

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

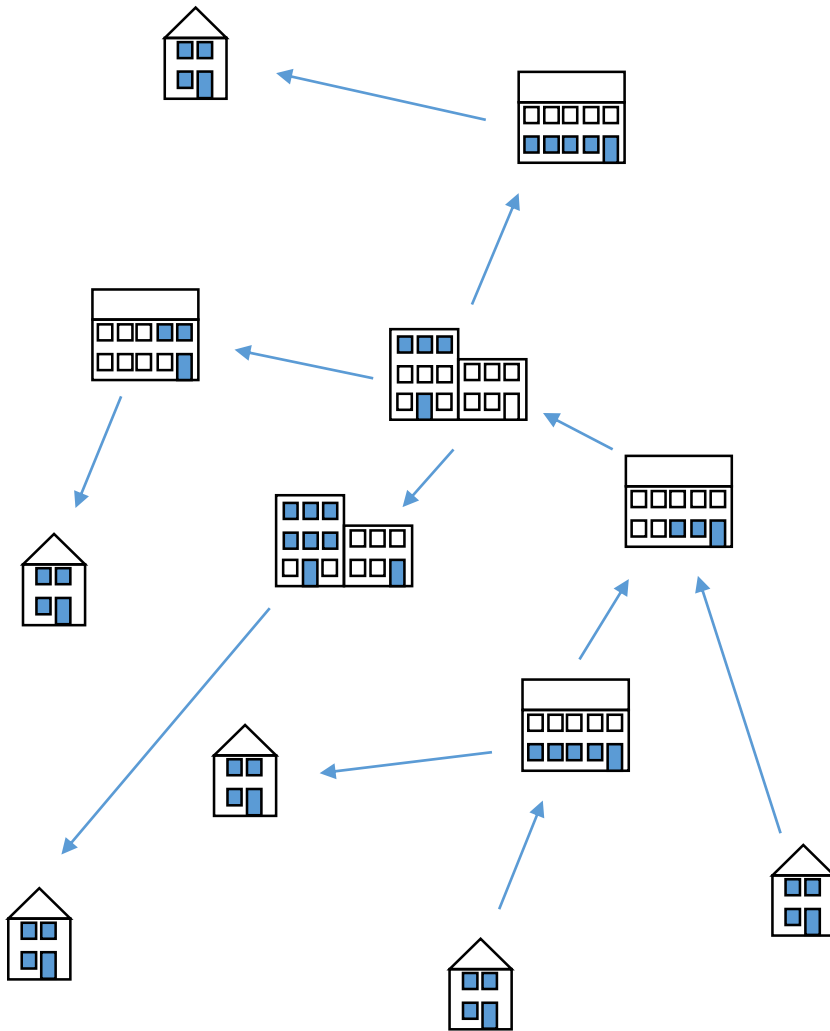




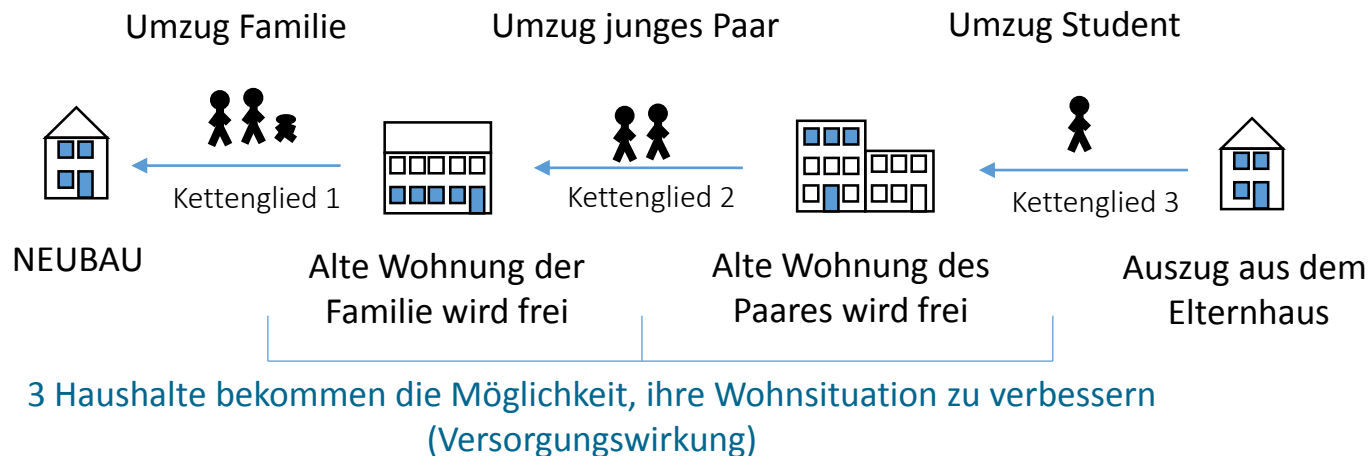
Foto: Leonhard Lenz

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.

