 m² für Zweipersonenhaushalte). Dies führt, angesichts der geringen Einkommen zu häufig sehr hohen Wohnkostenbelastungen von im Mittel 51 % (Median).

Zwischen dem Wohnwunsch und der Wohnwirklichkeit bestehen vor allem bezogen auf die Themen „*Barrierefreiheit*“, „*ruhiges Wohnumfeld*“ und „*eine Nachbarschaft, in der man sich kennt und hilft*“ sowie hinsichtlich des Wunsches nach einem „*guten Sicherheitsgefühl*“ große Differenzen.

Handlungsdruck und Umzugsmotive

Eine zu teure Wohnung bzw. eine hohe Wohnkostenbelastung und eine nicht „*barrierefreie Wohnung*“ sind die beiden wesentlichen Auslöser für den bestehenden Handlungsdruck. Weiterhin nehmen haushaltsstrukturelle Veränderungen eine bedeutende Rolle ein. Handlungsdruck besteht, wie bei den Jungen Haushalten, in jenen Fällen, in denen bisher getrenntlebende Paare zusammenziehen wollen und die derzeitige Wohnfläche für einen Paarhaushalt beengt oder nur von geringer Größe ist. In rund 22 % der Fälle wird der Handlungsdruck (u. a.) aus diesen Konstellationen abgeleitet. (vgl. Tabelle 24). Zudem ist in 12 % der Fälle eine Trennung vom Partner oder von der Partnerin Auslöser für eine notwendige Anpassung der Wohnsituation.

Bei der Wohnungssuche konzentriert sich diese Gruppe auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, möglichst im selben Viertel (56 %). Im Vergleich zu den anderen Gruppen wollen viele Mittelalte und Ältere mit geringen Einkommen ins Umland ziehen. Insgesamt 23 % der Gruppe gab an, ins Umland von Hamburg ziehen zu wollen. Zentrale Motive sind in diesem Zusammenhang der Wunsch nach einem ruhigeren Wohnumfeld, Sicherheit in der Nachbarschaft und das Wohnen im Grünen.

Entsprechend dem identifizierten Handlungsdruck wünschen sich die überdurchschnittliche viele Mittelalte und Ältere Miethaushalte unabhängig von der Wohnlage eine barrierearme/-freie Wohnung. 65 % ist eine barrierefreie Wohnung wichtig oder sehr wichtig. Die sehr lange durchschnittliche Suchdauer von 12 Monaten (Median) weist darauf hin, dass die Wohnungswünsche vielfach nicht realisiert werden können. Ursächlich sind meist die deutlich eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten. 68 % der Haushalte, die derzeit auf der Wohnungssuche sind, gaben an, dass die bisherigen Versuche der Neuanmietung von Wohnraum an der Bezahlbarkeit gescheitert seien. Zudem möchte die Gruppe eher keine Abstriche von den Wunschvorstellungen machen. Sollten sich, die Wohnvorstellungen nicht realisieren lassen, verbleiben die Haushalte im Zweifel lieber in den jetzigen Wohnungen (trotz der bestehenden Defizite).

Sensitivität und Handlungsoptionen

Die Mittelalten und Alten Haushalte wohnen meist bedarfsgerecht oder eher geräumig. Handlungsdruck besteht insbesondere bei Haushalten, die auf einer (eher) geräumigen Wohnfläche mit einer hohen Gesamtmiete leben. Bei dieser Gruppe erreicht die Wohnkostenbelastung meist ein kritisches Niveau von teils deutlich über 40 %. Eine Reduzierung der Wohnfläche ist grundsätzlich möglich. Dies ist jedoch nur dann zielführend, wenn mit der Reduzierung der Wohnfläche auch eine deutliche Wohnkostenentlastung einhergeht. Aufgrund der bestehenden Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten ist dies nicht immer möglich. Das führt zu dem in Teil II, Kap. 2.5 beschriebenen Lock-in-Effekt. Abhilfe könnten Tauschmodelle schaffen. Bei den großen Wohnungsgenossenschaften und der SAGA sind solche Tauschverfahren bekannt. Ein über die jeweiligen Wohnungsunternehmen und Eigentübertypen hinausgehender Ansatz könnte Wohnungswechsel für eine nochmals deutlich größere Gruppe von Haushalten erleichtern.

Ferner werden kleine, barrierearme und preisgünstige Wohnungen für ältere Haushalte benötigt. Angesichts der demografischen Alterung und der perspektivisch zunehmenden Zahl von älteren Haushalten ist eine weiter steigende Nachfrage in diesem Segment zu erwarten. Insbesondere im geförderten Marktsegment ist daher ein Fokus auf kleine, barrierearme Wohnungen zu legen.

Unabhängig von den beschriebenen Ansätzen sollten die Nachbarschaften gestärkt werden. Informelle Unterstützungsstrukturen und die Erhöhung des Sicherheitsgefühls sind zwei potenzielle Ansätze zur Steigerung der Wohnzufriedenheit von Mittelalten und Älteren Haushalten.

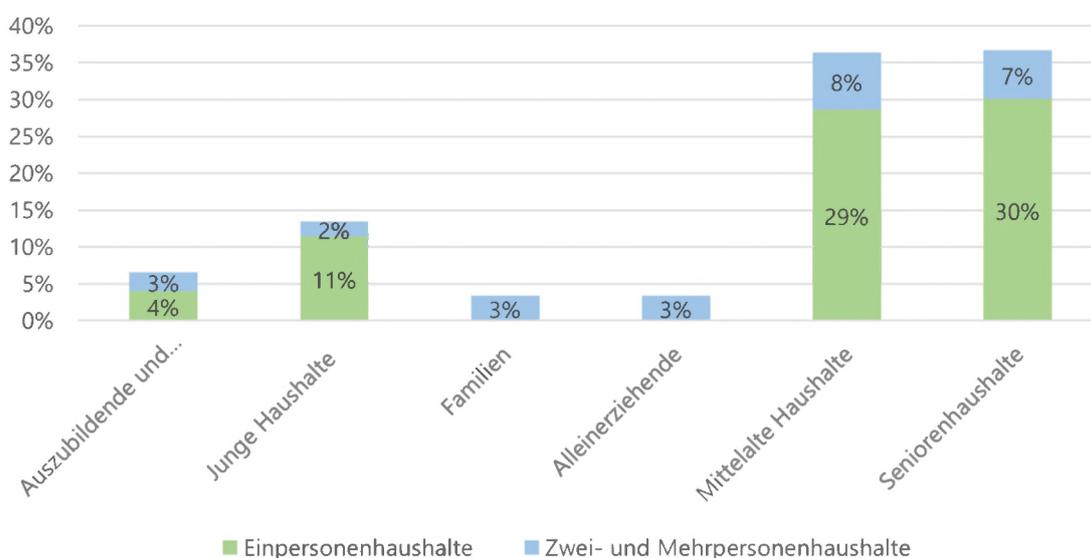
Eine weitere Marktanspannung würde dazu führen, dass mehr Haushalte eine kritisch hohe Wohnkostenbelastung tragen und nicht bedarfsgerecht wohnen. In Fällen mit sehr hohen Belastungen müssten gehäuft Wohnverhältnisse aufgegeben werden. Insbesondere Haushalte in höherpreisigen Wohnlagen wären wohl gezwungen, in andere Stadtteile auszuweichen. Unfreiwillige Umzüge aus den angestammten Wohngebieten würden jeweils mit dem Verlust der Gebietsbindungen einhergehen und unter sozialen wie emotionalen Aspekten eine hohe Belastung darstellen.

4.2.4 Sonstige Haushalte - latenter Handlungsdruck (geringe Einkommen und hohe Wohnkostenbelastung)

Im Folgenden wird die große Gruppe von 82.000 Miethaushalten mit einem latenten Handlungsdruck betrachtet. Ein akuter Handlungsdruck besteht nicht, da die Wohnsituation grundsätzlich bedarfsgerecht ist, ein dauerhafter Verbleib in der Wohnung kann jedoch aufgrund eines geringen Einkommens in der Kombination mit einer hohen Wohnkostenbelastung gefährdet sein.

Die Gruppe der Haushalte mit einem latenten Handlungsdruck wird mit einem Anteil von 73 % von Mittelalten und Älteren Haushalten dominiert. Auf die Jungen Haushalte entfällt ein Anteil von 20 % und auf Haushalte in der Familienphase 7 % (vgl. Abbildung 91). Bei der überwiegenden Anzahl der Haushalte handelt es sich um Einpersonenhaushalte (74 %).

Abbildung 91 – Struktur der Haushalte mit einem latenten Handlungsdruck



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Die Gruppe wohnt räumlich verteilt, eine Konzentration in bestimmten Stadträumen ist nicht festzustellen. Das Mietenniveau dieser Gruppe ist mit 8,70 € netto-kalt pro m² Wfl. (Median) deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägt. Die Wohnkostenbelastung ist mit 55 % (Median) trotz der eher moderaten Miethöhen sehr hoch. Hintergrund sind die vergleichsweise hohen Pro-Kopf-Wohnflächen von 50 m² in Kombination mit sehr geringen Einkommen von im Mittel 1.125 € monatlich (Median – Äquivalenzeinkommen). Problematisch ist in diesen Zusammenhang der hohe Anteil von 28 % der Haushalte, die auf einer geräumigen Wohnfläche lebt (mehr als 60 m² für Einpersonenhaushalte; mehr als 75 m² für Zweipersonenhaushalte).

Die hohen Belastungen werden in Kauf genommen, weil die ganz überwiegende Zahl der Haushalte mit der Wohnsituation eher zufrieden (45 %) oder sehr zufrieden (45 %) ist. Zwischen dem Wohnwunsch und der Wohnwirklichkeit bestehen dementsprechend nur geringe Diskrepanzen.

50 % der Haushalte antwortet auf die Frage, warum kein Umzug erfolgt, dass die derzeitige Wohnung den Wünschen entspricht. Zugleich gibt ein hoher Anteil von 38 % der Haushalte an, dass alternative Wohnungen im Wohnumfeld nicht bezahlbar sind und (auch) deshalb kein Umzug erfolgt. Darüber hinaus werden von 14 % der Haushalte der hohe Planungs- und Organisationsaufwand und von 18 % die Kosten für einen Umzug als Hemmnis angeführt.

Abbildung 92 – Gründe für den Verbleib in der Wohnung – Haushalte mit latenter Handlungsdruck



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Sensitivität und Handlungsoptionen

Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation sowie fehlende Wohnalternativen bzw. ein zu hoher finanzieller wie organisatorischer Aufwand sind maßgeblich für den Verbleib in der Wohnung. Die hohe Wohnkostenbelastung wird in Kauf genommen. Die Möglichkeiten diese zu reduzieren sind allerdings beschränkt. Im Mittel zahlen die Haushalte für Ihre Wohnung 712 € (bruttowarm). Zumindest im nicht geförderten Segment wird es schwer, deutlich preisgünstigere Wohnraum zu realisieren. Diese Gruppe wird daher in der Regel nicht umziehen und in der Wohnung verbleiben.

Bereits jetzt erhalten rund 33 % der Haushalte Transferleistungen. Es ist davon auszugehen, dass mit der am 01.01.2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform zahlreiche weitere Haushalte Anspruch auf Unterstützungsleistungen haben. Wichtig ist, dass potenzielle anspruchsberechtigte Haushalte über die Möglichkeiten des Wohngeldbezugs informiert sind. Eine Evaluation der laufenden Informationskampagnen der Stadt Hamburg könnte Aufschluss über die Inanspruchnahme der Leistungen geben.

In den Fällen, in denen der Planungs- und Organisationsaufwand ursächlich für das Unterlassen von Umzügen ist, sollte der Ausbau von Hilfs- und Unterstützungsangeboten in Erwägung gezogen werden.

Weitere Mietpreissteigerungen könnten - soweit die öffentliche Transferzahlungen entsprechende Kostensteigerungen nicht ausgleichen/übernehmen die Gefahr eines Wohnungsverlustes erhöhen. Um die Versorgung von Wohnungsnotfällen weiterhin sicherzustellen, erscheint die zügige Umsetzung des 7-Punkte-Programms „WA-Wohnraumversorgungspaket 2030“ von zentraler Bedeutung.¹⁰¹

4.3 Haushalte mit Handlungsdruck – Fokusgruppe allgemeine Wohnraumversorgung (Miete und Eigentum)

4.3.1 Junge Haushalte mit hohem Einkommen

Der Gruppe der Jungen Haushalte mit eher hohem Einkommen und Handlungsdruck können rund 19.000 Haushalte zugeordnet werden. Das Durchschnittsalter der befragten Personen ist mit 31 Jahren etwas höher als in der Gruppe der Jungen Haushalte mit geringem Einkommen (vgl. Teil II, Kap. 4.2.1). Vielfach handelt es sich um Berufsstarter:innen oder noch in Ausbildung befindliche Personen. Die Gruppe setzt sich aus alleinlebenden Haushalten (59 %), Personen in Wohngemeinschaften (19 %) und Paarhaushalte (21 %) zusammen.

Die Gruppe wohnt häufig in den verdichteten Stadtteilen Hamburgs und hier vielfach in den durch Mehrfamilienhäuser geprägten Stadtteilen in einem eher höherpreisigen Marktumfeld (beispielsweise in den Stadtteilen Eimsbüttel und Winterhude). Die Miethöhe ist mit 12,60 € pro m² Wfl. Nettokalt (Median) weit überdurchschnittlich und die

¹⁰¹ <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/16325592/2022-07-06-bsw-7-punkte-plan-vordringlich-wohnungssuchende/> (Zugriff: 15.05.2023).

Nettoeinkommen mit 3.250 € monatlich (Median – Äquivalenzeinkommen) ebenfalls. Die Wohnkostenbelastung ist trotz der hohen Mieten mit 25 % (Median) in Relation zu den anderen Miethaushalten gering.

Wohnwunsch und Wohnwirklichkeit liegen bei vielen Aspekten vergleichsweise weit auseinander. Insbesondere hinsichtlich der Merkmale „mehr Platz, um Familie und Freunde bewirten und beherbergen zu können“, dem Wunsch nach „Platz, um zu Hause zu arbeiten“ und auch dem Wunsch nach „einer guten Fahrradinfrastruktur“ müssen deutliche Abstriche gemacht werden.

Handlungsdruck und Umzugsmotive

Handlungsdruck besteht insbesondere in solchen Fällen, in denen bisher getrenntlebende Paare zusammenziehen wollen und die derzeitige Wohnfläche für einen Paarhaushalt beengt oder nur von geringer Größe ist. In rund 58 % der Fälle wird der Handlungsdruck aus diesen Konstellationen abgeleitet. Weiterhin ist in etwa 12 % der Fälle der Zustand der Wohnung der Grund für den geplanten Auszug (vgl. Tabelle 24). Trotz der hohen Einkommen, geben 26 % der Haushalte eine zu teurere Wohnung als Auszugsgrund an. Hintergrund ist bei dieser Gruppe eher die fehlende Bereitschaft, die sehr hohen Mieten von 15,70 € netto-kalt pro m² Wfl. (Median der Untergruppe) zu zahlen und weniger die finanziellen Möglichkeiten.

Bei der Wohnungssuche konzentriert sich diese Gruppe auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Trotz einer grundsätzlich eher hohen Affinität zu gemeinschaftlichen Wohnformen (20 % vs. 11 % bei den Jungen Haushalten mit Handlungsdruck und geringen Einkommen), ist der Kreis der Personen, die in Wohngemeinschaften oder gemeinschaftlichen Wohnprojekten aktiv suchen, mit 8 % eher gering. Bezogen auf die Gruppe der aktiv Wohnungssuchenden suchen 14 % ausschließlich nach Eigentumswohnungen und 65 % ausschließlich nach Mietwohnungen. Die weiteren Haushalte sind hinsichtlich der Eigentumsform nicht festgelegt. Gesucht werden Wohnungen mit meist 65 m² bis 85 m². Die Gruppe sucht in der Regel im näheren Umfeld, oft in innerstädtischen Lagen mit überdurchschnittlichem Preisniveau. Nur ein geringer Anteil von 8 % möchte Hamburg in Richtung Umland verlassen.

Sensitivität und Handlungsoptionen

Trotz bestehendem individuellem Handlungsdruck ist die Situation für diese Gruppe im Vergleich zu den Haushalten mit eher geringen Einkommen als wenig problematisch einzustufen. Aufgrund der hohen Einkommen können die Wohnwünsche meist befriedigt werden. Einen Hinweis darauf gibt die kurze Suchdauer. So suchen die Haushalte im Mittel seit zwei Monaten (Median) eine Wohnung. Dies ist mit deutlichem Abstand der geringste Wert aller untersuchten Gruppen. Den Jungen Haushalten mit hohem Einkommen gelingt es somit am besten, die Wohnsituation an die Bedürfnisse anzupassen und den bestehenden Handlungsdruck aufzulösen.

4.3.2 Haushalte in der Familienphase mit hohen Einkommen

Die Gruppe Familien mit Handlungsdruck und hohen Einkommen können rund 36.000 Haushalte zugeordnet werden. Die befragten Personen sind im Durchschnitt etwa 33 Jahre alt. Die Gruppe wird geprägt durch Haushalte in der Familiengründungsphase (63 %) und Haushalten mit Kindern (37 %).

Stadträumlich ist eine breite Streuung der Zielgruppe festzustellen. Zwar wohnt ein leicht überdurchschnittlich hoher Anteil (42 %) in den zentralen Wohnlagen sowie in der höherpreisigen Urbanisierungszone Hamburgs, mit rund 20 % wohnen jedoch auch viele Haushalte in den preisgünstigen mehrfamilienhausgeprägten Stadtrandlagen. Die Miethöhe ist mit 11,30 € pro m² Wfl. nettokalt überdurchschnittlich hoch ausgeprägt und die Einkommen mit 2.833 € netto monatlich (Median – Äquivalenzeinkommen) ebenfalls. Die Wohnkostenbelastung ist mit 23 % (Median) sehr niedrig, was auch auf die eher geringen Wohnflächen zurückzuführen ist. So beträgt die durchschnittliche Wohnfläche nur etwa 68 m² und die Pro-Kopf-Wohnfläche (unter Berücksichtigung der teils erwarteten Veränderung der Anzahl der Haushaltsmitglieder) rund 22 m².

Bei dieser Gruppe ergibt sich ein großes Missverhältnis bei wohnflächenbezogenen Merkmalen. Die Differenz zwischen dem Wohnwunsch und der Ist-Situation ist nochmals stärker ausgeprägt als bei den Familien mit geringen Einkommen und Handlungsdruck. Unter anderem hinsichtlich der Merkmale „Für jedes Kind ein Kinderzimmer“, „Platz, um Familie und Freunde zu bewirten und zu beherbergen“ und „Platz, um von zu Hause zu arbeiten“ klafft eine erhebliche Lücke zwischen dem Wohnwunsch und der Wohnrealität. Im Mittel werden mindestens 20 m² größere Wohnungen gesucht (möglichst noch mehr). Darüber hinaus bleibt der Wunsch nach einem Garten häufig unerfüllt (vgl. Tabelle 50 und Tabelle 52 im Anhang).

Handlungsdruck und Umzugsmotive

Ein Handlungsdruck besteht insbesondere im Zuge von haushaltsstrukturellen Veränderungen. Bei 77 % der Haushalte entsteht der Handlungsdruck durch den geplanten Nachwuchs oder die Geburt eines Kindes. In diesem Zusammenhang wird mehr Wohnfläche benötigt/gewünscht. Weitere 7 % gaben an, dass im Zuge einer Trennung eine neue Wohnung benötigt wird (vgl. Tabelle 24). Trotz der hohen Einkommen geben immerhin 22 % der Haushalte eine zu teure Wohnung als Auszugsgrund an. Hintergrund ist, wie auch bei den Jungen Haushalten mit Handlungsdruck, die fehlende Bereitschaft, die hohen Mieten von 13,40 € pro m² Wfl. (Median der Untergruppe) zu zahlen und weniger die finanziellen Möglichkeiten.

Bei der Wohnungssuche konzentriert sich eine Gruppe (42 %) auf Einfamilienhäuser (u. a. Reihenhäuser etc.) Rund 32 % der Haushalte sind hinsichtlich des Gebäudetyps nicht festgelegt und 26 % suchen ausschließlich nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Entsprechend hoch ausgeprägt ist der Wunsch nach einem eigenen Garten (74 %). Gemeinschaftliche Wohnformen sind für dieser Gruppe hingegen nicht von Interesse. Die Wohnungen sollen mindestens 90 m², möglichst jedoch rund 120 m², groß sein.

Wenn möglich/erschwinglich, plant ein hoher Anteil Eigentum zu bilden. 41 % der Haushalte suchen ausschließlich nach Eigentumsobjekten und weitere 21 % sind hinsichtlich der Eigentumsform nicht festgelegt und suchen sowohl Miet- als auch Eigentumsobjekte. Auffällig hoch ist mit 29 % der Anteil der Haushalte, der in das Hamburger Umland ziehen möchte. Neben dem Wohnen im Grünen (70 %) und dem ruhigen Wohnumfeld (48 %) wird die zu teure Wohnung (24 %) und das Preis-Leistungs-Verhältnis (21 %) relativ häufig angeführt. Mit 49 % wollen die meisten Haushalte dieser Gruppe jedoch im selben Viertel wohnen bleiben.

Sensitivität und Handlungsoptionen

Analog zu den Jungen Haushalten könnte argumentiert werden, dass angesichts der überdurchschnittlich hohen Einkommen die Befriedigung der Wohnbedarfe und die Erfüllung der Wohnwünsche in den meisten Fällen vergleichsweise einfach gelingen sollten. Die lange Suchdauer von 12 Monaten (Median) ist jedoch ein Indiz dafür, dass es vielen Familienhaushalten mit eher hohen Einkommen mit Handlungsdruck nicht gelingt, die Wohnsituation an die Bedarfe anzupassen. Dies gilt insbesondere für Haushalte mit Kindern, die trotz des bestehenden Handlungsdrucks im Mittel 18 Monate (Median) nach einer adäquaten Wohnung/Haus suchen. Insbesondere Haushalte mit Kindern, die ein Einfamilienhaus suchen, suchen lange nach einem geeigneten Objekt (Median: 22 Monate).

Die grundsätzliche Mietzahlungsbereitschaft ist dabei nicht der hemmende Faktor. So ist diese Gruppe bereit, eine Warmmiete von 14 bis 17 € pro m² Wfl. bzw. eine absolute Warmmietenbelastung von rund 1.500 € zu tragen. Auch sind rund 30 % der Haushalte bereit und in der Lage, das Budget für die Wohnung weiter zu erhöhen, wenn sie kein passendes Angebot finden. So gaben rund 30 % der Haushalte an, höhere Preise in Kauf zu nehmen.

Der hemmende Faktor ist demnach vielmehr das knappe verfügbare Wohnungsangebot im Segment der familiengerechten Wohnungen/Eigenheimen und die hohe, durch die verstärkte Home-Office-Tätigkeit noch beförderte Nachfrage nach großen Wohnungen. Eine Ausweitung des Angebots im Segment der familiengerechten Wohnungen/Eigenheimen würde zu einer Entspannung beitragen. Zudem würde ein beschleunigter Generationenwechsel im Einfamilienhaussegment (auch wenn die Potenziale eher gering sind) zumindest einem Teil der Familien eine Perspektive bieten können.

Eine weitere Marktanspannung im Segment familiengerechte Wohnungen würde dazu führen, dass mehr Haushalte in der Familiengründungsphase erfolglos adäquaten Wohnraum suchen. Zudem würde sich die Nachfrage stärker auf eher (periphere) preisgünstige Wohnstandorte verlagern und die ohnehin schon hohe Preisdynamik in diesen Gebieten weiter verstärken (vgl. Teil I – Kap. 2.4.10). Ebenso ist anzunehmen, dass die Anzahl der Haushalte, die ins Umland ziehen, zunehmen würde.

4.3.3 Mittelalte und Alte Haushalte mit hohen Einkommen

Der Gruppe der Mittelalten und Älteren Haushalte mit Handlungsdruck und eher hohen Einkommen können rund 17.000 Haushalte zugeordnet werden. Die Gruppe wird geprägt durch Singlehaushalte im mittleren Alter (zwischen 40 und 65 Jahre). Knapp die Hälfte aller Haushalte entfallen auf diesen Typ. Rund 27 % entfallen auf mittelalte Paare und Familien mit erwachsenen Kindern. Ältere Paarhaushalte nehmen einen Anteil von 11 % und ältere Singlehaushalte einen geringen Anteil von 4 % ein. Rund 10 % entfallen auf Senior:innen, die in Wohngemeinschaften leben. Das durchschnittliche Alter liegt bei 55 Jahren (Median).

Die Gruppe wohnt überproportional häufig in den eher höherpreisigen Lagen am Stadtrand und im Zentrum (z. B. St. Pauli, Wellingsbüttel). Die Miethöhe ist mit 10,70 € pro m² Wfl. Nettokalt (Median) überdurchschnittlich hoch und die Einkommen mit 2.833 € pro Monat (Median – Äquivalenzeinkommen) ebenfalls. Die Wohnkostenbelastung ist 30 % (Median) eher gering.

Die Befragten können in der Regel bei Unterstützungsbedarf auf ein persönliches Netzwerk in ihrem Umfeld zurückgreifen. Nur 7 % und damit deutlich weniger als bei den Mittelalten und Älteren mit geringen Einkommen (vgl. Teil II, Kap. 4.2.3) gaben an, dass sie nicht wüssten, an wen sie sich wenden könnten. Die nachbarschaftlichen Beziehungen sind jedoch eher gering ausgeprägt. 53 % der Haushalte haben angegeben, die Nachbar:innen nicht oder nur flüchtig zu kennen. Bezogen auf alle Älteren und Mittelalten Haushalte ergibt sich ein Wert von 37 %.

Die genutzte Wohnfläche dieser Gruppe ist ganz überwiegend geräumig. 32 % wohnen auf einer eher geräumigen und sogar 56 % auf einer geräumigen Wohnfläche (mehr als 60 m² für Einpersonenhaushalte; mehr als 75 m² für Zweipersonenhaushalte).

Zwischen dem Wohnwunsch und der Wohnwirklichkeit bestehen eher geringe Differenzen, insbesondere im Vergleich mit der Gruppe der Mittelalten und Älteren mit geringen Einkommen. Merkmale, bei denen die gewünschte von der tatsächlichen Wohnsituation abweicht, sind „*Barrierefreiheit*“, „*ruhiges Wohnumfeld*“, „*gutes Sicherheitsgefühl*“ und „*Radwegenetz*“.

Handlungsdruck und Umzugsmotive

Wie auch bei den Mittelalten und Älteren Haushalten mit geringen Einkommen sind eine zu teure Wohnung (47 %) und eine nicht „*barrierefreie Wohnung*“ (18 %) die beiden wesentlichen Auslöser für den bestehenden Handlungsdruck. Haushalte, die angegeben haben, die teure Wohnung sei ein Grund für den Umzug, wohnen in großen – im Mittel 82 m² – und teuren Wohnungen. Im Mittel beträgt die Nettokaltmiete 12,10 € pro m² Wfl. bzw. absolut 1.450 € monatlich. Dies führt – trotz hoher Einkommen – zu einer überdurchschnittlich hohen Wohnkostenbelastung von 35 %. Entsprechend müssen in den anderen Lebensbereichen Abstriche gemacht werden. Dies gilt umso mehr, wenn die Personen das Renteneintrittsalter erreichen. Vor diesem Hintergrund planen die Haushalte eine Reduzierung der Wohnkosten von rund 300 bis 400 € monatlich.

Weiterhin nehmen haushaltsstrukturelle Veränderungen eine bedeutende Rolle ein. Die Trennung vom Partner/von der Partnerin (15 %) wie auch das Zusammenziehen (12 %) machen eine Anpassung der Wohnsituation erforderlich.

Bei der Wohnungssuche wird meist eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus gesucht (48 %). Auffällig hoch ist mit 17 % der Anteil der Haushalte, die bei der Wohnungssuche auf gemeinschaftliche Wohnprojekte fokussiert sind. Weitere rund 20 % suchen nach einem Einfamilienhaus mit Garten und 15 % sind hinsichtlich des Gebäudetyps nicht festgelegt. Die Haushalte, die ein Einfamilienhaus präferieren, sind bereit, den Stadtteil zu verlassen und an den Stadtrand oder ins Umland zu ziehen. Die Haushalte, die nach einer Wohnung im Mehrfamilien suchen, wollen überwiegend (80 %) im Stadtteil verbleiben. Bei der Wohnungswahl ist die Gruppe wenig kompromissbereit (vgl. Tabelle 55 im Anhang). Sollten sich die Wohnvorstellungen nicht realisieren lassen, verbleiben die Haushalte in den jetzigen Wohnungen.

Sensitivität und Handlungsoptionen

Insgesamt ist die Situation für diese Gruppe als weniger problematisch einzustufen, da die derzeitige Wohnsituation bedarfsgerecht ist und die hohen Einkommen eine Anpassung der Wohnsituation grundsätzlich ermöglichen. Unter Versorgungsgesichtspunkten sind insbesondere jene Haushalte von Interesse, die die Wohnfläche reduzieren wollen und potenziell familiengerechten Wohnraum freiziehen. Attraktive Wohnalternativen im Quartier könnten die gewünschten Umzugsketten auslösen und die Versorgung mit Wohnraum insgesamt verbessern.

Eine weitere Marktanspannung würde dazu führen, dass Umzüge tendenziell unterbleiben und der Wohnraum nicht bedarfsgerecht belegt wird.

4.4 Haushalte ohne Handlungsdruck (Miete und Eigentum)

4.4.1 Optimierer

Neben den Haushalten mit akutem oder absehbarem Handlungsdruck gibt es die große Gruppe der Optimierer bzw. Haushalte, die bedarfsgerecht wohnen und eine Verbesserung der Wohnsituation durch einen Umzug jetzt oder in den nächsten 3 bis 5 Jahren anstreben. Quantitativ ist diese Gruppe etwas größer als die Gruppe der Haushalte mit akutem oder absehbarem Handlungsdruck. Den hochgerechnet 160.000 Haushalten mit akutem oder absehbarem Handlungsdruck stehen rund 181.000 Optimierer gegenüber (davon 17.000 Eigentumshaushalte).

Die Gruppe ist insgesamt sozioökonomisch heterogen. Haushalte mit eher hohen und eher geringen Einkommen sind etwa gleich stark verteilt. Jeweils knapp 38 % der Haushalte entfallen auf Junge bzw. Mittelalte und Alte Haushalte und weitere 25 % auf Haushalte in der Familienphase. Bei den jüngeren und älteren Haushalten zielt der Umzug wesentlich häufiger auf eine Optimierung der Wohnsituation ab, wohingegen bei den Familien meist ein akuter oder absehbarer Handlungsdruck vorliegt. Die stadträumliche

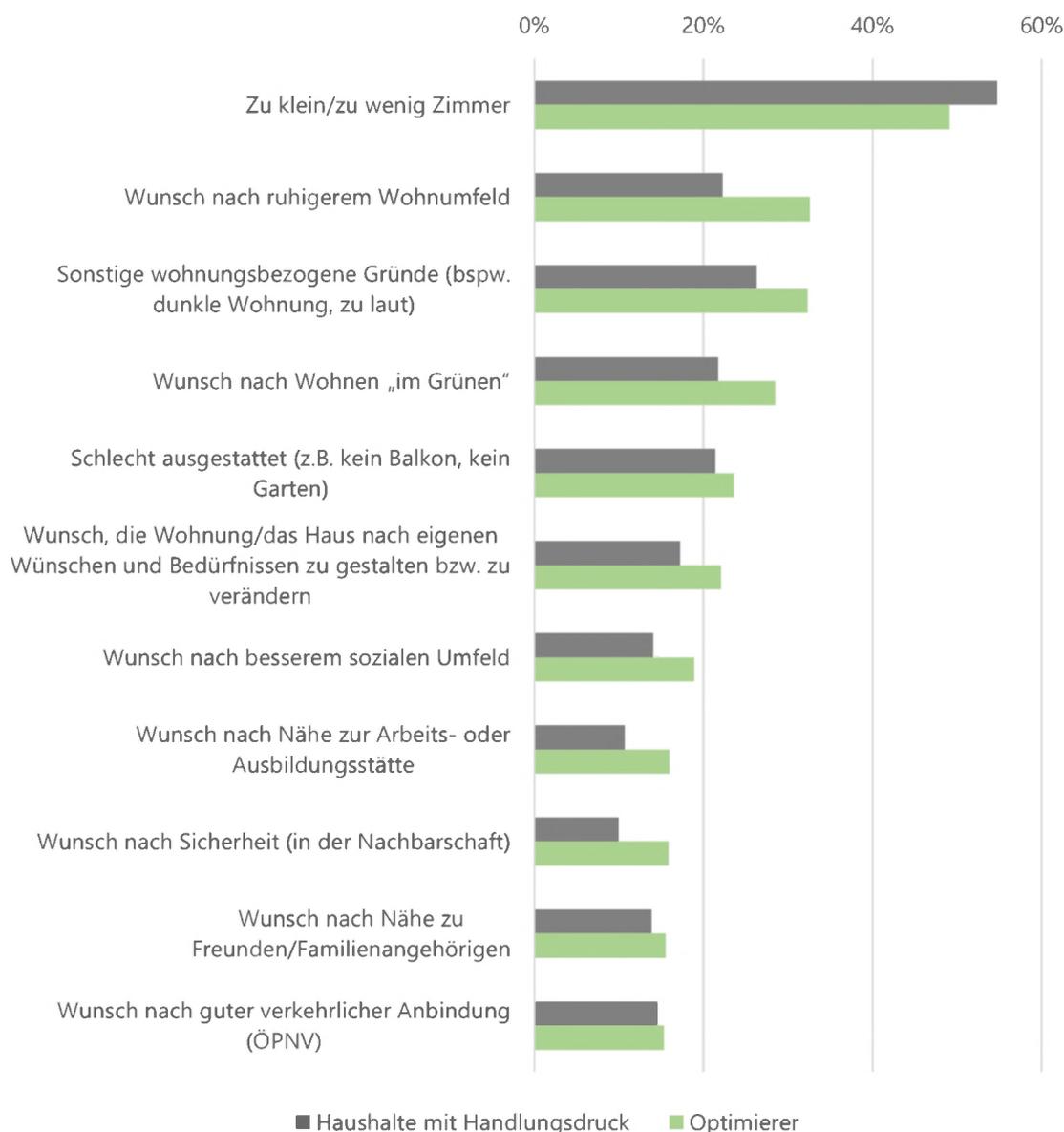
Betrachtung zeigt keine Auffälligkeiten. Die Optimierer finden sich in allen Stadträumen wieder.

Vor dem Hintergrund der heterogenen Wohnkonstellationen wird im Folgenden auf die Optimierungswünsche eingegangen. Bezüglich der lebensphasenbezogenen Wünsche der Haushalte wird auf das Kap. 2.4, Teil II verwiesen.

Der Optimierungswunsch geht bei einem hohen Anteil der Haushalte mit dem Wunsch nach einer größeren Wohnung einher. 50 % der Optimierer gaben die zu kleine Wohnung als Grund für den Umzug an. Dies ist angesichts der Tatsache, dass die Mehrheit der Optimierer bereits (eher) geräumig wohnt, ein sehr hoher Wert. Es gibt demnach eine sehr große Gruppe von Haushalten, die trotz objektiv ausreichend großer Wohnungen mehr Wohnfläche wünscht. Eine zu große Wohnung wurde von immerhin 7 % der Optimierer angeführt. Dieser Wunsch ist in 50 % der Fälle auf den Auszug der Kinder zurückzuführen.

Ein weiteres Umzugsmotiv ist der Wunsch nach mehr Ruhe bzw. einem ruhigeren Wohnumfeld. Dieser Wunsch ist häufig verknüpft mit dem Wunsch, im Grünen wohnen zu wollen. Ferner gibt es ein breites Spektrum an weiteren Umzugsmotiven. Im Vergleich zu den Haushalten mit Handlungsdruck sind erwartungsgemäß die nicht „existentiellen“ Umzugsgründe (insbesondere lage- und ausstattungsbezogene Gründe) von größerer Bedeutung (vgl. Abbildung 93).

Abbildung 93 – Umzugsgründe Optimierer (Top 10)



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Insgesamt nehmen die lagebedingten Umzugsmotive eine hohe Bedeutung ein. Ausdruck dessen ist ein hoher Anteil von Haushalten, die nicht im Stadtviertel verbleiben möchten. 36 % der Optimierer wollen in einen anderen Stadtteil ziehen und 23 % ins Hamburger Umland. Neben dem Wunsch im Grünen (29 %) bzw. in einem städtischen Umfeld (13 %) zu wohnen, wünschen sich die Optimierer im Vergleich zu den Haushalten mit Handlungsdruck häufiger ein besseres soziales Umfeld (19 % vs. 14 %) und/oder ein besseres Sicherheitsgefühl in der Nachbarschaft (16 % zu 10 %). Der Wunsch nach Wohneigentum ist bei Haushalten mit einem sehr hohen Einkommen häufig Grund für den Veränderungswunsch. Knapp ein Drittel der Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen von 3.600 € und mehr möchten Wohneigentum bilden.

Sensitivität und Handlungsoptionen

Ob dieser Optimierungswunsch zukünftig umsetzbar ist, hängt insbesondere für die Haushalte mit geringen Einkommen davon ab, wie sich perspektivisch die Lage auf dem Wohnungsmarkt entwickelt. Unter Versorgungsgesichtspunkten sind insbesondere jene Haushalte von Interesse, die ihre Wohnfläche reduzieren wollen. Die gezielte Ansprache dieser Gruppe durch die Bereitstellung von nachfragegerechten Wohnungsangeboten ist schwierig, da das Spektrum der lage- und ausstattungsbezogenen Wohnwünsche groß ist. Gewünscht werden meist Wohnungen von etwa 50 m² (Einpersonenhaushalte) bis 60 m² (Zweipersonenhaushalte). Darüber hinaus ist der Wunsch nach gemeinschaftlichen Wohnformen bei dieser Untergruppe etwas ausgeprägter. Gut ein Fünftel zieht das gemeinschaftliche dem individuellen Wohnen vor.

4.4.2 Passiv – Wohnkompromiss

Etwa 123.000 Hamburger Haushalte – davon 24.000 Eigentumshaushalte – planen, obwohl sie nicht voll zufrieden sind, keinen Umzug. Der Anteil der Haushalte mit eher niedrigen Einkommen ist mit 60 % leicht erhöht (insgesamt rund 51 %). Die Gruppe wird geprägt von Mittelalten und Älteren, auf die ein Anteil von 66 % entfällt. Familien sind anteilig mit 20 % und Junge Haushalte mit 14 % vertreten.

Im Folgenden soll der Frage nachgegangen werden, warum die Haushalte keine Verbesserung der Wohnsituation anstreben. Diesbezüglich ist voranzustellen, dass die Haushalte keinesfalls unzufrieden sind. Im Gegenteil, lediglich 11 % der Haushalte sind unzufrieden mit der Wohnsituation. 89 % sind jedoch mit der Wohnsituation eher zufrieden. Weiter ist anzuführen, dass die Haushalte bezogen auf die Wohnungsgröße zu 99 % bedarfsgerecht wohnen. Nur ein marginaler Anteil von einem Prozent wohnt beengt und will nicht umziehen.

Im Vergleich zu den Haushalten, die ihre Wohnwünsche erfüllt haben, bestehen größere Diskrepanzen zwischen Wohnwunsch und der Ist-Situation insbesondere hinsichtlich der Merkmale *„Platz, um die Familie/Freunde zu beherbergen/bewirten“*, *„Sicherheitsgefühl in der Nachbarschaft“*, *„Umgestaltungsmöglichkeiten der Wohnung“* sowie hinsichtlich einer *„modernen Haustechnik“*.

Auf die Frage, warum die Haushalte in der Wohnung / in dem Haus verbleiben möchten, antworteten die Haushalte mehrheitlich (77 %), dass die aktuelle Wohnung vergleichsweise günstig ist und die Grundbedürfnisse befriedigt werden. Die Auswertung der Miethöhe bestätigt dies. So ist das Mietenniveau mit 8,14 € pro m² Wfl. nettokalt (Median) wesentlich geringer als bei allen anderen analysierten Gruppen (vgl. Tabelle 67).¹⁰²

¹⁰² Ein hoher Anteil von 45 % der Miethaushalte wohnt bei der SAGA oder einer Hamburger Wohnungsbau-genossenschaft.

Weitere 30 % gaben an, dass sie gern im Wohnumfeld verbleiben möchten, sich in dem Wohngebiet jedoch keine andere Wohnung leisten können. Erwartungsgemäß haben dies insbesondere Mieter:innen in den eher höherpreisigen Hamburger Wohnlagen angegeben. Weitere 18 % haben als Hemmnis den hohen Planungs- und Organisationsaufwand angegeben. Eine stärkere Mobilisierung dieser Gruppe könnte die Versorgungssituation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt verbessern. So lebt die Mehrheit dieser Haushalte in (eher) geräumigen Wohnungen.

Abbildung 94 – Gründe für den Verbleib in der Wohnung – Passive Haushalte – Wohnkompromiss



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

4.4.3 Passiv – Wohnwunsch erfüllt

Die mit Abstand größte Gruppe der Haushalte sind Haushalte, die sehr zufrieden mit der Wohnsituation sind oder sich Ihren Wohnwunsch erfüllt haben. Auf rund 41 % oder 416.000 Hamburger Haushalte trifft dies. Besonders stark in der Gruppe vertreten sind Eigentümer:innen. Knapp die Hälfte der Haushalte sind Eigentumshaushalte. Etwa 80 % aller Eigentumshaushalte zählen zu dieser Gruppe. Bei den Miethaushalten sind es mit 29 % deutlich weniger.

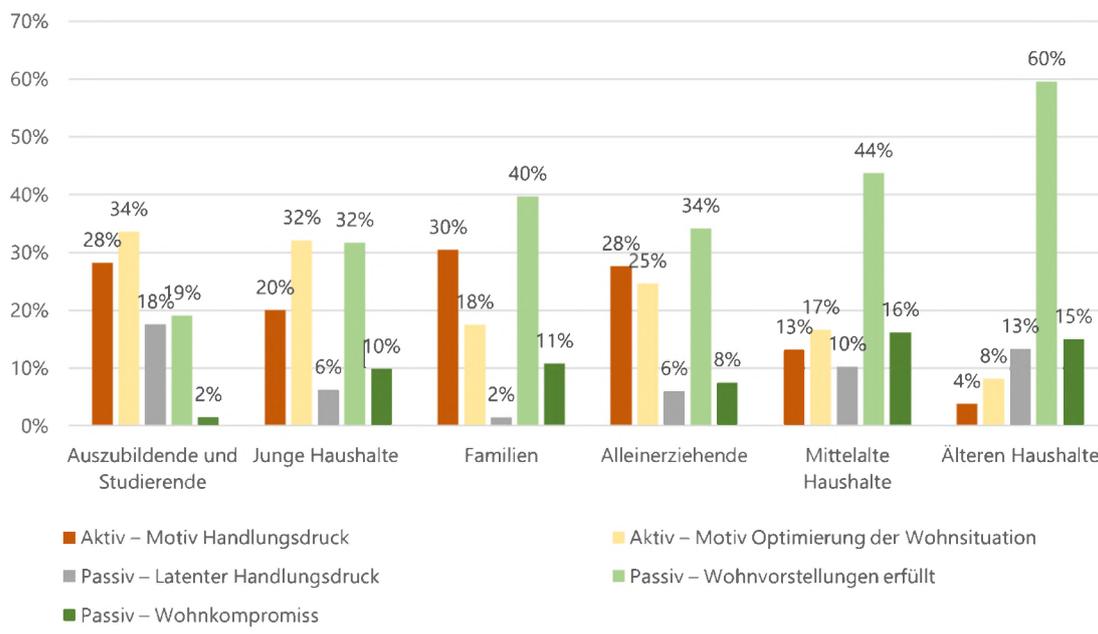
Ob die Wohnwünsche erfüllt werden konnten, ist stark von den Haushaltseinkommen abhängig. So könnten insgesamt 54 % der Haushalte (Miete und Eigentum) mit höheren Einkommen ihren Wohnwunsch voll erfüllen. Bei den Haushalten mit geringen Einkommen ist der Anteil mit 32 % deutlich niedriger. Eine andere Lesart der Ergebnisse ist, dass sich trotz der eher hohen Einkommen insgesamt 46 % der Haushalte ihren Wohnwunsch bisher nicht erfüllen konnten.

Größere Unterschiede zwischen den Wunschvorstellungen und der derzeitigen Wohnsituation bestehen folglich nicht. Nur bezüglich zweier Aspekte können größere Diskrepanzen zwischen der gewünschten Wohnsituation und der Ist-Situation identifiziert werden. Die betrifft zum einen das Thema „nachhaltige Bauweise“ und zum anderen das „Radwegenetz“.

Eine Auswertung nach der Lebensphase zeigt, dass mit zunehmendem Alter der Anteil der Haushalte steigt, die sehr zufrieden sind bzw. sich ihren Wohnwunsch erfüllt haben. So haben 60 % der Älteren Haushalte ihren Wohnwunsch erfüllen können. Bei den Jungen Haushalten sind es nur 32 % und bei den Familien 40 %. Höher ist bei diesen Gruppen der Anteil der Haushalte mit Handlungsdruck bzw. der Anteil der Haushalte, die ihre Wohnsituation optimieren wollen.

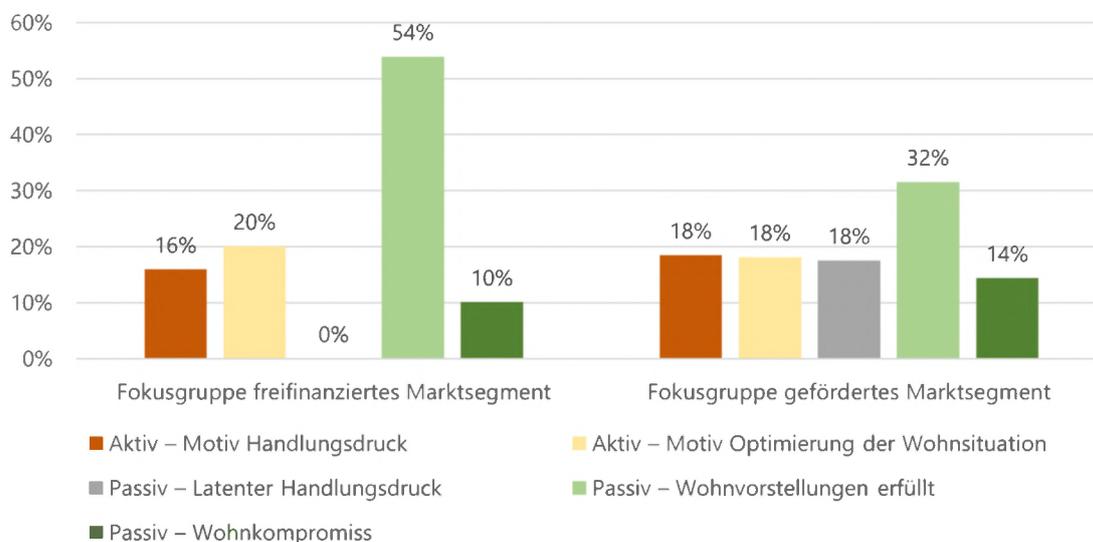
Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Eigentumshaushalte mit hohem Einkommen im mittleren und hohen Alter am ehesten ihre Wohnvorstellungen erfüllen konnten, wohingegen jüngere Haushalte und Haushalte mit Kindern und geringen Einkommen ihre Wohnwünsche meist (noch) nicht erfüllt haben.

Abbildung 95 – Handlungsdruck und Marktaktivität differenziert nach Lebensphase



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 96 – Handlungsdruck und Marktaktivität differenziert nach Einkommen



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

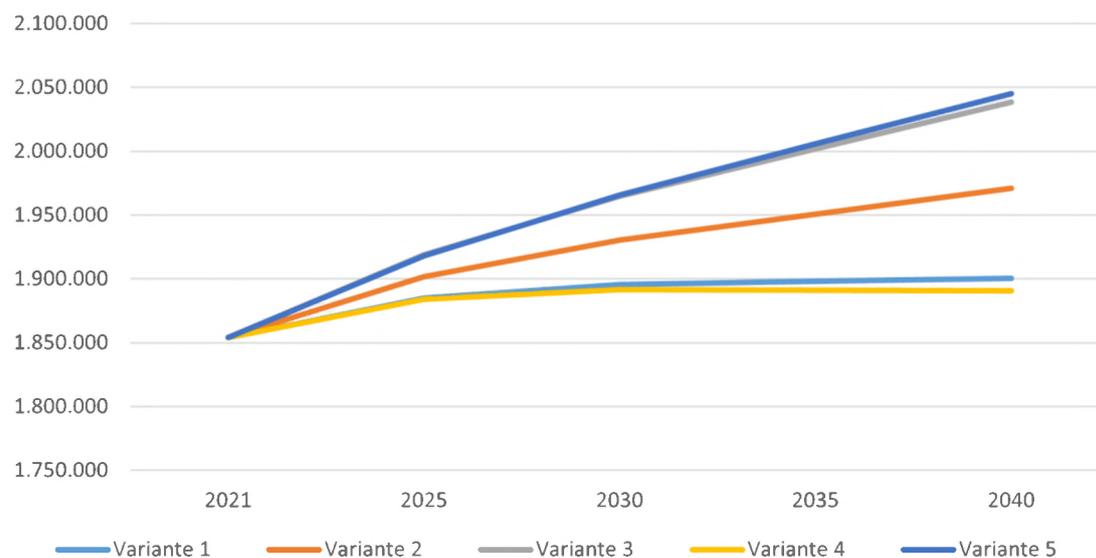
4.5 Entwicklung der Haushalte mit Handlungsdruck bis 2040

Die künftige Entwicklung der Haushalte mit Handlungsdruck wird neben der Marktentwicklung vor allem durch die weitere Bevölkerungsentwicklung und deren strukturelle Zusammensetzung sowie durch das Haushaltsbildungsverhalten determiniert.

Auf Basis der Ergebnisse der 14. und 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bundes wurde eine Prognose der quantitativen Entwicklung der Haushalte mit und ohne Handlungsdruck vorgenommen.

Dafür wurde Bezug genommen auf die Variante 2 der Bevölkerungsvorausberechnung (vgl. Abbildung 97). Demnach wird die Bevölkerung in Hamburg insgesamt um rund 6 % auf etwa 1.970.000 Einwohner:innen bis 2040 ansteigen. Die aktuelle Altersstruktur der Bevölkerung wird in Verbindung mit den derzeit absehbaren Trends bei der Geburtenhäufigkeit, der Lebenserwartung und der Zuwanderung dazu führen, dass die künftige Entwicklung durch einen deutlichen Anstieg Älterer geprägt sein wird. So wird die Zahl derjenigen, die 67 Jahre und älter sind, deutlich ansteigen. Für diese Gruppe wird ein Anstieg um 27 % bis 2040 vorausberechnet. Die Zahl der Personen unter 20 Jahren wird ebenfalls zunehmen, und zwar um 11 %. Die Zahl der 20- bis 66-Jährigen bleibt dagegen konstant.

Abbildung 97 – 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung - Hamburg¹⁰³



Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Moderate Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung bei niedrigem Wanderungssaldo	Moderate Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung und Wanderung	Moderate Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung bei hohem Wanderungssaldo	Rückgang der Geburtenhäufigkeit, steigende, geringer Anstieg der Lebenserwartung bei niedrigem Wanderungssaldo	Anstieg der Geburtenhäufigkeit, steigende, geringer Anstieg der Lebenserwartung bei hohem Wanderungssaldo

Quelle: Destatis - 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung – Hamburg, eigene Darstellung

Die Einkommensentwicklung und die Mietpreisentwicklung sind zuverlässig kaum zu prognostizieren. So ist insbesondere die Einkommensentwicklung in einem hohen Maße an die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung sowie gesetzgeberische Maßnahmen (z. B. Mindestlohn Einkommensteuerreform) gekoppelt. Analysen des DIW zeigen jedoch, dass sich die Löhne und Einkommen der Privathaushalte über alle Einkommensgruppen hinweg positiv entwickelt haben (2013 bis 2018) und die Ungleichheit der Haushaltsnettoeinkommen in den letzten 15 Jahren stagniert.¹⁰⁴ Vor dem Hintergrund der skizzierten Entwicklung und der bestehenden prognostischen Schwierigkeiten wurde für die Gruppe der erwerbsfähigen Bevölkerung von stabilen Einkommensverhältnissen ausgegangen.

