

Umzugsketten durch Wohnungsneubau

Betrachtung der Wohnraumversorgungseffekte bei verschiedenen Neubautypen

Vertiefungsstudie zur BBSR-Online-Publikation 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

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31-37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat II 12 – Wohnen und Gesellschaft
Iris Ammann
miris.ammann@bbr.bund.de

Begleitung im Ministerium

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI)
Referat SW II 1 Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Wohneigentum
Nicola Müller
Nicola.Müller@bmi.bund.de

Auftragnehmer

IRI - Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Dortmund
Dr. Roland Busch (Projektleitung), Prof. Dr. Guido Spars, Stephan Wardzala, Sascha Wolfrath

Quaestio - Forschung & Beratung GmbH, Bonn
Bernhard Faller, Colin Beyer

Stand

Dezember 2020

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

Zitierweise

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Umzugsketten durch Wohnungsneubau.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1. Einführung	4
2. Stand der Forschung.....	5
3. Methode	6
4. Ergebnisse	9
4.1. Wohnraumversorgungseffekte in Bremen	9
4.2. Wohnraumversorgungseffekte in Köln.....	10
4.3. Wohnraumversorgungseffekte in Leipzig	11
4.4. Wohnraumversorgungseffekte in Nürnberg.....	12
4.5. Gegenüberstellung der stadtbezogenen Ergebnisse und stadtübergreifende Auswertung.....	13
4.6. Zielgruppenspezifische Wohnraumversorgungseffekte verschiedener Arten von Neubauprojekten	16
5. Schlussfolgerungen und Fazit	19
Literatur	21

1. Einführung

Im Forschungsprojekt „Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte“ (BBSR 2020) wurde das Umzugsgeschehen in den Jahren 2016/21017 in vier wachsenden deutschen Großstädten (Bremen, Köln, Leipzig und Nürnberg) umfassend untersucht. Im Hauptfokus des Projektes lag die Untersuchung der Wirkungen der durch Neubauprojekte ausgelösten Umzugsketten auf die segmentspezifische Wohnraumversorgung im lokalen Wohnungsmarkt.

Für die Untersuchungen wurden umfangreiche Daten aus dem Einwohnermelderegister ausgewertet sowie Befragungen von umziehenden Haushalten und Vermietern durchgeführt. Darauf aufbauend wurde ein Modell zur marktsegmentspezifischen Untersuchung der Versorgungswirkungen und ein Modell zur Nachbildung der realen Verläufe der Umzugsketten entwickelt. Die Modellbildung erlaubte eine komplexe und realitätsnahe Abbildung der Umzugsbewegungen und innerhalb dieser Städte zwischen den einzelnen Teilmärkten bzw. Segmenten in den vier Untersuchungsstädten.

Allerdings enthielten die untersuchten Daten nur in sehr eingeschränktem Umfang Information zur Art des Wohnungsneubaus (z. B. zum Gebäudetyp, zur Nutzung (Vermietung/Selbstnutzung oder zur Art des Eigentümers). Lediglich für jeweils drei Stadt- bzw. Ortsteile in den Untersuchungsstädten wurden hierzu vertiefende Untersuchungen durchgeführt. Diese deuteten an, dass die Art des Neubaus durchaus Auswirkungen auf die Länge der Umzugsketten und die Wirkung für die Wohnraumversorgung hat.

Es zeigte sich beispielsweise, dass in den untersuchten Fällen die Versorgungswirkung beim Bau von Eigentumsobjekten größer war als beim Bau von Mietobjekten und dass bestimmte Sondersegmente des Neubaus (z.B. Neubauten von Genossenschaften) sich durch stark überdurchschnittlich hohe, andere hingegen durch stark unterdurchschnittliche Versorgungswirkungen (z.B. Neubau von Mikroappartements) auszeichnen. Durch die Konzentration auf lediglich drei ausgewählten Stadt- bzw. Ortsteile pro Untersuchungsstadt blieb die Zahl der betrachteten Neubauvorhaben jedoch relativ gering.

Im Rahmen der im folgenden vorgestellten Untersuchung wurde die vertiefenden Analysen zur Versorgungswirkung verschiedener Arten von Neubauprojekten auf das gesamte Stadtgebiet der Untersuchungsstädte ausgedehnt und so eine deutlich größere, belastbarere Datenbasis für die Auswertungen der durch Umzugsketten ausgelösten Wohnraumversorgungseffekte von verschiedenen Arten von Neubauprojekten geschaffen.

2. Stand der Forschung

Die in den letzten Jahren in Deutschland durchgeführten Untersuchungen zu Sicker- und Versorgungseffekten durch Wohnungsneubau geben erste Hinweise auf Unterschiede von verschiedenen Neubauarten hinsichtlich der Zahl der durch Umzugsketten freigezogenen Wohneinheiten. Wie die aktuelle BBSR-Studie zur Umzugsmobilität kommen auch Untersuchungen von F+B (2014) und GEWOS (2017) zu dem Ergebnis, dass durch den Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen im lokalen Markt¹ eine größere Zahl von Wohnungen durch Umzugsketten freigezogen werden als durch den Neubau von Mietwohnungen. Die höchsten Wirkungen werden in beiden Studien beim Neubau von öffentlich gefördertem Wohnungsbau ermittelt. Kleinere Abweichungen gibt es bei der Einschätzung der Unterschiede zwischen den Versorgungswirkungen von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Während die F+B-Studie für Hamburg eine etwas höhere Zahl der freigezogenen Wohnungen im lokalen Markt beim Neubau von Eigentumswohnungen ausweist, kommt die Untersuchung von GEWOS in Konstanz wie die BBSR-Studie zu dem Ergebnis, dass die Zahl der freigezogenen Wohneinheiten durch Eigenheimneubau die von neu errichteten Eigentumswohnungen übersteigt. Beide Untersuchungen basieren jedoch auf einer geringen Anzahl an untersuchten Umzugsfällen (es wurden Interviews und Befragungsrückläufe von 85 bzw. 56 Einzügen in durch Neubau freigezogene Wohneinheiten in die Untersuchungen einbezogen), was nur sehr eingeschränkt verallgemeinerbare Aussagen erlaubt.

Zu erwähnen ist zudem die in der 1980er Jahren durchgeführte Untersuchung in Nürnberg (Schuster 1982) – in der ebenso wie in der aktuellen BBSR-Studie in großem Umfang Daten des Einwohnermelderegisters ausgewertet wurden. Hier fand aber lediglich eine Unterscheidung der Effekte von frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau statt. Es wurde ermittelt, dass durch öffentlich geförderten Wohnungsneubau mehr Umzüge ausgelöst werden als durch frei finanzierten Wohnungsneubau (ebd.).

International liegen stärker differenzierte Ergebnisse zu den Versorgungswirkungen unterschiedlicher Neubauarten durch Umzugsketten vor (z.B. Bysveen und Knutsen 1987, Magnusson Turner 2008). Besonders ausdifferenziert sind die (allerdings schon etwas älteren) Untersuchungen von Bysveen und Knutsen (1987). Bysveen und Knutsen untersuchen die Länge der Umzugsketten und unterscheiden sowohl verschiedene Gebäudetypen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser) als auch verschiedene Eigentums- bzw. Nutzungsformen (Selbstnutzung, genossenschaftliches Eigentum und Vermietung) und Objektgrößen (nach Zahl der Zimmer). Sie kommen zu dem Ergebnis, dass Neubauten von Doppelhaushälften etwas längere Umzugsketten als Neubauten von freistehenden Einfamilienhäusern und diese wiederum längere Umzugsketten als Neubauten von Mehrfamilienhäusern auslösen. Zudem zeigt sich, dass die Umzugsketten von neu errichteten selbstgenutzten Eigentumsobjekten und von Neubauten von Genossenschaften länger sind als die von neu errichteten Mietobjekten. Die eindeutigsten Ergebnisse zeigen sich bei Betrachtung des Neubaus unterschiedlich großer Wohnungen: Hier steigt die Länge der Umzugsketten mit zunehmender Anzahl der Zimmer kontinuierlich an. Zu erwähnen ist aber auch hier, dass die Untersuchung auf einer geringen Zahl an Interviews vom Umziehenden beruht und deshalb nur sehr eingeschränkt verallgemeinerbare Aussagen erlaubt.

Die vorgestellten Untersuchungen zeigen, dass es bereits Untersuchungen zu durch Umzugsketten ausgelösten Versorgungseffekten von verschiedenen Arten von Neubauprojekten gibt und dass diese zu sehr ähnlichen Ergebnissen kommen. Sie beruhen zumeist jedoch auf einer geringen Anzahl an Untersuchungsfällen oder sind nicht sehr aktuell bzw. sehr wenig ausdifferenziert.