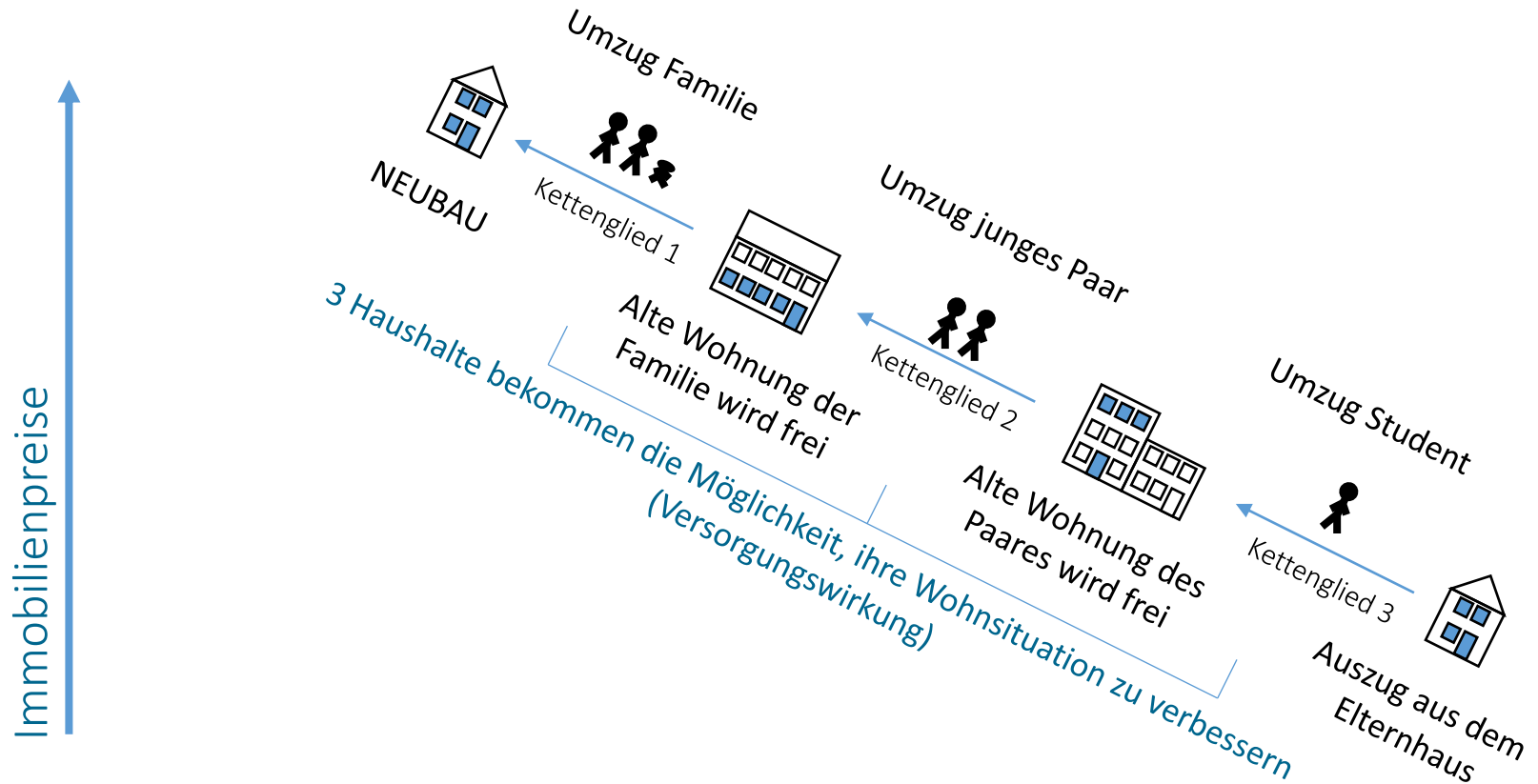
Umzugsketten und Sickereffekte

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



UNTERSUCHUNGEN IN 4 FALLSTUDIENSTÄDTEN

Befragung umgezogener
Haushalte

Aufbereitung von Daten
aus dem Einwohner-
melderegister

Befragung von
Eigentümern

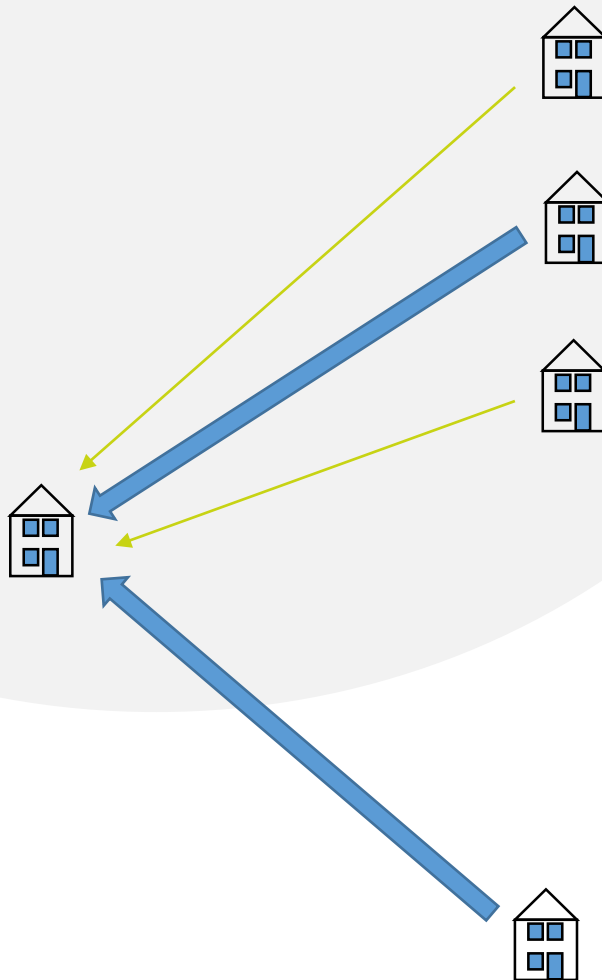
Allgemeine
Auswertung des
Umgzugsgeschehens

Modellbildung

Vertiefende Analyse
auf kleinräumiger
Ebene

Modellberechnungen

Welche Arten von Einzügen gibt es?



