

Umzugsmobilität und ihre Wirkungen auf lokale Wohnungsmärkte

Roland Busch
Institut für Raumforschung &
Immobilienwirtschaft

8. Sitzung Forum KomWob NRW
11. Februar 2020
Rathaus Bochum

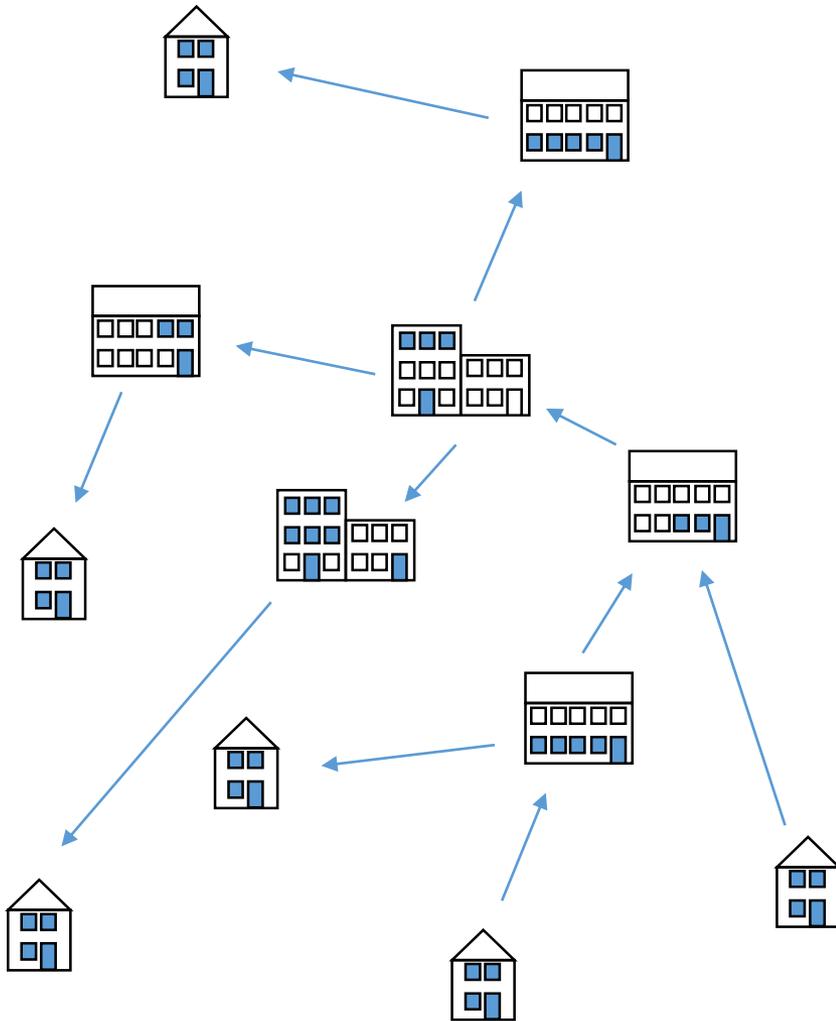




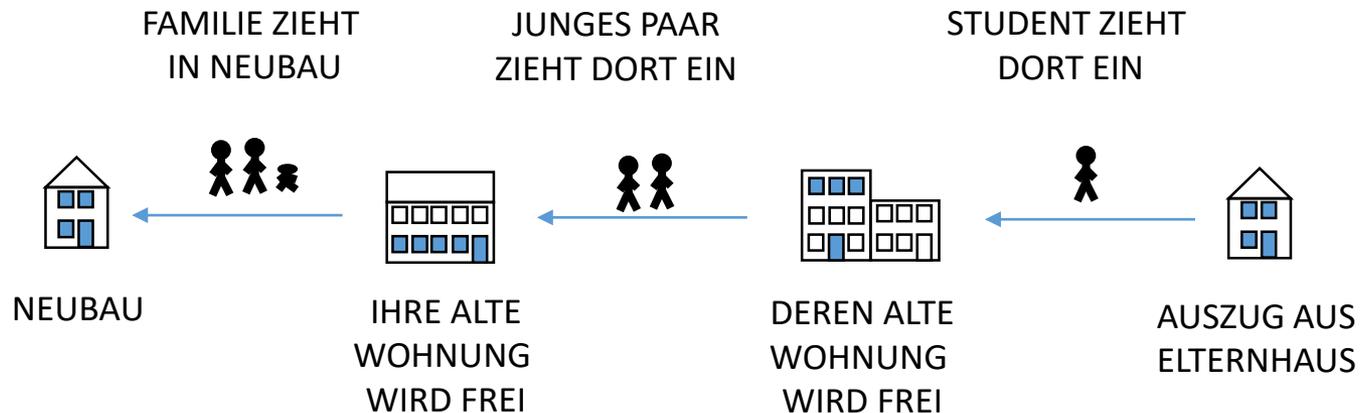
Foto: Leonhard Lenz

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.

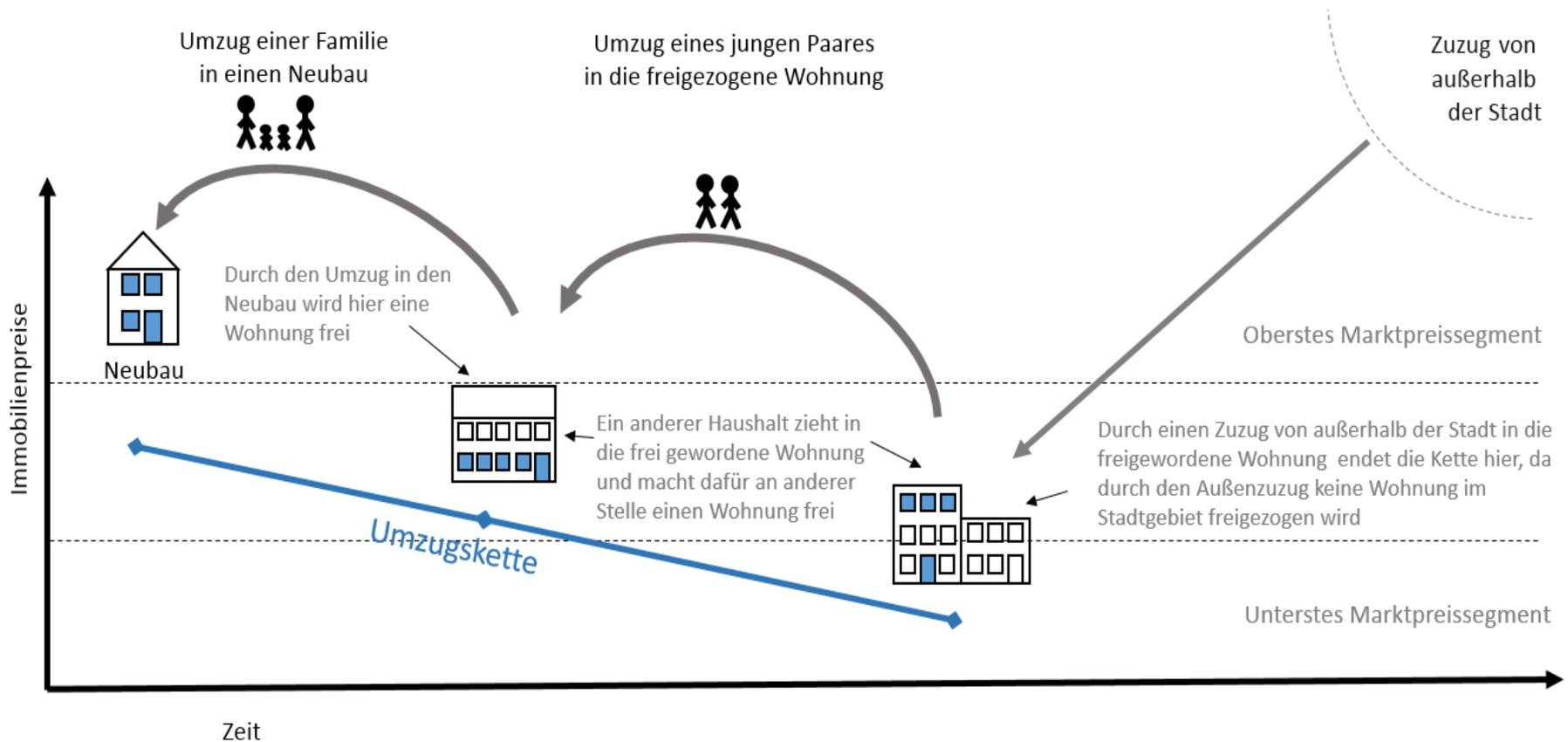
Was sind Umzugsketten?

