



**Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020

Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte

Das Projekt des Forschungsprogramms „Allgemeine Ressortforschung“ wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) durchgeführt.

ISSN 1868-0097



Liebe Leserinnen und Leser,

preiswerten Wohnraum in unseren Städten zur Verfügung zu stellen, ist eine der zentralen gesellschaftspolitischen Aufgaben unserer Zeit. Dies gilt gerade in jenen Städten, die in der Vergangenheit hohe Bevölkerungszuwächse verzeichnet haben. Der Neubau von Wohnungen ist hierbei ein zentrales Element, um die lokalen Wohnungsmärkte zu entspannen. Ein Argument für diesen Wohnungsneubau ist auch, dass dieser die sogenannten Sickereffekte auslöst. In eine neugebaute Wohnung zieht ein Haushalt ein, der anderswo eine preiswertere Wohnung freimacht. Umzugsketten kommen in Gang. Die vorliegende Studie untersucht diese Sickereffekte mit innovativen Untersuchungsansätzen. Ergebnis: Der Neubau wirkt, jedoch sehr verschieden: In einem angespannten Wohnungsmarkt fallen die Sickereffekte geringer aus als auf weniger angespannten Wohnungsmärkten. Insbesondere die hohen Zuzüge in die Städte verringern diese Sickereffekte. Zudem sind die durch den Wohnungsneubau ausgelösten Umzüge in preislich und qualitativ benachbarten Segmenten intensiver als zwischen preislich auseinanderliegenden Segmenten.

Die Forscher des Instituts für Raumforschung & Immobilienwirtschaft (IRI) und des Instituts Quaestio werteten insgesamt 250.000 Umzüge in den Städten Bremen, Köln, Leipzig und Nürnberg aus. Die Daten stammen aus den Einwohnermelderegistern für das zweite Halbjahr 2016 und das erste Halbjahr 2017. Darauf aufbauend konnten die Forscher Modelle entwickeln, um „Sickereffekte“ zu untersuchen. Darüber hinaus befragten sie Haushalte zu Umzugsverhalten und -motiven sowie Eigentümer nach ihren Bewirtschaftungsstrategien.

Um die Umzugsquoten und damit Sickereffekte in angespannten Märkten zu erhöhen, müssen generell mehr freifinanzierte Wohnungen gebaut werden. Zwar haben die Baufertigstellungszahlen besonders im Geschosswohnungsbau seit 2010 deutlich zugelegt. Knappes Bauland, aber auch Kapazitätsengpässe in den Planungsämtern und in der Bauwirtschaft bremsen in den wachsenden Städten jedoch die Ausweitung des Angebots und verhindern dadurch ausreichende Sickereffekte in den unteren Preissegmenten. Unter diesen Vorzeichen wirkt der Bau geförderter Wohnraums direkter. Eine aktive Flächenpolitik gepaart mit Wohnungsneubau bleiben somit das Gebot der Stunde. Die Kommunen sollten ferner ihre Wohnungsmarktbeobachtung im Sinne eines Monitorings weiterentwickeln, um Veränderungen von Nachfrage und Angebot kontinuierlich zu erfassen. Darüber hinaus gilt es, Planungs- und Genehmigungsprozesse weiter zu beschleunigen und beispielsweise bei größeren Wohnungsbauvorhaben durch Konzeptvergaben einen hohen Anteil preisgebundener Wohnungen festzuschreiben. Gerade auf angespannten Märkten bleibt der geförderte Wohnungsbau ein effektives Instrument, um Haushalte mit geringen Einkünften mit Wohnraum zu versorgen. Die Städte und Gemeinden haben es somit auch in der Hand.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

A handwritten signature in black ink that reads "Markus Eltges". The signature is written in a cursive, flowing style.

Dr. Markus Eltges

Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Inhalt

Kurzfassung	4
Abstract	8
1. Einführung	12
2. Theorie und Forschungshistorie.....	13
2.1. Theoretischer Hintergrund	13
2.2. Vorhandene empirische Untersuchungen	15
3. Untersuchungsdesign der Studie	21
3.1. Auswertung der Daten aus dem Einwohnermelderegister.....	22
3.2. Konzept Umziehenden- und Eigentümer-Befragung	24
3.3. Grundkonzept synthetische Kettenbildung	26
3.4. Ansatz zur Nachbildung realer Ketten	28
4. Auswertungen zum Umzugsverhalten.....	30
4.1. Wer zieht um? Untersuchung der Struktur der Umziehenden	30
4.2. Wer zieht wohin? Umzugsmobilität differenziert nach Lagen	36
4.3. Welche Umzugsmotive spielen eine Rolle?.....	40
4.4. Welche Wohneinheiten werden durch Umzüge bezogen bzw. freigesetzt?	43
4.5. Welchen Einfluss haben Umzüge auf die Wohnkosten der Umziehenden?	50
4.6. Welchen Einfluss haben Umzüge auf die Bewirtschaftung der Wohnungen?	54
4.7. Zusammenfassung und Zwischenfazit	57
5. Strukturen und Wirkungen von Umzugsketten.....	59
5.1. Parameter und Zusammenhänge im Verknüpfungsmodell.....	59
5.2. Nachweis der Versorgungswirkung im Verknüpfungsmodell.....	66
5.3. Plausibilisierung und weitere Verflechtungsbetrachtungen	67
5.4. Betrachtung der Strukturen der nachgebildeten Umzugsketten	69
5.5. Vertiefende Untersuchung der Umzugsketten auf kleinräumigerer Ebene	77
5.5.1. Kurzbeschreibung der Untersuchungsgebiete.....	77
5.5.2. Bewertung und Quervergleich der Ergebnisse in den Untersuchungsgebieten.....	81
5.6. Zusammenfassung und Zwischenfazit	89
6. Modellierung von Versorgungswirkungen im Verknüpfungsmodell	91
6.1. Umzugsverflechtungen und ihre Versorgungswirkung in Abhängigkeit vom Grad der Marktanspannung	91
6.1.1. Vorüberlegungen und Annahmen zur Modellierung	91
6.1.2. Darstellung und Diskussion der Ergebnisse	92