Die Annahme konstanter Einkommensverhältnisse ist für die Gruppe der Rentner:innen jedoch problematisch. So deutete die Entwicklung der Grundsicherungsempfänger:innen im Alter (SGB-XII) an, dass der Anteil einkommensschwacher älterer Haushalte steigen wird. Diese Gruppe ist von Dezember 2016 bis Dezember 2021 (von einem niedrigen Niveau aus) deutlich gewachsen. Zwar ist die Gruppe der ab 65-Jährigen in Hamburg insgesamt leicht angestiegen, allerdings nicht annähernd so stark, wie die der Leistungsempfänger:innen mit einem Alter von 65 Jahren oder mehr. Während die Zahl der über

¹⁰³

¹⁰⁴ DIW Wochenbericht 18 / 2021, S. 307-316

65-Jährigen von 2016 bis 2021 nur moderat um rund 1 % gestiegen ist¹⁰⁵, hat sich die Gruppe der Empfänger:innen von Grundsicherung im Alter in Hamburg im gleichen Zeitraum um 18 % erhöht¹⁰⁶. Der Anteil der Leistungsempfänger:innen an der Gruppe der ab 65-Jährigen hat sich damit von 7,2 % auf 8,4 % erhöht. Eine belastbare Prognose ist auch für diese Gruppe nicht möglich, da keine Daten für die Entwicklung der Rentenbezüge und zur privaten Vorsorge von Haushalten in Hamburg vorliegen. Unstete Erwerbsbiografien in der Kombination mit einem ggf. sinkenden Rentenniveau werden jedoch tendenziell zu einem überproportionalen Wachstum der Leistungsempfänger:innen führen. Unter dieser Annahme wird die Gruppe der Mittelalten und Alten mit geringen Einkommen im Verhältnis zu den Haushalten mit höheren tendenziell zunehmen. Im Rahmen der Abschätzung wurde ein moderater Anstieg der Älteren Haushalte mit geringen Einkommen im Verhältnis zu den Mittelalten und Älteren Haushalten mit höheren Einkommen angenommen.

Tabelle 25 – Haushalte differenziert nach Handlungsdruck – Entwicklung 2040

Spaltenprozent	Anteil (in %) 2022	Entwicklung bis 2040
Junge eher geringe Einkommen – Handlungsdruck	2,4 %	
Familien eher geringe Einkommen – Handlungsdruck	3,2 %	
Mittelalte und Ältere eher geringe Einkommen – Handlungsdruck	2,9 %	
Junge eher hohe Einkommen – Handlungsdruck	1,9 %	
Familien eher hohe Einkommen – Handlungsdruck	3,5 %	
Mittelalte und Ältere eher hohe Einkommen – Handlungsdruck	1,7 %	
Optimierer	17,8 %	
Passive - latenter Handlungsdruck	8,2 %	
Passiv – Wohnkompromiss	12,2 %	
Passiv - Wohnwunsch erfüllt	41,1 %	
Fortziehende	5,0 %	
Insgesamt	100,0 %	

<-15 %
 >-15 % bis -5 %
 >-5 % bis +5 %
 >+5 % bis +15 %
 >+15 %

Quelle: Haushaltebefragung 2022, Eigene Berechnung auf Basis der 15. koordinierten Bevölkerungsprognose der Länder

¹⁰⁵ Statistikamt Nord – Bevölkerung zum 31.12. des jeweiligen Jahres

¹⁰⁶ Destatis – Empfängerinnen und Empfänger insgesamt nach Bundesländern, Ort der Leistungserbringung, Altersgruppen und Geschlecht im Dezember 2016 und 2021

5 Fokusthemen

5.1 Nachbarschaft und Quartier

Um die Bedeutung der Wohnumgebung bzw. des Quartiers für das Wohnverhalten und die Wohnzufriedenheit zu erfassen, wurde eine Bewertung verschiedener Aspekte abgefragt. Dazu zählen:

- Zufriedenheit mit der Umgebung/dem Wohnumfeld
- Nachbarschaftliche Beziehungen
- Wohnumfeldeigenschaften (Sicherheitsempfinden, Aufenthaltsqualität, Vielfalt des Angebots, Betreuungsangebote)
- Parks, Frei- und Spielräume
- Verkehrsanbindung (ÖPNV, MIV, Radwegenetz)
- Image („gute Adresse“) des Wohnquartiers

Zufriedenheit mit der Umgebung / dem Wohnumfeld

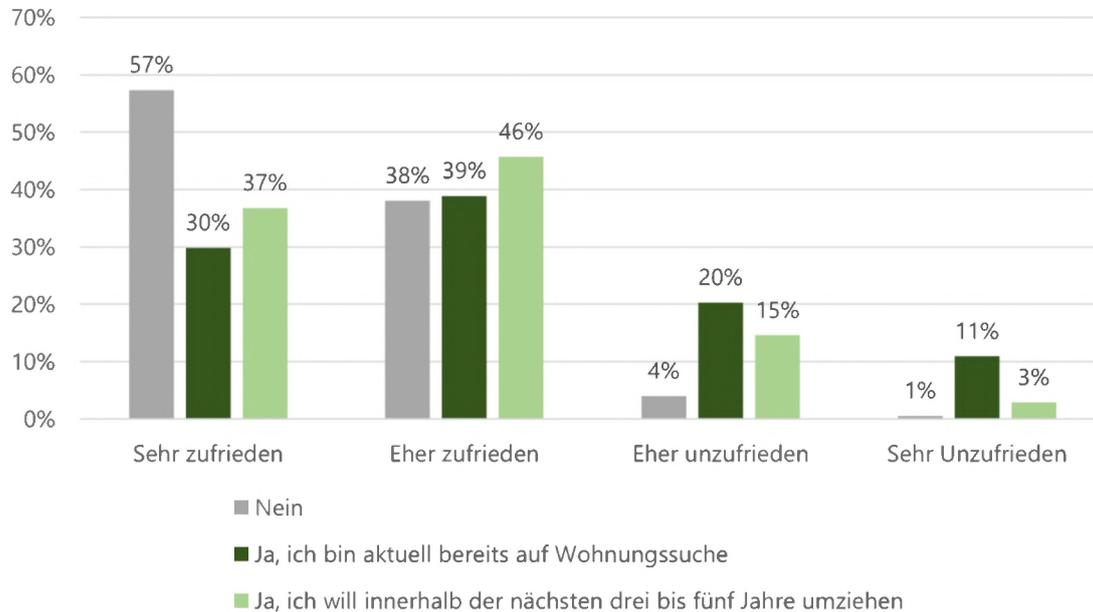
Die Befragungsergebnisse belegen eine stadtweit hohe Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld. Die befragten Personen geben zu 89 % an, mit dem Wohnumfeld sehr zufrieden (49 %) oder eher zufrieden (40 %) zu sein.

Die Befragungsergebnisse zeigen in großer Deutlichkeit, dass Haushalte mit Umzugswunsch und insbesondere die Haushalte, die aktuell eine Wohnung suchen, deutlich unzufriedener mit der Umgebung und dem Wohnumfeld sind. Während lediglich 5 % der Personen ohne Umzugswunsch eher unzufrieden (4 %) oder sehr unzufrieden sind (1 %), sind Personen, die derzeit eine Wohnung suchen, zu 31 % eher unzufrieden (20 %) oder sehr unzufrieden (11 %). Die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld ist demnach ein wichtiges Umzugsmotiv. Dies gilt speziell für die Gruppe der Haushalte mit eher geringen Einkommen.

Als Gründe für die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld können insbesondere Lärm, eine weniger gute „Adresse“, ein fehlendes Sicherheitsempfinden, sowie fehlende attraktive Parks und Aufenthaltsorte (Plätze) in der Nachbarschaft identifiziert werden. Einen geringeren, aber noch signifikanten Einfluss haben ein fehlendes Angebot an Geschäften/Restaurants/Kultureinrichtungen sowie weniger gute nachbarschaftliche Verhältnisse.¹⁰⁷

¹⁰⁷ Basis Regressionsmodell. Getestet wurde der Einfluss auf die Zufriedenheit von wichtigen und nicht vorhandenen Wohnungs- und Wohnumfeldmerkmalen.

Abbildung 98 – Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld differenziert nach passiven und marktaktiven Haushalten



Quelle: Haushaltebefragung 2022

Unterschiede zwischen den Stadtraumtypen

Stadträumlich zeigen sich markante Unterschiede insbesondere zwischen den Stadtraumtypen mit Mehrfamilienhäusern und geringem Mietpreisniveau sowie den weiteren Stadtraumtypen (vgl. Abbildung 35). So ist der Anteil der sehr zufriedenen Personen in den mehrfamilienhausgeprägten Stadtteilen mit geringem Mietpreisniveau¹⁰⁸ deutlich geringer und der Anteil der eher unzufriedenen oder sehr unzufriedenen Personen erhöht. Allerdings ist auch hier eine deutliche Mehrheit zumindest eher zufrieden.

¹⁰⁸ Stadtteile mit einer hohen Unzufriedenheit: unter anderem Jenfeld, Horn, Wilhelmsburg, Eißendorf

Tabelle 26 – Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld differenziert nach Stadtraum

	Sehr zufriede-	Eher zufriede-	Eher unzu-	Sehr unzu-
	den	den	frieden	frieden
Zentral / MFH / +	56 %	38 %	4 %	2 %
Urbanisierungszone / MFH / +	51 %	40 %	8 %	2 %
Urbanisierungszone / MFH / -	34 %	48 %	15 %	3 %
Urbanisierungszone / EZFH / +	56 %	37 %	3 %	3 %
Stadtrand / MFH / -	42 %	42 %	12 %	4 %
Stadtrand / EZFH / +	64 %	30 %	4 %	2 %
Stadtrand / EZFH / -	50 %	39 %	9 %	2 %
Insgesamt	48 %	40 %	9 %	3 %

Quelle: Haushaltebefragung 2022

Nachbarschaftliche Beziehungen

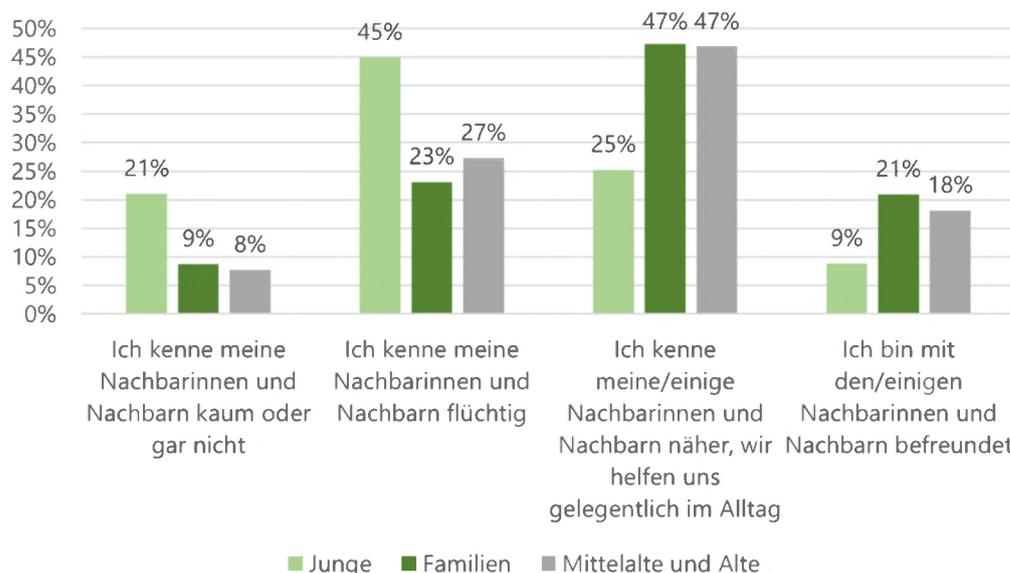
Nachbarschaftliche Beziehungen sind in den letzten Jahren unter Druck geraten und haben an Intensität abgenommen (vgl. Teil I – Kap. 2.2.1). Dies ist insofern problematisch, als gute nachbarschaftliche Beziehungen das soziale Miteinander stärken. Bestenfalls können Nachbarschaften Unterstützungsstrukturen für Hilfsbedürftige bieten. Insbesondere, wenn sich die Bewohner:innen mit individuellen Ressourcenprofilen ergänzen, kann – unabhängig von familiären Unterstützungsstrukturen – ein großes Potenzial für vielfältige nachbarschaftliche Hilfen entstehen.¹⁰⁹

Auch deshalb messen die Hamburgerinnen und Hamburger guten nachbarschaftlichen Beziehungen eine große Bedeutung zu. Knapp drei Viertel der Befragten gaben an, dass ihnen eine Nachbarschaft, in der man sich kennt und hilft, wichtig (49 %) oder sehr wichtig (22 %) ist. Die Befragungsergebnisse zeigen außerdem, dass die Bedeutung von nachbarschaftlichen Beziehungen unter anderem von der Lebensphase abhängig ist. Jungen Paar- und Singlehaushalten sind nachbarschaftliche Beziehungen deutlich weniger wichtig als Familien oder Mittelalten- und insbesondere Alten-Haushalten.

Dies deckt sich mit dem Befund, dass insbesondere Personen in Familien, sowie Mittelalte und Ältere Haushalte intensivere nachbarschaftliche Kontakte pflegen. Bei 21 % der Familien und bei 18 % der Mittelalten und Alten bestehen freundschaftliche Nachbarschaftsverhältnisse. Weitere 47 % in beiden Gruppen haben zu ihren Nachbar:innen ein bekanntschaftliches Verhältnis, in dem man sich gelegentlich im Alltag hilft.

¹⁰⁹ Gierse, Christine; Wagner, Michael (2012): Gemeinschaftliche Wohnprojekte – eine Wohnform für alle sozialen Lagen und Lebensalter? In: Zeitschrift für Sozialreform 58 (1). Stuttgart, S. 59-82

Abbildung 99 – Intensität der nachbarschaftlichen Kontakte



Quelle: Haushaltebefragung 2022

Zudem wird deutlich, dass Personen in Haushalten mit geringen Einkommen nachbarschaftliche Beziehungen wichtiger sind, als Personen in einkommensstarken Haushalten. In Haushaltskonstellationen, in denen geringe Einkommen und ein Unterstützungsbedarf zusammenfallen, wird den nachbarschaftlichen Beziehungen die höchste Bedeutung beigemessen. Alleinlebende ab 65 Jahren mit einer angespannten Wohnsituation gaben zu 83 % an, dass ihnen eine Nachbarschaft, in der man sich kennt und hilft, sehr wichtig (35 %) oder wichtig (48 %) sei. Ähnliche Ergebnisse ergeben sich für Alleinerziehende mit angespannter oder eher angespannter Wohnsituation (34 % sehr wichtig; 51 % wichtig). Diese Haushaltstypen sind in besonderem Maße betroffen, wenn nachbarschaftliche Strukturen gestört werden.

Es ist demgegenüber anzunehmen, dass Personen mit nur geringer nachbarschaftlicher Orientierung (eher jung, eher einkommensstark) auf diese Form des Zusammenlebens oft nicht angewiesen sind bzw. über andere Netzwerke und Kontakte verfügen. Zudem ist die Wohndauer in der Nachbarschaft in der Regel kürzer, was die Intensität der Beziehungen ebenfalls beeinflusst.

Des Weiteren zeigt die Auswertung, dass eben jene Haushalte, die eher auf nachbarschaftliche Unterstützungsangebote angewiesen sind (insbesondere einkommensschwächere Haushalte), deutlich häufiger keine guten nachbarschaftlichen Strukturen vorfinden. Auch konnte auf Basis der Befragungsergebnisse bestätigt werden, dass die Intensität der nachbarschaftlichen Beziehungen in Wohnhochhäusern (zu gleich unterdurchschnittliche Haushaltseinkommen) deutlich geringer ausgeprägt ist. Während in Mehrfamilienhäusern mit 10 und mehr Geschossen über 60 % der Befragten angaben, „*ich kenne meine Nachbarinnen und Nachbarn kaum oder nur flüchtig*“ sind es in Mehrfamilienhäusern mit drei Geschossen nur etwa 40 %. Dieses Ergebnis deckt sich mit anderen Studien,

die Auswirkungen von Hochhäusern auf nachbarschaftliche Strukturen zum Gegenstand haben. Gifford (2020) belegt, dass in Hochhäusern die sozialen Beziehungen unpersönlicher und das Hilfsverhalten geringer ausgeprägt sind als in anderen Gebäudetypen.¹¹⁰

Tabelle 27 – Trifft das Merkmal, „Nachbarschaft, in der man sich kennt und hilft“ zu? – differenziert nach Einkommen

Bezogen auf alle Haushalte, die das Merkmal als wichtig oder sehr wichtig eingestuft haben	sehr geringes Einkommen (< 1.200 € ÄE)	geringes Einkommen (1.200 € bis 1.800 € ÄE)	mittleres Einkommen (1.800 bis 2.400 € ÄE)	leicht überdurchschnittliches Einkommen (2.400 bis 3.000 € ÄE)	hohes Einkommen (3.000 bis 3.600 € ÄE)	sehr hohes Einkommen (> 3.600 € ÄE)
Ja, voll	28 %	39 %	39 %	43 %	39 %	53 %
Teils	48 %	45 %	48 %	42 %	51 %	36 %
(Eher) nicht	23 %	16 %	13 %	15 %	10 %	11 %

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Interviews

In fast allen geführten Interviews wurde intensiv über das Thema Nachbarschaft bzw. nachbarschaftliche Beziehungen gesprochen. Im Ergebnis konnten vier Teilgruppen identifiziert werden.

Die erste Teilgruppe verfügt über viele und/oder über die Hausgemeinschaft hinausgehende Kontakte in der Nachbarschaft, die häufig über Jahre gewachsen sind. In dieser Teilgruppe wird das Wohnumfeld häufiger als „wie auf dem Dorf“ beschrieben und vielfach besteht ein hohes Engagement für die Nachbarschaft, sei es in Form von Hilfe im Alltag (Besorgungen, Blumen gießen, Briefkasten im Urlaub leeren usw.) oder der Organisation nachbarschaftlicher Aktivitäten und Festen. Auch finden regelmäßige Treffen statt. Neue Nachbar:innen werden, wenn möglich, in die Gemeinschaft integriert. Den Interviewten in dieser Teilgruppe ist diese Form von Nachbarschaft sehr wichtig und sie fühlen sich rundum wohl in ihrem Umfeld.

In der zweiten Teilgruppe bestehen gute Kontakte in der Hausgemeinschaft, mehr oder intensiverer Kontakt ist dagegen nicht gewünscht bzw. die Interviewten sind zufrieden mit der Situation. Wichtig ist den Interviewten zu wissen, wer mit ihnen im Haus wohnt und dass man sich grüßt. Sofern sich ein kurzer Schnack im Treppenhaus ergibt, wird das positiv bewertet, es wird jedoch nicht aktiv nach Kontakt gesucht. Von einigen Interviewten in dieser Gruppe wird dieser Grad an Anonymität in der Nachbarschaft sogar als angenehm bewertet, da es zwar einen grundsätzlich guten Kontakt, demgegenüber aber keine Verpflichtungen gibt. Die Interviewten dieser Teilgruppe fühlen sich ebenfalls sehr

¹¹⁰ Gifford, Robert: The Consequences of Living in High-Rise Buildings. Architectural Science Review 02/2007

wohl in diesem Umfeld und möchten an der Intensität der nachbarschaftlichen Beziehungen auch zukünftig nichts ändern.

Die Interviewten der dritten Teilgruppe kennen ihrer Nachbar:innen eher nicht bzw. es gibt nur wenig oder oberflächlichen Kontakt. Sie bewerten diese Situation negativ, da sie gerne mehr Kontakt und Austausch hätten. Als Grund für fehlende nachbarschaftliche Kontakte werden Altersunterschiede bzw. andere Lebenssituationen angeführt. Oft genannt wurde von älteren Interviewten, dass es häufige Wechsel in den Wohnungen u. a. durch Studierende gibt, sodass diese nicht lange bleiben und entsprechend ein Kontaktaufbau schwierig ist, bzw. regelmäßig neu erfolgen muss. Ebenso wurde häufiger eine Sprachbarriere als Grund für den geringen Kontakt genannt. In einem ähnlichen großen Umfang der Interviews wurde aber auch deutlich, dass die Interviewten keinen Grund für die Situation nennen konnten oder nicht wussten, warum so wenig Kontakt besteht. Bemerkenswert ist, dass nur wenige der Interviewten versuchen aktiv einen Kontakt aufzubauen. Sie verhalten sich passiv, hätten aber gerne einen besseren nachbarschaftlichen Austausch. Die Interviewten in dieser Teilgruppe fühlen sich grundsätzlich im Umfeld wohl und sehen in den fehlenden Kontakten ein Verbesserungspotenzial jedoch keinen Umzugsgrund. Dies deckt sich mit den Ergebnissen der quantitativen Befragung (große Diskrepanz zwischen Wunsch und Ist-Situation), verdeutlicht aber auch, dass es dieser Gruppe schwer zu fallen scheint, die gewünschten Kontakte auch aufzubauen und zu pflegen.

Die Interviewten der vierten und im Vergleich zu den vorherigen Teilgruppen kleinsten Teilgruppe legen keinen besonderen Wert auf Kontakte in der Nachbarschaft bzw. fühlten sich in der Anonymität wohl. Die Wohnung stellt einen Rückzugsort dar und wird als wichtig bewertet. Das Umfeld spielt nach Angaben Interviewten kaum eine oder keine Rolle, entsprechend fühlen sich die Interviewten in dieser Teilgruppe ebenfalls in ihrem Umfeld wohl. Vereinzelt wurden Spannungen mit Nachbar:innen genannt, weshalb der Kontakt absichtlich oberflächlich gehalten wird.

5.2 Platzansprüche - Downsizing

Wohnflächennachfrage

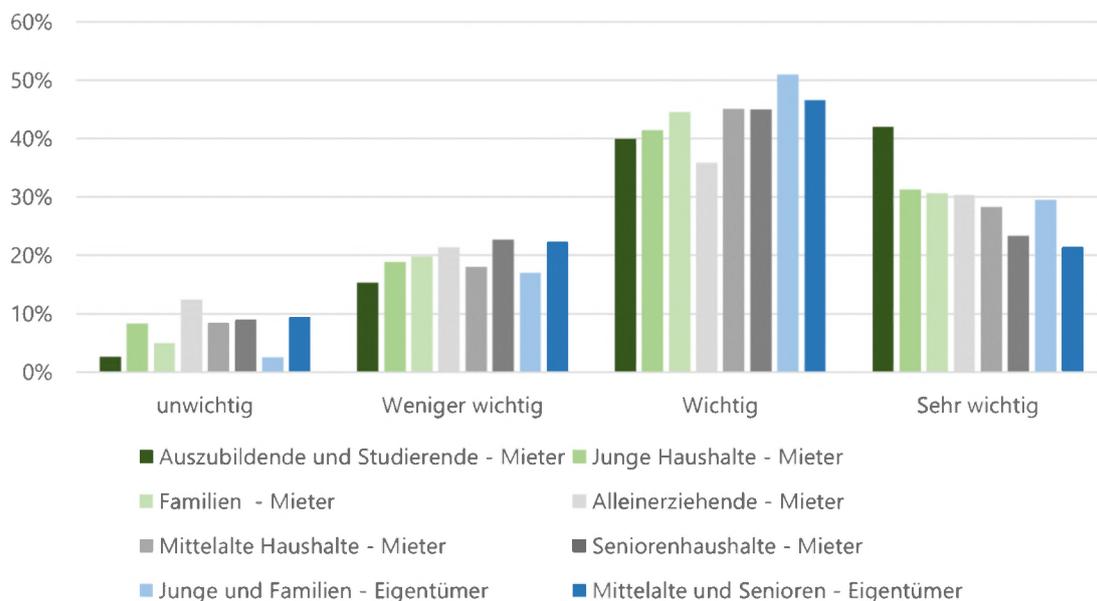
Im Folgenden wird die Wohnflächennachfrage im Allgemeinen und die Potenziale für eine Reduzierung der Wohnflächenansprüche dargestellt. Hierbei ist zu vorerst festzuhalten, dass allen Haushalten der Wunsch nach ausreichend Wohnraum mehrheitlich sehr wichtig oder wichtig ist. Lediglich den älteren Miethaushalten, die gleichwohl eine hohe Pro-Kopf-Wohnfläche zur Verfügung haben, ist dieser Aspekt anteilig weniger wichtig. Auch ist festzustellen, dass bei allen Haushalten, bis auf die Gruppe der Älteren, eine zu kleine Wohnung der am häufigsten genannte wichtigste Umzugsgrund ist. Eine große Mehrheit der Haushalte möchte nach dem Umzug mehr und nicht weniger Wohnraum zur Verfügung haben.

Die Haushalte mit Umzugswunsch wurden nach der Mindestgröße und der Wunschwohnungsgröße gefragt. Für die Abschätzung der gewünschten Wohnflächenveränderung wurde die Mindestwohnungsgröße ins Verhältnis zur jetzigen Wohnungsgröße gesetzt.

Von den rund 390.000 Haushalten, die auf Wohnungssuche sind oder in den nächsten drei bis fünf Jahren umziehen wollen, planen rund 49 % oder etwa 194.000 Haushalte die Wohnfläche auszuweiten, 104.000 Haushalte die Wohnfläche zu reduzieren und 93.000 Haushalte eine etwa gleich große Wohnung (+/-10 %) zu beziehen.

Der Wunsch nach einer größeren Wohnung geht dabei nicht zwangsläufig mit beengten Wohnverhältnissen einher. Nur etwa ein Viertel der Haushalte mit Vergrößerungswunsch (Ausweitung der Wohnfläche um mindestens 10 %) wohnt beengt oder würde in Folge von absehbaren Haushaltsveränderungen (bspw. Nachwuchs) beengt wohnen. 43 % der Haushalte wohnen auf geringer, aber bedarfsgerechte Wohnfläche (vgl. Tabelle 15) und 32 % der Haushalte wohnen in (eher) geräumigen Wohnungen und wollen sich dennoch vergrößern.

Abbildung 100 – Wichtigkeit – Platz, um Familie, Freund:innen zu bewirten und zu beherbergen (Miet- und Eigentumshaushalte)



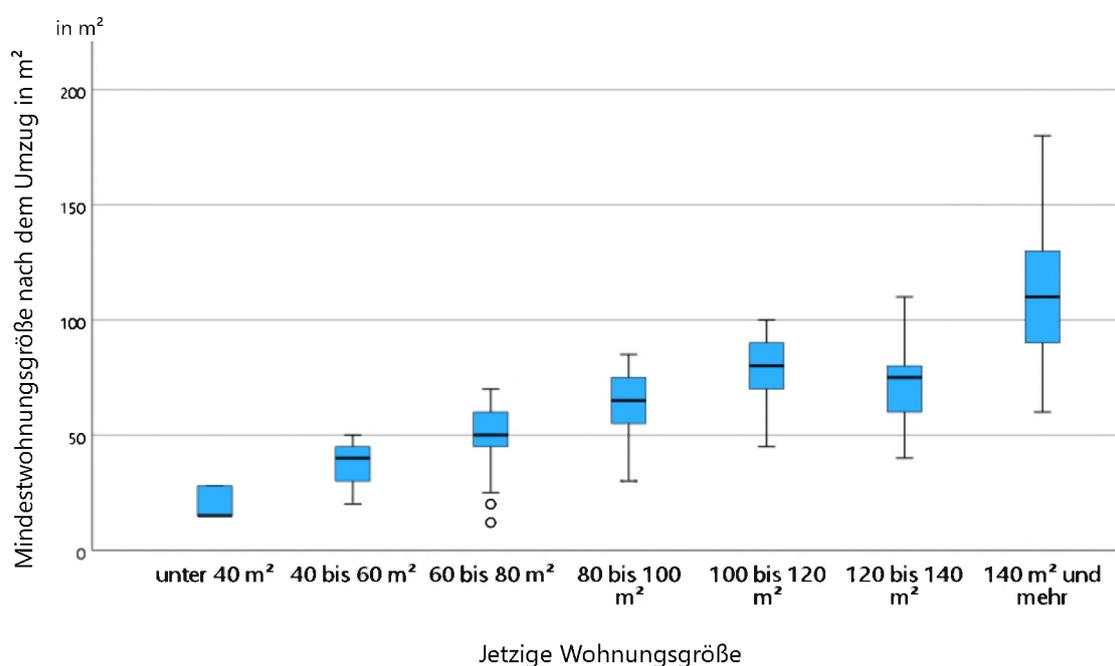
Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Umgekehrt geht der Wunsch nach einer kleineren Wohnung weder automatisch mit dem Wunsch nach einer (im Vergleich zur aktuellen Wohnung) *wesentlich* kleineren Wohnung noch nach dem Wunsch nach einer kleinen Wohnung „an sich“ einher.

Im Median liegt die Größe der gesuchten Wohnungen von potenziellen „Verkleinererhaushalten“ um nur 24 m² unterhalb der Größe der jeweils aktuellen Wohnung, wobei eine wichtige Determinante der nominalen Verkleinerungsbereitschaft die Größe der aktuellen Wohnung ist (Ankereffekt). Hierbei gilt: Je größer die aktuelle Wohnung, desto größer ist auch die Verkleinerungsbereitschaft in Quadratmetern, aber desto größer soll auch die neue Wohnung sein. Mit anderen Worten und beispielhaft illustriert: Ein typischer Haushalt, der aktuell auf 140 m² wohnt, will sich bei seinem nächsten Umzug deutlich und in weit überdurchschnittlichem Maße, nämlich um 50 m², verkleinern. Damit ist

die Wunschwohnung aber immer noch eine „große“ Wohnung (vgl. Abbildung 102 – Gewünschte Veränderung der Wohnfläche nach dem Umzug in Relation zur aktuellen Wohnsituation (Anteil bezogen auf alle Haushalte mit Umzugswunsch) Abbildung 102). Die Verkleinerungsbereitschaft vieler Haushalte, insbesondere derjenigen, die auf großer Fläche wohnen, steht also unter dem Vorzeichen eines „Aber“: Die Verkleinerungsabsicht besteht zwar prinzipiell, aber je kleiner die jeweils als Option in Betracht genommene „Alternativwohnung“, desto unwahrscheinlicher wird es, dass die Verkleinerung vollzogen oder überhaupt attraktiv bleibt.

Abbildung 101 – Gewünschte Wohnungsgröße differenziert nach jetzige Wohnungsgröße bezogen auf alle Haushalte, die Ihre Wohnfläche reduzieren wollen



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

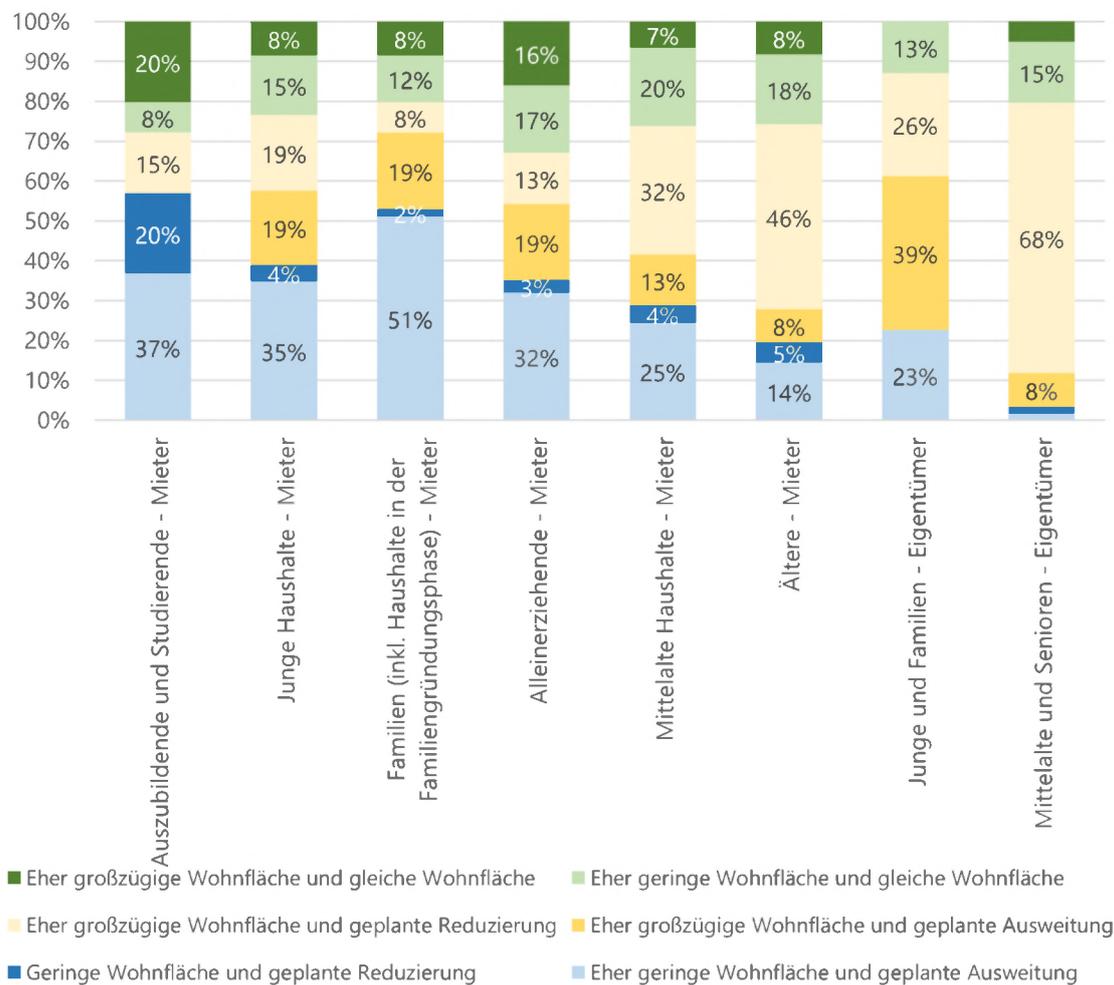
Welchen Typen wollen mehr Wohnfläche?

Insbesondere Junge Haushalte sowie Haushalte in der Familienphase (jeweils Mietende) wollen im Rahmen des Umzugs ihre Wohnfläche vergrößern. Rund 70 % der Familien und 54 % der Jungen Haushalte mit Umzugswunsch möchten die Wohnfläche ausweiten. Vergrößern möchten sich dabei erwartungsgemäß vor allem jene Haushalte, die auf eher geringer Wohnfläche leben. 51 % der Familien und 35 % der Jungen Haushalte mit Umzugswunsch wohnen auf eher geringer Wohnfläche und beabsichtigen die Wohnfläche ausweiten (vgl. Abbildung 102). Bei den Mittelten und Älteren ist der Wunsch weniger stark ausgeprägt, wenn auch hier 38 % bzw. 23 % eine Wohnflächenausweitung planen. Bei den Jungen und Familienhaushalten, die im Wohneigentum leben möchte, sich ebenfalls ein hoher Anteil vergrößern (62 %). Häufig ist eine Vergrößerung von bereits eher großzügigen Wohnverhältnissen vorgesehen (vgl. Abbildung 102). Bezüglich der Eigentumshaushalte ist zu berücksichtigen, dass diese nur eine sehr geringe Umzugsneigung

aufweisen und die Veränderungswünsche quantitativ eine eher geringe Bedeutung einnehmen.

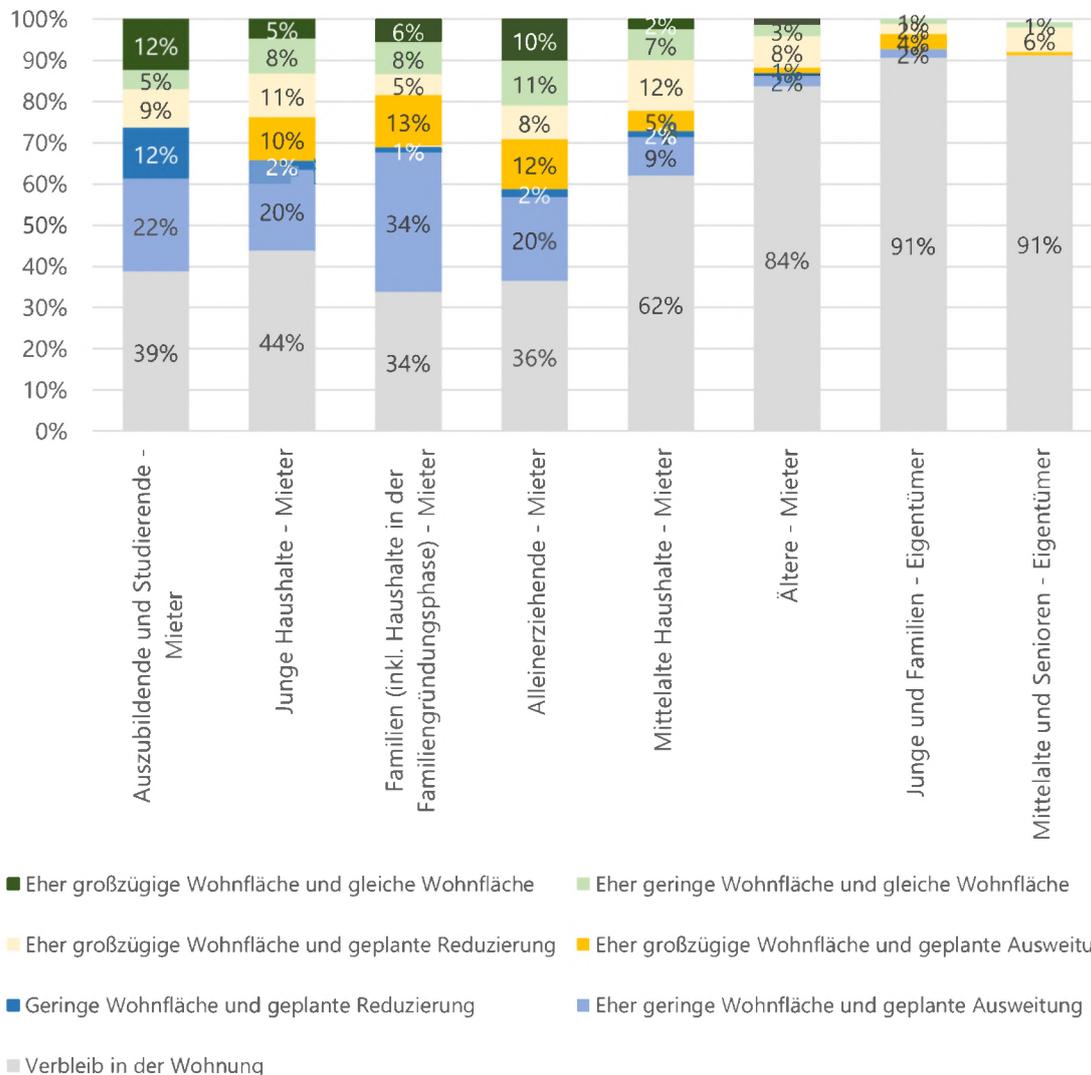
In absoluten Zahlen ergibt sich folgendes Bild: Von den 194.000 Haushalte, die sich vergrößern wollen, entfällt der größte Anteil auf Haushalte in der Familienphase (67.000) sowie auf Junge Haushalte (58.000). Weiter planen 36.000 Mittelalte Haushalte, häufig im Zuge von haushaltstrukturellen Veränderungen (bspw. Zusammenziehen mit Partner:in), eine Wohnflächenausweitung.

Abbildung 102 – Gewünschte Veränderung der Wohnfläche nach dem Umzug in Relation zur aktuellen Wohnsituation (Anteil bezogen auf alle Haushalte mit Umzugswunsch)



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 103 – Gewünschte Veränderung der Wohnfläche nach dem Umzug in Relation zur aktuellen Wohnsituation (Anteil bezogen auf alle Haushalte)



Welche Typen wollen die Wohnfläche reduzieren?

Eine Reduktion der Wohnfläche kommt insbesondere für die Mittelalten und Älteren Haushalte mit Umzugswunsch infrage. Bei den Mittelalten beträgt der Anteil an den Haushalten mit Umzugswunsch 36 % und bei den Älteren 52 % (jeweils Mietende). Diese beiden Gruppen wohnen zu einem hohen Anteil in eher geräumigen Wohnverhältnissen (vgl. Abbildung 102). Entsprechend groß ist das Potenzial, dass Wohnraum für (eher) beengte wohnende Haushalte freigezogen wird. Erwartungsgemäß deutlich geringer ist die Bereitschaft bei Jungen und speziell Familienhaushalten.

Zwar wollen nur wenige Mittelalte und Alte Eigentumshaushalte ausziehen, wenn, dann wird jedoch in der Regel eine Reduzierung der Wohnfläche (69 %) gewünscht. Die Motive für die Reduzierung unterscheiden sich teils. Bei Mittelalten Haushalten sind

haushaltsstrukturelle Veränderungen (Veränderungen in der Partnerschaft, Auszug der Kinder) sowie eine zu hohe Wohnkosten häufig genannte Umzugsgründe, wohingegen bei den Jungen Haushalten – neben den hohen Wohnkosten – eine Vielzahl von weiteren Umzugsmotiven bestehen. Bei den Älteren Miethaushalte wird häufig explizit die zu große und nicht barrierefreie Wohnung als Grund für die angestrebte Reduzierung angeführt.

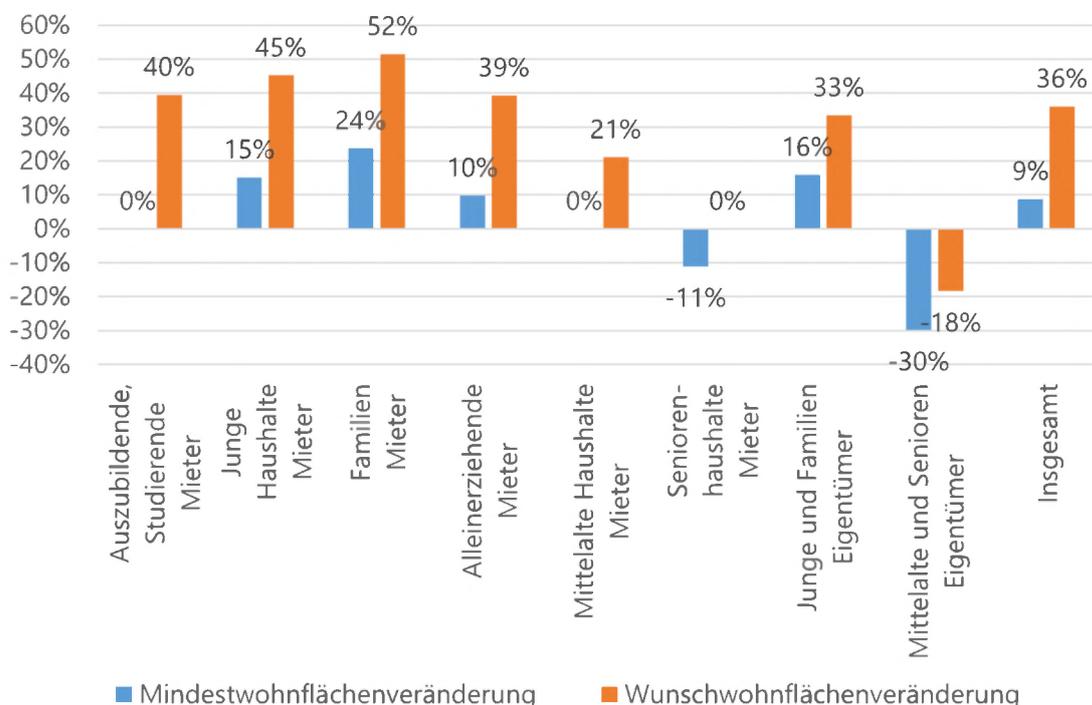
In absoluten Zahlen ergibt sich folgendes Bild: Von den 104.000 Haushalten, die die Wohnfläche im Falle eines Umzuges reduzieren wollen, entfällt ein Großteil auf Mittelalte (35.000) und Ältere (13.000) Miethaushalte sowie auf Junge Miethaushalte (24.000). Das Potenzial bei den Eigentumshaushalten ist hingegen vor dem Hintergrund der geringen Umzugsneigung begrenzt. Etwa 10.000 Mittelalte und Alter Eigentumshalte sehen in den nächsten drei bis fünf Jahren eine Reduzierung der Wohnfläche vor.

Bilanzierung der Wohnflächenwünsche

Für die Bilanzierung wurde die mittlere Wohnflächenveränderung, differenziert nach Mindest- und Wunschwohnungsgröße, berechnet. Abbildung 104 zeigt die mittlere prozentuale Abweichung der Mindest- und Wunschwohnungsgröße zur jetzigen Wohnung. Die Angaben beziehen sich auf Haushalte mit Umzugswunsch. Wird die Wohnungsgröße herangezogen, welche die Wohnung nach dem Umzug mindestens aufweisen sollte, ergibt sich eine Wohnflächenvergrößerung über alle Haushalte von im Mittel 9 %. Um die Wohnwünsche (bezogen auf die Mindestgrößen) zu erfüllen, wäre demnach eine deutliche Ausweitung der Wohnflächen erforderlich.

Junge Haushalte und insbesondere Haushalte in der Familienphase wollen die Wohnungsgröße am stärksten ausweiten. Im Mittel liegt die gewünschte Mindestgröße bei den Jungen Haushalten um 15 % und bei den Familien um 24 % über der jetzigen Wohnfläche. Lediglich die Senior:innen wollen die Wohnfläche reduzieren. Diesbezüglich liegt die Mindestgröße bei den Miethaushalten im Mittel um 11 % und bei den Eigentumshalten um 30 % unter der jetzigen Wohnungsgröße.

Abbildung 104 – Gewünschte Veränderung der Wohnfläche nach dem Umzug (Vergleich der Medianwerte)



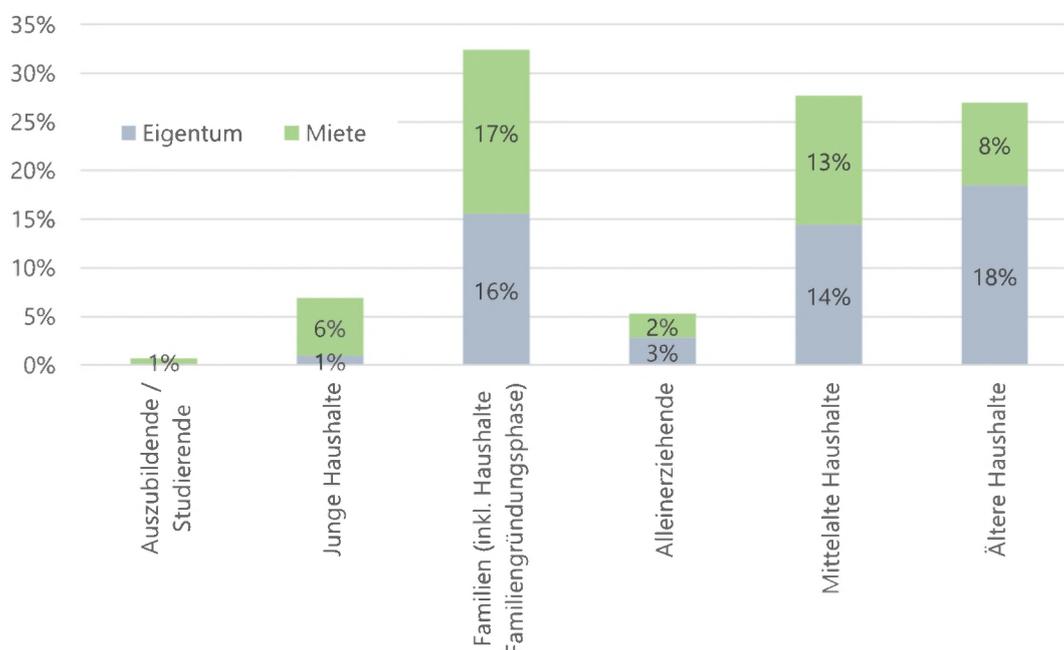
Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Fokus familiengerechter Wohnraum: Belegungssituation

Die Bereitstellung von familiengerechtem Wohnraum ist eine der großen wohnungspolitischen Herausforderungen, weshalb dieses Marktsegment im Folgenden näher betrachtet wird. Der Einfachheit halber wurde der familiengerechte Wohnraum über die Wohnungsgröße definiert. Konkret ist eine Wohnung familiengerecht, wenn die Wohnfläche 80 m² oder mehr beträgt. Ziel dieser Vertiefung ist es bestehende „Mismatches“ herauszuarbeiten und weniger eine exakte Bedarfsgröße auszuweisen.

Insgesamt gibt es in Hamburg hochgerechnet rund 340.000 Wohnungen dieser Größe (Miet- und Eigentumswohnungen) und insgesamt rund 188.000 Familien mit Kindern. Rein rechnerisch gibt es demnach ausreichend bzw. sogar zu viele große Wohnungen. Allerdings werden diese Wohnungen mehrheitlich nicht von Familien bewohnt. So werden nur knapp ein Drittel der Wohnungen von Familien bewohnt. Die Mehrzahl der Wohnungen wird von Mittelalten und Älteren Haushalten belegt (55 %) und ein kleiner Anteil von den weiteren Haushaltstypen belegt (vgl. Abbildung 105). Der Wohnungsbestand wird dabei hälftig von Miet- und Eigentums Haushalten bewohnt.

Abbildung 105 – Belegungssituation im Segment der familiengerechten Wohnungen differenziert nach Lebensphase sowie Wohnform (Miete und Eigentum)



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Fokus familiengerechter Wohnraum: Nachfragesituation

Insgesamt möchten rund 135.000 Hamburger Haushalte in den nächsten drei bis fünf Jahren eine Wohnung in der Größe von 80 m² oder mehr anmieten. Davon wohnen 73.000 Haushalte derzeit noch in Wohnungen mit weniger als 80 m². Ein erheblicher Teil (46 %) der Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen entfällt damit auf Haushalte, die bereits in großen Wohnungen leben (vgl. Tabelle 69).

Die Familien (inkl. Haushalte in der Familiengründungsphase) stellen die größte Nachfragegruppe im Segment der familiengerechten Wohnungen dar. 53 % der gesamten Nachfrage nach Wohnungen größer 80 m² oder 71.000 Haushalte entfallen auf diese Gruppe. Von den 71.000 Familienhaushalten wohnen 39.000 Haushalte in Wohnungen kleiner 80 m² und 32.000 Haushalte in Wohnungen größer 80 m². Ein hoher Teil der Nachfrage (rund 24 %) nach familiengerechten Wohnungen entfällt damit auf Familien, die zumindest hinsichtlich der Wohnfläche bedarfsgerecht wohnen.

Die Familienhaushalte stehen bei der Wohnungssuche nicht nur Konkurrenz zu anderen Familien, sondern in einem großen Umfang auch in Konkurrenz zu Jungen (Paar-)Haushalten und Mittelalten (Paar-)Haushalten. Zusammengenommen umfassen diese Nachfragegruppen circa 48.000 Haushalte. Dies entspricht einem Anteil an der Gesamtnachfrage von 35 %. Die weiteren Haushalte sind quantitativ von eher von geringer Bedeutung (vgl. Tabelle 69).

Fokus familiengerechter Wohnraum: Freizugspotenzial

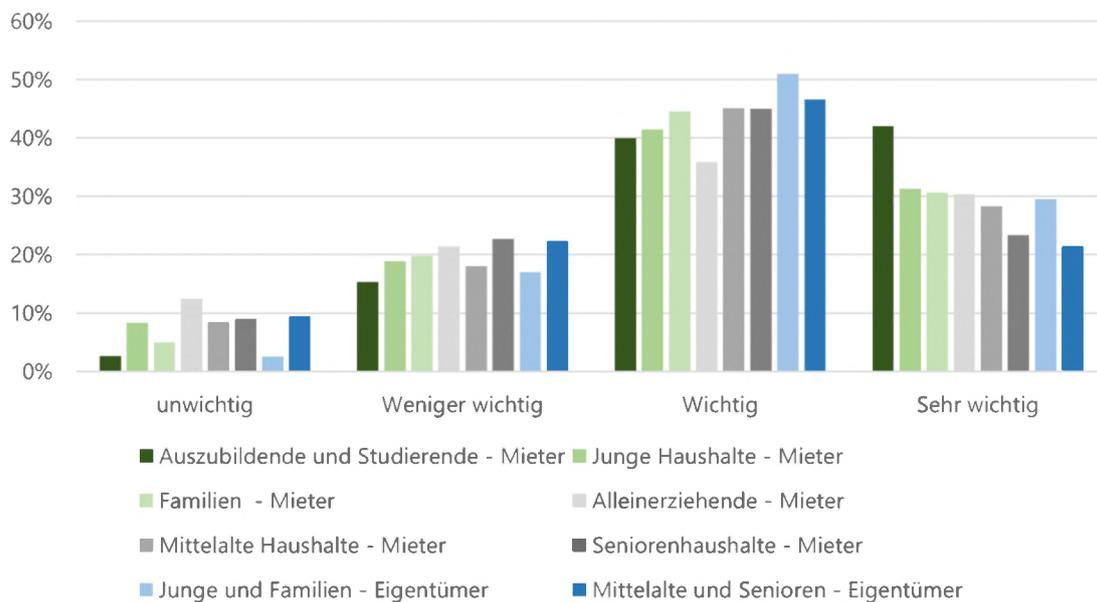
Insgesamt wären rechnerisch 29.000 Haushalte mit Umzugswunsch, die familiengerechten Wohnraum belegen, bereit in eine Wohnung kleiner 80 m² zu ziehen. Das Freizugspotenzial entfällt dabei insbesondere auf die Mittelalten und Älteren Haushalte. Rund 18.000 Haushalte oder 62 % des gesamten Freizugspotenzials entfallen auf die beiden Gruppe. Der überwiegende Anteil entfällt dabei auf Miethaushalte (76 % bzw. 13.000 Haushalte).

