

# Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW.



**Auftraggeber:**

**LBS Westdeutsche Landesbausparkasse**

**Ansprechpartner:**

Dr. Reiner Braun, Jan Grade

Unter Mitarbeit von Claudia Casaretto

Projektnummer:  
2014042

Datum:  
Mai 2016

Büro:  
Bonn

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>KURZFASSUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Was ist der Sickereffekt?</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Erhebungsdesign der vorliegenden Studie</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Ergebnisse</b> .....	<b>3</b>
3.1 Erste Befragungsrunde: Wer zieht ins Eigenheim und warum? .....	3
3.2 Zweite Befragungsrunde: Welche Haushalte sickern nach? .....	4
3.3 Praxisbeispiel: Umzugskette Familie Müller aus Münster .....	6
3.4 Indirekte Versorgungseffekte durch neue Eigenheime (Modellrechnung) .....	8
<b>4. Zusammenfassung und Empfehlungen</b> .....	<b>10</b>
4.1 Eigenheime schaffen Wohnraum für Geringverdiener .....	10
4.2 Schwarmverhalten erfordert differenziertere Wohnungspolitik .....	11
<b>LANGFASSUNG</b> .....	<b>13</b>
<b>1. Vorüberlegungen zum Sickereffekt</b> .....	<b>13</b>
<b>2. Untersuchungsdesign</b> .....	<b>14</b>
2.1 Wohnungsmarktsituation in den Untersuchungsregionen .....	14
2.1.1 Wohnungsmarkt Köln (Knappheitsregion) .....	15
2.1.2 Wohnungsmarkt Münster (Knappheitsstadt in entspannter Region).....	17
2.1.3 Wohnungsmarkt Dortmund (Überschussregion) .....	19
2.2 Erhebungsdesign und Befragungsinhalt.....	21
2.2.1 Vorgehen in der ersten Befragungsrunde .....	21
2.2.2 Vorgehen in der zweiten Befragungsrunde .....	22
2.2.3 Ergebnisse der beiden Befragungsrunden .....	22
2.3 Repräsentativität der Ergebnisse .....	23
<b>3. Ergebnisse der ersten Befragungsrunde in den Neubaugebieten</b> .....	<b>24</b>
3.1 Wer bezieht die neuen Eigenheime? .....	24
3.2 Was ändert sich an der Wohnsituation durch das neue Eigenheim? .....	26
3.3 Was sind die Umzugsmotive? .....	30
3.4 Wird der Wunschstandort realisiert? .....	32
3.5 Wie verbessert sich die Wohnsituation durch das neue Eigenheim? .....	35
<b>4. Analyse der Umzugsketten und Sickereffekte</b> .....	<b>38</b>
4.1 Hintergrund: Was ist der Sickereffekt?.....	38

---

4.1.1	Die Theorie zum Sickereffekt.....	38
4.1.2	Aktuelle Erfahrungen mit dem Sickereffekt aus Hamburg.....	38
4.1.3	Untersuchungsziel der vorliegenden Sickerstudie .....	40
4.2	Region Köln.....	41
4.2.1	Entwicklung der Wohnfläche entlang der Kettenglieder .....	41
4.2.2	Praxisbeispiel 1: Umzugskette Familie Klein aus Köln .....	43
4.2.3	Praxisbeispiel 2: Umzugskette Familie Klumpp aus Köln .....	46
4.2.4	Fazit: Neue Eigenheime am Stadtrand schaffen zentrale Mietwohnungen.....	49
4.3	Region Dortmund .....	50
4.3.1	Entwicklung der Wohnfläche entlang der Kettenglieder .....	50
4.3.2	Praxisbeispiel 3: Umzugskette Familie Dorsch aus Dortmund .....	51
4.3.3	Fazit: neue Eigenheime am Stadtrand schaffen zentrale Mietwohnungen .....	53
4.4	Region Münster.....	55
4.4.1	Entwicklung der Wohnfläche entlang der Kettenglieder .....	56
4.4.2	Praxisbeispiel 4: Umzugskette Familie Meister aus Münster.....	58
4.4.3	Praxisbeispiel 5: Umzugskette Familie Müller aus Münster .....	62
4.4.4	Fazit: Neue Eigenheime am Stadtrand schaffen zentrale Mietwohnungen.....	65
4.5	Unterschiede in den drei Untersuchungsräumen .....	66
4.6	Indirekte Versorgungseffekte neuer Eigenheime (Modellrechnung).....	68
4.7	Exkurs: Überlegungen zum Sickereffekt neuer Eigentumswohnungen .....	70
<b>5.</b>	<b>Zusammenfassung und Empfehlungen .....</b>	<b>71</b>
5.1	Eigenheime schaffen Wohnraum für Geringverdiener.....	71
5.2	Schwarmverhalten erfordert differenziertere Wohnungspolitik .....	72
<b>ANHANG .....</b>	<b>.....</b>	<b>75</b>
<b>1.</b>	<b>Mieten und Kaufpreise für Geschosswohnungen .....</b>	<b>75</b>
<b>2.</b>	<b>Erhebungsgebiete (1. Befragungsrunde).....</b>	<b>78</b>
<b>3.</b>	<b>Ergänzende Auswertungen (1. Befragungsrunde) .....</b>	<b>79</b>
<b>4.</b>	<b>Fotografische Darstellung der erhobenen Umzugsketten.....</b>	<b>81</b>
<b>5.</b>	<b>Fragebogen.....</b>	<b>90</b>

---

## Tabellenverzeichnis

TABELLE 1:	ÜBERBLICK ZU DEN KETTENENDEN AB DER 2. BEFRAGUNGSRUNDE	23
------------	--	----

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	ENTWICKLUNG DER EINKOMMENSKLASSEN ENTLANG DER KETTENGLIEDER	5
ABBILDUNG 2:	ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER INDIKATOREN ENTLANG DER UMZUGS-KETTE (KETTENANFANG FAMILIE MÜLLER AUS MÜNSTER)	8
ABBILDUNG 3:	WOHNUNGSMARKTPROFIL DER STADTREGION KÖLN	16
ABBILDUNG 4:	WOHNUNGSMARKTPROFIL DER STADTREGION MÜNSTER	18
ABBILDUNG 5:	WOHNUNGSMARKTPROFIL DER STADTREGION DORTMUND	20
ABBILDUNG 6:	ALTER UND HAUSHALTSSTRUKTUR	25
ABBILDUNG 7:	HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN IN EURO/MONAT	26
ABBILDUNG 8:	VERÄNDERUNG DER WOHNFLÄCHE VOR/NACH DEM UMZUG	26
ABBILDUNG 9:	VORHERIGES WOHNVERHÄLTNIS – WOHNFORM UND EIGENTUMSVERHÄLTNIS	27
ABBILDUNG 10:	VORHERIGES WOHNVERHÄLTNIS – GEBÄUDE Typ	28
ABBILDUNG 11:	NETTOKALTMieten VOR DEM UMZUG INS EIGENHEIM	29
ABBILDUNG 12:	DAUER DER WOHNUNGSSUCHE	30
ABBILDUNG 13:	MOTIVE FÜR DEN LETZTEN UMZUG	31
ABBILDUNG 14:	AKTUELLER WOHNSTANDORT	32
ABBILDUNG 15:	ALTERNATIVE WOHNSTANDORTE	33
ABBILDUNG 16:	ZUFRIEDENHEIT MIT AKTUELLEM WOHNSTANDORT	33
ABBILDUNG 17:	ALTERNATIVE WOHNFORM BEI DER WOHNUNGSSUCHE	35
ABBILDUNG 18:	VERBESSERUNG DER WOHN SITUATION GEGENÜBER VORHERIGEM WOHNSTANDORT	37
ABBILDUNG 19:	NEUBAU-EINFAMILIENHAUSGEBIETE IN DER REGION KÖLN	41
ABBILDUNG 20:	ENTWICKLUNG DER WOHNFLÄCHE ENTLANG DER KETTENGLIEDER (KÖLN)	42
ABBILDUNG 21:	ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER INDIKATOREN ENTLANG DER UMZUGS-KETTE (KÖLN - BEISPIEL 1)	46
ABBILDUNG 22:	ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER INDIKATOREN ENTLANG DER UMZUGS-KETTE (KÖLN - BEISPIEL 2)	49
ABBILDUNG 23:	NEUBAU-EINFAMILIENHAUSGEBIETE IN DER REGION DORTMUND	50
ABBILDUNG 24:	ENTWICKLUNG DER WOHNFLÄCHE ENTLANG DER KETTENGLIEDER (DORTMUND)	51

