

# Umzugsmobilität und ihre Wirkungen auf lokale Wohnungsmärkte

Ergebnisse des BBSR-Forschungsprojektes

Dr. Roland Busch  
Institut für Raumforschung &  
Immobilienwirtschaft

Bernhard Faller  
Quaestio – Forschung & Beratung GmbH

Herbsttreffen des Bundesarbeitskreises  
Wohnungsmarktbeobachtung  
19. November 2020

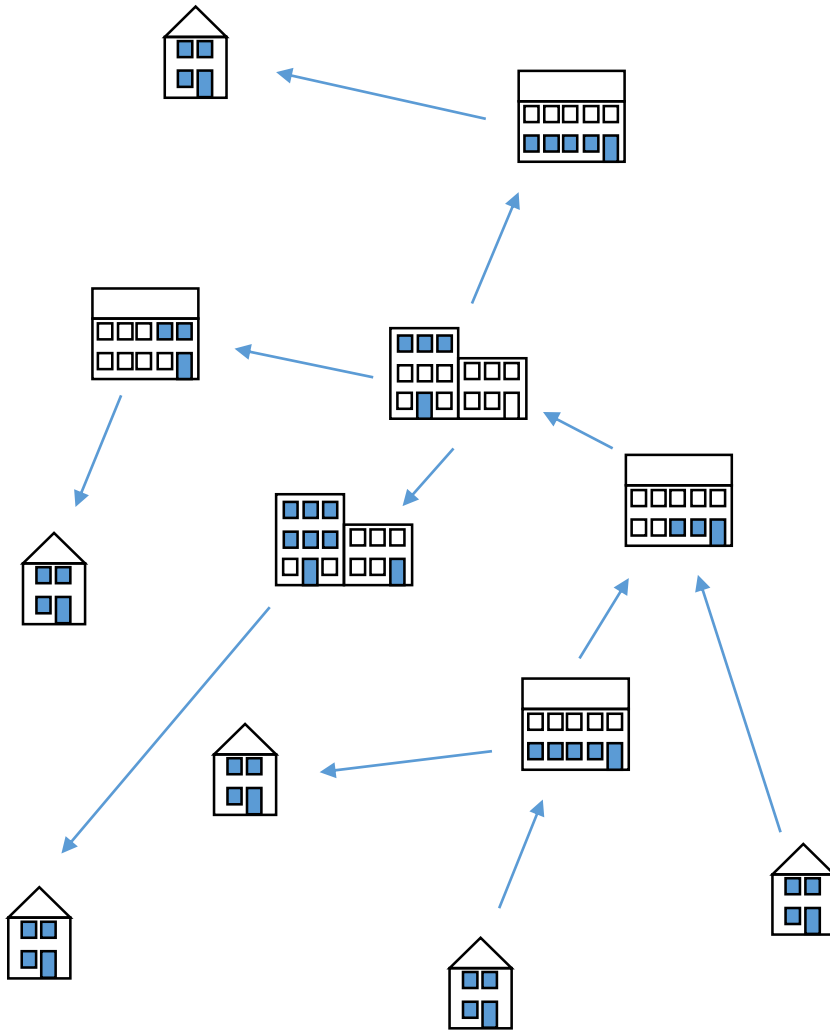




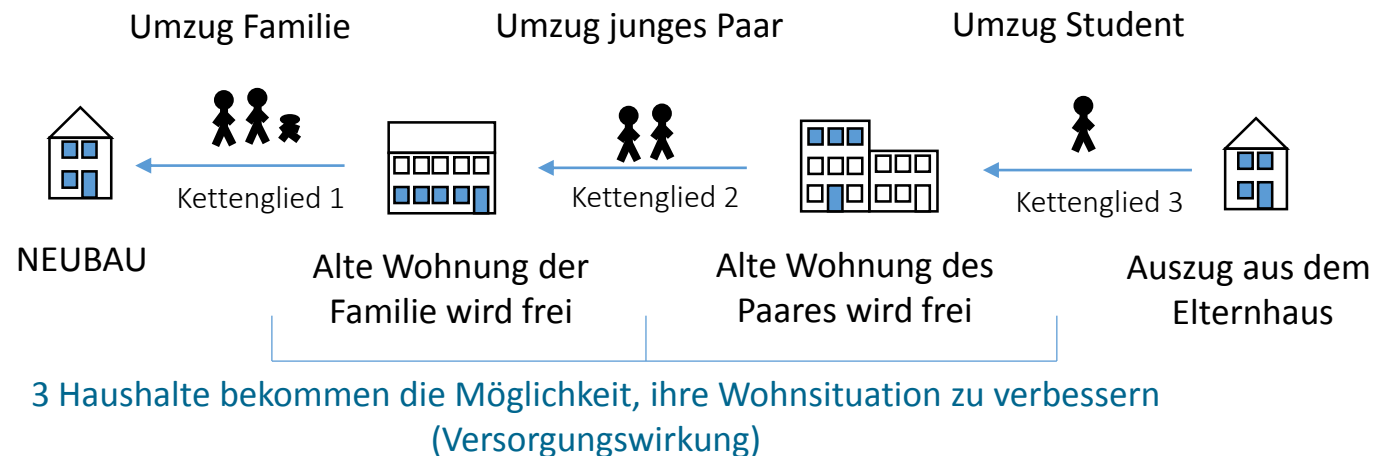
Foto: Leonhard Lenz

Die **hohe Nachfrage nach Wohnraum** insbesondere in den Großstädten und Ballungsgebieten führt zu einer deutlichen **Verknappung des Angebotes** vor allem im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment.

Inwieweit Neubaumaßnahmen durch **Sickereffekte bzw. Umzugsketten** zu einer Entlastung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegmentes beitragen, ist in der Fachöffentlichkeit umstritten.