Einzug bei Paarbildung: 2 bezugsfähige Wohnungen werden freigezogen

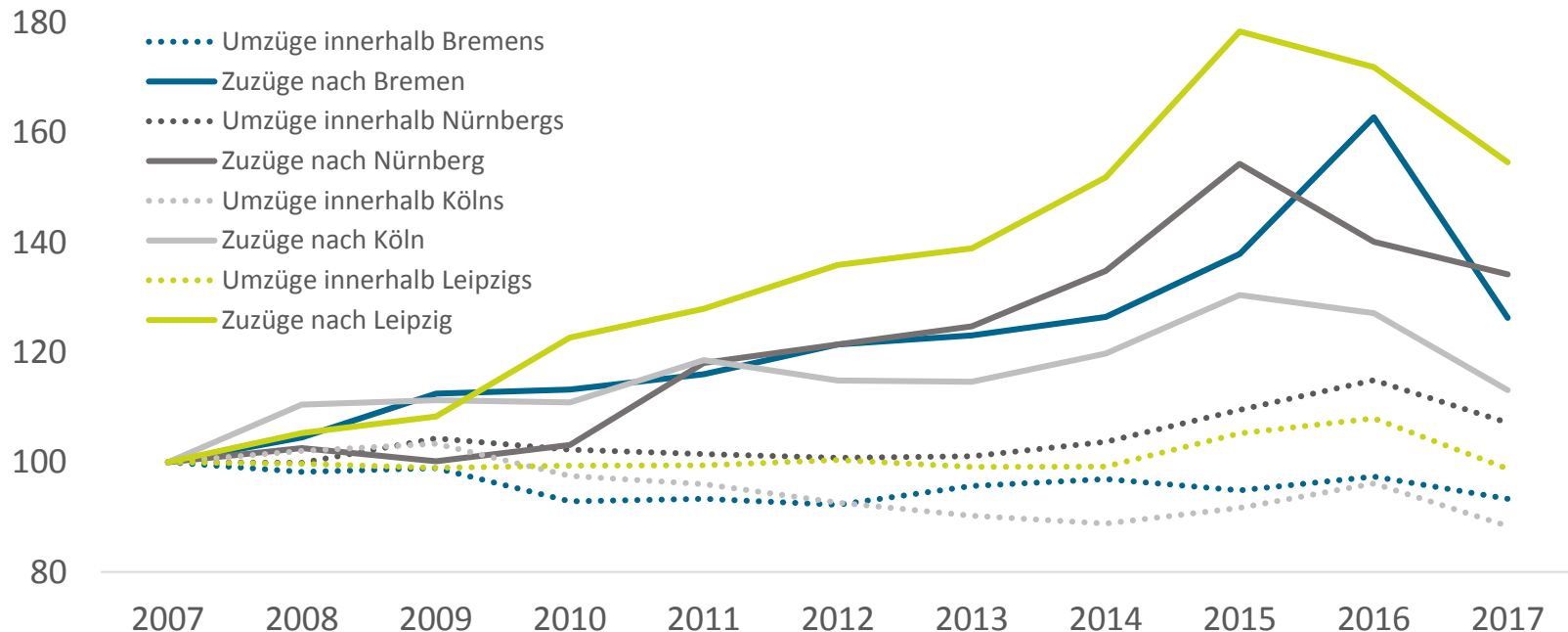
Einzug bei stadtinternem Umzug: 1 bezugsfähige Wohnung wird freigezogen

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

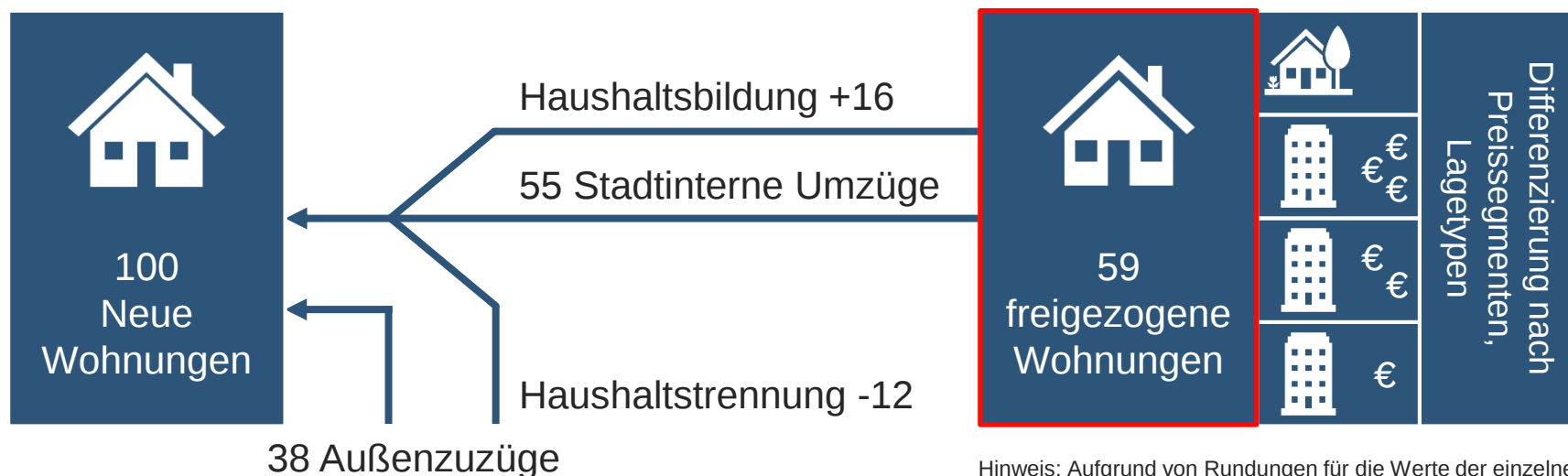
Entwicklung der Zahl der Zu- und Umzüge (personenbezogen) zwischen 2007 und 2017, indexierte Darstellung (2007: 100%),