---

ABBILDUNG 25:	ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER INDIKATOREN ENTLANG DER UMZUGSKETTE (DORTMUND – BEISPIEL 3)	54
ABBILDUNG 26:	NEUBAU-EINFAMILIENHAUSGEBIETE IN DER REGION MÜNSTER	56
ABBILDUNG 27:	ENTWICKLUNG DER WOHNFLÄCHE ENTLANG DER KETTENGLIEDER (MÜNSTER)	57
ABBILDUNG 28:	ENTWICKLUNG DER PRO-KOPF-WOHNFLÄCHE ENTLANG DER KETTEN-GLIEDER (MÜNSTER)	57
ABBILDUNG 29:	ENTWICKLUNG DER EINKOMMENSKLASSEN ENTLANG DER KETTEN-GLIEDER (MÜNSTER)	58
ABBILDUNG 30:	ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER INDIKATOREN ENTLANG DER UMZUGS-KETTE (MÜNSTER - BEISPIEL 4)	61
ABBILDUNG 31:	ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER INDIKATOREN ENTLANG DER UMZUGSKETTE (MÜNSTER - BEISPIEL 5)	65
ABBILDUNG 32:	MIETPREISGEFÄLLE AUSGEWÄHLTER STADTREGIONEN	67
ABBILDUNG 33:	MIETEN UND KAUFPREISE FÜR GESCHOSSWOHNUNGEN IN KÖLN	75
ABBILDUNG 34:	MIETEN UND KAUFPREISE FÜR GESCHOSSWOHNUNGEN IN MÜNSTER	76
ABBILDUNG 35:	MIETEN UND KAUFPREISE FÜR GESCHOSSWOHNUNGEN IN DORTMUND	77
ABBILDUNG 36:	BEFRAGUNGSGEBIETE IN DER STADTREGION KÖLN (EFH-NEUBAUSTANDORTE)	78
ABBILDUNG 37:	BEFRAGUNGSGEBIETE IN DER STADTREGION MÜNSTER (EFH-NEUBAUSTANDORTE)	78
ABBILDUNG 38:	BEFRAGUNGSGEBIETE IN DER STADTREGION DORTMUND (EFH-NEUBAUSTANDORTE)	79
ABBILDUNG 39:	ALTER DER BEFRAGTEN PERSONEN	79
ABBILDUNG 40:	VORHERIGE WOHNFLÄCHE UND AKTUELLE WOHNFLÄCHE	80
ABBILDUNG 41:	AKTUELLES WOHNVERHÄLTNIS – MIETE ODER EIGENTUM	80
ABBILDUNG 42:	VORHERIGES WOHNVERHÄLTNIS – MIETE ODER EIGENTUM	81
ABBILDUNG 43:	VORHERIGES WOHNVERHÄLTNIS – GEBÄUDE-TYP	81

---

## KURZFASSUNG

### 1. Was ist der Sickereffekt?

In Kinos oder Theatern mit Platzgruppen kann man das Motiv hinter dem Sickereffekt hautnah beobachten: Teure Plätze werden von Gutverdienern belegt, mittlere von Durchschnittsverdienern, billige von Geringverdienern. Bleiben teure Plätze (nach der Pause) unbesetzt, rücken Zuschauer von den mittleren Plätzen und dort hin Gäste von schlechteren Plätzen nach – jeder will möglichst gut sitzen.

#### Sickereffekt ist wie Stühlerücken im Kino

Was passiert in einer wachsenden Stadt bei unveränderter Platzkapazität? Teure Plätze werden knapp und immer mehr Gutverdiener „wildern“ auf den billigeren Plätzen (Gentrifizierung). Aber das Sickermotiv bleibt erhalten - auf bessere, freie Plätze wird weiterhin nachgerückt. Der Unterschied: Immer mehr Geringverdiener kommen gar nicht erst rein, können daher auch nicht nachrücken. Sie müssen in Umlandkinos abwandern. Gewiefte Kinobesitzer erhöhen zudem die Preise.

Abhilfe schafft ein zweites Kino. Aber Neubau ist teuer, also sind die Preise dort höher. Dennoch profitiert jeder! Gutverdiener zieht es wegen der höheren Qualität ins neue Kino. Das alte wird nicht mehr voll, dort sinken die Preise. Fazit: Wegen der Sickereffekte durch den Neubau kommen wieder alle Geringverdiener ins alte Kino rein und sitzen fürs gleiche oder wenig mehr Geld auf besseren Plätzen als zuvor.

#### Sickereffekt in Theorie...

Streng genommen beschreibt der Sickereffekt **keine Theorie, sondern pure Lebenserfahrung: Im Rückblick auf die eigene Wohnbiographie wird die überwiegende Mehrheit** feststellen, dass die jeweiligen Nachrücker jünger und einkommensschwächer bzw. die eigene neue Wohnung größer und hochwertiger waren.

Und genau das besagt der Sickereffekt: Wenn gut verdienende Haushalte hochwertigere Wohnungen beziehen, machen sie anderswo eine weniger hochwertige (Miet-) Wohnung frei. Dort ziehen Haushalte aus noch kleineren oder schlechteren Wohnungen ein. Am Ende dieser Sickerketten stehen immer auch einkommensschwächere Haushalte.

Oft wird die Kehrseite dieses Effektes beklagt: Mangels passender Angebote im Bestand finanzieren Gutverdiener die Sanierung herunter gekommener Wohnungen. In der Folge steigt das Mietniveau im Quartier und alteingesessene Geringverdiener werden vertrieben. Doch Gentrifizierung funktioniert auch umgekehrt – nichts anderes besagt der Sickereffekt: **So wie hochwertige Sanierung von Bestandswohnungen preiswerten Wohnraum „vernichtet“, so schafft hochwertiger Neubau die freien Wohnungen für Einkommensschwächere im preiswerten Altbestand.**

### ...und Praxis

Schon in den 1970er Jahren wurde der Sickereffekt empirisch untersucht.<sup>1</sup> Die damalige Studie hat gezeigt, dass z.B. auch ein neu gebautes Eigenheim durch Sickereffekte in Form von Umzugsketten kaum geringere soziale Wirkungen hat als eine neu gebaute Sozialwohnung. Eine neuere Untersuchung für Hamburg<sup>2</sup> aus dem Jahr 2014 bestätigt diese Ergebnisse. Demnach sind Neubaubezieher überwiegend ortsansässige, eher etwas „ältere“ Familien oder kinderlose Paare<sup>3</sup> mit eher überdurchschnittlichen Einkommen. Durch deren Umzug werden - meist in stark nachgefragten innerstädtischen Lagen - Wohnungen frei, mengenmäßig sogar mehr als neu gebaut wurden. Davon profitieren jüngere und kleinere Haushalte mit nur mittleren Einkommen.

Die Hamburg-Studie weist jedoch eine „Forschungslücke“ auf: Scheinbar profitieren nur die mittleren Einkommen durch die Umzugsketten, nicht aber die Geringverdiener. Das lag aber nicht an den Sickereffekten selbst, sondern am Design der Studie. Zwar wurden umfangreiche quantitative Befragungen durchgeführt, aber selbst die hohen Fallzahlen reichten nicht aus, um **ausreichend lange Umzugsketten repräsentativ abzubilden**. Deswegen bezieht sich die Masse der Ergebnisse für Hamburg lediglich auf die erste Umzugswelle (zweites Kettenglied). Geringverdiener kommen jedoch in aller Regel erst im dritten oder vierten Glied der Umzugsketten zum Zuge.

## 2. Erhebungsdesign der vorliegenden Studie

Ziel der vorliegenden Studie war es, die Hamburger „Forschungslücke“ zu schließen. Es sollten daher nicht möglichst viele, resp. eher kurze Umzugsketten gefunden werden, sondern im Vordergrund stand die Konstruktion einiger weniger, resp. **möglichst langer und anschaulich dargestellter Umzugsketten**. Darüber hinaus konzentriert sich die vorliegende Studie alleine auf die Sickereffekte **neu gebauter Eigenheime**, also auf ein sehr hochwertiges Segment. Die Sickereffekte neuer Miet- oder selbstgenutzter Eigentumswohnungen bleiben außen vor.

### Suche nach Kettenanfängen in der ersten Befragungsrunde

Innerhalb der drei Stadtregionen Köln, Münster und Dortmund wurden dazu in einem ersten Arbeitsschritt alle Einfamilienhaus-Neubaugelände identifiziert. Dort wurden flächendeckend Fragebögen verteilt, um Umzugsmotive, Vergleich von alter vs. neuer Wohnsituation und vor allem die Anschrift der letzten Wohnung zu erheben. Dies ergab einen Rücklauf von 231 „Kettenanfängen“.

---

<sup>1</sup> Vgl. Schriftenreihe „Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik“ des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Nr. 07.003, „Sickereffekte verschiedener Formen der Wohnbau- und Bausparförderung“, Bonn 1978.

<sup>2</sup> Vgl. „Der Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg“, Studie im Auftrag der BSU, Hamburg 2014. Abrufbar unter: <https://www.hamburg.de/contentblob/4370202/data/d-gutachten-wohnungsneubau-langf.pdf> (letzter Abruf: 17.02.2016).

<sup>3</sup> Kinderlose Paare sind meist „ehemalige“ Familien, deren erwachsene Kinder bereits ausgezogen sind.



## **Weiterverfolgung von Umzugsketten in der zweiten Befragungsrunde**

In der zweiten Befragungsrunde wurden anschließend in jeder Region zunächst drei bis fünf Nachmieter aufgesucht (zweite Kettenglieder). Eine hohe Rücklaufquote wurde durch Vor-Ort Besuche mit persönlicher Befragung sichergestellt. Brach die Kette trotz mehrfachen Anfahrens und Einwurf eines Fragebogens vor dem dritten Kettenglied ab, wurde die Befragung einer weiteren Kette gestartet - beginnend mit einem „Kettenanfang“ aus Befragungsrunde eins. Neben fehlender Teilnahmebereitschaft gab es auch sachliche Gründe, angefangene Umzugsketten nicht weiterzuverfolgen (Auslands- oder überregionaler Zuzug sowie Zuzug aus dem Elternhaus).

## **32 lange Umzugsketten in 3 unterschiedlichen Marktkonstellationen**

Insgesamt wurden so 32 lange Ketten in den drei ausgewählten Stadtregionen nachverfolgt. Bei der Regionenauswahl wurde versucht, unterschiedliche Wohnungsmarktkonstellationen zu repräsentieren: von globaler Knappheit (Region Köln) über punktuelle Knappheit (Region Münster) bis hin zu Überschüssen (Region Dortmund). Die regionale Teilnahmebereitschaft war sehr unterschiedlich, in Dortmund wollten die wenigsten Haushalte teilnehmen. Durch den geringen Nachfragedruck interessierten sich die Menschen dort offenbar weniger für das Thema „Wohnen“.

## **Repräsentativität der Ergebnisse**

Die Ergebnisse dieser Studie beschreiben eher eine Untergrenze der tatsächlichen Wirkungsgewalt von Sickereffekten. Denn in der Gesamtheit aller Städte und Regionen – insbesondere in Schrumpfungregionen – wird der Sickereffekt eher schneller wirken und schon nach weniger Umzugsketten auch Geringverdiener erreichen als in den Knappheitsstädten Münster oder Köln.