Aus der Gegenüberstellung von Nachfrage und Freizugspotenzial ergibt sich eine deutliche Angebotslücke im Segment der familiengerechten Wohnungen. Den hochgerechnet 73.000 Haushalten, die eine familiengerechte Wohnung beziehen wollen und derzeit noch in Wohnungen kleiner 80 m² leben, stehen 29.000 Haushalte gegenüber, die prinzipiell bereit wären, familiengerechten Wohnraum freizuziehen und Wohnungen kleiner 80 m² anzumieten (vgl. Tabelle 69). Vornehmlich die geringe Umzugsneigung von Mittelalten und insbesondere Älteren Haushalten steht einer bedarfsgerechteren Versorgung entgegen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der beschriebene „*Lock-In-Effekt*“ die Wohnflächenreduzierung bzw. den Umzug in kleinere Wohnungen hemmen und die verstärkte Home-Office-Tätigkeit die Nachfragekonkurrenz im Segment der familiengerechten Wohnungen tendenziell sogar erhöhen wird (vgl. Teil II, Kap. 5.4).

5.3 Ökologie und Nachhaltigkeit

Auf die Frage, wie wichtig eine nachhaltige Bauweise für ein gutes Wohnen ist (ökologische Baustoffe, Photovoltaik, Erdwärme etc.), gaben 44 % der Hamburger:innen „*wichtig*“ und weitere 29 % „*sehr wichtig*“ an. Insgesamt wird den Themen Ökologie und Nachhaltigkeit gruppenübergreifend grundsätzlich eine hohe Bedeutung beigemessen. Es zeigt sich weiter, dass jüngere Personen unter 30 Jahren bzw. Auszubildende und Studierende dem Thema eine höhere Bedeutung für gutes Wohnen beimessen. Mit zunehmendem Alter der befragten Personen nimmt die Bedeutung ab. Die Einkommensverhältnisse und auch die Wohnform spielen hingegen keine signifikante Rolle bei der Beurteilung. Personen in einkommensschwachen wie auch in einkommensstarken Haushalten, sowie Personen, die zur Miete bzw. im Eigentum leben, messen dem Thema eine etwa gleich hohe Wichtigkeit bei.

Abbildung 106 – Wichtigkeit einer nachhaltigen Bauweise differenziert nach Altersklassen



Quelle: Haushaltebefragung 2022

Nachhaltiges und umweltgerechtes Bauen setzt sich aus vielfältigen Teilaspekten zusammen. Dazu zählen unter anderem eine an ökologischen Kriterien orientierte Baustoffwahl, wie auch ein effizienter Energieeinsatz – möglichst aus erneuerbaren Energien. Für beide Aspekte ist festzuhalten, dass der Wohnungsbestand diesen Kriterien in weiten Teilen nicht gerecht wird bzw. werden kann. So wurden die Baustoffe insbesondere in früheren Baujahren (aber auch heute noch) nicht primär nach ökologischen Kriterien ausgewählt. Weiter wurde der Wohnungsbestand in der Regel nicht umfassend energetisch saniert und wird daher den heutigen hohen Ansprüchen an die Energieeffizienz meist nicht gerecht. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass die befragten Personen ganz überwiegend angeben, dass das Kriterium „nachhaltige Bauweise“ in der jetzigen Wohnsituation in der Regel nicht (70 %) oder nur teilweise (23 %) erfüllt ist. Im Ergebnis zeigt sich typenübergreifend eine sehr große Diskrepanz zwischen dem Wohnwunsch und der Ist-Situation. Am deutlichsten weicht der Wohnwunsch von der Ist-Situation bei den Auszubildenden, Studierenden und bei den Jungen Haushalten ab (vgl. Tabelle 48).

5.4 Corona-Effekte

5.4.1 Veränderung der Wohnwünsche

Mit der Corona-Pandemie hat sich das Verhältnis der Menschen zu ihrem Wohnraum zum Teil gewandelt. Erste Indizien deuten darauf hin, dass sich der Anspruch an das Wohnen verändert hat. Beispielsweise hat jeder Dritte Haushalt während der Pandemie Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen durchgeführt.¹¹¹ Ob sich jedoch durch die Pandemie die Wohnansprüche derart verändert haben, dass eine grundsätzliche andere Wohnsituation angestrebt wird, ist noch unklar.

Seit dem Ausbruch der Pandemie wird spekuliert, ob die „Coronakrise“ möglicherweise zu einer Stadtflicht führen könnte. Angeführt wird, dass die Möglichkeiten des Home-Office und durch die Corona-Pandemie geänderte Wohnpräferenzen (zusätzliches Arbeitszimmer, eigener Garten) zu einer verstärkten Umlandwanderung führen werden.¹¹² Tatsächlich ist schon seit einigen Jahren und damit bereits vor der Coronakrise eine verstärkte Umlandwanderung zu beobachten. Die allgemein angespannte Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt und der Wunsch vieler Haushalte, angesichts historisch niedriger Zinsen Eigentum zu bilden (was aufgrund der sehr hohen Kaufpreise in Hamburg für viele Haushalte nicht möglich ist), sind als zwei wesentliche Pull-Effekte der vergangenen Jahre anzuführen.

Um die potenziellen Auswirkungen der Corona-Pandemie in der Studie zu untersuchen, wurden unterschiedliche Themen / „potenzielle“ Effekte der Corona-Pandemie betrachtet. Zunächst wurden die befragten Personen gezielt danach gefragt, ob sich die Wohnwünsche seit Beginn der Coronakrise verändert haben. Ferner wurden die Intensität und die grundsätzlichen Möglichkeiten der Home-Office-Tätigkeit abgefragt. Zudem wurde analysiert, ob sich die Gründe für den Auszug aus der Wohnung seit Eintritt der Corona-Pandemie unterscheiden.

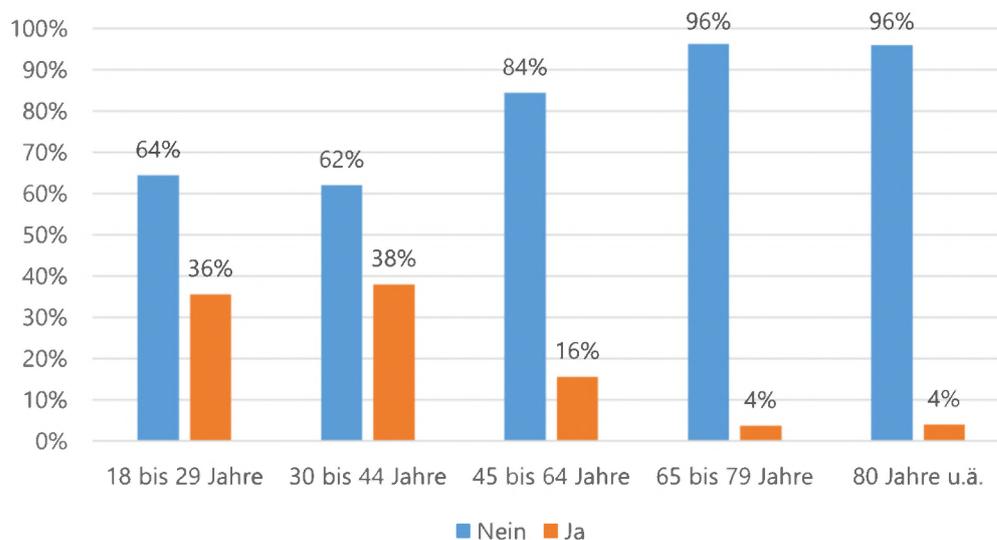
Veränderte Wohnwünsche

Von allen Befragten gaben 23 % an, dass sich ihre Wohnwunsch seit Beginn der Corona-Pandemie verändert haben. Abbildung 107 zeigt, dass Veränderungen der Wohnwünsche insbesondere bei jüngeren Personen festzustellen sind. 36 % der unter 30-Jährigen und 38 % der 30- bis 44-Jährigen gaben an, dass sich die Wohnwünsche verändert haben. Bei der Gruppe der ab 65-Jährigen ist der Anteil mit 4 % wesentlich geringer.

¹¹¹ Forsa-Umfrage (2021): Pressemitteilung Nr. 3/2021, Verband der Privaten Bausparkassen e. V.

¹¹² Berlin Institut (2022): Landlust neu vermessen - Wie sich das Wanderungsgeschehen in Deutschland gewandelt hat

Abbildung 107 – Veränderung der Wohnwünsche seit Beginn der Corona-Pandemie



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Pandemiebedingt erhöhte Umzugsneigung

Weiter wird deutlich, dass die veränderten Wohnwünsche vielfach auch mit einem Umzugswunsch einhergehen. Haushalte, deren Wohnwünsche sich verändert haben, wollen unabhängig von der jeweiligen Lebensphase deutlich häufiger umziehen. Dies kann als ein deutliches Indiz für eine höhere coronabedingte Marktaktivität der Haushalte gewertet werden (vgl. Tabelle 28). Die Konkurrenz um die bestehende Wohnfläche wird damit tendenziell weiter zunehmen. Angesichts des knappen Wohnungsangebots und der begrenzten Möglichkeiten (kurzfristig) durch Bestandsanpassungen und Wohnungsneubau auf diese Situation zu reagieren, werden sich die veränderten Wohnwünsche jedoch vielfach nicht kurzfristig umsetzen lassen.

Tabelle 28 – Haben sich Ihre Wohnwünsche seit Beginn der Corona-Pandemie verändert?

	Anteil der Haushalte, deren Wohnwünsche sich seit Beginn der Corona-Pandemie verändert haben		
	Insgesamt	Haushalte ohne Umzugswunsch	Haushalte mit Umzugswunsch
Auszubildende und Studierende - Miete	41 %	27 %	49 %
Junge Haushalte - Miete	39 %	25 %	49 %
Familien - Miete	37 %	26 %	42 %
Alleinerziehende - Miete	30 %	15 %	37 %
Mittelalte Haushalte - Miete	20 %	13 %	32 %
Ältere Haushalte - Miete	5 %	4 %	12 %
Junge und Familien - Eigentum	20 %	18 %	43 %
Mittelalte und Ältere - Eigentum	7 %	5 %	21 %
Gesamt	23 %	13 %	39 %

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Im Folgenden werden die seit der Corona-Pandemie veränderten Wohnwünsche beschrieben. Die Angaben beziehen sich jeweils auf die Untergruppe der Haushalte, deren Wohnwünsche sich seit Pandemiebeginn verändert haben (23 % - siehe Tabelle 28).

Home-Office verändert Wohnungsnachfrage

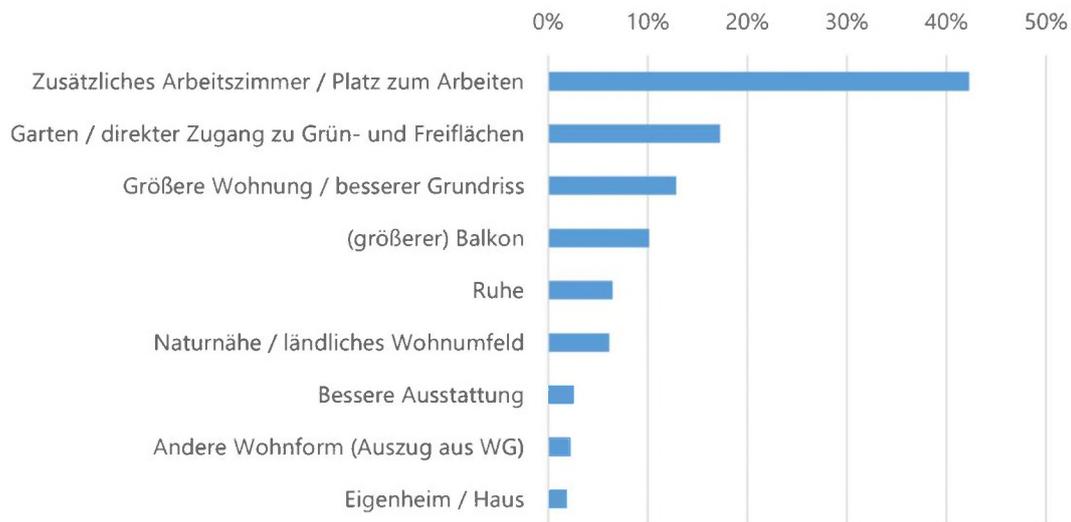
Auf die Frage, in welcher Form sich die Wohnwünsche verändert haben, gaben 44 % der Befragten an, sie bräuchten ein zusätzliches Arbeitszimmer oder zumindest einen abgetrennten Bereich zum Arbeiten. Häufig in einem Home-Office-Kontext wurde der Wunsch nach mehr Ruhe (5 %) genannt. Unabhängig vom Home-Office gaben weitere 14 % der Befragten den Wunsch nach einer größeren Wohnung an. In der Summe wünscht sich die Mehrzahl (58 %) der Befragten seit Pandemiebeginn eine größere Wohnung. Der Wunsch nach mehr Wohnfläche kommt auch in den Wohnflächenansprüchen bei einem Wohnungswechsel zum Ausdruck. Während Haushalte mit unveränderten Wohnwünschen seit Pandemiebeginn im Falle eines Umzuges rund 14 % mehr Wohnfläche nachfragen, sind es bei der Gruppe mit veränderten Wohnwünschen 24 %.

Zugang zu Grün- und Freiflächen

Der am zweithäufigsten genannte Veränderungswunsch betrifft den direkten Zugang zu Grün- und Freiflächen (18 %) mit einer klaren Präferenz für einen eigenen Garten. Weitere

9 % wünschen sich einen Balkon bzw. einen größeren Balkon. Zusammengefasst besteht bei 25 % der Befragten der Wunsch nach einem besseren Zugang zu Balkon, Grün- und Freiflächen.

Abbildung 108 – Veränderungswünsche seit Beginn der Corona-Pandemie



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Die Auswertung der Veränderungswünsche nach dem Einkommen zeigt große Unterschiede. Während die Haushalte mit hohem Einkommen zu 60 % und mehr angaben, dass ein zusätzliches Arbeitszimmer gewünscht ist, gaben dies nur 24 % der Haushalte mit geringen Einkommen und 16 % der Haushalte mit sehr geringen Einkommen an. Die Haushalte mit geringen Einkommen wünschen sich dagegen weit häufiger – unabhängig von der Home-Office-Tätigkeit – mehr Wohnfläche (vgl. Tabelle 29). Die anzunehmende geringere Ausstattungsqualität der Wohnungen von Haushalten mit geringeren Einkommen erklärt die Differenz bei den Punkten „*bessere Ausstattung*“, „*(größerer) Balkon*“ zu den Haushalten mit eher entspannter Wohnsituation.

Tabelle 29 – Welche Wohnwünsche haben sich durch die Corona-Pandemie ergeben (bezogen auf alle Haushalte, deren Wohnwünsche sich verändert haben? (Bezugsgröße: Äquivalenzeinkommen)

	sehr geringes Einkommen (< 1.200 €)	geringes Einkommen (1.200 € bis)	mittleres Einkommen (1.800 bis 2.400 €)	leicht überdurchschnittliches Einkommen (2.400 bis 3.000 €)	hohes Einkommen (3.000 bis 3.600 €)	sehr hohes Einkommen (> 3.600 €)	Insgesamt
Zusätzliches Arbeitszimmer / Platz zum Arbeiten	16 %	24 %	33 %	45 %	61 %	64 %	42 %
Garten / direkter Zugang zu Grün- und Freiflächen	9 %	12 %	21 %	25 %	15 %	15 %	17 %
Größere Wohnung / besserer Grundriss	14 %	24 %	16 %	13 %	5 %	7 %	13 %
(größerer) Balkon	20 %	10 %	12 %	3 %	12 %	7 %	10 %
Ruhe	7 %	7 %	4 %	7 %	10 %	6 %	6 %
Naturnähe / ländliches Wohnumfeld	4 %	8 %	7 %	8 %	4 %	5 %	6 %
Bessere Ausstattung	7 %	5 %	2 %	2 %	0 %	2 %	3 %
Andere Wohnform (Auszug aus WG)	7 %	7 %	2 %	0 %	1 %	0 %	2 %
Eigenheim / Haus	0 %	2 %	0 %	4 %	2 %	3 %	2 %

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

5.4.2 Home-Office

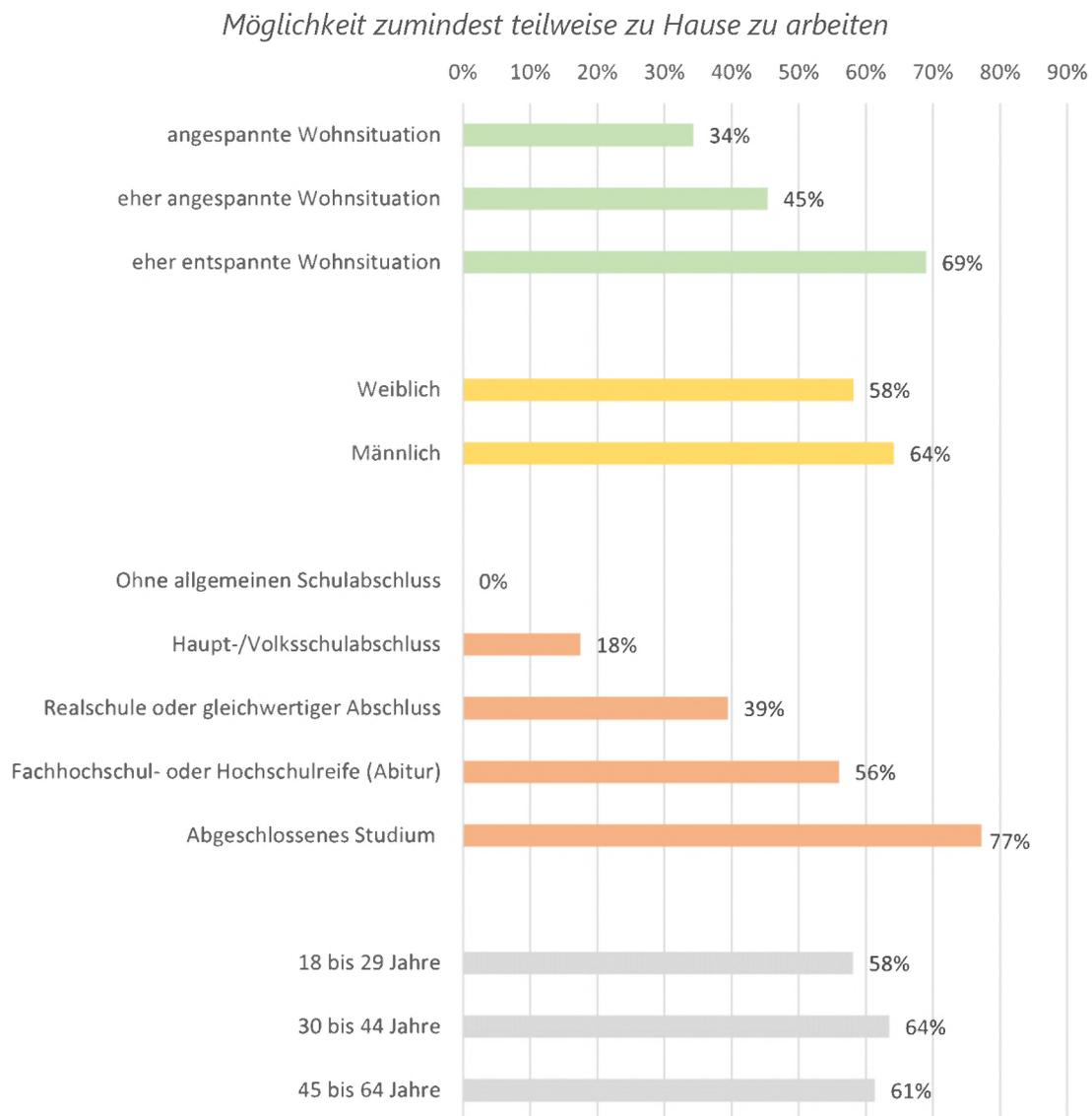
Soziodemografische Unterschiede beim Zugang zum Home-Office

Wie Abbildung 109 zeigt, ergeben sich deutliche Unterschiede beim Zugang und in der Nutzung von Home-Office. Insgesamt haben 61 % der Beschäftigten zumindest prinzipiell die Möglichkeit, teilweise zu Hause zu arbeiten. Hinsichtlich des Geschlechts können geringe Differenzen zwischen Männern und Frauen festgestellt werden. Während Frauen zu 58 % zumindest teilweise zu Hause arbeiten können, sind es bei Männern 64 %. Ursächlich ist ggf. der höhere Anteil von Frauen in Branchen, die eine Präsenz am Arbeitsplatz erfordern. Während beispielsweise die eher männerdominierte IT-Branche gute Bedingungen für eine Tätigkeit zu Hause bietet, können im eher frauengeprägten Gesundheits- und Bildungswesen die wenigsten Beschäftigten ihre Arbeit von zu Hause erledigen.

Hinsichtlich des Alters können keine größeren Differenzen festgestellt werden. Sehr große Unterschiede können allerdings bei einer nach dem Bildungsgrad der Beschäftigten differenzierten Auswertung identifiziert werden. So zeigt sich, dass je höher der Bildungsgrad der Beschäftigten ist, desto höher ist auch der Anteil der Beschäftigten, die im Home-Office arbeiten können. Während 77 % der Befragten mit Hochschulabschluss zumindest teilweise zu Hause arbeiten können, sind es in der Gruppe der Personen mit einem Haupt- oder Volksschulabschluss nur 18 %.

Mit Hilfe einer logistischen Regression wurde das Ergebnis überprüft. Das Ergebnis bestätigt, dass Alter und Familienstatus keinen signifikanten Einfluss auf die Möglichkeit im Home-Office zu arbeiten haben. Der starke Bildungseffekt wird hingegen bestätigt. Auch wird bestätigt, dass Frauen seltener die Möglichkeit haben im Home-Office zu arbeiten.

Abbildung 109 – Strukturmerkmale des Zugangs und der Nutzung von Home-Office



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Tabelle 30 – Veränderung der Home-Office-Tätigkeit im Vergleich zum Vor-Corona-Niveau

	angespannte Wohnsituation	(eher) angespannte Wohnsituation	(eher) entspannte Wohnsituation	Gesamt
Kein HO bzw. keine Veränderung der HO-Zeit	79 %	76 %	53 %	60 %
Ausweitung der Home-Office-Tätigkeit	9 %	12 %	20 %	17 %
Deutliche Ausweitung der Home-Office-Tätigkeit	13 %	12 %	28 %	24 %

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Auswirkungen von Home-Office auf die Wohnflächennachfrage und den gewünschten Wohnort

Welche Personen potenziell mehr Fläche nachfragen, geht aus den geschilderten Ergebnissen hervor. Es sind insbesondere die gut ausgebildeten, besserverdienenden Beschäftigten, die im Zuge der Ausweitung der Heimarbeit mehr Wohnfläche nachfragen. Unklar ist jedoch, wo der Wohnraum nachgefragt wird bzw. ob durch die neuen Arbeitsmodelle ein Umzug ins Umland wahrscheinlicher wird. Dafür spricht, dass an einzelnen Tagen der Weg ins Büro wegfällt. Damit gewinnen periphere Wohnstandorte tendenziell an Attraktivität, weil sich der Zeitaufwand für das Pendeln insgesamt reduziert bzw. an den Tagen der Heimarbeit komplett wegfällt. Im Rahmen der Befragung konnten jedoch keine Hinweise auf eine im Zusammenhang mit der Home-Office-Tätigkeit stehenden Präferenz für das Umland gewonnen werden (vgl. Tabelle 31). So besteht bei der Gruppe der Beschäftigten, die zu Hause arbeiten, keine stärkere Neigung ins Umland zu ziehen.

Tabelle 31 – Gewünschter Wohnort differenziert nach derzeitigem Wohnort (Stadttrand und Zentrum/Urbanisierungszone) und Ausweitung der Home-Office-Tätigkeit

		Kein HO bzw. keine Verän- derung der HO-Zeit	Ausweitung der Home- Office-Zeit	Insgesamt
Zentrum / Urba- nisierungszone	Ins selbe Viertel/in die Nähe	44 %	49 %	46 %
	Innerhalb Hamburgs	28 %	30 %	29 %
	In eine andere Region Deutschlands	10 %	8 %	9 %
	Ins Hamburger Umland	17 %	12 %	15 %
	Ins Ausland	1 %	2 %	1 %
Stadttrand	Ins selbe Viertel/in die Nähe	32 %	21 %	28 %
	Innerhalb Hamburgs	34 %	36 %	35 %
	In eine andere Region Deutschlands	13 %	19 %	15 %
	Ins Hamburger Umland	19 %	23 %	20 %
	Ins Ausland	2 %	2 %	2 %
Insgesamt	Ins selbe Viertel/in die Nähe	39 %	39 %	39 %
	Innerhalb Hamburgs	30 %	32 %	31 %
	In eine andere Region Deutschlands	11 %	12 %	12 %
	Ins Hamburger Umland	18 %	16 %	17 %
	Ins Ausland	1 %	2 %	2 %

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Interviews

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnen bzw. den Wohnalltag konnten nur von weniger als der Hälfte der Interviewten festgestellt werden. Mehr als die Hälfte hat dagegen kaum Veränderungen festgestellt bzw. aktiv etwas am Wohnverhalten geändert. Dies lag bei den meisten daran, dass sie sich sehr wohl in ihrer Wohnung fühlen und die Ausstattung als gut bewerten und daher keinen Anpassungs- oder Änderungsbedarf sehen. Die Berufstätigen konnten problemlos das Arbeiten im Home-Office umsetzen oder sind weiter zur Arbeitsstelle gefahren (u. a. systemrelevante Berufe), sodass sich der Alltag wenig oder kaum verändert hat. Ähnlich wurde die Situation von den Interviewten im Rentenalter bewertet – sie sind es mehrheitlich gewohnt, viel Zeit zu Hause zu verbringen, entsprechend hat sich ihr Wohnalltag kaum verändert.

Die Interviewten, die Auswirkungen festgestellt haben, lassen sich in zwei Gruppen einteilen.

Bei der ersten Teilgruppe wurde eine bereits vor der Corona-Pandemie vorhandene mangelhafte Ausstattung der Wohnung deutlich, sodass diese Interviewten eher unzufrieden in ihrer Situation waren und diese zudem nicht verändert haben bzw. verändern konnten. Am häufigsten wurden ein fehlender Balkon oder Gartenzugang genannt, um zumindest zeitweise die Wohnung „verlassen“ zu können. Weiterhin war zu wenig Platz in der Wohnung in Konstellationen von Home-Office und Kindern ein Problem.

Demgegenüber stehen die Interviewten der zweiten Teilgruppe, welche die Auswirkungen bzw. Erfahrungen der Corona-Pandemie als Auslöser für einen Umzug bzw. konkrete Umzugspläne genommen haben. Auch hier wurde mehrheitlich deutlich, dass ihnen die Wohnung zu klein ist, sodass sich die Interviewten nach einer neuen Wohnung umgesehen haben.

Bei etwas mehr als einem Drittel der Interviewten spielt das Thema Home-Office keine Rolle – sei es, weil es beruflich nicht oder nur eingeschränkt umsetzbar ist oder bereits das Renteneintrittsalter erreicht wurde. Die anderen Interviewten haben dagegen die Möglichkeit, mindestens teilweise im Home-Office zu arbeiten. Die Aussagen lassen sich wiederum in zwei Teilgruppen einteilen.

Die erste und kleinere Teilgruppe kann zwar im Home-Office arbeiten, macht dies jedoch nur gelegentlich oder gar nicht. In den Einschätzungen sind sich alle Interviewten einig: Sie schätzen den Kontakt und Austausch mit den Kolleg:innen und arbeiten daher lieber vor Ort. Sie haben sich während der Corona-Pandemie zu Hause isoliert gefühlt und möchten das in Zukunft vermeiden. Hinzu kommt bei einigen der Wunsch, Arbeit und Freizeit räumlich zu trennen, was ihnen zu Hause schwergefallen ist. In nur wenigen Fällen wurde mangelnder Platz für eine „Arbeitsecke“ in der Wohnung als Grund genannt – im Fokus steht der kollegiale Austausch. Diese Einschätzung verteilt sich gleichmäßig über alle Fokusgruppen. Die zweite Teilgruppe und damit der Großteil aller Interviewten nutzt die Möglichkeit zu Home-Office-Tätigkeit sehr gerne und möchte dies auch langfristig tun. Die meisten haben vor der Pandemie nicht zu Hause gearbeitet und schätzen jetzt aber die gewonnenen Freiheiten im Alltag. Insbesondere wurde die flexiblere Gestaltung der Arbeitszeit in Verbindung der Haushaltsführung oder Arztterminen genannt. Ebenso wichtig ist den Interviewten der Zugewinn an Freizeit, da in vielen Fällen lange Pendelwege entfallen. Der Umfang des Home-Office variiert in der Teilgruppe stark: Einige Interviewte haben auf 100 % Home-Office umgestellt und betrachten dies als optimal. Zu gleichen Teilen werden aber auch Modelle einer Kombination aus Home-Office und Büro zu 50 % / 50 % oder 70 % / 30 % genannt. Hier spielen ebenfalls der direkte kollegiale Kontakt und der Austausch eine wichtige Rolle.

5.4.3 Verstärkung der Umlandwanderung durch die Pandemie?

Fraglich bleibt, ob die Pandemie den Trend zur Abwanderung ins Umland verstärkt hat bzw. verstärken wird. Dafür spricht, dass die Pandemie eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnfläche – insbesondere durch die zunehmende Home-Office-Tätigkeit – ausgelöst hat. Die Wohnfläche kann aufgrund des knappen Angebots in Hamburg nicht kurzfristig bereitgestellt werden, weshalb eine Ausweichbewegung ins Umland wahrscheinlicher wird. Dies gilt (mit Einschränkungen) auch für die Punkte „*Gartennutzung*“ bzw. „*direkter Zugang zu Grün- und Freiflächen*“ (vgl. Tabelle 32). So können entsprechende Wohnwünsche (insbesondere der eigene Garten) eher im Umland als in den verdichteten Stadträumen Hamburgs erfüllt werden. Weiter kann angeführt werden, dass es eine größere Präferenz für die Naturnähe und ein ländlicheres Wohnumfeld gibt. Allerdings ist diese

Gruppe eher klein und die Effekte dieser Präferenzverschiebung damit gering.¹¹³ Dagegen spricht, dass eine stärkere Präferenz für das Umland bei den Haushalten mit Umzugswunsch nur in sehr geringem Umfang festgestellt werden kann (vgl. Tabelle 32). Während Haushalte mit veränderten Wohnwünschen zu 19 % angeben, sie wollen ins Umland ziehen, sind es bei den Haushalten mit unveränderten Wünschen 17 %. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die derzeitigen Marktbedingungen und insbesondere das deutlich gestiegene Zinsniveau die Eigentumsbildung erschweren. Da rund die Hälfte der Haushalte, die ins Umland ziehen wollen, zugleich Eigentum bilden möchte (vgl. Teil II, Kap. 5.9), wird das Marktumfeld vermutlich eher dämpfend auf die Wanderungen ins Umland wirken. Weiter ist fraglich, inwieweit alte Präferenzmuster wiederkehren, wenn die Erfahrungen aus der Pandemie-Zeit verblassen sollten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es zwar Anhaltspunkte dafür gibt, dass die Corona-Pandemie den bestehenden Trend zur Abwanderung ins Umland verstärkt, die Effekte aber eher gering ausgeprägt sind bzw. durch veränderte Rahmenbedingungen mit entgegengesetzter Wirkrichtung ggf. aufgehoben werden.

Tabelle 32 – Veränderte Wohnwünsche seit Pandemiebeginn und Umzugsziel

Wohin möchten Sie gerne ziehen?	Haben sich Ihre Wohnwünsche seit Beginn der Corona-Pandemie verändert?		
	Nein	Ja, und zwar:	Gesamt
Ins selbe Viertel/in die Nähe	40 %	41 %	40 %
Innerhalb Hamburgs	30 %	27 %	29 %
In eine andere Region Deutschlands	11 %	11 %	11 %
Ins Hamburger Umland	17 %	19 %	18 %
Ins Ausland	2 %	2 %	2 %

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

5.5 Barrierefreies Wohnen

Für eine eigenständige Lebensführung im Alter bzw. bei körperlichen Einschränkungen ist eine barrierearme oder bestenfalls barrierefreie Wohnung von erheblicher Bedeutung. Im Rahmen der Befragung wurde einerseits abgefragt, ob ein Bedarf an einer barrierearmen/barrierefreien Wohnung besteht. Unabhängig von der konkreten Bedarfslage wurde erfragt, wie wichtig ein barrierefreier Zugang und barrierefreie Ausstattung sind und ob die Wohnung diese Kriterien erfüllt. Bei der Einstufung handelt sich also um eine

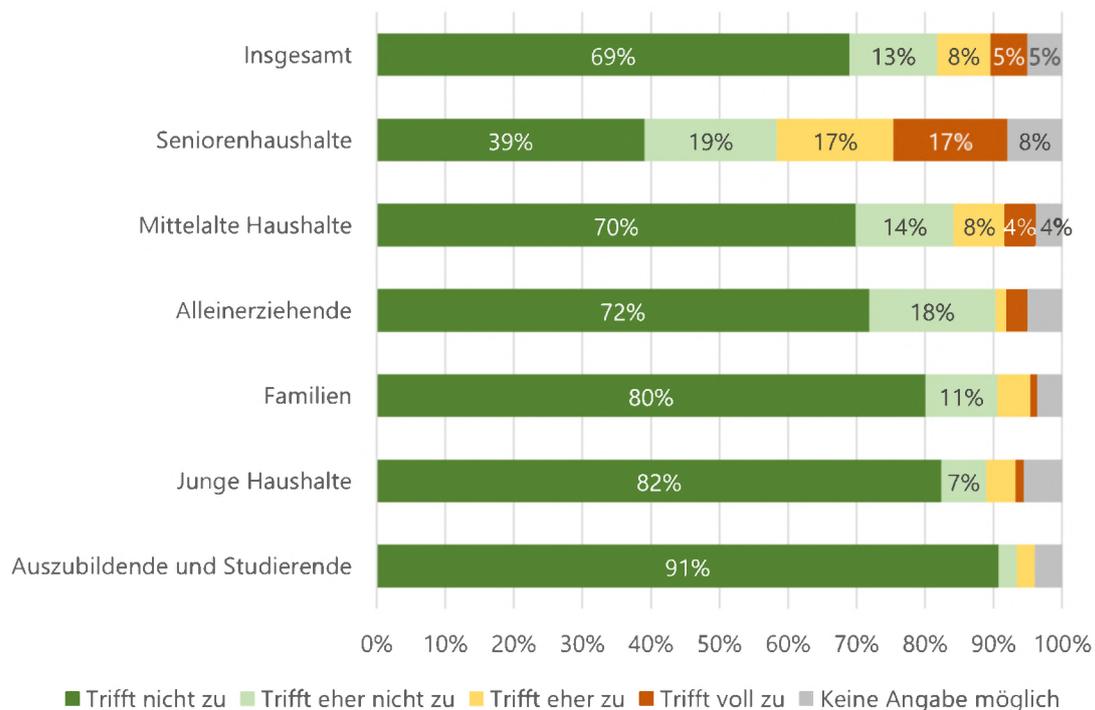
¹¹³ 6 % bezogen auf die Untergruppe der Haushalte, deren Wohnwünsche sich seit Pandemiebeginn verändert haben (23 %) = 1,3 %.

subjektive Einschätzung der befragten Personen. Eine anhand von spezifischen Wohn- und Gebäudemerkmalen abgeleitete Bewertung wurde nicht vorgenommen.

Bedarfslage

5 % der Befragten stimmen der Aussage, ich bin auf eine barrierearme Wohnung/ein barrierefreies Haus angewiesen „voll zu“ weitere 8 % stimmten der Aussage „eher zu“. In Zahlen ausgedrückt heißt dies, circa 50.000 Hamburger Haushalte benötigen nach eigenen Angaben eine barrierearme Wohnung („trifft voll zu“). Dies sind erwartungsgemäß überwiegend, aber nicht nur, ältere Personen. So stimmten der Aussage 17 % der Personen aus der Gruppe der Älteren „voll zu“ und weitere 17 % „eher zu“. Bei den weiteren Haushaltstypen sind die Anteilswerte für die Antwortkategorie „trifft voll zu“ deutlich geringer. Lediglich bei den Mittelalten Haushalten gibt es noch einen vergleichsweise hohen Anteil von 4 %, die der Aussage „voll“ zustimmen. Es ist, um Fehldeutungen der hier dargestellten Bedarfslage vorzubeugen, im Rahmen der Befragung kein einheitlicher Standard und keine feste Definition für den Begriff „barrierearm“ getroffen worden. Damit verbergen sich hinter den hier dargestellten Ergebnissen teils sehr unterschiedliche Verständnisse der Befragten von „Barrierearmut“ – von der treppenlosen Erdgeschosswohnung, die als barrierearm empfunden wird, bis hin zu einer vollausgestatteten Barrierefreien Wohnung nach DIN-Standard.

Abbildung 110 – Trifft die Aussage „Ich bin auf eine barrierearme Wohnung/ein barrierefreies Haus angewiesen“ zu?



Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Wohnsituation

Bezogen auf die Gruppe der Haushalte, die der Aussage „*Ich bin auf eine barrierearme Wohnung / ein barrierefreies Haus angewiesen*“ voll zustimmen, gaben 40 % an, dass ihre Wohnung barrierefrei zugänglich und ausgestattet ist. Weitere 27 % gaben an, dass ihre Wohnung teilweise und 33 %, dass ihre Wohnung nicht barrierefrei zugänglich und ausgestattet ist. Gut ein Drittel der Haushalte, die angeben, auf barrierefreien Wohnraum angewiesen zu sein, wohnen demnach nicht bedarfsgerecht. Dies betrifft hochgerechnet etwa 16.000 Haushalte, die ganz überwiegend im Geschosswohnungsbau leben. Die Gruppe wird entsprechend größer, wenn Haushalte einbezogen werden, die angegeben haben, dass die Wohnsituation nur teilweise barrierefrei ist bzw. wenn Haushalte einbezogen werden, die der Aussage „*Ich bin auf eine barrierearme Wohnung / ein barrierefreies Haus angewiesen*“ eher zustimmen.

Tabelle 33 – Bedarfssituation barrierefreier Wohnraum und tatsächliche Wohnsituation

		Ist Ihre Wohnung barrierefrei zugänglich und ausgestattet ...		
		... ja	... teilweise	... (eher) nicht
Trifft die Aussage „Ich bin auf eine barrierearme Wohnung/ein barrierefreies Haus angewiesen“ zu?	Trifft nicht zu / eher nicht zu	11 %	21 %	68 %
	Trifft eher zu	20 %	34 %	45 %
	Trifft voll zu	40 %	27 %	33 %
	Insgesamt	13 %	23 %	64 %

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Tabelle 34 – Bedarfssituation barrierefreier Wohnraum und tatsächliche Wohnsituation
 _ Mengengerüst (Grobabschätzung auf Basis der subjektiven Einschätzung der Befragten)

		Ist Ihre Wohnung barrierefrei zugänglich und ausgestattet ...		
		... ja	... teilweise	... (eher) nicht
Trifft die Aussage „Ich bin auf eine barrierearme Wohnung/ein barrierefreies Haus angewiesen“ zu?	Trifft nicht zu / eher nicht zu	93.000	186.000	603.000
	Trifft eher zu	17.000	28.000	37.000
	Trifft voll zu	19.000	13.000	16.000
	Insgesamt	129.000	227.000	656.000

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Einen hohen Anteil an barrierefrei zugänglichen und ausgestatteten Wohnungen gibt es erwartungsgemäß in neuen Mehrfamilienhäusern (Baujahr 2012 und später). 57 % der Befragten gaben an, dass das Merkmal Barrierefreiheit voll erfüllt ist. Defizite in puncto Barrierefreiheit bestehen insbesondere im Segment der Einfamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie im Geschosswohnungsbau vor dem Jahr 2000.

5.6 Gemeinschaftliche Wohnformen

Es gibt zahlreiche Ausprägungen von gemeinschaftlichen Wohnformen. Sie reichen von generationenübergreifenden Wohnprojekten bis hin zu Gruppenwohnprojekten für Menschen mit besonderen Bedarfen. Grundsätzlich kann unterschieden werden zwischen Wohnformen, die ihren Ursprung in der gemeinsamen Entwicklung und Finanzierung haben (klassische Baugemeinschaften), und Wohnformen, die primär auf die gemeinsame Nutzung der Wohnfläche abzielen. Letztere lassen sich wiederum differenzieren nach Typen, die auf gemeinsames Wohnen innerhalb der Wohnung abzielen (klassische Wohngemeinschaft) und Typen, in denen Flächen im Haus oder im unmittelbaren Wohnumfeld gemeinsam genutzt werden (bspw. gemeinsame Werkstatt, Küche, Arbeitsplätze etc.).

Im Rahmen der Befragungen standen Wohnformen im Fokus, die auf eine gemeinschaftliche Nutzung von Wohnfläche in der Wohnung / im Haus abzielen und weniger Wohnformen, die auf die gemeinsame Planung und Finanzierung abstellen. Konkret wurde im Rahmen einer Entweder-oder-Frage die Präferenz für gemeinschaftliches oder individuelles Wohnen sowie die Präferenz für Gemeinschaftsräume (weniger individuelle Wohnfläche) oder keine Gemeinschaftsräume im Haus (mehr individuelle Wohnfläche) abgefragt.

Bezogen auf alle befragten Personen antworteten 16 % (rund 160.000 Haushalte), dass sie dem gemeinschaftlichen gegenüber dem individuellen Wohnen den Vorzug geben würden. Am stärksten ist die Präferenz für gemeinschaftliches Wohnen bei Auszubildenden und Studierenden (21 %, etwa 17.000 Personen) sowie den Alleinerziehenden (25 %, 12.000 Haushalte) und Mittelalten Miethaushalten (20 %, 61.000 Haushalte). Personen in Wohngemeinschaften, präferieren gemeinschaftliche Wohnformen erwartungsgemäß in einem höheren Umfang. Allerdings bevorzugt auch hier eine Mehrheit (63 %) individuelle Wohnformen. Gemeinschaftliches Wohnen ist in diesen Fällen nur temporär gewünscht. Dieses Ergebnis wird im Rahmen der Abfrage konkreter Umzugspläne bestätigt. Denn nur 23 % der Personen in Wohngemeinschaften möchte nach dem Umzug erneut gemeinschaftlich wohnen.

Die Befragung zeigt weiter, dass gemeinschaftliche Wohnformen stärker von Haushalten mit geringen Einkommen nachgefragt werden als von Personen mit eher hohen Einkommen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass diese Gruppe in der Regel nicht in der Lage ist, Wohneigentum zu bilden (auch nicht im Rahmen von Baugemeinschaften) und daher nur (ggf. geförderte) Projekte in Rahmen eines Mietverhältnisses in Betracht kommen.

Tabelle 35 –Präferenz für gemeinschaftliches Wohnen differenziert nach Einkommen und Lebensphase (Anteil an der Gruppe)

	Eher hohes Einkommen	Eher geringes Einkommen	Insgesamt
Auszubildende und Studierende - Miete	keine Angabe	20 %	21 %
Junge Haushalte - Miete	14 %	12 %	13 %
Familien - Miete	13 %	23 %	17 %
Alleinerziehende - Miete	keine Angabe	28 %	25 %
Mittelalte Haushalte - Miete	21 %	19 %	20 %
Älteren Haushalte - Miete	10 %	20 %	17 %
Junge und Familien - Eigentum	9 %	6 %	8 %
Mittelalte und Ältere - Eigentum	12 %	11 %	12 %
Gesamt	14 %	18 %	16 %

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Tabelle 36 –Präferenz für gemeinschaftliches Wohnen differenziert nach Einkommen und Lebensphase (absolut)

	Eher hohes Einkommen	Eher geringes Einkommen	Insgesamt
Auszubildende und Studierende - Miete	keine Angabe	6.000	6.000
Junge Haushalte - Miete	15.000	10.000	25.000
Familien - Miete	12.000	12.000	24.000
Alleinerziehende - Miete	keine Angabe	9.000	9.000
Mittelalte Haushalte - Miete	21.000	26.000	47.000
Älteren Haushalte - Miete	4.000	19.000	23.000
Junge und Familien - Eigentum	6.000	1.000	7.000
Mittelalte und Ältere - Eigentum	12.000	6.000	18.000
Gesamt	70.000	89.000	160.000

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Ein im Vergleich zum gemeinschaftlichen Wohnen höherer Anteil der Befragten präferiert Modelle gemeinschaftlicher Flächennutzungen außerhalb der eigenen Wohnung (bspw. Gemeinschaftsräume). Bezogen auf alle befragten Personen antworteten 28 %, dass sie auf individuelle Wohnfläche zugunsten von Gemeinschaftsräumen verzichten würden. Am stärksten ist die Präferenz für Gemeinschaftsräume bei der Gruppe der Familien mit minderjährigen Kindern ausgeprägt.

Interviews

In den Interviews wurde deutlich, dass die Thematik gemeinschaftliche Wohnformen sehr unterschiedlich bewertet wird und viele Sichtweisen bestehen. Zunächst lässt sich festhalten, dass über die Hälfte der Interviewten gemeinschaftliche Wohnformen grundsätzlich nicht als relevantes Thema betrachtet bzw. sämtliche Formen vom gemeinschaftlichen Wohnen für sich ausschließen. Die restlichen Aussagen lassen sich in vier Teilgruppen unterteilen.

Eine im Verhältnis zu den anderen Teilgruppen kleinere Anzahl an Interviewten lebt bereits in Gemeinschaft. Die Form des gemeinschaftlichen Wohnens in dieser Gruppe ist mehrheitlich das Wohnen in Kleingemeinschaften. Die Interviewten haben sich diese Wohnform bewusst ausgesucht, da sie zum einen die Möglichkeit bietet, leicht in Kontakt mit anderen Menschen zu kommen und zum anderen den Zugriff auf bezahlbaren, adäquaten Wohnraum erleichtert. Darüber hinaus engagieren sich die Interviewten dieser Teilgruppe für die Gemeinschaft, indem sie verschiedene Angebote organisieren.

Die zweite Gruppe wohnt nicht gemeinschaftlich ist aber an gemeinschaftliche Wohnformen interessiert. Allen Interviewten in dieser Teilgruppe ist gemein, dass sie sich nur vorstellen können, in Gemeinschaft zu leben, wenn sie einen Bereich (Zimmer oder kleine Wohnung) für sich und darüber hinaus Zugang zu Gemeinschaftsräumen haben. Wohngemeinschaften mit vielen Mitglieder:innen (Parteien) werden nicht nachgefragt, da dies nach Einschätzung der Interviewten zu wenig Rückzugsmöglichkeiten bietet. Als Hauptgründe für das Interesse werden die vielen und einfachen Kontaktmöglichkeiten innerhalb der Gemeinschaft genannt. Häufig angeführte Themen waren außerdem Möglichkeiten des generationenübergreifenden Austausches sowie Hilfe und Unterstützung im Alltag (u. a. Kinderbetreuung). Aktiv verfolgt wird ein Umzug in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt jedoch von keinem Interviewten.

Die Interviewten der dritten Teilgruppe interessieren sich ebenfalls für gemeinschaftliche Wohnformen, können sich dies aber nur in einem familiären Kontext vorstellen. In allen Fällen besteht der Wunsch, in einem großen Haus oder Hof generationenübergreifend mit Kindern, Eltern und Großeltern zusammenzuwohnen. Die Umsetzung scheitert bei allen Interviewten an finanziellen Hürden, sodass diese Wohnform nach eigener Aussage eher ein Traum bleiben wird.

Eine eher kleinere Teilgruppe von Interviewten bildet die vierte Teilgruppe, die zwar kein gemeinschaftliches Wohnen anstrebt, es aber als ideal ansieht, so nah wie möglich bei der Familie zu wohnen. Die Beweggründe dahinter sind auf der einen Seite mehr Kontakt und Unterstützung durch die (Groß-)Eltern bei der Kinderbetreuung. Auf der anderen Seite die eigene Unterstützung der Eltern im Alter.

5.7 Bestands- und Haushaltsstruktur im Neubau

Im Folgenden wird die Bestands- und Haushaltsstruktur im Neubau betrachtet. Konkret beziehen sich die Auswertungen auf den Wohnungsbestand, der nach dem Jahr 2011 errichtet wurde. Es wird also grob die Struktur, der in den letzten zehn Jahren errichteten Wohnungen analysiert.

Bei rund 17 % der ab 2012 errichteten Wohnungen handelt es sich um Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern.¹¹⁴ Wie die Befragungsergebnisse zeigen, ist der größte Teil davon selbstgenutztes Wohneigentum. 83 % der neu errichteten Einfamilienhäuser werden von den Eigentumshaushalten selbst bewohnt. Bezogen auf das Mehrfamilienhaussegment ist der Anteil der Eigentumshaushalte wesentlich geringer. Rund 16 % der Wohnungen werden von den Eigentumshalten und dementsprechend 84 % von Miethaushalten bewohnt.

Die Auswertung der Befragungsergebnisse hinsichtlich der Größenstruktur zeigt, dass im Betrachtungszeitraum ein breiter Mix an unterschiedlichen Wohnungsgrößen errichtet wurde. Wohnungen mit weniger als 40 m² bilden die Ausnahme (rund 4 %). In deutlich

¹¹⁴ Quelle: Statistik Nord. Baufertigstellungen 2012 bis 2021.

größerem Umfang wurden Wohnungen mit 40 bis 60 m² (25 %) und insbesondere 60 bis 80 m² errichtet (31 %). Wohnungen mit mehr als 80 m² bilden die größte Gruppe mit rund 39 %. Im Durchschnitt hatte eine neue Wohneinheit im Mehrfamilienhaussegment 2,8 Zimmer und war rund 77 m² groß. Die Einfamilienhäuser sind erwartungsgemäß deutlich größer mit Wohnflächen von durchschnittlich 141 m² bei im Mittel 4,7 Zimmer.

Neubaubewohner:innen

In den neu errichteten Wohnungen (Baujahr ab 2012) in Mehrfamilienhäusern wohnen vornehmlich Junge Haushalte (32 %) und Haushalte in der Familienphase (29 %). Mittelalte (18 %) und Ältere (16 %) sind ebenfalls noch zu größeren Anteilen vertreten. Alleinerziehende (3 %), Auszubildenden und Studierende wohnen hingegen nur zu sehr geringen Anteilen in neuen Wohnungen. Gemessen an der Gruppengröße wohnen die Haushalte in der Familienphase am häufigsten und die Auszubildenden und Studierenden am seltensten im Neubau. 17 % der Haushalte in der Familienphase und 4 % der Auszubildenden und Studierenden wohnen im Neubau.¹¹⁵ Im Einfamilienhaussegment wohnen zu 64 % Familien in den Neubauten. Vergleichsweise groß ist die Gruppe der Alleinerziehenden mit 12 %. In vielen Fällen ist der Haushalt als Paar eingezogen. Nach der Trennung ist eine Partei im Haus verblieben. Mit 19 % entfällt ein relativ hoher Anteil auf die Gruppe der Mittelalten Haushalte.

Die Einkommen der Neubaubezieherhaushalte sind im freifinanzierten Mietsegment mit rund 2.833 € pro Monat (Netto-Äquivalenzeinkommen – Median) deutlich überdurchschnittlich. Im geförderten Segment liegen die Einkommen hingegen lediglich bei 1.364 € (Median 1.283) monatlich. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass öffentlich geförderter Wohnraum einkommensschwächeren Haushalten die Anmietung von preisgünstigem Wohnraum ermöglicht.