6.2.	Umzugsverflechtungen und ihre Versorgungswirkung in Abhängigkeit von der Art des Wohnungsneubaus.....	96
6.2.1.	Vorüberlegungen und Definition der Neubauvarianten.....	96
6.2.2.	Varianten in der Beurteilung der Versorgungswirkung von Umzugsverflechtungen (Bewertungsmaßstäbe)	97
6.2.3.	Grobabschätzung des Subventionsbedarfs für die Neubauvarianten.....	97
6.2.4.	Darstellung und Diskussion der Ergebnisse	99
6.2.5.	Modellrechnung zur Flächeneffizienz im Status Quo.....	103
6.3.	Zusammenfassung und Zwischenfazit	105
7.	Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	107
7.1.	Einordnung in die wohnungspolitische Debatte	107
7.2.	Wissenschaftlich-methodische Stärken und Schwächen.....	107
7.3.	Zentrale Ergebnisse zu Umzugsmobilität, Umzugsverflechtungen und der Versorgungswirkung von Wohnungsneubau	109
7.4.	Wohnungspolitische Schlussfolgerungen	111
Literatur	113
Abbildungsverzeichnis	116
Tabellenverzeichnis	118
Anhang	119
A	Methodischer Anhang.....	119
A1	Regeln für die Bildung von Umzugsgemeinschaften	119
A2	Beschreibung des Vorgehens bei der Typisierung	124
A3	Verknüpfung der Daten aus dem Einwohnermelderegister mit anderen raumbezogenen Informationen.....	125
A4	Fragebogen der Umziehenden-Befragung	128
A5	Fragebogen der Eigentümer-Befragung	130
A6	Detailbeschreibung des Konzeptes zur Kettenbildung	131
A7	Wohnlagen-Verflechtungsmatrix.....	134
A8	Matrix für das Verknüpfungsmodell	137
B	Vertiefende Fallstudienuntersuchungen	141
B1	Allgemeine Untersuchungen auf kleinräumiger Ebene.....	141
B2	Untersuchung der durch Neubau ausgelösten Ketten auf kleinräumiger Ebene	148

2. Theorie und Forschungshistorie

Die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit Umzugsketten und Sickereffekten hat eine lange Tradition. Die Entwicklung der theoretischen Diskussion und der Empirie wird im folgenden Abschnitt dargestellt.

2.1. Theoretischer Hintergrund

Die nachfrageorientierten Überlegungen zu den Sickereffekten bauen auf den Filtering-Ansätzen auf, die bereits Anfang des 19. Jahrhunderts in Großbritannien diskutiert¹ (siehe hierzu Baer, Williamson 1988:132 ff.) und seit den 1930er Jahren auch wissenschaftlich intensiv untersucht wurden (Hoyt 1939, Ratcliff 1949). In Deutschland setzte sich im Jahr 1979 Westphal erstmals intensiver mit der Filtering-Theorie auseinander (Westphal 1978: 536-557, Westphal 1979: 41 ff.).

Die Filtering-Ansätze beruhen auf der Beobachtung, dass Wohneinheiten nach einem Nutzerwechsel häufig von Haushalten genutzt werden, die über ein niedrigeres Einkommen als die vorherigen Nutzer verfügen. In der klassischen Filtering-Theorie wird von der Annahme ausgegangen, dass die Qualität von Wohngebäuden mit dem Alter abnimmt und die Gebäude durch diese Qualitätsabnahme mit der Zeit in immer niedrigpreisigere Wohnungsmarktsegmente abrutschen (Hoyt 1939: 49ff.). Durch die Errichtung qualitativ hochwertiger neuer Wohneinheiten verlagert sich die Nachfrage der obersten Einkommensschichten teilweise auf das Neubausegment. Der darunterliegende Teilmarkt verliert somit Nachfrage, weshalb die Preise sinken können. Haushalte mit etwas geringerem Einkommen können sich deshalb die leergezogenen Wohneinheiten der einkommensstärksten Haushalte leisten und ziehen ebenfalls um. Die freigezogenen Wohneinheiten werden so immer an die nächst niedere Einkommensgruppe weitergegeben, bis auch die unterste Einkommensgruppe die Möglichkeit hat, umzuziehen und die schlechtesten Wohneinheiten nicht mehr gebraucht und dem Markt entzogen werden können (Ratcliff 1949: 321 f.).