¹ In der F+B Studie umfasst dieser nicht nur das Stadtgebiet der Untersuchungsstadt Hamburg, sondern auch das Umland

3. Methode

Die Untersuchungen lassen sich methodisch in zwei Bausteine unterteilen: In einem ersten Schritt fanden Recherchen zu konkreten Neubauprojekten statt, die in den Jahren 2016-2017 in den vier Untersuchungsstädten fertiggestellt und bezogen wurden. Darauf aufbauend wurden durch automatisierte Verkettung der in den Einwohnermelderegistern registrierten Umzüge die an den Neubauadressen startenden Umzugsketten gebildet und so projektbezogenen Informationen zu den Umzugsketten und den Versorgungswirkungen generiert.

Recherchen zu Neubauprojekten

Im Forschungsprojekt „Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte“ wurden aus mehreren Quellen Informationen zu Standorten bzw. Adressen von Neubauvorhaben zusammengetragen. Als zentrale Quelle wurden für Bremen, Köln und Leipzig Neubauinformationen (und für Leipzig auch Informationen zu Sanierungsprojekten) aus der Baufertigstellungsstatistik verwendet. Zum Teil waren hier die Daten zu den Neubauten im Jahr 2017 allerdings noch unvollständig. Zusätzlich lagen für alle vier Städte Daten zum Neubaubezug aus Immobilieninseraten der großen Immobilien-Onlinebörsen vor. Für Bremen, Leipzig und Nürnberg konnten zudem Informationen zu neu hinzugekommenen Adressen in den amtlichen Adressverzeichnissen genutzt werden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass große Teile des Neubaus im Untersuchungszeitraum in den Städten erfasst werden konnten, lediglich in Nürnberg ist aufgrund der fehlenden Informationen aus der Baufertigstellungsstatistik von größeren Lücken auszugehen. Zur Vervollständigung wurden im Rahmen dieses Ergänzungsprojektes weitere Recherchen zu Neubauprojekten durchgeführt, wodurch die Datenbank noch um einige Projekte ergänzt werden konnte.

Für jede Neubauadresse wurden umfangreiche Online-Recherchen und vereinzelte telefonische Kontaktierungen von lokalen Ansprechpartnern durchgeführt. Ziel der Recherchen war es, Informationen

- zum Gebäudetyp (Großes Mehrfamilienhaus mit 10 und mehr Wohneinheiten, kleines Mehrfamilienhaus mit weniger als 10 Wohneinheiten, freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus, saniertes denkmalgeschütztes Gebäude, sonstiges saniertes Gebäude),
- zur Art der Nutzung (Vermietung, Selbstnutzung),
- zur Art des Eigentümers bzw. des Projektentwicklers (priv. Wohnungsunternehmen, kommunales Wohnungsunternehmen, Genossenschaft, Baugruppe, Privatperson, sonst. institutioneller Eigentümer),
- zur Art der Finanzierung (frei finanziert, öffentlich geförderter Neubau) sowie
- zum Zielgruppenansprache (Mikroappartements, betreutes Wohnen, Baugruppen)

zusammenzutragen.

Über die Betrachtung von Luft- bzw. Schrägluftbildern konnten die Bauprojekte in der Regel gut identifiziert werden. Nähere Informationen zur Art des Bauvorhabens konnten im Internet über Zeitungsartikel, Vermarktungsseiten der Projekte, Referenzseiten der Projektentwickler und sonstiger am Bau oder an der Vermarktung beteiligter Firmen, speziellen Informationsseiten zu Neubauprojekten (z.B. Neubaukompass.de, Deutsches Architektur-Forum) oder auch archivierten Vermietungs-/Verkaufsannoncen (z.B. Mapio.net, homepricelist.com) zusammengetragen werden. Es zeigte sich, dass für umfangreichere Bauprojekte wie dem Bau größerer Mehrfamilienhäuser oder bei Entwicklung von Neubaugebieten durch einen Bauträger in den allermeisten Fällen die Ermittlung der benötigten Informationen durch die Recherchen möglich war. Bei vielen kleinen Neubauten von Einfami-

liehnhäusern im Zuge der Nachverdichtung oder dem Ersatzneubau im Bestand sowie auch bei einigen Neubauten von kleinen Mehrfamilienhäusern war es dagegen nicht möglich, eindeutige Informationen darüber zu erlangen, ob es sich um Vermietungs- oder Kaufobjekte handelt. Bei Einfamilienhäusern wurden in denjenigen Fällen, in denen keine Informationen zu Vermietungsannoncen vorlagen, pauschal davon ausgegangen, dass es sich um selbstgenutzte Eigentumsobjekte handelt. Einige Bauprojekte, insbesondere solche, bei denen kleine Mehrfamilienhäuser errichtet wurden, konnten aufgrund der fehlenden Information zur Art der Nutzung (Kauf/Miet) dagegen nicht mit in die Auswertungen aufgenommen werden.

Insgesamt wurde für 7.437 Einzüge an 2.293 Neubauadressen in den vier Untersuchungsstädten Recherchen zur Art des dort vorzufindenden Neubauvorhabens durchgeführt.²

86 % der Fälle ließen sich Bauprojekten zuordnen, für die die benötigten Angaben zum Gebäudetyp recherchiert werden konnten. Für 6.405 Einzugsfälle und die damit verknüpften Umzugsketten liegen Informationen zur Art des Bauprojektes vor. Diese bilden die Grundgesamtheit für die Auswertungen.

Die übrigen Fälle konnten nicht weiter ausgewertet werden, da für die jeweiligen Adressen keine oder nicht ausreichend Informationen zu Baumaßnahmen ermittelbar waren bzw. eventuelle Baumaßnahmen deutlich vor dem Untersuchungszeitraum stattgefunden haben so dass nicht von einem Erstbezug auszugehen ist (618 Einzugsfälle). In anderen Fällen wurden die Baumaßnahmen an den Adressen für die Untersuchungen als irrelevant eingeschätzt wurden (414 Einzugsfälle). Als irrelevant für die Auswertungen eingeschätzt wurden vor allem die zahlreichen Neubauten von Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge im Untersuchungszeitraum aber auch neu errichtete Pflegeheime. In beiden Fällen handelt es sich um Unterkünfte, die keine eigene Haushaltsführung erlauben, weshalb sie nicht als relevante Segmente des lokalen Wohnungsmarktes angesehen wurden.

Kettengenerierung

Als zentrale Datengrundlage für die Nachbildung der an den Neubauadressen startenden Umzugsketten dienten Informationen zu den in den Einwohnermelderegistern gemeldeten Umzügen von Einzelpersonen. Personenbezogene Umzüge mit identischer Quell-Ziel-Relation wurden nach festgelegten Regeln zu Umzügen von Umzugsgemeinschaften zusammengefasst. Für jeden Umzug und damit für jedes Umzugsglied einer Kette liegen aus den Einwohnermelderegistern personenbezogene Daten (Alter, Nationalität) vor und für die Umzugsgemeinschaften wurde eine Typisierung - angelehnt an die gängigen Haushaltstypisierungen - durchgeführt. Über die Adressangaben wurden jeden Start- bzw. Zielpunkt eines Umzugs zudem weitere wohnungs-, gebäude- und lagebezogene Informationen zugeordnet.

Dadurch, dass im Einwohnermelderegister neben dem Datum des Umzugs sowohl der aktuelle Wohnstandort als auch der ehemalige Wohnstandort vor dem Umzug vermerkt ist, liegen vollständige Informationen darüber vor, von welchem Quell- zu welchem Zielpunkt zu bestimmten Zeiten Umzüge stattfinden.

Zur Nachbildung der Umzugsketten werden die Auszüge an einer Adresse mit dem zeitlich nächstgelegenen Einzug verknüpft. So entstehen Umzugsketten, die ein Ende finden, wenn Auszüge mit Einzügen verknüpft werden, bei dem die Einziehenden von außerhalb der Stadt zuziehen (Außenzuzugsfall). Ein weiterer Grund für ein Kettenende ist eine fehlende Verknüpfungsmöglichkeit eines Auszugs, d.h. an der Adresse des Auszugs existiert kein zeitlich nachfolgender Einzug. Dies kann damit zusammenhängen, dass bei dem Auszug der dort lebende Haushalt nicht komplett ausgezogen ist, sondern sich nur getrennt hat (Paartrennung oder Auszug aus dem Elternhaus) oder dass

² davon wurden für 1.197 Einzüge an 241 Adressen bereits in der Hauptstudie Recherchen durchgeführt.

die Wohneinheit nach dem Auszug nicht für eine Nachnutzung durch einen anderen Haushalt bereitsteht (Umnutzung, oder Abgang der Wohneinheit). Eine fehlende Verknüpfung kann aber auch darauf zurückzuführen sein, dass in der Realität stattgefundene Einzüge nicht im Einwohnermelderegister erfasst oder erst nach Erzeugung des Datensatzes gemeldet wurden (Verknüpfungsfehlerfälle). Dies ist vor dem Hintergrund der zeitweiligen Überlastung der Meldeämter im Zuge der starken Auslandszuwanderung im Untersuchungszeitraum zu sehen.