Beispielhafter idealtypischer Verlauf einer Umzugskette:



DREI HAUSHALTE BEKOMMEN DIE MÖGLICHKEIT, IHRE WOHNUNGSSITUATION ZU VERBESSERN
(VERSORGUNGSWIRKUNG)

Was sind Sickereffekte?

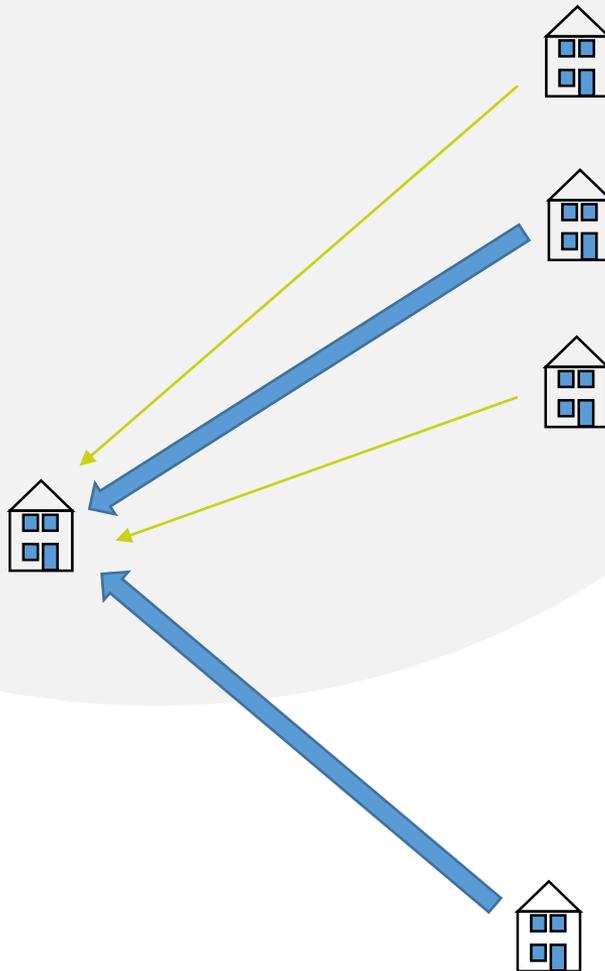




Im Rahmen des Forschungsprojektes wurde auf Basis einer umfassenden Empirie in den vier Großstädten Köln, Nürnberg, Leipzig und Bremen das Umzugsgeschehen näher analysiert, um daraus die Sickereffekte und deren Wirkungen auf das lokale Wohnungsmarktangebot abzubilden



Welche Arten von Einzügen gibt es?



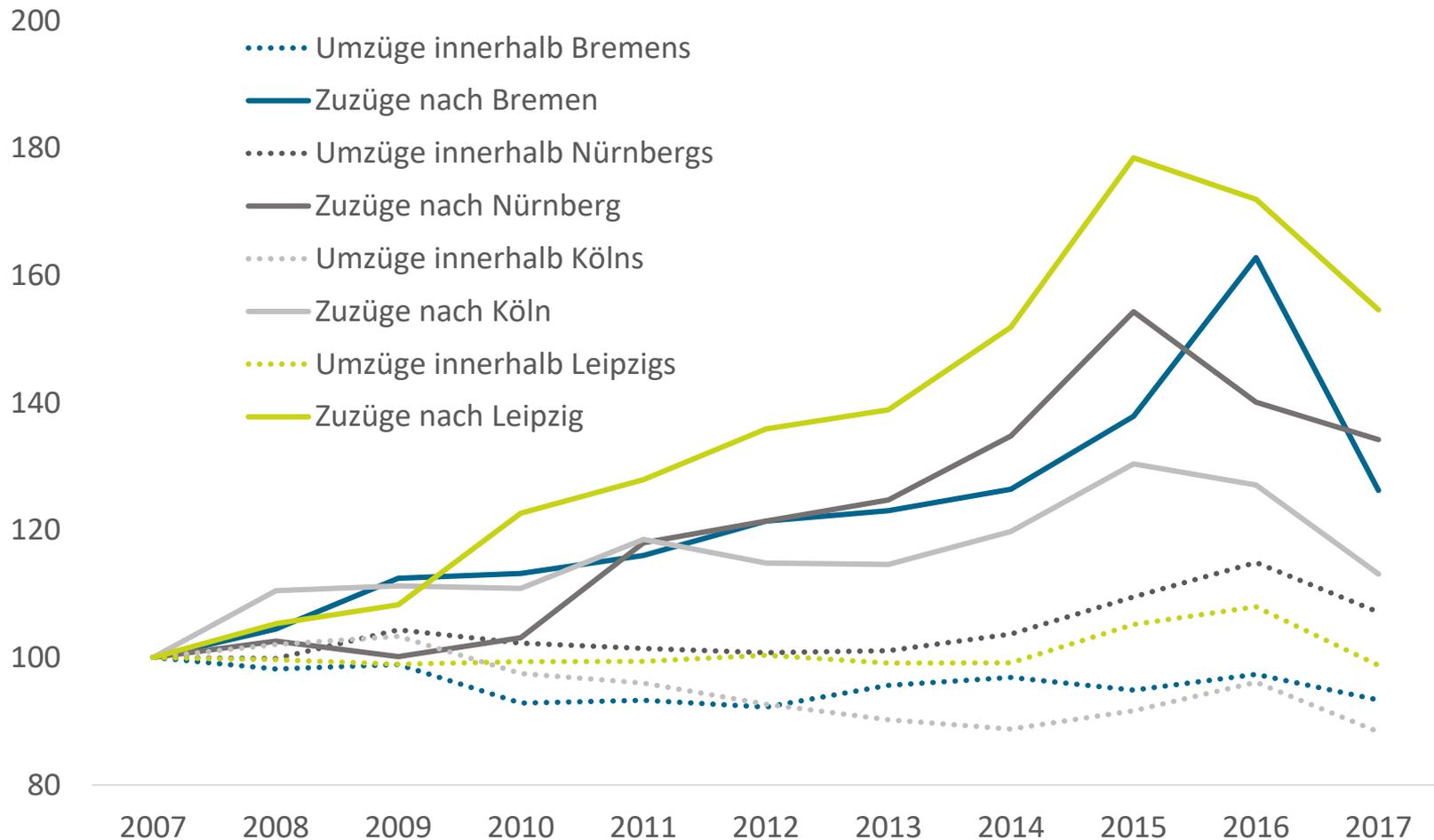
Einzug bei Paarbildung: 2 bezugsfähige Wohnungen werden freigezogen