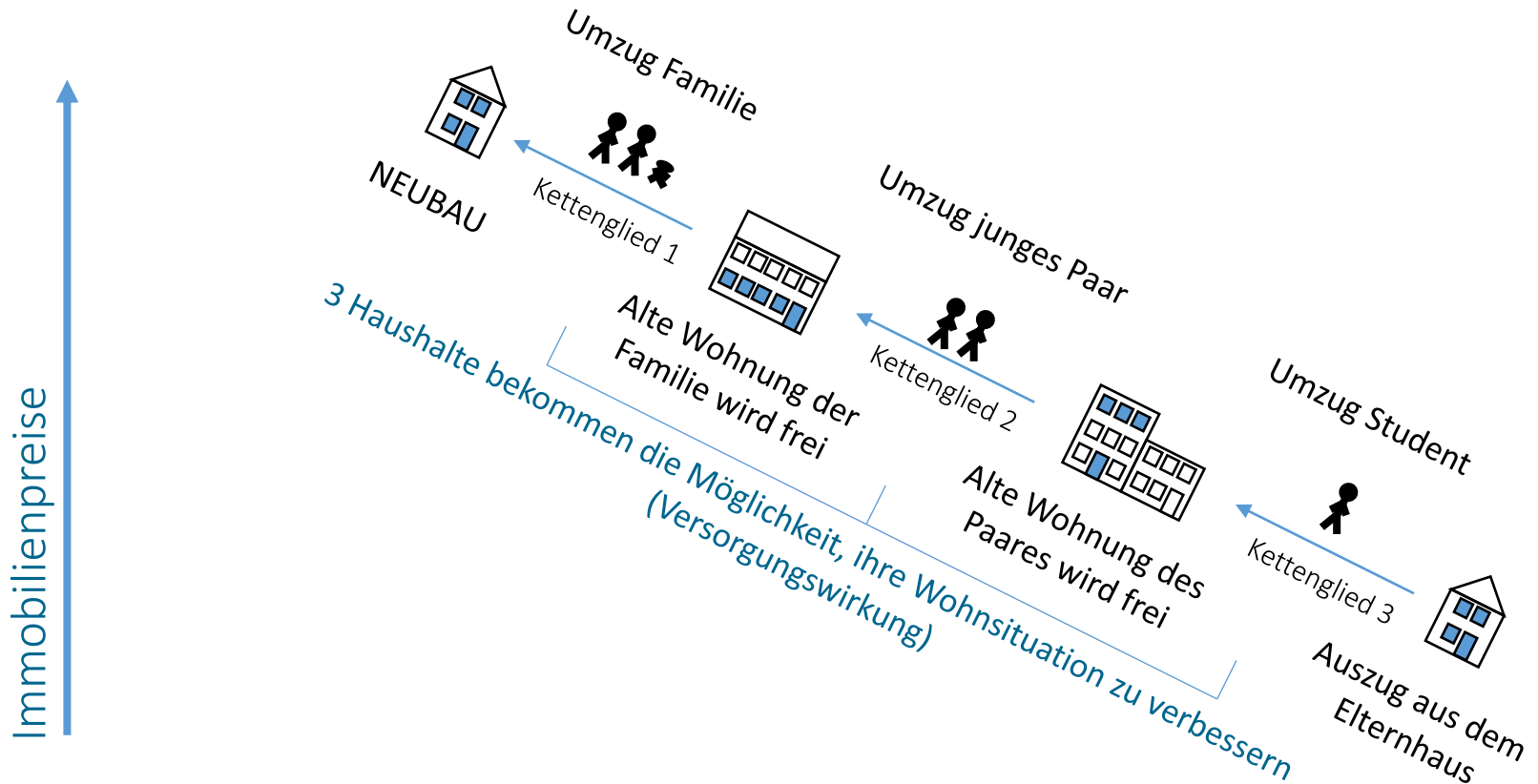
# Umzugsketten und Sickereffekte

## Beispielhafte Umzugskette



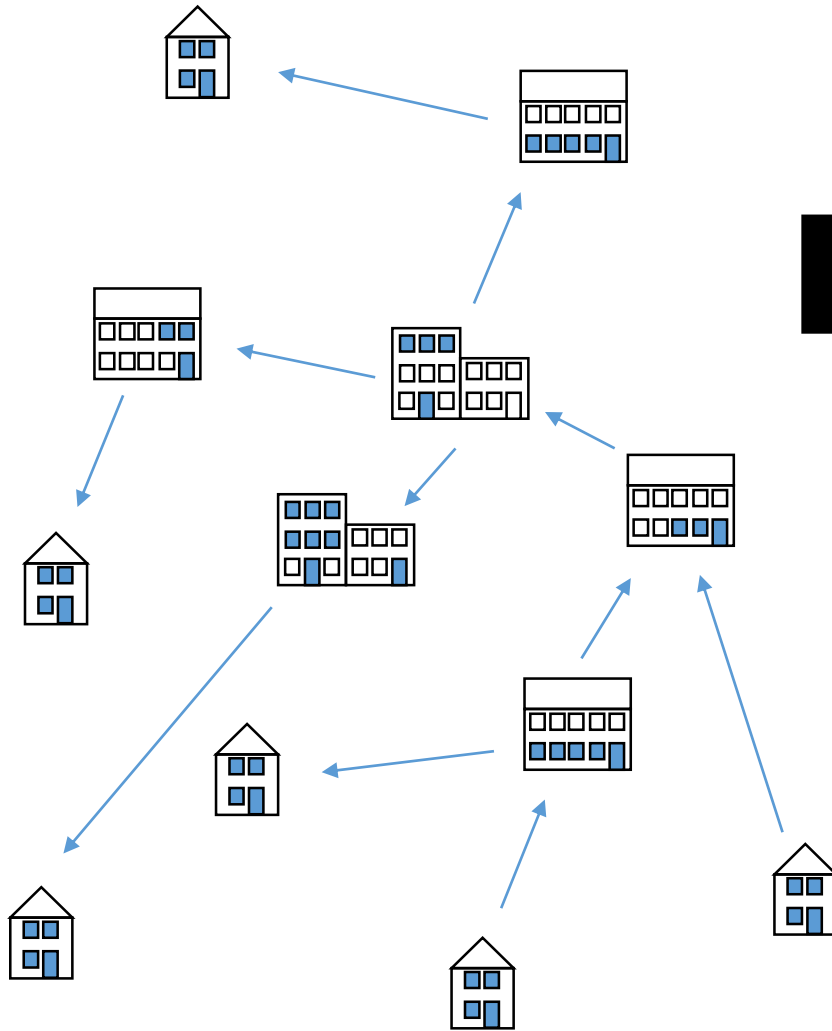
# Umzugsketten und Sickereffekte

## Beispielhafte Umzugskette





Im Rahmen des Forschungsprojektes wurde auf Basis einer umfassenden Empirie in den vier Großstädten Köln, Nürnberg, Leipzig und Bremen das Umzugsgeschehen näher analysiert, um daraus die Sickereffekte und deren Wirkungen auf das lokale Wohnungsmarktangebot abzubilden