Die Eigentumshaushalte verfügen jeweils über nochmals höhere Einkommen. Das Äquivalenzeinkommen der Eigentumshaushalte liegt im Mehrfamilienhaussegment bei durchschnittlich 3.623 € (Median: 3.534 €) pro Monat und im Einfamilienhaussegment bei 3.043 € (Median: 2.997) monatlich.

Mit dem Bezug des Neubaus hat sich die Wohnsituation gegenüber der letzten Wohnung in der Regel verbessert oder sie ist zumindest gleichwertig geblieben. Insbesondere hinsichtlich der Wohnungsgröße haben sich die meisten Haushalte deutlich verbessert (64 %). Weniger eindeutig ist das Ergebnis bezüglich der Wohnungsgegend bzw. der Wohnlage und der nachbarschaftlichen Beziehungen. Hinsichtlich der Wohngegend haben sich nach eigener Einschätzung 44 % verbessert (etwa gleichwertig 40 %), bei den nachbarschaftlichen Verhältnissen ist dies nur bei 39 % der Fall (48 % etwa gleichwertig). Dies ist insofern nicht verwunderlich, da die Entwicklung von nachbarschaftlichen Beziehungen Zeit erfordert und viele Haushalte noch nicht lange in den neuen Wohnungen leben. Bezogen auf das geförderte Segment fallen die Bewertungen nochmals deutlich

¹¹⁵ Bezogen auf die Gruppe der Haushalte in Mehrfamilienhäusern.

positiver aus. Insbesondere hinsichtlich der Nachbarschaft (68 %) und der Wohngegend (67 %) konnte sich ein Großteil der Haushalte deutlich verbessern.

5.8 Mobilität

Das ÖPNV und das Fahrrad gewinnen als Verkehrsmittel in den letzten Jahren an Bedeutung (vgl. Teil I – Kap. 2.2.2). Sowohl die Anzahl der Wege, als auch die zurückgelegten Kilometer, die mit dem Fahrrad und dem ÖPNV zurückgelegt wurden, sind deutlich gestiegen. Die Anzahl der zurückgelegten Wege im motorisierten Individualverkehr ist hingegen gesunken, was jedoch nicht mit weniger zurückgelegten Auto-Kilometern einhergeht. Da die durchschnittlich mit dem Auto zurückgelegte Strecke pro Weg deutlich zugenommen hat, sind trotz der geringeren Wege, die mit dem Auto zurückgelegten Kilometer angestiegen.

Bezogen auf die untersuchten Lebensphasen lässt sich festhalten, dass junge Erwachsene in einem stärkeren Umfang auf den ÖPNV und das Fahrrad zurückgreifen und Senior:innen in den letzten beiden Jahrzehnten das Auto deutlich stärker nutzen.¹¹⁶

Im Folgenden wird untersucht, welche Rolle die Verkehrsangebote bei der Wohnungswahl einnehmen und welche lebensphasenbezogenen Unterschiede festgestellt werden können. Im Rahmen der Befragung wurde die Bedeutung der Anbindung mit dem ÖPNV und dem Pkw sowie des Radverkehrsnetz für „*gutes Wohnen*“ abgefragt. Darüber hinaus wurde die Ist-Situation abgefragt. Konkret wurde erfragt, ob das jeweilige Kriterium (gute Anbindung, gutes Radwegenetz) voll, teils oder nicht erfüllt wird.

Lebensphasenunabhängig nimmt die ÖPNV-Anbindung eine sehr hohe Bedeutung bei der Wahl des Wohnstandortes ein. 96 % der Befragten gaben an, dass ihnen eine gute ÖPNV-Anbindung wichtig (29 %) oder sehr wichtig (67 %) ist. Hinsichtlich der Bedeutung für „*gutes Wohnen*“ etwas weniger wichtig sind ein gut ausgebautes und sichereres Radwegenetz sowie eine gute Pkw-Anbindung (Parkplätze). Eine gute Pkw-Anbindung ist 35 % der Haushalte sehr wichtig und weiteren 33 % wichtig. Eine vergleichbare anteilige Ausprägung zeigt sich hinsichtlich des Radwegenetzes. 35 % der Haushalte bewerten ein gut ausgebautes Radwegenetz als sehr wichtig und weitere 35 % als wichtig. Während eine gute ÖPNV-Anbindung gruppenübergreifend zu hohen Anteilen als wichtig eingestuft wird, ergeben sich bei dem Rad und dem Pkw deutliche Unterschiede. Ein sicheres und gut ausgebautes Radwegenetz ist insbesondere Jüngeren und Familien wichtig oder sehr wichtig, wohingegen die Pkw-Anbindung (Parkmöglichkeiten) älteren Befragten häufig wichtig oder sogar sehr wichtig sind.

¹¹⁶ Mobilität in Deutschland im Auftrag des BMVI (2018). Kurzreport Hamburg und Metropolregion (2020).

Tabelle 37 – Anteil der Haushalte, die ÖPNV- und Pkw-Anbindung sowie ein sicheres und gut ausgebautes Radwegenetz als wichtig oder sehr wichtig für „gutes Wohnen“ bewerten

	Anbindung ÖPNV	Anbindung Pkw (Parkplätze)	Sicheres und gut ausgebautes Radwegenetz
Auszubildende und Studierende – Miete	100 %	41 %	83 %
Junge Haushalte – Miete	96 %	59 %	75 %
Familien – Miete	95 %	73 %	75 %
Alleinerziehende – Miete	94 %	67 %	72 %
Mittelalte Haushalte - Miete	95 %	65 %	71 %
Ältere Haushalte - Miete	97 %	66 %	58 %
Junge und Familien - Eigentum	95 %	80 %	72 %
Mittelalte und Ältere - Eigentum	95 %	79 %	66 %
Insgesamt	96 %	68 %	70 %

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Durch den Abgleich der Bedeutung bzw. Wichtigkeit von einzelnen Merkmalen und der aktuellen Wohnsituation wurden die Diskrepanzen zwischen Wunsch und Wirklichkeit herausgearbeitet.

Bezüglich der Standorteigenschaften ÖPNV-Anbindung, Pkw-Anbindung und Radwegenetz ergibt sich die größte Diskrepanz zwischen dem Wunsch bzw. der Wichtigkeit und den tatsächlichen Gegebenheiten hinsichtlich des Radwegenetzes (vgl. Tabelle 48). Dieses Ergebnis ist auf das Zusammenspiel einer hohen Bedeutung und den eher unzureichenden tatsächlichen Gegebenheiten zurückzuführen. So gaben lediglich 16 % der befragten Personen an, dass ein sicheres und gut ausgebautes Radwegenetz vorhanden ist. 56 % gaben an, dass dieses Merkmal zum Teil erfüllt ist und 28 % das dies nicht erfüllt ist. Zum Vergleich: 71 % der Hamburger Haushalte gaben an, dass eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben ist. Um der hohen Bedeutung des Radwegenetzes für „gutes Wohnen“ gerecht zu werden, ist der Ausbau der Radwegeinfrastruktur zu intensivieren.

Hinsichtlich der Wahl des Verkehrsmittels für die Wege zur Arbeit, für Versorgungswege und Freizeitaktivitäten lassen sich folgende lebensphasen- und einkommensspezifische Unterschiede feststellen:

- Je geringer das Einkommen, desto häufiger wird das ÖPNV-Angebot genutzt. Dies gilt für die Wege zur Arbeit, wie auch für die Freizeit- und Versorgungswege.
- Mit steigendem Einkommen nimmt die Nutzung des Fahrrads tendenziell zu.
- Mit steigendem Einkommen gewinnt das Auto an Bedeutung, insbesondere für Freizeitaktivitäten.
- Auszubildende und Studierende nutzen für Freizeit- und Arbeitswege ganz überwiegend den ÖPNV. Versorgungswege werden hingegen meist zu Fuß zurückgelegt.
- Junge Haushalte nutzen im Vergleich zu den Studierenden und Auszubildenden häufiger das Auto, der ÖPNV bleibt aber das wichtigste Verkehrsmittel.
- Paarhaushalte mit Kindern nutzen für den Weg zur Arbeit in Relation zu den anderen Gruppen stärker das Auto oder das Fahrrad und weniger den ÖPNV. Für Freizeit- und Versorgungswege wird gruppenübergreifend am häufigsten das Auto genutzt.
- Hinsichtlich der Wege zur Arbeit gilt, dass je kürzer der Weg, desto eher wird das Fahrrad als Verkehrsmittel genutzt. Ab einer Entfernung von rund 10 km nimmt die Bedeutung des Fahrrades als Verkehrsmittel deutlich ab.

Die Nähe zum Arbeitsplatz und damit verbunden der Wunsch nach möglichst kurzen Pendelwegen, ist häufig ein wichtiges Umzugsmotiv. Dies betrifft jedoch insbesondere Haushalte, die nach Hamburg gezogen sind. Für Haushalte, die innerhalb Hamburgs umziehen, ist dieser Aspekt von nachrangiger Bedeutung. Auch die Anbindung an den ÖPNV oder eine gute Pkw-Anbindung sind bei der Standortentscheidung weniger wichtig. Nur rund 1 % der Befragten gaben an, die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung sei der wichtigste Umzugsgrund für den Bezug der jetzigen Wohnung gewesen. Hieraus kann jedoch nicht der Schluss gezogen werden, dass die verkehrliche Anbindung und insbesondere die ÖPNV-Anbindung unbedeutend wäre. Es ist nur nicht der impulsgebende Auslöser.

5.9 Umlandwanderungen

5.9.1 Struktur und Umzugspläne Hamburger Haushalte

Rund 20 % der Personen mit Umzugsplänen (exkl. der Personen, die die Region verlassen wollen) wollen ins Hamburger Umland ziehen.

Um die Spezifika der Gruppe der potenziell ins Umland ziehenden Haushalte herauszuarbeiten, erfolgt eine vergleichende Betrachtung mit der Personengruppe, die innerhalb Hamburgs umziehen möchte. Die Auswertung zeigt, dass es „die Umlandwanderer“ nicht gibt. So ist die Gruppe hinsichtlich der ökonomischen und biografischen Situation divers.

Tabelle 38 – Haushalte differenziert nach potenziell ins Umland und innerhalb Hamburgs umziehende Haushalte

	Eher höhere Einkommen		Eher geringer Einkommen	
	Potenziell innerhalb Hamburgs umziehende Haushalte	Potenziell ins Umland ziehende Haushalte	Potenziell innerhalb Hamburgs umziehende Haushalte	Potenziell ins Umland ziehende Haushalte
Auszubildende und Studierende - Miete	N < 10	N < 10	88 %	12 %
Junge Haushalte - Miete	82 %	18 %	88 %	12 %
Familien - Miete	74 %	26 %	76 %	24 %
Alleinerziehende - Miete	N < 10	N < 10	81 %	19 %
Mittelalte Haushalte - Miete	81 %	19 %	73 %	27 %
Ältere Haushalte - Miete	91 %	9 %	79 %	21 %
Junge und Familien - Eigentum	69 %	31 %	N < 10	N < 10
Mittelalte und Ältere - Eigentum	78 %	22 %	78 %	22 %
Insgesamt	79 %	21 %	80 %	20 %

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Die potenziell ins Umland ziehenden Haushalte unterscheiden sich hinsichtlich der soziodemografischen Merkmale nur geringfügig von den Haushalten, die innerhalb Hamburgs umziehen möchten. Haushalte mit eher geringen Einkommen wollen in ähnlichen Umfängen ins Umland ziehen, wie Haushalte mit eher höheren Einkommen (20 % vs. 21 %). Weiter sind die Personen in beiden Gruppen im Mittel etwa gleich alt (41 vs. 40 Jahre).

Unterschiede zeigen sich bei einer differenzierten Betrachtung der Haushaltstypen. So planen Auszubildende und Studierende, wie auch Junge Haushalte seltener und Haushalte in der Familienphase häufiger einen Umzug ins Umland. Bezogen auf die Haushalte in der Familienphase zeigt sich, dass hauptsächlich jene Haushalte ins Umland ziehen wollen, die noch keine Kinder haben. Bezogen auf die Haushalte, die aktuell Wohnraum suchen, sind dies 44 %¹¹⁷. Fast jeder zweite Haushalt ohne Kinder in der Familiengründungsphase erwägt damit den Umzug ins Umland. Ausschlaggebende Gründe sind der Eigentumswunsch, der Wunsch nach einem Haus mit Garten sowie der Wunsch im

¹¹⁷ 45 % bezogen auf die Haushalte, die in der Region bleiben wollen

„Grünen“ zu wohnen (vgl. Tabelle 39). Sind bereits Kinder im Haus, verringert sich der Anteil der potenziell ins Umland ziehenden Haushalte deutlich (vgl. Teil II, Kap. 3.1.3). Diesbezüglich ist anzuführen, dass Haushalte mit Kindern aufgrund der stärker ausgeprägten lokalen Bezüge (Schul-/Kitabesuch der Kinder) weniger flexibel bei der Standortwahl sind und dementsprechend häufig im gleichen Stadtteil umziehen möchten.

Wohnsituation

Zum Teil bestehen bei der Gruppe der potenziell ins Umland ziehenden Haushalte bereits Bezüge in das Hamburger Umland. So haben 12 % und damit ein doppelt so hoher Anteil wie in der Gruppe, die sich innerhalb Hamburgs verändern möchten, vor dem Einzug in die jetzige Wohnung im Umland gewohnt. Darüber hinaus ist auch die aktuelle Wohnsituation durch eine räumliche Nähe zum Umland geprägt. So wohnen die potenziell ins Umland ziehenden Haushalte bereits heute zu höheren Anteilen in der Hamburger Stadtrand.

Die derzeitige Wohnungsgröße ist in den beiden Gruppen etwa gleich groß, so auch der Anteil der Haushalte, die in beengten Wohnverhältnissen leben. Allerdings: Die potenziell ins Umland ziehenden Haushalte wünschen sich im Mittel deutlich mehr Wohnfläche. Damit verbunden ist die Erwartung, dass die Mietbelastung im Umland rund 1,50 bis 2,00 € pro m² Wohnfläche niedriger ausfällt. Während die maximale Mietzahlungsbereitschaft pro m² Wohnfläche brutto-warm bei den Haushalten, die innerhalb Hamburgs umziehen bei rund 13,50 bis 17,50 € pro m² liegt, sind die Haushalte, die potenziell ins Umland ziehen, bereit 12,00 € bis 15,50 € pro m²¹¹⁸ zu zahlen.

Wohnzufriedenheit bzw. Wohnpräferenzen

Erwartungsgemäß unterscheiden sich die Lagepräferenzen in den beiden Gruppen:

- In der Gruppe der potenziell ins Umland ziehenden Haushalte, ist der Anteil der Personen, die eher peripher leben möchten mit 76 % deutlich höher als bei der Vergleichsgruppe mit 31 %. Entsprechend werden Merkmale des Wohnumfeldes, die mit eher urbanen Wohnvierteln assoziiert werden (lebendiges Quartier, gemischte Bewohnerstrukturen, vielfältiges Kulturangebote etc.) als weniger wichtig bewertet.
- Der Anteil der Haushalte, die ein Haus mit Garten einer großen Wohnung vorziehen, ist deutlich höher (79 % vs. 53 %) bzw. 58 % haben angegeben, ein eigener Garten ist sehr wichtig (Vergleichsgruppe 42 %).
- Ebenfalls sind die Präferenzen für Wohneigentum (70 % vs. 54 %) und individuelles Wohnen (89 % vs. 80 %) deutlich größer.
- Die potenziell ins Umland ziehenden Haushalte sind an ihrem jetzigen Wohnstandort in deutlich geringem Maße in familiäre und/oder freundschaftliche

¹¹⁸ Der obere Wert ergibt sich aus der Kombination aus Mindestgröße und max. Zahlungsbereitschaft und der untere Wert aus der Kombination von Wunschgröße und max. Zahlungsbereitschaft

Beziehungen eingebunden als die Vergleichsgruppe. Auch ist die Nähe zu Freunden oder Bekannten vielen Haushalten mit dem Wunschwohrt Umland weniger wichtig als den Haushalten in der Vergleichsgruppe.

- Gleichzeitig sind die potenziell ins Umland ziehenden Haushalte zu höheren Anteilen bereit, sich an einen Standort zu binden bzw. ein deutlich geringerer Anteil möchte mobil bleiben als in der Vergleichsgruppe. 27 % der potenziell ins Umland ziehenden Haushalte und 43 % der Vergleichsgruppe gaben an, dass sie mobil bleiben und sich nicht an eine Wohnung oder ein Haus binden wollen.
- Weiter ist der Anteil der Haushalte, die sich Sorgen machen, dass sich das Wohnumfeld / die Nachbarschaft so stark verändert, dass sie sich nicht mehr wohlfühlen, erhöht (31 % vs. 23 %). Diese Aussage steht in Zusammenhang mit einem hohen Anteil an Haushalten, die mit dem Wohnumfeld eher unzufrieden oder sehr unzufrieden sind (29 % vs. 20 %).

Ökonomische Einflussfaktoren und Präferenzunterschiede

Wie beschrieben, ist die Gruppe der potenziell ins Umland ziehenden Haushalte hinsichtlich der ökonomischen Situation heterogen. Um ökonomisch bedingte Einflussfaktoren und Präferenzunterschiede herauszuarbeiten, wurde die Gruppe der potenziell ins Umland ziehenden Haushalte in zwei Untergruppen aufgeteilt, und zwar in Haushalte, mit eher niedrigen und Haushalten mit eher hohen Einkommen.

Zwar sind die oben angeführten Umzugsmotive in beiden Untergruppen mit hohen Anteilen zu finden, es zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede. Bei den Haushalten mit angespannter Wohnsituation ist die Unzufriedenheit mit dem jetzigen Wohnumfeld und der Wohnung ausgeprägter, was sich auch in den Umzugsgründen widerspiegelt. Bei den Haushalten mit eher entspannter Wohnsituation ist der Wunsch nach dem Wohnen im Grünen sowie der Wunsch die Wohnung / das Haus nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten bzw. zu verändern ausgeprägter. Im Ergebnis zeigt sich, folgendes Muster: Mit steigendem Einkommen gewinnen die nicht bedarfsorientierten Präferenzen bei der Wohnungs- / Wohnstandortwahl an Bedeutung. Je geringer das Einkommen, desto schwerer wiegen die Defizite der jetzigen Wohnung und Wohnlage bei den Umzugsmotiven.

Tabelle 39 – Fortzugsgründe von potenziell ins Umland ziehender Haushalte nach Einkommen

(Auswahl)	Potenziell ins Umland ziehende HH „geringere Einkommen“	Potenziell ins Umland ziehende HH „höhere Einkommen“
Wunsch nach ruhigerem Wohnumfeld	57 %	49 %
Sonstige wohnungsbezogene Gründe (bspw. dunkle Wohnung, zu laut)	44 %	23 %
Schlecht ausgestattet (z. B. kein Balkon, kein Garten)	26 %	28 %
Schlechter Zustand / nicht saniert (bspw. Schimmel)	26 %	11 %
Wunsch nach Sicherheit (in der Nachbarschaft)	21 %	11 %
Wunsch nach Wohnen „im Grünen“	46 %	68 %
Wunsch, die Wohnung / das Haus nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten bzw. zu verändern	28 %	44 %
Familiennachwuchs	11 %	41 %
Bildung von Wohneigentum	5 %	28 %

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Interviews

Die Gruppe der Interviewten, die mit dem Gedanken spielt, ins Umland zu ziehen, lässt sich in vier Teilgruppen aufteilen.

Die erste Teilgruppe hat konkrete Umzugspläne, d. h. sie haben bereits eine Immobilie gekauft und werden in den kommenden Monaten umziehen. Auffällig an dieser Teilgruppe ist, dass sie eigentlich gerne in Hamburg geblieben bzw. eine entsprechende Immobilie gekauft hätten, sich diese jedoch aufgrund der hohen Preise nicht leisten konnten. Der Wunsch der Eigentumsbildung war so groß, dass sie sich außerhalb von Hamburg umgesehen haben und dort fündig geworden sind.

Die zweite Teilgruppe ist aktiv auf der Suche, konnte bislang aber nichts Passendes finden. Auch hier ist die aktuelle Situation am Immobilienmarkt der Hauptgrund, weshalb sich die Interviewten im Umland umgucken. Bei ihnen kommt außerdem hinzu, dass sie sich wünschen, mehr „im Grünen“ zu wohnen.

Die dritte Teilgruppe plant einen Umzug in den nächsten Jahren und verfolgt das Thema Umzug aktuell nicht aktiv. Die Hauptbeweggründe für den Umzug sind hier der Wunsch nach mehr Platz und mehr naturnähe bzw. der Wunsch auf dem Land zu leben.

Die vierte Teilgruppe betrachtet den Umzug ins Umland als einen Traum, der aktuell teilweise nicht aktiv angegangen wird. Die Interviewten träumen von mehr Platz, weniger Lärm und Trubel sowie einem eigenen Garten.

5.9.2 Struktur und Fortzugsgründe der Umland-Haushalte

Im Zuge der Anspannung des Hamburger Wohnungsmarktes hat die Zahl der Personen, die ins Umland abwandern, nochmal deutlich zugenommen. Der Wanderungssaldo mit den direkt an Hamburg angrenzenden Landkreisen beträgt allein für den Zeitraum von 2018 bis 2021 rund -35.000 Personen. Wanderungsverluste verzeichnet Hamburg insbesondere bei Personen in der Familienphase, wie auch in der Gruppe der Mittelalten und Alten. Wanderungsgewinne werden hingegen bei der 18- bis 30-Jährigen verzeichnet.

Offensichtlich gibt es trotz der hohen Attraktivität Hamburgs starke Push- und Pull-Faktoren, die jährlich tausende von Personen dazu bewegen Hamburg zu verlassen und ihren Wohnsitz ins Umland zu verlagern. Es liegt auf der Hand, dass die Wohnungsknappheit bzw. die Erschwinglichkeit von Wohnraum ein maßgeblicher Faktor sind. Unbekannt sind jedoch die konkreten Motive.

Daher wurden neben Hamburger Haushalten auch Haushalte im Hamburger Umland befragt. Unter den Umlandhaushalten sind dabei insbesondere jene Haushalte von Interesse, die in den letzten fünf Jahren Hamburg verlassen haben. Sofern ein Vergleich der Umlandhaushalte mit den Hamburger Haushalten erfolgt, wird jeweils die Gruppe betrachtet, die in den letzten fünf Jahren umgezogen ist.

- Umlandhaushalte = Haushalte, die in den letzten fünf Jahren von Hamburg ins Umlandgezogen sind
- Hamburger Vergleichsgruppe = Haushalte, die in den letzten fünf Jahren innerhalb Hamburgs umgezogen sind

Für eine weitere Differenzierung der Ergebnisse werden punktuell die beiden im Rücklauf stark vertretenen Gruppen der Haushalte in der Familienphase und der Mittelalten Haushalte gesondert betrachtet.¹¹⁹

Wohnsituation

Die durchschnittliche Wohnungsgröße von Haushalten, die in den letzten fünf Jahren von Hamburg ins Umland gezogen sind, liegt bei 110 m² (Median) und damit deutlich über dem Niveau der Hamburger Haushalte. Ein Ergebnis, dass auch auf Ebene der einzelnen Haushaltstypen bestätigt wird. Im Mittel verfügen Umlandhaushalte über rund 30 bis

¹¹⁹ Hinweis: Eine Gewichtung der Befragungsrückläufer der Umlandwander:innen erfolgte nicht. Bei einem Vergleich der Befragungsergebnisse wurden daher jeweils die ungewichteten Befragungsergebnisse herangezogen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Zahl der befragten Haushalte, die in den letzten fünf Jahre – von Hamburg ins Umland gezogen sind, vergleichsweise gering ist. Insgesamt beziehen sich Angaben auf 103 Haushalte.

40 % mehr Wohnfläche als die Hamburger Haushalte in der gleichen Lebensphase. Zudem kann festgehalten werden, dass rund die Hälfte der befragten Umlandhaushalte im Eigentum leben. Bei der Hamburger Vergleichsgruppe ist der Anteil deutlich geringer (15 %¹²⁰). Bereits mit diesem Ergebnis wird ein zentrales Umzugsmotiv der Umlandhaushalte ersichtlich – der Wunsch Eigentum zu bilden.

Die Umlandhaushalte verfügen weiter über im Mittel leicht höhere Einkommen. Dies gilt jedoch nicht für alle Haushalte. Lediglich die Gruppe der Mittelalten Haushalte verfügt über höhere Einkommen. Hamburger Haushalte in der Familienphase verfügen hingegen über ähnlich hohe Einkommen wie Haushalte, die ins Umland ziehen. Insgesamt ist festzustellen, dass bei den Umlandhaushalten eine erhebliche Spreizung der Einkommen vorliegt. Mehr als ein Viertel der befragten Umlandhaushalte weisen eher niedrige Einkommen auf. Auch ist der Anteil der Haushalte, die den Einzug in die jetzige Wohnung mit einer zu teuren Wohnung begründen, in der Gruppe der Umlandhaushalte mit 16 % leicht höher als in der Hamburger Vergleichsgruppe mit 12 %. Eine Differenzierung nach den Miet- und Eigentumsverhältnissen zeigt, dass Familienhaushalte, die in Hamburg Eigentum gebildet haben, (erwartungsgemäß) höhere Einkommen aufweisen.

Die Wohnkostenbelastung bewegt sich bei den Umlandhaushalten in etwa auf dem Niveau der Hamburger Haushalte. Lediglich Familien, die im Umland Eigentum gebildet haben, weisen im Vergleich zu den Hamburger Familien eine geringere Belastung auf. Die Familien tragen – bei geringen Einkommen – eine geringere Wohnkostenbelastung und verfügen im Mittel um rund 30 bis 40 % mehr Wohnfläche.

Pendeldistanzen

Wie zu erwarten sind die Pendeldistanzen der Umlandhaushalte deutlich höher als bei der Vergleichsgruppe der Hamburger Haushalte. Während Hamburger Haushalte eine Distanz von im Mittel acht Kilometern zurücklegen, sind es bei den Personen im Umland 20 km. Hinsichtlich der Pendelzeit geben die Umlandhaushalte 35 Minuten und die Hamburger Haushalte 25 min an. Erwartungsgemäß nimmt das Auto eine deutlich höhere Bedeutung bei den zurückgelegten Arbeits-, Versorgungs- und Freizeitwegen ein. So ist der Anteil der Haushalte, die das Auto für die jeweiligen Fahrten nutzen etwa doppelt so hoch wie in der Hamburger Vergleichsgruppe.

Wohnzufriedenheit

Insgesamt zeichnen sich die Umlandhaushalte durch eine sehr hohe Wohnzufriedenheit aus. 95 % der befragten Haushalte sind mit der Wohnsituation insgesamt, der Wohnung und dem Wohnumfeld eher zufrieden oder sehr zufrieden. Damit liegt eine im Vergleich zu den Hamburger Haushalten überdurchschnittlich hohe Zufriedenheit vor. Dies ist insbesondere auf die hohe Zufriedenheit der Miethaushalte, die sich in Relation zur Hamburger Vergleichsgruppe hinsichtlich der Zufriedenheitswerte positiv abhebt,

¹²⁰ Ungewichteter Vergleichswert

zurückzuführen. Die Haushalte, die im Eigentum leben, weisen in Hamburg wie auch im Umland ähnlich hohe Zufriedenheitswerte auf.

Mit den hohen Zufriedenheitswerten geht eine geringe Umzugsneigung einher. Nur etwa 15 % der Umlandhaushalte wollen ihre Wohnsituation in den nächsten drei bis fünf Jahren erneut verändern (Hamburger Vergleichsgruppe = 49 %). Bei den Haushalten in der Familienphase sind es sogar lediglich 8 % (Hamburger Vergleichsgruppe = 55 %).

Im Vergleich zur vorherigen Wohnsituation hat sich Wohnsituation insbesondere hinsichtlich der Wohnungsgröße verbessert. 77 % der befragten Umlandhaushalte gaben an, sich bezüglich der Wohnungsgröße verbessert zu haben. In der Hamburger Vergleichsgruppe waren es 62 %. Etwa zwei Drittel der Umlandhaushalte gaben an, sich auch hinsichtlich der Wohngegend verbessert zu haben (Vergleichsgruppe = 45 %). Etwas geringer ist der Anteil der Haushalte, die angaben, sich hinsichtlich der nachbarschaftlichen Verhältnisse verbessert zu haben (45 % vs. 37 %, vgl. Tabelle 62 und [Tabelle 63](#)).

Umzugsgründe

Hinsichtlich der Beweggründe ins Umland zu ziehen, können neben dem Wunsch nach mehr Wohnfläche drei zentrale Motive in Abgrenzung zu den auf Hamburg fokussierten Haushalten identifiziert werden. Dies sind:

- Der bereits angesprochene Wunsch Eigentum zu bilden (Umland 26 % vs. Hamburg 8 %) sowie der damit zusammenhängende Wunsch die Wohnung / das Haus nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten bzw. zu verändern (Umland 19 % vs. Hamburg 10 %),
- der Wunsch nach dem Wohnen „im Grünen“ (Umland 45 % vs. Hamburg 16 %) und
- der Wunsch nach einem ruhigeren Wohnumfeld (Umland 34 % vs. Hamburg 17 %).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die „klassischen“ Umzugsmotive für den Umzug ins Umland weiterhin Bestand haben. Der Wunsch nach mehr Platz, nach Wohneigentum und dem Wohnen im Grünen sind weiterhin die zentralen Triebkräfte für den Umzug ins Umland. Begünstigt wird die Abwanderung ins Umland durch die (in Teilen demografisch bedingte) angespannte Marktsituation im Segment der familiengerechten Wohnungen und die stark gestiegenen Preise für Wohneigentum. So zeigt folgendes Fallbeispiel, dass häufig zuerst in Hamburg gesucht wird, aufgrund der Preissituation dann jedoch ins Umland ausgewichen wird.

Fallbeispiel: Ein Paar (aktuelle Wohnung 70 m², 2 Zimmer, beide sind berufstätig) wollte unbedingt Eigentum bilden, um das Haus mit Garten selbst gestalten zu können. Als Suchraum kam für die beiden zunächst ausschließlich Hamburg in Frage. Sie wurden jedoch von den hohen Immobilienpreisen überrascht, die häufig jenseits der 800.000 € lagen. Deshalb haben sie sich im Hamburger Umland umgesehen und konnten am Stadtrand neu bauen. Sie mussten jedoch den Kompromiss eingehen, dass das Grundstück kleiner als

ursprünglich gewünscht ist. Alle anderen Wünsche konnten realisiert werden und die Pendelentfernung ist im Vergleich zur vorherigen Wohnsituation nur etwas größer. *„Also hätten wir jetzt was Vergleichbares gefunden, dann hätten wir das natürlich gerne in Hamburg genommen. Aber das war einfach leider relativ aussichtslos. Gut angebundene und finanzierbare Objekte, sowas war im Prinzip nicht zu finden.“*

Weiter ist zu konstatieren, dass nicht ausschließlich Haushalte mit hohem Einkommen Hamburg verlassen und nicht alle Haushalte, die ins Umland ziehen, auch die Vorzüge eher ländlicher Wohnstandorte schätzen. Rund 20 % der Umlandhaushalte ist ein lebendiges Wohnquartier wichtig bzw. für 20 % ist ein eher ländliches Wohnumfeld weniger wichtig oder unwichtig. Diese Gruppe ist ins Umland gezogen, weil sie sich bei der Kompromissfindung für ein große Wohnung, für die Eigentumsbildung oder für das individuell gestaltbare Haus oder die Wohnung entschieden hat.

Die Handlungsmöglichkeiten der Hansestadt Hamburg der Umlandwanderung entgegenzuwirken sind begrenzt. So kann Hamburg die Standortvorteile des Umlandes (mehr Ruhe, naturräumliche Nähe, geringere Preise) kaum aufwiegen.

Eine Option bestünde darin, die Eigentumsbildung stärker zu fördern oder Grundstücke preisreduziert zu verkaufen. Vielversprechender ist jedoch ggf. die Aufwertung der Quartiere beispielsweise durch die Schaffung städtischer Grün- und Freiflächen sowie die Senkung der Verkehrsbelastung in den Wohngebieten. Die städtischen Wohnstandorte sollten so weiterentwickelt werden, dass sie sich qualitativ vom Umland abheben und städtische Qualitäten mit hoher Aufenthaltsqualität und Grün- und Freiflächen verknüpft.

Teil III – Auswirkungen, Chancen, Risiken und Empfehlungen

1 Auswirkungen der Wohnsituationen und der Entwicklungen des Wohnverhaltens

Die Untersuchungen im Rahmen dieser Studie geben einen umfassenden Überblick über den Wohnungsmarkt sowie die Wohnsituation und das Wohnverhalten der Hamburger Haushalte in Hamburg insgesamt. Dabei war das Ziel, nicht nur die aktuelle Situation zu erfassen, sondern auch mögliche Veränderungen im Verlauf der letzten Dekade zu identifizieren, um für die Wohnungspolitik relevante Entwicklungstendenzen zu erfassen.

Dafür wurden insbesondere mögliche Veränderungen des Wohnverhaltens vertieft untersucht, die in der Fachdiskussion zumindest zum Teil auf die Corona-Pandemie zurückgeführt werden, z.B. die Nutzung von Home-Office, die Bedeutung von privatem und öffentlichem Grün, ein verändertes Mobilitätsverhalten oder die Bedeutung des Hamburger Umlands als Wohnstandort. Außerdem waren mögliche Veränderungen des Wohnverhaltens von Interesse, die vermutlich nicht oder nicht direkt von der Pandemie beeinflusst werden, etwa die Bedeutung ökologischer Bauweisen oder das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen jenseits der Familie.

Im folgenden Abschnitt werden die Ergebnisse der Untersuchung zu wesentlichen Aspekten der Wohnsituationen und Entwicklungen des Wohnverhaltens zusammengefasst und im Hinblick auf ihre zukünftige Stabilität (Zu- oder Abnahme) abgeschätzt.

Im Folgenden werden die Auswirkungen dieser Strukturen und Veränderungen auf drei Bereiche näher beleuchtet, nämlich die

- Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt insgesamt bzw. die grundsätzlichen wohnungspolitischen Optionen und Schwerpunkte,
- Auswirkungen auf die Quartiere und sich ergebende, mögliche Handlungsfelder auf dieser Ebene und schließlich
- Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft als den wesentlichen Akteuren, die die Wohnungen für die nachfragenden Haushalte letztlich errichten, bewirtschaften und weiterentwickeln.

1.1 Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Wohnsituationen und des Wohnverhaltens

Die beobachtbaren Entwicklungen und Trends wurden zu 15 Themenfeldern aggregiert. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Untersuchung zu wesentlichen Aspekten der Wohnsituationen und Entwicklungen des Wohnverhaltens zusammengefasst und im Hinblick auf ihre zukünftige Stabilität, Zu- oder Abnahme abgeschätzt (siehe Pfeile).

1) Trendwende beim Wohnflächenverbrauch

Im Durchschnitt über alle Haushalte hat sich die Wohnsituation in Hamburg, gemessen an der Größe der Wohnung, verbessert. Allerdings zeigte sich in den letzten Jahren – erstmals seit langem – eine Stagnation, bzw. sogar ein leichter Rückgang der Wohnfläche je Kopf, der vermutlich maßgeblich auf die wachsende Zahl von Familien zurückgeht (vgl. Teil I – Kap. 2.4.5).

Aufgrund der aktuellen Baukosten- und Zinsentwicklung wird der Wohnungsneubau (in Hamburg und im Umland) in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht das Niveau der letzten Jahre erreichen können. Vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltswachstum wird sich der Markt daher tendenziell weiter anspannen. Insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen wird es perspektivisch (noch) schwerer fallen, ihre Wohnsituation an die Wünsche und Bedarfe anzupassen. Unter diesen Bedingungen wird der Wohnflächenverbrauch je Kopf tendenziell sinken und die Zahl Personen, die auf eher geringer Wohnfläche leben, wird tendenziell steigen.

2) Unterschiede bei der Wohnkostenbelastung und Belegung

Trotz der erheblichen Mietsteigerungen insbesondere in der letzten Dekade hat sich die Wohnkostenbelastung der Haushalte allerdings nicht wesentlich verändert (vgl. Teil I – Kap. 2.4.7). So konnten die Hamburger Haushalte in der letzten Dekade im Durchschnitt deutliche Einkommenszuwächse verzeichnen. Im Ergebnis ist das Verhältnis von Einkommen und Wohnkosten weitestgehend stabil geblieben (vgl. Teil I – Kap. 2.4.6).

In der Untersuchung wurde aufgezeigt, dass die Wohnkostenbelastung der Haushalte und die Belegungsdichte der Wohnungen stark von der Einkommenssituation abhängt. Mietpreissteigerungen wie in den letzten Jahren schlugen bei den Haushalten mit geringen Einkommen und hohen Wohnkostenbelastungen stärker zu Buche als bei Haushalten, mit höheren Einkommen. Dieser Effekt wird durch Erhöhungen der Energiekosten, die zum Zeitraum der Erhebung noch nicht eingetreten waren, verstärkt.

Wie sich das Verhältnis von Einkommen und Wohnkosten perspektivisch entwickelt, kann nicht prognostiziert werden. So ist die Einkommensentwicklung in einem hohen Maße an die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung sowie gesetzgeberische Maßnahmen (z. B. Mindestlohngesetzgebung) gekoppelt und damit nur schwer vorherzusagen. Die Entwicklung der Grundsicherungsempfänger:innen im Alter (vgl. Teil I – Kap. 2.4.6) ist jedoch ein Indiz dafür, dass der Anteil einkommensschwacher älterer Haushalte steigen wird. Unstete Erwerbsbiografien in der Kombination mit einem ggf. sinkenden Rentenniveau werden tendenziell zu einem überproportionalen Wachstum der Leistungsempfänger:innen im Alter führen. Dies sind erste Hinweise, dass sich bei der Wohnkostenbelastung und der Wohnungsbelegung die Unterschiede zwischen den Haushalten eher verstärken werden.

3) Umzüge erschwert, dysfunktionale Verteilung des Wohnraums

Aufgrund der stark gestiegenen Neuvermietungsmieten bleibt die Disparität zwischen den Bestands- und den Neuvermietungsmieten hoch. Dies hat zur Folge, dass die Haushalte in den bisherigen Wohnungen bleiben, auch wenn diese für sie inzwischen zu groß oder sehr teuer sind, weil ein Umzug wegen der hohen Preise möglicher Alternativen für sie keine wesentlichen Vorteile brächte (vgl. Teil II – Kap. 2.5 und Kap. 4.2.4). Bei der großen Gruppe der älteren Ein- und Zweipersonenhaushalte stehen zudem ein sehr geringer Veränderungswille sowie eine sehr hohe Verbundenheit und Zufriedenheit mit der Wohnung / dem Haus einem Generationenwechsel in den häufig großen familiengerechten Wohnungen entgegen.

Zugleich zeigt die lange Suchdauer speziell bei Haushalten in der Familienphase, dass der Bezug von adäquatem Wohnraum vielfach nicht oder erst nach einer längeren Suche gelingt (vgl. Teil II – u. a. Kap. 3.1.3 und Kap. 3.1.4). Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum und einem voraussichtlich zurückgehenden Neubauvolumen ist keine Entspannung der Situation am Wohnungsmarkt absehbar. Deshalb muss von einer weiter stark dysfunktionalen Verteilung des Wohnraums ausgegangen werden, d.h. ein erheblicher Teil kleiner Haushalte lebt auf großen Wohnflächen während zugleich viele Haushalte mit wenig Wohnfläche auskommen müssen.

4) Zuwanderung junger Haushalte setzt sich fort

Für junge Menschen in der Ausbildung oder im beruflichen Einstieg, ob aus Deutschland oder von anderen Ländern, sind die vielfältigen Optionen, die die Kerne der Metropolregionen bieten, besonders attraktiv. Der Wanderungssaldo junger Menschen lag in den Jahren 2011 bis 2021 in Hamburg bei kontinuierlich rund 15.000 Menschen unter 30 Jahren, davon zwei Drittel im Alter zwischen 18 und 25 Jahren (vgl. Teil I – Kap. 2.4.3.) Es ist weiterhin mit einer erheblichen Zuwanderung junger Haushalte zu rechnen.

5) Hohe Nachfrage von Familien setzt sich fort

Die Anzahl der Familienhaushalte hat sich in den 2010er Jahren deutlich erhöht. Allein für den Zeitraum von 2011 bis 2019 konnte ein Anstieg der Familienhaushalte um 8,9 % festgestellt werden. Dies ist zum Teil auf einen „Echo-Effekt“ der Baby-Boomer der 1960er Jahre zurückzuführen, deren Kinder nun Kinder bekommen sowie auf die Zahl der Geburten je Frau (vgl. Teil I – Kap. 2.4.3 und Teil II – Kap. 4.5). Es ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum zumindest mittelfristig weiter zunimmt und sich somit die Konkurrenzsituation in diesem Segment verschärft.

6) Die Arbeit im „Home-Office“ nimmt zu

In der Pandemie ist die Nutzung von Home-Office sehr stark gestiegen und hat sich danach auf hohem Niveau stabilisiert. Für im Durchschnitt rund 60 % der erwerbstätigen Haushalte besteht die Möglichkeit, zu Hause zu arbeiten, wobei die Angaben stark mit dem Bildungsgrad und der Wohnsituation korrelieren. Viele Haushalte wünschen sich

infolge der Corona-Pandemie zu Hause einen Platz zum Arbeiten bzw. ein zusätzliches Arbeitszimmer (vgl. Teil. II – Kap. 5.4). Es ist davon auszugehen, dass deshalb die Nachfrage nach Wohnflächen insbesondere von Haushalten in mittleren und höheren Einkommensgruppen eher zunehmen wird, was wiederum die Konkurrenz um große (familiengerechte) Wohnungen weiter verschärft.

7) Anzahl Älterer und Nachfrage nach barrierearmem Wohnen steigen noch weiter

Mit dem einsetzenden Ruhestand der Generation der Baby-Boomer wird die Zahl der Haushalte Älterer, die weiterhin eine steigende Lebenserwartung haben, deutlich zunehmen. Dies wird die Nachfrage nach kleineren und altersgerechten Wohnungen oder auch anderen Wohnformen (s. Pkt. 8. Potenzial Gemeinschaftswohnen) erhöhen. Aus der Befragung ergibt sich, dass ein Drittel der Haushalte, die angeben, auf barrierefreien Wohnraum angewiesen zu sein, nicht bedarfsgerecht wohnen (vgl. Teil II – Kap. 5.5). Die Entwicklung der Leistungsempfänger:innen im Alter deutet zudem darauf hin, dass ein steigender Anteil von Senior:innen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sein wird.

8) Potenzial Gemeinschaftswohnen steigt an

Rund 160.000 Haushalte geben gemeinschaftlichen gegenüber individuellen Wohnformen den Vorzug. Eine Präferenz für gemeinschaftliche Wohnformen ist dabei gruppenübergreifend festzustellen. Neben den Auszubildenden und Studierenden ist die Präferenz stark bei den Alleinerziehenden (25 %, 12.000 Haushalte) und Mittelalten Miethaushalten (20 %, 61.000 Haushalte) am stärksten ausgeprägt. Außerdem gaben 28 % (rund 280.000 Haushalte) an, dass sie auf individuelle Wohnfläche zugunsten von Gemeinschaftsflächen verzichten würden (vgl. Teil II – Kap. 5.6). Weiter wird deutlich, dass gemeinschaftliche Wohnformen stärker von Haushalten mit geringen Einkommen nachgefragt werden, als von Haushalten mit eher hohen Einkommen.

Es scheint ein erhebliches latentes Potenzial für das Wohnen insbesondere in partiell gemeinschaftlichen Formen zu bestehen, für das es derzeit kaum Angebote gibt.

9) Segregationsdruck nimmt zu

Aufgrund der Präferenz verschiedener Nachfragegruppen ist von einem fortgesetzten Druck zur sozialökonomischen Aufwertung auf die Innere Stadt und die Stadtteile der Urbanisierungszone mit hohem Mietniveau auszugehen. Insbesondere Junge Haushalte und Haushalte in der Ausbildung sowie „urban orientierte“ Teile der Mittelalten Haushalte (ohne Kinder) und auch der Familien bevorzugen diese Stadtteile (vgl. Teil I – Kap. 2.1.3)

Das Potenzial für Sozialen Wohnungsbau, der in diesen Gebieten in der letzten Dekade vielfach auf Konversionsflächen errichtet wurde, ist inzwischen weitgehend erschöpft, so dass für Haushalte mit geringen Einkommen zukünftig weniger Chancen für Umzüge im Quartier oder Zuzug bestehen.

In der Äußeren Stadt bzw. den am Stadtrand gelegenen Stadtteilen werden die sozial-ökonomischen Unterschiede fortbestehen oder sich noch verstärken. Die im sozialökonomischen Status hoch einzustufenden Stadtteile, die ganz überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt sind, werden auch im Bereich der Mietwohnungen hochpreisig bleiben, da das Potenzial für Sozialen Wohnungsbau relativ gering ist. Demgegenüber erfahren die Stadtteile mit größeren Mehrfamilienhaus-Quartieren und relativ günstigen Mieten eine wachsende Nachfrage insbesondere von Haushalten, die zugewandert sind und solchen, die aus der Inneren Stadt bzw. der hochpreisigen Urbanisierungszone verdrängt werden (vgl. Teil I, Kap. 2.4.3, s.a. empirica 2021: 37 ff.).

10) Bedeutung nachbarschaftlicher und familiärer Bezüge nimmt ab

Über alle Altersgruppen und Haushaltstypen betrachtet, hat die Bedeutung nachbarschaftlicher Beziehungen deutlich abgenommen. Dies ist vermutlich eine Folge der soziokulturellen Differenzierungen bzw. der vielfältigen Möglichkeiten, individuelle persönliche Kontakte und Netzwerke zu pflegen. Entsprechend verringert sich die Bedeutung der Nachbarschaft, aber auch die der familiären Bezüge. Zudem sind die Anforderungen an die berufliche Mobilität erheblich angestiegen, was nachbarschaftliche und familiäre Bezüge schwächt.

Allerdings gaben Alleinerziehende, Familien und Ältere in der Befragung an, dass für sie die Nähe zur Familie und insbesondere auch die nachbarschaftlichen Bezüge von großer Bedeutung sind (vgl. Teil II – Kap. 5.1). Dies gilt in besonders hohem Maße für Haushalte mit geringen Einkommen. Diese Haushalte stützen sich also zum Teil auf informelle, gewachsene soziale Unterstützungssysteme, die – zumindest im Hinblick auf die Nachbarschaft – bei einem Umzug nur schwer aufrechterhalten oder neu geschaffen werden können. Des Weiteren zeigen die Ergebnisse, dass eben jene Haushalte, die auf nachbarschaftliche Unterstützungsangebote angewiesen sind (insbesondere einkommensschwächere Haushalte), deutlich häufiger keine guten nachbarschaftlichen Strukturen vorfinden, also eben nicht auf informelle nachbarschaftliche Unterstützungssysteme zurückgreifen können.

11) Bedeutung des Quartiers nimmt tendenziell zu

Die Ausstattung der Quartiere mit Geschäften, Gastronomie und Kultureinrichtungen ist für 77 % der Haushalte mindestens wichtig, für 24 % sogar sehr wichtig. Dabei gibt es kaum Unterschiede zwischen den Einkommensgruppen (vgl. Teil II – Kap. 5.1). Die Vertrautheit mit dem Quartier, die mit gewachsenen sozialen Kontakten, ggf. bis hin zu Unterstützungssystemen einhergehen dürfte, ist vermutlich der Grund dafür, dass die Bevölkerung mit dem Wohnumfeld zu 49 % sehr zufrieden und zu 40 % zufrieden ist. Entsprechend werden neue Wohnungen bevorzugt innerhalb des bisherigen oder in angrenzenden Stadtteilen gesucht.

Allerdings gibt es auch Haushalte, die mit ihrem Wohnumfeld unzufrieden sind und sich deshalb aktiv um eine Wohnung in anderen Quartieren bemühen. So haben z.B. 32 % der

Mittelalten und Alten Haushalte den Wunsch nach einem ruhigeren Wohnumfeld. In den von Mehrfamilienhäusern mit geringem Mietpreinsniveau geprägten Stadtteilen, etwa in den sogenannten Großsiedlungen, ist der Anteil der Unzufriedenen aus verschiedenen Motiven besonders hoch, auch wenn hier eine Mehrheit zumindest eher zufrieden ist. Die Aufenthaltsqualität und Ausstattung des Quartiers werden, auch im Zusammenhang mit der zunehmenden Arbeit im Home-Office, die auch unter der Woche zu mehr Präsenz am Wohnort führt, an Bedeutung gewinnen.

12) Nachfrage nach privaten Gärten, öffentlichem Grün nimmt zu

Ähnlich hoch wie die Wertschätzung der Ausstattung der Quartiere mit Geschäften, Gastronomie und Kultureinrichtungen ist die Bewertung der Bedeutung von öffentlichen Parkanlagen und Grünflächen, die von 51 % als wichtig und 31 % für sehr wichtig erachtet werden. Besonders hoch ist die Bewertung durch Alleinlebende, Alleinerziehende und Paaren ohne Kinder. Das öffentliche Grün ist also nicht nur für Familien mit Kindern, sondern für die ganze Breite der Gesellschaft bzw. Lebenslagen von Bedeutung.

Durch die Corona-Pandemie haben der eigene Garten und Grün- und Freiflächen einen Bedeutungsgewinn erfahren. Von allen Befragten gaben 23 % an, dass sich ihr Wohnwunsch seit Beginn der Corona-Pandemie verändert hat. Als Veränderungswunsch infolge der Corona-Pandemie wird nach dem Home-Office Arbeitsplatz (42 % der Haushalte) der Wunsch nach einem Garten bzw. einem direkten Zugang zu Grün- und Freiflächen mit 17 % am zweithäufigsten angegeben (vgl. Teil II – Kap. 5.4).

Das eigene Haus mit Garten ist für viele Haushalte ein Wunschtraum, der für die meisten Haushalte angesichts der Relation von Einkommen und Kaufpreisen unrealistisch ist.¹²¹ Entsprechend rückt das „erreichbare“ Grün im Wohnumfeld und Quartier in den Fokus und gewinnt an Bedeutung.

13) Ökologische Aspekte gewinnen im Wohnkontext an Bedeutung

Die Bedeutung der Ökologie beim Bauen und Wohnen ist bei der großen Mehrheit der Gesellschaft angekommen. Dabei sind keine größeren Unterschiede, etwa im Hinblick auf das Einkommen und die Wohnform festzustellen (vgl. Teil I – Kap. 2.2.2). Es wird festgestellt, dass die jetzige Wohnsituation einer nachhaltigen Bauweise nicht (70 %) oder nur teilweise (23 %) erfüllt (vgl. Teil II – Kap. 5.3). Ob und ggf. wie diese Bewertungen in Entscheidungen bei einer Wohnungssuche einfließen, kann mit der Befragung nicht beantwortet werden. Vermutlich werden in der multifaktoriellen Entscheidung, bei der zunächst die finanziellen Möglichkeiten, die Haushalts- und die Lebenssituation im

¹²¹ Die maximale monatliche Belastung/Zahlungsbereitschaft der Miethaushalte, die auf der Suche nach einem eigenen Haus sind, liegt im Mittel (Median) bei 1.500 € (warm). Das mittlere monatliche Haushaltseinkommen beträgt 4.250 € (Median). Angesichts von Kaufpreisen, die ganz überwiegend jenseits von 500.000 € liegen (der mittlere Gesamtkaufpreis von Ein- und Zweifamilienhäusern lag im Jahr 2022 laut Daten des Gutachterausschusses bei 935.000 €) ist die Finanzierung eines eigenen Hauses für viele Haushalte zumindest in Hamburg nicht möglich.

Mittelpunkt stehen, nachrangig bau- und wohnökologische Aspekte mit noch weiteren Kriterien abgewogen. Bei welchen Haushalten in welchen Bereichen und in welchem Maße ökologische Aspekte zukünftig im Wohnverhalten eine entscheidende Rolle spielen, lässt sich mit den vorhandenen Daten und Informationen nicht prognostizieren.

14) Das Mobilitätsverhaltens ändert sich

Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) und auch das Fahrrad haben in den letzten Jahren ihren Anteil an den zurückgelegten Wegen erhöht, allerdings haben auch die mit dem Pkw zurückgelegten Entfernungen zugenommen. In der Bewertung für „gutes Wohnen“ erreicht der ÖPNV-Anschluss über alle Gruppen Werte von über 95 %. Die Anbindung für den Pkw wird, abgesehen von den Eigentümer:innen, mit 73 % von den Familien (Miete) am höchsten bewertet. Ein sicheres und gut ausgebautes Fahrradnetz zu 83 % von den Auszubildenden und Studierenden, gefolgt von 75 % der Jungen Haushalte und der Familien. Die Stärkung des Fahrrads als Verkehrsmittel wird insbesondere von den jüngeren Haushalten forciert, nimmt aber auch mit höherem Einkommen tendenziell zu (vgl. Teil II – Kap. 5.8).