Unter anderem durch Grigsby (1963: 97) wurde der Blick von den gebäude- und angebotsbezogenen Aspekten auf die Haushalte und die Veränderung ihrer Wohnsituation gelenkt: Aufbauend auf den Erkenntnissen von Ratcliff (1949) spricht Grigsby (1963) dann von Filtering, wenn sich für einen Haushalt durch einen Umzug das Verhältnis zwischen Preis und Qualität der Wohneinheit verändert. Filtering-Up-Prozesse finden gemäß Grigsby demnach dann statt, wenn sich - anders als in deutschen Großstädten derzeit feststellbar - der Immobilienwert (v.a. aus Gründen der Angebot-Nachfrage-Relation) negativer entwickelt als die altersbedingt abnehmende Qualität des Gebäudes und die Nutzer deshalb für einen bestimmten Preis mehr oder eine qualitativ höherwertigere Fläche erhalten (ebd: 97, Eekhoff 1987).

Eine derartige haushalts- bzw. nachfragebezogene Betrachtungsweise von Umzugsketten („Chains of Move“ bzw. „Vacancy Chains“) ist den USA und Großbritannien vor allem in den 1960er und 1970er Jahren und in Deutschland in den 1980er Jahren in den Vordergrund gerückt und hat die wohnungspolitische Diskussion in dieser Zeit stark geprägt (siehe z. B. Kristof 1966: 103 ff., Eekhoff 1987).

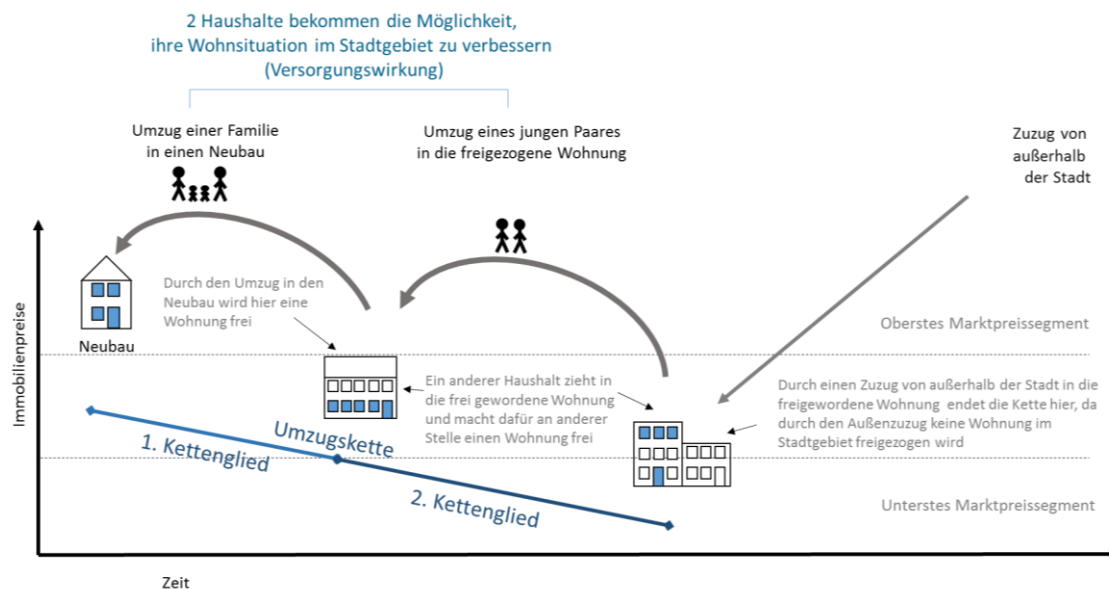
In der deutschsprachigen Diskussion werden die Wirkungen der durch Neubau ausgelösten Umzugsketten auf die Nachfrageseite (also auf die Haushalte) häufig mit dem Begriff Sickereffekte verbunden: Der

¹ Adam Smith hat sogar bereits 1789 den Prozess des Filterings beschrieben: „Häuser, Möbel und Kleidung werden nach kurzer Zeit den mittleren und unteren Volksschichten zugänglich, sobald nämlich deren Besitzer, ihrer überdrüssig, diese verkaufen. Auf solche Weise werden die allgemeinen Lebensverhältnisse des Volkes nach und nach verbessert [...]“ (Smith 1978: 287)

Umzug eines einkommensstarken Haushaltes in einen Neubau bewirkt aufgrund der dadurch ausgelösten Umzugsketten auch eine Verbesserung des Wohnangebots im unteren Marktpreissegment und damit auch der Wohnverhältnisse der Mietergruppen mit den größten Versorgungsproblemen – die Verbesserung der Wohnraumversorgung „sickert“ sozusagen durch den Markt.²

Die Umzugsketten ergeben sich dabei durch mehrere Einzelumzüge von Haushalten, die jeweils durch den Auszug aus der alten Wohneinheit bezugsfähigen Wohnraum freiziehen, der wiederum einem anderen Haushalt die Möglichkeit zu einem Umzug bietet. Die Möglichkeit für die Haushalte, durch einen Umzug die Wohnsituation zu verbessern, wird generell als Versorgungswirkung bzw. Versorgungseffekt bezeichnet (siehe z. B. F+B 2014). Natürlich entsteht auch bei Einzügen, die keine lokale Umzugskette auslösen (Zuzüge von außerhalb der Stadt oder Umzüge von Personen, die zuvor im Elternhaus gewohnt haben) eine unmittelbare Versorgungswirkung. Durch Umzugsketten treten jedoch zusätzlich zu der grundlegenden Auswirkung der Angebotsausweitung (v.a. durch Neubau) auf die Wohnraumversorgung weitere Versorgungswirkungen auf, wenn durch die Umzüge im lokalen Markt Wohneinheiten freigezogen und damit zusätzlicher bezugsfähiger Wohnraum geschaffen wird.