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)

Außenzuzugsquote



Entwicklung der Zahl der Zu- und Umzüge (personenbezogen) zwischen 2007 und 2017, indexierte Darstellung (2007: 100%), Quelle: *Statistische Ämter der Städte*, eigene Darstellung

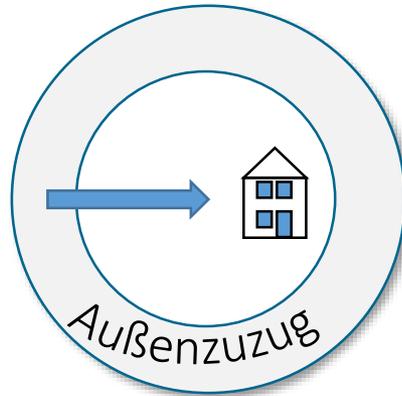
Außenzuzugsquote

Ausbildungs- und berufsbedingte
Umzugsmotive dominieren

Wohnungs- /Wohnstandortoptimierung und
Familienzuwachs sind wichtige Umzugsmotive

stärkere
Ausrichtung auf
innerstädtische
Standorte

vergleichsw. hohe
Angebotsmieten



stärkere
Ausrichtung auf
Stadttrandlagen

vergleichsw.
niedrige
Angebotsmieten

Hoher Anteil
Unter-30-Jähriger

Hoher Anteil an
Einzelpersonen

Paare mit/ohne Kind (er)
überproportional vertreten

Hoher Anteil 30-
49-Jähriger

Bremen

Köln

Leipzig

Nürnberg