Bei den Wohnungs- bzw. Wohnstandortentscheidungen gewinnt neben dem ÖPNV-Anschluss und – nach Einkommen und Haushaltstyp unterschiedlich – der Pkw-Erreichbarkeit bzw. dem Parkplatz – zukünftig mit Ladestation – das Radwegenetz und die Unterbringung der Fahrräder an Bedeutung.

15) Umlandwanderungen nehmen zu

Die Auswertung zeigt, dass es „die Umlandwanderer“ nicht gibt. So ist die Gruppe hinsichtlich der ökonomischen und biografischen Situation divers. Die potenziell ins Umland ziehenden Haushalte unterscheiden sich zudem hinsichtlich der soziodemografischen Merkmale kaum von den Haushalten, die innerhalb Hamburgs umziehen möchten. Bezogen auf die Haushalte in der Familienphase zeigt sich, dass hauptsächlich jene Haushalte ins Umland ziehen wollen, die noch keine Kinder haben. Fast die Hälfte der Paare, die Kinder planen, wollen ins Umland zu ziehen. Die Gründe sind die „klassischen“ Motive: Wunsch nach ruhigerem Wohnumfeld bzw. dem Wohnen im Grünen sowie der Wunsch nach mehr Wohnfläche, wenn möglich, in Form eines Einfamilienhauses mit Garten.

Die einkommensstärkeren unter den auf das Umland orientierten Haushalte nennen überwiegend „pull“-Faktoren wie Wohnen „im Grünen“, Eigentumserwerb und Gestaltungsmöglichkeiten. Dagegen nennen die einkommenschwächeren Haushalte eher „push“-Faktoren wie die Unzufriedenheit mit dem derzeitigen Wohnumfeld, Defizite an der derzeitigen Wohnung und den Wunsch nach Sicherheit in der Nachbarschaft (vgl. Teil II – Kap. 5.9.)

Die Handlungsmöglichkeiten der Stadt Hamburg der Umlandwanderung entgegenzuwirken sind begrenzt. So kann die Kernstadt die Vorteile des Umlandes (mehr Ruhe, naturräumliche Nähe, größeres Angebot von Einfamilienhäusern, geringere Preise) kaum

aufwiegen. Angesetzt werden kann allerdings an den „push“-Faktoren, insbesondere das Wohnumfeld und die Lebensqualität in den Quartieren.

Vor dem Hintergrund des knappen familiengerechten Wohnungsangebots und einer weiterwachsenden Gruppe von Familien mit Kindern ist tendenziell von einer weiter hohen Abwanderung in das Umland auszugehen.

1.2 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Charakteristisch für den Wohnungsmarkt ist, dass die Menschen bzw. die Haushalte auf eine Wohnung angewiesen sind, d.h. ein Nachfragezwang besteht. Das Wohnungsangebot wiederum ist durch eine Vielzahl von Wechselwirkungen mit der Entwicklung der Wirtschaft, der Bevölkerung, der Sozialstrukturen, der Regulierungen und der Finanzmärkte geprägt. Neben diesen Rahmenbedingungen haben vor allem der historisch gewachsene Wohnungsbestand und auch die Stadtentwicklungspolitik einen wesentlichen Einfluss auf das Wohnungsangebot in einer Stadt bzw. Region.

Aufgrund der prinzipiellen Immobilität und geringen Flexibilität des Wohnungsbestands, der langen Entwicklungs- und Produktionszeit von Wohnraum sowie der Langfristigkeit der Investitionen bei hohem Kapitaleinsatz, reagiert das Wohnungsangebot auf Veränderungen der Rahmenbedingungen nach Zahl und Qualität relativ träge. Sehr viel schneller reagieren die Angebotspreise, insbesondere bei der Neuvermietung und auch dem Kauf von Wohnungen. Dies hat aufgrund der seit Mitte der 2000er Jahre wachsenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen bei einem geringen Wohnungsneubau in Hamburg zu erheblichen Preissteigerungen geführt. Diese blieben mit dem forcierten Wohnungsbau in den 2010er Jahren allerdings geringer als in vergleichbaren deutschen Großstädten (vgl. Teil I – Kap. 2.4).

Auf die besonderen Bedingungen und Interdependenzen des Wohnungsmarktes kann im Rahmen dieser Studie nur hingewiesen, aber nicht explizit eingegangen werden. Im Folgenden schätzen die Gutachter die Auswirkungen der Wohnsituationen und der Entwicklungen des Wohnverhaltens der Hamburger Haushalte auf den Wohnungsmarkt insgesamt ab.

Aufgrund der Kosten- und Zinsentwicklung wird der Wohnungsneubau in den kommenden Jahren kaum das zuletzt hohe Niveau von jährlich 10.000 neuen Einheiten erreichen können. Gleichzeitig ist mit weiterem Wachstum der Bevölkerung und der Zahl der Haushalte zu rechnen. Ein nur geringfügig zunehmendes Angebot trifft also auf eine weiter wachsende Nachfrage, sodass die Marktsituation insgesamt voraussichtlich tendenziell von zunehmender Anspannung gekennzeichnet sein wird. Dies trifft insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen bzw. hohem Wohnkostenanteil.

Die Disparität zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten führt dazu, dass auch Haushalte, die aufgrund einer hohen Belegung der Wohnung oder Zuwachs an Personen, oder

aber aufgrund einer zu großen bzw. zu teuren Wohnung eigentlich umziehen wollen bzw. müssten, in ihrer Wohnung bleiben.

Aufgrund der Ergebnisse zum Wohnverhalten der Haushalte zeichnen sich außerdem insbesondere folgende Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt ab:

- Aus der Gegenüberstellung von Nachfrage und Freizugspotenzial ergibt sich eine deutliche Angebotslücke im Segment der familiengerechten Wohnungen. Aufgrund der wachsenden Zahl an Familien wird der Bedarf an größeren, familiengerechten Wohnungen zunehmen, sodass sich die Nachfragekonkurrenz in diesem Marktsegment verschärft. Insbesondere die geringe Umzugsneigung von Mittelalten und insbesondere Älteren Haushalten steht einer bedarfsge-rechteren Versorgung entgegen.
- Die Nachfrage nach Wohnungen, die für Home-Office geeignet sind, ist stark gestiegen und verschärft die Nachfragekonkurrenz um größere Wohnungen (s. Familien) zusätzlich. Eine überdurchschnittliche Preisentwicklung im Segment der familiengerechten Wohnungen ist wahrscheinlich.
- Aufgrund der wachsenden Zahl älterer Haushalte steigt der Bedarf an kleineren sowie nach möglichst barrierearmen Wohnraum erheblich.

Grob zusammenfassend zeichnen sich im Hinblick auf die Wohnungsgrößen Defizite ab bei

- kleineren, möglichst kostengünstigen und auch möglichst barrierefreien Woh-nungen (junge Haushalte, ältere Haushalte) und
- größeren Wohnungen für Familien, die für untere bis mittlere Einkommen be-zahlbar sind.

Ein Marktpotenzial zeichnet sich ab für Formen gemeinschaftlichen Wohnens für Haus-halte mittleren und höheren Alters sowie Haushalten mit Unterstützungsbedarf aufgrund des Wunsches nach partiellem Zusammenleben oder nach wechselseitiger Unterstützung ab. Für diesen Bedarf bzw. diese Nachfrage besteht, abgesehen von spezifisch für diesen Zweck gegründeten Baugemeinschaften, am Markt kaum ein Angebot.

Räumlich betrachtet wird sich die Nachfrage nach familiengerechten und/oder für Home-Office geeigneten, d.h. größeren Wohnungen verstärkt auch auf Standorte am Stadtrand oder in der Region Hamburg verschieben.

Der Hamburger Wohnungsmarkt ist aufgrund der ökonomischen und demografischen Rahmenbedingungen und Entwicklungen also voraussichtlich von disparaten Entwick-lungen geprägt: einer wachsenden Disparität hinsichtlich der Wohnkostenbelastung der Haushalte und einer wachsenden Disparität der Wohnflächenverteilung. Dies führt dazu, dass Haushalte mit geringen Einkommen, insbesondere wenn es große oder wachsende Haushalte sind, zunehmend unter Druck geraten.

Um diesen Problemen entgegenzuwirken sind – verstärkt durch das weitere Wachstum der Bevölkerung und der Zahl der Haushalte – zusätzliche Wohnungen bzw. ein Neubau von Wohnungen in erheblicher Größenordnung erforderlich. Dies gilt insbesondere auch für das Segment des geförderten Wohnraums.

Der Neubau ist auch eine wesentliche Voraussetzung, um die Mobilität im Wohnungsbestand zu erhöhen (Stichwort: „Sickereffekte“). Dabei sollten aufgrund der zunehmend angespannten Marktsituation Ansätze verfolgt werden, mit denen insbesondere die Versorgung von Haushalten mit hoher Wohnkostenbelastung und/oder einem erhöhten Flächenbedarf verbessert werden kann. Unter den gegebenen Bedingungen wird der Wohnungsmarkt allein, d.h. das Verhältnis von Angebot und Nachfrage, diese Herausforderungen kaum bewältigen können.

1.3 Auswirkungen auf Quartiere

Die Wohnsituationen und die Entwicklung des Wohnverhaltens wirken sich nur mittelbar, und zwar über die in den Wohnungen lebenden Menschen, auf die jeweiligen Nachbarschaften und Quartiere aus. Denn es hängt wesentlich von den jeweiligen Menschen bzw. Haushalten ab, ob bzw. welche Aspekte ihrer Lebens- und Wohnsituation und ihres Wohnverhaltens im Quartier, d.h. „nach außen“ sichtbar werden.

Die Quartiere bilden das unmittelbare und konkrete soziale und räumliche Umfeld der Wohnungen mit den jeweils spezifisch ausgeprägten Nutzungsangeboten und Infrastrukturen für die Bewohner:innen. Nachbarschaften und Wohnquartiere sind also ein Kontakt- und Kommunikationsraum für die Menschen und zugleich eine Plattform für die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen bis hin zur Gastronomie und Freizeitgestaltung. Die Relevanz des Kommunikationsraums und der Nutzungsangebote des Quartiers für die Haushalte ist allerdings davon abhängig, in welchem Maße die Haushalte diese nutzen.

Die Ergebnisse der Untersuchung zu den Wohnsituationen und dem Wohnverhalten der verschiedenen Haushaltstypen lassen sich also nicht 1:1 auf die Quartiere bzw. auf die Wünsche und Anforderungen sowie das Nutzungsverhalten der Haushalte übertragen. Allerdings können aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung einige Tendenzen zu den Auswirkungen der Wohnsituationen und Entwicklungen des Wohnverhaltens auf Nachbarschaften und Quartiere abgeleitet werden, die im Folgenden erläutert werden.

Der **„Lock In-Effekt“**, das Verbleiben in der bisherigen Wohnung, obwohl sie eigentlich zu teuer oder zu klein ist, oder auch eigentlich zu groß und zu teuer, weil keine finanziell attraktiven Alternativen angeboten werden, oder auch keine bezahlbaren barrierefreien Wohnungen, führt zu einer **fortgesetzten Be- oder Überlastung der Lebensführung** der Haushalte. Diese können die Wohnbedingungen nicht ihren Bedingungen und Bedarfen oder Bedürfnissen anpassen. Große und wachsende Familien sowie viele

Alleinerziehende wohnen beengt, d.h. unter erschwerten Lebens- und Lernbedingungen. Hier können gute Nachbarschaftsverhältnisse und Aufenthaltsangebote im Quartier für Unterstützung und Entlastung im Alltag sorgen. Allerdings ist festzustellen, dass die Nachbarschaften und Familienzusammenhänge tendenziell erodieren. Diese sind aber gerade für Familien, insbesondere für Alleinerziehende mit Handlungsdruck von erheblicher Bedeutung. Es stellt sich die Frage, wie die **Nachbarschaften und mögliche soziale Netzwerke in den Quartieren** für die Familien gestärkt werden können.

Auch bei vielen Mittelalten und Älteren Haushalten haben die Kontakte in der Nachbarschaft und das Umfeld in den Quartieren eine größere und mit zunehmendem Alter eine noch weiter wachsende Bedeutung. Durch die demografisch bedingte **zunehmende Alterung**, d.h. die Zunahme immer älter werdender Haushalte, steigt nicht nur der Bedarf an konkreter Unterstützung und Entlastung im Alltag, sondern – unabhängig vom möglichen Bedarf an konkreter Unterstützung – auch das Bedürfnis nach **Teilhabemöglichkeiten** der Bewohner:innen. Bei den Mittelalten und Älteren ist „eine Nachbarschaft, in der man sich kennt“ für etwas über dem Durchschnitt von rund 75 % aller Befragten wichtig oder sehr wichtig, bei den Älteren liegt dieser Wert bei 80 % (vgl. Teil II – Kap. 3.1.5 und 3.1.6). In diesen Werten kommt die große, mit zunehmendem Alter wachsende Bedeutung der Vertrautheit mit der Nachbarschaft und dem Quartier sowie der sozialen Vernetzung zum Ausdruck. Und gerade Mittelalte und Ältere Menschen engagieren sich in vielfachen Zusammenhängen ehrenamtlich vor Ort. Um den „Lock In-Effekt“, der viele Mittelalte und Ältere Haushalte davon abhält, ihre zum Teil großen und teuren Wohnflächen zu verringern, zu überwinden, müssen für diese Haushalte nicht nur finanziell attraktive, sondern auch möglichst in der Nähe liegende Alternativen geschaffen werden.

Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass bei den Mittelalten und noch mehr bei den Älteren das Bedürfnis nach guter Nachbarschaft und Kontakten im Quartier sehr hoch ist. Sind keine guten nachbarschaftlichen Verhältnisse gegeben, ist dies bei dieser Gruppe ein häufiger Grund für die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation. Auch weil eine Verlagerung von sozialen Aktivitäten in nicht nachbarschaftliche Kontexte zu beobachten ist, besteht ein erheblicher Bedarf **an einer Verbesserung der Nachbarschaften und der soziokulturellen Quartiersentwicklung** und dies nicht nur in Quartieren mit besonderen Problemlagen. Die räumliche Nähe und der persönliche Kontakt im Rahmen nachbarschaftlicher Beziehungen können nur bedingt durch Soziale Online-Netzwerke ersetzt werden.

Die Herausforderungen eines guten Nebeneinanders von Menschen mit unterschiedlichen Lebensbedingungen und aus verschiedenen soziokulturellen Kontexten mit der Perspektive einer Integration in eine **plurale Gesellschaft** in Deutschland stellen sich besonders in den Nachbarschaften und Quartieren. Hier treffen die Menschen aufeinander und hier müssen sie sich miteinander arrangieren. Hier kann daraus ein freundliches Nebeneinander und es können aus den verschiedenen Hintergründen neue Konstellationen entstehen. Die Kontakte der Haushalte im Quartier entstehen nicht mehr wie in der

Vergangenheit mit vorwiegend aus Familien bestehenden Haushalten¹²² ganz selbstverständlich über die Kinder oder Institutionen wie die Schule, den Sportverein oder die Kirche. Sie entstehen heute vielleicht über Begegnungen und Gespräche auf dem Hausflur, in den Versorgungs- und Dienstleistungsgeschäften oder im öffentlichen bzw. Freiraum des Quartiers. Die Nachbarschaften und Quartiere bieten für die Entwicklung einer im Hinblick auf die Haushalts- und Lebensformen sowie die sozio-ökonomischen Hintergründe pluralen Gesellschaft einige Herausforderungen, aber auch große Chancen.

Mit der deutlichen **Zunahme des Arbeitens im Home-Office** sind die Menschen auch werktags im Quartier. Empirische Studien zeigen, dass sich Home-Office bereits deutlich und nachhaltig im Konsumverhalten, nicht nur im Lebensmitteleinzelhandel, sondern auch in der Gastronomie bemerkbar macht. Die Umsätze sind in den Stadtteilen, am Stadtrand und in der Peripherie während der Pandemie angestiegen und bleiben danach auf deutlich höherem Niveau als vor der Pandemie.¹²³ Die Menschen bleiben nicht in den Wohnungen, sondern sie gehen einkaufen, trinken oder essen etwas, haben Kontakte außerhalb und bewegen sich im Quartier. Dabei ist die Wertschätzung für die **Angebots- und Nutzungsvielfalt der Quartiere mit Geschäften, Gastronomie und Kultureinrichtungen**, aber auch der **Parkanlagen und Grünflächen** sehr hoch. Und dies ist nicht auf Familien beschränkt, sondern ebenso stark insbesondere bei Alleinlebenden und Partnerschaften ohne Kinder. So führen verschiedene Aspekte der Wohnsituationen und des Wohnverhaltens, sei es das beengte Wohnen, der Wunsch nach Grün und Bewegung, das Bedürfnis nach Kontakt und Begegnungen oder schlicht die erforderlichen Besorgungen dazu, dass den Quartieren mit ihren Versorgungsangeboten, Treffpunkten und öffentlichen Räumen eine wachsende Bedeutung zukommt.

1.4 Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft

Die zukünftigen Entwicklungen der Wohnsituationen und des Wohnverhaltens der Haushalte sind für die verschiedenen Segmente auf der Angebotsseite von unterschiedlicher Bedeutung. Es werden folgende Angebotssegmente unterschieden:

- das kommunale Wohnungsunternehmen SAGA
- Wohnungsbaugenossenschaften
- Wohnungsunternehmen der gewerblichen Wohnungswirtschaft, was Anlagegesellschaften, Fonds, Versicherungen etc. einschließt
- Wohngebäude privater Vermieter:innen bzw. „Zinshäuser“
- Eigentumswohnungen im Einzeleigentum
- Einfamilienhäuser, Doppel und Reihenhäuser im Einzeleigentum

Im Folgenden wird abgeschätzt, welche Bedeutung ausgewählte Entwicklungen der Wohnsituationen und des Wohnverhaltens für die verschiedenen Angebotssegmente

¹²² Häußermann, H.; Siebel, W. 2000: Soziologie des Wohnens. Weinheim u.a.

¹²³ Alipour, J.-V. et al. 2022: Die Innenstadt als Konsumzentrum: Ein Opfer von Corona und Homeoffice? ifo Schnelldienst, 2022, 75, Nr. 10, S. 53-57.

haben und welche Rolle die verschiedenen Anbietertypen bei der Bewältigung der Aufgaben oder Veränderungen haben bzw. übernehmen können. Dabei werden Themen von übergeordneter Bedeutung, die sich einzelnen Angebotssegmenten nicht zuordnen lassen, z.B. die Umlandwanderung und die sozialräumliche Segregation, nicht dargestellt.

Die Themen werden nach ihrem Bezug auf die Wohnungen, auf die Ebene des Quartiers und auf Querschnittsthemen gruppiert dargestellt (vgl. Tabelle 40).

Tabelle 40 – Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft

		SAGA	Genossenschaften	Private WU	Private Vermieter:innen	Eigentumswohnungen	Einfamilienhäuser
Wohnungen	Ältere / kleine Haushalte	++	++	++			+
	Familien + Home-Office	++	++	++	+		+
	Gemeinschaftliches Wohnen	+	++	+	+		+
Quartier	Quartiersentwicklung	++	++	++			
	Nachbarschaften	+	++	+	+	+	+
Querschnittsthemen	Home-Office	+	+	+	+		
	Neue Mobilität	++	++	++	++	++	
	Grünflächen	+	+	+			
	Ökolog. Wohnen	++	++	++	+	+	+

Wohnungen

Es besteht ein großer Bedarf an kleineren Wohnungen, insbesondere für die wachsende Gruppe ältere Haushalte (mit geringen Einkommen) (vgl. Teil II, Kap. 4.5), und an größeren Wohnungen für Familien (vgl. Teil II, Kap. 4.5). Darüber hinaus gibt es eine hohe Nachfrage nach Wohnungen mit Home-Office-Arbeitsplatz, die sich in der Regel ebenso auf größere, bzw. familiengerechte Wohnungen richtet (vgl. Teil II, Kap. 5.4.2). Hinter diesem Bedarf bzw. dieser Nachfrage stehen langfristige strukturelle Veränderungen, sodass die Wohnungswirtschaft darauf reagieren sollte. Anderweitig sind zunehmend finanzielle Überlastungen von kleinen Haushalten, die in zu großen bzw. teuren Wohnungen verbleiben, zu erwarten. Das Mietausfallrisiko könnte perspektivisch damit steigen.

Die Errichtung kleinerer und größerer Wohnungen sind Aufgaben, die in das Geschäftsmodell der größeren Wohnungsunternehmen passen und von ihnen am besten bewältigt werden können. Sie können den Anteil dieser Wohnungstypen in ihren Neubauvorhaben steigern, was die Mischung von Haushaltstypen in den Objekten erhöht und zur Wohnzufriedenheit beiträgt (++)). Für private Vermieter:innen, die i.d.R. nicht in Neubau investieren bzw. Bestand bewirtschaften, ist die Klientel der zahlungskräftigen, urban orientierten Familien und Home-Office-Nachfrager besonders interessant (+). Die privaten Vermieter:innen könnten ihr Angebot, insbesondere in stark nachgefragten Gebieten, auf diese Zielgruppen ausrichten.

Die Schaffung (Neu- oder Umbau) von neuen Formaten für gemeinschaftliches Wohnen ist eine komplexe Aufgabe, die eine intensive konzeptionelle Entwicklung, ggf. besondere Mietverträge mit Gruppenklauseln und eine Zusammenarbeit mit Mieter:innen erfordern. Diese spezielle Aufgabe wird eher bei auf diesem Gebiet engagierten Genossenschaften (++) und innovativen Projektentwicklern als bei größeren Wohnungsunternehmen (+) gesehen. Wünschenswert wäre, dass sich aufgeschlossene private Vermieter:innen für solche Wohnformen öffnen bzw. ihre Objekte entsprechend umbauen und vermieten (+). Bisher fehlen jedoch, bis auf die Vermietung einzelner Zimmer an Wohngemeinschaften, entsprechenden Anreize, so dass die Wirtschaftlichkeit von erforderlichen Investitionen nicht gegeben ist.

Möglich wäre auch, dass Einfamilienhäuser im Zuge einer durchgreifenden Erneuerung und ggf. Erweiterung in zwei oder ggf. mehr Einheiten geteilt werden, sodass eine oder mehrere kleine und eine große Wohnung entstehen, oder sie insgesamt für gemeinschaftliches Wohnen umgebaut werden (+).

Abgesehen vom Bestand werden Eigentumswohnungen von Projektentwicklern konzipiert. Im Kontext des „Drittmix“ sind sie, wie auch freifinanzierte Mietwohnungen, wichtige Renditeträger der Projektentwicklung und werden dementsprechend möglichst marktgängig und risikoarm überwiegend für die Zielgruppe der 2-3 Personenhaushalte aufgelegt. Angesichts der aktuellen (Zinsen, Konjunkturerwartungen) und strukturellen (Grundstücks- und Baukosten) Herausforderungen werden andere Typologien bei

Projektentwicklern wohl nur durch Auflagen im Rahmen von Konzeptvergaben oder städtebaulichen Verträgen zu erreichen sein.

Quartier

Für Dreiviertel der Haushalte ist die Ausstattung der Quartiere mit vielfältigen Nutzungsangeboten wie Geschäften und Infrastrukturen wichtig, auch die Erreichbarkeit von Grünflächen, Parks usw. hat einen hohen Stellenwert (vgl. Teil II Kap. 5.1). Dabei ist ein überwiegender Teil der Haushalte mit ihrer Situation in dieser Hinsicht zufrieden. Allerdings besteht in den stark von Mehrfamilienhäusern geprägten Quartieren in der Urbanisierungszone und am Stadtrand doch auch eine relativ hohe Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld (vgl. Teil II, 5.1). In jedem Fall ist für Vermieter:innen und auch Eigentümer:innen das Quartier und seine Entwicklung von wesentlicher Bedeutung für die Attraktivität ihrer Wohnungen.

Dabei sind Private Vermieter:innen wie auch Eigentümer:innen, ggf. selbstnutzende, einzelner Wohnungen oder Häuser, nach dem Erwerb oder Erbe den Bedingungen und der Entwicklung des Quartiers unterworfen bzw. sie können diese, zumindest allein auf sich gestellt, nicht relevant beeinflussen. Demgegenüber haben die Bedingungen und Entwicklung des Quartiers für Wohnungsunternehmen verschiedener Art eine ähnlich große Bedeutung, sie können diese aber wegen ihrer i.d.R. größeren Beständen an Wohnungen bzw. Marktanteils und ihrer größeren finanziellen und Management-Ressourcen auch selbst beeinflussen und relevante Beiträge zur Entwicklung des Quartiers leisten (+++). In Quartieren mit einem hohen Marktanteil von Wohnungsgesellschaften bestimmen diese, wie sich die Veränderungen des Wohnverhaltens in ihrem Wohnungsbestand auswirken. Sie sind darüber hinaus zumindest potenziell in der Lage, die Entwicklung der Quartiere relevant zu beeinflussen, insbesondere wenn sie dazu miteinander kooperieren und sich mit den Akteuren im öffentlichen und auch zivilgesellschaftlichen Bereich koordinieren. Diese Möglichkeiten, die Entwicklung der Quartiere zu beeinflussen, haben die singulären Privaten Vermieter:innen und (selbstnutzenden) Eigentümer:innen nicht.

Die Situation der Nachbarschaften, zu der vor allem persönliche Kontakte sowie kooperatives Verhalten bis zur Unterstützung und Hilfe unter Nachbar:innen sowie ggf. gemeinsame Aktionen wie z.B. Nachbarschaftsfeste gehören, ist für alle Wohnformen von Bedeutung. Wohnungsgesellschaften, Private Vermieter:innen und auch Eigentümer:innen haben Interesse an guten Nachbarschaften in ihren Objekten und können diese auch fördern und unterstützen (+). Einzelne Genossenschaften, deren Mitglieder oft langfristig an die Gesellschaft oder die Wohnung gebunden sind, unterstützen die Kontakte ihrer Bewohner:innen durch die Einrichtung von Begegnungsorten (++).

Querschnittsthemen

Home-Office-Arbeitsplätze bzw. ausreichend Platz, um zu Hause zu arbeiten, sind für 62 % der Haushalte ein wichtige oder sehr wichtige Wohnungseigenschaften (vgl. Teil II, Kap. 2.4). Um auch perspektivisch ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot bereitzustellen, sollten Veränderungen in den Wohnungen und zudem Lösungen in kooperativer Form in Wohngebäuden oder im Quartier entwickelt werden. Sie stellt sich grundsätzlich auch für die privaten Vermieter:innen, die dieses Thema in ihren Objekten oder im Wohnumfeld angehen können. Selbstnutzende Eigentümer:innen verfügen i.d.R. über größere Flächen, sodass Arbeitsplätze in der Wohnung realisiert werden können oder beim Neuerwerb berücksichtigt werden.

Die Anforderungen neuer **Mobilitätsformen**, also insbesondere die Unterbringung von Fahrrädern verschiedener Art und die Stromversorgung von E-Bikes und Pkw stellen sich allen Eigentümer:innen von Wohngebäuden (vgl. Teil II, Pkt. 5.8). Sie sind jedoch vermutlich nur für die Eigentümer:innen von Einfamilienhäusern ohne großen Koordinierungsaufwand lösbar.

Der zunehmende Wunsch nach attraktiven **Grünflächen** möglichst nahe an den Wohnungen (vgl. Teil II., Pkt. 5.4.1) ist eine Herausforderung und Chance speziell für die Wohnungsgesellschaften, die dazu die größeren Freiflächen ihrer Bestände einbringen, neugestalten und tragfähige Konzepte für die Unterhaltung entwickeln könnten (+).

Beim Thema **nachhaltiges und ökologisches Bauen und Wohnen** sind alle Eigentümer:innengruppen gefordert. Das Thema wird von über 70 % der Haushalte als „wichtig“ oder „sehr wichtig“ eingestuft und sie geben in gleicher Größenordnung an, dass die derzeitige Wohnsituation Kriterien einer „nachhaltige“ Bauweise nicht und nur zu 23 % nur „teilweise“ erfüllt (vgl. Teil II, Pkt. 5.3).

Es sollte – unabhängig von gesetzlichen Vorgaben – im Interesse aller Eigentümer:innen von Wohnimmobilien liegen, sich diesem Thema zu widmen, da es über die Klimapolitik perspektivisch stärker auf die Tagesordnung kommt. Vermutlich sind es die größeren Bestandshalter, die auf diesem Gebiet (speziell bezogen auf den Einsatz ökologischer Baustoffe) als Pionier:innen vorangehen können (++).

Hinweis: Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes ist der Handlungs- und Anpassungsdruck auf die Wohnungswirtschaft bezüglich der Themen Home-Office, Gemeinschaftliches Wohnen und den damit ggf. verbundenen Grundrissänderungen eher gering. Segmentübergreifend bestehen keine Vermarktungsprobleme. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sind viele wünschenswerte Bestandsanpassungen daher eher unattraktiv, weshalb Anreizsysteme von zentraler Bedeutung sind.

2 Ableitung von Chancen, Risiken und Handlungserfordernissen

Im Anschluss an die Erläuterungen zu den Auswirkungen der Wohnsituationen und der Entwicklungen des Wohnverhaltens der Hamburger Haushalte, die aus den empirischen Ergebnissen der Untersuchung abgeleitet wurde, werden in diesem Abschnitt aus Sicht der Gutachter sich daraus ergebende Chancen und Risiken für die Wohnungsversorgung und die Stadtentwicklung abgeschätzt, um daraus Handlungserfordernisse für diese Politikfelder abzuleiten. Dies erfolgt anhand der 15 Themenfelder, für die im Abschnitt III. Pkt. 1.1 die Auswirkungen der Wohnsituationen und der Entwicklungen des Wohnverhaltens dargestellt wurde.

1) Trendwende beim Wohnflächenverbrauch

Chancen: Die Flächeninanspruchnahme je Kopf sinkt insgesamt. Verursacht wurde dies insbesondere durch die wachsende Zahl von Familienhaushalten, von denen ein Teil ihren Flächenbedarf am Markt nicht oder nicht in dem gewünschten Umfang realisieren können. Hinzu treten die deutlich gestiegenen Baukosten, die ggf. zu geringen Wohnungsgrößen im Neubau führen. Insgesamt werden die Flächeninanspruchnahme und der Ressourcenverbrauch, insbesondere im Neubau, durch den Kostendruck reduziert.

Risiken: Die Verringerung der Wohnflächen je Kopf und die gestiegenen Baukosten treffen aufgrund der höheren Anteile der Wohnkosten am Einkommen, insbesondere die unteren und mittleren Einkommensgruppen. Die Unterschiede in der Wohnungsversorgung nach der Finanzkraft der Haushalte nehmen zu.

Handlungserfordernisse: Der Bedarf an Wohnraum, der speziell für Familien mit unteren bis hin zu mittlerem Einkommen bezahlbar ist, wächst. Der Geförderte Wohnungsbau sollte auf hohem Niveau für verschiedene Zielgruppen fortgesetzt und möglichst ausgeweitet werden.

Die Verringerung der Wohnflächen pro Kopf und steigenden Baukosten sollten zu Innovationen bei den Wohnkonzepten (Grundrisse, Flächennutzung), der Bauproduktion (Prozessoptimierung) und im Ressourcenverbrauch (Intensität der Flächennutzung, Materialkreisläufe) genutzt bzw. bewältigt werden.

2) Unterschiede bei der Wohnkostenbelastung und Belegung nehmen zu

Chancen: k. A.

Risiken: Eine zunehmende Zahl häufig einkommensschwacher Haushalte bzw. Haushalte mit hoher Wohnkostenbelastung leben in hoher Belegungsdichte oder mit hohen Wohnkosten, was die Lebensqualität stark beeinträchtigen kann.

Handlungserfordernisse: (siehe 1.) Der Geförderte Wohnungsbau sollte auf hohem Niveau für verschiedene Zielgruppen fortgesetzt und möglichst ausgeweitet werden.

Es sollten preisgünstige Wohnungen im Bestand insbesondere für Familien und für Haushalte mit hoher Wohnkostenbelastung mobilisiert (Umzugsketten auslösen) werden.

3) Umzüge erschwert, dysfunktionale Verteilung des Wohnraums

Chancen: k. A.

Risiken: Weitere Verschärfung der disparitären Wohnraumversorgung: kleine Haushalte in größeren Wohnungen, größere Haushalte in zu kleinen.

Handlungserfordernisse: Das Wohnungsangebot sollte insgesamt durch Neubau in allen Segmenten und Mobilisierung des Bestands erhöht werden.

Initiierung, Organisation und Förderung von Win Win-Konstellationen durch Wohnungswechsel bzw. -tausch: Mieter erhalten größere/kleinere Wohnung und beide Vermieter:innen erhalten mehr Miete (wenn auch nicht Maximum).

4) Zuwanderung junger Haushalte setzt sich fort

Chancen: Die demografische Struktur wird gegenüber dem Zuwachs Älterer ausgeglichen und das Fachkräftepotenzial bleibt hoch, sodass die Stadt und die Region eine gute Zukunftsperspektive haben.

Risiken: Die Finanzkraft junger Haushalte ist oft gering, sodass zum Teil sehr hohe Wohnkostenbelastungen entstehen.

Handlungserfordernisse: Es sollten Projekte gezielt für Junges- bzw. Starter-Wohnen unterstützt werden, um den Marktzugang für die jungen Zuzügler zu erleichtern.

5) Hohe Nachfrage von Familien setzt sich fort

Chancen: Hamburg kann die Herausforderungen des demografischen Wandels besser bewältigen.

Risiken: Die Nachfrage nach preisgünstigem, familiengerechtem Wohnraum nimmt zu. Die Unterschiede in der Wohnungsversorgung der Familien, ihrer Wohnkostenbelastung und Belegungsdichte mit Folgen für die Lebensqualität und -chancen insbesondere der Kinder, können zunehmen.

Die sozialräumliche Segregation kann durch die relativ große Verfügbarkeit von preisgünstigem, familiengerechtem Wohnraum in Quartieren mit verdichtetem Geschosswohnungsbau mit relativ niedrigem Preisniveau verstärkt werden.

Handlungserfordernisse: Der Neubau und die Vergabe von familiengerechtem Wohnraum im Bestand für Familien sollten verstärkt werden. Neue Ansätze der Unterstützung von Wohnungstausch sollen entwickelt und gefördert werden (s.o. Pkt. 3.). Auch der Generationswechsel in Einfamilienhäusern im Bestand sollte systematisch unterstützt werden.

6) Die Arbeit im „Home-Office“ nimmt zu

Chancen: Mehr Aufenthalt und Präsenz in den Wohnquartieren stärkt die Tragfähigkeit von Versorgungsstrukturen und verringert den Zeitaufwand für und die Verkehrsbelastung durch das Pendeln.

Die Vereinbarkeit von Familie und Berufstätigkeit wird verbessert.

Risiken: Home-Office erfordert eine Arbeitsmöglichkeit in (oder nahe) der Wohnung, sodass tendenziell der Bedarf an Fläche bzw. Zimmern steigt. Damit erhöht Home-Office in allen Preisklassen die Nachfrage nach Wohnraum und die Konkurrenz um größere, insbesondere familiengerechte Wohnungen steigt weiter an.

Handlungserfordernisse: Home-Office-Optionen sollten in Grundrissen berücksichtigt werden.

Es sollten Angebote für CoWorking in den Quartieren geschaffen werden, um die Wohnraumnachfrage zu dämpfen.

7) Anzahl Älterer und Nachfrage nach barrierearmem Wohnen steigen weiter an

Chancen: Das größere Potenzial für „neue“ Wohnformen für Ältere durch Mehrgenerationen- und Wohngruppen-Modelle nutzen und damit Umzugsketten fördern, Fehlallokationen reduzieren und die Flächeneffizienz erhöhen.

Risiken: Das Angebot von altengerechtem Wohnraum (Größe, Ausstattung, ggf. Betreuungs- und Hilfsangebote) ist zu gering. Die Bereitschaft der Wohnungssuchenden, Veränderungen rechtzeitig anzugehen, ist zu gering.

Steigende Kosten und Organisationsaufwand für einen Teil der Älteren nicht leistbar, sodass prekäre Verhältnisse eintreten können.

Handlungserfordernisse: Das Angebot von kleinen, altengerechten Wohnungen in den Quartieren erhöhen.

Umzüge bzw. Wohnungstausch sollte gezielt unterstützt und ggf. gefördert werden.

Ein größeres Potenzial ergibt sich für „neue“ Wohnformen für Ältere, das gezielt entwickelt und gefördert werden sollte.

8) Potenzial Gemeinschaftswohnen steigt an

Chancen: Die Selbstorganisation und subsidiäre Unterstützung der Beteiligten nehmen zu. Bei gemeinschaftlichem Wohnen sinkt zudem die Wohnfläche je Kopf.

Möglich erscheinen erhebliche Kostenreduzierung und Verbreiterung des Angebots durch Professionalisierung von Entwicklung und Betrieb der Wohnungen bzw. Anlagen.

Risiken: Es entsteht i.d.R. ein relativ hoher Aufwand für die Entwicklung der Projekte und den Betrieb der Wohnungen bzw. Wohnanlagen. Es bestehen nur wenige Erfahrungen zur Vermarktung und dem Marktvolumen.

Die Drittverwendungsfähig spezifischer Wohnungen/Wohnanlagen ist ungewiss.

Handlungserfordernisse: Der Anteil im Wohnungsneubau sollte im Rahmen von Konzeptausschreibungen deutlich erhöht werden. Es sollten Modellprojekte auch jenseits der bisherigen „Baugemeinschaften“ für den Neu- und dem Umbau im Bestand gezielt gefördert werden.

Kontakt- und Vermittlungsstrukturen zwischen interessierten Nachfragern und Anbietern sollten weiterentwickelt oder geschaffen werden.

9) Segregationsdruck nimmt zu

Chancen: k.A.

Risiken: Die Unterschiede in der Wohnungsversorgung und infolgedessen der Lebensqualität und -perspektiven, insbesondere für Kinder und Jugendliche, nehmen zu.

Die Stigmatisierung einzelner Wohnquartiere und Siedlungen verstärkt sich.

Handlungserfordernisse: In den Quartieren mit einem nach dem Sozialmonitoring sehr niedrigem Statusindex sollten die Entwicklung von Nachbarschaften, der Angebotsstrukturen und der Aufenthaltsqualität öffentlichen Räume (weiterhin) unterstützt und verbessert werden.

Für „Aufsteiger“-Haushalte und mittlere Einkommensgruppen sollte der Wohnungsneubau in Gebieten mit niedrigem Statusindex gezielt gefördert werden. Ein möglicher Ansatz ist die gezielte Förderung der Eigentumbildung in Gebieten mit schwächerer Sozialstruktur (insbesondere mit Einfamilienhausbereich, da Eigentumswohnungen in Gebieten mit niedrigem Status weniger nachgefragt werden).

10) Die Bedeutung nachbarschaftlicher und familiärer Bezüge nimmt ab

Chancen: k.A.

Risiken: Die informellen Unterstützungsstrukturen für bedürftiger Haushalte, beispielsweise für Familien und Alleinerziehende verschlechtert sich. Die Vereinsamung nimmt insbesondere bei Älteren zu. Bei den Betroffenen verschlechtert sich die Lebenssituation und gesundheitliche Probleme nehmen zu.

Aufgrund verringerter nachbarschaftlicher und familiärer Bezüge und deren Folgen können Spannungen im Wohnumfeld ansteigen.

Handlungserfordernisse: Die Entwicklung und Unterstützung von Nachbarschaften und Familien mit Unterstützungsbedarf ist eine gesellschaftliche Daueraufgabe. Neben den Trägern der Sozial- und Gemeinwesenarbeit kann auch die Wohnungswirtschaft die Entwicklung von guten Nachbarschaften durch Förderung von Kontakten unterstützen. (s.a. Pkt. 11).

11) Bedeutung des Quartiers nimmt zu

Chancen: Neben der Wohnfunktion kann das Quartier als Versorgungs-, Lebens-, Arbeits- oder sogar als Gestaltungsraum gestärkt oder entwickelt werden.

Durch eine Verbesserung der Kontakte und Netzwerke in den Quartieren kann deren Attraktivität und Lebensqualität sowie deren Potenzial für eine subsidiäre Unterstützung der Haushalte verbessert werden.

Risiken: Aufgrund unterschiedlicher Bedarfe und Potenziale sowie Ressourcen, Ansprechbarkeit und Kontexte der Bewohner:innen bzw. Haushalte in den Quartieren können sozial-kulturell selektive Prozesse und Strukturen entstehen oder verstärkt werden, sodass nur ein kleiner Teil der Bewohner:innen bzw. Haushalte von einer aktiven Quartiersentwicklung profitiert.

Eine integrierte Quartiersentwicklung braucht Zeit und eine zumindest mittelfristig gesicherte Finanzierung,

Handlungserfordernisse: Die Quartiersentwicklung ist eine kontinuierlich wahrzunehmende Daueraufgabe der Stadtentwicklung, für die adäquate Formate (weiter) entwickelt werden müssen.

Die Entwicklung und Unterstützung von Nachbarschaften und Haushalten mit Unterstützungsbedarf (s. Pkt. 10) ist ein Element der Quartiersentwicklung.

Die Quartiere sollten im kontinuierlichen Dialog mit den Akteuren vor Ort, ggf. gestützt durch ein Quartiersmanagement, weiterentwickelt werden. Zudem sind die Orte der Begegnung zu stärken und dort, wo nicht vorhanden, aufzubauen.

In einem ersten Schritt sollte eine (wirkungsorientierte) Evaluation der bestehenden Quartiersansätze durchgeführt werden und der Bedeutungsgewinn des Quartiers reflektiert werden.

12) Nachfrage nach privaten Gärten, öffentlichem Grün nimmt zu

Chancen: Grün- und Freiflächen in der Stadt tragen erheblich zum Wohlbefinden der Menschen bei. Aktivitäten in privaten oder öffentlich Freiräumen fördern die Gesundheit, schaffen Kontaktoptionen für die Bevölkerung und tragen zur Belebung der öffentlichen Räume bei. Städtisches Grün ist zudem ein Beitrag zur Verbesserung der Resilienz der Städte, insbesondere gegenüber Umwelt- und Klimarisiken.

Risiken: Ansprechende und für verschiedene Nutzungen geeignete Grün- und Freiflächen erfordern einen hohen laufenden Aufwand für Pflege und Unterhaltung, der bei privaten Flächen über die Betriebskosten von den Mieter:innen oder den Eigentümer:innen, oder im öffentlichen Raum über Steuern von der Allgemeinheit zu tragen ist.

Handlungserfordernisse: Freiraum- und Grünflächenkonzepte sollten im Neubau und der Quartiersentwicklung stärkere Beachtung finden („Doppelte Innenentwicklung“).

Die Erneuerung und Aufwertung von bestehenden Grün- und Freiflächen im Geschosswohnungsbau und im öffentlichen Raum sollte mit Angeboten zur Aktivierung von

Bürger:innen zur Verbesserung der Ausstattung und der Pflege verknüpft werden (s.a. Pkt. 10 Nachbarschaften und Pkt. 11 Quartiersentwicklung).

Es sollten Angebote für individuelles und kollektives Gärtnern auf öffentlichen Flächen entwickelt bzw. unterstützt werden.

13) Ökologische Aspekte gewinnen im Wohnkontext an Bedeutung

Chancen: Der Sektor Wohnen kann durch Senkung der Inanspruchnahme von Ressourcen (Energie, Materialien) und den Wechsel zu Kreislaufsystemen einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen Transformation leisten.

Die Ebene der Quartiere erhält durch zunehmend dezentral ausgerichtete Ver- und Entsorgungssysteme eine wachsende Bedeutung, woraus Impulse für die soziale Quartiersentwicklung entstehen können (s.a. Pkt. 11).

Risiken: Die Bereitschaft der Haushalte, Gewohnheiten aufzugeben, Verhalten zu verändern und Belastungen zu akzeptieren ist unterschiedlich ausgeprägt. Die zur Verringerung der Ressourceninanspruchnahme erforderlichen Veränderungen der Wohngebäude und der Nutzungsstrukturen können, abgesehen von Einfamilienhäusern, für Wohnungen bzw. Haushalte nicht individuell ausgestaltet werden. Es wird voraussichtlich zu Konflikten und Härten kommen, die den Eigentümer:innen oder der Stadt angelastet werden.

Handlungserfordernisse: Detaillierte sektorale technische Anforderungen und Förderbedingungen sollten zugunsten von Systemlösungen für Objekte und Quartiere, die anhand des Gesamtergebnisses der Einsparung von Ressourcen bewertet werden, abgelöst werden.

Es ist eine intensive Aufklärung und Beratung der Haushalte erforderlich, die sinnvollerweise für Gebäude und Quartiere organisiert wird.

Die Planung und Umsetzung der Maßnahmen sollte mit Angeboten für den Wechsel bzw. Tausch von Wohnungen verknüpft werden.

14) Das Mobilitätsverhaltens ändert sich

Chancen: Unterstützt wird eine Ausrichtung des Wohnens auf Standorte mit guter Ausstattung und guter ÖV-Anbindung.

Die Verminderung der Pkw-Nutzung und die Stärkung des Umweltverbunds (zu Fuß gehen, Fahrrad oder Öffentlicher Verkehr) erleichtern und befördern die Entwicklung nutzungsgemischter Stadtquartiere.

Mit zunehmender Nutzung des Umweltverbunds sinkt der Bedarf an Stellplätzen für private Pkw. Damit verringern sich Flächenbedarf und Kosten für die Pkw-Unterbringung auf privaten und öffentlichen Flächen. Die Stellflächen können neuen Nutzungen zugeführt werden. Durch die Umgestaltung des Straßenraums kann der öffentliche Raum aufgewertet und die Wohnqualität erhöht werden.

Risiken: Um die Veränderungen des Mobilitätsverhaltens zugunsten des Umweltverbunds zu ermöglichen und zu unterstützen, werden die Flächen für Fahrbahnen und Parken

im öffentlichen Raum verringert werden müssen und die Kosten für öffentliche Stellplätze erhöht werden. Es wird voraussichtlich zu Konflikten und Härten kommen, die der Stadt angelastet werden.

Handlungserfordernisse: Im Bereich des Wohnens sollte neben dem Ausbau der Ladinfrastruktur und die Unterstützung von Sharing-Angeboten für Pkw insbesondere die Infrastruktur für den Umweltverbund ausgebaut werden. Dazu gehören ausreichende, komfortable und sichere Möglichkeiten Radverkehrswege sowie geeignete Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder, ggf. mit E-Lademöglichkeiten, nahe der Wohnungen sowie gute Wegeverbindungen zu bzw. von ÖV-Haltepunkten, möglichst mit Witterungsschutz.

Durch die Neuverteilung und Umwidmung von Verkehrsflächen können zudem Spielräume für eine Attraktivierung des Wohnumfeldes und der Infrastrukturen (Spielplätze, Gastronomie etc.) entstehen. Dieser Transformationsprozess sollte durch eine aktive Quartiersentwicklung begleitet werden.

15) Umlandwanderungen nehmen zu

Chancen: Die Wohnungsversorgung kann durch eine bessere Kooperation der Stadt Hamburg mit den angrenzenden Gemeinden bzw. Kreisen deutlich verbessert werden, wenn beide Seiten ihre jeweiligen spezifischen Potenziale besser nutzen und den Wohnungsbau stärker auf den Bedarf bzw. die besonderen Engpässe, wie sie in dieser Studie beschrieben werden, ausrichten, d.h. kleinere, altengerechte Wohnungen sowie bezahlbare familiengerechte Wohnungen, jeweils in gut erschlossener Lage zu schaffen.

Risiken: Die Planungshoheit der einzelnen Gemeinden erfordert deren jeweilige Zustimmung. Diese sind nicht an Vereinbarungen gebunden, wie sie z.B. zwischen den Bezirken und dem Senat der FHH zur Festlegung von Planungsrecht für eine bestimmte Zahl an Wohneinheiten bestehen.

Handlungserfordernisse: Mit der Metropolregion Hamburg und den Nachbarschaftsforen besteht eine kommunikative Grundlage für die Zusammenarbeit. Eine Verbesserung der Datenbasis über den Wohnungsmarkt der Stadtregion ist in Vorbereitung.

Auf dieser Basis sollte die Kooperation der Stadt Hamburg mit den angrenzenden Gemeinden zu Vereinbarungen der Bezirke mit einzelnen Gemeinden für konkrete Maßnahmen bzw. Maßnahmenpakete (Wohnungsbau, Verkehr, Freiraum) im Bereich der Wohnungsversorgung und korrespondierender Gebiete weiterentwickelt werden.

3 Handlungsempfehlungen

Die im Folgenden dargestellten Empfehlungen für die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik Hamburgs stützen sich auf die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung zum Wohnverhalten. Eingangs werden zunächst die **Rahmenbedingungen** schlaglichtartig beleuchtet, um die Prämissen und den Kontext der Empfehlungen explizit zu machen.

3.1 Zukünftige Rahmenbedingungen

Derzeit bestehen sehr große Herausforderungen für die Wohnungsversorgung und die Akteure des Wohnungsmarktes, die die Entwicklung zumindest mittelfristig prägen werden. Das inzwischen in Hamburg und auch im Umland erreichte **hohe Niveau der Miet- und Kaufpreise**¹²⁴ für Immobilien wird sich vermutlich absehbar nicht verringern. Dies gilt ebenso für die **Baukosten**, die vor allem von den Kosten für Rohstoffen, Energie und Löhnen bestimmt werden, für die ein deutliches Absinken auch mittelfristig nicht zu erwarten ist. Und nicht zuletzt sind die für den Bau aufgrund der hohen Investitionsvolumina im Neubau, aber auch bei Modernisierungen, wesentlichen **Zinsen** am Kapitalmarkt ein wesentlicher Faktor. Deren bis vor kurzem historisch niedriges Niveau, das den Boom der Immobilienmärkte im zurückliegenden Jahrzehnt wesentlich verstärkt hat, wird in näherer Zukunft wohl kaum wieder erreicht werden. Diese Entwicklungen werden potenziell dafür sorgen, dass sich die Neubautätigkeit verringern wird.

Zu den schwierigen immobilienwirtschaftlichen Bedingungen für den Wohnungsbau treten fundamentale Herausforderungen aus der **Klimapolitik** hinzu. Die Grundlagen der (post-) industriellen, auf Verbrauch natürlicher Ressourcen beruhenden Produktions- und Lebensweise, muss umgestellt werden, um die Veränderung des Weltklimas zu bremsen. Dabei sind die Wohnungen, Gebäude und Infrastrukturen aufgrund der Masse an Ressourcen bzw. des Volumens an Energie, die für Herstellung und Betrieb eingesetzt wurden und werden, ein entscheidender Faktor. Es muss zu einer durchgreifenden energetischen Modernisierung der Gebäude kommen, die CO²-Bepreisung wird das Bauen und Bewirtschaften wesentlich verändern und „graue Energie“ wird zur Ressource.

Die verschiedenen, parallel auftretenden, tiefgreifenden Veränderungen, die sich abzeichnen oder bereits eingesetzt haben, stellen die Gesellschaft insgesamt vor große Herausforderungen. Dabei sind **das Wohnen und die Wohnungswirtschaft** aufgrund ihrer großen Bedeutung, sowohl als Verursacher von Problemen, aber auch als Schlüssel für die Bewältigung und Lösungen, besonders **im Fokus**. Das gilt nicht zuletzt für das konkrete Wohnverhalten der Haushalte und die Bedingungen, denen sie am Wohnungsmarkt, in den Wohnungen selbst und in den Quartieren unterliegen. Es ergeben sich aber

¹²⁴ Zwar haben die Kaufpreise im Zuge des Zinsanstiegs leicht nachgelassen, aufgrund der gestiegenen Zinsen haben sich die Finanzierungskosten für die Eigentumsbildenden Haushalte deutlich erhöht

auch Chancen, die Veränderungen zu nutzen, um bessere Wohnbedingungen zu ermöglichen.

Die aus der Klimapolitik ergebenden Herausforderungen und Chancen für das Wohnen können in dieser Studie nicht systematisch berücksichtigt werden, zumal viele Fragen und Aspekte derzeit noch ungeklärt sind. Gleichwohl schwingen die fundamentalen Herausforderungen bei den Empfehlungen für die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik gewissermaßen im Hintergrund mit, u. a. dadurch, dass auf den Bestand bzw. dessen besserer Nutzung ein besonderes Gewicht gelegt wird.