# METHODIK

## UNTERSUCHUNGEN IN 4 FALLSTUDIENSTÄDTEN

Befragung umgezogener  
Haushalte

Aufbereitung von Daten  
aus dem Einwohner-  
melderegister

Befragung von  
Eigentümern

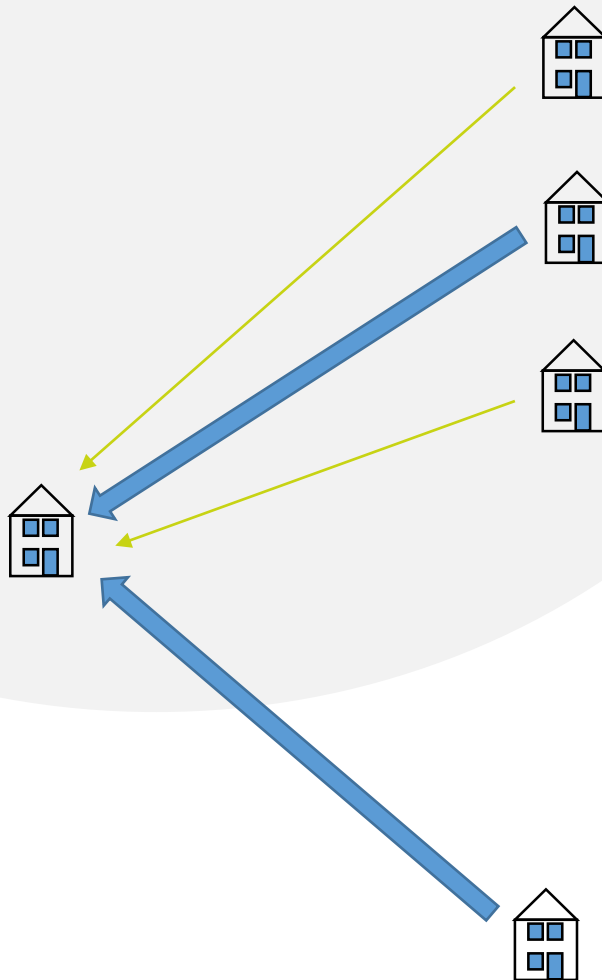
Allgemeine  
Auswertung des  
Umzugsgeschehens

**Modellbildung**

Vertiefende Analyse  
auf kleinräumiger  
Ebene

**Modellberechnungen**

# Welche Arten von Einzügen gibt es?



**Einzug bei Paarbildung:** 2 bezugsfähige Wohnungen werden freigezogen

**Einzug bei stadtinternem Umzug:** 1 bezugsfähige Wohnung wird freigezogen

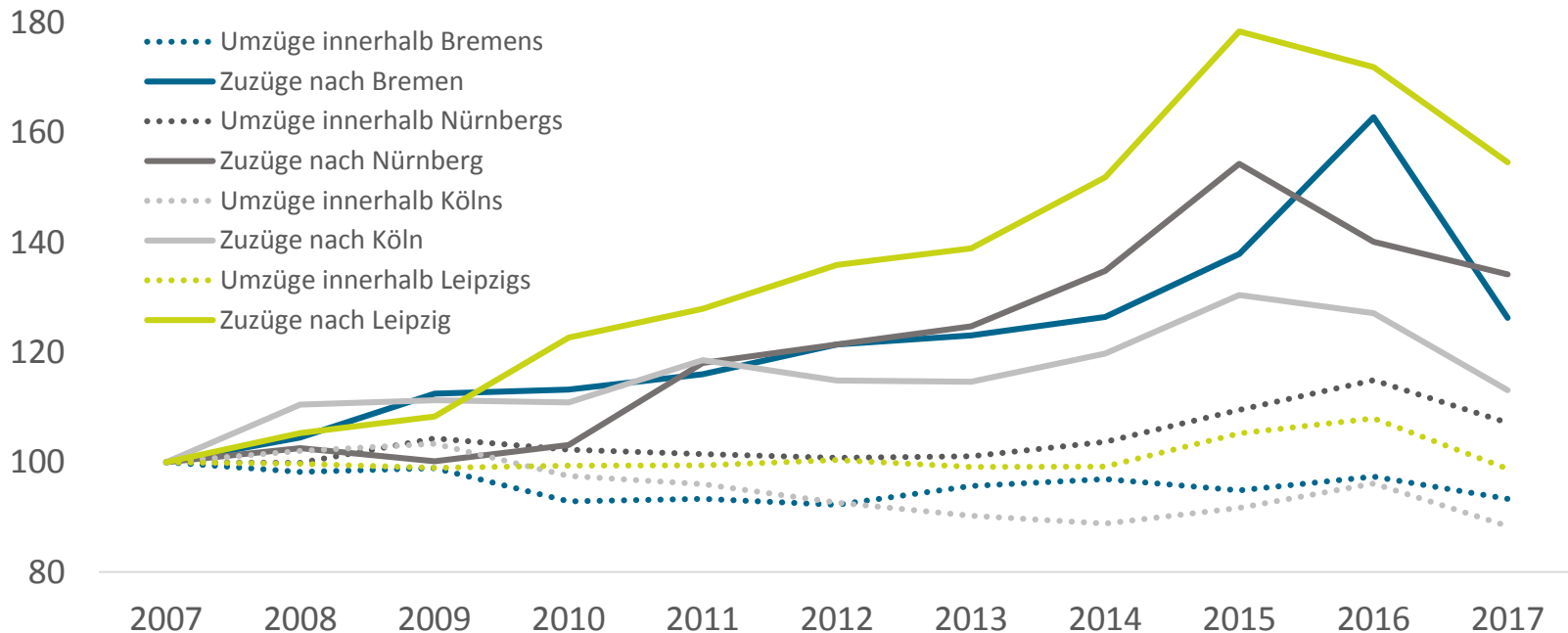
**Einzug nach Haushaltstrennung:** keine bezugsfähige Wohnung wird freigezogen