Außenzuzugsquote - Neubau

28 %

34 %

32 %

45 %

Außenzuzugsquote - Bestand

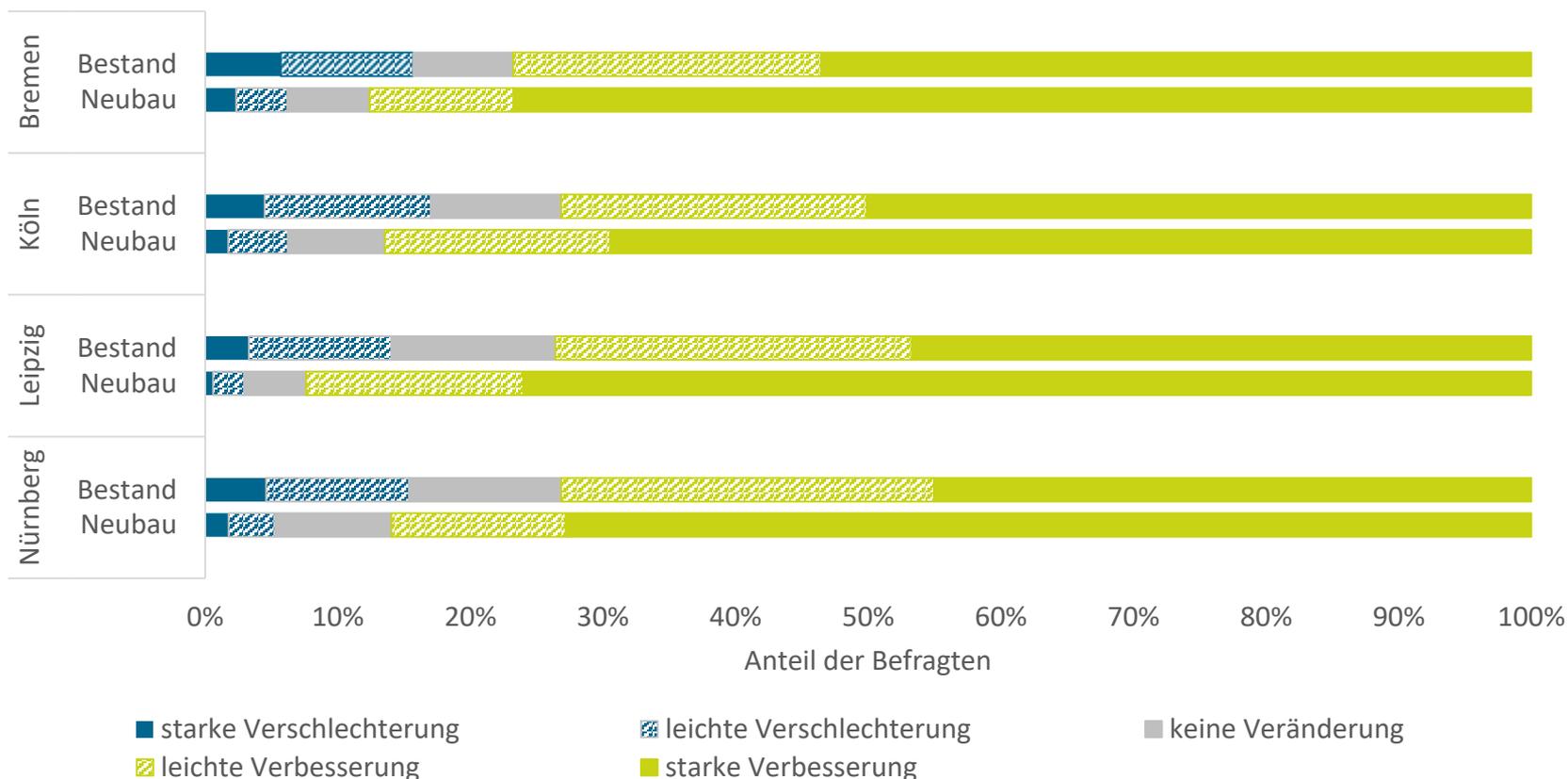
42 %

50 %

48 %

55 %

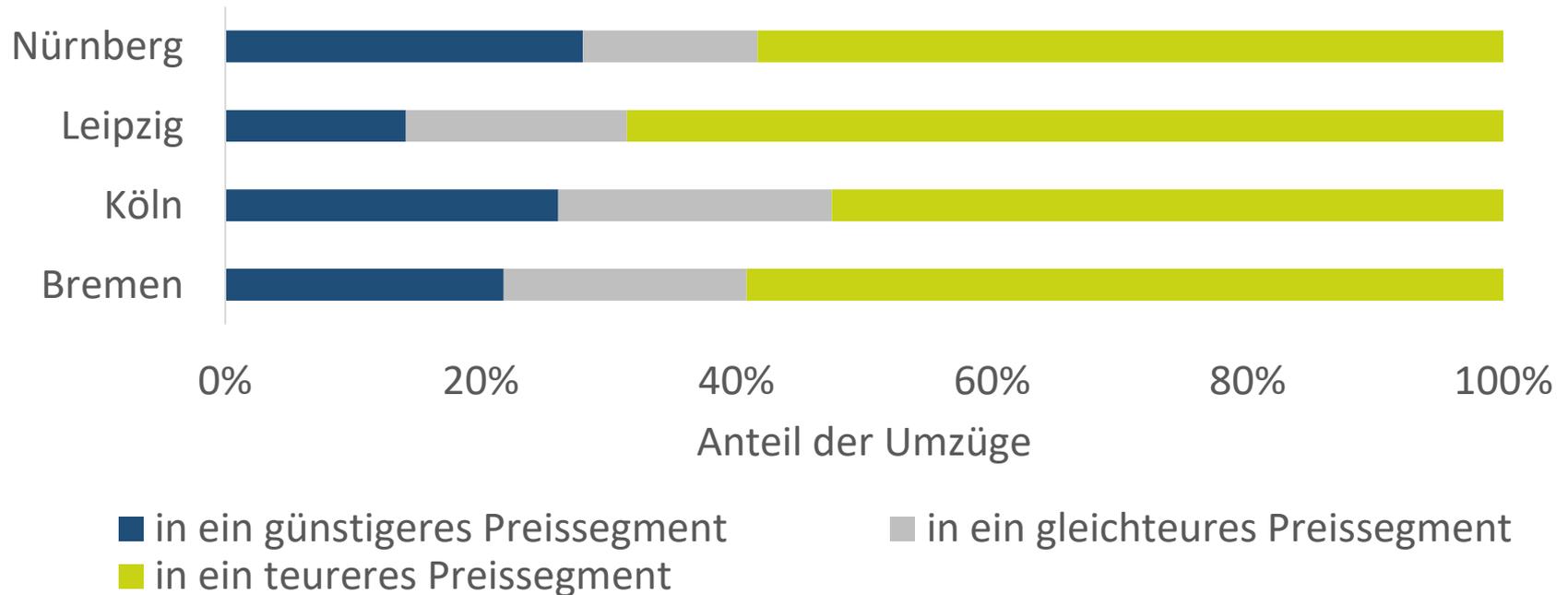
Veränderung der Wohnqualität im Zuge des Umzuges



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

→ Im Zuge des Umzugs steigt zumeist die Qualität der Wohnung

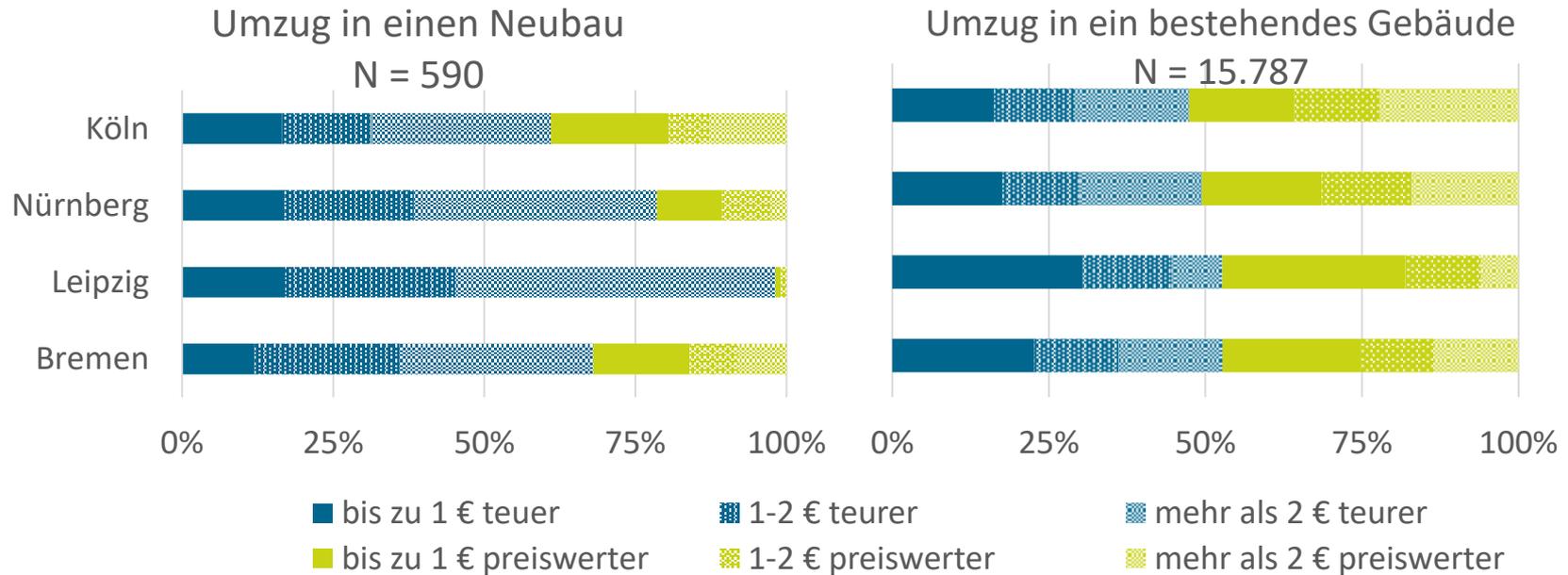
Mietpreisveränderungen im Zuge des Umzuges



Veränderung des Preissegments (Angrenzung in 1 €-Schritten) der Wohnung in Folge eines innerstädtischen Umzugs, n = 1.418 (Quelle: Eigene Auswertung der Umziehenden-Befragung)

→ Im Zuge des Umzugs steigt zumeist aber auch der Mietpreis (pro m²). Insbesondere bei den vor dem Umzug noch günstigen Wohnungen sind Mietpreiserhöhungen im Zuge von Mieterwechseln zu beobachten.