3.2 Zielsetzung und Handlungsfelder

Vor dem Hintergrund der oben skizzierten Ausgangs- und Problemlage sowie den skizzierten Rahmenbedingungen ist das übergeordnete Ziel der nachfolgenden Empfehlungen, dass die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik dazu beiträgt, dass bedarfsgerechter Wohnraum für die verschiedenen Nachfragegruppen zur Verfügung steht.

Die Empfehlungen sind anhand von übergeordneten Handlungsfeldern der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik gegliedert:

- Wohnungsangebot durch **Neubau** erhöhen,
- Flexibilität bzw. effizientere Belegung im **Bestand** verbessern
- **Quartiere** als Lebensraum stärken
- **Innovationen** forcieren

3.3 Wohnungsangebot erhöhen: Neubau

Die insgesamt nicht ausreichende Verfügbarkeit von Wohnraum ist eine große Herausforderung für die Wohnungspolitik. Ein ausreichendes Angebot würde entscheidend dazu beitragen, den Markt zu entspannen, den in Teilen blockierten und dysfunktionalen Wohnungsmarkt zu entlasten und die Wohnungsversorgung der unterversorgten Haushalte zu verbessern. Wohnungsneubau verstärkt die Umzugsmobilität bzw. Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt („Sickereffekte“). Wird der Wohnungsneubau dabei verstärkt auf den Bedarf bestimmter Zielgruppen ausgerichtet, kann die Wohnungsversorgung insbesondere auch in den besonderen Engpass- oder Problembereichen verbessert werden.

Insofern ist ein am Bedarf orientierter Wohnungsneubau der entscheidende Schlüssel für die Realisierung der dargestellten Wohnwünsche (vgl. Teil II, Kap. 3). Zudem ist ein quantitativ ausreichendes Wohnungsangebot die Voraussetzung für Wohnungswechsel bzw. kürze Suchzeiten. Nur dann wird es den Haushalten gelingen, die Wohnsituation der veränderten Bedarfslage (vgl. u. a. Teil II, Kap. 4.2.2 und 4.3.2) zeitnah anzupassen.

Vor dem Hintergrund der weiterhin angespannten Marktsituation und einer durch Zuwanderung weiterhin steigenden Bevölkerungszahl in Hamburg ist es auch weiterhin erforderlich, eine hohe Zahl an Wohnungen neu zu bauen. Ein Mengenziel von jährlich

10.000 Wohnungen jährlich, das ist etwa 1 % des Bestands an Wohnungen in Hamburg, ist auch mittelfristig sinnvoll.

Eine deutliche Ausweitung des Wohnungsangebots und die Befriedigung der Wohnflächenbedarfe/-ansprüche führen jedoch zu höheren Flächen- und Ressourcenverbräuchen. Dies gilt im Allgemeinen und im Besonderen bei dem weiterhin ausgeprägten Wunsch nach dem (freistehenden) Einfamilienhaus (vgl. Teil II, Kap. 4.3.2). Damit besteht offensichtlich ein Zielkonflikt zwischen ökologischen Zielen und den Wohnflächenansprüchen der Haushalte. Dieser Konflikt kann ohne Weiteres nicht aufgelöst werden, zu groß ist das Bestreben der Haushalte nach mehr Wohnfläche (vgl. Teil II, Kap. 2.4). Es können aber flächeneffiziente Grundrisse im Neubau gefordert und umgesetzt und eine bedarfsgerechte Belegung – zumindest im geförderten Marktsegment – dauerhaft abgesichert werden (vgl. Teil III, Kap. 3.3.3).

3.3.1 Erleichterung des Wohnungsneubaus

Die Möglichkeiten der Stadt, dieses Ziel zu erreichen, sind allerdings begrenzt. Die Anfang 2023 vorgenommene Ausweitung des Fördervolumens, der Förderbedingungen (Umfang, Laufzeiten, Zins) und der Fördertatbestände können im geförderten Wohnungsbau einen wichtigen Beitrag leisten.¹²⁵ Der nicht geförderte private Wohnungsbau unterliegt derzeit besonders schwierigen Rahmenbedingungen. Die hohen Baukosten und Zinsen wirken sich derzeit dämpfend auf die Projektierung weiterer Bauvorhaben aus.

Die Herausforderungen im freifinanzierten Segment stellen hingegen eine Chance für das geförderte Segment dar. So hat der geförderte gegenüber dem freifinanzierten Wohnungsbau deutlich an Attraktivität gewonnen. Hintergrund sind die im Verhältnis zu den Zinssätzen der Wohnraumförderung deutlich gestiegenen Kapitalmarktzinsen. In der Folge ist die Investitionsbereitschaft im geförderten Marktsegment deutlich gestiegen.

Die Stadt hat darüber hinaus Einfluss und Gestaltungsmöglichkeiten bei weiteren **Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau**.

- Die Stadt Hamburg sollte im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf hinwirken, die Vorgaben des Bauordnungsrechts auf das Erforderliche zu reduzieren. Die oft techniklastigen und damit teuren Lösungen im Wohnungsbau sind zu hinterfragen. Unter Kostengesichtspunkten sollte stärker auf einfachere, weniger komplexe Gebäude fokussiert werden, sodass Bauen und Sanieren nicht nur kostengünstiger, sondern auch langlebiger wird. Es erscheint daher sinnvoll, die

¹²⁵ Vgl. Pein, K. 2023: Wohnraumförderung in Hamburg, Bilanz Förderjahr 2022, Ausblick 2023 und 2024, <https://www.hamburg.de/contentblob/16863256/f97c0e3a21cc9b5495fb7f1a6a90e120/data/bilanz-der-wohnraumfoerderung-2022.pdf>;

Hamburgische Investitions- und Förderbank: Neubau von Mietwohnungen, 1. Förderweg, Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg, Gültig ab 1. Januar 2023, <https://www.ifbhh.de/api/services/document/760>

Vorgaben konsequent auf das Erforderliche zu reduzieren und – abgesehen von angemessenen Anforderungen im Kontext der Klimapolitik – es der Kreativität der Planer:innen zu überlassen, wie sie zu guten und preisgünstigen Lösungen kommen.¹²⁶

- Angesichts zunehmend komplexerer Untersuchungs-, Abwägungs- und Planungsprozesse sollte die **Kapazität** der für Bauordnung und Planung zuständigen Fachbereiche in den Bezirken, auch angesichts aktuell sinkender neuer Bauanträge, keinesfalls verringert und ggf. erhöht werden.
- Das **Bodenrecht** ist für den Wohnungsneubau von zentraler Bedeutung. Die Rahmenbedingungen werden auf der Ebene des Bundes gesetzt. Die Stadt Hamburg setzt sich, wie andere Länder und insbesondere Großstädte auch, für eine Ausweitung der Handlungsmöglichkeiten, z.B. von Vorkaufsrechten, ein.¹²⁷ Gerade im Bereich der Innenentwicklung und im Falle einer rein spekulativen Zurückhaltung von geeignetem Bauland sind stärkere Instrumente erforderlich, städtebaulich gebotene Möglichkeiten zu nutzen, um den im Sinne des Gemeinwohls insbesondere in den Großstädten erforderlichen Wohnungsbau realisieren zu können.

3.3.2 Ausrichtung auf zielgruppenspezifische Bedarfe

Am Wohnungsmarkt Hamburgs bestehen besonders große Versorgungsdefizite bei kleinen sowie familiengerechten Wohnungen (vier Zimmer / 80 m² und mehr). Im Geschosswohnungsbau gebaut werden jedoch vielfach Wohnungen mittlerer Größe. Es erscheint sinnvoll, durch Vereinbarungen im „Bündnis für das Wohnen“, im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus sowie von Konzeptausschreibungen und Städtebaulichen Verträgen darauf hinzuwirken, dass der Neubau stärker auf den großen Bedarf an kleinen sowie familiengerechten Wohnungen ausgerichtet und eine bedarfsgerechte Belegung gewährleistet wird.

Konkret sollten Projekte gezielt für **Junges- bzw. Starter-Wohnen** unterstützt werden. Ziel sollte es sein, das Segment der Kleinstwohnungen (aber nicht der sog. Mikro-Wohnungen) zu etablieren (Davon unabhängig würde die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Auszubildende und Studierende eine Entlastung schaffen). Nachfragegerecht wären flächeneffiziente Wohnungsgrundrisse mit Wohnungsgrößen von 30 bis 45 m². Geringe und für diese Lebensphase akzeptable Kleinstwohnungen haben den Vorteil, dass Fehlbelegungen eher unwahrscheinlich sind. So ist anzunehmen, dass sich im Zuge der beruflichen Weiterentwicklung und der Verbesserung der Einkommenssituation auch die Wohnflächenansprüche der Haushalte erhöhen und damit ein Umzug wahrscheinlich wird. Diese Wohnungsangebote sind am Markt – mit Ausnahme von spezifischem

¹²⁶ Vgl. zum Beispiel Initiative der Bayrischen Architektenkammer für einen „Gebäudetyp E“, <https://www.byak.de/aktuelles/newsdetail/gebaeudetyp-e.html>

¹²⁷ Vgl. Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Drucksache 22/7845, Schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 31.03.22 und Antwort des Senats Betr.: Vorkaufsrechte stärken – und was war vorher?

Wohnraum für Studierende und Auszubildende – kaum vorhanden. In der Konsequenz weichen die Haushalte „notgedrungen“ auf größere Wohnungen mit rund 50 m² Wohnfläche aus (vgl. Teil II, Kap. 4.2.1).

Ferner werden kleine, **barrierearme und preisgünstige Wohnungen** für ältere Haushalte benötigt (vgl. Teil II, Kap. 4.2.3). Angesichts der demografischen Alterung und der perspektivisch zunehmenden Zahl von älteren Haushalten ist eine weiter steigende Nachfrage in diesem Segment zu erwarten. Insbesondere im geförderten Marktsegment (vgl. Teil III, Kap. 3.3.3) ist daher ein Fokus auf kleine, barrierearme Wohnungen zu legen.

Zudem sollte das **Segment der gemeinschaftlich nutzbaren Wohnungen** sukzessive ausgebaut werden. Das Nachfragepotenzial übersteigt das vorhandene Angebot deutlich (vgl. Teil II, Kap. 5.6). Der Anteil gemeinschaftliche Wohnkonzepte im Wohnungsneubau sollte im Rahmen von Konzeptausschreibungen abgesichert werden. Weiter sollten Modellprojekte auch jenseits der bisherigen „Baugemeinschaften“ für den Neu- und dem Umbau im Bestand gezielt gefördert werden. Da gemeinschaftliche Wohnformen speziell von Alleinerziehenden geschätzt werden (vgl. Teil II, Kap. 5.6), bietet es sich an, für diese Zielgruppe ein Pilotprojekt zu initiieren.

Die Marktsituation erschwert es den Haushalten bei veränderter Lebenslage in eine passende (ggf. kleinere) Wohnung umzuziehen. Wer eine günstige, große Wohnung bewohnt, bleibt dort auch nach Auszug der Kinder. Zudem entspricht das bestehende Wohnungsangebot nur bedingt der heutigen Vielfalt der Wohnflächennachfrage (Stichworte: Patchworkfamilien, Home-Office-Tätigkeit). Der neu geschaffene Wohnraum sollte daher flexibel bzw. für unterschiedliche Haushaltstypen nutzbar sein. Sehr großzügige Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern sprechen in der Regel gut situierte Ein- oder Zweipersonenhaushalte an und sind für viele Haushaltstypen allein aufgrund der Raumaufteilung nicht geeignet. Besser wären **variabel nutzbare Wohnungen** (mehr Zimmer) oder teilbare Grundrisse. Auch gemeinschaftlich genutzte Flächen („Workspaces“) als zeitweise Erweiterung des (privaten) Wohnraums erhöhen die Wohnqualität. Die Akzeptanz für solche Wohnformen ist vorhanden. Bezogen auf alle befragten Personen antworteten 28 % (280.000 Haushalte), dass sie auf individuelle Wohnfläche zugunsten von Gemeinschaftsräumen verzichten würden. Am stärksten ist die Präferenz für Gemeinschaftsräume bei der Gruppe der Familien mit minderjährigen Kindern ausgeprägt. Ein Lösungsansatz bilden demnach kleine, familiengerechte Wohnungen (etwa 80 m²) in Kombination mit gemeinschaftlich nutzbaren Flächen.

Insbesondere wenn der Wohnungsmarkt sich weiter anspannt, wird die Zahl der Haushalte, die durch den Verlust der Wohnung betroffen sind, weiter ansteigen (vgl. Teil II; Kap. 4.2.4). In der Konsequenz würde die Zahl der Wohnungsnotfälle steigen. Um die **Versorgung von Wohnungsnotfällen** sicherzustellen, ist die zügige Umsetzung des 7-Punkte-Programms „WA-Wohnraumversorgungspaket 2030“ von zentraler Bedeutung.

Weiterhin ist die Versorgungssituation bzw. sind die Bedarfe in den Quartieren von zum Teil starken Unterschieden geprägt. Es wird deshalb vorgeschlagen, **Wohnungsversorgungskonzepte für die Quartiere** oder Stadtteile zu erarbeiten, die die Marktsituation

und voraussichtliche -entwicklung darstellen, an denen sich die Wohnungswirtschaft, die Planungen der Stadt und die Wohnungsbauförderung orientieren können (vgl. Teil III, Kap. 3.5). In diesem Rahmen sollten die Bedarfe von Älteren Haushalte einen besonderen Stellenwert einnehmen.

3.3.3 Wohnraumförderung zielgenauer ausgestalten

Nach Einzug in geförderten Wohnraum, dessen Mietpreis unter Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel reduziert wird, besteht derzeit ein uneingeschränktes Dauerwohnrecht, auch wenn sich die Zusammensetzung des Haushalts, insbesondere durch den Auszug von Kindern, im Zeitverlauf erheblich ändert.

- a) Es wird vorgeschlagen, **geförderten Wohnraum** zukünftig **dauerhaft haushaltstypengerecht** zu **belegen**, um insbesondere größere Wohnungen, die für Familien geeignet sind, bedarfsgerecht zu nutzen. Dafür sollte die Einführung einer Fehlbelegungsabgabe, eines Sonderkündigungsrechts der Vermietenden oder vergleichbarer Instrumente mit derselben Zielsetzung bei Unterbelegung / Auszug von Haushaltsmitgliedern geprüft werden. Dies sollte ggf. durch Angebote für Wohnungswechsel im Wohnumfeld seitens der Vermietenden begleitet werden.
- b) Angesichts des insgesamt hohen Niveaus der Mietpreise wird vorgeschlagen, die Einrichtung eines „**3. Förderweg**“ zu prüfen, der (Familien-) Haushalten mit mittleren Einkommen den Bezug einer ihren finanziellen Möglichkeiten entsprechenden und ausreichend dimensionierten Wohnung zu ermöglichen. Ziel ist es primär, dass der neugeschaffene Wohnraum bedarfsgerecht belegt wird. Vergleichsweise hohe Fördermieten von 12 bis 15 € sind vorstellbar.
- c) Für den Erwerb von neuem **Wohneigentum für größere Familien** (mind. 3 Kinder) mit geringen Einkommen sind die Förderbedingungen zuletzt verbessert worden.¹²⁸ Vorgeschlagen wird diese Zielgruppe bzw. entsprechend Wohnungstypen auch bei der Konzeptvergabe von Grundstücken aufzunehmen (insbesondere in Gebieten mit eher niedrigem Sozialstatus → Ziel: Aufsteiger im Quartier halten). Damit können ihre Chancen, ggf. ihre Wohnsituation im Quartier zu verbessern, erhöht werden.
- d) Darüber hinaus wird angeregt, ein „**Fördermodell**“ zu entwickeln, bei dem nicht eine Mietobergrenze je Quadratmeter, sondern eine absolute Mietobergrenze bzw. absolute **Mietkosten je Haushaltstyp (Anzahl der Haushaltsmitglieder)** maßgeblich ist. Zwar wurden in der Förderung die grundrissrelevanten Standards bereits reduziert und durch Öffnungsklauseln flexibilisiert, allerdings werden die entsprechenden Möglichkeiten bisher nicht genutzt. Die Hintergründe sind zu eruieren, beispielsweise im Rahmen des Bündnisses für Wohnen, und ggf. flächeneffizientere Grundrisskonzeptionen zu fördern oder einzufordern.

¹²⁸ Vgl. <https://www.ifbhh.de/api/services/document/790>

- e) Es besteht ein großes Potenzial für verschiedene **Formate gemeinschaftlichen Wohnens**. Diese können erheblich dazu beitragen, die Wohnflächeninanspruchnahme je Kopf zu reduzieren und die Differenzierung von Haushaltstypen und Lebensformen aufzugreifen und einen Beitrag zur Verbesserung des Zusammenlebens bzw. zur Verringerung von Einsamkeit in der Stadt zu leisten. Abgesehen von den Baugemeinschaften, deren Realisierung von den Beteiligten einen erheblichen Aufwand erfordert und die in Hamburg seit langem eine besondere Beachtung und Förderung seitens der Stadt erfahren¹²⁹, sind andere Formate gemeinschaftlichen Wohnens (speziell im geförderten Segment) noch wenig verbreitet.¹³⁰

Zuletzt wurde der Aspekt „Gemeinschaftsflächen“ in die Wohnraumförderung aufgenommen. Auch das in der Wohnraumförderung angebotene „Cluster-Wohnen“ ermöglicht den geförderten Bau von gemeinschaftlichen Wohnprojekten.¹³¹ Die bestehenden Förderangebote werden jedoch kaum genutzt. Auch diesbezüglich sind die Hintergründe zu eruieren und ggf. neue Formate Gemeinschaftlichen Wohnens im Rahmen von Konzeptausschreibungen einzufordern.

Neue Formate gemeinschaftlichen Wohnens sollten mit einem Vermittlungs- und Unterstützungsformat in Form einer Agentur für gemeinschaftliches Wohnen mit einem Schwerpunkt bei der Altersgruppe 50+ bzw. Mittelalte Haushalte gefördert werden.

- f) Unabhängig vom weiterhin starken Zuzug junger Menschen und der Zunahme von Familien-Haushalten steigt aufgrund der zugleich alternden Gesellschaft der Bedarf an **altengerechtem Wohnen**. Die Förderung altengerechten Wohnens in unterschiedlichen Formaten kann einen wichtigen Beitrag leisten, geeigneten Wohnraum für andere, größere Haushalte zu mobilisieren und zugleich die Lebenssituation älterer Menschen zu verbessern. Angeregt wird, attraktive Formate von Jungalten-Gemeinschaften, Service-Wohnen usw. gezielt in Quartieren mit entsprechendem Potenzial zu entwickeln und zu propagieren.

3.4 Handlungsoptionen im Bestand

Für die Wohnungsversorgung und das Wohnverhalten – und somit für die wohnungspolitischen Handlungsmöglichkeiten – ist kurz- und mittelfristig der Umgang mit dem Bestand an Wohnraum bzw. Wohnungen von entscheidender Bedeutung. Selbst jährlich 10.000 neue Wohnungen vergrößern den Bestand in Hamburg nur um etwa 1 %.

¹²⁹ Vgl. <https://www.hamburg.de/contentblob/12761342/e2b6d3f25e5b1395f9540f33607b2083/data/foerderrichtlinie-baugemeinschaften.pdf>

¹³⁰ So z.B. Mischformen von Haushalte- und Wohngemeinschaften, die unter dem etwas unglücklichen Bezeichnung „Clusterwohnungen“ diskutiert werden, s. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2020/band-22-dl.pdf.jsessionid=BC0147E480CA810777353335A5C94551.live11293?blob=publicationFile&v=1>

¹³¹ Vgl. <https://www.ifbhh.de/api/services/document/760>, S. 10

Die über Jahrzehnte, zum Teil über ein Jahrhundert gewachsene Substanz an Gebäuden kann nur mit erheblichen Aufwendungen verändert und aktuellen Anforderungen entsprechend erneuert werden. Zugleich unterliegt sie bestehenden Eigentums- bzw. Verfügungsrechten, Erhaltungsrechten sowie Miet- und Nutzungsrechten, die jeweils rechtlich oft in unterschiedlicher Weise geregelt sind. Diese bieten ein grundsätzlich sehr weites Feld für politische und rechtliche Gestaltung, etwa im Miet- und Steuerrecht, die im Rahmen dieser Studie nicht aufgearbeitet werden können.¹³² Vor dem Hintergrund der hohen Komplexität und der im Konkreten jeweils oft spezifischen Situation können hier im Hinblick auf „den Bestand“ nur einzelne Hinweise gegeben werden, welche Handlungsoptionen näher geprüft und verfolgt werden könnten.

3.4.1 Förderung von Umzügen

Das Volumen des Neubaus ist im Verhältnis zum Bestand an Wohnungen recht gering, aber seine Wirkungen auf die Umzüge sind durch die angestoßenen Umzugsketten deutlich größer: Im Durchschnitt löst eine neue Wohnung eine Kette zwischen 2,2 und 3,2 Umzügen im Bestand aus.¹³³ Bezogen auf die angestrebten 10.000 neuen Wohnungen jährlich wird mit einem solchen Neubauvolumen die Wohnsituation von deutlich mehr Haushalten verbessert. Der Wohnungsneubau ist also für die Mobilisierung des Bestands bzw. die Optimierung seiner Belegung ein wesentlicher Faktor. Dabei ist die Wirkung in dem jeweiligen Segment des Wohnungsmarkts, d.h. nach Stadtteil bzw. Lage in der Stadt, Preisniveau und Größe, besonders ausgeprägt. Entsprechend ist es sinnvoll, den Wohnungsneubau nach Möglichkeit auf die Bedarfe bzw. Engpässe in den verschiedenen Teilen der Stadt auszurichten, was bereits im vorigen Abschnitt angesprochen wurde.

Umzüge werden durch das hohe Niveau der Neuvertrags- im Verhältnis zu vielen Bestandsmieten erschwert oder ganz vermieden. Es entsteht eine zunehmend suboptimale Verteilung des Wohnraums. Jenseits von Veränderungen des Miethöhenrechts, die bisher nur sehr begrenzte Wirkung entfalteteten,¹³⁴ wäre der Tausch von Wohnungen, ggf. mit moderaten Anpassungen der Miethöhe, eine Möglichkeit, die Wohnverhältnisse zu optimieren. Innerhalb von Wohnungsgenossenschaften und größeren privaten Wohnungsgesellschaften sind solche Tauschverfahren bekannt, wenn auch nicht stark verbreitet. Es wird angeregt, dass im Kontext des „Bündnis für Wohnen“ **Modelle für „faire“ Wohnungswechsel** erarbeitet und als Leitlinien für alle Teile der Wohnungswirtschaft vereinbart werden. Ein solcher, gewissermaßen „zweiter Markt“ jenseits einer reinen Preislogik, würde die durch die Marktsituation zunehmende Blockade lindern, für Vermieter:innen und Mieter:innen Vorteile bieten („Win-Win-Situation“) und insbesondere Familien (mit

¹³² Es wird auch darauf verzichtet, aktuelle Vorschläge zu einer verschärften Regulierung oder auch Deregulierung des Miethöhenrechts zu diskutieren.

¹³³ Referenzstädte: Bremen, Köln, Leipzig und Nürnberg. Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte, BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020.

¹³⁴ Vgl. Institut für Wohnen und Umwelt, Forschung und Beratung 2019: Evaluation der Mietpreisbremse in Hamburg, s. http://daten.transparenz.hamburg.de/Dataport.HmbTG.ZS.Webservice.GetRessource100/GetRessource100.svc/17bc947c-62eb-4595-b87f-fde161ae5e4e/Akte_BWSB670.210-109_001.pdf

Flächenbedarf), aber auch älteren Haushalten (in zu großen Wohnungen), zugutekommen. Entsprechende Modelle sind für die Vermieter:innen, dann interessant, wenn zumindest moderate Mieterhöhungen ermöglicht würden.

3.4.2 Regulierungen

Angesichts der oft hohen Neuvermietungspreise für nicht preisgebundene Wohnungen ist der Bestand an gefördertem Wohnraum, der mit großem finanziellem Aufwand der Allgemeinheit unterstützt wird, für die Wohnungsversorgung einkommensschwächerer Haushalte von entscheidender Bedeutung. Dieser wird zum Teil von Haushalten belegt, die aufgrund ihres Einkommens einen Wohnberechtigungsschein nicht mehr erhalten würden. Deshalb sollte die (Wieder-) Einführung der **Fehlbelegungsabgabe** geprüft werden, um zusätzliche Mittel für die soziale Wohnraumförderung zu gewinnen oder diese Wohnungen tatsächlich Haushalten zur Verfügung stellen zu können, die eine Berechtigung für den Bezug geförderten Wohnraums haben.¹³⁵

Umbauten bzw. Veränderungen von Wohnungen **für flächeneffiziente gemeinschaftliche Wohnformen** sollten auch in Gebieten mit Sozialen Erhaltungsverordnungen ermöglicht werden.¹³⁶ Die Gebiete sind für größere Teile der Inneren Stadt festgesetzt, in denen potenziell eine erhebliche Nachfrage nach solchen Wohnformen besteht.¹³⁷

3.4.3 Anpassung an neue Bedarfe

In Bestandsquartieren sind die Gebäude- und Wohnungszuschnitte nur mit großem Aufwand zu verändern. In den letzten Jahren haben sich, verstärkt durch die Corona-Pandemie) durch die erhebliche Zunahme von Arbeit im Home-Office und von Fahrrädern als Alltagsverkehrsmittel erheblich veränderte Anforderungen an die Wohnungen bzw. das Wohnumfeld ergeben.

Es sind angemessene und kompakte Lösungen für das Arbeiten im **Home-Office** gefragt. Abgesehen von Lösungen innerhalb der Wohnungen können auch Coworking-Räume in Wohnsiedlungen bzw. den Quartieren eine Alternative bieten. Dafür sind geeignete Betriebs- und Trägerkonzepte, ggf. in Kombination mit anderen Nutzungen (Gastronomie, Kinderbetreuung u.a.) und ggf. unter Einbindung der Wohnungswirtschaft, zu entwickeln.

Ähnlich sprunghaft angestiegen sind die Nutzung und auch der Bestand an Fahrrädern, die in unterschiedlichen Formen, vom Kinder- bis zum Lastenfahrrad, nahe der Wohnung trocken und sicher untergebracht werden sollen. Die Stadt Hamburg hat einen Leitfaden

¹³⁵ Für die Stadt- und Quartiersentwicklung kann es sinnvoll sein, in Gebieten, die im Rahmen des Rahmenprogramms Integrierte Stadtentwicklung (RISE) in den Programmen Soziale Stadt bzw. Sozialer Zusammenhalt gefördert werden, einen Fehlbelegungsabgabe nicht zu erheben, um „soziale Aufsteiger“ in diesen Gebieten zu halten.

¹³⁶ Überprüfung der Genehmigungskriterien bei baulichen Vorhaben in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung.

„Fahrradparken im Quartier“¹³⁸ vorgelegt und zuletzt ein Förderprogramm „Nachrüstung von Fahrradabstellanlagen im Bestand“ auf privaten Flächen aufgelegt.¹³⁹ Es werden in erheblichem Umfang **Stellplatzanlagen für Fahrräder** sowohl auf den privaten Grundstücken oder in den Gebäuden als auch im öffentlichen Raum geschaffen werden müssen. Dies kann zum Teil durch Umbau von bisher – ganz selbstverständlich bzw. in Richtlinien festgelegt – für öffentliche und private Stellplätze genutzten Flächen geschehen.

3.4.4 Potenzial älterer Einfamilienhäuser

Von den etwa 240.000 Wohngebäuden in Hamburg sind knapp 70 % Einfamilien- und Doppelhäuser.¹⁴⁰ Der größte Teil davon ist entstanden, als noch wenig auf den Heizenergieverbrauch geachtet wurde. Der Aufwand, diese Gebäude energetisch zu ertüchtigen, ist sehr hoch. Und sie sind für größere Haushalte konzipiert, werden allerdings vielfach von älteren Menschen in kleinen Haushalten bewohnt. Es handelt sich i.d.R. um selbstnutzende Eigentümer:innen. Diese hatten bisher, abgesehen vom Pflege- und Instandhaltungsaufwand für Haus und Garten und ggf. einem Unbehagen, allein in einem großen, früher lebendigen Haus zu leben, keinen Grund, über eine Veränderung nachzudenken.

Mit dem zu erwartenden deutlichen Ansteigen der Energiekosten, die bei älteren Einfamilienhäusern erheblich größer ausfallen als im Geschosswohnungsbau, kommen auf die Nutzer:innen von älteren Einfamilienhäusern erheblich steigende laufende Kosten zu bzw. diese haben bereits eingesetzt und werden weiter zunehmen. Die „Energieschleudern“ aus den vergangenen Jahrzehnten werden sehr teuer. Sie müssen grundlegend umgebaut und energetisch saniert oder ganz ersetzt werden. Es geht um insgesamt rund 85.000 Gebäude (Baujahr vor 1978 – gering/teilmodernisiert)¹⁴¹, von denen ein erheblicher Teil schon aus Gründen des Energieverbrauchs baulich erneuert werden muss. Allerdings können und wollen nicht alle Eigentümer:innen geeignete Maßnahmen umsetzen.

In dieser Lage wird vorgeschlagen, Angebote zu machen, um die absehbar zunehmend problematische Situation durch rechtzeitige Veränderungen zu bewältigen und dabei sogar Bedingungen für eine bessere Wohn- und Lebenssituation insbesondere für die älteren Menschen, die in diesem Gebäudetyp in hohem Maße anzutreffen sind, zu schaffen.

In von der Stadt geförderten Pilotprojekten „**Neues Wohnen in älteren Einfamilienhäusern**“ sollten Modelle entwickelt und getestet werden, die die Modernisierung (inkl. Einbau einer zukunftssicheren, perspektivisch klimaneutralen Energieversorgung) älterer

¹³⁸ Vgl. <https://www.hamburg.de/contentblob/14908662/f273a7c45bb2481ae4ad5bb324fba535/data/leitfaden-fahrradparken-im-quartier-empfehlungen-fuer-die-planung-von-fahrradabstellanlagen-auf-privaten-flaechen.pdf>

¹³⁹ Vgl. <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/15932720/2022-03-02-bsw-foerderprogramm-radabstellanlagen/>

¹⁴⁰ Gemäß Daten der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Die Zählung 2021 steht noch nicht zur Verfügung, der Anteil der Einzel- und Doppelhäuser dürfte sich kaum verändert haben.

¹⁴¹ Vgl. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.) – Umsetzungsorientierte Machbarkeitsstudie zur Erreichung der Klimaschutzziele im Bereich der Wohngebäude in Hamburg (2023).

Einfamilienhäuser mit der Schaffung von zusätzlichen, bedarfsgerechten Wohnungen verbinden. Dabei sollten verschiedene Optionen untersucht, optimiert und evaluiert werden:

- Modernisierung + zusätzliche Wohnung (Modell 1+1)
- Modernisierung + Umbau zu gemeinschaftlichem Wohnen, mit Familie oder Anderen (Modell 1+X)
- Abriss + Neubau von mind. zwei Wohnungen, davon eine für bisherige Alleineigentümer:innen (Modell 2 neu)
- Abriss + Neubau von mind. zwei Wohnungen + Umzug bisherige Eigentümer:innen in neue Wohnung, auf Wunsch im Stadtteil (Modell 2 neu + 1)

Um solche Konzepte für die Eigentümer:innen und neuen Bewohner:innen kalkulierbar und zuverlässig abzuwickeln, müssen Konsortien mit Expertise in den erforderlichen Fachplanungen, der Bauwirtschaft und der Immobilienwirtschaft und -finanzierung gebildet und effektiv gesteuert werden. Solche Konsortien können sich für die Durchführung der (geförderten) Pilotprojekte bilden und ggf. unter „Schirmherrschaft“ der Stadt/eines anerkannten Aufsichtsgremiums (Qualitätssicherung) Projekte für „Neues Wohnen in älteren Einfamilienhäusern“ akquirieren und realisieren.

3.4.5 Umnutzung alter Bürogebäude

Im Zusammenhang mit einem vermuteten Rückgang des Bedarfs an Büroflächen aufgrund der verstärkten Nutzung von Home-Office wird diskutiert, ob ältere Bürogebäude für Wohnzwecke umgenutzt bzw. umgebaut werden können. Durch die vorhandene Substanz könnten Baukosten eingespart und Ressourcen bzw. „graue Energie“ genutzt werden. Zudem könne ein Beitrag zur Förderung des Wohnens in oder am Rand von Innenstädten geleistet werden und diese durch mehr Nutzungsmischung zu stärken.

Allerdings ist die Umnutzung von Bürogebäuden zu Wohnzwecken aufgrund der wesentlich unterschiedlichen Grundrisstypologien und Anforderungen dieser Nutzungen erheblich erschwert und häufig kaum kostengünstiger als ein Neubau. Bisherige Erfahrungen zeigen, dass in Umwandlungsprojekten häufig Wohnraum im mittleren und gehobenen Preissegment entstanden ist.¹⁴² Zudem sind in einer Stadt wie Hamburg, in der der Büromarkt nach wie vor wächst und hohe Quadratmetermieten erzielt, Umnutzungsmaßnahmen nur in Ausnahmefällen attraktive *Investitionen* für die Eigentümer:innen.

Hinzu treten die Restriktionen der Bestandsstruktur, die die Qualität und Effizienz der Wohnnutzung beeinträchtigen können. Teils sind zudem die Lagen obsoleter Büroflächen im Hinblick auf die Belastungen durch Verkehrslärm und die Nutzungen im Umfeld für das Wohnen oft nicht gut geeignet.

Denkbar ist, solche Umnutzungen insbesondere für innovative Wohnkonzepte, etwa Kombinationen von Wohnen und Arbeiten oder Gemeinschaftliches Wohnen, zu entwickeln. Besonders preisgünstiger Wohnraum wird mit der Umnutzung von Büro- zu

¹⁴² Potenziale und Möglichkeiten bei der Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hrsg.). Berlin 2021.

Wohnflächen häufig nicht zu erreichen sein. Ein erster Schritt wäre die systematische Erfassung von potenziellen Gewerbeimmobilien, ein zweiter die Kontaktaufnahme zu den Eigentümer:innen.

3.5 Quartier

Die Nachbarschaft und das Quartier sind für viele Menschen bzw. Haushalte nach wie vor wichtige soziale Bezugs-, Kommunikations- und zum Teil auch Unterstützungssysteme. Auch wenn der Stellenwert gegenüber anderen weiträumigen Bezügen durch Familie, Freundeskreis, Beruf oder Hobbys sowie durch digitale Medien insgesamt tendenziell abgenommen hat, bleibt der reale Kontakt im Wohnumfeld von Bedeutung, zumal viele Berufstätige durch die verstärkte Home-Office-Tätigkeit nun deutlich mehr Zeit in ihrem Wohnquartier verbringen.

Es sind Haushalte mit älteren Menschen, Familien und Alleinerziehende, die überdurchschnittlich Wert auf die Nachbarschaft und ein angenehmes Quartier legen, insbesondere dann, wenn sie zu den eher einkommensschwächeren Gruppen gehören.

Die Nachbarschaft und das Quartier haben neben der Kontakt-, Kommunikations- und ggf. Unterstützungsfunktion nicht nur aus der Perspektive der einzelnen, die diesen Bedarf in der Befragung explizit genannt haben, eine große Bedeutung. Sie sind vermutlich auch für die meisten anderen Haushalte ein im Zweifel wichtiges Potenzial – und sei es als Rückfalloption, auch wenn Nachbarschaft und Quartier, ja scheinbar selbstverständlich bestehend, nicht bewusst wahrgenommen oder wertgeschätzt werden. unabhängig von der unterschiedlichen Bewertung und Wahrnehmung von Nachbarschaft und Quartier sind sie angesichts einer sich sozialkulturell zunehmend weiter ausdifferenzierenden Gesellschaft eine wichtige Arena der Integration bzw. der Integrationsfähigkeit der städtischen Gesellschaft. Wo, wenn nicht im Quartier kann das Neben- und Miteinander der verschiedenen, hier wohnenden Menschen mit ihren verschiedenen Bedürfnissen und Empfindlichkeiten sowie Möglichkeiten und Fähigkeiten erlernt und weiterentwickelt werden?

Das gute Zusammenleben in der Nachbarschaft und im Quartier zu stärken schafft keinen Wohnraum. Es kann aber die Qualität, das Wohlbefinden und die Zufriedenheit des Wohnens, insbesondere auch für Haushalte, die unter eher schwierigen Bedingungen wohnen und leben, erheblich verbessern. Das Zusammenleben und die Kommunikation in der Nachbarschaft und dem Quartier kann auf vielfältige Weise unterstützt und verbessert werden. Im Folgenden werden potenzielle Handlungsoptionen skizziert. Wobei eine vertiefende Auseinandersetzung und Bewertung der Quartiersarbeit auf Ebene der Gesamtstadt und der Bezirke im Rahmen der Studie nicht erfolgen konnte. Es wird daher ange-regt eine (wirkungsorientierte) Evaluation und der bestehenden Quartiersarbeit durchzuführen.

Es besteht neben den etablierten sozialen und kirchlichen Trägern sowie Vereinen eine Vielzahl von sozialen **Nachbarschafts- und Quartiersinitiativen**, vielfach gestützt auf ehrenamtliche Aktivitäten. Sie sind allerdings in den Quartieren unterschiedlich stark und vielfältig ausgeprägt und vernetzt. Insbesondere in Quartieren, für die die Ergebnisse des Sozialmonitorings für Hamburg einen niedrigen oder sehr niedrigen Statusindex aufweisen¹⁴³, sollten diese Ansätze sozialer Vernetzung nach Möglichkeit gezielt unterstützt und verstärkt werden.^{144 145}

Die Wohnungswirtschaft kann, abgesehen von einer Beteiligung und Engagement in der Quartiersentwicklung und ggf. Stadtteil- und Quartiersforen, gute Nachbarschaft beispielsweise dadurch fördern, dass sie Räumlichkeiten für die Quartiersarbeit zur Verfügung stellt, eigens Personal für die Quartiersarbeit schult oder kleinere Maßnahmen umsetzt. Beispielsweise könnten neue Mieter:innen mit einem Begrüßungsschreiben an die Mietparteien des Hausflurs „offiziell“ begrüßt und so die Kontaktaufnahme erleichtert werden. Eine Hilfe kann auch ein **„Nachbarschafts-Knigge“** (ggf. mehrsprachig), die eine Orientierung für Verhaltensmöglichkeiten beim Neueinzug, im Alltag und bei Problemen gibt, sein.

3.5.1 Vielfältige Strukturen stärken

Viele ältere Menschen leben allein oder zu zweit in Wohnungen, die für 2-Generationen-Familien gebaut wurden. Bei zunehmenden körperlichen Beeinträchtigungen entsprechen diese Wohnungen vielfach immer weniger den Anforderungen. Sie sind außerdem z.T. überdimensioniert, was hohe Miet- und Betriebskosten nach sich zieht. Die Wohnsituation der älteren Haushalte kann verbessert und zugleich der z.T. überdimensionierte Wohnraum anderen Haushalten bereitgestellt werden, wenn ein **attraktives Angebot von altengerechtem Wohnraum** in möglichst allen Quartieren oder Stadtteilen bereitgestellt und der Umzug finanziell tragbar ist. Neben altersgerechten kleinen Wohnungen können neue Konzepte gemeinschaftlichen Wohnens, ggf. kombiniert mit Service-Wohnen, interessant sein.

Hausgemeinschaften, die über das nebeneinander Wohnen hinaus gemeinsame Aktivitäten und gegenseitige Unterstützung gewähren, in ihrer Zusammensetzung divers sind und benachteiligte Menschen integrieren und sich der Nachbarschaft bzw. dem Quartier öffnen oder in ihm aktiv sind, sind Keimzellen für gutes Zusammenleben in der Stadt. Mit den **Baugemeinschaften** unterstützt die Stadt Hamburg die gemeinschaftliche Entwicklung und Realisierung solcher Vorhaben durch die zukünftigen Bewohner:innen. Vorgesprochen wird zudem stärker Bauträger-Projekte zu unterstützen, die Wohnungen oder

¹⁴³ Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen 2021: Sozialmonitoring Integrierte Stadtteilentwicklung – Bericht 2022, s. <https://www.hamburg.de/sozialmonitoring/16690704/sozialmonitoring-bericht-2022/>

¹⁴⁴ Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz 2019: Bericht zum Demografie-Konzept „Hamburg 2030“

¹⁴⁵ In den RISE-Gebieten wird hierzu ein Stadtteilbeirat regalfhaft eingerichtet, der über die Dauer der RISE-Förderung hinaus geht.

ganze Gebäude für **Haushaltsgemeinschaften** mit diversen Wohnformen, Gemeinschaftseinrichtungen und mit insgesamt geringer Fläche je Kopf umbauen oder neu errichten.

Vielfältige und lebendige **Quartierszentren** sind die Knotenpunkte urbanen Lebens und zugleich Keimzellen für resiliente Nachbarschaften. Es gilt, diese als soziale und kulturelle Kontakt-, Informations- und Kommunikationsschnittstellen einer zunehmend diversen Bewohnerschaft zu stärken. Ein zentrales Element dieser Zentren ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, die nach wie vor bevorzugt wohnungsnah nachgefragt werden. Diese sollten möglichst ergänzt werden um Gastronomie, Dienstleistungen sowie soziale und kulturelle Einrichtungen von der Kita bis zum Repair-Café. Wichtig sind attraktive öffentliche Räume für konsumfreie Aufenthalte und Treffen von Jung bis Alt. Die Zentren können durch Angebote für Coworking in der Nachbarschaft und von kuratierten Experimentierflächen an Vielfalt gewinnen. Die Entwicklung oder Stärkung solcher Quartierszentren erfordert die Zusammenarbeit der verschiedenen relevanten Bereiche in den Bezirken mit den Gewerbetreibenden und den Grundeigentümer:innen, den sozialen Trägern, den Wohnungsunternehmen und der Zivilgesellschaft des Quartiers. In den RISE-Fördergebieten werden diese Zielsetzungen verfolgt.

3.5.2 Wohnraumkonzepte für Quartiere oder Stadtteile

Die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik soll dazu beitragen, dass bedarfsgerechter Wohnraum für die verschiedenen Nachfragegruppen zur Verfügung steht. Die in den letzten Jahrzehnten entstandenen Quartiere und Wohnungsbestände sind Ergebnis der in ihren Entstehungsphasen vorherrschenden Nachfrage und Bautypologien, die vor allem von der Zweigenerationen-Kernfamilie geprägt war. Diese wurden für die unterschiedlichen Einkommensgruppen in der Form von Geschosswohnungsbau, verdichteten Wohnungsbau oder freistehenden Einfamilienhäusern gebaut.

Es ist schon lange bekannt und wird in den empirischen Ergebnissen dieser Studie für Hamburg auch wieder deutlich, dass sich die Lebensformen und Haushaltstypen inzwischen deutlich ausdifferenziert haben. Dies hat zur Folge, dass der über die vergangenen Jahrzehnte entstandene Wohnungsbestand zum Teil nicht mehr dem heutigen Bedarf bzw. der Struktur der Haushalte angemessen ist. Außerdem verändern sich die Lebens- und Haushaltsformen im biografischen Verlauf (Jugend, junge Erwachsene, Berufs- und Familienleben, Veränderungen der Lebens- und Haushaltskonstellationen mit 50+ und im Alter) und weisen in diesen Phasen zudem eine erhebliche Varianz auf.

Es besteht also eine inzwischen deutlich größere Vielfalt der Nachfrage, der das Angebot nur noch zum Teil entspricht. Zugleich besteht insbesondere bei vielen Familien und älteren Haushalten der Wunsch, im Falle eines Wohnungswechsels im Quartier oder Stadtteil zu bleiben, weil die gewachsenen Bezüge und sozialen Netze geschätzt werden und ein wesentliches Element der Lebensqualität, des Sicherheitsempfindens oder sogar der Alltagsbewältigung sind. Vor diesem Hintergrund sollte in den Quartieren und Stadtteilen ein Angebot an Wohnraum vorhanden sein, das die gewachsene Vielfalt der Lebensformen und Haushaltstypen berücksichtigt. Das ist heute in vielen Stadtteilen nicht der Fall.

Vorgeschlagen wird deshalb, für Stadtteile oder größere Quartiere Wohnraumkonzepte zu erarbeiten, die den Wohnungsbestand, die voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung bzw. Haushalte und auf dieser Basis ausgeprägte Defizite, d.h. im Stadtteil/Quartier absehbar nicht zu realisierende Bedarfe bzw. Nachfrage darstellen. Dies könnte zum Beispiel ein Bedarf an altengerechtem Wohnraum in stark von Einfamilienhäusern geprägten Stadtteilen, an familiengerechten Eigentumsformen im Kontext von stark verdichteten Quartieren oder an gemeinschaftlichen Wohnformen für ältere Menschen in urbanen Quartieren sein. Die Wohnraumkonzepte sollen der Wohnungswirtschaft und der Stadt eine Orientierung geben, um diese Bedarfe bei Planungen und Konzeptausschreibungen zu berücksichtigen.

3.6 Innovationen forcieren

Im Folgenden werden Vorschläge skizziert, die neue Ansätze aufgreifen, die nur eingeschränkt zu den Oberthemen Neubau, Bestand und Quartier passen.

3.6.1 Neues Wohnen¹⁴⁶

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Differenzierung der Haushaltsstrukturen und Wohnformen erscheint es als sinnvoll, die **Anpassungsfähigkeit** von Gebäuden und Wohnungen bei der Bewertung der Konzeptqualität zu einem Kriterium bzw. Qualitätsmerkmal zu machen.

Ein Grundproblem der Entwicklung des Wohnungsmarktes ist der beständige Anstieg der Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf, auch unabhängig von haushaltsstrukturellen und -biographischen Aspekten, sowie die Steigerung der Ausstattungsqualität der Wohnungen. Beide sind in erheblichem Umfang für den Anstieg des Ressourcenverbrauchs und der Kosten im Wohnungsbau und auch der Nutzung verantwortlich. Eine Überprüfung und Senkung der Ansprüche und Standards kann aus gesamtgesellschaftlicher Sicht sinnvoll sein, ob sie auf Akzeptanz bei den nachfragenden Haushalten tritt, erscheint fraglich. Vorgeschlagen wird, Konzepte und Ansätze für „**tiny living**“, d.h. gutes Wohnen auf weniger Fläche, aufzubereiten, zu kommunizieren und bei den Richtlinien der Wohnungsbauförderung und der Konzeptvergabe zu berücksichtigen.

¹⁴⁶ Einige Vorschläge für neue Wohnformate wurden bereits in vorigen Abschnitten erläutert: Die Schaffung einer Agentur für gemeinschaftliches Wohnen sowie die Förderung von Modellprojekten und Unterstützungsstrukturen für die Entwicklung und Realisierung **neuer Formate für gemeinschaftliches Wohnen** (3.3.1 f)), die entsprechende Anpassung der Regulierung in den sozialen Erhaltungsverordnungen (3.4.2), ggf. die Realisierung im Rahmen von „Neues Wohnen in älteren Einfamilienhäusern“ (3.4.4) und im Rahmen der Unterstützung von neuen Hausgemeinschaften (3.6.1).

3.6.2 Gartenbezogenes Wohnen

Insbesondere Familien und ältere Haushalte haben den Wunsch, sich gärtnerisch zu betätigen, am liebsten natürlich im eigenen Garten, der aber nur einem kleinen Teil der Hamburger:innen zur Verfügung steht. Für die vorhandenen **Kleingartenanlagen** bestehen lange Wartelisten und die Nachfrage ist seit längerem hoch.¹⁴⁷ Die Stadt Hamburg versucht, zusätzliche Gärten durch eine Umstrukturierung von Altanlagen mit kleineren Parzellen zu schaffen. Grundsätzlich scheint ein erhebliches Potenzial für neue Kleingärten entlang der S-Bahn nach Bergedorf sowie in den Vier- und Marschlanden zu bestehen. Geeignet wären außerdem mit dem Öffentlichen Verkehr gut erschlossene Standorte im Hamburger Umland.

Im Bestand besteht für die Schaffung von wohnungsnahen gärtnerisch nutzbaren Flächen in dem „Abstandsgrün“ vieler Wohnsiedlungen, manchen öffentlichen Grünanlagen und auf wenig genutzten bzw. Brachflächen, etwa an Bahngleisen oder am Rand von Gewerbegebieten oder auf versiegelten Flächen in Form von „**urban gardening**“ vielfach offensichtlich noch Potenzial. Für die Wohnungsunternehmen, andere private Eigentümer:innen und die öffentliche Hand entsteht mindestens Verwaltungsaufwand, solche Flächen bereitzustellen und das Risiko von Problemen während der Nutzung oder deren Aufhebung, die ggf. geringere Pflegekosten (bei Wohnanlagen ohnehin von den Mieter:innen zu tragende Betriebskosten) und ggf. Pachteinahmen in der Regel übersteigen. Das gilt erst recht für nutzbare Dachgärten, deren Klima- und Wasserhaltungseffekte allerdings bedeutend sind.¹⁴⁸ Vorgeschlagen wird, dass die Stadt eine Handreichung mit Empfehlungen, Checklisten und Musterverträgen für Eigentümer:innen und Nutzer:innen privater Freizeitgärten herausgibt.

3.6.3 Kooperative Ansätze mit dem Umland

Zwischen Hamburg und den Nachbargemeinden gibt es im Hinblick auf die Stadt- und insbesondere die Baulandentwicklung, die Wohnungspolitik, die Verkehrspolitik, die Schulpolitik und sogar bei der Bauordnung z.T. erhebliche Unterschiede. Für den Wohnungsmarkt sind die administrativen Grenzen allerdings irrelevant. Insbesondere die Verfügbarkeit von verhältnismäßig günstigem Bauland bzw. geringere Immobilienpreise haben seit den 1960er Jahren dazu geführt, dass viele Hamburger Haushalte in das Umland gezogen sind. In der Stadtregion besteht ein, nach Teilräumen sicher unterschiedlicher, aber jeweils grenzübergreifend mehr oder weniger einheitlicher Wohnungsmarkt, was auch im Such- und Umzugsverhalten der Haushalte zum Ausdruck kommt.

Aufgrund dieser engen Verflechtungen ist es nicht nur sinnvoll, sondern geboten, die Entwicklung der Landschaft, der Flächen für Wohnen und Gewerbe, der technischen Infrastrukturen, nicht nur des Verkehrs, bis hin zur Entwicklung der Bevölkerung und der bestehenden Siedlungsbereiche, grenzübergreifend im Zusammenhang zu betrachten

¹⁴⁷ Vgl. konsalt 2016: Kleingartenbedarf in Hamburg. Untersuchung 2015, <https://www.hamburg.de/contentblob/6492296/55ac714ff5e6822028cc94a2a2d27e24/data/kleingartenbedarfsanalyse.pdf>

¹⁴⁸ Zur Gründachförderung in Hamburg s. <https://www.hamburg.de/foerderung/4364756/gruendachfoerderung/>

und koordiniert zu betreiben. Dies gilt in besonderem Maße für den Wohnungsbau, der die zukünftige Entwicklung der Siedlungsteile maßgeblich bestimmen wird. Vorgeschlagen wird, verbindliche **Vereinbarungen** insbesondere über die Errichtung von gefördertem Wohnraum, Flächenneuausweisungen und Wohnungstypologien zu treffen, die ggf. durch Maßnahmen im Bereich der Landschaftsgestaltung und Nutzung, den technischen Infrastrukturen (Verkehr, Wasser, Energie etc.) und den sozialen Infrastrukturen (Schulen, Kita) ergänzt werden können.