Abbildung 1: Idealtypischer Ablauf einer „sickernden“ Umzugskette



Quelle: IRI/Quaestio, eigene Darstellung

Welche Wirkungen Sicker- und Versorgungseffekte auf lokale Wohnungsmärkte haben und welche Konsequenzen sich aus den Filtering-Prozessen für die Wohnsituation der Haushalte aber auch bezüglich politischer Eingriffe ergeben, wird kontrovers diskutiert. Bezüglich der politischen Einflussmöglichkeiten stellt sich vor allem die Frage, welche indirekten Wirkungen staatlich subventionierter Neubau (Förderung des Eigenheimbaus, sozialer Wohnungsbau) durch Sicker- und Versorgungseffekte hervorruft. Uneinigkeit herrscht hier zum Beispiel hinsichtlich der Einschätzung, wie stark die Umzugsketten bis in die unteren Wohnungsteilmärkte reichen und in welchem Umfang einkommensschwache Haushalte von den Filtering-Prozessen profitieren (Pfadt et. al.: 1984: 7). Auch die positive Wirkung von Filtering-Prozessen in Bezug auf die Relation von

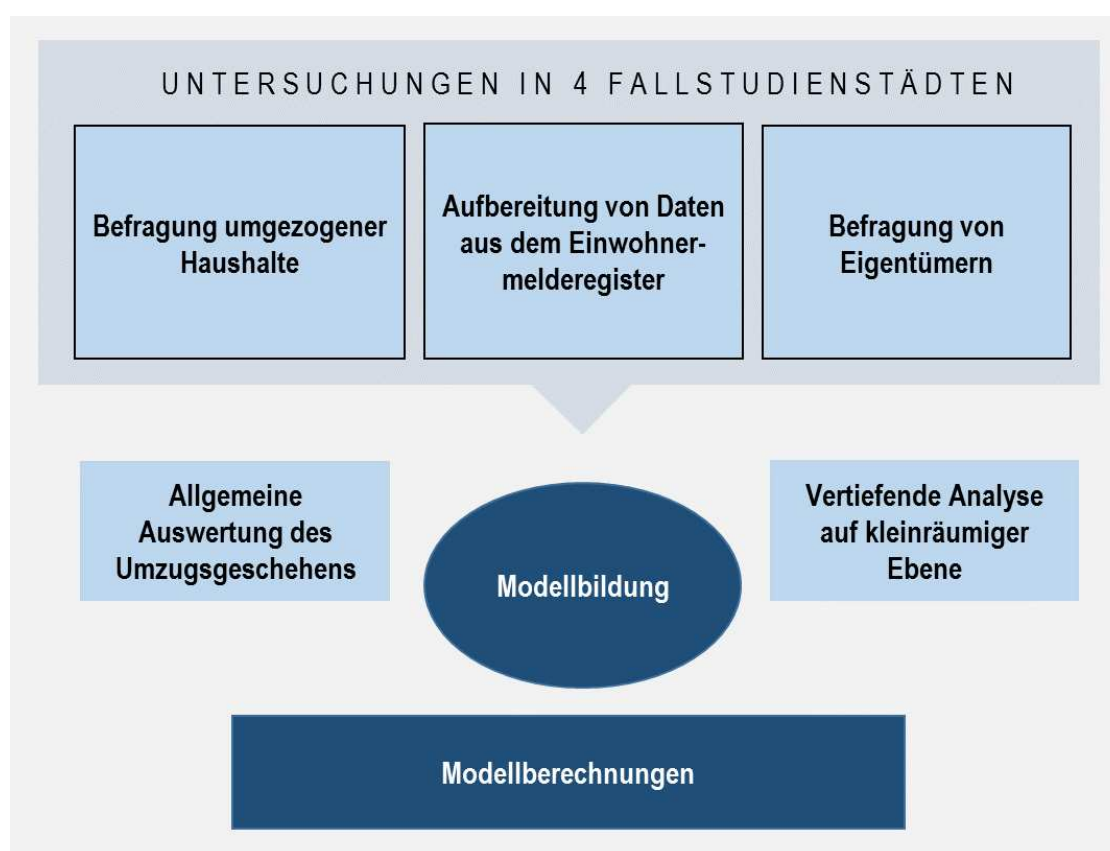
² Der Begriff Sicker- und Versorgungseffekte ist jedoch nicht unumstritten. Buslei und Stahl (1994) kritisieren, dass der Begriff ausschließlich eine abwärts gerichtete Bewegung suggeriert, wohingegen der Begriff „Filtern“ auch die ebenfalls möglichen aufwärts gerichteten Bewegungen umfasst.

3. Untersuchungsdesign der Studie

Der für dieses Forschungsprojekt entwickelte Untersuchungsansatz ergänzt und erweitert die im vorherigen Abschnitt beschriebene etablierte Methodik zur Untersuchung der Umzugsketten durch einen systematischeren und ganzheitlicheren Zugang zur Umzugsmobilität am Gesamtmarkt.