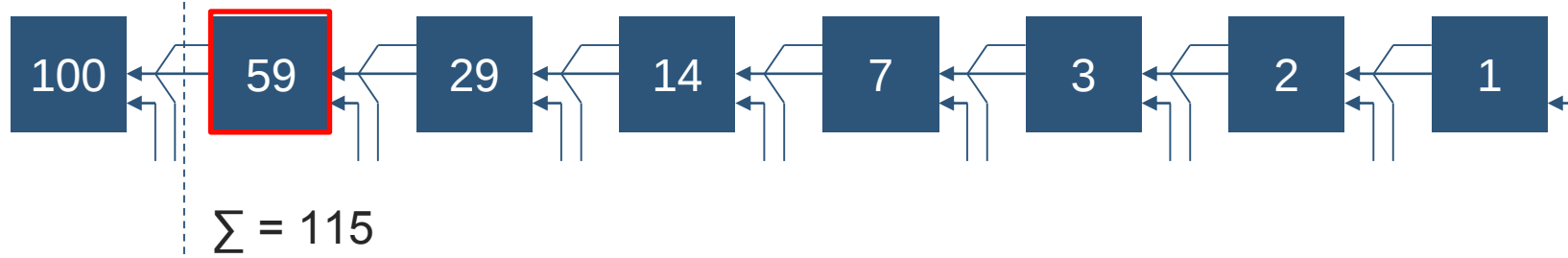
	Bremen	Köln	Leipzig	Nürnberg
Außenzuzugsquote - Neubau	28 %	34 %	32 %	45 %
Außenzuzugsquote - Bestand	42 %	50 %	48 %	55 %