Angebotspreisveränderungen im Zuge des Umzuges

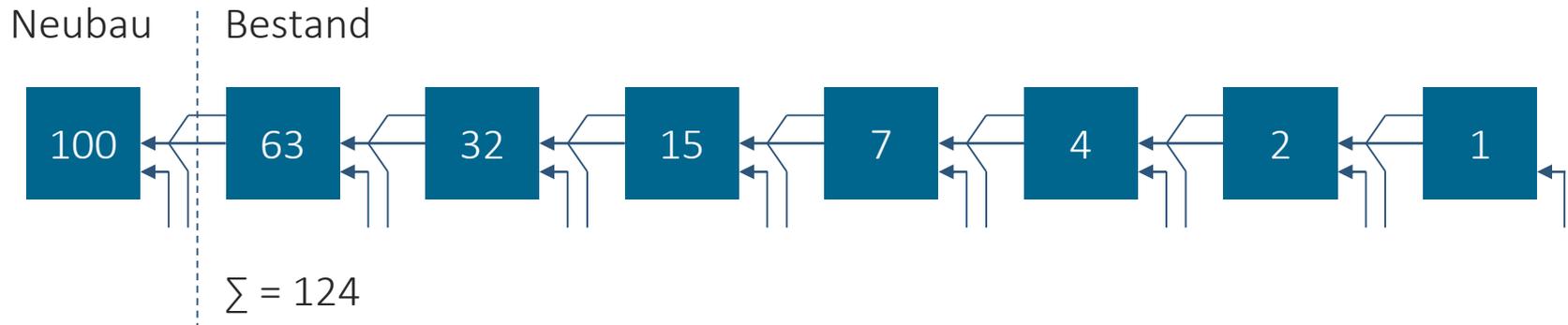
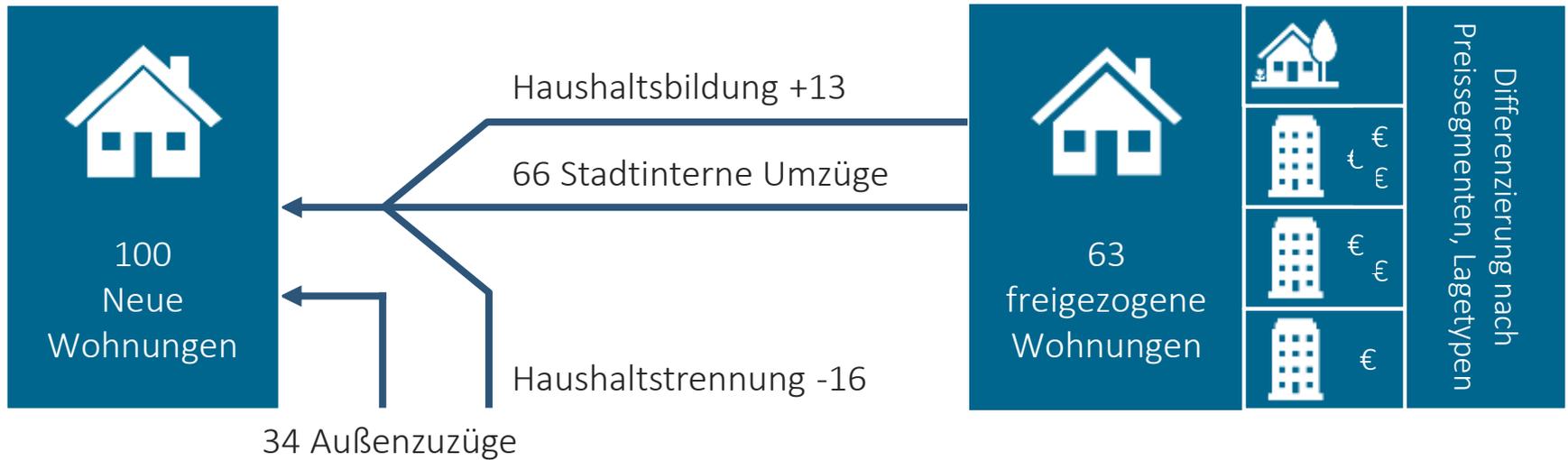


Veränderung der Höhe der Angebotsmieten in der verlassenen und der neu bezogenen Wohneinheit (Achtung: Ungenauigkeit, da die Angebotsmieten nur adressbezogen und nicht mit direktem Bezug zur Wohneinheit vorliegen)

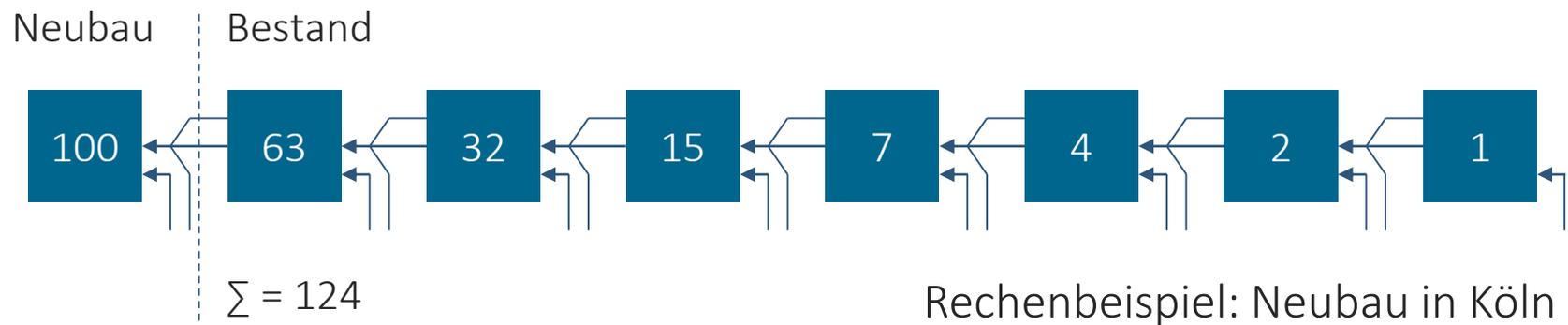
→ Die vor allem in den unteren Preissegmenten häufig stattfindende Mieterhöhung bei Mieterwechsel sorgt dafür, dass die freigezogene Wohneinheit in vielen Fällen nicht zu einem niedrigeren Preis zur Vermietung angeboten wird als die neu bezogene Wohneinheit.

Versorgungswirkung

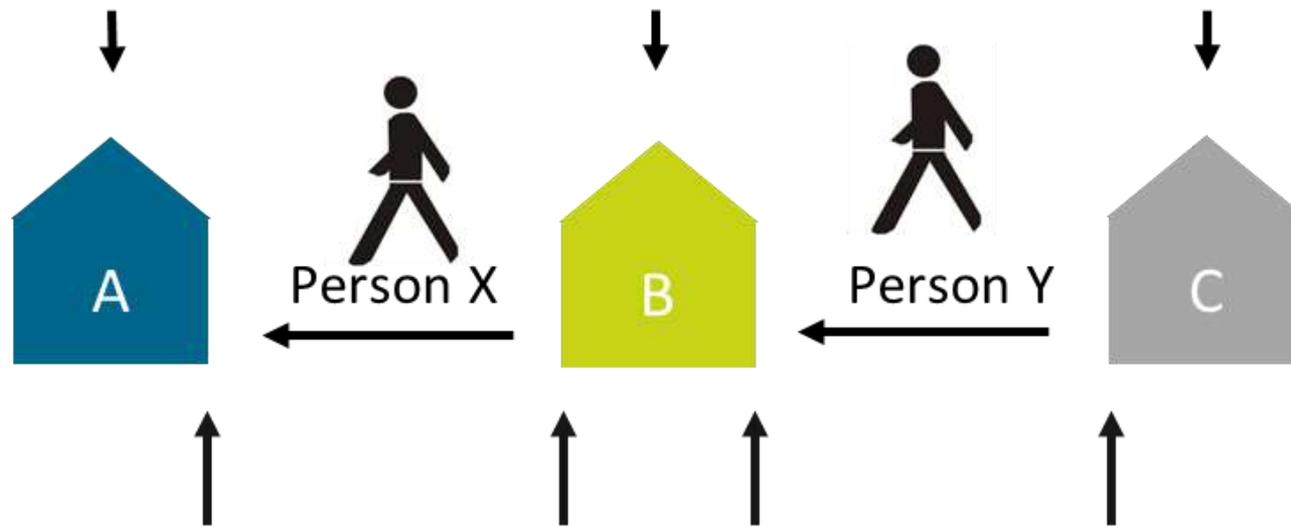
Rechenbeispiel: Neubau in Köln



Insgesamt ergeben die Modellierungen, dass in der untersuchten Marktsituation durch den Neubau von 100 Wohneinheiten im Zuge der ausgelösten Umzugsketten ca. **100-150** weitere Wohneinheiten im Bestand freigezogen werden.