## **3. Ergebnisse**

### **3.1 Erste Befragungsrunde: Wer zieht ins Eigenheim und warum?**

Neubau Eigenheimer sind vorwiegend bereits etablierte Familien, die eher über 40 Jahre alt sind, meist überdurchschnittlich verdienen und Kinder haben.

### **Nach Umzug ins Neubau-Einfamilienhaus doppelte Wohnfläche**

Der Vergleich der Wohnflächen zwischen der vorherigen Wohnung und dem Neubau-Einfamilienhaus zeigt, dass sich die Wohnfläche im Mittel durch den Umzug nahezu verdoppelt. Während die neuen Einfamilienhäuser eine Wohnfläche von rund 140-150 m<sup>2</sup> aufwiesen, waren die alten Wohnungen nur 80-90 m<sup>2</sup> groß.

### **Die Masse der neuen Eigenheimer sind Ersterwerber**

Fast alle Befragten (über 90 %) sind Eigentümer des bewohnten Eigenheims, während nur knapp ein Viertel der Befragten bereits vorher im Eigentum lebte. Wer das neue Einfamilienhaus „nur“ mietet, hat ein vergleichsweise niedrigeres Einkommen.

### **Die bisherigen Mieter wohnten selten in großen „Mietskasernen“**

Rund drei Viertel aller Befragten wohnten vorher zur Miete und diese wiederum überwiegend in einem kleineren Mehrfamilienhaus (3-6 Wohnungen). Dies ist ein Indiz dafür, dass die Befragten bereits „etabliert“ waren, also schon vor dem Einzug ins Eigenheim in einer qualitativ eher hochwertigeren Wohnung lebten.

### **Einzug ins Eigenheim schafft Platz für die ganze Familie**

Die häufigsten Motive für den Umzug in ein Eigenheim stehen im Zusammenhang mit der Familiengründung: Neben dem „Wunsch nach Wohneigentum“ bzw. nach einem „Einfamilienhaus anstelle einer Geschosswohnung“ geben viele Eigenheimer als Motiv den „Wunsch nach einer größeren Wohnung“ oder „Familienzuwachs“ an.

#### WUNSCHSTANDORT/ZUFRIEDENHEIT

### **Neue Eigenheimer wären lieber näher am Stadtzentrum**

Das neue Eigenheim steht in der überwiegenden Zahl der Fälle am Stadtrand (Ausnahme: Dortmund aufgrund von Neubaugebieten auf innerstädtischen Brachen). Im Ergebnis ist es offenbar nur wenigen Kölner oder Münsteraner Haushalten möglich, tatsächlich am zentrumsnäheren Wunschstandort ein neues Eigenheim zu finden.

### **Kurze Suche, junges Alter und hohes Einkommen machen zufriedener**

Dennoch sind viele neue Eigenheimer zufrieden mit dem aktuellen Wohnstandort. Die Zufriedenheit ist umso größer, je kürzer die Suchdauer, je jünger die Bewohner und je höher das Einkommen sind. Offenbar geht man nach längerer Suche eher Kompromisse ein, sind Ältere „wählerischer“ und müssen weniger gut Verdienende – insbesondere auf engen Märkten – länger suchen oder kompromissbereiter sein.

#### WOHNSITUATION

### **Bessere Ausstattung und kinderfreundlicher, aber schlechtere Anbindung**

Gegenüber dem alten Wohnstandort verbessert sich für die neuen Eigenheimer nicht nur das Wohnumfeld, sondern auch die Qualität der neuen Wohnung gegenüber der alten teils erheblich (Balkon/Terrasse, baulicher Zustand, äußeres Erscheinungsbild, eigener Parkplatz). Die Masse der Familien im neuen Eigenheim berichtet darüber hinaus von mehr Kinderfreundlichkeit und einer ruhigeren Lage gegenüber der vorherigen Wohnung. Oft sind Kita und Schule jetzt näher oder zumindest besser als im alten Wohnumfeld. Im Gegenzug verschlechtert sich die Verkehrsanbindung (Nahversorgung, Stadtzentrum, Arbeitsplatz, ÖPNV, Familie, Freizeitangebote) – ausgenommen Haushalte, die primär berufsbedingt umgezogen sind.

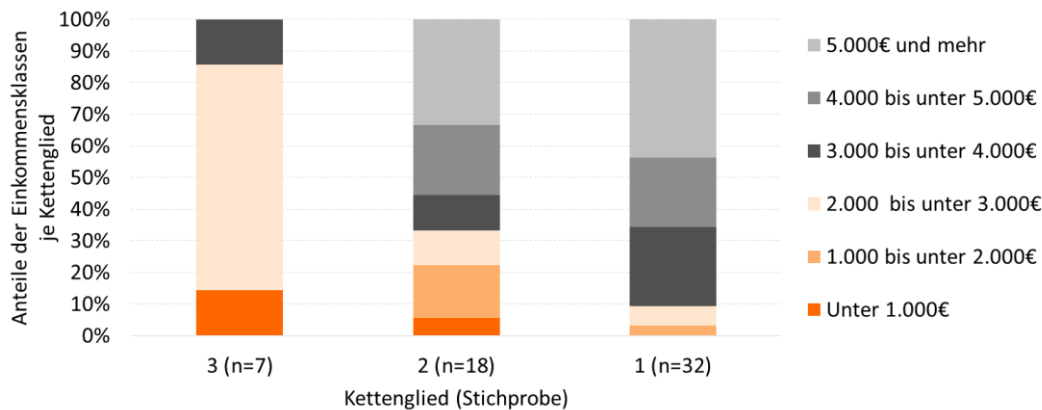
## **3.2 Zweite Befragungsrunde: Welche Haushalte sickern nach?**

### **Qualitatives „Hochschaukeln“ der „Reicheren“ schafft Wohnraum für „Ärmere“**

Die überwiegende Anzahl der beobachteten Umzugsketten zeigt von Kettenglied zu Kettenglied einen nahezu kontinuierlichen Rückgang von Wohnfläche, Haushalts-

größe und Einkommen (vgl. Abbildung 1): Das „Hochschaukeln“ der älteren Familien macht den Weg frei in eine Wohnung, die für die Ausgezogenen kleiner war als deren neue, aber für die nachrückenden Familien größer ist als deren alte, da diese sich noch in einer früheren Lebensphase befinden und/oder noch geringe Einkommen beziehen.

**Abbildung 1: Entwicklung der Einkommensklassen entlang der Kettenglieder**



Quelle: eigene Befragung

empirica

### Sickereffekte spiegeln Biographie der Haushalte „im Zeitraffer“ ...

Vom letzten Kettenglied aus betrachtet spiegeln die Umzugsketten „im Zeitraffer“ die Biographie der Haushalte: Junge Singles wohnen zunächst in kleinen Wohnungen, wechseln beim Zusammenzug mit dem Lebenspartner oder mit steigendem Einkommen in dann frei werdende mittelgroße Wohnungen und beziehen mit zunehmender Haushaltsgröße (Familiennachwuchs) und/oder Einkommenssteigerungen anschließend immer größere und hochwertigere Wohnungen. Sowohl die Neubaubezieher als auch die „Sickerhaushalte“ berichten insgesamt jeweils zu hohen Anteilen von einer **deutlichen Verbesserung ihrer Wohnsituation** durch den Umzug.

### ...und bestätigen bekannte Wandlungsmuster

Junge Menschen strömen typischerweise zur Ausbildung oder zum Berufsstart überregional in „fremde“ Städte. Dort suchen sie kleine, zentrale Wohnungen - möglichst nah an Uni, Kino, Kneipe. Später kennt man seine Stadt, wünscht sich mehr Wohnfläche und orientiert sich eher in Richtung Außenbezirke. Dort lebt man auch ruhiger und preiswerter. Anschließend rutscht man im Zuge der Familiengründung und auf der Suche nach mehr Wohnraum an den Stadtrand oder ins Umland.

### Umzüge ins Eigenheim am Stadtrand schaffen Mietraum im Stadtzentrum

Von den weiterverfolgten Umzugsketten konnten fast alle (rund 2/3) befragten Haushalte einen innenstadtnahen Wohnstandort realisieren. Entlang der Umzugsketten steigt zudem der Anteil derjenigen, die am „Wunschstandort“ wohnen. Durch die Umzüge von Familien ins Eigenheim am Stadtrand oder ins Umland werden

Mietwohnungen frei, die meist auch im Stadtzentrum oder zumindest am Stadtrand liegen. In diese ziehen sowohl Familien, die mehr Wohnfläche benötigen als auch Paare ohne Kinder und Ältere.

### Umzugsketten gehen manchmal auch „Umwege“

Zuweilen folgen im Zuge der Umzugsketten, ausgelöst durch den Neubau eines Eigenheimes, auch Rentnerhaushalte oder die eigenen Kinder und keine „fremden“ Familien. Das ändert aber nichts am Ergebnis, denn auch so werden in weiteren Kettengliedern Wohnungen frei, so dass in späteren Kettengliedern immer wieder trotzdem auch (junge) Familien und Einkommensschwächere profitieren.

### 3.3 Praxisbeispiel: Umzugskette Familie Müller<sup>4</sup> aus Münster

#### Familie Müller bezieht ein Eigenheim am Stadtrand von Münster...

Herr und Frau Müller leben auf 130 m<sup>2</sup>, sie sind kinderlos und zwischen 40 und 50 Jahren alt. Der Umzug war vor allem motiviert durch den Wunsch nach Eigentum, das Wohnumfeld hat sich dadurch wesentlich verbessert (mehr Nähe zu Grünflächen, Parks und Natur, ruhigere Lage), dasselbe gilt für den baulichen Gesamtzustand und die Ausstattungsqualität gegenüber der vorherigen Wohnung.