Modellbildung: Verknüpfungsmodell

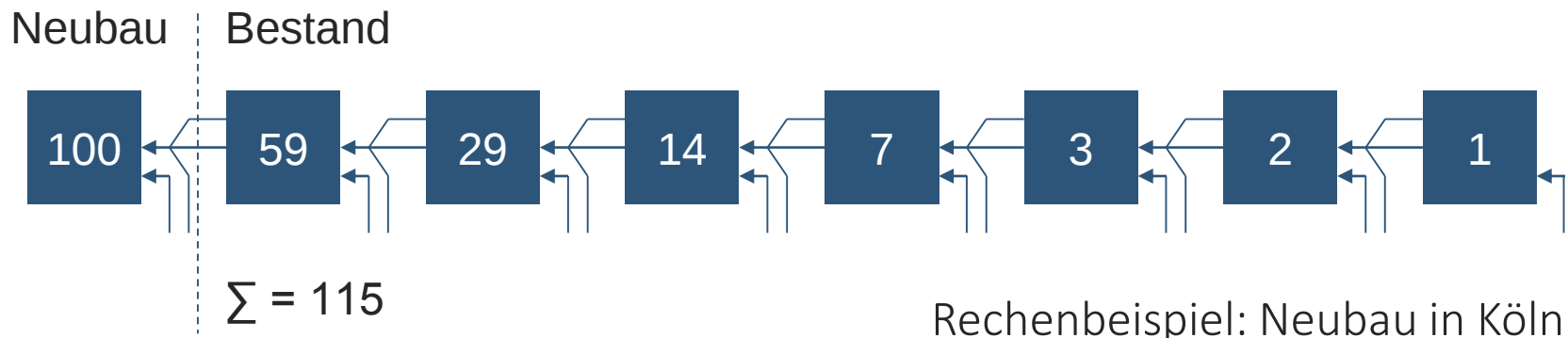
Rechenbeispiel: Neubau in Köln



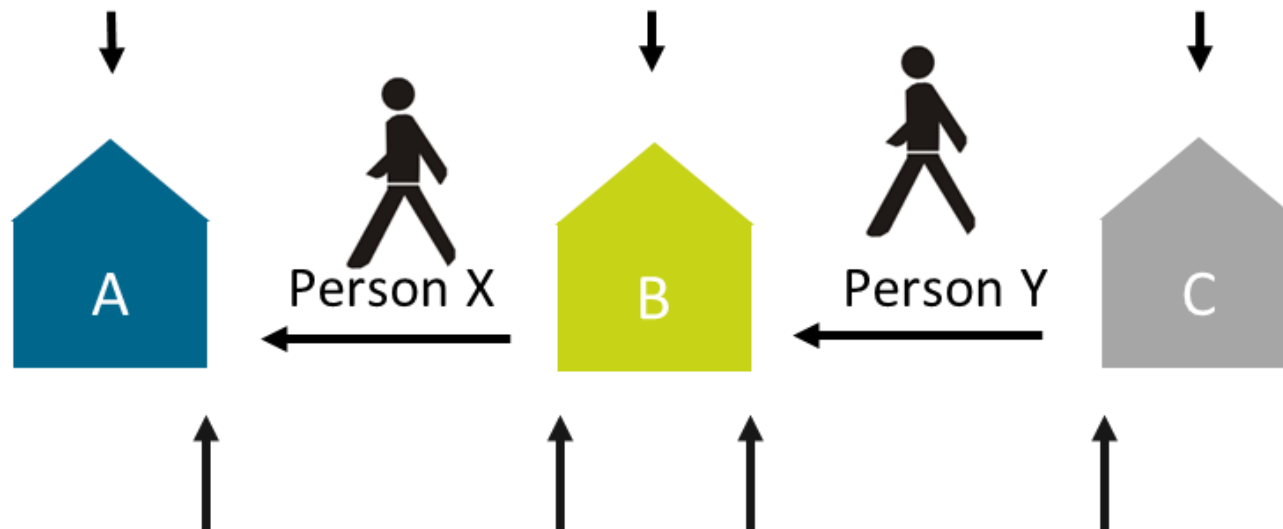
Neubau Bestand



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

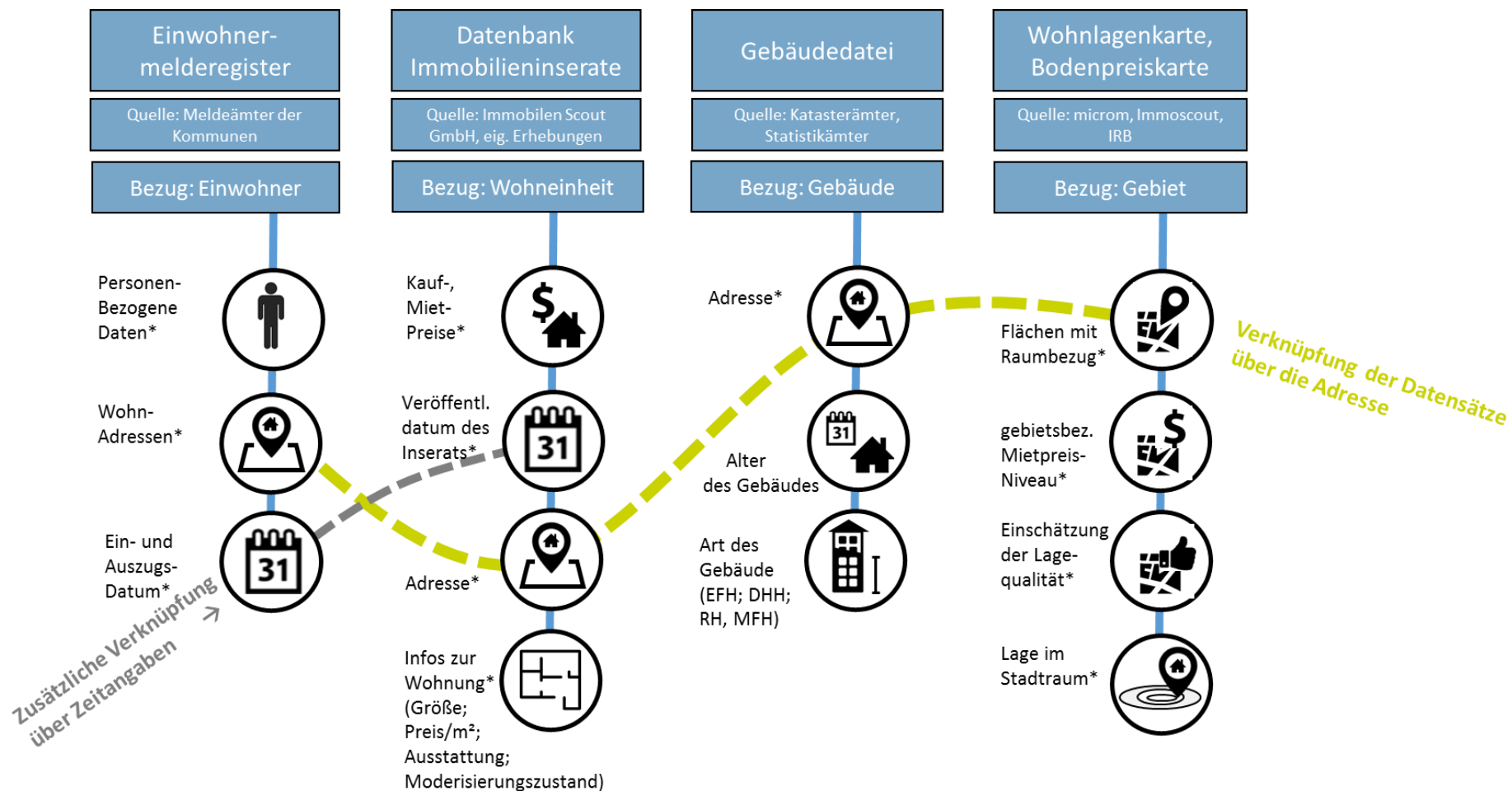
Modellbildung: Realverkettung