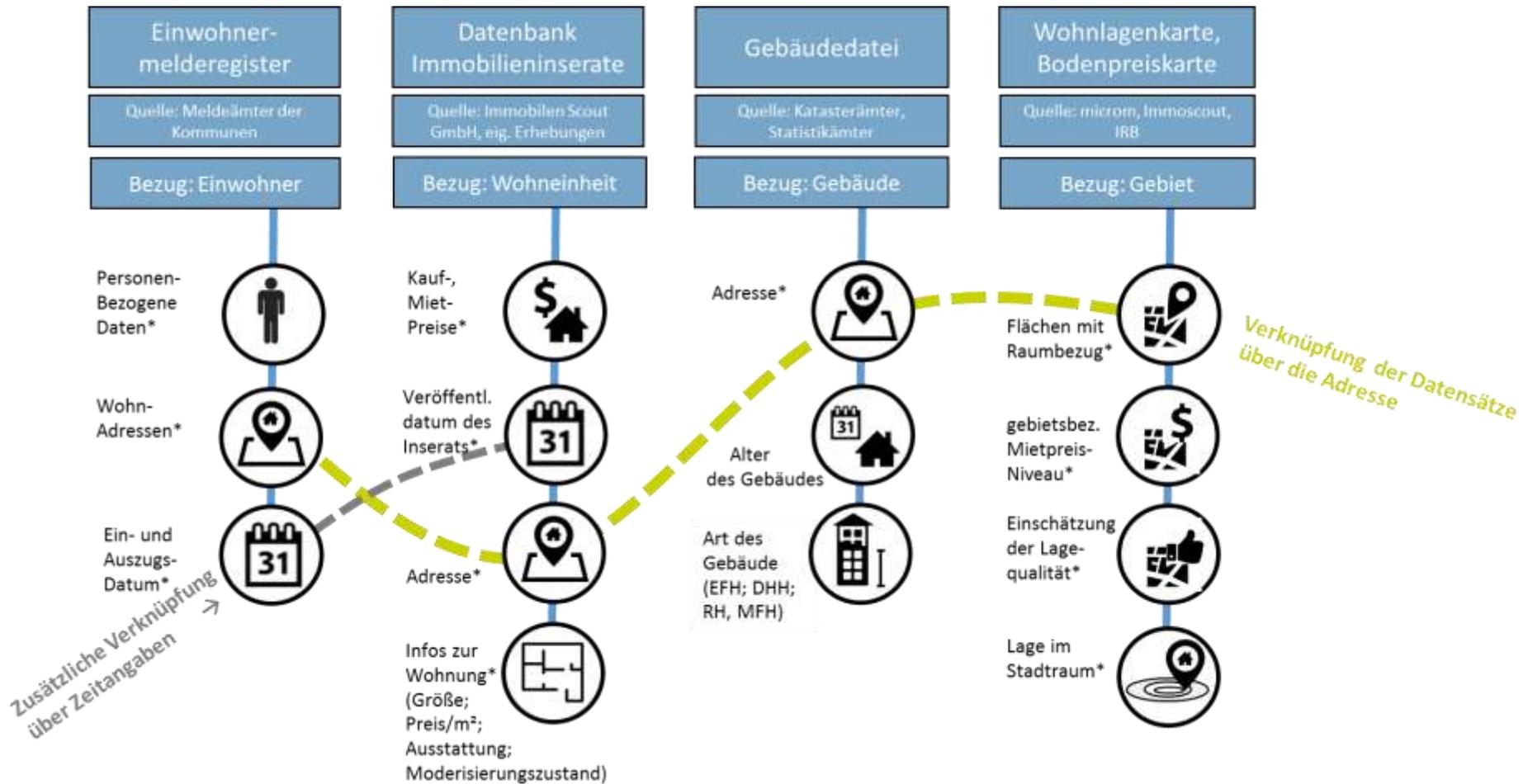


Adressinformation: Im Einwohnermelderegister liegen personenbezogene Informationen zur Wohnadresse und zu ehemaligen Wohnadressen vor