Zur Einschätzung der Versorgungswirkungen wurden Informationen zur Dimension von Haushaltstrennungsfällen aber auch der Paarbildungsfälle, bei denen statt einer zwei Wohneinheiten im Zuge des Umzugs freigezogen werden, auf Basis der Ergebnisse der im Projekt „Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte“ durchgeführten Umziehendenbefragung als Zu- bzw. Abschlagsfaktoren in die Wirkungsberechnungen integriert (siehe BBSR 2020). Zudem wird durch weitere Aufschläge die durch Verknüpfungsfehler entstehende Untererfassung der Wirkung korrigiert. Die pauschale Zuordnung von Aufschlags- und Abschlagsfaktoren stellt eine Schwäche des Modells da. Leider fehlt es an Informationen zu den Wirkungen von Paarbildungs-, Haushaltstrennungseffekten und Wohnungsabgängen differenziert für die einzelnen Arten von Neubauprojekten. Die Ergebnisse der im BBSR-Projekt zur Umzugsmobilität durchgeführten Umziehendenbefragung zeigen jedoch, dass sich die Auf- und Abschläge in großen Teilen neutralisieren, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Unschärfe die Aussagequalität nicht in größerem Umfang negativ beeinflusst.

Detailliertere Beschreibungen zur Kettengenerierung und zur Modellierung der Versorgungswirkungen mit dem Realverkettungsmodell finden sich im Abschlussbericht des Forschungsprojektes „Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte“ (BBSR 2020).

4. Ergebnisse

Für 6.405 Einzüge in Neubauten oder sanierte Bestandsgebäude wurden die Umzugsketten analysiert und die Zahl der durch die Umzüge freigezogenen Wohneinheiten (Versorgungswirkung) verglichen.

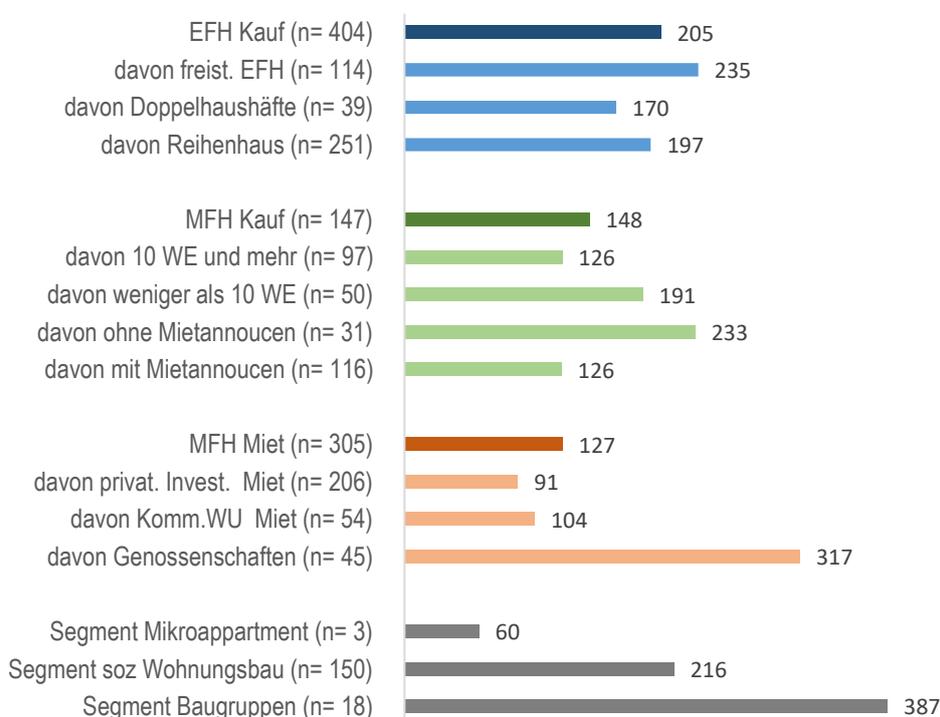
Die stadtspezifischen Ergebnisse werden in den Kapiteln 4.1. bis 4.4 vorgestellt. Eine tiefergehende Untersuchung und Bewertung der Unterschiede hinsichtlich der Versorgungswirkungen verschiedener Projektarten erfolgt im Rahmen der stadtübergreifenden Auswertungen in Kapitel 4.5.

Zusätzlich werden Ergebnisse zu Unterschieden bei zielgruppenspezifischen Versorgungseffekten zwischen verschiedenen Arten von Bauprojekten in Kapitel 4.6 vorgestellt.

4.1. Wohnraumversorgungseffekte in Bremen

In Bremen konnten die Umzugsketten von insgesamt 1.020 Einzügen in Neubauprojekte untersucht werden. Dabei sind Einzüge in Einfamilienhäuser im Vergleich zu den anderen Städten überdurchschnittlich stark vertreten. Sie machen 39% aller untersuchten Neubau-Erstbezüge in Bremen aus.

Abbildung 1: Zahl der im Kettenverlauf durch Neubau von 100 Wohneinheiten freigezogenen Wohnungen bei verschiedenen Arten von Bauprojekten in Bremen



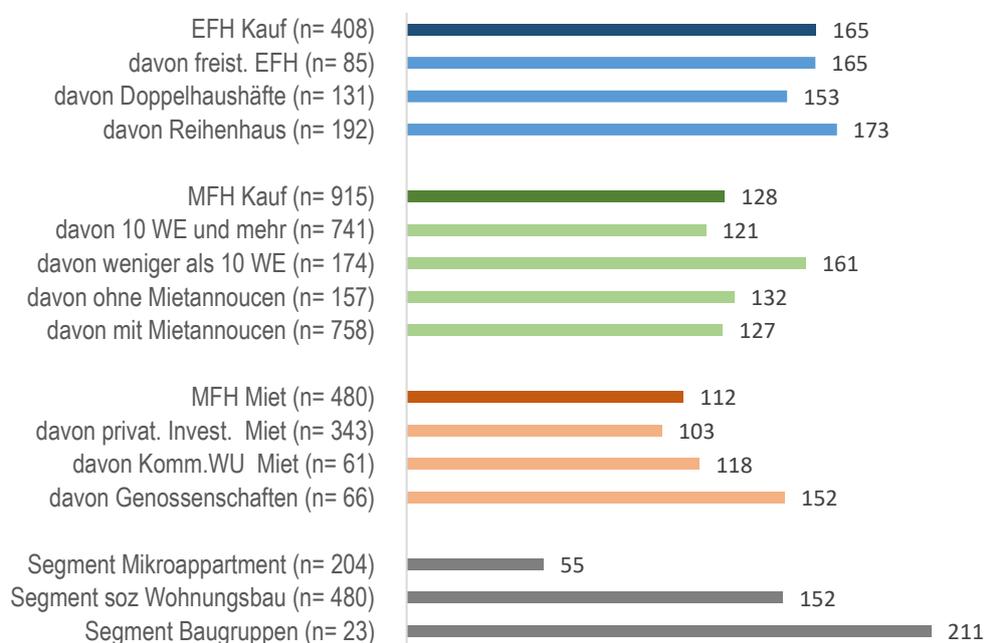
Dies hängt vor allem damit zusammen, dass das Neubausegment der Reihenhäuser in Bremen eine besondere Bedeutung hat („Bremer Haus“). Als Sondersegmente des Wohnungsmarktes konnten in Bremen Neubauten von Baugruppen und Mikroapartements (allerdings jeweils mit sehr geringer Fallzahl) sowie Neubauten im Bereich des geförderten Wohnungsbaus untersucht werden.

Abbildung 1 zeigt, dass in Bremen durch den Neubau von Einfamilienhäusern im Schnitt mehr Wohneinheiten durch Umzugsketten freigezogen werden als bei dem Neubau von Mehrfamilienhäusern. Im Segment der Mehrfamilienhäuser lassen sich bei Neubauten mit Eigentumswohnungen größere Versorgungseffekte feststellen als bei Neubauten mit Mietwohnungen. Auffällig ist, dass sich Eigentumswohnungen, für die im Rahmen der Recherchen Mietannoncen gefunden werden konnten, durch deutlich geringere Versorgungseffekte auszeichnen als Eigentumswohnungen ohne Mietannoncen. Dies deutet darauf hin, dass es bezüglich der Versorgungswirkung einen Unterschied macht, ob eine Eigentumswohnung von einem Kapitalanleger erworben wird (der diese dann zur Vermietung anbietet) oder durch einen Eigennutzer. Auch die Dimension der Neubauprojekte scheint Einfluss auf die Versorgungseffekte zu haben: Bei großen Neubauten mit zehn und mehr Wohneinheiten werden im Schnitt weniger Wohnungen im Rahmen der Umzugsketten freigezogen als bei kleineren Neubauten mit weniger als 10 Wohneinheiten. Stark überdurchschnittliche Versorgungswirkungen werden durch Neubauten von Genossenschaften und Baugruppen ausgelöst. Zu beachten ist hier jedoch die relativ geringe Fallzahl, auf der die Ergebnisse beruhen.