**Einzug von außerhalb der Stadt:** keine bezugsfähige Wohnung wird freigezogen (im lokalen Markt)



# Beeinträchtigung der Kettenlänge: Außenzuzugsquote

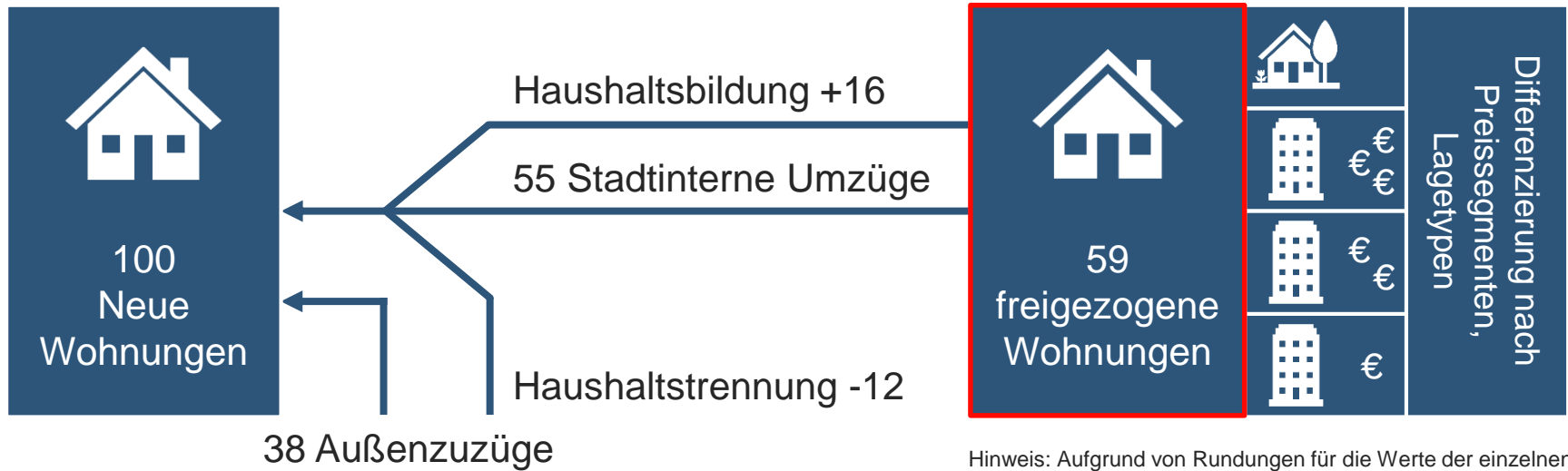
Entwicklung der Zahl der Zu- und Umzüge (personenbezogen) zwischen 2007 und 2017, indexierte Darstellung (2007: 100%),



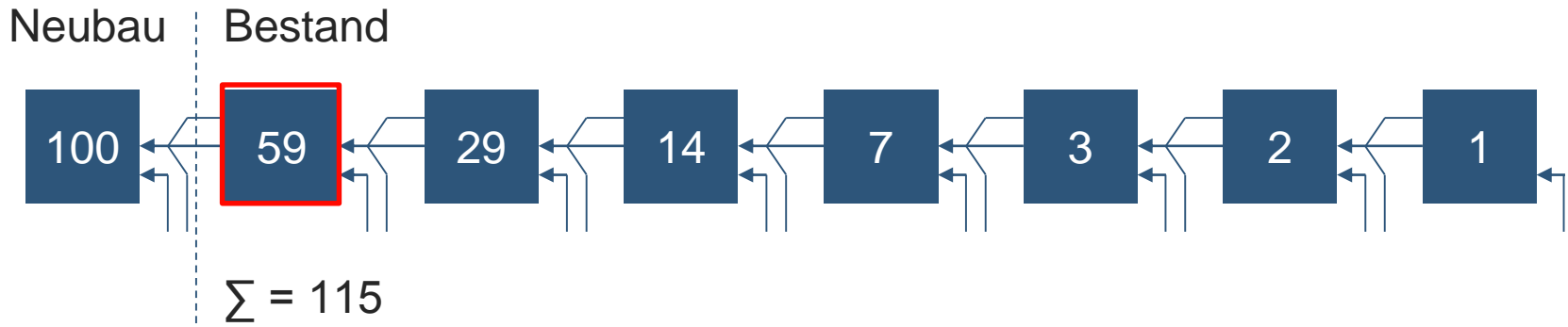
	Bremen	Köln	Leipzig	Nürnberg
Außenzuzugsquote - Neubau	28 %	34 %	32 %	45 %
Außenzuzugsquote - Bestand	42 %	50 %	48 %	55 %

# Modellbildung: Verknüpfungsmodell

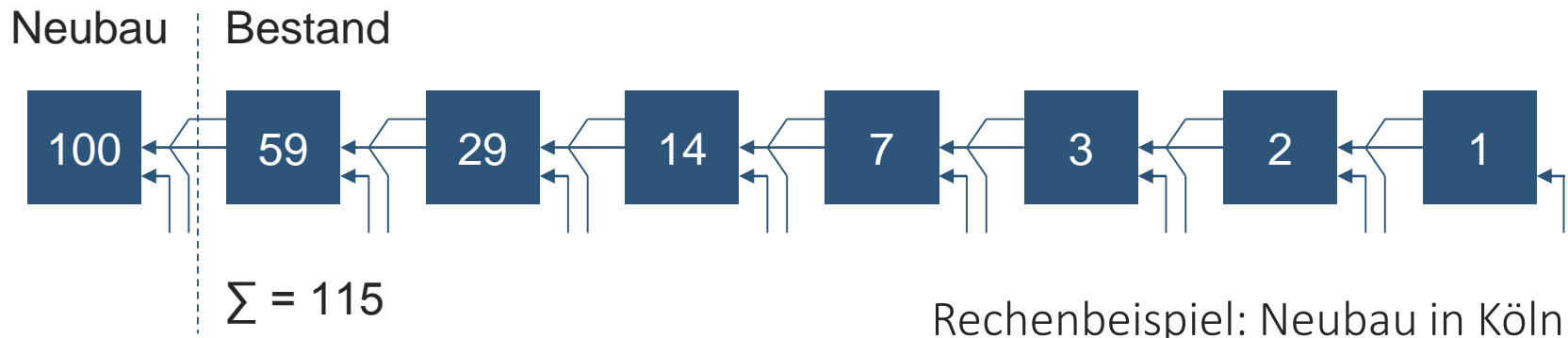
Rechenbeispiel: Neubau in Köln



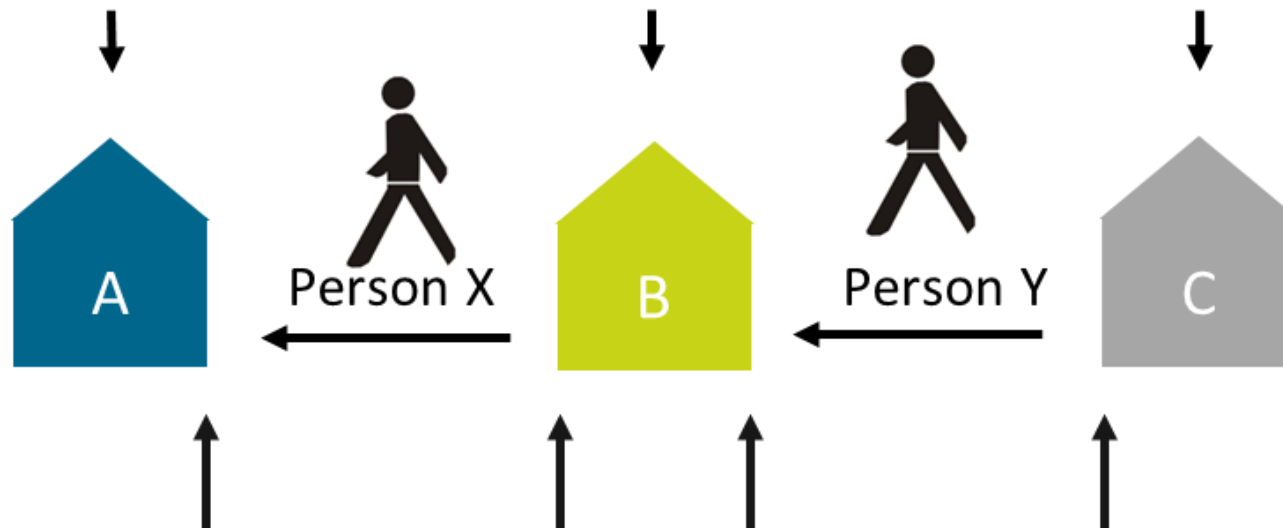
Hinweis: Aufgrund von Rundungen für die Werte der einzelnen Pfade ergibt deren Summe in diesem Beispiel nur 97 anstatt 100.