Eigenheim, 130 m<sup>2</sup>, am Stadtrand von Münster  
**Suchzeitraum:** über 6 Monate bis 1 Jahr  
**Motive:** Wunsch nach Eigentum, Ärger mit Nachbarn  
**Alter der Bezugsperson:** 40-49 Jahre  
**Haushalt:** 2 Personen  
**Haushaltsnettoeinkommen:** 4.000-5.000 Euro

Foto: ©KB3 – Fotolia.com

#### ...und macht ein kleineres Eigenheim frei für eine jüngere Familie...

Familie Müller hat vorher in einem etwas kleineren Einfamilienhaus mit gut 100 m<sup>2</sup> zur Miete gelebt, ebenfalls am Stadtrand. Dort ist jetzt ein Paar im Alter zwischen 30 und 34 Jahren mit einem kleinen Kind eingezogen. Die Nachrücker konnten sich so - motiviert durch den Familiennachwuchs - ihren Wunsch nach einer größeren Wohnung und nach Eigentum erfüllen. Für die junge Familie hat sich dadurch die Wohnqualität (baulicher Zustand und Ausstattung) verbessert.

<sup>4</sup> Name wurde geändert.



Eigenheim, 105 m<sup>2</sup>, am Stadtrand von Münster  
**Suchzeitraum:** 2 bis 6 Monate  
**Motive:** Familienzuwachs, Wunsch nach größerer Wohnung, Wunsch nach Eigentum  
**Alter der Bezugsperson:** 30-34 Jahre  
**Haushalt:** 3 Personen (mit Kind)  
**Haushaltsnettoeinkommen:** 5.000 Euro und mehr

Foto: empirica

### ...wodurch ein kinderloses Paar erstmals eine gemeinsame Wohnung bezieht...

Die junge Familie hat zuvor in einer nur halb so großen Geschosswohnung im Zentrum von Münster zur Miete gewohnt. Dort ist nun ein kinderloses Paar zur Miete nachgerückt, die bis dato in getrennten Wohnungen gelebt haben. Deutlich verbessert haben sich durch den Umzug auch hier der bauliche Zustand wie auch die Ausstattung der Wohnung. Ein Lebenspartner stammt aus Münster, der andere hat vorher in Hamburg in einer Wohngemeinschaft gewohnt.



Mietgeschosswohnung, 49 m<sup>2</sup>, zentral in Münster  
**Suchzeitraum:** weniger als 4 Wochen  
**Motive:** Wunsch nach größerer Wohnung, Wunsch nach besserer Wohnung  
**Alter der Bezugsperson:** 30-34 Jahre  
**Haushalt:** 2 Personen  
**Haushaltsnettoeinkommen:** 2.000 bis 3.000 Euro

Foto: empirica

### ...und ein alleinlebender Studienanfänger die erste eigene Wohnung findet

Für den Lebenspartner aus Münster hat sich durch den Umzug die Wohnsituation deutlich verbessert, er wohnte vorher in einer 32 m<sup>2</sup> Mietwohnung im Stadtzentrum, nahe der Universität. Dort zog ein Studienanfänger ein, der neu nach Münster gekommen ist und zuvor noch bei den Eltern gewohnt hatte.



Mietgeschosswohnung, 32 m<sup>2</sup>, zentral in Münster  
**Suchzeitraum:** weniger als 4 Wochen  
**Motive:** Auszug aus dem Elternhaus, berufliche Gründe  
**Alter der Bezugsperson:** unter 25 Jahre  
**Haushalt:** 1 Person  
**Haushaltsnettoeinkommen:** unter 1.000 Euro

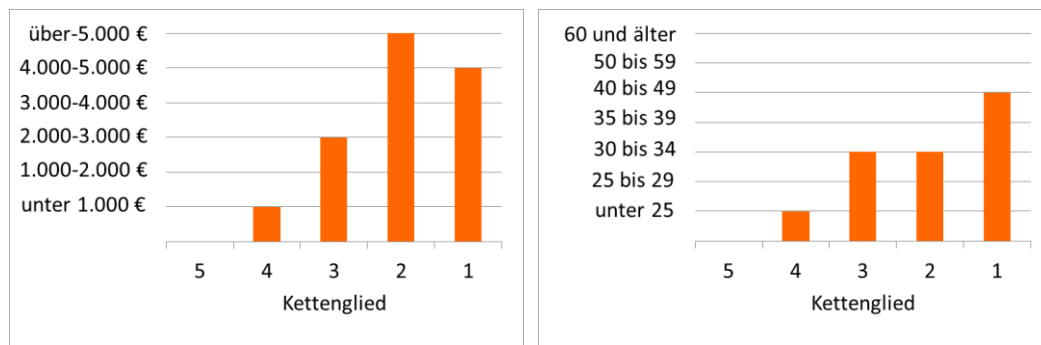
Foto: empirica

### Fazit: Eigenheim für ältere Gutverdiener, kleine Mietwohnung für Studierende

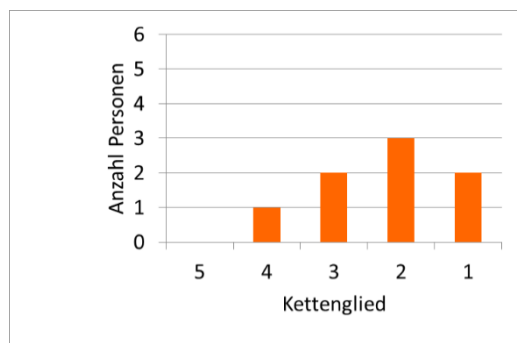
Über alle betrachteten Kettenglieder dieses Praxisbeispiels können zwei Entwicklungen beobachtet werden: Zum einen sinken Haushaltsnettoeinkommen, Alter der Bezugspersonen und Haushaltsgröße in jedem nachrückenden Kettenglied weiter ab (vgl. Abbildung 2a bis c). Während im letzten Glied ein Student mit weniger als 1.000 Euro Haushaltsnettoeinkommen monatlich wohnt, beläuft sich das Haushaltsnettoeinkommen bei den Eigenheimern in den ersten zwei Gliedern auf 4.000 bis 5.000 bzw. über 5.000 Euro. Auch die Wohnfläche sinkt immer weiter, nachdem die Kette bei einem älteren Paar im neu gebauten Eigenheim begonnen hatte, das für zwei Personen eine Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> aufweist (vgl. Abbildung 2d). Für die späteren Kettenglieder stehen zunächst der Studienort und dann der Wunsch nach mehr Wohnkomfort im Vordergrund. In den früheren Kettengliedern überwog dagegen der Wunsch nach Eigentum, auch verbunden mit mehr Wohnkomfort.

### Abbildung 2: Entwicklung ausgewählter Indikatoren entlang der Umzugskette (Kettenanfang Familie Müller aus Münster)

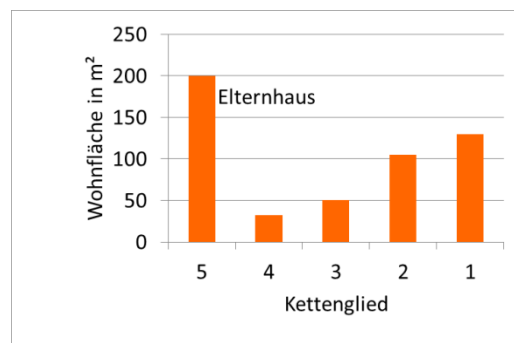
a) Monatliches Haushaltsnettoeinkommen      b) Alter der Bezugsperson



c) Haushaltsgröße



d) Wohnfläche in m<sup>2</sup>



Quelle: eigene Befragung

empirica

### 3.4 Indirekte Versorgungseffekte durch neue Eigenheime (Modellrechnung)

#### Ein neues Eigenheim verbessert die Wohnsituation von 3,33 Haushalten...

Eine vorsichtige Abschätzung ergibt, dass durch jedes neu gebaute Eigenheim bereits nach drei Umzugsgliedern 3,33 Haushalte ihre Wohnsituation verbessert haben (Mengeneffekt).

### **...innerhalb eines halben Jahres nach Bezug des Eigenheimes**

Dieser Prozess ist innerhalb eines vergleichsweise kurzen Zeitraumes von wenigen Monaten abgeschlossen. Bei einer großzügig gesetzten Dauer von zwei Monaten bis zum endgültigen Einzug des jeweils nachfolgenden Bewohners, dauert es drei mal zwei Monate, also ein halbes Jahr, bis das dritte Glied einer Sickerkette umgezogen ist (Zeiteffekt).

### **Auch Durchschnittsverdiener verbessern ihre Wohnsituation**

Schon im dritten Kettenglied werden Haushalte mit Einkommen unter 3.000 Euro/Monat erreicht (Einkommenseffekt). Deren Wohnung ist zwar nur knapp halb so groß wie das am Kettenanfang neu gebaute Eigenheim, das sind dann aber immerhin noch knapp 60 m<sup>2</sup> für den Durchschnitts- oder Geringverdiener (Flächeneffekt).

### **18 Tsd. Eigenheime kommen indirekt 20 Tsd. Durchschnittsverdienern zugute**

Landesweit wurden in Nordrhein-Westfalen im Zeitraum 2010-14 jeweils rund 18 Tsd. Eigenheime jährlich fertiggestellt (bundesweit 98 Tsd.). Unter Berücksichtigung der oben abgeleiteten Parameter hätten durch diese 18 Tsd. Neubauten demnach rund 60 Tsd. Haushalte jährlich ihre Wohnsituation verbessert (bundesweit gut 320 Tsd.), darunter etwa 40 Tsd. indirekt durch Sickereffekte (bundesweit rund 230 Tsd.). Die meisten darunter sind Mieterhaushalte bzw. es zählen davon rund 20 Tsd. Haushalte zu den Durchschnitts- und Geringverdienern (bundesweit 120 Tsd.). Zum Vergleich: Im selben Zeitraum wurden jährlich nur rund 16 Tsd. Geschosswohnungen neu errichtet (bundesweit 78 Tsd.), die aber zum Teil wiederum eher von Gutverdienern bezogen wurden.