4.2. Wohnraumversorgungseffekte in Köln

In Köln wurden insgesamt 2.507 Einzüge in Neubauten hinsichtlich der Versorgungswirkung ihrer Umzugsketten ausgewertet. Hier sind Mehrfamilienhäuser bei den Neubauprojekten deutlich stärker vertreten als in Bremen.

Abbildung 2: Zahl der im Kettenverlauf durch Neubau von 100 Wohneinheiten freigezogenen Wohnungen bei verschiedenen Arten von Bauprojekten in Köln



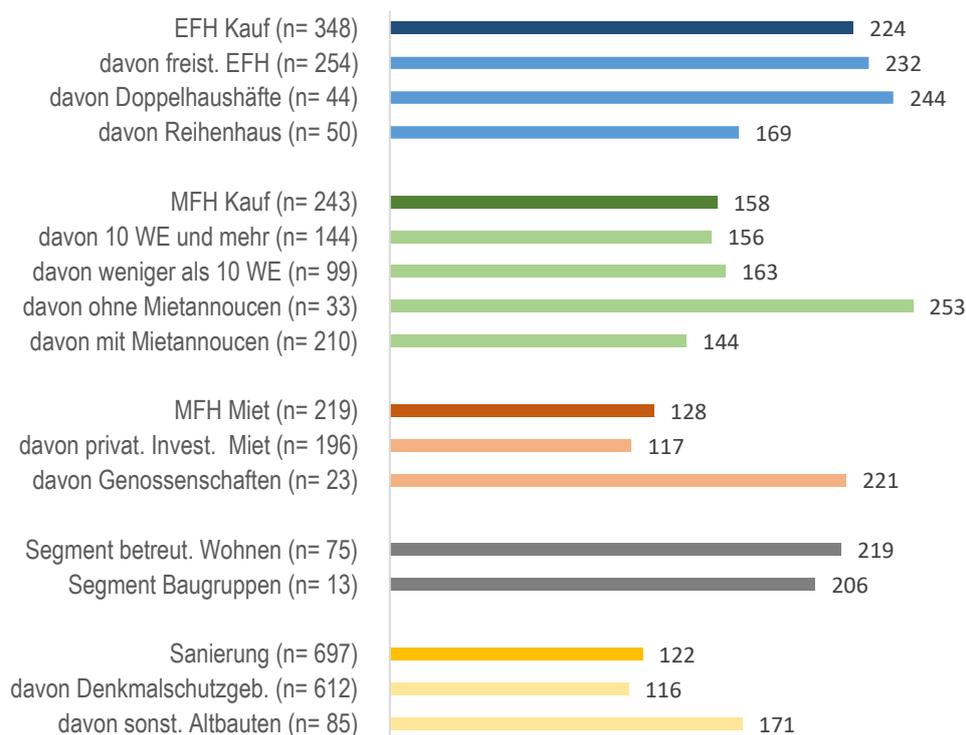
Sowohl bei den Eigentumswohnungen als auch bei Mietwohnungen konnte eine große Zahl an Einzugsfällen ausgewertet werden, was belastbare Aussagen zu den spezifischen Versorgungswirkungen ermöglicht. Eine hohe Zahl auswertbarer Einzüge gibt es insbesondere bei Projekten, bei denen große Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen errichtet wurden. Zudem konnten in größerem Umfang Einzüge in Neubauten mit Mikroappartements und in Projekte des geförderten Wohnungsbaus untersucht werden.

Wie in Bremen lässt sich auch in Köln eindeutig erkennen, dass beim Neubau von Einfamilienhäusern mehr Wohneinheiten durch Umzugsketten freigezogen werden als beim Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Ebenso zeigen die Auswertungen wie in Bremen, dass bei Mehrfamilienhäusern die Zahl der freigezogenen Wohneinheiten größer ist, wenn es sich um Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen handelt, wenn die Eigentumswohnungen selbstgenutzt und nicht vermietet werden oder wenn es sich um eher kleine Mehrfamilienhäuser handelt. Auch in Köln sind bei Projekten von Baugruppen und Genossenschaften sowie im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus überdurchschnittliche Versorgungseffekte festzustellen.

4.3. Wohnraumversorgungseffekte in Leipzig

Die Gesamtzahl der auswertbaren relevanten Einzüge in Leipzig liegt bei 1.588. Neben Einzügen in Neubauten konnten in Leipzig auch Erstbezüge von sanierten Bestandsobjekten untersucht werden. Anders als in den anderen Städten ist in Leipzig im Untersuchungszeitraum Wohnraum in Mehrfamilienhäusern in starkem Maße durch Reaktivierung vorher häufig ungenutzter Altbaubestände entstanden.

Abbildung 3: Zahl der im Kettenverlauf durch Neubau von 100 Wohneinheiten freigezogenen Wohnungen bei verschiedenen Arten von Bauprojekten in Leipzig



In den meisten Fällen handelte es sich bei den sanierten Gebäuden um Denkmalschutzobjekte. Aufgrund der Besonderheiten dieses Objekttyps – durch die Sonderabschreibungsmöglichkeiten (Sonder-AfA) sind Denkmalschutzimmobilien für Kapitalanleger besonders interessant – wurden diese sanierten Denkmalschutzobjekte als eigene Untersuchungskategorie erfasst. Daneben konnten auch in größerem Umfang Erstbezüge von Einfamilienhäusern untersucht werden, wobei in Leipzig in dieser Gebäudekategorie die freistehenden Einfamilienhäuser mit Abstand am stärksten vertreten

sind. Zusätzlich konnten in Leipzig Einzüge in neu errichtete Gebäude mit „Betreutes Wohnen“-Angeboten untersucht werden.

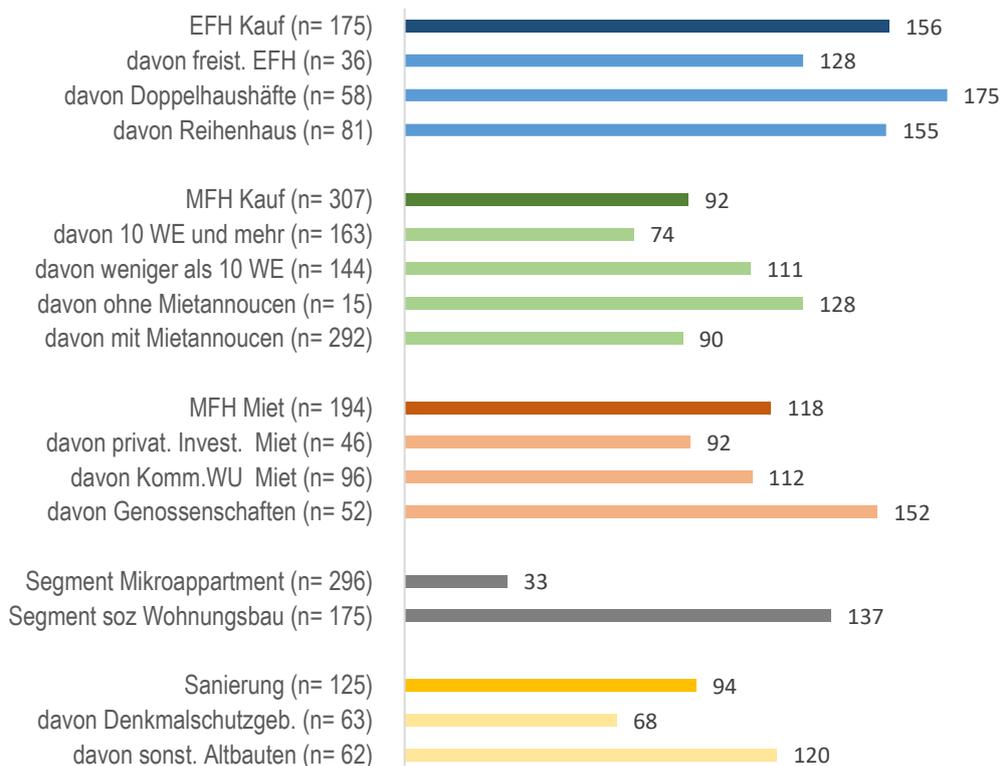
Bei differenzierter Untersuchung nach Art des Neubaus sind ähnliche Unterschiede wie in Bremen und Köln zu erkennen: Die Zahl der durch Umzugsketten freigezogenen Wohneinheiten ist bei neu errichteten Einfamilienhäusern deutlich höher als bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern.