Insgesamt ergeben die Modellierungen, dass in der untersuchten Marktsituation durch den Neubau von 100 Wohneinheiten im Zuge der ausgelösten Umzugsketten **ca. 70-145** weitere Wohneinheiten im Bestand freigezogen werden.

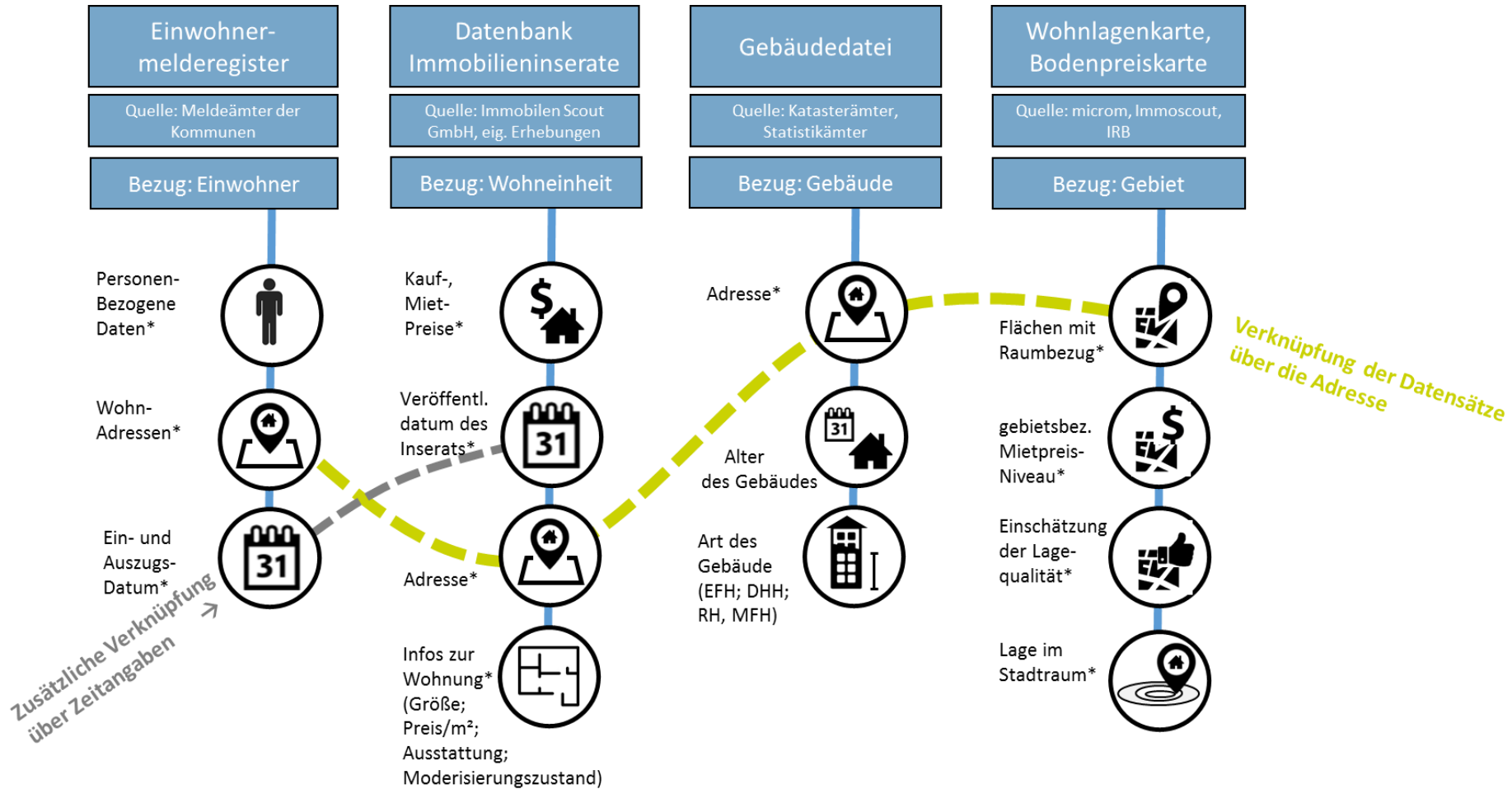


Adressinformation: Im Einwohnermelderegister liegen personenbezogene Informationen zur Wohnadresse und zu ehemaligen Wohnadressen vor