In dem hier verwendeten Ansatz werden nicht nur Umzüge von Wohnungsnutzern aufgrund einzelner Neubauvorhaben beschrieben und verfolgt, sondern es werden für vier Fallstudienstädte mit Hilfe einer Komplettauswertung der im Einwohnermelderegister registrierten Umzüge sowie einer umfangreichen Befragung der Umziehenden die im Laufe eines Jahres stattgefundenen Bewegungen von Wohnungsnutzern in umfassender Form erfasst und analysiert. Ergänzend wurden Eigentümer von Immobilien befragt und vertiefende Untersuchungen auf kleinräumiger Ebene durchgeführt.

Abbildung 3: Ablauf und Module des Forschungsprojektes



Quelle: IRI/Quaestio, eigene Darstellung

Die aufbauend auf den gesammelten Informationen zum Umzugsgeschehen entwickelten Modelle zur Wirkungsanalyse bilden das „Herzstück“ des Projektes und die Grundlage für die Szenarienbetrachtungen.

Es wurde ein Marktmodell zur marktsegmentspezifischen Untersuchung der Versorgungswirkungen und ein Modell zur Nachbildung der realen Verläufe der Umzugsketten entwickelt. Somit entsteht in der Summe der empirischen Arbeiten eine komplexe und realitätsnahe Abbildung der Umzugsbewegungen in den vier lokalen Märkten und innerhalb dieser Märkte zwischen den einzelnen Teilmärkten bzw. Segmenten. Das Modell zur Nachbildung der realen Verläufe der Umzugsketten kommt unter anderem bei den

vertiefenden Untersuchungen auf kleinräumigerer Ebene zum Einsatz. Das Marktmodell wird zur allgemeinen Wirkungsanalyse und in einem weiteren Schritt für die Szenarienbildung verwendet. Auf Basis der entwickelten Szenarien wird es möglich, die Versorgungswirkungen unterschiedlicher Wohnungspolitik und insbesondere Förderpolitiken zu beurteilen.

Als Fallstudienstädte für die Untersuchungen wurden Bremen, Köln, Leipzig und Nürnberg ausgewählt. Bei den Fallstudienstädten handelt es sich um wachsende deutsche Großstädte mit (unterschiedlich stark) angespannten Wohnungsmärkten. Es wird mit „größeren“ Großstädten zusammengearbeitet, um eine quantitativ umfangreiche Zahl an Umzugsfällen in stark ausdifferenzierten Märkten untersuchen zu können. Da die gewählte Methodik eine intensive Zusammenarbeit mit den Meldeämtern erfordert, waren das Interesse an der Fragestellung und eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der kommunalen Akteure weitere Kriterien für die Fallstudienauswahl.

Die zentralen methodischen Bausteine werden im Folgenden näher erläutert.

3.1. Auswertung der Daten aus dem Einwohnermelderegister

Aus den Einwohnermelderegistern der Fallstudienstädte wurden Daten zu allen zwischen Mitte 2016 und Ende 2017 gemeldeten Umzugsfällen für die projektbezogenen Auswertungen zur Verfügung gestellt. Die Daten beinhalten Angaben zur neuen Wohnadresse und zur Wohnadresse vor dem Umzug, das Datum der Ummeldung sowie einige personenbezogene Informationen (z. B. Geschlecht, Alter, Nationalität). Die Auswertung der Einwohnermeldedaten war mit hohen Anforderungen an den Datenschutz verbunden, die Datenschutzbeauftragten der Kommunen sowie einzelner Bundesländer waren in den Prozess der Datenbereitstellung eingebunden. Es wurden Konzepte mit technisch-organisatorischen Maßnahmen zur Gewährleistung des Datenschutzes sowie Rollen- und Berechtigungskonzepte aufgestellt.

Neben einer allgemeinen Bereinigung der Daten um Umzugsfälle mit unvollständigen oder unplausiblen Angaben sowie Dubletten fand im Rahmen der Datenaufbereitung eine Zusammenführung von gemeinsam umziehenden Personen zu sogenannten Umzugsgemeinschaften statt. In einem zweiten Schritt wurden die aufbereiteten Daten mit weiteren raumbezogenen Daten verknüpft.

Das Vorgehen bei der Datenaufbereitung wird im Folgenden näher beschrieben.

Generierung von Umzugsgemeinschaften

Die aus dem Einwohnermelderegister bereitgestellten Informationen zu den Umzugsfällen sind personenbezogen. Für die Auswertung des Umzugsgeschehens ist es jedoch sinnvoll, gemeinsam umziehende Personen als Einheit zu betrachten und zusammenzufassen.

In diesem Zusammenhang ist es allerdings problematisch, von umziehenden Haushalten zu sprechen. Gemäß der klassischen Haushaltsdefinition ist ein wichtiges Kriterium für die Zusammenfassung von Einzelpersonen zu Haushalten, dass diese Personen zusammenwohnen, sich also eine Wohneinheit teilen. Bei den Untersuchungen des Umzugsgeschehens werden jedoch „mobile Haushalte“ betrachtet, die im Folgenden als Umzugsgemeinschaften bezeichnet werden. Diese können vor und nach dem Umzug unverändert zusammenwohnen - es kann jedoch auch im Rahmen des Umzugs eine Änderung des Haushaltsstatus erfolgen – z. B. weil ein vorher getrennt wohnendes Paar in eine Wohnung zusammenzieht,

eine Person aus dem Elternhaus in eine eigene Wohnung umzieht oder nach einer Trennung eines Paares ein Auszug aus einer gemeinsamen Wohnung in getrennte Wohnungen stattfindet.