### **Überlegungen zum Sickereffekt neuer Eigentumswohnungen**

Kann man aus der Untersuchung des Sickereffektes neuer Eigenheime auch Rückschlüsse auf den Sickereffekt neuer Eigentumswohnungen (ETW) ziehen? Eigentumswohnungen werden ähnlich wie Eigenheime auch von Familien bezogen, die keine passenden Angebote im Mietwohnungsbestand finden. Darüber hinaus werden neue ETWs – stärker als Eigenheime – aber auch von kinderlosen Zuzugs-Haushalten bewohnt („Ruheständler“ und berufsbedingte „Spätzuwanderer“). Wenn die Zielgruppe jedoch eher überregional zuzieht, macht sie seltener als die Bezieher neuer Eigenheime Wohnungen vor Ort frei.

Gleichwohl wären die allermeisten „Ruheständler“ und „Spätzuwanderer“ auch dann zugewandert, wenn keine ETW neu gebaut worden wäre. Dann aber hätten sie eine Bestandswohnung bezogen, wodurch „ungewollte“ Sickereffekte resp. Gentrifizierung in Gang gesetzt worden wären. Der Neubau von ETW hat deswegen vergleichbare Sickereffekte zur Folge, im Unterschied zum Eigenheim sind die Effekte aber weniger sichtbar, da es sich um vermiedene Gentrifizierung handelt.

---

## 4. Zusammenfassung und Empfehlungen

### 4.1 Eigenheime schaffen Wohnraum für Geringverdiener

Auch der Neubau von Eigenheimen schafft über Sicker-effekte Wohnraum für Mieterhaushalte und damit insbesondere für Durchschnitts- und Geringverdiener.

Selbst wenn neu gebaute Sozialmietwohnungen einen größeren oder direkteren Effekt auf die Versorgung unterer Einkommenschichten hätten, darf man den Neubau von hochwertigen Wohnungen wie Eigenheimen nicht unterbinden, einschränken oder behindern. Denn dann würden sich die Gutverdiener ihr Segment durch die Sanierung heruntergekommener Wohnungen im Bestand verschaffen. Dadurch aber würde das Mietniveau in den betroffenen Quartieren steigen und alteingesessene Geringverdiener würden vertrieben (Gentrifizierung). Im Ergebnis würde der teuer erkaufte Versorgungseffekt von geförderten Sozialwohnungen wieder neutralisiert.

Zuweilen wird befürchtet, dass bei hohem Nachholbedarf (zurückgestauter Auszug aus dem Elternhaus oder zurückgestauter überregionaler Zuzug, der zunächst ins Umland ausgewichen ist) der Sicker-effekt nicht „funktioniere“. Das wäre theoretisch denkbar, die untersuchten Ketten zeigen aber selbst für die engen Märkte von Köln und Münster, dass dies empirisch nicht so sein muss!

#### **Direkte Versorgungseffekte des Neubaus von Eigenheimen**

Die Bewohner neu gebauter Eigenheime sind älter (eher über 40 Jahre), leben in größeren Haushalten (Familien) und beziehen höhere Einkommen als Haushalte, die in späteren Kettengliedern nachrücken. Im Ergebnis verbessern die Eigenheimer ihre eigene Wohnsituation hinsichtlich:

- dem Wunsch nach Wohneigentum;
- einer größeren Wohnfläche (Hintergrund: Haushaltsvergrößerung);
- mehr Wohnqualität (auch: Lage, Umfeld, Familienfreundlichkeit).

#### **Indirekte Versorgungseffekte des Neubaus von Eigenheimen**

Wer in ein neu gebautes Eigenheim umzieht, macht anderswo eine Wohnung frei, die oft innenstadtnäher liegt und damit in derzeit sehr nachgefragten Lagen. Dort ziehen Haushalte ein, die – von Kettenglied zu Kettenglied – jeweils tendenziell jünger sind, in kleineren Haushalten leben und (noch) niedrigere Einkommen beziehen. Auch die nachziehenden Haushalte verbessern mehrheitlich ihre Wohnsituation hinsichtlich Qualität und Wohnfläche (Flächenzuwachs ca. 50 % je Kettenglied ggü. der jeweiligen „alten“ Wohnung). Im Ergebnis sind daher auch die Nachrücker entlang der Sickerkette nach dem Umzug zufriedener mit ihren Wohnverhältnissen als zuvor.



## 4.2 Schwarmverhalten erfordert differenziertere Wohnungspolitik

Die Regionen in Deutschland driften auseinander: Als Folge der Schwarmwanderungen<sup>5</sup> kommt es einerseits zur Knappheit in den Zuzugsregionen und andererseits zu Leerständen in den Wegzugsregionen. Diese Gemengelage erfordert eine differenzierte Wohnungspolitik.

### Wohnungsbauförderung in Zuzugsregionen

Zur Bekämpfung der Knappheit - vor allem in Zuzugsregionen - ist geplant, den Mietwohnungsbau stärker zu fördern. Eine Förderung von Wohneigentum ist jedoch nicht angedacht. Im Gegenteil: Die **Förderung von Mietwohnungen verschlechtert sogar den Eigentumserwerb**. Denn sie verursacht neben den erwünschten mietpreissenkenden Effekten immer auch unerwünschte kostensteigernde Wirkungen.<sup>6</sup>

Gleichwohl zeigen die Ergebnisse dieser Studie, dass der Neubau von Eigenheimen indirekt ein Mehrfaches an Wohnraum für Mieterhaushalte und Geringverdiener schafft. Eine **gezielte Förderung** von Haushalten, die einkommens- oder eigenkapitalbedingt an der Schwelle zum Wohneigentum scheitern, könnte hier **erhebliche Zusatzeffekte** hervorrufen: sowohl direkt bei der Wohnraumversorgung der geförderten jungen Familien als auch indirekt über die Sickereffekte bei der Versorgung von geringer verdienenden Mieterhaushalten.

### „Bleibepremie“ in Wegzugsregionen

Aus Sicht der Zuzugsregionen müssen dort möglichst schnell viele Wohnungen gebaut werden. Die Sichtweise der Länder und des Bundes erfordert aber eine differenziertere Handlungsstrategie: Knappheit und steigende Mieten in attraktiven Städten sind nämlich nur die Kehrseite von Schrumpfung und zunehmendem Leerstand in der Fläche. Im Ergebnis muss eine überregionale Planung sich auch **darum bemühen, dass weniger Menschen vom Land in die Städte abwandern**.<sup>7</sup>

Neben den positiven Sickereffekten kann man in Schrumpfungsregionen eine Eigentumsförderung deswegen auch mit einer „verhinderten Abwanderung“ rechtfertigen. Jeder Haushalt, der in seiner Immobilie im Umland oder auf dem Land bleibt, trägt zur Entlastung der urbanen Mietwohnungsmärkte bei. Eine Eigenheimförderung in Wegzugsregionen könnte zudem das Problem der Zersiedlung angehen: Trotz innerstädtischer Leerstände wird in Schrumpfungsregionen oft auf der grünen Wiese neu gebaut. Grund sind unbekannte Altlasten und ungünstige Zuschnitte im Wohnungsbestand. Eine Teilübernahme der Entsorgungs- oder Abrisskosten könnte

---

<sup>5</sup> Vgl. „Schwarmstädte in Deutschland - Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster“, empirica-Studie im Auftrag des GdW, Berlin 2016).

<sup>6</sup> Vgl. Expertenkommission Wohnungspolitik, Wohnungspolitik auf dem Prüfstand, Gutachten im Auftrag der Bundesregierung, Bonn 1994.

<sup>7</sup> Braun, R. (2014): „Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik“. In: empirica paper Nr. 221. Online unter: <http://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

sowohl den Wegzug in die Schwarmstädte als auch die Zersiedlung am Stadtrand der Schrumpfungsstädte entschleunigen.

## LANGFASSUNG

### 1. Vorüberlegungen zum Sickereffekt

Die klassische Sickerhypothese geht von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt aus, d.h. die Nachfrage nach Wohnungen ist konstant und das Angebot entspricht mindestens der Nachfrage. In diesem Falle wird der Neubau eines Eigenheims (im oberen Qualitäts-/Preissegment) zu einem Aufstieg eines Haushaltes aus dem mittleren Qualitätssegment führen. Diese freigewordene Wohnung im mittleren Segment wird dann von einem Aufsteigerhaushalt aus einem niedrigeren Segment bezogen usw. bis zur letzten Qualitätsstufe. Da insgesamt Angebot gleich Nachfrage gilt, hört die Umzugskette erst im untersten Qualitätssegment auf. Dort fällt eine minderwertige Wohnung dauerhaft aus der Nutzung. Diese Wirkungskette ist in vielen Schrumpfungsregionen beobachtbar, die einen Wohnungsüberschuss aufweisen. Der Leerstand konzentriert sich hier im Ergebnis auf die schlechten Wohnungen in schlechten Lagen.