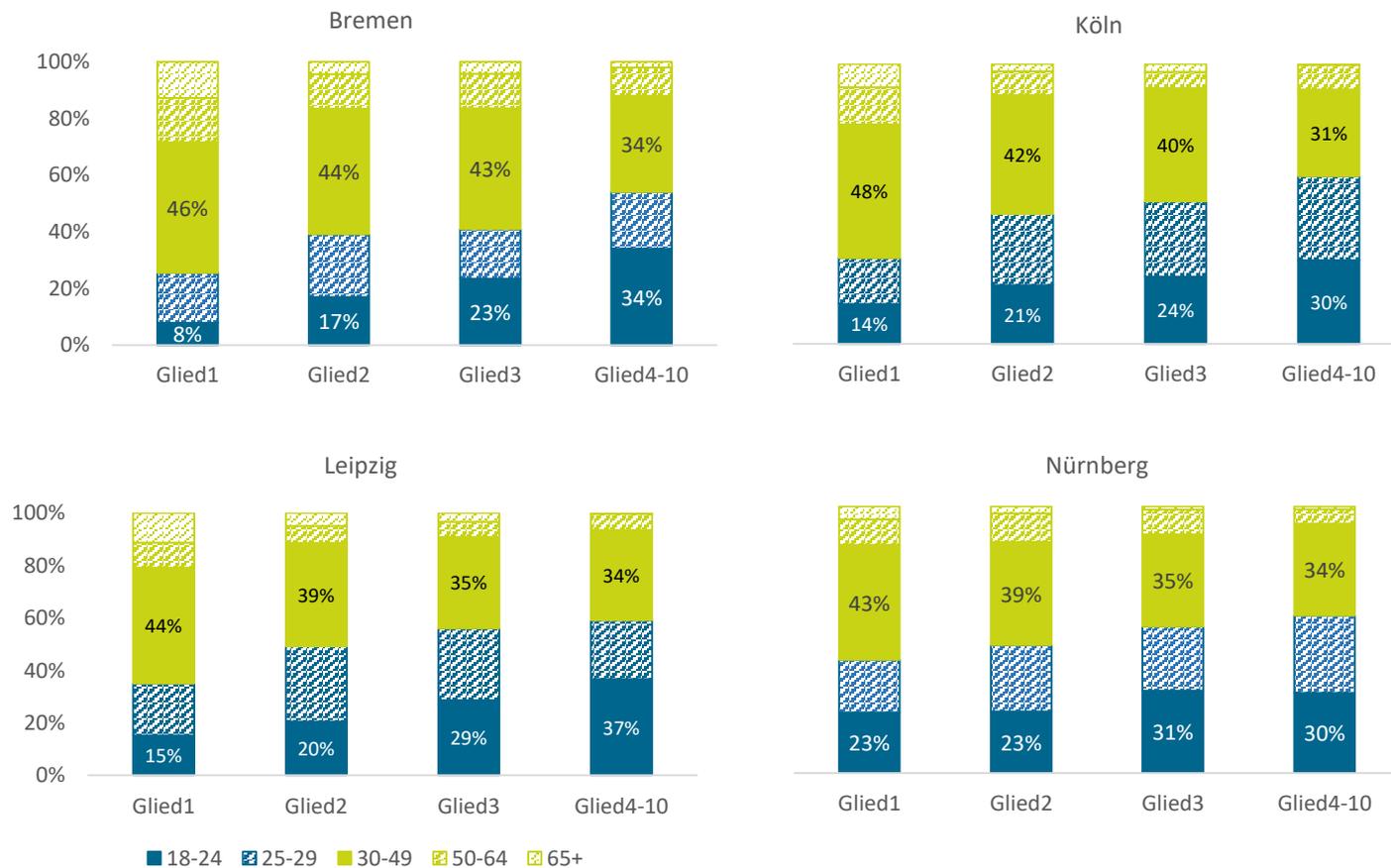


Zeitinformation: Im Einwohnermelderegister sind Einzugs- und Auszugsdaten personenbezogen erfasst

Realverkettung



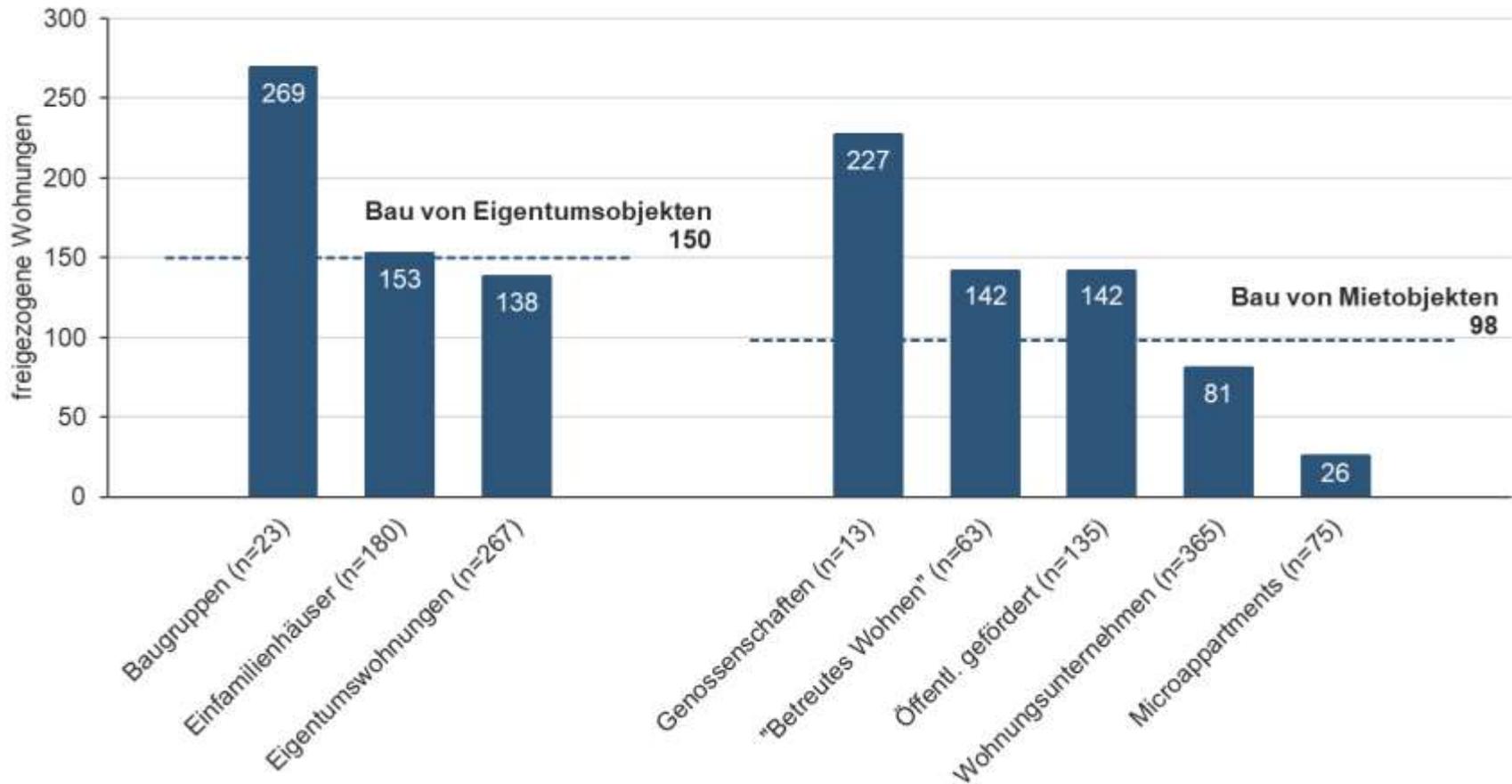
Veränderung der Altersstruktur im Kettenverlauf



Struktur der Altersklassen in den Kettengliedern in den vier Untersuchungsstädten (Quelle: Eigene Auswertung Einwohnermelderegister der Städte, Kettenbildung mit dem Realverkettungsmodell)

Kleinräumige Untersuchungen

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



Anpassung von Marktbedingungen (Beispiel Köln)

gesetzte Annahmen		Status quo		
Anteil der Zuzüge von außerhalb der Stadtgrenze an allen Umzügen: <i>reduziert um</i>		42%		
		0%		
Anteil der Wohnungen mit Preissteigerung um mind. ein Preissegment <i>reduziert um</i>		30%		
		0%		
Wohnungsmarktsegmente	<i>neu errichtete Wohnungen im Erhebungsjahr</i>	durch Umzugsketten freigezogene Wohnungen		
Einfamilienhäuser	32	16		
Sondersegment (< 40m ² & WGs)	8	28		
Oberste Preissegmente (über 11,00 €/m ²)	56	27		
Mittlere Preissegmente (9,00 €/m ² bis 11,00 €/m ²)	4	35		
Untere Preissegmente (unter 9,00 €/m ²)	0	18		
Summe verfügbarer Wohnungen	100	124		
<i>inkl. neu errichteter Wohnungen</i>		224		
<i>durchschnittliche Kettenlänge</i>		3,01		
Zuzüge aus der Wohnungsmarktregion		20		