Im Zuge der Generierung von Umzugsgemeinschaften werden gemeinsam von einer Quell- zur selben Zieladresse umziehende Personen als Paare, Familien und sonstige Umzugsgemeinschaften identifiziert und als Einheit zusammengefasst. Die Art der Umzugsgemeinschaft wird als Merkmal erfasst. Die Typisierung der Umzugsgemeinschaften erfolgt in Anlehnung an die gängige Ausdifferenzierung bei der Haushaltsgenerierung (VDSt 2011:43). Zusätzlich werden weitere Merkmale für die Umzugsgemeinschaft generiert (z. B. Anzahl Kinder, Anzahl älterer Menschen im Rentenalter).⁵

Das Vorgehen bei der Generierung von Umzugsgemeinschaften hat zur Folge, dass Personen, die im Zuge des Umzugs ihre Haushaltssituation ändern, mit ihren Status zum Zeitpunkt des Umzugs und damit häufig als umziehende Einzelpersonen erfasst werden, obwohl sie vor und/oder nach dem Umzug in Mehrpersonenhaushalte leben. Daraus resultiert, dass der Anteil der umziehenden Einzelpersonen höher ist als der Anteil von Einpersonenhaushalten, die bei „klassischen“ Untersuchungen der Haushaltsstrukturen ermittelt werden. Bei allen Umzügen, bei denen sich die Haushaltszusammensetzung im Zuge des Umzugs nicht verändert - insbesondere bei umziehenden Familien und Paaren - ist jedoch von einer vollständigen Erfassung des Umzugsgeschehens auszugehen. Insgesamt ist bei der Interpretation der Auswertungen jedoch zu beachten, dass ein Vergleich der Zahlen zum Umzugsverhalten von Umzugsgemeinschaften mit anderen haushaltsbezogenen Untersuchungen aufgrund der methodischen Unterschiede bei der Zusammenfassung von Einzelpersonen nur eingeschränkt möglich ist.

Verknüpfung mit räumlichen Daten

Die aufbereiteten Daten aus dem Einwohnermelderegister werden in einem weiteren Schritt über die Adressangaben mit raumbezogenen Daten verknüpft.

Zunächst werden die Umzugsadressen durch Verknüpfung mit der Adressdatei des Liegenschaftskatasters geocodiert. Hierdurch lassen sich den Umzugsadressen die folgenden gebietsbezogenen Daten zuweisen:

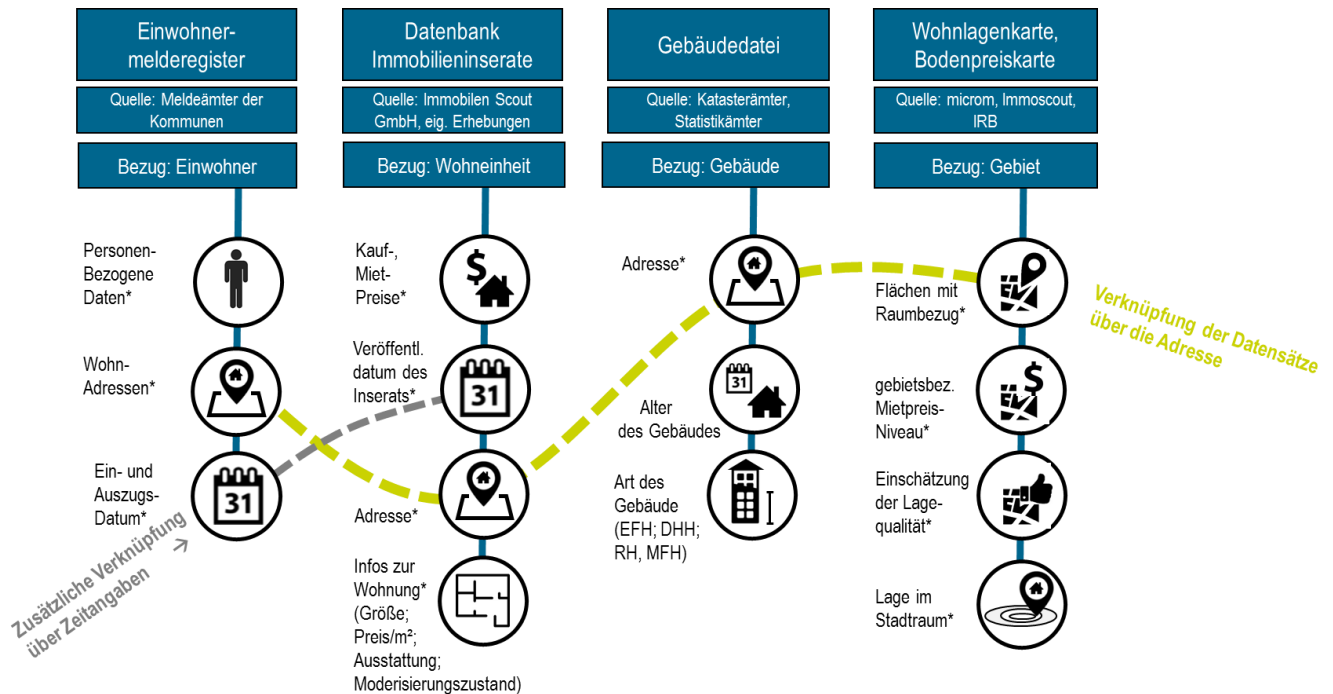
- **Stadträumliche Lage** gemäß den Lagekategorien der vom BBSR in Kooperation mit ausgewählten Kommunen durchgeführten Innerstädtischen Raubeobachtung.
- **Wohnlagequalität** gemäß der Wohnlagenklassifizierung der Firma microm.
- **Mietpreisniveau** in Form von Durchschnittswerte für Angebotsmieten (Kaltmieten, Stand: 2017, Daten von der Immobilien Scout GmbH bereitgestellt) auf Bezirksebene.