#### **Sickereffekt in angespannten Wohnungsmärkten**

Etwas anders dürfte der Sickereffekt in angespannten Wohnungsmärkten wirken. Ausgehend von einer Überschussnachfrage in allen Marktsegmenten könnte unter Umständen eine Neubauwohnung im oberen Preissegment im Extremfall nur eine horizontale (im gleichen Preissegment) bzw. zumindest kurzfristig nur eine sehr kurze Umzugskette auslösen – verglichen mit ausgeglichenen Wohnungsmärkten. Die Wohnqualität der Haushalte mit geringeren Einkommen würde dann weniger stark verbessert, der Sickereffekt fiel kleiner aus. Eine aktuelle Studie für Hamburg belegt jedoch für diesen angespannten Markt, dass auch Eigenheime einen positiven Sickereffekt aufweisen.<sup>8</sup> Bei neuen Eigenheimen in Hamburg stammten 80 % der Nachfrager aus Hamburg selbst und zogen in der überwiegenden Zahl der Fälle mindestens eine Wohnung frei. Die Studie zeigt weiterhin, dass durch 100 Neubauwohnungen im Durchschnitt 116 Bestandswohnungen freigezogen werden (es werden mehr als 100 Wohnungen frei, weil z.B. zwei Singles in eine gemeinsame, neue Wohnung ziehen), wovon sich rund 94 Wohnungen in Hamburg selbst befinden.

#### **Grundsätzlich erhöht jeder Wohnungsneubau das Wohnungsangebot**

Zunächst einmal gilt also die Grundannahme, dass grundsätzlich jeder Wohnungsneubau das Wohnungsangebot erhöht und sofern diese nicht leer steht, zu einer verbesserten Wohnraumversorgung beiträgt. Allerdings können verschiedene Wohnungsmarktkonstellationen und Wohnungstypen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Die Frage lautet daher: Welche Bevölkerungsgruppe profitiert unmittelbar und mittelbar vom Eigenheimbau? Von besonderem Interesse dürfte dabei die Wohnraumversorgung der mittleren und unteren Einkommensgruppen sein. Diese

---

<sup>8</sup> Vgl. „Der Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg“, Studie im Auftrag der BSU, Hamburg 2014. Abrufbar unter: <https://www.hamburg.de/contentblob/4370202/data/d-gutachten-wohnungsneubau-langf.pdf> (letzter Abruf: 17.02.2016).

Vorüberlegung macht deutlich, dass eine einfache empirische Untersuchung von Umzugsketten je nach Wohnungsmarktsituation zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann. Notwendig ist daher eine kontrollierte Untersuchung, d.h. die Einbeziehung verschiedener Wohnungsmarktkonstellationen. Die vorliegende Studie soll die Stärke und Richtung von Sockereffekten durch den Neubau von Eigenheimen für die Stadtregionen Köln (Knappheitsregion) und Münster (Knappheitsstadt in entspannter Region) sowie für die Stadtregion Dortmund (Überschussregion) quantifizieren und mit konkreten Beispielen hinterlegen.

## 2. Untersuchungsdesign

### 2.1 Wohnungsmarktsituation in den Untersuchungsregionen

Die drei Stadtregionen von Dortmund, Köln und Münster bilden die Untersuchungsregionen für die Studie. Die drei Regionen repräsentieren ganz unterschiedliche Wohnungsmarktkonstellationen von globaler Knappheit (Region Köln) über punktuelle Knappheit (Region Münster) bis hin zu Überschüssen (Region Dortmund).

#### Drei Städte mit unterschiedlichem Charakter

Die Städte Köln, Münster und Dortmund und ihre Umlandgemeinden wurden für die Studie ausgewählt, weil sie stellvertretend für drei Stadttypen untersucht werden können. **Köln** gehört zu den wachsenden Städten entlang der Rheinschiene, die durch eine hohe, überregionale Zuwanderung, ein knappes Wohnungsangebot und daher durch ein sehr hohes Preisniveau und steigende Miet- und Kaufpreise für Wohnraum geprägt ist. Diese Preiseffekte strahlen auch auf das Umland ab. Die Stadt **Münster** weist zum Teil vergleichbare Charakteristika auf. Das Preisniveau ist relativ hoch und die Preise sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Münster ist zudem ein regionales Wachstumszentrum, das durch eine Zuwanderung aus den ländlichen Gemeinden der Region, aber auch überregional durch die Zuwanderung von Studierenden geprägt ist. Im Umland sind die Preise für Wohnraum im Vergleich jedoch deutlich günstiger als in der Kernstadt Münster. **Dortmund** dagegen ist durch eine stagnierende Bevölkerungszahl, ein großes Angebot an Wohnraum und günstige Preise am Wohnungsmarkt geprägt. Hinzu kommt in den letzten Jahren eine hohe Quote an Neubauvorhaben. Der Erwerb von Eigentum ist sowohl in der Stadt Dortmund als auch in den Umlandgemeinden vergleichsweise günstig.

#### Abgrenzung der Stadtregionen

Als Stadtregion wird jeweils die Kombination aus Kernstadt und den angrenzenden Gemeinden bezeichnet. In den Regionen Köln und Dortmund wurden angrenzende Gemeinden jedoch dann nicht in die erste Befragungsrunde einbezogen, wenn diese auch deutliche Pendlerverbindungen zu anderen größeren Städten in der Nachbarschaft aufweisen. Dabei handelt es sich im Falle von Köln um die Gemeinden, die an Düsseldorf (Dormagen, Monheim) oder Bonn (Niederkassel, Troisdorf) angrenzen sowie im Falle von Dortmund um verschiedenen Städte im Südwesten (Bochum, Witten, Herdecke, Hagen). Im Folgenden werden die drei Stadtregionen kurz skizziert.

### 2.1.1 Wohnungsmarkt Köln (Knappheitsregion)

In der kreisfreien Stadt Köln leben derzeit rund 1.047.000 Personen in etwa 552.000 Haushalten. Seit dem Jahr 2000 ist die Einwohnerzahl in Köln um rund 9 % gestiegen. Im Umland ist die Einwohnerzahl im selben Zeitraum um 4 % gestiegen. Köln und sein Umland bilden derzeit eine Wachstumsregion und die Stadt selbst ist - bis auf eine kurze Stagnationsphase - seit 2000 kontinuierlich gewachsen. Laut Prognosen wird die Zahl der Einwohner in der Stadt Köln auch im Jahr 2030 etwa auf dem jetzigen Niveau liegen.<sup>9</sup> Das starke Wachstum äußert sich unter anderem in einem niedrigen Leerstand (bei marktaktiven Geschosswohnungen aktuell etwa 1,1 %).<sup>10</sup>

#### Wanderungsgewinne aus ganz Deutschland und dem Ausland

Die Stadt Köln gewinnt insbesondere bei den überregionalen Wanderungen innerhalb Deutschlands. In den letzten Jahren ist zudem die Zuwanderung aus dem Ausland angestiegen und seit 2010 größer als die Abwanderung ins Ausland. Die durch die Zuwanderung steigende Nachfrage nach Wohnraum in Köln äußert sich unter anderem in einer seit 2010 zunehmenden Suburbanisierung (Abwanderung in das Umland).

#### Hohe und steigende Immobilienpreise in Stadt und Umland

Die Kauf- und Mietpreise auf dem Kölner Wohnungsmarkt spiegeln die steigende Nachfrage und die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt wider. Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen in Köln im Vergleich zu anderen kreisfreien Städten derzeit auf Spitzenniveau. Seit Anfang 2008 steigen die Kaufpreise kontinuierlich an (Abbildung 3). Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und die Mieten für Geschosswohnungen liegen ebenfalls auf Spitzenniveau und steigen seit Jahren an (vgl. Anhang, Kapitel 1).

#### Hohe Durchschnittseinkommen und günstige Arbeitsmarktentwicklung

Die Stadt Köln zählt derzeit zu den überdurchschnittlichen Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Das regionale Bruttoinlandsprodukt beläuft sich auf 51.100 EUR pro Einwohner und das verfügbare Einkommen pro Einwohner, das für Wohn-, Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht, liegt bei etwa 20.600 EUR. Die Zahl der SVP-Arbeitsplätze<sup>11</sup> ist seit 2009 um 11 % gestiegen.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Datenbasis: Bevölkerungsprognose des BBSR.

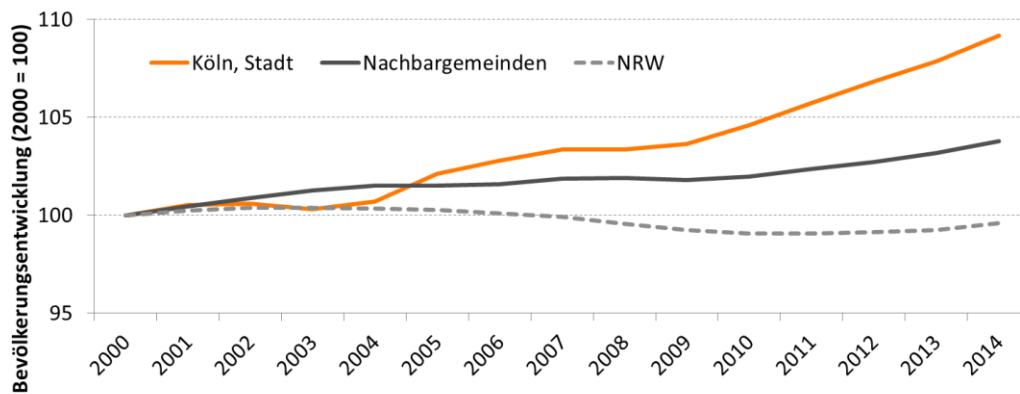
<sup>10</sup> Datenbasis: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2014.

<sup>11</sup> SVP = sozialversicherungspflichtig Beschäftigte = Erwerbstätige, die von der Arbeitsagentur erfasst werden.