Literaturverzeichnis

- Adam, B. (2021): Gärtnern in der Stadt. In: Stadtforschung und Statistik, Jahrgang 34, Heft 2, 2021. S. 33-43.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2018): Kleingärten im Wandel – Innovationen für verdichtete Räume, Bonn, S. 30 ff.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg., 2020): Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte. BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020. Abgerufen von: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-11-2020-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3 (letzter Zugriff 24.05.2023)
- Bitkom e.V. (2022): Klima, Kosten und Corona treiben Mobilitätswende. Presseinformation. Verfügbar unter: <https://www.bitkom.org/Presse/Presseinformation/Smarte-Mobilitaet-2022#> (letzter Zugriff 24.05.2023)
- BMDV – Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastrukturen (2019): Mobilität in Deutschland. Ergebnisbericht. Verfügbar unter: https://www.mobilitaet-in-deutschland.de/archive/pdf/MiD2017_Ergebnisbericht.pdf (letzter Zugriff 24.05.2023)
- Bonin, H.; Eichhorst, W.; Kaczynska, J.; Kümmerling, A.; Rinne, U.; Scholten, A.; Steffes, S. (2020): Verbreitung und Auswirkungen von mobiler Arbeit und Homeoffice. Verfügbar unter: https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/Forschungsberichte/fb-549-pdf-verbreitung-auswirkung-mobiles-arbeiten.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (letzter Zugriff 24.05.2023)
- Dangschat, J. S.; Blasius, J. (Hrsg., 1994): Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden. Opladen: Leske + Budrich.
- Eckardt, F. (Hrsg., 2012): Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden: Springer VS.
- Eckardt, F.; Meier, S. (Hrsg., 2021): Handbuch Wohnsoziologie. Wiesbaden: Springer VS.
- Empirica (2021): Gutachten zur Beurteilung der Lage/Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg – eine Analyse von Umfang und Struktur der Wanderungen. Abgerufen von: https://daten.transparenz.hamburg.de/Dataport.HmbTG.ZS.Webservice.GetRessource100/GetRessource100.svc/9ddf4f23-242f-4cbc-909a-a7b75155e2f2/Akte_BWSB670.210-109_004.pdf (letzter Zugriff 24.05.2023)
- Fedrowitz, M. (2011): Gemeinschaftliches Wohnen in Deutschland. In: N aktuell 5 (09.2011) 9, Abgerufen von: https://aktuell.nationalatlas.de/wp-content/uploads/11_09_Wohnprojekte.pdf (letzter Zugriff 24.05.2023)
- Fedrowitz, M. (2016): Gemeinschaftliches Wohnen – Stand und Entwicklung in Deutschland. In: Nachrichten – Magazin der Akademie für Raumforschung und Landesplanung

46 (1): 9-12. Abgerufen von: https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/nachrichten/2016-1/Nachr_1-2016_Fedrowitz_S9-12_online.pdf (letzter Zugriff 24.05.2023)

FES – Friedrich-Ebert-Stiftung (1997): Politik-Dossier Wohnungspolitik. Kapitel 1: Die Versorgung der Deutschen mit Wohnungen. Abgerufen von: <https://library.fes.de/full-text/stabsabteilung/00518toc.htm> (letzter Zugriff 24.05.2023)

FHH – Freie und Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde (2021): Technisches Leistungsverzeichnis, Studie zur Entwicklung des Wohnverhaltens in Hamburg, Vergabenummer 2021000995.

Frank, S. (2014): Mittelschichtfamilien als Adressaten und Motoren der Stadt- und Quartiersentwicklung. In: Informationen zur Raumentwicklung, 04/2014, S. 361-371.

Frank, S. (2020): Suburbane Räume und Lebensweisen: Von der Peripherie ins Zentrum – und nicht zurück. In: Breckner, I. et al. (Hrsg., 2020): Stadtsoziologie und Stadtentwicklung, S. 257–268. Baden-Baden: Nomos.

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg., 2023): GdW Branchenbericht 9 – Wohntrends 2040.

Gebhardt, D. (2012). Wohnmobilität. In: Kemper, F.J.; Kulke, E.; Schulz, M. (Hrsg.) Die Stadt der kurzen Wege. Quartiersforschung. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Harth, A.; Scheller, G. (2012): Das Wohnerlebnis in Deutschland: Eine Wiederholungsstudie nach 20 Jahren. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Hasse, J. (2012). Wohnen. In: F. Eckardt (Hrsg.), Handbuch Stadtsoziologie (S. 475–502). Wiesbaden: Springer Fachmedien.

Häußermann, H.; Siebel, W. (2000): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. 2., korrigierte Auflage. Weinheim/München: Juventa Verlag.

Holtmann, E.; Schaefer, R. (1996): Wohnen und Wohnungspolitik in der Großstadt. Eine empirische Untersuchung über Wohnformen, Wohnwünsche und kommunalpolitische Steuerung in Nürnberg. Opladen: Leske+Budrich.

Interhyp (2021): Interhyp-Wohntraumstudie 2021: Eigenes Zuhause wird in unsicheren Zeiten noch wichtiger / Wunsch nach Eigentum steigt erneut. Abgerufen von: <https://www.interhyp.de/ueber-interhyp/presse/interhyp-wohntraumstudie-2021-wunsch-nach-eigentum-steigt-erneut/> (letzter Zugriff 24.05.2023)

IW – Institut der deutschen Wirtschaft (2022): Home-Office nach fast zwei Jahren Pandemie. Ein Rück- und Ausblick über die Verbreitung und Struktur der räumlichen und zeitlichen Flexibilisierung von Arbeit in Deutschland, Europa und den USA. IW-Report 2/2022. Abgerufen von: <https://www.iwkoeln.de/studien/christiane-flueter-hoffmann->

[oliver-stettes-homeoffice-nach-fast-zwei-jahren-pandemie.html](#) (letzter Zugriff 24.05.2023)

Kellerhoff, J. (2014): Soziale Ungleichheit am Wohnungsmarkt. Eine nachfrageorientierte Analyse. (Dissertation), Bochum.

Kley, S. (2009): Migration im Lebensverlauf. Der Einfluss von Lebensbedingungen und Lebenslaufereignissen auf den Wohnortwechsel. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Maslow, A.H. (1943): A Theory of Human Motivation, in: Psychological Review, 50, 370-396. Abgerufen von: <https://psychclassics.yorku.ca/Maslow/motivation.htm> (letzter Zugriff 24.05.2023)

Neumann, U.; Spellerberg, A.; Eichholz, L. (2022): Veränderungen beim Wohnen und von Standortpräferenzen durch Homeoffice in der Covid-19-Pandemie? In: Raumforschung und Raumordnung, Ausgabe 80(4), S. 434-450.

OTTO Group (Hrsg., 2023): Vom Optimismus der Tat. 6. Trendstudie zum ethischen Konsum. Abgerufen von: https://www.ottogroup.com/medien/cached/docs/de/trendstudien/6_trendstudie_ottogroup_2023.pdf (letzter Zugriff 24.05.2023)

Peter, H.; Toppel, C.; Steinführer, A. (2022): Wohnstandortentscheidungen in einer wohnbiographischen Perspektive Eine explorative Studie in ländlichen und großstädtischen Kontexten. Thünen Report 93. Braunschweig: Johann Heinrich von Thünen-Institut.

Rossi, P. H. (1955): Why Families Move: A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility. Glencoe: The Free Press.

Schneider, N.; Spellerberg, A. (1999): Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen: Leske + Budrich.

Silbermann, A. (1963): Vom Wohnen der Deutschen. Eine soziologische Studie über das Wohnerleben. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Silbermann, A. (1991): Neues vom Wohnen der Deutschen. Köln: Verlag Wissenschaft und Politik.

Spellerberg, A. (Hrsg.; 2018): Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich. Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens. Wiesbaden: Springer VS.

Spiegel, E. (1986): Neue Haushaltstypen, Frankfurt/New York: Campus.

Sterzer, L. (2019): Wohnen und Mobilität im Kontext von Fremdbestimmung und Exklusion. Wiesbaden: Springer

UBA – Umweltbundesamt (2019): Veränderungen im Mobilitätsverhalten zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität. Verfügbar unter: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-08-29-texte_101-2019_mobilitaetsverhalten.pdf (letzter Zugriff 24.05.2023)

UBA – Umweltbundesamt (2022): Umweltbewusstsein in Deutschland 2020. Ergebnisse einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage. Abgerufen von: <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/umweltbewusstsein-in-deutschland-2020> (letzter Zugriff 24.05.2023)

WSI – Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliches Institut (o.J.): Erwerbstätigenquoten und Erwerbsquoten 1991–2020. Verfügbar unter: <https://www.wsi.de/de/erwerbsarbeit-14617-erwerbstaetigenquoten-und-erwerbsquoten-14877.htm> (letzter Zugriff 24.05.2023)

Zimmerli, J. (2012): Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter – Heute und in Zukunft. Die Babyboomer und ältere Generation im Fokus. Abgerufen von: https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Themen/PDF/Wohnbeduerfnisse_Wohnmobilitaet_im_Alter_Studie.pdf (letzter Zugriff 24.05.2023)

Amtliche Schriften

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg; Betr.: Antrag zur Studie zur Entwicklung des Wohnverhaltens; Drucksache 22/2671 vom 29.12.2020

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Betr.: Die gesamte Metropolregion im Blick – Studie zur Entwicklung des Wohnverhaltens auf Hamburger Umland ausdehnen; Drucksache 22/2804, vom 12.01.2021

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg; Betr.: Studie zur Entwicklung des Wohnverhaltens – inklusive Zukunft des öffentlichen Raumes und der Weiterentwicklung von Quartieren; Drucksache 22/2814 vom 13.01.2021

Anhang – Daten und Befragungsergebnisse

Abbildung 111 – Wanderungssaldo 2019 bis 2019 – unter 18-Jährige – kleinräumig (je. 1000 Einw.)

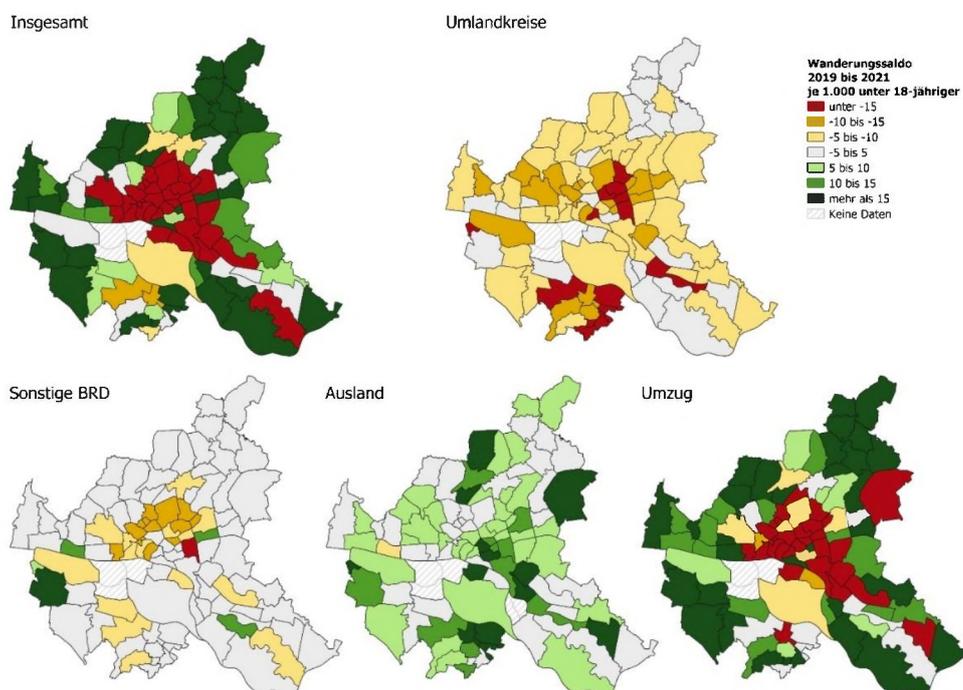
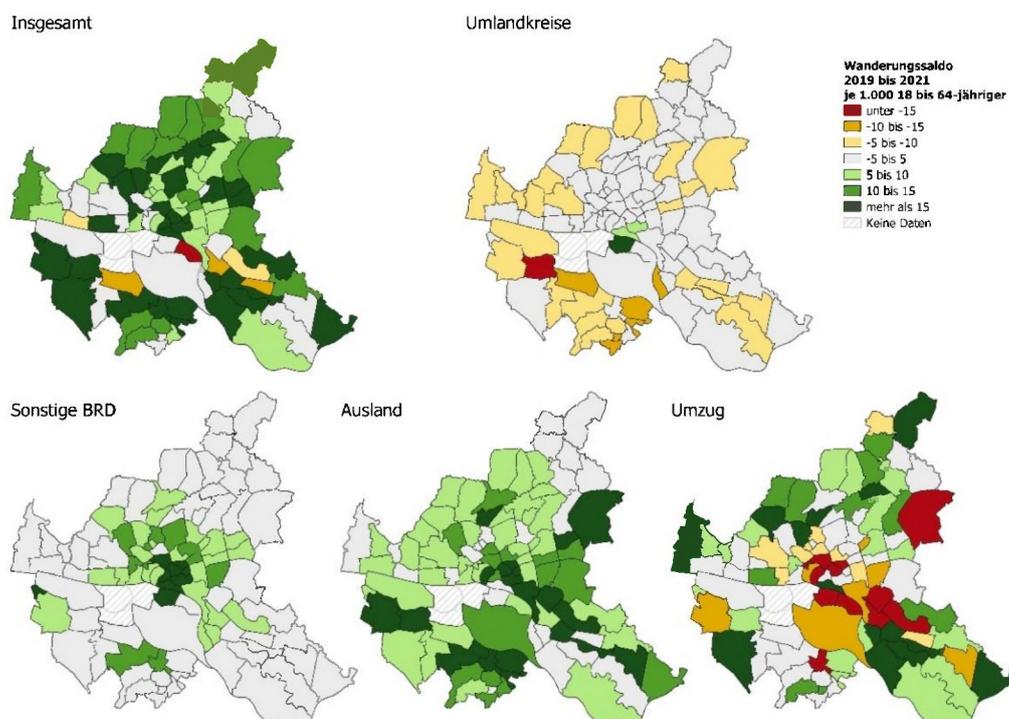
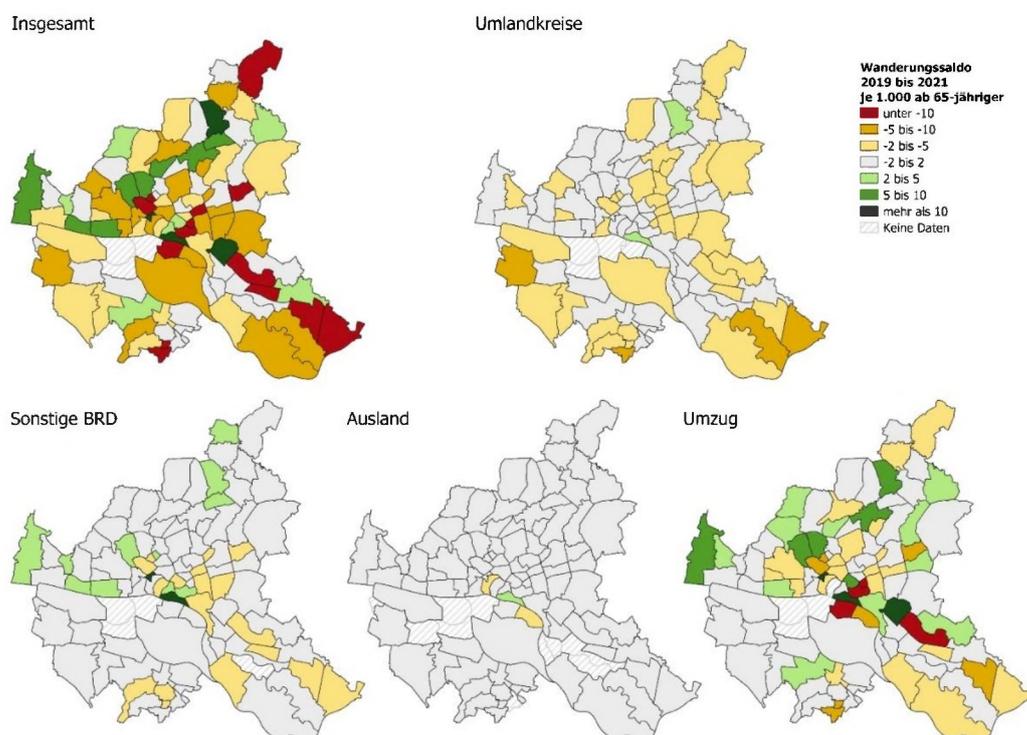


Abbildung 112 – Wanderungssaldo 2019 bis 2019 – 18- bis 65-Jährige – kleinräumig (je. 1000 Einw.)



Quelle: Statistikamt Nord; eigene Darstellung

Abbildung 113 – Wanderungssaldo 2019 bis 2021 – über 65-Jährige – kleinräumig (je. 1000 Einw.)



Quelle; Statistikamt Nord; eigene Darstellung

Tabelle 41 – Wohnfläche nach Lebensphase (Miete und Eigentum)

	Median		arithmetisches Mittel	
	Wohnfläche (in m ²)	Wohnfläche pro Kopf (in m ²)	Wohnfläche (in m ²)	Wohnfläche pro Kopf (in m ²)
Auszubildende und Studierende - Miete	55,0	29,0	53,6	32,7
Junge Haushalte - Miete	55,0	42,5	59,1	43,7
Familien (inkl. Haushalte in der Familiengründungsphase) - Miete	76,5	25,8	82,2	27,8
Alleinerziehende - Miete	65,8	27,6	69,7	30,0
Mittelalte Haushalte - Miete	59,0	46,3	64,6	47,6
Ältere Haushalte - Miete	64,7	50,0	68,2	52,7
Junge und Familien - Eigentum	125,0	35,8	130,4	40,5
Mittelalte und Ältere - Eigentum	102,0	60,0	110,7	69,9
Insgesamt	69,0	42,5	79,1	46,8

Tabelle 42 – Zimmeranzahl nach Lebensphase (Miete und Eigentum)

	Median		arithmetisches Mittel	
	Zimmer	Zimmer pro Kopf	Zimmer	Zimmer pro Kopf
Auszubildende und Studierende - Miete	2,0	1,0	2,1	1,3
Junge Haushalte - Miete	2,0	2,0	2,3	1,8
Familien (inkl. Haushalte in der Familiengründungsphase) - Miete	3,0	1,0	3,2	1,1
Alleinerziehende - Miete	3,0	1,0	2,9	1,2
Mittelalte Haushalte - Miete	2,0	2,0	2,5	1,9
Ältere Haushalte - Miete	3,0	2,0	2,7	2,1
Junge und Familien - Eigentum	5,0	1,3	4,8	1,5
Mittelalte und Ältere - Eigentum	4,0	2,0	4,0	2,6
Insgesamt	3,0	1,5	3,0	1,8

Tabelle 43 – Belegungssituation im Wohnungsbestand differenziert nach Haushaltsgröße

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4+ PHH
unter 40 m ²	88 %	8 %	3 %	1 %
40 bis 60 m ²	71 %	25 %	2 %	1 %
60 bis 80 m ²	35 %	40 %	16 %	9 %
80 bis 100 m ²	19 %	42 %	20 %	19 %
100 bis 120 m ²	12 %	40 %	21 %	27 %
120 bis 140 m ²	14 %	33 %	23 %	30 %
140 m ² und mehr	11 %	30 %	19 %	40 %

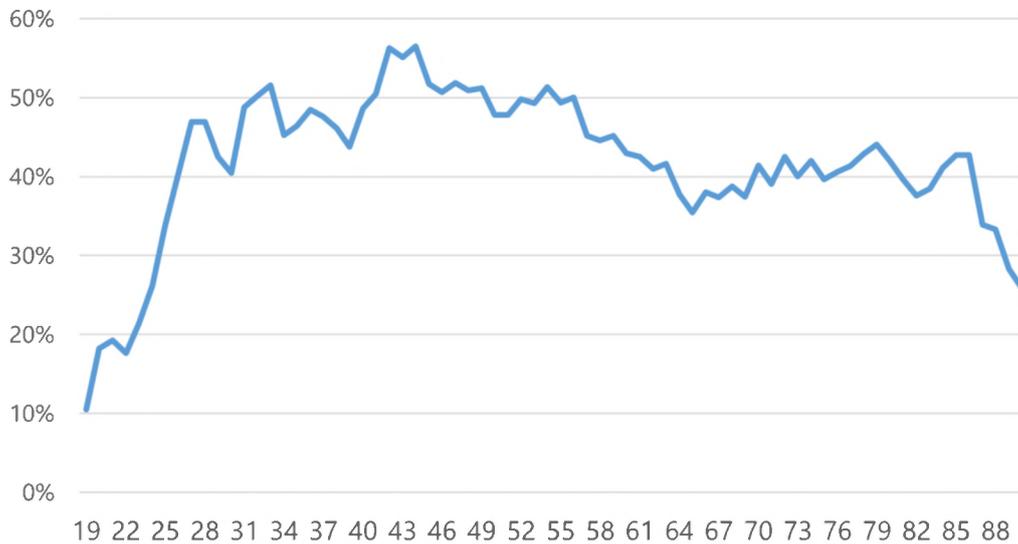
Tabelle 44 – Äquivalenzeinkommen nach Lebensphase (Miete und Eigentum)

	arithmetisches Mittel	Median
Auszubildende und Studierende - Miete	1.300,00 €	1.250,00 €
Junge Haushalte - Miete	2.580,00 €	2.500,00 €
Familien (inkl. Haushalte in der Familiengründungsphase) - Miete	2.440,00 €	2.330,00 €
Alleinerziehende - Miete	1.490,00 €	1.410,00 €
Mittelalte Haushalte - Miete	2.330,00 €	2.250,00 €
Ältere Haushalte - Miete	1.880,00 €	1.630,00 €
Junge und Familien - Eigentum	2.920,00 €	2.750,00 €
Mittelalte und Ältere - Eigentum	2.830,00 €	2.500,00 €
Insgesamt	2.390,00 €	2.250,00 €

Tabelle 45 – Wohnkostenbelastung (warm) nach Lebensphase (Miete und Eigentum)

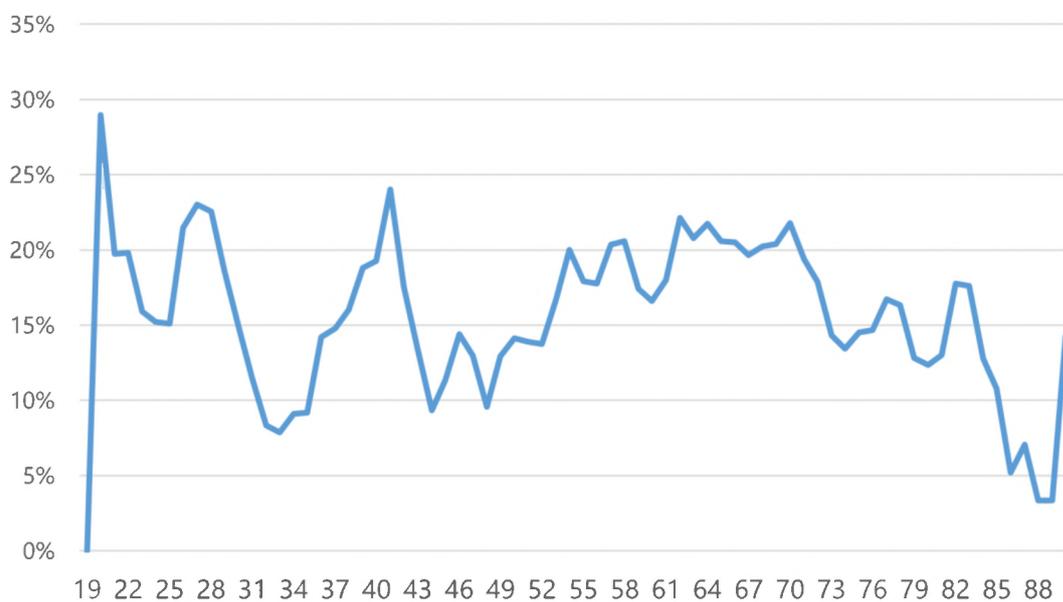
	arithmetisches Mittel	Median
Auszubildende und Studierende - Miete	46 %	43 %
Junge Haushalte - Miete	33 %	29 %
Familien (inkl. Haushalte in der Familiengründungsphase) - Miete	30 %	27 %
Alleinerziehende - Miete	45 %	39 %
Mittelalte Haushalte - Miete	36 %	31 %
Ältere Haushalte - Miete	44 %	39 %
Junge und Familien - Eigentum	33 %	30 %
Mittelalte und Ältere - Eigentum	25 %	22 %
Insgesamt	35 %	31 %

Abbildung 114 – Anteil der befragten Personen, die mit einem (Ehe-) Partner einer (Ehe-) Partnerin zusammenleben differenziert nach dem Alter (gleitender Durchschnitt für 3 Altersjahrgänge)



Quelle: Haushaltsbefragung

Abbildung 115 – Anteil der befragten Personen, die das gemeinschaftliche dem individuellen Wohnen vorziehen differenziert nach dem Alter (gleitender Durchschnitt für 3 Altersjahrgänge)



Quelle: Haushaltsbefragung

Tabelle 46 – Umzugsbereitschaft nach Lebensphase (Miete und Eigentum)

	Denken Sie über einen Umzug nach?		
	Nein	Ja, ich bin aktuell bereits auf Wohnungssuche	Ja, ich will innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre umziehen
Auszubildende und Studierende - Miete	33 %	21 %	46 %
Junge Haushalte - Miete	41 %	20 %	39 %
Familien (inkl. Haushalte in der Familiengründungsphase) - Miete	32 %	25 %	43 %
Alleinerziehende - Miete	33 %	21 %	46 %
Mittlere Haushalte – Miete*	61 %	15 %	24 %
Ältere Haushalte - Miete	82 %	6 %	12 %
Junge und Familien - Eigentum	88 %	2 %	10 %
Mittlere und Ältere - Eigentum	90 %	2 %	8 %

*Ohne Antworten der erwachsenen Kinder

Tabelle 47 – Wichtigster Umzugswunsch nach Lebensphase (Miete und Eigentum)

	Auszubildende und Studierende - Miete	Junge Haushalte - Miete	Familien (inkl. Haushalte in der Familiengründungsphase) - Miete	Alleinerziehende - Miete	Mittlere Haushalte - Miete	Ältere Haushalte - Miete	Junge und Familien - Eigentum	Mittlere und Ältere - Eigentum	Gesamt
(1) Familiennachwuchs	0 %	0 %	20 %	5 %	0 %	0 %	9 %	0 %	5 %
(2) Zusammenziehen mit Partnerin/Partner	14 %	12 %	1 %	2 %	6 %	1 %	0 %	4 %	6 %
(3) Trennung von Partnerin bzw. Partner/Sterbefall	0 %	1 %	0 %	0 %	2 %	1 %	0 %	4 %	1 %
(4) Auszug der Kinder	0 %	0 %	0 %	3 %	2 %	1 %	6 %	5 %	1 %
(5) Auszug aus dem Elternhaus	0 %	0 %	0 %	4 %	1 %	0 %	9 %	7 %	1 %
(6) Zu klein/zu wenig Zimmer	27 %	23 %	37 %	24 %	19 %	8 %	31 %	2 %	24 %
(7) Zu groß/zu viele Zimmer	0 %	0 %	1 %	0 %	2 %	9 %	3 %	11 %	2 %

(8) Nicht barrierefrei	0 %	2 %	0 %	0 %	7 %	13 %	3 %	18 %	4 %
(9) Schlecht ausgestattet (z.B. kein Balkon, kein Garten)	4 %	7 %	2 %	4 %	5 %	3 %	0 %	0 %	4 %
(10) Schlechter Zustand/nicht saniert (bspw. Schimmel)	3 %	4 %	5 %	5 %	6 %	5 %	0 %	0 %	4 %
(11) Wunsch, die Wohnung/das Haus nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten bzw. zu verändern	1 %	2 %	2 %	0 %	2 %	0 %	3 %	2 %	2 %
(12) Sonstige wohnungsbezogene Gründe (bspw. dunkle Wohnung, zu laut)	1 %	4 %	2 %	5 %	6 %	3 %	6 %	4 %	4 %
(13) Wunsch nach Nähe zu Freunden/Familienangehörigen	4 %	2 %	3 %	4 %	3 %	4 %	0 %	2 %	3 %
(14) Wunsch nach gemischter Wohnbevölkerung (unterschiedliche Kulturkreise und Altersklassen)	0 %	0 %	0 %	2 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %
(15) Wunsch nach Nähe zur Arbeits- oder Ausbildungsstätte	9 %	5 %	3 %	4 %	2 %	3 %	0 %	0 %	3 %
(16) Wunsch nach guter verkehrlicher Anbindung (ÖPNV)	0 %	1 %	0 %	0 %	0 %	3 %	0 %	2 %	1 %
(17) Wunsch nach guter verkehrlicher Anbindung (Kfz)	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
(18) Wunsch nach Wohnen „im Grünen“	1 %	3 %	4 %	2 %	5 %	5 %	11 %	13 %	4 %
(19) Wunsch nach städtischem Umfeld (vielfältiges Angebot - Geschäfte/Restaurants etc. in der Nachbarschaft)	1 %	4 %	1 %	0 %	1 %	1 %	9 %	2 %	2 %
(20) Wunsch nach Sicherheit (in der Nachbarschaft)	1 %	1 %	1 %	0 %	1 %	0 %	0 %	0 %	1 %
(21) Wunsch nach besserem sozialem Umfeld	0 %	1 %	0 %	4 %	4 %	4 %	0 %	2 %	2 %
(22) Wunsch nach ruhigerem Wohnumfeld	2 %	4 %	1 %	9 %	6 %	4 %	0 %	5 %	4 %
(23) Wunsch nach besserer Versorgungssituation (z. B. Arztpraxen, Supermarkt etc.)	0 %	0 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
(24) Wunsch nach gutem Schul- und Betreuungsangebot für Kinder	0 %	0 %	0 %	2 %	0 %	0 %	3 %	0 %	0 %
(25) Wohnung/Haus ist zu teuer	7 %	6 %	4 %	6 %	9 %	10 %	3 %	2 %	6 %
(26) Kündigung durch die Vermieterin bzw. den Vermieter	12 %	2 %	0 %	5 %	0 %	4 %	0 %	0 %	2 %
(27) Bildung von Wohneigentum	0 %	6 %	7 %	0 %	2 %	3 %	3 %	2 %	4 %
(28) Schlechtes Preis-Leistungs-Verhältnis	0 %	2 %	1 %	2 %	2 %	3 %	0 %	0 %	2 %
(29) Grundstück/Haus/Wohnung geerbt	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	2 %	0 %
(30) Sonstiges	11 %	6 %	2 %	6 %	7 %	15 %	3 %	14 %	6 %

Tabelle 48 – Diskrepanz Wohnwunsch und Ist-Situation nach Lebensphasen sowie Miet- und im Eigentumsverhältnisse (Punktwert)

	Auszubildende und Studierende - Miete	Junge Haushalte - Miete	Familien (inkl. Haushalte in der Familiengründungsphase) - Miete	Alleinerziehende - Miete	Mittlere Haushalte - Miete	Ältere Haushalte - Miete	Junge und Familien - Eigentum	Mittlere und Ältere - Eigentum	Insgesamt
Offener Grundriss	1,1	0,6	0,5	0,5	0,7	0,4	0,2	0,3	0,5
Mehrere/kleinere Räume	0,3	0,3	0,4	0,6	0,3	0,1	0,2	0,1	0,2
Flexibler Grundriss	0,8	0,6	0,9	0,9	0,7	0,2	0,6	0,4	0,6
Platz, um Familie/Freunde zu beherbergen/bewirten	1,7	1,2	1,3	1,1	0,9	0,4	0,6	0,3	0,9
Platz, um zu Hause zu arbeiten	1,1	0,9	1,1	1,0	0,5	0,1	0,5	0,1	0,6
Ein Kinderzimmer je Kind	0,8	0,9	1,5	1,5	0,4	0,3	0,2	0,2	0,6
Eigener Garten	1,3	1,2	1,4	1,3	0,9	0,3	0,3	0,2	0,8
Ruhiges Wohnumfeld	1,2	1,1	1,0	1,1	1,2	0,7	0,5	0,6	0,9
Lebendiges Quartier	0,6	0,6	0,5	0,4	0,4	0,3	0,5	0,3	0,4
Nachbarschaft "in der man sich kennt"	0,7	0,8	0,6	0,8	0,8	0,6	0,3	0,4	0,6
Moderne Haustechnik	0,8	1,2	1,0	0,9	1,0	0,5	0,5	0,6	0,9
Nachhaltige Bauweise	2,0	1,8	1,7	1,7	1,8	1,2	1,6	1,3	1,6
Ländliches Umfeld	0,9	0,8	0,9	1,0	0,8	0,4	0,4	0,4	0,7
Parks	0,9	0,8	0,7	0,9	0,7	0,5	0,5	0,4	0,7
Nähe zu Freunden/Bekanntem	1,0	0,9	0,8	0,9	0,8	0,6	0,6	0,4	0,7
Kulturangebot	0,7	0,9	0,7	0,7	0,6	0,6	0,8	0,7	0,7
Gemischte Bewohnerstruktur	0,4	0,3	0,4	0,4	0,3	0,2	0,4	0,3	0,3
Schulbetreuung	0,2	0,3	0,7	0,7	0,2	0,2	0,4	0,2	0,3
Spielräume für Kinder	0,2	0,3	0,8	1,0	0,3	0,4	0,6	0,3	0,4
Sicherheitsgefühl	0,8	0,8	1,0	0,9	1,0	0,7	0,6	0,7	0,8
Anbindung ÖPNV	0,3	0,6	0,4	0,5	0,4	0,3	0,6	0,5	0,5
Anbindung Pkw	0,5	0,9	1,0	0,8	0,8	0,6	0,5	0,5	0,7
Radwegenetz	1,6	1,3	1,2	1,0	1,2	0,7	1,2	0,9	1,1
Umgestaltungsmöglichkeiten	1,2	1,1	1,2	1,2	1,0	0,5	0,5	0,4	0,9
Gute Adresse	0,3	0,3	0,4	0,7	0,5	0,4	0,2	0,3	0,4
Barrierefreiheit	0,8	0,6	0,6	0,9	1,0	1,1	0,4	0,9	0,8
Erreichbarkeit der Arbeit	0,7	0,7	0,8	0,5	0,6	0,2	0,6	0,4	0,6

Tabelle 49 – Diskrepanz Wohnwunsch und Ist-Situation nach Lebensphasen sowie Miet- und im Eigentumsverhältnisse (Punktwert in Relation zum Gesamtwert)

	Auszubildende und Studierende - Miete	Junge Haushalte - Miete	Familien (inkl. Haushalte in der Familiengründungsphase) - Miete	Alleinerziehende - Miete	Mittlere Haushalte - Miete	Ältere Haushalte - Miete	Junge und Familien - Eigentum	Mittlere und Ältere - Eigentum	Insgesamt
Offener Grundriss	0,6	0,1	0,0	0,0	0,2	-0,1	-0,3	-0,2	0,5
Mehrere/kleinere Räume	0,0	0,0	0,2	0,4	0,0	-0,1	-0,1	-0,2	0,2
Flexibler Grundriss	0,2	0,0	0,3	0,3	0,1	-0,4	0,0	-0,2	0,6
Platz, um Familie/Freunde zu beherbergen/bewirten	0,8	0,3	0,5	0,3	0,1	-0,4	-0,3	-0,6	0,9
Platz, um zu Hause zu arbeiten	0,5	0,3	0,5	0,4	-0,1	-0,5	-0,1	-0,4	0,6
Ein Kinderzimmer je Kind	0,2	0,3	0,8	0,9	-0,2	-0,3	-0,4	-0,5	0,6
Eigener Garten	0,5	0,4	0,6	0,5	0,1	-0,4	-0,5	-0,6	0,8
Ruhiges Wohnumfeld	0,2	0,1	0,1	0,2	0,3	-0,2	-0,4	-0,3	0,9
Lebendiges Quartier	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,1	-0,1	0,4
Nachbarschaft "in der man sich kennt"	0,1	0,2	0,0	0,2	0,1	-0,1	-0,3	-0,2	0,6
Moderne Haustechnik	0,0	0,3	0,1	0,1	0,2	-0,3	-0,3	-0,3	0,9
Nachhaltige Bauweise	0,4	0,2	0,1	0,1	0,2	-0,4	-0,1	-0,3	1,6
Ländliches Umfeld	0,2	0,2	0,2	0,3	0,1	-0,3	-0,3	-0,3	0,7
Parks	0,2	0,1	0,1	0,2	0,1	-0,1	-0,1	-0,2	0,7
Nähe zu Freunden/Bekanntem	0,3	0,2	0,1	0,1	0,1	-0,2	-0,1	-0,3	0,7
Kulturangebot	0,0	0,1	0,0	0,0	-0,1	-0,1	0,1	0,0	0,7
Gemischte Bewohnerstruktur	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	-0,1	0,1	-0,1	0,3
Schulbetreuung	-0,1	-0,1	0,3	0,4	-0,1	-0,1	0,1	-0,1	0,3
Spielräume für Kinder	-0,2	-0,1	0,3	0,6	-0,1	-0,1	0,2	-0,1	0,4
Sicherheitsgefühl	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	-0,1	-0,2	-0,1	0,8
Anbindung ÖPNV	-0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,2	0,1	0,5
Anbindung Pkw	-0,2	0,2	0,2	0,1	0,0	-0,1	-0,2	-0,2	0,7
Radwegenetz	0,5	0,2	0,1	-0,1	0,0	-0,4	0,1	-0,2	1,1
Umgestaltungsmöglichkeiten	0,4	0,2	0,4	0,3	0,2	-0,4	-0,4	-0,5	0,9
Gute Adresse	-0,1	0,0	0,0	0,3	0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4
Barrierefreiheit	0,0	-0,2	-0,2	0,1	0,2	0,3	-0,4	0,1	0,8
Erreichbarkeit der Arbeit	0,2	0,2	0,2	0,0	0,0	-0,3	0,0	-0,2	0,6

Tabelle 50 – Diskrepanz Wohnwunsch und Ist-Situation differenziert nach Haushalten mit Handlungsdruck (Punktwert)

	Junge geringe Einkommen - Handlungsdruck	Familien geringe Einkommen - Handlungsdruck	Mittlere und Ältere eher geringe Einkommen - Handlungsdruck	Junge eher hohe Einkommen - Handlungsdruck	Familien hohe Einkommen - Handlungsdruck	Mittlere/Ältere hohe Einkommen - Handlungsdruck	Optimierer	Passive - latenter Handlungsdruck	Insgesamt
Offener Grundriss	1,0	0,5	1,0	0,7	0,7	0,4	0,7	0,5	0,5
Mehrere/kleinere Räume	0,5	0,6	0,2	0,2	0,5	0,3	0,4	0,2	0,2
Flexibler Grundriss	1,1	0,9	0,6	0,7	1,1	0,5	0,8	0,6	0,6
Platz, um Familie/Freunde zu beherbergen/bewirten	1,9	1,4	1,1	1,8	1,7	0,7	1,3	0,7	0,9
Platz, um zu Hause zu arbeiten	1,0	1,0	0,5	1,2	1,2	0,4	1,1	0,3	0,6
Ein Kinderzimmer je Kind	1,0	1,9	0,4	1,0	2,2	0,2	0,9	0,6	0,6
Eigener Garten	1,6	1,2	0,9	0,9	1,7	0,8	1,4	0,8	0,8
Ruhiges Wohnumfeld	1,2	1,0	1,6	0,9	1,2	1,0	1,3	0,8	0,9
Lebendiges Quartier	0,9	0,5	0,4	0,6	0,5	0,3	0,6	0,3	0,4
Nachbarschaft "in der man sich kennt"	1,0	0,7	0,9	0,8	0,7	0,4	0,8	0,6	0,6
Moderne Haustechnik	1,4	0,8	1,2	1,4	1,3	1,2	1,1	0,7	0,9
Nachhaltige Bauweise	2,5	1,4	1,9	2,2	2,0	1,8	1,8	1,5	1,6
Ländliches Umfeld	1,0	0,9	0,8	0,7	1,0	0,8	1,0	0,6	0,7
Parks	1,0	0,9	1,0	0,9	0,7	0,5	0,9	0,6	0,6
Nähe zu Freunden/Bekanntem	1,3	0,9	0,8	0,8	0,9	0,7	1,0	0,7	0,7
Kulturangebot	1,2	0,8	0,6	0,7	0,8	0,8	0,9	0,6	0,7
Gemischte Bewohnerstruktur	0,5	0,3	0,2	0,4	0,5	0,3	0,4	0,3	0,3
Schulbetreuung	0,3	0,8	0,2	0,3	0,6	0,2	0,4	0,3	0,3
Spielräume für Kinder	0,4	0,8	0,2	0,2	0,8	0,2	0,5	0,4	0,4
Sicherheitsgefühl	1,2	1,3	1,1	0,9	1,0	1,1	1,0	0,7	0,8
Anbindung ÖPNV	0,4	0,4	0,4	0,5	0,6	0,6	0,5	0,4	0,5
Anbindung Pkw	0,9	0,7	0,9	1,0	1,1	1,0	0,8	0,7	0,7
Radwegenetz	1,2	0,9	0,9	1,8	1,3	1,2	1,3	1,0	1,1
Umgestaltungsmöglichkeiten	1,9	1,2	1,1	1,4	1,3	1,0	1,2	0,8	0,9
Gute Adresse	0,4	0,7	0,6	0,5	0,5	0,2	0,5	0,3	0,4
Barrierefreiheit	0,8	0,9	1,5	0,6	0,6	1,3	0,7	1,0	0,8
Erreichbarkeit der Arbeit	1,0	0,9	0,6	0,8	0,9	0,6	0,7	0,4	0,6

Tabelle 51 – Diskrepanz Wohnwunsch und Ist-Situation differenziert nach Haushalten mit Handlungsdruck (Punktwert in Relation zum Gesamtwert)

	Junge geringe Einkommen - Handlungsdruck	Familien geringe Einkommen - Handlungsdruck	Mittlere und Ältere eher geringe Einkommen - Handlungsdruck	Junge eher hohe Einkommen - Handlungsdruck	Familien hohe Einkommen - Handlungsdruck	Mittlere/Ältere hohe Einkommen - Handlungsdruck	Optimierer	Passive - latenter Handlungsdruck	Insgesamt
Offener Grundriss	0,5	0,0	0,5	0,1	0,2	-0,1	0,2	0,0	1
Mehrere/kleinere Räume	0,3	0,3	0,0	-0,1	0,3	0,0	0,1	-0,1	1
Flexibler Grundriss	0,5	0,3	0,0	0,1	0,5	-0,1	0,2	0,0	1
Platz, um Familie/Freunde zu beherbergen/bewirten	1,0	0,6	0,2	0,9	0,8	-0,1	0,4	-0,1	1
Platz, um zu Hause zu arbeiten	0,5	0,4	-0,1	0,6	0,7	-0,1	0,5	-0,3	1
Ein Kinderzimmer je Kind	0,3	1,3	-0,2	0,3	1,6	-0,4	0,3	0,0	1
Eigener Garten	0,8	0,4	0,1	0,1	0,9	0,0	0,6	0,0	1
Ruhiges Wohnumfeld	0,3	0,1	0,6	-0,1	0,2	0,1	0,4	-0,1	1
Lebendiges Quartier	0,5	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,1	-0,1	1
Nachbarschaft "in der man sich kennt"	0,4	0,1	0,3	0,2	0,1	-0,2	0,2	0,0	1
Moderne Haustechnik	0,5	0,0	0,3	0,5	0,5	0,4	0,2	-0,2	1
Nachhaltige Bauweise	0,9	-0,2	0,3	0,6	0,4	0,2	0,2	-0,1	1
Ländliches Umfeld	0,3	0,2	0,1	0,0	0,3	0,2	0,4	-0,1	1
Parks	0,3	0,3	0,3	0,2	0,1	-0,2	0,2	0,0	1
Nähe zu Freunden/Bekanntem	0,5	0,2	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	0,0	1
Kulturangebot	0,5	0,1	-0,1	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	1
Gemischte Bewohnerstruktur	0,2	0,0	-0,1	0,0	0,2	0,0	0,1	0,0	1
Schulbetreuung	0,0	0,4	-0,1	0,0	0,3	-0,1	0,1	0,0	1
Spielräume für Kinder	0,0	0,4	-0,2	-0,2	0,4	-0,2	0,1	0,0	1
Sicherheitsgefühl	0,3	0,4	0,3	0,1	0,1	0,2	0,1	-0,1	1
Anbindung ÖPNV	-0,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,0	-0,1	1
Anbindung Pkw	0,1	0,0	0,2	0,2	0,4	0,3	0,0	-0,1	1
Radwegenetz	0,1	-0,2	-0,3	0,7	0,2	0,1	0,2	-0,1	1
Umgestaltungsmöglichkeiten	1,0	0,3	0,3	0,6	0,5	0,2	0,4	-0,1	1
Gute Adresse	0,0	0,3	0,2	0,1	0,1	-0,2	0,1	-0,1	1
Barrierefreiheit	0,0	0,1	0,7	-0,2	-0,2	0,5	-0,1	0,2	1
Erreichbarkeit der Arbeit	0,4	0,3	0,1	0,2	0,3	0,0	0,2	-0,1	1

Tabelle 52 – Home-Office-Tätigkeit vor der Pandemie in Monaten nach Haushaltstyp

		Gar nicht	Bis zu 25 % meiner Ar- beitszeit	25 bis 50 % meiner Ar- beitszeit	Mehr als 50 % meiner Arbeitszeit
Vor der Pandemie	Auszubildende und Studierende - Miete	65 %	18 %	5 %	13 %
	Junge Haushalte - Miete	70 %	16 %	6 %	8 %
	Familien - Miete	66 %	20 %	7 %	8 %
	Alleinerziehende - Miete	54 %	27 %	6 %	14 %
	Mittelalte Haushalte - Miete	64 %	23 %	3 %	11 %
	Ältere Haushalte - Miete	56 %	18 %	7 %	20 %
	Junge und Familien - Eigentum	54 %	28 %	7 %	11 %
	Mittelalte und Ältere - Eigentum	54 %	17 %	9 %	20 %
Insgesamt		63 %	20 %	6 %	11 %

Tabelle 53 – Home-Office-Tätigkeit nach der Pandemie in Monaten nach Haushaltstyp

		Gar nicht	Bis zu 25 % meiner Ar- beitszeit	25 bis 50 % meiner Ar- beitszeit	Mehr als 50 % meiner Arbeitszeit
Nach der Pandemie	Auszubildende und Studierende - Miete	9 %	29 %	36 %	25 %
	Junge Haushalte - Miete	10 %	24 %	34 %	32 %
	Familien - Miete	8 %	29 %	36 %	28 %
	Alleinerziehende - Miete	13 %	30 %	27 %	31 %
	Mittelalte Haushalte - Miete	16 %	33 %	25 %	26 %
	Ältere Haushalte - Miete	37 %	24 %	10 %	29 %
	Junge und Familien - Eigentum	8 %	28 %	30 %	34 %
	Mittelalte und Ältere - Eigentum	14 %	26 %	27 %	33 %
Insgesamt		12 %	28 %	30 %	30 %

Tabelle 54 – Suchdauer in Monaten nach Haushaltstyp

	Höhere Einkommen	Geringere Einkommen
Auszubildende und Studierende - Miete	N < 5	6
Junge Haushalte - Miete	7	8
Familien (inkl. Haushalte in der Familiengründungsphase) - Miete	16	25
Alleinerziehende - Miete	N < 5	24
Mittelalte Haushalte - Miete	13	19
Ältere Haushalte - Miete	17	13
Junge und Familien - Eigentum	19	N < 5
Mittelalte und Ältere - Eigentum	22	N < 5

Tabelle 55 – Wenn Sie keine passende Wohnung/kein passendes Haus im Suchgebiet finden, dann ...