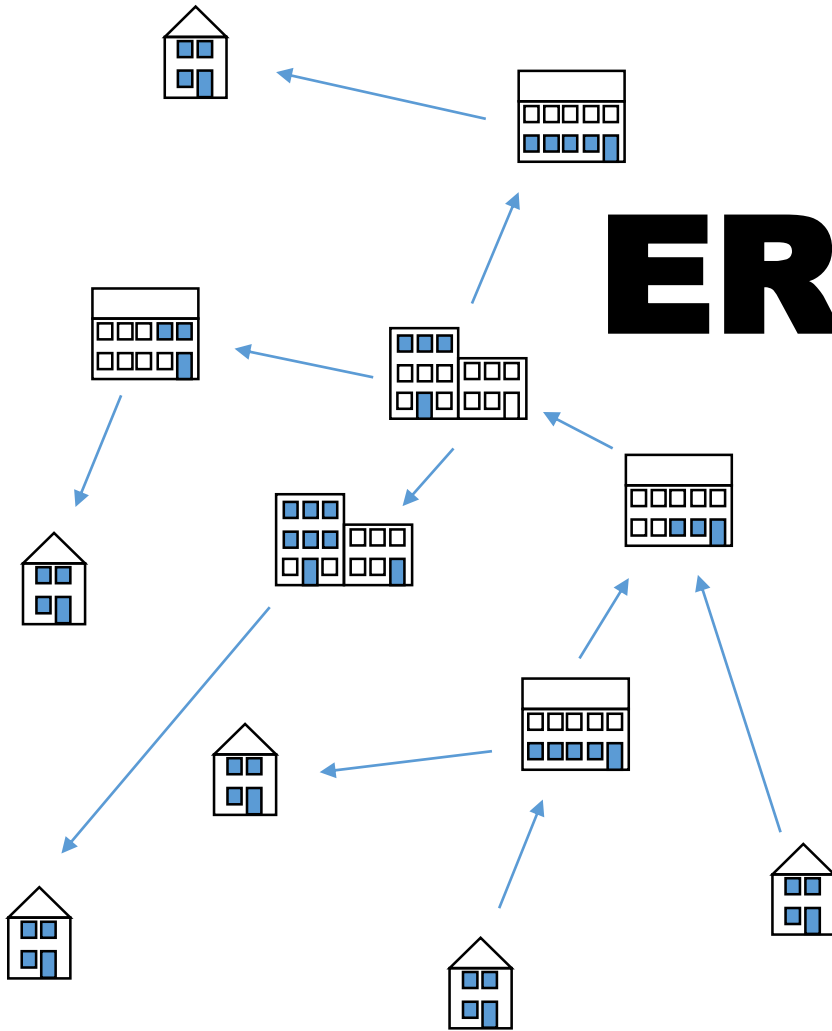


Zeitinformation: Im Einwohnermelderegister sind Einzugs- und Auszugsdaten personenbezogen erfasst