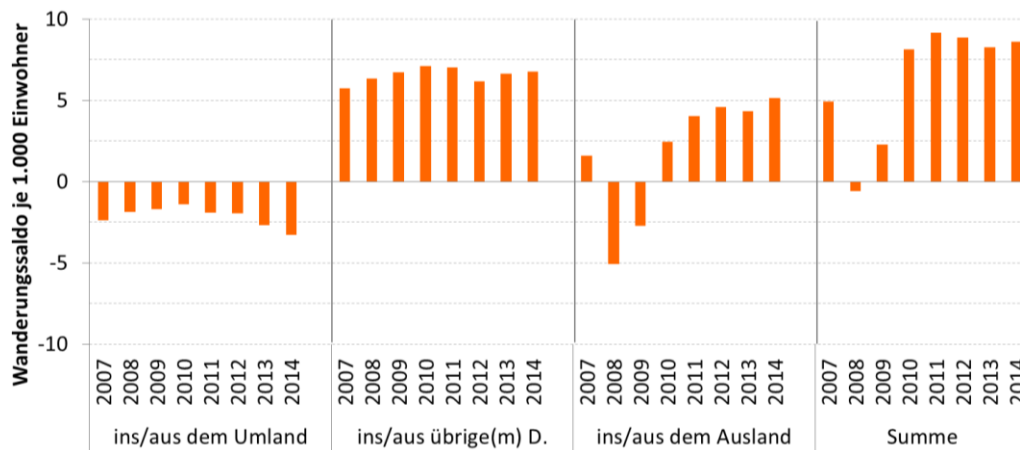
<sup>12</sup> Datenbasis: empirica-Regionaldatenbank (Basis: Destatis).

**Abbildung 3: Wohnungsmarktprofil der Stadtregion Köln**

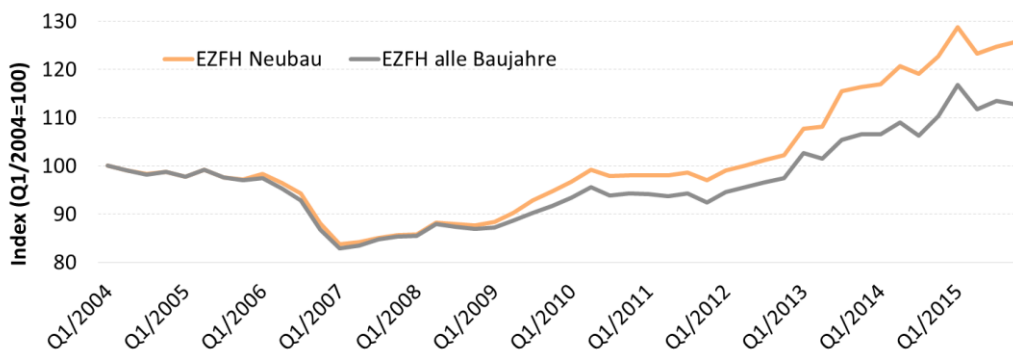
a) Einwohnerentwicklung in der Stadtregion Köln



b) Wanderungssalden der Stadt Köln



c) Entwicklung der Kaufpreise für EZFH in Köln  
(Hedonische Preise, Q4/2004 = 100)



Quelle: Immobilienpreise auf Basis von hedonischen Preisen (100-150 m<sup>2</sup>, gute Ausstattung) – empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH); Bevölkerung und Wanderungen - eigene Berechnung auf Basis IT.NRW und Destatis, Bevölkerung angepasst an Zensus 2011 **empirica**

### 2.1.2 Wohnungsmarkt Münster (Knappheitsstadt in entspannter Region)

In der kreisfreien Stadt Münster leben derzeit rund 302.000 Personen in etwa 175.000 Haushalten. Seit dem Jahr 2000 ist die Einwohnerzahl in Münster um rund 13 % gestiegen. Das Umland weist im selben Zeitraum einen Zuwachs an Einwohnern von etwa 5 % auf. Dabei hat die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2006 und 2012 stagniert und ist erst in den jüngsten Jahren wieder angestiegen. Münster ist derzeit eine wachsende Stadt. Im Jahr 2011 ist die Bevölkerung in der Statistik sogar sprunghaft angestiegen, was durch die Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer bedingt ist. Laut Prognosen wird die Zahl der Einwohner in der Stadt Münster bis zum Jahr 2030 um -5 % zurückgehen.<sup>13</sup> Das derzeit starke Wachstum äußert sich unter anderem in einem niedrigen Leerstand (bei marktaktiven Geschosswohnungen aktuell etwa 0,6 %).<sup>14</sup>

#### **Zunehmende Suburbanisierung wegen überregionaler Zuwanderung**

Die Stadt Münster gewinnt sowohl bei den regionalen als auch überregionalen Wanderungen innerhalb Deutschlands Bevölkerung hinzu. Allerdings ist aus der positiven Wanderungsbilanz mit dem Umland in den jüngsten Jahren eine zunehmende Abwanderung in das Umland geworden. Dies hängt mit dem angespannten Wohnungsmarkt und der starken Nachfrage nach Wohnraum zusammen, wodurch bestimmte Haushalte wieder stärker dazu tendieren, in das Umland zu ziehen. In den letzten Jahren ist die Zuwanderung aus dem Ausland ebenfalls angestiegen.

#### **Hohe und steigende Immobilienpreise beschränken sich auf die Stadt**

Die Kauf- und Mietpreise auf dem Münsteraner Wohnungsmarkt spiegeln die steigende Nachfrage und die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt wider. Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen in Münster im Vergleich zu anderen kreisfreien Städten derzeit auf hohem Niveau. Seit 2012 steigen die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser kontinuierlich an (Abbildung 4). Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und die Mieten für Geschosswohnungen liegen ebenfalls auf hohem Niveau und steigen ebenfalls an (vgl. Anhang, Kapitel 1).

#### **Sehr hohe Durchschnittseinkommen und günstige Arbeitsmarktentwicklung**

Die Stadt Münster zählt derzeit zu den überdurchschnittlichen Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Das regionale Bruttoinlandsprodukt beläuft sich auf 52.800 EUR pro Einwohner und das verfügbare Einkommen pro Einwohner liegt bei etwa 22.100 EUR. Das Niveau liegt damit leicht über dem der Stadt Köln. Die Zahl der SVP-Arbeitsplätze ist seit 2009 um 12 % gestiegen.<sup>15</sup>

---

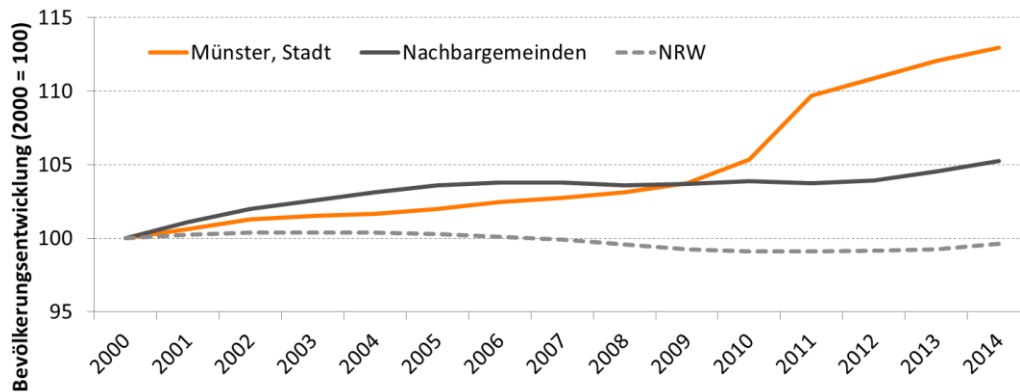
<sup>13</sup> Datenbasis: Bevölkerungsprognose des BBSR.

<sup>14</sup> Datenbasis: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2015.

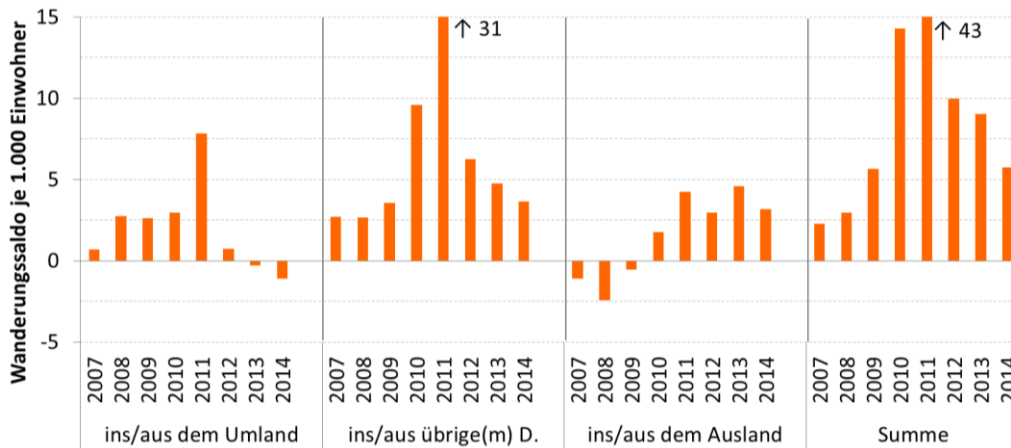
<sup>15</sup> Datenbasis: empirica-Regionaldatenbank (Basis: Destatis).

**Abbildung 4: Wohnungsmarktprofil der Stadtregion Münster**

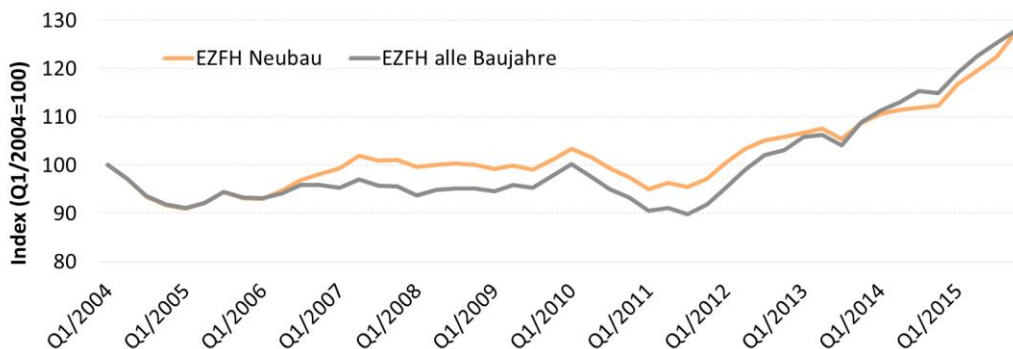
a) Einwohnerentwicklung in der Stadtregion Münster\*



b) Wanderungssalden der Stadt Münster\*



c) Entwicklung der Kaufpreise für EZFH in Münster (Hedonische Preise, Q4/2004 = 100)



\* Im Jahr 2011 wurde in Münster die Zweitwohnsitzsteuer eingeführt. Damit kam es zu einem einmaligen, sprunghaften Anstieg der Bevölkerungszahlen auf Grund von An- bzw. Ummeldungen des ersten Wohnsitzes in Münster (z.B. bei Studierenden).