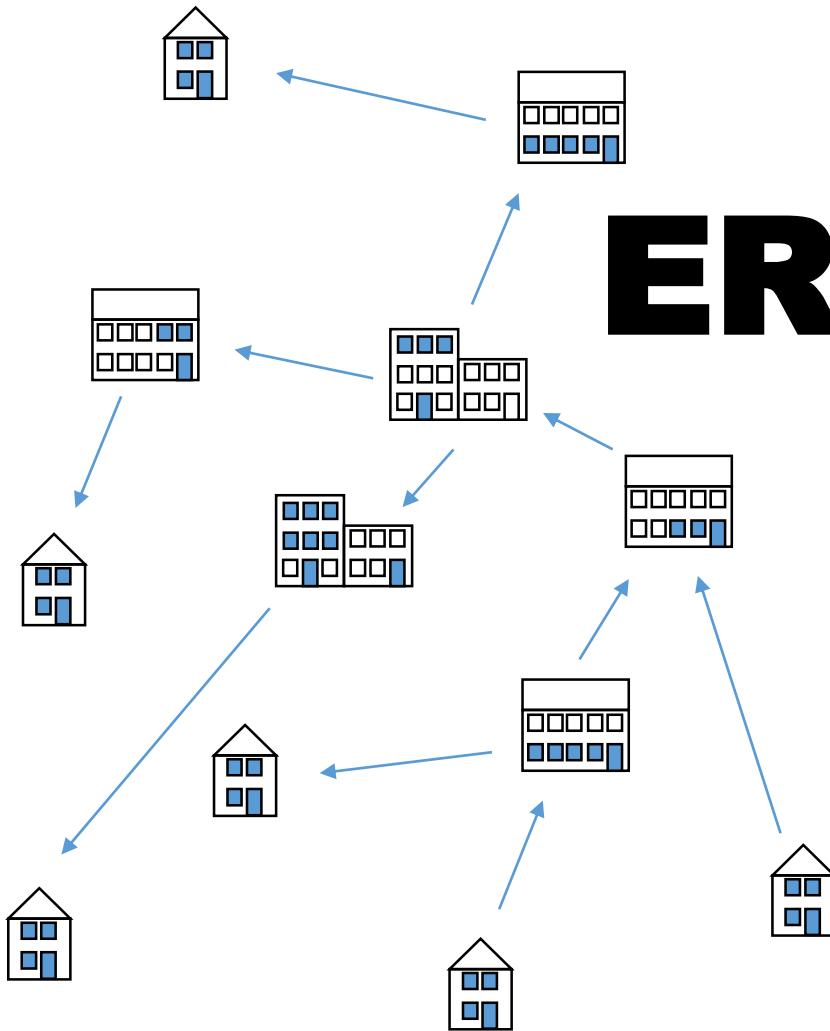
BBSR

Quaestio
FORSCHUNG & BERATUNG

INSTITUT FÜR
RAUMFORSCHUNG &
IMMOBILIENWIRTSCHAFT

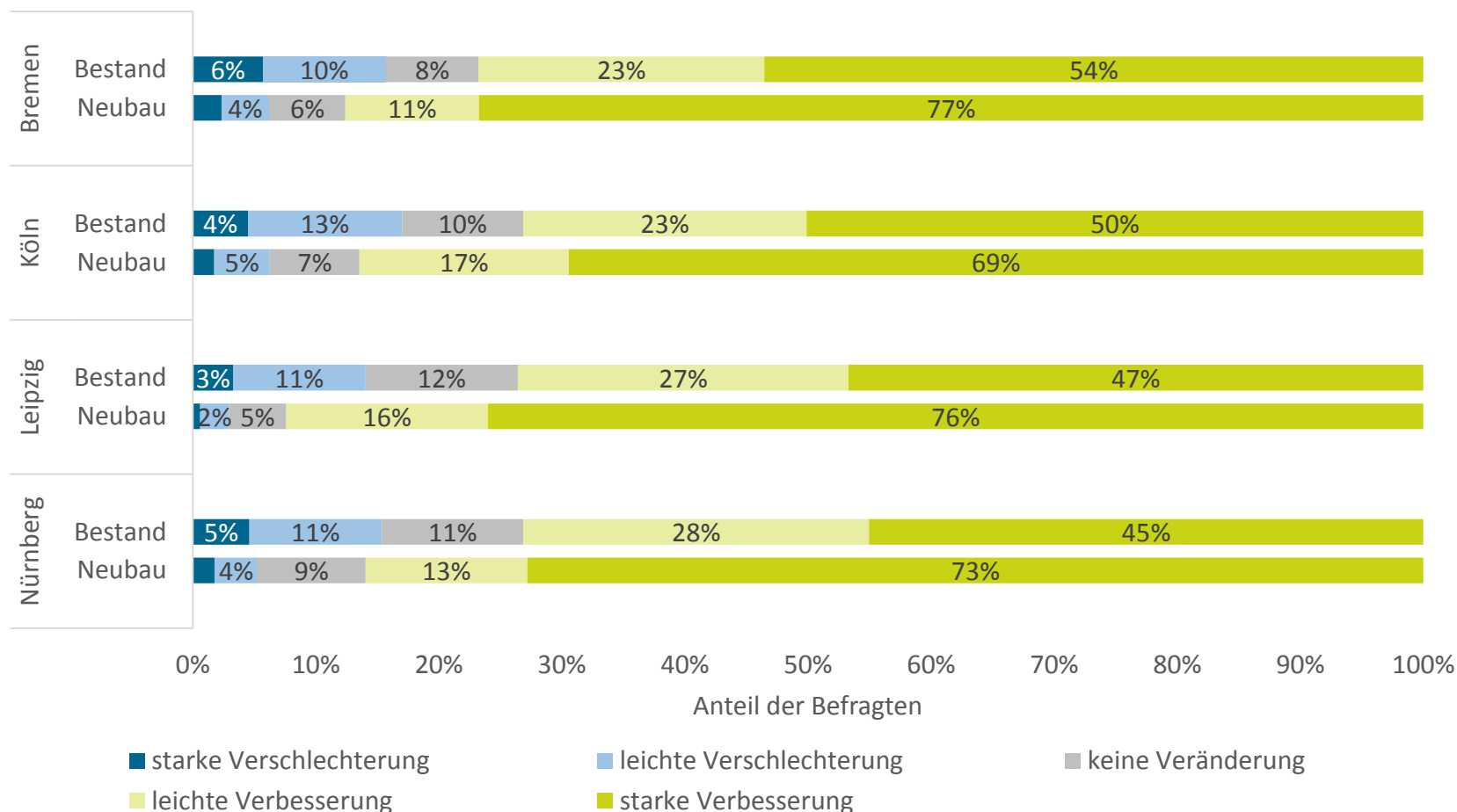


ERGEBNISSE



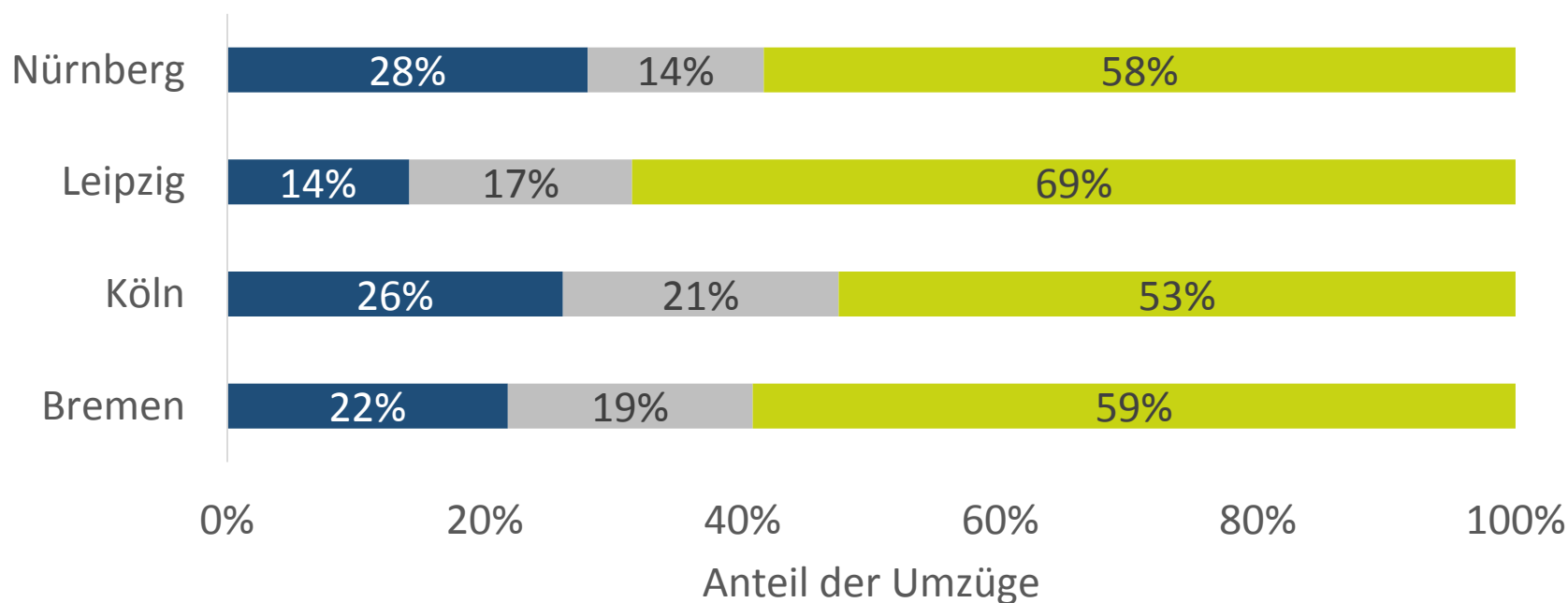
Es gibt sie doch: Sickereffekte über Umzugsbewegungen

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 gleiches 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 ² & 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		215		244		170	
	3,08		2,87		3,18		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