# Modellbildung: Realverkettung

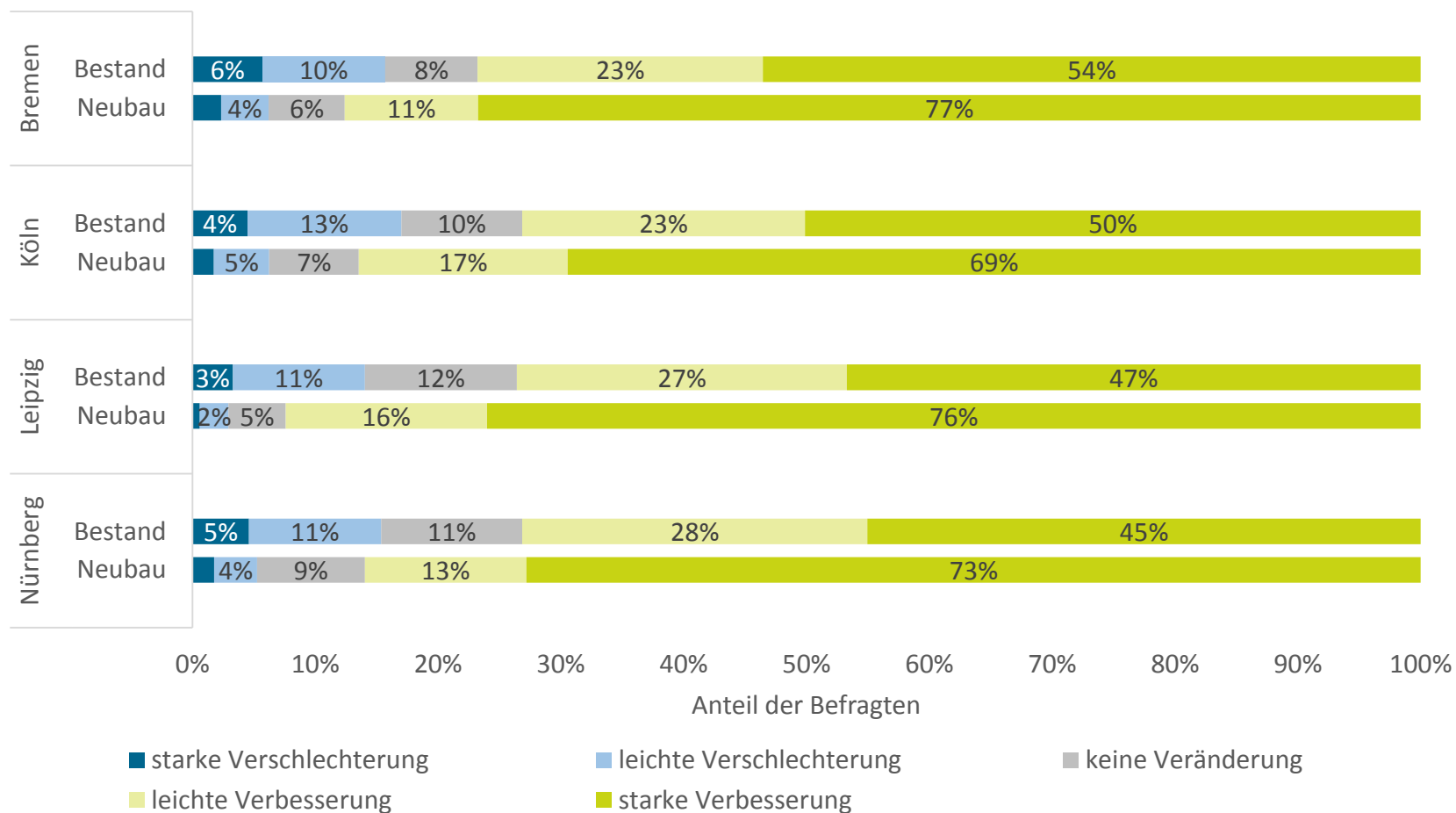


# ERGEBNISSE



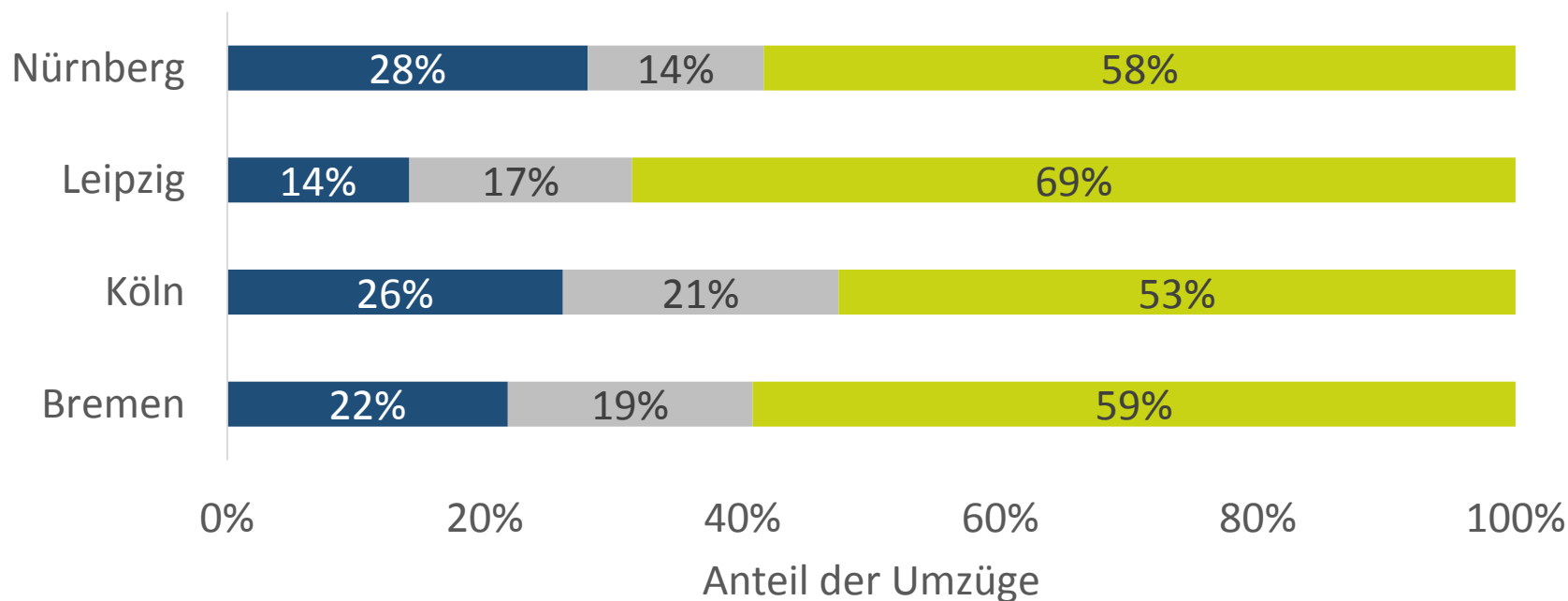
# Es gibt sie doch: Sickereffekte über Umzugsbewegungen

Veränderung der Qualität der Wohnung in Folge eines innerstädtischen Umzugs nach Einschätzung der befragten Personen, n = 3.237



# Es gibt sie doch: Sickereffekte über Umzugsbewegungen

Veränderung des Preissegments (Angrenzung in 1 €-Schritten) der Wohnung in Folge eines innerstädtischen Umzugs, n = 1.418



■ in ein günstigeres Preissegment

■ in ein gleichteures Preissegment

■ in ein teureres Preissegment



# Sickereffekte über Umzugsbewegungen: Wodurch beeinträchtigt?

Ergebnisse des Verknüpfungsmodell für das Jahr 2017

Wohnungsmarktsegmente	Bremen		Köln		Leipzig		Nürnberg	
	Neubau	freigezog. Wohnungen	Neubau	freigezog. Wohnungen	Neubau	freigezog. Wohnungen	Neubau	freigezog. Wohnungen
Einfamilienhäuser	32	46	12	13	27	7	13	7
MFH - Sondersegment (< 40m <sup>2</sup> & WGs)	8	27	14	30	7	28	14	17
MFH - Oberste Preissegmente	56	23	62	26	56	19	49	13
MFH - Mittlere Preissegmente	4	33	12	33	10	68	24	23
MFH - Untere Preissegmente		12		14		22		11
Summe der durch Neubau und Umzugsketten in der Stadt verfügbaren Wohnungen	100	141	100	115	100	144	100	70
<i>durchschnittliche Kettenlänge</i>	241 3,08		215 2,87		244 3,18		170 2,08	
Zuzüge aus der Wohnungsmarktregion	17		19		13		27	
weitere Zuzüge von außerhalb der Stadt	85		93		100		77	
Summe der Zuzüge von außerhalb der Stadt	102		112		113		104	

# Beeinträchtigung der Sickereffekte: Preisanstiege bei Neuvermietung

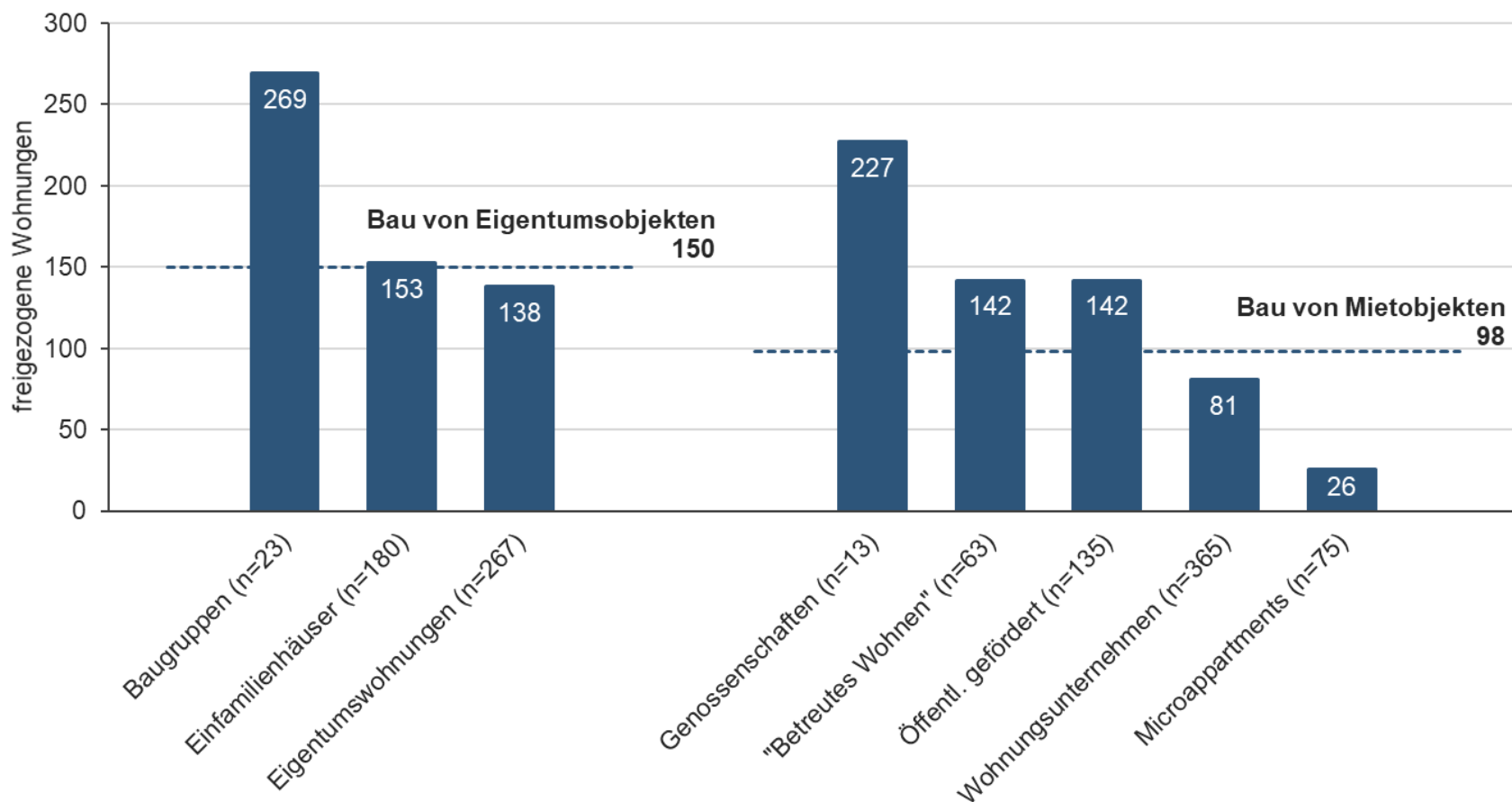
Änderungen der Preissegmente im Zuge einer Neuvermietung