Innerhalb des Segments der Mehrfamilienhäuser lassen sich dieselben Unterschiede wie in Bremen und Köln erkennen. Auch in Leipzig zeichnen sich Neubauten von Genossenschaften durch überdurchschnittliche Versorgungseffekte aus. Zudem zeigt sich auch bei dem Segment des „Betreuten Wohnens“ eine hohe Zahl an freigezogenen Wohneinheiten. Für sanierten Altbauten sind dagegen vergleichsweise geringe Versorgungseffekte erkennbar. Deutliche Unterschiede gibt es hier zwischen den sehr oft als Kapitalanlage genutzten Wohneinheiten in sanierten Denkmalschutzimmobilien und den Wohneinheiten in sanierten, nicht-denkmalschutzgeschützten Altbauten.

4.4. Wohnraumversorgungseffekte in Nürnberg

Für Nürnberg wurden insgesamt 1.254 Einzüge untersucht. Neben Einzügen in Neubauten konnten auch einige Einzüge in Bestandsobjekten analysiert werden – allerdings deutlich weniger als in Leipzig. Zu Einzügen in Neubauobjekte des privat errichteten Mietwohnungsbaus lagen in Nürnberg nur auswertbare Ergebnisse in vergleichsweise geringem Umfang vor. Dagegen konnten zahlreiche Einzüge in Objekte des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sowie Einzüge in Mikroappartements untersucht werden.

Abbildung 4; Zahl der im Kettenverlauf durch Neubau von 100 Wohneinheiten freigezogenen Wohnungen bei verschiedenen Arten von Bauprojekten in Nürnberg



Auch in Nürnberg entsprechen die Ergebnisse in großen Teilen den Ergebnissen der anderen Städte. Lediglich bei der Versorgungswirkung von Mehrfamilienhäusern mit Miet- und mit Eigentumswohnungen gibt es Abweichungen.

In Nürnberg liegt die Zahl der durch Umzüge freigezogenen Wohneinheiten bei Neubauten mit Eigentumswohnungen unterhalb der Zahl der durch den Neubau von Mietwohnungen freigezogenen Wohneinheiten. Dies hängt stark damit zusammen, dass das Segment des Mietwohnungsbaus in Nürnberg vor allem durch die „wirkungsstarken“ Neubauten von Genossenschaften sowie kommunaler oder landeseigener Wohnungsunternehmen geprägt ist. Für Mietwohnungen, die von privaten Akteuren errichtet wurden, konnten anders als in den anderen Städten nur wenige Einzüge ausgewertet werden. Bei diesen Mietwohnungen zeigen sich wie in den anderen Städten niedrigere Versorgungswirkungen als bei den von Genossenschaften und öffentlichen Wohnungsgesellschaften geschaffenen Mietwohnungen. Die Versorgungswirkung der von privaten Akteuren errichteten Mietwohnungen liegt in Nürnberg in etwa auf dem Niveau der Versorgungswirkung neu errichteter Eigentumswohnungen.

Wie in Bremen, Köln und Leipzig erzeugt der Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen sowie von Genossenschaftswohnungen in Nürnberg überdurchschnittliche Versorgungswirkungen. Auffällig ist die sehr geringe Zahl der durch Umzugsketten freigezogenen Wohneinheiten, die durch den Neubau von Mikroappartements ausgelöst werden. Auch dieses Ergebnis korrespondiert mit den Ergebnissen zu diesem Sondersegment in den anderen Untersuchungsstädten.

Wie in Leipzig sind auch in Nürnberg bei Sanierungsprojekten vergleichsweise geringe Versorgungseffekte zu beobachten, was vor allem auf die stark unterdurchschnittlichen Versorgungswirkungen der sanierten Denkmalschutzobjekte zurückzuführen ist.

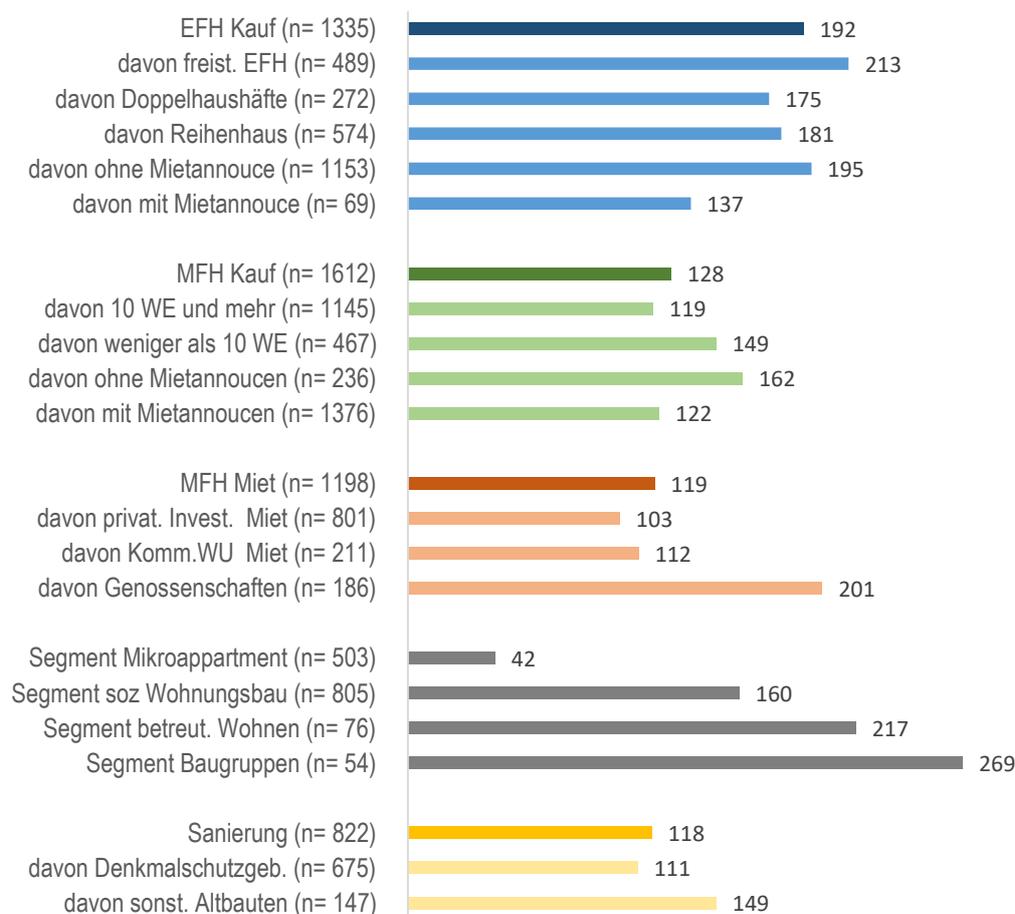
4.5. Gegenüberstellung der stadtbezogenen Ergebnisse und stadtübergreifende Auswertung

Bei Gegenüberstellung der Auswertungen in den vier Städten werden große Parallelen ersichtlich, was auf belastbare und verallgemeinerbare Ergebnisse zu den Versorgungswirkungen der unterschiedlichen Projektarten hinweist.

Es ergeben sich klare Unterschiede zwischen den verschiedenen Arten von Bauprojekten hinsichtlich der Versorgungseffekte durch Umzugsketten, die auch in der stadtübergreifenden Auswertung (Abbildung 5) gut erkennbar sind. In dieser ist die mittlere Anzahl der durch Neubau in den vier Untersuchungsstädten freigezogenen Wohnungen bei verschiedenen Arten von Bauprojekten dargestellt.

Die Auswertungen in den vier Städten zeigen, dass in allen vier Untersuchungsstädten durch einen Einzug in Einfamilienhäuser eine größere Zahl von Wohneinheiten durch Umzugsketten freigezogen wird als durch den Einzug in Mehrfamilienhäuser. Dieses eindeutige und aufgrund der großen Zahl der untersuchten Einzugsfälle auch belastbare Ergebnis lässt sich vor allem damit begründen, dass bei Einfamilienhäusern eine Eigennutzung sehr viel häufiger vorkommt als bei den Eigentumswohnungen, die häufig als Kapitalanlage erworben und von den Kapitalanlegern zur Vermietung angeboten werden. Die starke Bedeutung von Eigentumswohnungen als Kapitalanlage zeigt sich darin, dass bei den Recherchen in allen vier Städten bei einem Großteil der Neubauprojekte mit Eigentumswohnungen Mietannoncen gefunden wurden, bei den neu errichteten Einfamilienhäusern dagegen nur in sehr wenigen Fällen.