Anpassung von Marktbedingungen (Beispiel Köln)

gesetzte Annahmen		Status quo	Modell A	Modell B
Anteil der Zuzüge von außerhalb der Stadtgrenze an allen Umzügen: <i>reduziert um</i>		42% 0%	31% 25%	21% 50%
Anteil der Wohnungen mit Preissteigerung um mind. ein Preissegment <i>reduziert um</i>		30% 0%	20% 33%	10% 67%
Wohnungsmarktsegmente		durch Umzugsketten freigezogene Wohnungen		
<i>neu errichtete Wohnungen im Erhebungsjahr</i>				
Einfamilienhäuser	32	16	22	32
Sondersegment (< 40m ² & WGs)	8	28	46	80
Oberste Preissegmente (über 11,00 €/m ²)	56	27	35	46
Mittlere Preissegmente (9,00 €/m ² bis 11,00 €/m ²)	4	35	48	68
Untere Preissegmente (unter 9,00 €/m ²)	0	18	31	55
Summe verfügbarer Wohnungen	100	124	182	282
<i>inkl. neu errichteter Wohnungen</i>		224	282	382
<i>durchschnittliche Kettenlänge</i>		3,01	3,91	5,32
Zuzüge aus der Wohnungsmarktregion		20	18	16

Zunahme der Zahl der durch Umzugsketten freigezogenen Wohnungen



Zunahme der „Sickerung“ in untere Marktsegmente



Modellrechnung für verschiedene Neubauvarianten (Beispiel 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
Sondersegment (< 40m ² & WGs)	14	30		23		34		32		31
Oberste Preissegmente (über 11,00 €/m ²)	62	26		25	100	28		22		16
Mittlere Preissegmente (9,00 €/m ² bis 11,00 €/m ²)	12	33		40		35	100	38		32
Untere Preissegmente (unter 9,00 €/m ²)		14		30		13		17	100	30
Verfügbare Wohnungen insgesamt (BM 1)	215		243		221		223		222	

Achtung: Es findet noch eine Ausdifferenzierung/Feinjustierung des Modells statt. Diese und die folgenden Tabellen stellen noch nicht den finalen Stand der Modellierung dar.

Modellrechnung für verschiedene Neubauvarianten (Beispiel 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
Sondersegment (< 40m ² & WGs)	14	30		23		34		32		31
Oberste Preissegmente (über 11,00 €/m ²)	62	26		25	100	28		22		16
Mittlere Preissegmente (9,00 €/m ² bis 11,00 €/m ²)	12	33		40		35	100	38		32
Untere Preissegmente (unter 9,00 €/m ²)		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	

Bewertungsmaßstab 1: Absolute Zahl der verfügbaren Wohnungen (Neubau-Input sowie durch Umzugsketten freigezogene Wohneinheiten)

Bewertungsmaßstab 2: Fokussierung auf die Versorgungswirkung in den unteren Preissegmenten:

- 1 Punkt: Einfamilienhäuser, Sondersegment, Oberste Preissegmente
- 2 Punkte: Mittlere Preissegmente
- 3 Punkte: Untere Preissegmente

Modellrechnung für verschiedene Neubauvarianten (Beispiel 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
Sondersegment (< 40m ² & WGs)	14	30		23		34		32		31
Oberste Preissegmente (über 11,00 €/m ²)	62	26		25	100	28		22		16
Mittlere Preissegmente (9,00 €/m ² bis 11,00 €/m ²)	12	33		40		35	100	38		32
Untere Preissegmente (unter 9,00 €/m ²)		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 ² für 20 Jahre bei 120 m ² = 14.400 €/WE		Ø 0,50 €/m ² für 20 Jahre bei 80 m ² = 9.600 €/WE		Ø 2,50 €/m ² für 20 Jahre bei 80 m ² = 48.000 €/WE		Ø 4,50 €/m ² für 20 Jahre bei 80 m ² = 86.400 €/WE	

Modellrechnung für verschiedene Neubauvarianten (Beispiel 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
Sondersegment (< 40m ² & WGs)	14	30		23		34		32		31
Oberste Preissegmente (über 11,00 €/m ²)	62	26		25	100	28		22		16
Mittlere Preissegmente (9,00 €/m ² bis 11,00 €/m ²)	12	33		40		35	100	38		32
Untere Preissegmente (unter 9,00 €/m ²)		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 ² für 20 Jahre bei 120 m ² = 14.400 €/WE		Ø 0,50 €/m ² für 20 Jahre bei 80 m ² = 9.600 €/WE		Ø 2,50 €/m ² für 20 Jahre bei 80 m ² = 48.000 €/WE		Ø 4,50 €/m ² für 20 Jahre bei 80 m ² = 86.400 €/WE	
Anzahl der verfügbaren Wohnungen für 1 Mio. € Subvention (BM 1) <i>davon direkt subventionierte Neubauwohnungen</i> <i>davon indirekt durch Umzugsverflechtungen freigezogene Wohnungen</i>			169 69 99		230 104 126		46 21 26		26 12 14	
Anzahl der Versorgungspunkte für 1 Mio. € Subvention (BM 2)			238		245		69		50	

- Die umfassende Datenbasis, die dieser Untersuchung zu Grunde liegt, erlaubt erstmals empirisch belastbare und verallgemeinerbare Ergebnisse zur Wirkung von Umzugsketten in deutschen Großstädten.
- Ein zentrales Ergebnis der Auswertungen ist, dass der über viele Jahre stark angestiegenen Außenzuzug in die Städte zu einem deutlichen Rückgang der durch Umzugsketten ausgelösten Versorgungseffekte geführt hat.
- Zudem schmälern die Mieterhöhungen bei Neuvermietung vor allem in den günstigeren Marktsegmenten die Versorgungswirkung
- Differenzierte Auswertungen nach Gebäudetyp zeigen, dass sich die Versorgungswirkungen je nach Art des Neubaus stark unterscheiden. So sind überdurchschnittliche Versorgungseffekte beim Neubau von Genossenschaftswohnungen, Baugruppen-Projekten aber auch beim Einfamilienhausbau zu beobachten.

- Das Ausmaß der Versorgungswirkung hängt zudem in hohem Maße vom Grad der Marktanspannung ab (Beispiel Modellrechnung Köln: 50% weniger Außenzuzug verlängert Kette von 3,0 auf 5,3)
- Die höchste Versorgungswirkung des Wohnungsneubaus entsteht jeweils in den preislich benachbarten Segmenten: Wenn das Ziel die Entlastung des preiswerten Teilmarktes ist, spricht dies für dort ansetzenden Wohnungsneubau („geförderter Wohnungsbau“).
- In den meisten modellanalytisch durchgespielten Konstellationen ist die Förderung des höherwertigen Wohnungsbau mit Blick auf die ausgelösten Umzüge jedoch fiskalisch effizienter.
- Wichtige Einschränkung der vorstehenden Aussage: Dies setzt jedoch sehr hohe Neubauleistungen und somit eine fast „reibunglose“ Grundstücksversorgung voraus.
Diese ist im Status quo kaum gegeben!



INSTITUT FÜR
RAUMFORSCHUNG &
IMMOBILIENWIRTSCHAFT



busch@iri-dortmund.de