Basismodell		Neuer Mietvertrag					
		MFH - A	MFH - B	MFH - C	MFH - D	MFH - E	MFH - F
Alter Mietvertrag	MFH - A ( <i>teuerstes Segment</i> )	100%					
	MFH - B	10%	90%				
	MFH - C	5%	15%	80%			
	MFH - D		10%	20%	70%		
	MFH - E		5%	15%	40%	40%	
	MFH - F ( <i>günstigstes Segment</i> )			10%	20%	40%	30%

Quelle: IRI/Quaestio, eigene Auswertung der Eigentümer-Befragung, Umziehenden-Befragung und Verschneidungen mit Daten von Immobilien Scout GmbH

# Neubauvorhaben und Umzugsketten

Zahl der im Kettenverlauf durch Neubau von 100 Wohneinheiten freigezogenen Wohnungen bei verschiedenen Arten von Bauprojekten



## Annahmen und Ergebnisse der Modellrechnungen zum Grad der Marktanspannung für Köln

gesetzte Annahmen		Status quo	Modell A	Modell B
Anteil der Zuzüge von außerhalb der Stadtgrenze an allen Umzügen: <i>reduziert um</i>		49%	37%	25%
		0%	25%	50%
Anteil der Wohnungen mit Preissteigerung um mind. ein Preissegment <i>reduziert um</i>		29%	19%	10%
		0%	33%	67%
Wohnungsmarktsegmente	<i>neu errichtete Wohnungen im Erhebungsjahr</i>	durch Umzugsketten freigezogene Wohnungen		
Einfamilienhäuser	12	13	19	29
MFH - Sondersegment (< 40m <sup>2</sup> & WGs)	14	30	49	84
MFH - Oberste Preissegmente (über 11,00 €/m <sup>2</sup> )	62	26	34	45
MFH - Mittlere Preissegmente (9,00 €/m <sup>2</sup> bis 11,00 €/m <sup>2</sup> )	12	33	46	66
MFH - Untere Preissegmente (unter 9,00 €/m <sup>2</sup> )	0	14	26	49
Summe verfügbarer Wohnungen	100	115	173	274
<i>inkl. neu errichteter Wohnungen</i>		215	273	374
<i>durchschnittliche Kettenlänge</i>		2,87	3,77	5,17
Zuzüge aus der Wohnungsmarktregion		19	18	16

# Versorgungswirkungen unterschiedlichen Wohnungsneubaus

Ergebnisse der Modellrechnungen für die Neubauvarianten in Köln)

Marktsegment	Neubau im Status quo		Neubau von Einfamilienhäusern		Neubau in obersten Preissegm.		Neubau in mittleren Preissegm.		Neubau in unteren Preissegm.	
	neu err. Wohg.	freigez. Wohg.	neu err. Wohg.	freigez. Wohg.	neu err. Wohg.	freigez. Wohg.	neu err. Wohg.	freigez. Wohg.	neu err. Wohg.	freigez. Wohg.
Einfamilienhäuser	12	13	100	25		11		14		13
MFH - Sondersegment (< 40m <sup>2</sup> & WGs)	14	30		23		34		32		31
MFH - Oberste Preissegmente (über 11,00 €/m <sup>2</sup> )	62	26		25	100	28		22		16
MFH - Mittlere Preissegmente (9,00 bis 11,00 €/m <sup>2</sup> )	12	33		40		35	100	38		32
MFH - Untere Preissegmente (unter 9,00 €/m <sup>2</sup> )		14		30		13		17	100	30
Verfügbare Wohnungen insgesamt (BM 1)	215		243		221		223		222	
Versorgungswirkung, Bepunktung (BM 2)	289		343		282		395		514	
Subventionsaufwand bis zum Marktniveau			Ø 0,50 €/m <sup>2</sup> für 20 Jahre bei 120 m <sup>2</sup> = 14.400 €/WE		Ø 0,50 €/m <sup>2</sup> für 20 Jahre bei 80 m <sup>2</sup> = 9.600 €/WE		Ø 2,50 €/m <sup>2</sup> für 20 Jahre bei 80 m <sup>2</sup> = 48.000 €/WE		Ø 4,50 €/m <sup>2</sup> für 20 Jahre bei 80 m <sup>2</sup> = 86.400 €/WE	
Anzahl der verfügbaren Wohnungen für 1 Mio. € Subvention (BM 1)			169		230		46		26	
<i>davon direkt subventionierte Neubauwohnungen</i>			69		104		21		12	
<i>davon indirekt durch Umzugsverflechtungen freigezogene Wohnungen</i>			99		126		26		14	
Anzahl der Versorgungspunkte für 1 Mio. € Subvention (BM 2)			238		245		69		50	

- Länge und Reichweite von Umzugsverflechtungen und damit einhergehender Versorgungswirkungen hängen insbesondere vom Grad der Marktanspannung ab:
  - Bei bereits (sehr) angespannten Märkten wird es dringlicher und relativ effizient, unmittelbar den preisgünstigen Wohnungsbau zu priorisieren.
  - Bei noch (relativ) entspannten Märkten ist die Versorgungswirkung des freifinanziertes Wohnungsbaus ebenfalls gut, fiskalisch ist er unabhängig von der Marktlage deutlich effizienter
- Neue Argumente für eine alte, immer noch richtige Forderung: verbesserte Reaktionsgeschwindigkeit, Verstetigung, erhöhte Angebotselastizität
- Es bleibt die Frage: Haupthindernis einer nachfragegerechten Angebotsausweitung / Wohnungsneubaus?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**IRI - Institut für Raumforschung &  
Immobilienwirtschaft**

Chemnitzer Straße 50  
44139 Dortmund

Telefon: 0231 / 222 06 200  
info@iri-dortmund.de  
www.iri-dortmund.de

**Quaestio - Forschung &  
Beratung GmbH**

Friesenstraße 17  
53175 Bonn

Telefon: 0228 / 266 888 0  
office@quaestio-fb.de  
www.quaestio-fb.de