Abbildung 5: Zahl der im Kettenverlauf durch Neubau von 100 Wohneinheiten freigezogenen Wohnungen bei verschiedenen Arten von Bauprojekten, städteübergreifende Auswertung



Dass der Neubau von vermieteten Wohneinheiten geringere Versorgungswirkungen durch Umzugsketten nach sich zieht als der Neubau von selbstgenutzten Wohneinheiten, zeigen die Auswertungen in Bremen, Köln und Leipzig recht eindeutig. Für Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen wurde hier im Schnitt eine größere Versorgungswirkung festgestellt als für Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen. Auch bei Eigentumswohnungen zeigen sich in den Fällen, in denen Mietannoncen für die Objekte gefunden wurden, in allen vier Städten niedrigere Versorgungswirkungen als bei den Fällen, in denen keine Mietannoncen gefunden wurden. Dasselbe ist bei der stadtübergreifenden Auswertung auch für die Einfamilienhäuser mit bzw. ohne Mietannonce zu erkennen³ (siehe Abbildung 5). Die hohen lokalen Versorgungseffekte bei selbstgenutztem Eigentum lassen sich damit erklären, dass ein Eigentumserwerb in der Regel erst dann getätigt wird, wenn eine gewisse lokale Marktkennntnis und lokale Verbundenheit existiert, was bei einem Zuzug von außerhalb meist nicht der Fall ist. Die unterdurchschnittliche Außenzuzugsquote beim Bezug von Kaufimmobilien ist die zentrale Ursache für die überdurchschnittlichen Versorgungseffekte.

Auch bei der weiteren Ausdifferenzierung der Neubauprojekte zeigen sich sehr große Ähnlichkeiten zwischen den Ergebnissen in den vier Städten. Bei den Neubauprojekten mit Eigentumserwerb fallen die hohen Versorgungseffekte von Baugruppenprojekten auf, wobei die Zahlen hierzu allerdings auf einer vergleichsweise geringen Zahl an Untersuchungsfällen beruht (n = 54). Bei diesen Projekten spielt die lokale Vernetzung mit anderen Interessenten eine wichtige Rolle, die in der Regel nur dann

³ Aufgrund der geringen Fallzahlen wurden Einfamilienhäuser mit Mietannoncen nur bei der stadtübergreifenden Auswertung separat als eigene Unterkategorie ausgewiesen.

möglich ist, wenn man bereits vor dem Einzug in die Baugruppe in der Stadt (oder sogar in dem Quartier) gewohnt hat. Stärker noch als bei anderen Neubauprojekten mit Eigentumserwerb sind Baugruppenprojekte deshalb durch Einzüge von innerstädtisch Umziehenden geprägt, die Außen-zuzugsquote ist dementsprechend stark unterdurchschnittlich.

Ein weiterer, erkennbarer Einflussfaktor auf den Umfang der Versorgungseffekte stellt die Größe der errichteten Neubaueinheiten dar. In allen vier Städten sind bei kleineren Neubauten mit weniger als 10 Wohneinheiten größere Versorgungseffekte zu beobachten als bei größeren Neubauten mit zehn oder mehr Wohneinheiten. Es ist davon auszugehen, dass größere Bauprojekte offensiver vermarktet werden, was wiederum einen besseren Zugang zu Informationen über das Bauprojekt für Zuziehende von außerhalb ermöglicht (und damit eine höhere Außenzuzugsquote nach sich zieht).

Eindeutige Unterschiede bei der Versorgungswirkung verschiedener Arten von Einfamilienhaus-Neubauten (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) zeigen die Untersuchungsergebnisse nicht.

Bei den Neubauten mit Mietwohnungen gibt es größere Abweichungen hinsichtlich der Versorgungswirkungen zwischen Projekten unterschiedlicher Vermieter. Auffällig sind vor allem die überdurchschnittlichen Versorgungswirkungen von Genossenschaftswohnungen. Hier sorgt die Pflicht zur Mitgliedschaft in der Genossenschaft und zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen dafür, dass eine gewisse „Barriere“ für Zuziehende von außerhalb besteht. Zudem gibt es bei vielen Genossenschaften in stark wachsenden Regionen derzeit Einschränkungen bei der Aufnahme neuer Mitglieder und teilweise sogar Aufnahmestopps aufgrund der hohen Nachfrage. Es deutet sich an, dass viele Einzziehende auch schon vorher lokal in einer anderen Wohnung der Genossenschaft gewohnt haben. Bei Neubauten von kommunalen oder landeseigenen Wohnungsunternehmen gibt es bezüglich der Versorgungseffekte dagegen kaum Unterschiede zu Neubauten privater Akteure. Diese Aussage trifft aber nur dann zu, wenn man (wie in dieser Untersuchung geschehen) die Neubauten im Segment des geförderten Wohnungsbaus zunächst aus der Betrachtung ausklammert und die Neubauten mit frei finanzierten Wohnungen separat auswertet.

Die Untersuchungen haben auch gezeigt, dass kommunale und landeseigene Wohnungsgesellschaften für einen großen Teil der neu errichteten Bestände an geförderten Wohnungen verantwortlich sind. In diesem speziellen Segment sind in allen Städten, in denen im Untersuchungszeitraum öffentlich geförderter Wohnraum fertiggestellt wurde (Bremen, Köln und Nürnberg), überdurchschnittliche Versorgungseffekte festgestellt worden.

Eine hohe Zahl an Wohneinheiten, die durch Umzugsketten freigezogen werden, lassen sich zudem beim Neubau von Projekten mit Angeboten im Bereich des „betreuten Wohnens“ beobachten. Die Hauptzielgruppe der Senioren ziehen zumeist aus dem lokalen Umfeld und nur in sehr wenigen Fällen von außerhalb der Stadt in die Wohnungen ein.

Dagegen zeigen sich bei den Neubauprojekten, in denen kleine Appartements mit weniger als 40 m² Wohnfläche errichtet wurden, stark unterdurchschnittliche Versorgungseffekte. Diese Wohnungen sprechen vor allem Einpersonenhaushalte an, die im Rahmen des Einzugs das erste Mal eine Wohneinheit im lokalen Markt beziehen (z.B. Studierende oder Personen, die aus beruflichen Gründen neu in die Stadt gezogen sind). Deshalb ist die Außenzuzugsquote hier sehr hoch und die Umzugsketten im Schnitt dementsprechend kurz.

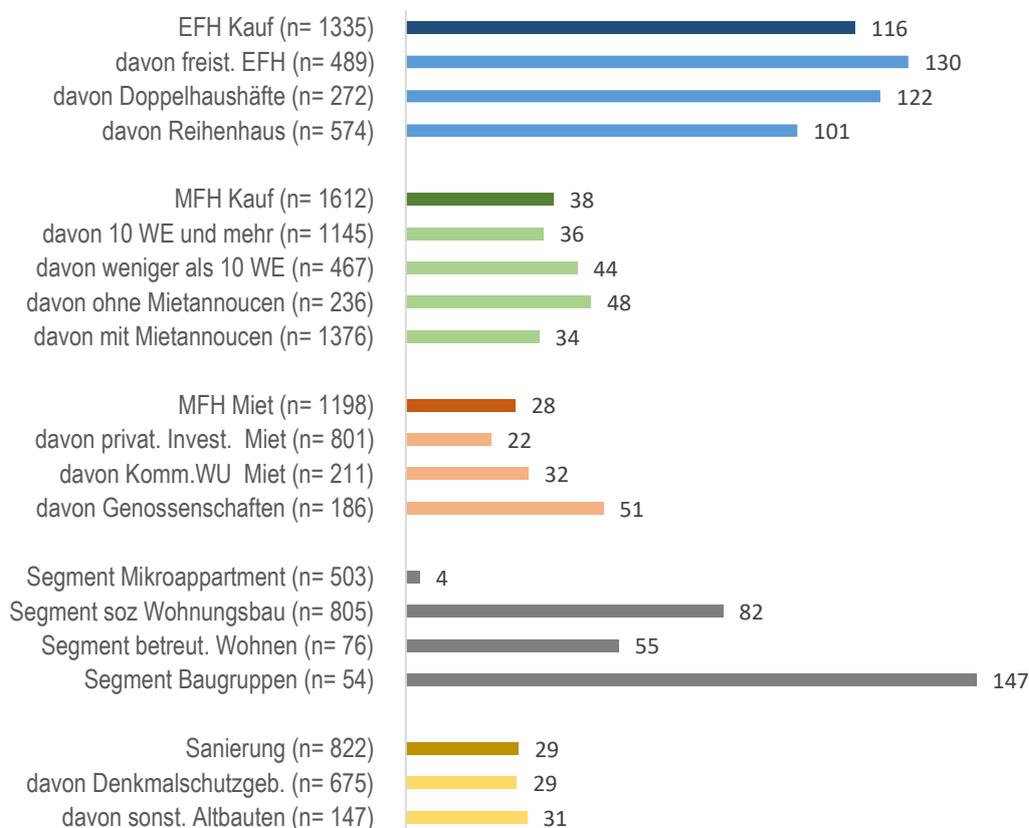
Auch bei den Sanierungsprojekten in Leipzig und Nürnberg, bei denen die durch Erstbezüge nach Sanierungsabschluss ausgelösten Umzugsketten untersucht wurden, sind die Versorgungseffekte vergleichsweise gering. Dies liegt vor allem daran, dass schwerpunktmäßig eine spezielle Art von Sanierung untersucht wurde: Die sanierten Denkmalschutzimmobilien, die einen Großteil der untersuchten Sanierungsobjekte ausmachen, werden aufgrund der steuerlichen Vorteile (Sonderabschreibungsmöglichkeiten) sehr häufig von Kapitalanlegern erworben, die die Wohneinheiten nach

der Sanierung vermieten. Dies erklärt, warum für derartige Sanierungsobjekte eine Versorgungswirkung ermittelt wurde, die in etwa der des Mietwohnungsneubaus entspricht. Bei den Projekten, bei denen Immobilien ohne Denkmalschutz saniert wurden, sind sowohl in Leipzig als auch in Nürnberg deutlich höhere Versorgungseffekte als bei den Denkmalschutzobjekten ermittelt worden. Ein wichtiger Grund hierfür ist ein höherer Selbstnutzeranteil, der sich auch in Form einer geringeren Anzahl an erfassten Vermietungsannoncen ausdrückt.