	... suche ich weiter und verbleibe in der Wohnung	... mache ich Abstriche bei der Ausstattung	... mache ich Abstriche beim Wohnumfeld	... mache ich Abstriche bei der Wohnlage	... nehme ich einen höheren Preis in Kauf	... gebe ich die Suche auf
Junge eher geringe Einkommen - Handlungsdruck	81 %	36 %	19 %	44 %	18 %	6 %
Familien eher geringe Einkommen - Handlungsdruck	85 %	15 %	15 %	27 %	18 %	9 %
Mittelalte und Ältere eher geringe Einkommen - Handlungsdruck	88 %	15 %	14 %	19 %	10 %	9 %
Junge eher hohe Einkommen - Handlungsdruck	92 %	11 %	9 %	30 %	14 %	2 %
Familien eher hohe Einkommen - Handlungsdruck	86 %	18 %	11 %	32 %	30 %	11 %
Mittelalte und Ältere eher hohe Einkommen - Handlungsdruck	91 %	7 %	8 %	26 %	13 %	10 %
Optimierer	89 %	15 %	6 %	23 %	17 %	9 %

Tabelle 56 – Gewünschte Wohnform – differenziert nach Lebensphase und Umzugszeitpunkt

	Ja, ich bin aktuell bereits auf Wohnungssuche			Ja, ich will innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre umziehen			Gesamt		
	Eigen-tums-woh-nung	Miet-woh-nung	Miet-oder Ei-gen-tums-woh-nung	Eigen-tums-woh-nung	Miet-woh-nung	Miet-oder Ei-gen-tums-woh-nung	Eigen-tums-woh-nung	Miet-woh-nung	Miet-oder Ei-gen-tums-woh-nung
Auszubildende und Studierende - Miete	0 %	100 %	0 %	9 %	87 %	4 %	6 %	91 %	3 %
Junge Haushalte - Miete	9 %	79 %	13 %	26 %	59 %	14 %	20 %	66 %	14 %
Familien - Miete	23 %	56 %	21 %	42 %	35 %	23 %	35 %	43 %	22 %
Alleinerziehende - Miete	7 %	86 %	7 %	7 %	78 %	14 %	7 %	81 %	12 %
Mittelalte Haushalte - Miete	11 %	83 %	6 %	15 %	78 %	8 %	13 %	80 %	7 %
Ältere Haushalte - Miete	0 %	90 %	10 %	9 %	86 %	5 %	6 %	88 %	6 %
Junge und Familien - Eigentum	89 %	11 %	0 %	67 %	26 %	7 %	72 %	22 %	6 %
Mittelalte und Ältere - Eigentum	50 %	50 %	0 %	53 %	33 %	14 %	52 %	36 %	11 %
Insgesamt	14 %	75 %	11 %	26 %	60 %	13 %	22 %	66 %	13 %

Tabelle 57 – Mietzahlungsbereitschaft differenziert nach Einkommen und Lebensphase

	Höhere Einkommen		Geringere Einkommen		Gesamt	
	Wohnkosten pro m ² Wfl. bezogen auf die Wunschwohnungsgröße	Wohnkosten pro m ² Wfl. bezogen auf die Mindestwohnungsgröße	Wohnkosten pro m ² Wfl. bezogen auf die Wunschwohnungsgröße	Wohnkosten pro m ² Wfl. bezogen auf die Mindestwohnungsgröße	Wohnkosten pro m ² Wfl. bezogen auf die Wunschwohnungsgröße	Wohnkosten pro m ² Wfl. bezogen auf die Mindestwohnungsgröße
Auszubildende und Studierende - Miete	N < 10	N < 10	12,16 €	18,01 €	12,14 €	18,00 €
Junge Haushalte - Miete	14,55 €	18,75 €	11,43 €	15,56 €	12,87 €	17,50 €
Familien - Miete	13,64 €	17,50 €	11,11 €	13,57 €	12,50 €	16,00 €
Alleinerziehende - Miete	12,38 €	16,67 €	10,00 €	14,20 €	10,00 €	14,50 €
Mittelalte Haushalte - Miete	13,33 €	16,67 €	10,91 €	13,33 €	11,76 €	15,00 €
Ältere Haushalte - Miete	14,73 €	17,14 €	12,50 €	14,29 €	12,75 €	14,77 €
Junge und Familien - Eigentum	15,81 €	18,75 €	N < 10	N < 10	15,38 €	18,79 €
Mittelalte und Ältere - Eigentum	13,34 €	17,04 €	10,00 €	11,05 €	11,26 €	14,63 €
Insgesamt	13,85 €	18,00 €	11,13 €	14,29 €	12,50 €	16,00 €

Tabelle 58 – Verbesserung der Wohnsituation in Bezug auf die Wohnungsgröße

		verschlechtert	Etwa gleichwertig	verbessert
		Freifinanziert	Bestand	23 %
	Neubau (ab 2012)	20 %	16 %	64 %
	Gesamt	23 %	21 %	57 %
Gefördert	Bestand	16 %	15 %	69 %
	Neubau (ab 2012)	15 %	17 %	67 %
	Gesamt	16 %	15 %	69 %
Insgesamt	Bestand	22 %	20 %	58 %
	Neubau (ab 2012)	20 %	16 %	64 %
	Gesamt	22 %	20 %	58 %

Tabelle 59 – Verbesserung der Wohnsituation in Bezug auf die Nachbarschaft

		verschlechtert	Etwa gleichwertig	verbessert
Freifinanziert	Bestand	15 %	50 %	35 %
	Neubau (ab 2012)	15 %	52 %	33 %
	Gesamt	15 %	50 %	35 %
Gefördert	Bestand	14 %	53 %	33 %
	Neubau (ab 2012)	2 %	30 %	68 %
	Gesamt	13 %	50 %	38 %
Insgesamt	Bestand	15 %	50 %	35 %
	Neubau (ab 2012)	13 %	48 %	39 %
	Gesamt	15 %	50 %	35 %

Tabelle 60 – Verbesserung der Wohnsituation in Bezug auf die Wohngegend

		verschlechtert	Etwa gleichwertig	verbessert
Freifinanziert	Bestand	15 %	39 %	45 %
	Neubau (ab 2012)	14 %	46 %	39 %
	Gesamt	15 %	40 %	45 %
Gefördert	Bestand	19 %	37 %	45 %
	Neubau (ab 2012)	12 %	21 %	67 %
	Gesamt	18 %	35 %	48 %
Insgesamt	Bestand	16 %	39 %	45 %
	Neubau (ab 2012)	14 %	41 %	44 %
	Gesamt	16 %	39 %	45 %

 Tabelle 61 – Verbesserung der Wohnsituation in Bezug auf die Wohnungsgröße – Umlandhaushalte im Vergleich (*ungewichtete Ergebnisse*)

	verschlechtert	Etwa gleichwertig	verbessert
Umlandhaushalte	12 %	11 %	77 %
Hamburger Vergleichsgruppe	19 %	19 %	62 %

Tabelle 62 – Verbesserung der Wohnsituation in Bezug auf die Nachbarschaft – Umlandhaushalte im Vergleich (*ungewichtete Ergebnisse*)

	verschlechtert	Etwa gleichwertig	verbessert
Umlandhaushalte	14 %	41 %	45 %
Hamburger Vergleichsgruppe	15 %	48 %	37 %

Tabelle 63 – Verbesserung der Wohnsituation in Bezug auf die Wohngegend – Umlandhaushalte im Vergleich (*ungewichtete Ergebnisse*)

	verschlechtert	Etwa gleichwertig	verbessert
Umlandhaushalte	10 %	25 %	65 %
Hamburger Vergleichsgruppe	15 %	40 %	45 %

Tabelle 64 – Gewünschte Wohnflächenveränderung nach dem Auszug (prozentual)

			Bezogen auf Haushalte mit Umzugswunsch (Bezugsgröße ist die angegebene Mindestwohnfläche)						
Haushalte insgesamt (in Prozent)	Kein Umzugswunsch	Umzugswunsch	Reduktion um 30 oder mehr %	Reduktion um 20 bis 30 %	Reduktion um 10 bis 20 %	Etwa gleich groß	Steigerung um 10 bis 20 %	Steigerung um 20 bis 30 %	Steigerung um mehr als 30 %
Auszubildende und Studierende - Miete	46 %	54 %	2 %	2 %	10 %	26 %	2 %	17 %	40 %
Junge Haushalte - Miete	46 %	54 %	6 %	4 %	5 %	23 %	10 %	12 %	40 %
Familien - Miete	32 %	68 %	3 %	1 %	3 %	21 %	15 %	18 %	39 %
Alleinerziehende - Miete	31 %	69 %	6 %	5 %	3 %	33 %	16 %	8 %	28 %
Mittelalte Haushalte - Miete	62 %	38 %	11 %	9 %	14 %	27 %	11 %	10 %	19 %
Ältere Haushalte - Miete	82 %	18 %	25 %	7 %	16 %	27 %	5 %	2 %	16 %
Junge und Familien - Eigentum	91 %	9 %	20 %	0 %	4 %	16 %	20 %	24 %	16 %

Mittelalte und Ältere - Eigentum	90 %	10 %	46 %	16 %	9 %	18 %	4 %	5 %	4 %
Gesamt	64 %	36 %	10 %	5 %	8 %	24 %	11 %	12 %	30 %

Tabelle 65 – Gewünschte Wohnflächenveränderung nach dem Auszug (absolut)

Haushalte insgesamt (absolut ohne WGs)	Kein Umzugwunsch	Umzugwunsch	Bezogen auf Haushalte mit Umzugwunsch (Bezugsgröße ist die angegebene Mindestwohnfläche)						
			Reduktion um 30 oder mehr %	Reduktion um 20 bis 30 %	Reduktion um 10 bis 20 %	Etwa gleich groß	Steigerung um 10 bis 20 %	Steigerung um 20 bis 30 %	Steigerung um mehr als 30 %
Auszubildende und Studierende - Miete	8.470	9.880	240	240	940	2.590	240	1.650	4.000
Junge Haushalte - Miete	69.710	83.100	4.960	3.220	3.970	19.350	8.430	10.170	32.990
Familien - Miete	42.950	90.090	2.620	1.310	3.140	18.860	13.090	16.240	34.830
Alleinerziehende - Miete	11.490	25.730	1.660	1.380	830	8.580	4.150	1.940	7.190
Mittelalte Haushalte - Miete	139.480	86.240	9.100	8.050	11.690	23.640	9.350	8.310	16.110
Ältere Haushalte - Miete	115.440	24.720	6.240	1.630	4.070	6.790	1.360	540	4.070
Junge und Familien - Eigentum	70.440	7.120	1.420	0	280	1.140	1.420	1.710	1.140
Mittelalte und Ältere - Eigentum	142.200	14.990	6.840	2.370	1.310	2.630	530	790	530
Gesamt	600.530	341.520	33.080	18.200	26.230	83.580	38.570	41.350	100.860

Tabelle 66 – Haushalts mit Handlungsdruck differenziert nach Stadtraumtypen

Zeilenprozent	Zentral / MFH / +	Urbanisierungszone / MFH / +	Urbanisierungszone / MFH / -	Urbanisierungszone / EZFH / +	Stadtrand / MFH / -	Stadtrand / EZFH / +	Stadtrand / EZFH / -
Junge eher geringe Einkommen - Handlungsdruck	16 %	24 %	36 %		14 %	2 %	8 %
Familien eher geringe Einkommen - Handlungsdruck	2 %	17 %	27 %	1 %	35 %	7 %	11 %
Mittelalte und Ältere eher geringe Einkommen - Handlungsdruck	13 %	25 %	23 %	3 %	19 %	7 %	10 %
Junge eher hohe Einkommen - Handlungsdruck	22 %	45 %	11 %		16 %	5 %	1 %
Familien eher hohe Einkommen - Handlungsdruck	14 %	27 %	20 %	3 %	20 %	8 %	7 %
Mittelalte und Ältere eher hohe Einkommen - Handlungsdruck	23 %	25 %	12 %	7 %	8 %	16 %	8 %
Optimierer	12 %	27 %	18 %	4 %	21 %	9 %	9 %
Passive - latenter Handlungsdruck	12 %	25 %	19 %	4 %	20 %	10 %	11 %
Passiv - Wohnkompromiss	8 %	21 %	21 %	5 %	24 %	10 %	13 %
Passiv - Wohnwunsch erfüllt	10 %	21 %	15 %	5 %	19 %	16 %	15 %
Fortziehende (aus der Wohnungsmarktregion)	11 %	26 %	18 %	4 %	18 %	15 %	8 %
Summe	11 %	23 %	18 %	4 %	20 %	12 %	12 %

Tabelle 67 – Haushalts mit Handlungsdruck – Wohnkostenbelastung, Miethöhe, Einkommen und Wohnfläche

Median	Wohnkostenbelastung (warm)	Nettokaltmiete pro m ² Wfl.	Äquivalenzeinkommen	Wohnfläche (in m ²)
Junge eher geringe Einkommen - Handlungsdruck	46 %	10,80 €	1.616 €	50
Familien eher geringe Einkommen - Handlungsdruck	38 %	9,34 €	1.250 €	63
Mittelerde und Ältere eher geringe Einkommen - Handlungsdruck	40 %	9,11 €	1.625 €	54
Junge eher hohe Einkommen - Handlungsdruck	25 %	12,60 €	3.250 €	52
Familien eher hohe Einkommen - Handlungsdruck	23 %	11,39 €	2.833 €	68
Mittelerde und Ältere eher hohe Einkommen - Handlungsdruck	30 %	10,69 €	2.833 €	76
Optimierer	28 %	9,60 €	2.250 €	67
Passive - latenter Handlungsdruck	55 %	8,69 €	1.125 €	56
Passiv - Wohnkompromiss	28 %	8,15 €	2.113 €	67
Passiv - Wohnwunsch erfüllt	29 %	9,50 €	2.500 €	85
Fortziehende (aus der Wohnungsmarktregion)	31 %	10,78 €	2.250 €	63
Summe	31 %	9,49 €	2.250 €	70

Tabelle 68 – Gewünschte Veränderung der Wohnfläche nach dem Umzug in Relation zur aktuellen Wohnsituation (absolut)

	Verbleib in der Wohnung	Eher geringe Wohnfläche und geplante Ausweitung	Eher geringe Wohnfläche und geplante Reduzierung	Eher großzügige Wohnfläche und geplante Ausweitung	Eher großzügige Wohnfläche und geplante Reduzierung	Eher geringe Wohnfläche und gleiche Wohnfläche	Eher großzügige Wohnfläche und gleiche Wohnfläche
Auszubildende und Studierende - Miete	keine Angaben						
Junge Haushalte - Miete	76.000	38.000	4.000	20.000	20.000	16.000	9.000
Familien (inkl. Haushalte in der Familiengründungsphase) - Miete	44.000	49.000	2.000	18.000	7.000	11.000	8.000
Alleinerziehende - Miete	13.000	8.000	1.000	5.000	3.000	4.000	4.000
Mittelalte Haushalte - Miete	141.000	24.000	4.000	12.000	31.000	19.000	6.000
Seniorenhaushalte - Miete	119.000	4.000	1.000	2.000	12.000	4.000	2.000
Junge und Familien - Eigentum	71.000	2.000	<500	3.000	2.000	1.000	<500
Mittelalte und Senioren - Eigentum	146.000	<500	<500	1.000	10.000	2.000	1.000

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Tabelle 69 – Nachfrage und Freizugspotenzial im Segment der familiengerechten Mietwohnungen

	Zusammensetzung der Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum (insgesamt)	Zusammensetzung der Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum (Haushalte Ist-Wohnflächen < 80 m ²)	Anzahl der Nachfrager nach familiengerechtem Wohnraum (insgesamt)	Anzahl der Nachfrager nach familiengerechtem Wohnraum (Haushalte Ist-Wohnflächen < 80 m ²)	Freizugspotenzial (Haushalte mit Ist-Wohnflächen > 80 m ² , die Wohnfläche auf unter 80 m ² reduzieren wollen)
Auszubildende und Studierende	1 %	1 %	1.000	1.000	1.000
Junge Haushalte	18 %	23 %	25.000	17.000	4.000
Familien (inkl. Haushalte in der Familiengründungsphase)	53 %	54 %	71.000	39.000	3.000
Alleinerziehende	7 %	6 %	9.000	5.000	3.000
Mittelalte Haushalte	17 %	13 %	23.000	10.000	11.000
Ältere	5 %	2 %	6.000	1.000	7.000
Summe	100 %	100 %	135.000	73.000	29.000

Quelle: Haushaltsbefragung 2022

Tabelle 70 – Mengengerüst – Haushalte mit Handlungsdruck – differenziert nach Miete und Eigentum (in Prozent an allen Haushalten)

Anteil an allen Haushalten	Eigentum	Miete	Insgesamt
Junge eher geringe Einkommen - Handlungsdruck	0,0 %	2,4 %	2,4 %
Familien eher geringe Einkommen - Handlungsdruck	0,0 %	3,2 %	3,2 %
Mittelalte und Ältere eher geringe Einkommen - Handlungsdruck	0,0 %	2,9 %	2,9 %
Junge eher hohe Einkommen - Handlungsdruck	0,0 %	1,9 %	1,9 %
Familien eher hohe Einkommen - Handlungsdruck	0,2 %	3,4 %	3,5 %
Mittelalte und Ältere eher hohe Einkommen - Handlungsdruck	0,0 %	1,6 %	1,7 %
Optimierer	1,7 %	16,2 %	17,8 %
Passive - latenter Handlungsdruck	0,0 %	8,2 %	8,2 %
Passiv - Wohnkompromiss	2,4 %	9,8 %	12,2 %
Passiv - Wohnwunsch erfüllt	19,2 %	21,9 %	41,1 %
Fortziehende (aus der Wohnungsmarktregion)	0,4 %	4,6 %	5,0 %
Summe	23,9 %	76,1 %	100,0 %

Anhang – Methodik Gewichtung

Wie bei jeder auf Freiwilligkeit basierenden Befragung konnten non-response-bedingte Selektivitäten und damit ein nicht vollständig repräsentativer Rücklauf festgestellt werden. Hintergrund ist, dass einzelne Personengruppen nicht oder unterrepräsentiert an der Befragung teilnehmen. Vor diesem Hintergrund wurde in einem ersten Schritt geprüft, ob der Rücklauf hinsichtlich ausgewählter soziodemografischer Merkmale repräsentativ ist.

Hinweise: Grundsätzlich ist zu beachten, dass Informationen über die Grundgesamtheit meist nur mit einem Zeitversatz zur Verfügung stehen. Es besteht beispielsweise eine zeitliche Differenz zwischen dem Erhebungszeitraum und dem Stichtag der Datenaufbereitung der amtlichen Statistik. Eine weitere grundsätzliche Herausforderung besteht in der Wahl der Bezugsgröße. So ist es je nach Fragestellung geboten, Aussagen auf Ebene der Haushalte oder auf Ebene der Personen zu treffen.

Für die vorliegende Studie wurde eine Prüfung der Repräsentativität hinsichtlich der Altersstruktur, der Haushaltsstruktur, des Migrationshintergrundes und der Stadtteile/Stadträume (siehe Abbildung 35) durchgeführt.

Folgende Ergebnisse wurden festgestellt:

- Der Anteil der unter 30-Jährigen an der Befragung ist unterrepräsentiert. Dies gilt für alle Stadtraumtypen (insbesondere für den Stadtrand, weniger für den zentralen Raumtyp und die „Urbanisierungszone / MFH / +“).
- Überrepräsentiert sind hingegen Personen zwischen 50 bis 65 Jahren und insbesondere über 65-Jährige.
- Personen mit Migrationshintergrund sind im Rücklauf unterrepräsentiert.

Vor diesem Hintergrund erfolgte eine Gewichtung des Rücklaufs entlang der Merkmale Alter, Stadtraumtyp, Migrationshintergrund und Haushaltstyp.¹⁴⁹

¹⁴⁹ Durch die Gewichtung konnte eine Repräsentativität nach Stadträumen, Haushaltstypen, Migrationshintergrund und Altersklassen hergestellt werden. Gleichwohl ist anzunehmen, dass bestimmte Bevölkerungsgruppen unterrepräsentiert sind. Hierzu zählen Personen in Haushalten, in denen keine Person mit deutschen Sprachkenntnissen lebt, sowie Personen mit geringer Lesekompetenz.

Tabelle 71 – „Non-Response-Bias differenziert nach Alter und Stadtraumtyp“

Verteilung in der Grundgesamtheit (Quelle: Melderegister 31.12.2021)				
Stadtraumtyp	18 bis 29 Jahre	30 bis 49 Jahre	50 bis 65 Jahre	65 Jahre oder älter
1: Zentral / MFH / +	2,1 %	4,1 %	2,3 %	1,7 %
3: Urbanisierungszone / MFH / +	4,3 %	8,6 %	4,8 %	3,7 %
4: Urbanisierungszone / MFH / -	3,8 %	6,7 %	4,1 %	3,5 %
5: Urbanisierungszone / EZFH / +	0,7 %	1,4 %	1,1 %	1,1 %
7: Stadtrand / MFH / -	4,0 %	7,0 %	5,0 %	4,6 %
8: Stadtrand / EZFH / +	1,6 %	3,7 %	3,6 %	4,0 %
9: Stadtrand / EZFH / -	2,0 %	4,2 %	3,4 %	3,2 %
Verteilung im Befragungsrücklauf				
Stadtraumtyp	18 bis 29 Jahre	30 bis 49 Jahre	50 bis 65 Jahre	65 Jahre oder älter
1: Zentral / MFH / +	2,1 %	4,1 %	2,3 %	1,7 %
3: Urbanisierungszone / MFH / +	4,3 %	8,6 %	4,8 %	3,7 %
4: Urbanisierungszone / MFH / -	3,8 %	6,7 %	4,1 %	3,5 %
5: Urbanisierungszone / EZFH / +	0,7 %	1,4 %	1,1 %	1,1 %
7: Stadtrand / MFH / -	4,0 %	7,0 %	5,0 %	4,6 %
8: Stadtrand / EZFH / +	1,6 %	3,7 %	3,6 %	4,0 %
9: Stadtrand / EZFH / -	2,0 %	4,2 %	3,4 %	3,2 %
Non-Response-Bias				
Stadtraumtyp	18 bis 29 Jahre	30 bis 49 Jahre	50 bis 65 Jahre	65 Jahre oder älter
1: Zentral / MFH / +	1,50	0,97	0,88	0,80
3: Urbanisierungszone / MFH / +	1,19	0,92	0,84	0,70
4: Urbanisierungszone / MFH / -	1,67	1,33	1,14	0,92
5: Urbanisierungszone / EZFH / +	1,90	1,08	0,68	0,78
7: Stadtrand / MFH / -	2,24	1,25	1,01	0,81
8: Stadtrand / EZFH / +	2,06	1,14	0,74	0,68
9: Stadtrand / EZFH / -	2,04	1,09	0,80	0,68
> 1 = unterrepräsentiert; < 1 überrepräsentiert				

Tabelle 72 – „Non-Response-Bias differenziert nach Migrationshintergrund und Stadtraumtyp“

Verteilung in der Grundgesamtheit		
Stadtraumtyp	Personen mit Migrationshintergrund	Personen ohne Migrationshintergrund
1: Zentral / MFH / +	2,3 %	8,1 %
3: Urbanisierungszone / MFH / +	4,5 %	17,4 %
4: Urbanisierungszone / MFH / -	5,6 %	12,0 %
5: Urbanisierungszone / EZFH / +	0,9 %	3,4 %
7: Stadtrand / MFH / -	7,0 %	12,6 %
8: Stadtrand / EZFH / +	2,0 %	11,4 %
9: Stadtrand / EZFH / -	3,2 %	9,6 %
<i>Eigene Berechnung auf Basis Melderegister 2021 und MZ 2020 (eine Person hat einen Migrationshintergrund, wenn sie die deutsche Staatsbürgerschaft nicht durch Geburt besitzt)</i>		
Verteilung im Befragungsrücklauf		
Stadtraumtyp	Personen mit Migrationshintergrund	Personen ohne Migrationshintergrund
1: Zentral / MFH / +	1,3 %	8,9 %
3: Urbanisierungszone / MFH / +	2,8 %	18,7 %
4: Urbanisierungszone / MFH / -	3,1 %	14,9 %
5: Urbanisierungszone / EZFH / +	0,5 %	3,8 %
7: Stadtrand / MFH / -	4,7 %	15,9 %
8: Stadtrand / EZFH / +	1,3 %	11,6 %
9: Stadtrand / EZFH / -	1,8 %	11,0 %
Non-Response-Bias		
Stadtraumtyp	Personen mit Migrationshintergrund	Personen ohne Migrationshintergrund
1: Zentral / MFH / +	1,79	0,91
3: Urbanisierungszone / MFH / +	1,60	0,93
4: Urbanisierungszone / MFH / -	1,77	0,81
5: Urbanisierungszone / EZFH / +	1,99	0,90
7: Stadtrand / MFH / -	1,49	0,79
8: Stadtrand / EZFH / +	1,59	0,99
9: Stadtrand / EZFH / -	1,79	0,88
> 1 = Unterepräsentiert; < 1 Überrepräsentiert		

Da die Sollverteilung für die drei Merkmale Alter, Stadtraumtyp und Migrationshintergrund nicht bekannt ist, wurde ein mehrstufiges Gewichtungsverfahren durchgeführt. So wurden die Merkmalskombinationen „Alter+Stadtraumtyp“ sowie „Migrationshintergrund+ Stadtraumtyp“ nacheinander gewichtet. Dieser Vorgang wurde wiederholt, bis die Sollverteilung für alle Merkmale hinreichend genau erreicht wurde. Im Ergebnis wurden die in folgender Tabelle 4 aufgeführten Gewichtungsfaktoren gebildet.

Tabelle 73 – Gewichtungsfaktoren Personenebene

Gewichtungsfaktoren Personenebene				
Mit Migrationshintergrund				
Stadtraumtyp	18 bis 29 Jahre	30 bis 49 Jahre	50 bis 65 Jahre	65 Jahre oder äl- ter
1: Zentral / MFH / +	1,50	0,97	0,88	0,80
3: Urbanisierungszone / MFH / +	1,19	0,92	0,84	0,70
4: Urbanisierungszone / MFH / -	1,67	1,33	1,14	0,92
5: Urbanisierungszone / EZFH / +	1,90	1,08	0,68	0,78
7: Stadtrand / MFH / -	2,24	1,25	1,01	0,81
8: Stadtrand / EZFH / +	2,06	1,14	0,74	0,68
9: Stadtrand / EZFH / -	2,04	1,09	0,80	0,68
ohne Migrationshintergrund				
Stadtraumtyp	18 bis 29 Jahre	30 bis 49 Jahre	50 bis 65 Jahre	65 Jahre oder äl- ter
1: Zentral / MFH / +	2,57	1,64	1,64	1,47
3: Urbanisierungszone / MFH / +	1,87	1,40	1,37	1,13
4: Urbanisierungszone / MFH / -	2,85	2,30	2,23	1,83
5: Urbanisierungszone / EZFH / +	3,39	2,18	1,36	1,52
7: Stadtrand / MFH / -	3,36	1,85	1,70	1,36
8: Stadtrand / EZFH / +	3,05	1,68	1,14	1,06
9: Stadtrand / EZFH / -	3,40	1,87	1,46	1,30

> 1 = Unterepräsentiert; < 1 Überrepräsentiert

Unter der Berücksichtigung, dass Haushalte mit mehr als einer volljährigen Person eine höhere Ziehungswahrscheinlichkeit haben, wurde (nach Anwendung der oben angeführten Gewichtungsfaktoren) ein annähernd repräsentatives Ergebnis erzielt (vergleiche erwartete/Soll-Verteilung und Ist-Verteilung).

Sofern repräsentative Aussagen auf Ebene der Haushalte getroffen werden sollen, ist aufgrund der unterschiedlichen Ziehungswahrscheinlichkeiten eine Gewichtung nach Haushaltstypen vorzunehmen. Einpersonenhaushalte gehen dann mit einem höheren und Haushalte mit mehr als zwei Erwachsenen mit einem geringen Gewicht ein (s. Tabelle 5).

Tabelle 74 – Gewichtungsfaktoren Haushaltsebene

Haushaltstypen	Grundgesamtheit (gemäß MZ 2020)	Erwartete/Soll-Verteilung (unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Ziehungswahrscheinlichkeiten)	Ist-Verteilung	Gewichtungsfaktoren für Haushaltsebene
Paare ohne Kinder	22 %	32 %	31 %	0,71
Paare mit Kindern	15 %	21 %	20 %	0,71
Paare mit erwachsenen Kindern	3 %	4 %	4 %	0,71
Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern	5 %	3 %	3 %	1,5
Alleinerziehende mit erwachsenen Kindern	2 %	1 %	1 %	1,45
Einpersonenhaushalte unter 30	9 %	6 %	7 %	1,27
Einpersonenhaushalte 30 bis 50	15 %	11 %	11 %	1,32
Einpersonenhaushalte 50 bis 65	12 %	8 %	8 %	1,47
Einpersonenhaushalte 65 oder älter	13 %	10 %	9 %	1,45
Sonstige Haushalte	4 %	3 %	4 %	1

Tabelle 75 – Fallzahlen nach lebensphasenbezogen Haushaltstypen (ungewichtet)

	Haushaltstyp	N (ungewichtet)
Miethaushalte	Auszubildende und Studierende - Miete	98
	<i>davon Studierende WG</i>	43
	<i>davon Studierende Single</i>	31
	<i>davon Studierende Paare</i>	24
	Junge Haushalte - Miete	537
	<i>davon Single</i>	251
	<i>davon Paare</i>	216
	<i>davon WG</i>	69
	Familien (inkl. Haushalte in der Familiengründungsphase) - Miete	654
	<i>davon Paare in der Familiengründungsphase</i>	180
	<i>davon Paare mit Kleinkind/ern bis einschließlich 6 Jahre</i>	288
	<i>davon Paare mit Kindern älter als sechs Jahren</i>	186
	Alleinerziehende - Miete	73
	Mittelalte Haushalte - Miete	858
	<i>davon Single</i>	367
	<i>davon Paare</i>	347
	<i>davon WG</i>	23
	<i>Mittelalte mit erwachsenen Kindern</i>	120
	Seniorenhaushalte - Miete	689
	<i>davon Single</i>	311
<i>davon Paare</i>	340	
<i>davon Sonstige</i>	38	
	Miethaushalte insgesamt	2.909
Eigentumshaushalte	Junge und Familien - Eigentum	392
	<i>Haushalte mit Kind</i>	357
	<i>Haushalte ohne Kind</i>	35
	Mittelalte und Senioren - Eigentum	941
	<i>davon Single</i>	202
	<i>davon Paare</i>	613
	<i>davon Sonstige</i>	126
	Eigentumshaushalte insgesamt	1.333
	<i>Nicht zuordenbar</i>	93
	Haushalte insgesamt	4.335

Tabelle 76 – Fallzahlen nach Haushaltstypen mit und ohne Handlungsdruck (**ungewichtet**)

Haushaltstyp	N (ungewichtet)
Junge Haushalte - geringe Einkommen - Handlungsdruck	59
Familien eher - geringe Einkommen - Handlungsdruck	96
Mittelalte und Ältere - geringe Einkommen - Handlungsdruck	100
Junge Haushalte - hohe Einkommen - Handlungsdruck	60
Familien eher - hohe Einkommen - Handlungsdruck	172
Mittelalte und Ältere - hohe Einkommen - Handlungsdruck	75
Optimierer	671
Passiv - latenter Handlungsdruck	265
Passiv - Wohnkompromiss	527
Passiv - Wohnwunsch erfüllt	2.085
<i>Fortziehende</i>	184
<i>Nicht zuordenbar</i>	41
Haushalte insgesamt	4.335

Anhang – Fragebogen



Stadtteil



HAUSHALTEBEFRAGUNG

I. Fragenkomplex - derzeitige Wohnsituation

Ihr Zugangsschlüssel:

1. Seit wann wohnen Sie in Ihrem aktuellen Zuhause?		Monat	<input type="text"/>	Jahr	<input type="text"/>
2. Wie groß ist Ihr Zuhause? (Ggf. Flächenangabe laut Mietvertrag)		Wohnfläche:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	m ²
Wie viele Zimmer hat Ihr Zuhause? (Zimmerzahl ohne Küche, Bad, WC, Nebenräume in der Wohnung, Flur)		Anzahl der Zimmer:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
3. In welchem Gebäudetyp wohnen Sie? (Nur eine Antwort möglich)					
<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus → Anzahl der Geschosse: <input type="text"/>					
<input type="checkbox"/> Freistehendes Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte/Reihenhaus <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____					
4. Wann wurde die Wohnung/das Haus, in dem Sie wohnen, gebaut?					
<input type="checkbox"/> Vor 1948 <input type="checkbox"/> 1948–1999 <input type="checkbox"/> 2000–2011 <input type="checkbox"/> Nach 2011 <input type="checkbox"/> Unbekannt					
5. Gehört Ihnen die Wohnung/das Haus, in dem Sie leben?					
<input type="checkbox"/> Ja, ich bin (Mit-)Eigentümerin bzw. (Mit-)Eigentümer → Weiter mit Frage 9					
<input type="checkbox"/> Nein, ich wohne zur Miete					
6. Wenn Sie zur Miete wohnen, wer ist Ihre Vermieterin/Ihr Vermieter?					
<input type="checkbox"/> SAGA <input type="checkbox"/> Privates Wohnungsunternehmen <input type="checkbox"/> Sonstige Vermieterin bzw. Vermieter					
<input type="checkbox"/> Wohnungs(bau)genossenschaft <input type="checkbox"/> Privatperson <input type="checkbox"/> Unbekannt					
7. Benötigen Sie zur Anmietung der Wohnung einen Wohnberechtigungsschein (Paragraph 5-Schein)?					
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt					
8. Wie hoch sind Ihre Wohnkosten insgesamt? (Miete inkl. aller Neben- und Betriebskosten, ohne Kosten für Telekommunikation und Stellplatz)					
Gesamtbetrag:		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
Der Gesamtbetrag setzt sich zusammen aus:					
(a) Nettokaltmiete (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten):		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
(b) Neben- und Betriebskosten (monatliche Pauschale/Vorauszahlung):		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
(c) Heiz-, Strom- und Wasserkosten:		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
9. Nur für Eigentümerinnen und Eigentümer: Wie hoch sind die monatlichen Wohnkosten Ihres Haushaltes?					
(a) Kosten für Kreditrückzahlung (Summe Zins- und Tilgungsleistungen):		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
(b) Sonstige Kosten: (Hausgeld (WEG), Grundsteuer, Heizungskosten, Stromkosten, Wasserkosten und sonstige Betriebskosten wie Gebäudeversicherungen)		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€

II. Fragenkomplex - vorherige Wohnsituation

10. Wo haben Sie vor dem Einzug in Ihr Haus/Ihre Wohnung gewohnt?	
<input type="checkbox"/> Ich wohne schon immer in dieser Wohnung/in diesem Haus → Weiter mit Frage 14	<input type="checkbox"/> Im Hamburger Umland
<input type="checkbox"/> Im selben Viertel/in der Nähe	<input type="checkbox"/> In einer anderen Region Deutschlands
<input type="checkbox"/> In einem anderen Hamburger Stadtteil → <input type="text"/> Postleitzahl	<input type="checkbox"/> Im Ausland

Seite 1

11. Sofern Sie schon einmal umgezogen sind: Was waren die wichtigsten Gründe für den Auszug aus Ihrer vorherigen Wohnung? (Mehrfachnennungen möglich)

a. Familiäre Veränderungen/Veränderungen des Haushalts (wenn nicht wichtig, weiter mit Abschnitt b.)

(1) Familiennachwuchs (4) Auszug der Kinder

(2) Zusammenziehen mit Partnerin/Partner (5) Auszug aus dem Elternhaus

(3) Trennung von Partnerin bzw. Partner/Sterbefall

b. Größe und Ausstattung der vorherigen Wohnung (wenn nicht wichtig, weiter mit Abschnitt c.)

(6) Zu klein/zu wenig Zimmer (10) Schlechter Zustand/nicht saniert (bspw. Schimmel)

(7) Zu groß/zu viele Zimmer (11) Wunsch, die Wohnung/das Haus nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten bzw. zu verändern

(8) Nicht barrierefrei (12) Sonstige wohnungsbezogene Gründe (bspw. dunkle Wohnung, zu laut)

(9) Schlecht ausgestattet (z.B. kein Balkon, kein Garten)

c. Lagebezogene Auszugsgründe (wenn nicht wichtig, weiter mit Abschnitt d.)

Wunsch nach...

(13) ...Nähe zu Freunden/Familienangehörigen (19) ...städtischem Umfeld (vielfältiges Angebot - Geschäfte/ Restaurants etc. in der Nachbarschaft)

(14) ...gemischter Wohnbevölkerung (unterschiedliche Kulturkreise und Altersklassen) (20) ...Sicherheit (in der Nachbarschaft)

(15) ...Nähe zur Arbeits- oder Ausbildungsstätte (21) ...besserem sozialen Umfeld

(16) ...guter verkehrlicher Anbindung (ÖPNV) (22) ...ruhigerem Wohnumfeld

(17) ...guter verkehrlicher Anbindung (Kfz) (23) ...besserer Versorgungssituation (z. B. Arztpraxen, Supermarkt etc.)

(18) ...Wohnen „im Grünen“ (24) ...gutem Schul- und Betreuungsangebot für Kinder

d. Kündigung/Miethöhe/Eigentumsbildung (wenn nicht wichtig, weiter mit Abschnitt e.)

(25) Wohnung/Haus war zu teuer (28) Schlechtes Preis-Leistungs-Verhältnis

(26) Kündigung durch die Vermieterin bzw. den Vermieter (29) Grundstück/Haus/Wohnung geerbt

(27) Bildung von Wohneigentum

e. Sonstiges

(30) _____

12. Bitte nennen Sie uns die beiden wichtigsten Gründe für Ihren Auszug (Bitte tragen Sie die Nummern aus Frage 11 ein):

Wichtigster Grund: Zweitwichtigster Grund:

13. Wie beurteilen Sie Ihre jetzige Wohnung im Vergleich zur letzten? Haben Sie sich gegenüber Ihrer letzten Wohnung verbessert, ist Ihre heutige Wohnung in etwa gleichwertig oder haben Sie sich verschlechtert?

Die Wohnsituation hat sich in Bezug auf...	Verbessert	Etwa gleichwertig	Verschlechtert
...die Wohnungsgröße und den Zuschnitt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
...die Wohngegend/Wohnlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
...die Beziehungen/Kontakte zur Nachbarschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

III. Fragenkomplex - Wohnbedürfnisse

14. Wie zufrieden sind Sie...

	Sehr zufrieden	Eher zufrieden	Eher unzufrieden	Sehr unzufrieden
...mit der Umgebung und dem Wohnumfeld?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
...aktuell mit Ihrer Wohnung/Ihrem Haus?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
...mit Ihrer Wohnsituation insgesamt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

15. Wie würden Sie das Verhältnis zu Ihren Nachbarinnen und Nachbarn beschreiben?

Ich kenne meine Nachbarinnen und Nachbarn kaum oder gar nicht

Ich kenne meine Nachbarinnen und Nachbarn flüchtig

Ich kenne meine/einige Nachbarinnen und Nachbarn näher, wir helfen uns gelegentlich im Alltag

Ich bin mit den/einigigen Nachbarinnen und Nachbarn befreundet

16. Wenn Sie Unterstützung im Alltag benötigen, können Sie dann auf ein persönliches Netzwerk in Ihrem Umfeld zurückgreifen? (Mehrfachnennung möglich)

Meine Partnerin bzw. mein Partner/Familienangehörige unterstützen mich

Ich habe Freundinnen/Freunde/Bekannte, die in der Nähe wohnen, und mich jederzeit unterstützen würden

Wenn ich Hilfe benötige, wüsste ich nicht, an wen ich mich wenden könnte

17. Engagieren Sie sich für das Quartier / den Stadtteil?

Nein Ja, und zwar folgendermaßen: _____

18. Im Folgenden möchten wir wissen, welche Eigenschaften der Wohnung und des Wohnumfeldes Ihnen wichtig sind. Zudem bitten wir Sie anzugeben, in welchem Umfang Ihr derzeitiges Zuhause Ihren Bedürfnissen und Wünschen entspricht.
Hinweis: Bitte in jeder Zeile (1 bis 27) ein Kreuz unter "...gutes Wohnen..." und ein Kreuz unter "Trifft das Merkmal...zu?" setzen.

Frage wird auf Seite 4 fortgesetzt.

	Was ist Ihnen für gutes Wohnen wichtig bzw. weniger wichtig?				Trifft das Merkmal auf Ihre Wohnung/Wohnsituation zu?			Weiß nicht/egal
	Sehr wichtig	Wichtig	Weniger wichtig	Unwichtig	Ja, voll	Teils	(Eher) nicht	
(1) Eine Wohnung mit einem eher offenen Grundriss (wenige, dafür größere Räume)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) Eine Wohnung mit mehr, dafür aber kleineren Räumen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) Flexibler Grundriss (Reduzierung bzw. Erweiterung der Wohnfläche möglich)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(4) Platz, um Familie und Freundinnen bzw. Freunde zu bewirten und zu beherbergen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(5) Platz, um von zu Hause aus zu arbeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(6) Für jedes Kind ein Kinderzimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(7) Eigener Garten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(8) Ein ruhiges Wohnumfeld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(9) Ein lebendiges Wohnquartier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(10) Eine Nachbarschaft, in der man sich kennt und hilft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(11) Moderne Haustechnik (bspw. automatische Licht-/Wärmesteuerung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(12) Nachhaltige Bauweise (ökologische Baustoffe, Photovoltaik, Erdwärme etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(13) Ein eher ländliches Umfeld bzw. Nähe zu Natur und Freiräumen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(14) Attraktive Parks und Aufenthaltsorte (Plätze) in der Nachbarschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(15) Die räumliche Nähe zu Freundinnen und Freunden/Verwandten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fortsetzung mit 18.	Was ist Ihnen für gutes Wohnen wichtig bzw. weniger wichtig?				Trifft das Merkmal auf Ihre Wohnung/Wohnsituation zu?			Weiß nicht/egal
	Sehr wichtig	Wichtig	Weniger wichtig	Unwichtig	Ja, voll	Teils	(Eher) nicht	
(16) Ein vielfältiges Angebot an Geschäften/ Restaurants/Kultureinrichtungen in der Nachbarschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(17) Eine gemischte Wohnbevölkerung (unterschiedliche Kulturkreise und Altersklassen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(18) Ein gutes Schul- und Betreuungsangebot für Kinder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(19) Frei- und Spielräume für Kinder in unmittelbarer Nachbarschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(20) Gutes Sicherheitsgefühl	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(21) Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(22) Eine gute PKW-Anbindung/ Parkmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(23) Sicheres und gut ausgebautes Radwegenetz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(24) Die Möglichkeit, die Wohnung / das Haus nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten bzw. zu verändern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(25) „Gute Adresse“/„gutes Image“ des Wohnquartiers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(26) Barrierefreier Zugang und barrierefreie Ausstattung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(27) Gute Erreichbarkeit der Arbeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

19. Haben sich Ihre Wohnwünsche seit Beginn der Corona-Pandemie verändert?

Nein Ja, und zwar: _____

20. Wenn Sie sich entscheiden müssten, welche Option sagt Ihnen mehr zu? (Frage wird auf Seite 5 fortgesetzt)

Küche in den Wohnbereich integriert ODER Küche getrennt vom Wohnbereich

Ein großes Bad und kleinere Wohnräume ODER Ein kleines Bad und größere Wohnräume

Ein modernisierter Altbau ODER Ein (energetisch hochwertiger) Neubau

Gemeinschaftsräume im Haus (bspw. Gästezimmer, Veranstaltungsraum, Büroarbeitsplatz) aber geringere individuelle Wohnfläche ODER Mehr individuelle Wohnfläche aber keine Gemeinschaftsräume

Individuell wohnen (allein/Kernfamilie) ODER Gemeinschaftlich mit anderen wohnen

Einfache Ausstattung und geringere Wohnkosten ODER Hochwertige Ausstattung und höhere Wohnkosten

Kein Balkon und geringere Wohnkosten ODER Ein großer Balkon und höhere Wohnkosten

Zentrale Lage ODER Stadtrandlage

Haus mit Garten ODER Große Wohnung ohne Garten

Fortsetzung mit 20. Wenn Sie sich entscheiden müssten, welche Option sagt Ihnen mehr zu?

Wohnen zur Miete ODER Wohnen im Eigentum

Lastenfahrrad ODER Auto

IV. Fragenkomplex - Mobilität und Beruf

21. Welches Verkehrsmittel nutzen Sie für folgende Aktivitäten überwiegend?

	Kraftfahrzeug (u.a. PKW/Motorrad)	ÖPNV (u.a. Bus/Bahn)	(E-)Fahrrad	Zu Fuß	Sonstiges
Weg zur Arbeit/Ausbildung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Versorgung/Einkauf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freizeitaktivitäten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

22. Sofern Sie berufstätig sind, wie groß ist die Entfernung zum Arbeitsort ?

Arbeitsweg in Kilometern Arbeitsweg in Minuten (Fahrzeit) Ich arbeite ausschließlich von zu Hause

23. Sofern Sie berufstätig sind: Ist es Ihnen möglich, von zu Hause aus zu arbeiten?

- Meine Arbeitgeberin bzw. mein Arbeitgeber erlaubt kein Arbeiten von zu Hause aus. – Weiter mit Frage 25
- Ich kann aufgrund meines Berufes nicht von zu Hause aus arbeiten (Handwerkerinnen bzw. Handwerker, Ärztinnen bzw. Ärzte, Fahrerinnen bzw. Fahrer etc.). – Weiter mit Frage 25
- Ich kann zumindest teilweise von zu Hause aus arbeiten.

24. In welchem Umfang...

	Gar nicht	Bis zu 25 % meiner Arbeitszeit	25 bis 50 % meiner Arbeitszeit	Mehr als 50 % meiner Arbeitszeit
...haben Sie vor der Corona-Pandemie von zu Hause aus gearbeitet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
...haben Sie im Verlauf der Corona-Pandemie von zu Hause aus gearbeitet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
...werden Sie voraussichtlich nach der Corona-Pandemie von zu Hause aus arbeiten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

V. Fragenkomplex - Umzugspläne und Gründe für den Verbleib in der Wohnung/in Ihrem Haus

25. Denken Sie über einen Umzug nach?

- Nein – Weiter mit Frage 34
- Ja, ich bin aktuell bereits auf Wohnungssuche. – Wie lange suchen Sie bereits? Monate – Weiter mit Frage 26
- Ja, ich will innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre umziehen. – Weiter mit Frage 27

26. Falls Sie schon länger als 3 Monate auf der Suche nach einer neuen Wohnung oder einem neuen Haus sind, aus welchem Grund war die Suche Ihrer Meinung nach bislang erfolglos? (Mehrfachantworten möglich)

- Das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmte nicht/ich bin nicht bereit, die Preise zu bezahlen.
- Die Wohnungen waren für mich nicht bezahlbar.
- Vorhandene Angebote wurden an andere Interessentinnen und Interessenten vergeben, ich hatte kein Glück.

27. Aus welchen Gründen planen Sie einen Umzug? (Mehrfachnennungen möglich. Frage wird auf Seite 6 fortgesetzt)

a. Familiäre Veränderungen/Veränderungen des Haushalts (wenn nicht wichtig, weiter mit Abschnitt b.)

- (1) Familiennachwuchs (4) Auszug der Kinder
- (2) Zusammenziehen mit Partnerin/Partner (5) Auszug aus dem Elternhaus
- (3) Trennung von Partnerin bzw. Partner/Sterbefall

Fortsetzung mit 27. Aus welchen Gründen planen Sie einen Umzug? (Mehrfachnennungen möglich)

b. Größe und Ausstattung der Wohnung (wenn nicht wichtig, weiter mit Abschnitt c.)

(6) Zu klein/zu wenig Zimmer
 (10) Schlechter Zustand/nicht saniert (bspw. Schimmel)

(7) Zu groß/zu viele Zimmer
 (11) Wunsch, die Wohnung/das Haus nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten bzw. zu verändern

(8) Nicht barrierefrei
 (12) Sonstige wohnungsbezogene Gründe (bspw. dunkle Wohnung, zu laut)

(9) Schlecht ausgestattet (z.B. kein Balkon, kein Garten)

c. Lagebezogene Auszugsgründe (wenn nicht wichtig, weiter mit Abschnitt d.)

Wunsch nach...

(13) ...Nähe zu Freunden/Familienangehörigen
 (19) ...städtischem Umfeld (vielfältiges Angebot - Geschäfte/Restaurants etc. in der Nachbarschaft)

(14) ...gemischter Wohnbevölkerung (unterschiedliche Kulturkreise und Altersklassen)
 (20) ...Sicherheit (in der Nachbarschaft)

(15) ...Nähe zur Arbeits- oder Ausbildungsstätte
 (21) ...besserem sozialen Umfeld

(16) ...guter verkehrlicher Anbindung (ÖPNV)
 (22) ...ruhigerem Wohnumfeld

(17) ...guter verkehrlicher Anbindung (Kfz)
 (23) ...besserer Versorgungssituation (z. B. Arztpraxen, Supermarkt etc.)

(18) ...Wohnen „im Grünen“
 (24) ...gutem Schul- und Betreuungsangebot für Kinder

d. Kündigung/Miethöhe/Eigentumsbildung (wenn nicht wichtig, weiter mit Abschnitt e.)

(25) Wohnung/Haus ist zu teuer
 (28) Schlechtes Preis-Leistungs-Verhältnis

(26) Kündigung durch die Vermieterin bzw. den Vermieter
 (29) Grundstück/Haus/Wohnung geerbt

(27) Bildung von Wohneigentum

e. Sonstiges

(30) _____

28. Bitte nennen Sie uns die beiden wichtigsten Gründe (Bitte tragen Sie die Nummern aus Frage 27 ein):

Wichtigster Grund:
 Zweitwichtigster Grund:

29. Wohin möchten Sie gerne ziehen?

Ins selbe Viertel/in die Nähe
 In eine andere Region Deutschlands

In folgenden Hamburger Stadtteil/Bereich, und zwar: _____
 Ins Hamburger Umland

(Bitte Stadtteil/Bereich nennen, der Ihrem Umzugswunsch am meisten entspricht; nur eine Nennung)
 Ins Ausland

30. Suchen Sie eine Miet- oder Eigentumswohnung? Nach welchem Haus- oder Wohnungstyp suchen Sie? (Jeweils Mehrfachantworten möglich)

Wohnform:
 Zur Miete
 Im Eigentum

Haus-/Wohnungstyp:
 Wohnung in einem Mehrfamilienhaus
 Zimmer/Teil einer Wohnung in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt
 Doppelhaushälfte/Reihenhaus
 Freistehendes Einfamilienhaus

31. Welche Größe müsste Ihre Wohnung/Ihr Haus mindestens aufweisen und welche Größe wäre wünschenswert?

Mindestgröße: , m²
 Wunschgröße: , m²

32. Was wären Sie bereit monatlich für die Wohnung/das Haus auszugeben? (inkl. Nebenkosten bspw. Heizkosten)

Maximaler Betrag: , €

33. Wenn Sie keine passende Wohnung/kein passendes Haus im Suchgebiet finden, dann...
(Mehrfachnennungen möglich)

...suche ich weiter und verbleibe erst einmal in der jetzigen Wohnung

...mache ich Abstriche bei der Wohnungsausstattung (bspw. kein Balkon, bei der Küchen- /Badzimmerausstattung)

...mache ich Abstriche hinsichtlich des Wohnumfeldes (bspw. höhere Verkehrsbelastung)

...mache ich Abstriche bei der Lage (bspw. größere Distanz zum Stadtzentrum)

...nehme ich einen höheren Preis/eine höhere Miete in Kauf

...gebe ich die Suche auf

34. Sofern Sie nicht umziehen wollen, warum möchten Sie in Ihrer aktuellen Wohnung/Ihrem Haus verbleiben?
(Mehrfachantworten möglich)

Die Wohnung/das Haus entspricht meinen Wünschen

Die aktuelle Wohnung/das aktuelle Haus ist (vergleichsweise) günstig und erfüllt meine Grundbedürfnisse

Ich möchte in meinem Wohnumfeld verbleiben, kann mir hier aber keine andere Wohnung leisten

Der Planungs-/Organisationsaufwand für einen Umzug ist mir zu hoch

Die Umzugskosten sind mir zu hoch

Ich bin aus familiären Gründen an die Wohnung/das Haus gebunden

Sonstiges: _____

35. Inwieweit treffen die folgenden Aussagen auf Sie zu?
Bitte kreuzen Sie an:

	Trifft voll zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft nicht zu	Keine Angabe möglich
Ich möchte mobil bleiben und mich nicht an eine Wohnung oder ein Haus binden	<input type="checkbox"/>				
Eine höhere Miete bzw. höhere Wohnkosten könnte ich nicht tragen	<input type="checkbox"/>				
Ich bin auf eine barrierearme Wohnung/ein barrierearmes Haus angewiesen	<input type="checkbox"/>				
Ich kann mir grundsätzlich vorstellen, in eine kleinere Wohnung zu ziehen und die Wohnfläche (deutlich) zu reduzieren	<input type="checkbox"/>				
Ich habe Sorge, dass sich das Wohnumfeld/die Nachbarschaft so stark verändert, dass ich mich nicht mehr im Wohngebiet wohlfühle	<input type="checkbox"/>				

VI. Fragenkomplex - Fragen zum Haushalt

36. Welches Geschlecht haben Sie?

Weiblich Männlich Divers

37. Welche Staatsbürgerschaft(en) besitzen Sie? (Mehrfachnennungen möglich)

Ausländische Staatsbürgerschaft

Deutsche Staatsbürgerschaft – wenn ja, haben Sie einen Migrationshintergrund? Ja Nein
(Eine Person hat einen Migrationshintergrund, wenn sie die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzt)

38. Wie viele Personen leben ständig in Ihrem Zuhause, Sie selbst mitgerechnet? Personen

39. Mit wem wohnen Sie aktuell zusammen? (Mehrfachnennungen möglich)

Ich wohne allein

Ich wohne mit meinen Eltern/Verwandten zusammen

Ich wohne mit Ehe-/Lebenspartner*in zusammen

Ich wohne mit Freundinnen und Freunden/Bekanntem zusammen

Ich wohne mit meinem Kind/meinen Kindern zusammen

Ich wohne in einer „Zweck-WG“

40. Bitte geben Sie das Alter der in Ihrem Haushalt lebenden Personen an.

1. Person (Sie selbst) 2. Person 3. Person 4. Person 5. Person 6. Person

41. Bitte geben Sie den höchsten Schulabschluss der in Ihrem Haushalt lebenden Personen ab 16 Jahren an.

	1. Person (Sie selbst)	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
Erster allgemeinbildender Abschluss (Haupt-/Volksschulabschluss)	<input type="checkbox"/>					
Mittlerer Schulabschluss (Realschule oder gleichwertiger Abschluss)	<input type="checkbox"/>					
Fachhochschul- oder Hochschulreife (Abitur)	<input type="checkbox"/>					
Abgeschlossenes Studium (z.B. Bachelor, Master, Diplom, Promotion...)	<input type="checkbox"/>					
Ohne allgemeinen Schulabschluss	<input type="checkbox"/>					

42. Bitte kreuzen Sie den Status aller Personen im Haushalt ab 16 Jahren an. (Mehrfachnennungen möglich)

	1. Person (Sie selbst)	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
Berufstätig (Vollzeit: 80 bis 100 %)	<input type="checkbox"/>					
Berufstätig (Teilzeit: 50 bis 80 %)	<input type="checkbox"/>					
Berufstätig (Teilzeit: weniger als 50 %)	<input type="checkbox"/>					
In Elternzeit	<input type="checkbox"/>					
Hausfrau bzw. Hausmann	<input type="checkbox"/>					
Rentnerin bzw. Rentner	<input type="checkbox"/>					
Arbeitslos	<input type="checkbox"/>					
Studium/Ausbildung	<input type="checkbox"/>					
Schulbesuch	<input type="checkbox"/>					
Sonstiges	<input type="checkbox"/>					

43. Bezieht ein Mitglied Ihres Haushalts Sozialleistungen?

Nein Ja → Falls ja, welche? Grundsicherung nach SGB XII Leistungen nach SGB II (Hartz IV) Wohngeld

44. Wenn Sie alle Einkünfte Ihres Haushalts zusammenrechnen (also Arbeitseinkommen, Pension/Rente, Kindergeld, Wohngeld, Kapitalerträge, Einkommen aus Vermietung/Verpachtung, Arbeitslosengeld, Unterhaltszahlung, BAFöG, sonstige Einkünfte), wie hoch ist dann das monatliche Haushalts-Nettoeinkommen bzw. das Einkommen nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben?

<input type="checkbox"/> Unter 500 Euro	<input type="checkbox"/> 1.250 bis unter 1.500 Euro	<input type="checkbox"/> 2.500 bis unter 3.000 Euro	<input type="checkbox"/> 4.500 bis unter 5.000 Euro
<input type="checkbox"/> 500 bis unter 750 Euro	<input type="checkbox"/> 1.500 bis unter 1.750 Euro	<input type="checkbox"/> 3.000 bis unter 3.500 Euro	<input type="checkbox"/> 5.000 bis unter 6.000 Euro
<input type="checkbox"/> 750 bis unter 1.000 Euro	<input type="checkbox"/> 1.750 bis unter 2.000 Euro	<input type="checkbox"/> 3.500 bis unter 4.000 Euro	<input type="checkbox"/> 6.000 bis unter 8.000 Euro
<input type="checkbox"/> 1.000 bis unter 1.250 Euro	<input type="checkbox"/> 2.000 bis unter 2.500 Euro	<input type="checkbox"/> 4.000 bis unter 4.500 Euro	<input type="checkbox"/> 8.000 Euro und mehr

45. Im Rahmen der Studie möchten wir mit einzelnen Hamburgerinnen und Hamburgern zum Thema Wohnen persönlich ins Gespräch kommen. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns Ihre Kontaktdaten hinterlassen würden, sodass wir Sie gegebenenfalls für eine Terminvereinbarung für ein etwa einstündiges Interview kontaktieren könnten. Wir sind sehr an Ihrer vertieften Sichtweise und Ihren Einschätzungen zum Wohnen interessiert.

E-Mail: _____ Telefon: _____

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Seite 8