In Bremen und Leipzig wurden zudem Daten aus der Statistischen Gebäudedatei zur Verfügung gestellt. Hierdurch können den Umzugsadressen gebäudespezifische Informationen zur **Art des Gebäudes** und zum **Alter des Gebäudes** zugespielt werden. Für Köln konnten in eingeschränktem Umfang Angaben zur Gebäudefunktion aus den im Open Data-Portal der Stadt verfügbaren Katasterdaten bezogen werden. Die Information, ob es sich bei dem Gebäude an der Umzugsadresse um einen **Neubau** handelt, wird in den vier Fallstudienstädten aus unterschiedlichen Quellen (Statistische Gebäudedatei, Datenbank der gesammelten Inserate der Online-Immobilienbörsen, Informationen zu neu hinzugekommenen Adressen in

⁵ Detaillierte Informationen zum Vorgehen bei der Generierung von Umzugsgemeinschaften finden sich in Anhang A1, die Typisierung wird detailliert in Anhang A2 beschrieben.

den amtlichen Adressverzeichnissen) bezogen. Es ist davon auszugehen, dass durch Zusammenführung der Datenquellen die Neubauaktivitäten in Bremen, Köln und Leipzig gut erfasst sind. Für Nürnberg liegen leider nur unvollständige Informationen vor.

Abbildung 4: Verknüpfung mit anderen raumbezogenen Informationen



*Diese Daten sind für alle Städte vorhanden

Quelle: IRI/Quaestio, eigene Darstellung

Aus Inseraten von Online-Immobilienbörsen konnten darüber hinaus auch wohnungsbezogene Daten mit den Umzugsadressen verknüpft werden. Von der Immobilien Scout GmbH wurden neben den bezirksbezogenen Durchschnittsmieten auch Einzeldaten von allen zwischen dem 01.07.2016 und dem 31.12.2017 geschalteten Inseraten bereitgestellt. Über die Angaben zur Angebotsmiete und zur Wohnungsgröße konnten Angebotsmietpreise pro m² ermittelt werden. IRI hat zudem alle Annoncen aus den Portalen Immowelt, Immonet sowie Ebay-Kleinanzeigen, die zwischen dem 01.01.2017 und 31.12.2017 online waren, gesammelt. Um diese Daten mit dem Hauptdatensatz zu verbinden, war eine sehr aufwändige Aufbereitung der Adressinformationen notwendig. Ausgewertet wurden insbesondere die Angaben zu den **Angebotsmieten** (pro m²), aber auch zu **Wohnungsgrößen** und **Ausstattungsstandards**.

Nähere Informationen zu den verknüpften raumbezogenen Merkmalen finden sich in Anhang A3.

3.2. Konzept Umziehenden- und Eigentümer-Befragung

Anders als vergangene Studien zur Wirkungsweise von Sockereffekten versucht die vorliegende Untersuchung im Kern nicht, einzelne Umzugsketten über mehrere Kettenglieder hinweg nachzuvollziehen, sondern konzentriert sich darauf, die Varianz möglicher Kettenglieder abzubilden und diese dann zu sogenannten „synthetischen Umzugsketten“ zusammensetzen (siehe Kapitel Grundkonzept synthetische Kettenbildung).

Ziel der durchgeführten Befragungen war es demnach vor allem, in einem möglichst großen Umfang Informationen zu erhalten, welche die Verknüpfung der Umzüge anhand von Wohnungsmerkmalen erlaubt. Wesentliches Merkmal für das angestrebte Marktmodell war hierbei der Preis der Wohnungen (Mietpreis oder Kauf-/ bzw. Verkaufspreis) vor und nach dem Umzug im Verhältnis zur Wohnungsgröße. Da nur die umziehenden Personen selbst über diese Informationen verfügen, richtete sich die zentrale schriftliche Befragung an diese Zielgruppe.

Umziehenden-Befragung

Um für die wesentlichen Merkmale des Umzugs einen möglichst hohen Befragungsrücklauf zu erhalten, wurde der Umfang sonstiger Befragungsinhalte kurzgehalten. Neben den Fragen nach der Wohnungsgröße und dem Preis (beides sowohl für die Wohnung vor und nach dem Umzug), mussten im Fragebogen nur wenige weitere Angaben gemacht werden. Insgesamt wurden folgende Themenbereiche durch den Fragebogen der schriftlichen Befragung abgedeckt:⁶

- Angaben zum Haushaltstyp und Haushaltsgröße vor und nach dem Umzug
- Adresse der Wohnungen vor und nach dem Umzug
- Gebäudetyp vor und nach der Wohnung
- Wohnungsgröße vor und nach der Wohnung
- Preis der Wohnung vor und nach der Wohnung (Miet- oder Kauf- bzw. Verkaufspreis)
- Subjektive Einschätzung zur Veränderung von Wohnungsqualität und Wohnumfeld
- Informationen zum Umzugsmotiv

Adressiert wurde der zweiseitige Fragebogen in allen vier Fallstudienstädten an jeweils 10.000 Umzugsgemeinschaften, die im Jahr 2017 umgezogen sind. Dies betrifft sowohl Umzüge innerhalb der Stadt als auch Zuzüge von außerhalb des Stadtgebiets. Ausgewählt wurde jeweils das älteste Mitglied einer Umzugsgemeinschaft, das sich an ihrem neuen Wohnort angemeldet hatte. Die Stichprobe enthielt alle Einzüge in Neubauvorhaben, um diesen Fall in ausreichender Zahl repräsentiert zu wissen. Daneben wurden alle weiteren Fälle als Zufallsstichprobe gezogen.