4.6. Zielgruppenspezifische Wohnraumversorgungseffekte verschiedener Arten von Neubauprojekten

Da für alle im Einwohnermelderegister registrierten Umzugsfälle personenbezogene Informationen vorliegen, die auf die in den Auswertungen verwendeten Umzugsgemeinschaften übertragen wurden, kann auf Basis der Kettensimulationen mit dem Realverkettungsmodell untersucht werden, in welchem Umfang bestimmte Personen- bzw. Haushaltsgruppen an den ermittelten Versorgungswirkungen partizipieren. Alle auswertbaren Umzugsketten in den vier Untersuchungsstädten wurden dahingehend untersucht, inwieweit bestimmte Nachfragergruppen im Kettenverlauf mit Wohnraum versorgt wurden.

Abbildung 6: Zahl der Umzugsgemeinschaften mit Kindern, die durch 100 neu errichtete Wohneinheiten und die dadurch ausgelösten Umzugsketten mit Wohnraum versorgt wurden (stadtübergreifende Ergebnisse)



In Abbildung 6 ist dargestellt, wie viele Wohneinheiten die Gruppe der Umzugsgemeinschaften mit Kindern (v.a. Familien und Alleinerziehende) durch die verschiedenartigen Neubauprojekte und die

dadurch ausgelösten Umzugsketten im Schnitt beziehen konnten. Zu beachten ist, dass im Folgenden nicht nur die Zahl der durch Umzugsketten freigewordenen Bestandswohnungen, die von Umzugsgemeinschaften mit Kindern genutzt wurden, summiert werden, sondern auch die im ersten Glied errichteten Wohneinheiten im Neubau, wenn diese von dieser Nachfragergruppe bezogen wurden

Am stärksten sind Umzugsgemeinschaften mit Kindern in diejenigen Umzugsketten einbezogen, die durch den Neubau von Einfamilienhäusern und Baugruppenprojekten initiiert werden. Dies ist vor allem auf die direkten Versorgungseffekte dieser Bauprojekte zurückzuführen, d. h. die in diesen Segmenten neu errichteten Wohneinheiten sind besonders gut für Haushalte mit Kindern geeignet (v.a. aufgrund ihrer Größe) und werden deshalb besonders häufig durch Haushalte mit Kindern bezogen. Diese ziehen zudem häufig vergleichsweise große Wohnungen im Bestand frei, wodurch auch in den durch diese Projekte ausgelösten Umzugsketten überdurchschnittlich viele Familien involviert sind.

Der Neubau von Mehrfamilienhäusern schneidet in den Auswertungen im Vergleich schlechter ab, da er durch einen deutlich größeren Anteil an kleinen (weniger familiengerechten) Wohnungen geprägt ist. Dieser hohe Anteil an kleinen Wohnungen sorgt dafür, dass im Schnitt wenig Haushalte mit Kindern in die Umzugsketten einbezogen sind. Da im Geschosswohnungsbau in der Regel eine Mischung unterschiedlich großer Wohnungen (z.B. 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen) realisiert werden, war eine separierte Betrachtung der Umzugsketten, die durch den Neubau kleiner und großer Wohnungen entstehen, im Rahmen der Untersuchung nicht möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass große familiengerechte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ebenfalls größere Effekte bei der Versorgung von Haushalten mit Kindern erzeugt, die nur durch die im Schnitt kürzeren Umzugsketten (aufgrund des höheren Außenzuzugsanteils) etwas geringer als bei den Einfamilienhäusern ausfallen. Dies gilt nicht für Bauprojekte von Genossenschaften und des geförderten Wohnungsbaus, welche sich – wie bereits erläutert – durch eine geringe Außenzuzugsquote und überdurchschnittliche Versorgungseffekte auszeichnen. Dass auch im Geschosswohnungsbau große Versorgungseffekte für Haushalte mit Kindern entstehen können, zeigen die von Baugruppen errichteten Projekte sehr gut.

Besonders zu erwähnen sind die Effekte für Haushalte mit Kindern, die durch den Neubau von Projekten aus dem Segment „Betreutes Wohnen“ entstehen. Diese verwundern zunächst, da in derartige Neubauten in der Regel keine Haushalte mit Kindern einziehen. Die Auswertungen zeigen jedoch, dass es sich bei den durch die Umzüge freigezogenen Wohnungen im Bestand sehr häufig um größere Wohneinheiten handelt, die von Familien bezogen werden können. Dies deutet darauf hin, dass viele Senioren, die in „Betreutes Wohnen“-Projekte ziehen, vorher Wohnraum genutzt haben, der eigentlich nicht mehr den Anforderungen der aktuellen Lebensphase (nach Auszug der Kinder bzw. Tod des Lebenspartners) entspricht (Stichwort: Remanenzeffekt). Durch Umzüge in „Betreutes Wohnen“-Projekte kann so durchaus ein Betrag zur Wohnraumversorgung von Haushalten mit Kindern erfolgen.

Neben der Wohnraumversorgung für Umzugsgemeinschaften mit Kindern konnte auch untersucht werden, in wie weit für Umzugsgemeinschaften mit gemischter und ausländischer Nationalität Wohnraum durch die Neubauprojekte und die dadurch ausgelösten Umzugsketten geschaffen wird.

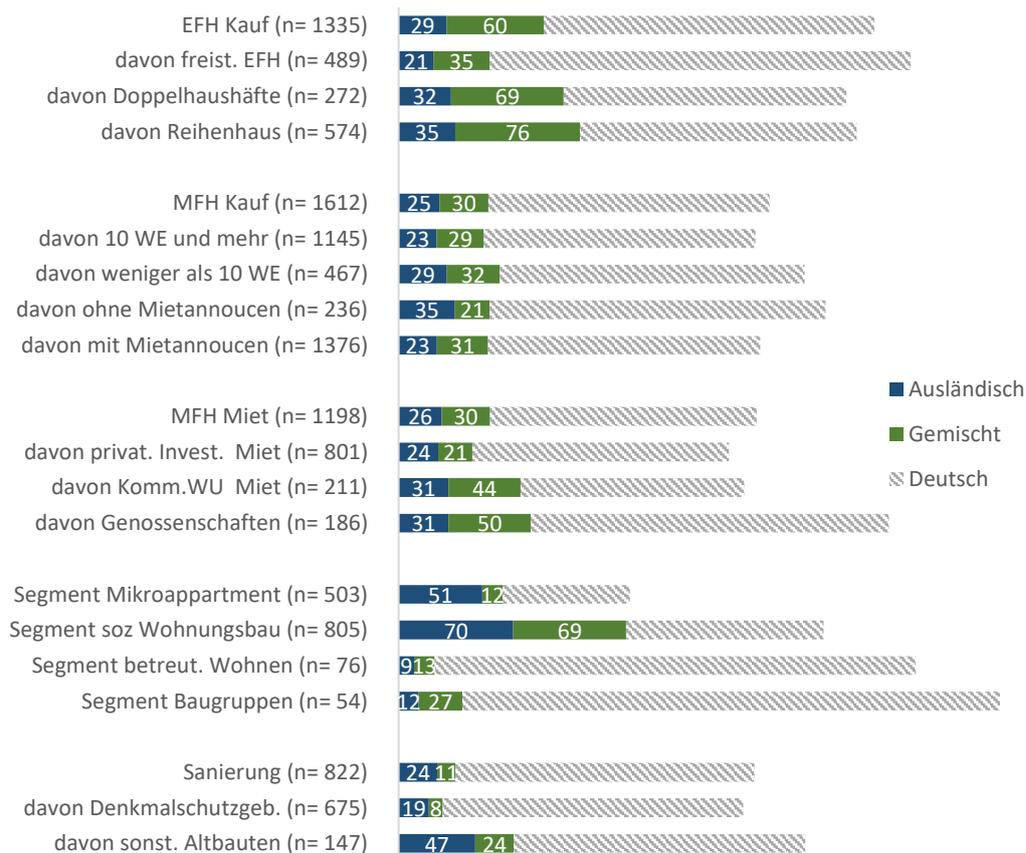
Es zeigt sich, dass für Umzugsgemeinschaften mit gemischter Nationalität⁴ überdurchschnittlich stark Versorgungswirkungen sowohl durch Neubau von gefördertem Wohnraum als auch durch Neubau von Einfamilienhäusern entstehen. Dies deutet auf die große Heterogenität dieser Gruppe hin.