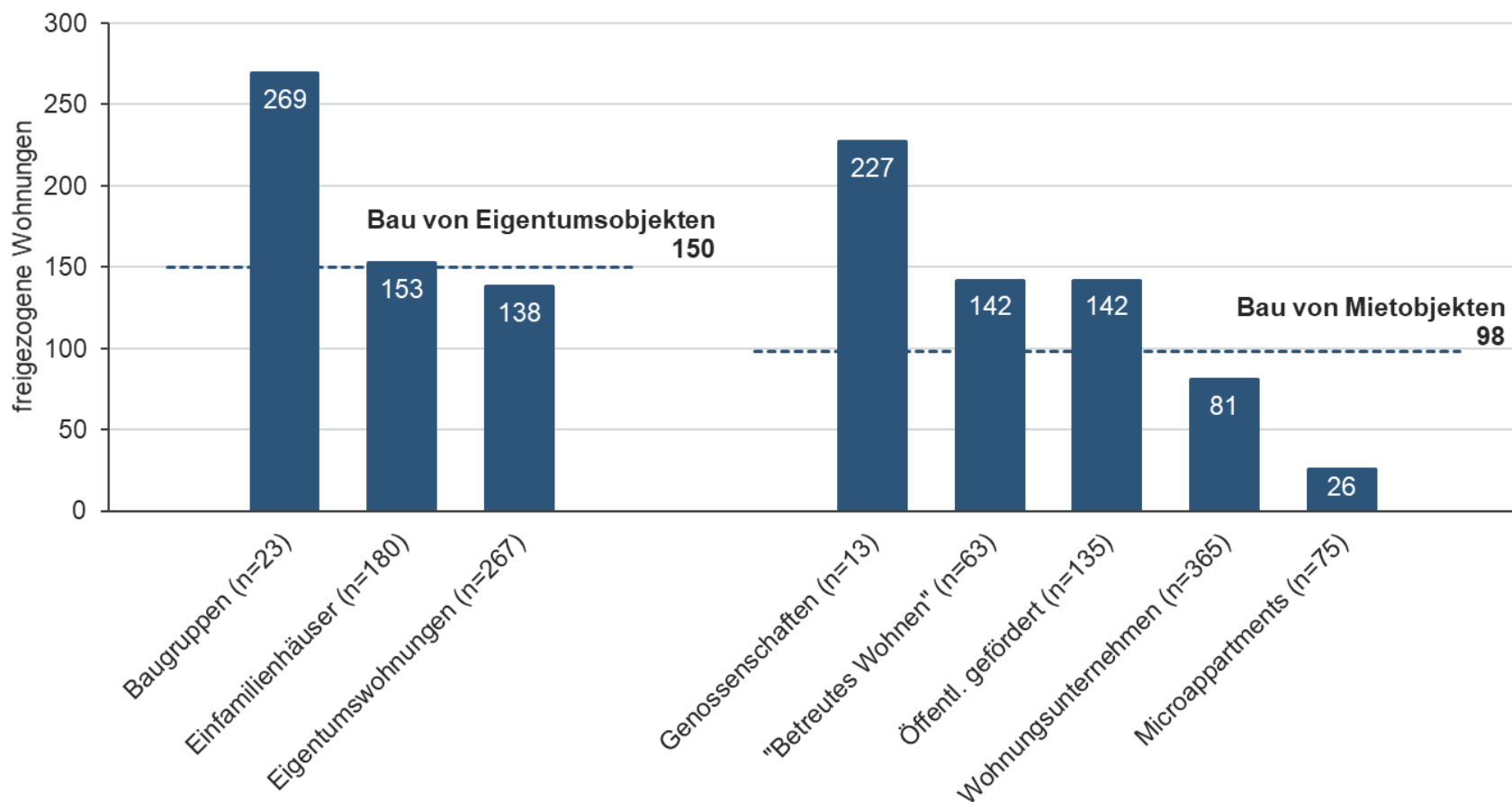
BBSR

Quaestio
FORSCHUNG & BERATUNG

INSTITUT FÜR
RAUMFORSCHUNG &
IMMOBILIENWIRTSCHAFT



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
Anteil der Zuzüge von außerhalb der Stadtgrenze an allen Umzügen: <i>reduziert um</i>
Anteil der Wohnungen mit Preissteigerung um mind. ein Preissegment <i>reduziert um</i>

Status quo	Modell A	Modell B
49%	37%	25%
0%	25%	50%
29%	19%	10%
0%	33%	67%

Wohnungsmarktsegmente	neu errichtete Wohnungen im Erhebungsjahr
Einfamilienhäuser	12
MFH - Sondersegment (< 40m ² & WGs)	14
MFH - Oberste Preissegmente (über 11,00 €/m ²)	62
MFH - Mittlere Preissegmente (9,00 €/m ² bis 11,00 €/m ²)	12
MFH - Untere Preissegmente (unter 9,00 €/m ²)	0
Summe verfügbarer Wohnungen	100
<i>inkl. neu errichteter Wohnungen</i>	
<i>durchschnittliche Kettenlänge</i>	

durch Umzugsketten freigezogene Wohnungen		
13	19	29
30	49	84
26	34	45
33	46	66
14	26	49
115	173	274
215	273	374
2,87	3,77	5,17

Zuzüge aus der Wohnungsmarktregion

19	18	16
----	----	----

Versorgungswirkungen unterschiedlichen Wohnungsneubaus



BBSR

Quaestio
FORSCHUNG & BERATUNG

INSTITUT FÜR
RAUMFORSCHUNG &
IMMOBILIENWIRTSCHAFT



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 (< 40m² & WGs)	14	30		23		34		32		31
MFH - Oberste Preissegmente (über 11,00 €/m²)	62	26		25	100	28		22		16
MFH - Mittlere Preissegmente (9,00 bis 11,00 €/m²)	12	33		40		35	100	38		32
MFH - Untere Preissegmente (unter 9,00 €/m²)		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 €/m² für 20 Jahre bei 120 m² = 14.400 €/WE		Ø 0,50 €/m² für 20 Jahre bei 80 m² = 9.600 €/WE		Ø 2,50 €/m² für 20 Jahre bei 80 m² = 48.000 €/WE		Ø 4,50 €/m² für 20 Jahre bei 80 m² = 86.400 €/WE	
Anzahl der verfügbaren Wohnungen für 1 Mio. € Subvention (BM 1)			169		230		46		26	
davon direkt subventionierte Neubauwohnungen			69		104		21		12	
davon indirekt durch Umzugsverflechtungen freigezogene Wohnungen			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