Der Versand erfolgte gemeinsam mit einem Anschreiben der jeweiligen Kommune per Post. Neben der Möglichkeit, den ausgefüllten Fragebogen postalisch mit einem Rückumschlag zurückzusenden, hatten die Befragten auch die Möglichkeit, über einen personalisierten Link oder QR-Code online an der Befragung teilzunehmen. Auf diesen Wegen konnten Informationen zu 5.517 Umzügen erhoben werden. Darüber hinaus wurde Anfang 2018 über mehrere Monate hinweg mit Aufstellern und Informationsflyern in den Einwohnermeldeämtern der Fallstudienstädte für die Teilnahme an einer separaten Online-Befragung geworben. Über diesen Weg kamen nochmals 418 Auskünfte zustande, die jedoch nur eingeschränkt für die Auswertungen verwendet werden konnten, da sie sich größtenteils auf einen abweichenden Beobachtungszeitraum (2018 statt 2017) beziehen. So wurden etwa die Preisangaben dieser Teilstichprobe nicht für den Aufbau des Verknüpfungsmodells verwendet. In anderen Auswertungen, wie beispielsweise zu den Wanderungsmotiven, sind die Antworten aus dieser Teilstichprobe berücksichtigt.

⁶ Der Fragebogen der schriftlichen Befragung befindet sich im Anhang des vorliegenden Berichts.

Tabelle 1: Rücklauf der Umziehenden-Befragung

	Bremen	Köln	Leipzig	Nürnberg
Postalische Befragung	1.109	1.824	1.378	1.206
Zusatzerhebung in Einwohnermeldeämtern	-	165	67	186

Quelle: IRI/Quaestio, eigene Erhebung

Eigentümer-Befragung

Ein wichtiges Merkmal für die spätere Generierung der synthetischen Umzugsketten kann durch die Befragung der Umziehenden nicht abschließend bestimmt werden. Zwar wird in der Umziehenden-Befragung erhoben, welchen Mietpreis der oder die Umziehende in seiner ehemaligen Wohnung zahlte, er/sie kann aber keine Auskunft darüber geben, zu welchem Preis die Wohnung nach dem Auszug neu vermietet wurde. Es ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der so erfassten Wohnungen zu einem anderen – in der Regel höheren – Mietpreis neu vermietet wurden.

Um diesen Aufschlag zu erfassen wurden mehrere Ansätze verfolgt (siehe Kapitel 5.1). Bei zwei von diesen Ansätzen wurden die Wohnungseigentümer dazu befragt, wie sie bei der Neuvermietung von Wohnraum die Miete anpassen und welche Investitionen sie ggf. tätigen:

- In allen Fallstudienstädten wurden die größten Wohnungsunternehmen angefragt, Auskunft über die Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände zu geben. Hierzu wurden von mehreren Wohnungsunternehmen Listen erstellt, aus denen die Mieten vor und nach den Umzügen hervorgingen. Auf diesem Wege konnten Auskünfte zu 1.470 Wohnungen zusammengetragen werden.
- In Leipzig wurden mittels einer Abfrage beim Kassen- und Steueramt die Eigentümer von Wohnungen identifiziert, in denen 2017 ein Umzug stattfand. Angeschrieben wurden alle 871 Eigentümer, bei denen dies weniger als 10 Wohnungen betraf. Auf diesem Weg konnten die Mietanpassungen von 112 Wohnungen nachvollzogen werden.

3.3. Grundkonzept synthetische Kettenbildung

Die umfassenden Daten aus dem Einwohnermelderegister und die Ergebnisse aus der Umziehenden-Befragung bieten eine gute Grundlage für die Ermittlung von Wahrscheinlichkeiten für die Umzüge zwischen verschiedenen Segmenten (Lage-, Markt-, Zustandssegmente) innerhalb des lokalen Wohnungsmarktes.

Für jedes Segment kann ermittelt werden, wie viele Wohnungsbezieher aus demselben oder einem anderen Segment zugezogen sind und wie viele freigezogene Wohneinheiten damit in diesem „Quellsegment“ entstanden sind. Ein Umzug in eine neue Wohneinheit erzeugt in der Regel einen oder bei einer Paarbildung (ein Paar zieht aus zwei Wohneinheiten in eine gemeinsame zusammen) zwei neue Leerstände durch den Auszug aus der alten Wohneinheit. Es gibt jedoch Ausnahmen: Ziehen Personen von außerhalb in eine bezugsfähige Wohneinheit zu, so entsteht durch ihn kein neuer Leerstand im lokalen Wohnungsmarkt (dafür aber in der Herkunftsstadt). Auch bei Auszug einzelner Personen (in Zuge der Trennung eines Paares oder dem Auszug aus dem Elternhaus) wird keine Wohneinheit frei.