⁴ Hierbei handelt es sich um Umzugsgemeinschaften, in der Personen mit deutscher sowie mit ausländischer Nationalität vorkommen oder die (unter anderem) aus einer Person mit deutschen sowie einer weiteren Staatsangehörigkeit bestehen.

Innerhalb des Segments der Einfamilienhäuser sind die Umzugsgemeinschaften mit gemischter Nationalität vor allem in den vom Doppelhaus- und Reihenhaus-Neubau ausgehenden Umzugsketten vertreten. Dabei zeigt sich, dass sie nicht nur als Nutzer der durch Umzugsketten freigezogenen Wohnungen im Bestand auftreten, sondern auch stark als Erstbezieher neu errichteter Einfamilienhäuser (insbes. Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser) in Erscheinung treten.

Bei Umzugsgemeinschaften mit ausländischer Nationalität sind die mit Abstand stärksten Versorgungswirkungen bei Neubauten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu erkennen. Ebenfalls große Versorgungswirkungen sind im Segment der Mikroappartements zu erkennen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass dieses international schon viel mehr als in Deutschland verbreitete Segment bei ausländischen Studierenden und Berufsanfängern sehr beliebt ist. Daneben sind ausländische Umzugsgemeinschaften aber auch in den durch Neubauprojekte mit Eigentumsbildung initiierten Umzugsketten durchaus involviert. Wie bereits im Forschungsprojekt „Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte“ gezeigt werden konnte, steigt der Anteil der Einzüge von Umzugsgemeinschaften mit ausländischer Nationalität im Kettenverlauf an, weshalb für sie vor allem dort Versorgungseffekte entstehen, wo insgesamt lange Ketten und eine große Versorgungswirkung vorhanden ist.

Abbildung 7: Zahl der Umzugsgemeinschaften unterschiedlicher Nationalität, die durch 100 neu errichtete Wohneinheiten und die dadurch ausgelösten Umzugsketten mit Wohnraum versorgt wurde (stadtübergreifende Ergebnisse)



5. Schlussfolgerungen und Fazit

Die Untersuchungen haben die schon im Forschungsprojekt „Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte“ erkannten Unterschiede hinsichtlich der durch Umzugsketten ausgelösten Versorgungswirkungen verschiedener Arten von Neubauprojekten bestätigt.

Die nun auf einer deutlich stärkeren Datenbasis beruhenden Untersuchungen (n= 6.405) zeigen, dass vor allem die folgenden Einflussfaktoren Auswirkungen auf die Höhe der Versorgungseffekte haben:

- Einflussfaktor Nutzung (Eigennutzung/Vermietung): Die Zahl der durch Umzugsketten freigezogenen Wohneinheiten ist bei Projekten, die von Selbstnutzern gekauft und bezogen werden größer als bei Projekten des Mietwohnungsbaus. Dies ist ein wichtiger Grund dafür, dass der Neubau von Einfamilienhäusern (bei denen das Vermietungssegment vergleichsweise klein ist) größere Versorgungseffekte hervorruft als der Neubau von Mehrfamilienhäusern (mit im Schnitt hohem Vermietungsanteil). Dass ein hoher Eigentumsanteil positive Auswirkungen auf die Höhe der Versorgungseffekte hat, zeigen auch die Auswertungen, die Neubauprojekte mit Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern mit und ohne Vermietungsannoncen miteinander vergleichen.
- Einflussfaktor Wohnungsgröße: Die extrem niedrigen Versorgungseffekte von Mikroappartements aber auch die großen Versorgungseffekte von Einfamilienhäusern deuten darauf hin, dass die Versorgungseffekte mit zunehmender Größe der Wohneinheiten ansteigen. Dies hängt damit zusammen, dass mit zunehmender Wohnungsgröße die durch hohe Außenzuzugsquoten geprägten Einzelpersonen als Nutzer an Bedeutung verlieren und größere Umzugsgemeinschaften, die häufiger stadintern umziehen (siehe Forschungsprojekt Umzugsmobilität) entsprechend an Bedeutung gewinnen.
- Einflussfaktor Gemeinschaftsorientierung: Neubauten mit einem stark gemeinschaftlich orientierten Ansatz wie Projekte von Baugruppen und Genossenschaften verfügen aufgrund der besonderen Zugangsvoraussetzungen (Mitgliedschaft Genossenschaft oder längere Vorbereitungs- und Vernetzungsprozesse bei Baugruppenprojekten) über geringe Außenzuzugsquoten und damit hohe Versorgungseffekte. Bei den Genossenschaften deuten sich zudem an, dass ein großer Anteil der Umzüge innerhalb der genossenschaftlichen Bestände und damit in der Regel innerhalb des Stadtgebietes stattfinden.

Zu beachten ist hier jedoch, dass die Versorgungswirkung pro Wohneinheit immer in Bezug zu den Baukosten je Wohneinheit und zur „Flächeneffizienz“ gesetzt werden. So können beispielsweise durch Mikroappartements, die durch eine besonders geringe Versorgungswirkung auffallen, auf kleinen Bauflächen sehr viele Wohneinheiten geschaffen werden, Einfamilienhäuser mit ihrer vergleichsweise hohen Versorgungswirkung haben dagegen einen großen Verbrauch an Baufläche. Auf die großen Unterschiede hinsichtlich der Flächeneffizienz zwischen dem Einfamilienhaus- und dem Geschosswohnungsbau wurde bereits im Bericht des Forschungsprojekts Umzugsmobilität hingewiesen (BBSR 2020). Bezieht man die Versorgungseffekte auf eine Flächeneinheit, relativiert dies die Aussagen zu den wirkungsbezogenen Unterschieden.

Bezüglich der Wohnraumversorgung von ausländischen Haushalten zeigt sich, dass vor allem Bauprojekte, die längere Umzugsketten initiieren und damit auch generell große Versorgungseffekte durch Umzugsketten auslösen, einen größeren Beitrag leisten, da der Anteil der Umzugsgemeinschaften mit ausländischer Nationalität mit zunehmender Kettenlänge ansteigt. Zudem zeigen die Auswertungen, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau aber auch Mikroappartements für die Versorgung dieser Zielgruppe von großer Bedeutung sind.

Für Haushalte mit Kindern entstehen vor allem dann überdurchschnittliche Versorgungswirkungen, wenn im Neubau große, familiengerechte Wohneinheiten geschaffen werden – diese geschieht besonders häufig bei Einfamilienhäusern. Dadurch, dass in diese Neubauten oft Haushalte mit Kindern einziehen, werden auch durch die Umzüge in vielen Fällen größere, für Familien geeignete Wohneinheiten im Bestand freigezogen und es entstehen größere zusätzliche Wirkungen durch Umzugsketten.

Dass auch die Schaffung kleinerer Wohneinheiten durchaus einen größeren Beitrag zur Wohnraumversorgung für Familien leisten kann, zeigen die untersuchten „Betreutes Wohnen“-Projekte. Durch die Schaffung attraktiver Wohnalternativen können Personen, die in für ihre aktuelle Haushaltsgröße zu großen Wohneinheiten leben, zu einem Umzug bewegt werden, wovon u.a. Haushalte mit Kindern profitieren.

Literatur

BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) 2020: Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte. BBSR-Online-Publikation 11/2020, Bonn

Bysveen, Tor; Knutsen, Sigmund 1987: Vacancy chains initiated by out-migration: A study of the housing market in Oslo, *Housing Studies*, 2:3, 203-212

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2014: Der Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnversorgung in Hamburg. Ergebnisse einer empirischen Studie im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg. Hamburg.

GEWOS 2017: Monitoring der Preis- und Qualitätssegmente und Studie zu den Sockereffekten des Wohnungsneubaus für die Stadt Konstanz. Ergebnisbericht. Hamburg

Magnusson Turner, Lena 2008: Who Gets What and Why? Vacancy Chains in Stockholm`s Housing Market, in: *European Journal for Housing Policy*. Vol. 8 Nr. 1, S. 119.

Schuster, Sofia 1982: Fortpflanzung der Angebotswirkungen von Wohnungsneubau und Modernisierung (Sockereffekt), 2. Zwischenbericht: Wohnungsneubau, in: *Statistische Nachrichten der Stadt Nürnberg* S. 3/1982.Nürnberg.