Quelle: Immobilienpreise auf Basis von hedonischen Preisen (100-150 m<sup>2</sup>, gute Ausstattung) – empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH); Bevölkerung und Wanderungen - eigene Berechnung auf Basis IT.NRW und Destatis, Bevölkerung angepasst an Zensus 2011



### 2.1.3 Wohnungsmarkt Dortmund (Überschussregion)

In der kreisfreien Stadt Dortmund leben derzeit rund 581.000 Personen in etwa 306.000 Haushalten. Seit dem Jahr 2000 stagniert die Einwohnerzahl in Dortmund, wobei ein leichter Rückgang der Bevölkerung bis etwa 2010 durch eine positive Wanderungsbilanz in den jüngsten Jahren wieder ausgeglichen wurde. Die Bevölkerung im Umland der Stadt Dortmund ist im selben Zeitraum um rund 6 % zurückgegangen. Laut Prognosen wird die Zahl der Einwohner in der Stadt Dortmund bis zum Jahr 2030 um -4 % zurückgehen.<sup>16</sup> Der Leerstand in der Stadt Dortmund ist derzeit im Vergleich zum übrigen Nordrhein-Westfalen relativ gering (bei marktaktiven Geschosswohnungen aktuell etwa 2,6 %).<sup>17</sup>

#### Zuwanderung hauptsächlich aus dem Ausland und Stadtflucht

Die Stadt Dortmund gewinnt insbesondere durch Zuwanderung aus dem EU-Ausland (die jüngsten Zuzüge von Flüchtlingen spiegeln sich noch nicht in den Zahlen wider). Innerhalb der Region ist die Wanderungsbilanz fast ausgeglichen bzw. leicht negativ. Eher positiv ist dagegen die Zuwanderung aus dem übrigen Deutschland. Ein deutlicher Überschuss im Jahr 2013 ist vermutlich auf hohe Studienanfängerzahlen im Wintersemester 2013/2014 zurückzuführen.<sup>18</sup>

#### Lange Zeit stagnierende Immobilienpreise

Die Kauf- und Mietpreise auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt spiegeln die eher ausgeglichene Bevölkerungsbilanz wider. Auf Grund der vergleichsweise günstigen, lange Zeit sogar sinkenden, Preise ist davon auszugehen, dass Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt relativ ausgeglichen sind. Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen in Dortmund im Vergleich zu anderen kreisfreien Städten auf mittlerem Niveau. Im gesamten Beobachtungszeitraum stagnieren die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Abbildung 4). Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren etwas angestiegen. Die Mieten für Geschosswohnungen steigen seit Jahren aber nur langsam an, sie liegen im Vergleich zu anderen kreisfreien Städten in Deutschland auf einem niedrigen Niveau (vgl. Anhang, Kapitel 1).

#### Eher niedrige Einkommen bei durchschnittlicher Arbeitsmarktentwicklung

Die Stadt Dortmund zählt zu den durchschnittlichen Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Das regionale Bruttoinlandsprodukt beläuft sich auf 33.800 EUR pro Einwohner und das verfügbare Einkommen pro Einwohner liegt bei etwa 17.700 EUR. Das Niveau liegt damit deutlich unterhalb der Städte Köln und Münster. Die Zahl der SVP-Arbeitsplätze ist seit 2009 um 7 % gestiegen.<sup>19</sup>

---

<sup>16</sup> Datenbasis: Bevölkerungsprognose des BBSR (ohne erhöhten Zuzug von Flüchtlingen).

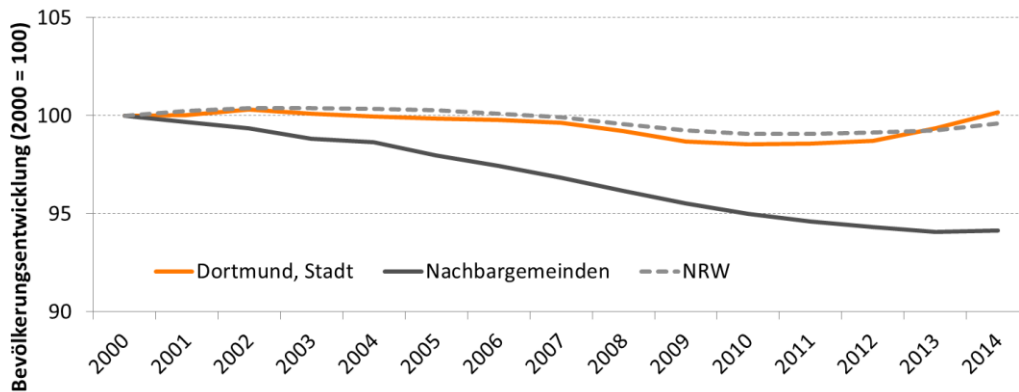
<sup>17</sup> Datenbasis: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2015.

<sup>18</sup> Vgl. Wohnungsmarktbericht 2014. Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2013. Stadt Dortmund.

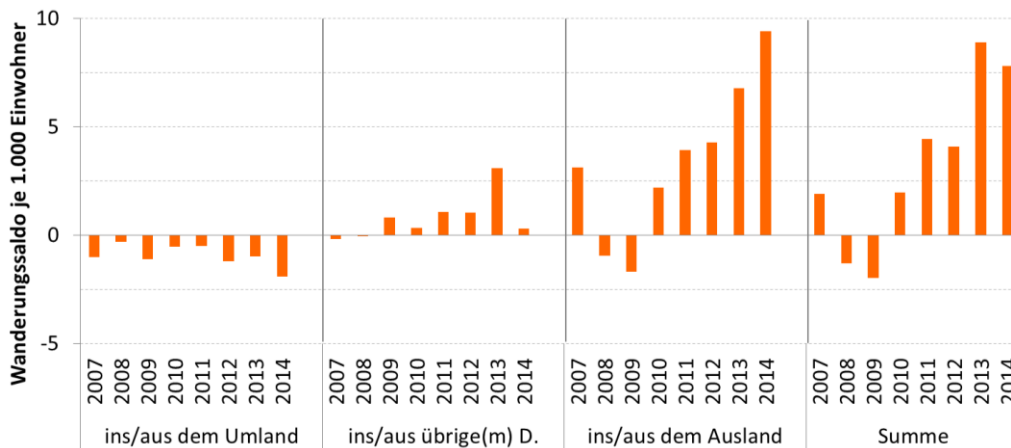
<sup>19</sup> Datenbasis: empirica-Regionaldatenbank (Basis: Destatis).

**Abbildung 5: Wohnungsmarktprofil der Stadtregion Dortmund**

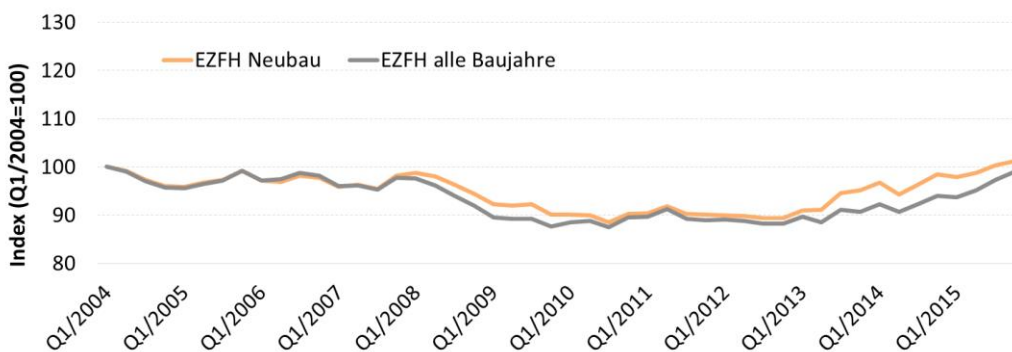
a) Einwohnerentwicklung in der Stadtregion Dortmund



b) Wanderungskomponenten der Stadt Dortmund



c) Entwicklung der Kaufpreise für EZFH in Dortmund (Hedonische Preise, Q4/2004 = 100)



Quelle: Immobilienpreise auf Basis von hedonischen Preisen (100-150 m<sup>2</sup>, gute Ausstattung) – empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH); Bevölkerung und Wanderungen - eigene Berechnung auf Basis IT.NRW und Destatis, Bevölkerung angepasst an Zensus 2011 **empirica**

## 2.2 Erhebungsdesign und Befragungsinhalt

Ziel der Erhebung war nicht die Erhebung möglichst vieler, sondern die Konstruktion einiger weniger, aber dafür möglichst langer Umzugsketten. Dazu mussten so viele Kettenglieder wie möglich lokalisiert und befragt werden. Sobald ein Haushalt einer Kette nicht an der Befragung teilnimmt, ist die Erhebung für die restliche betroffene Umzugskette beendet. Auf jeder Ebene der Kettenglieder ist darum eine möglichst hohe Mitwirkungsbereitschaft der Befragten sicherzustellen. Eine ausreichende anfängliche Fallzahl in der ersten Befragungsrunde ist zudem die Voraussetzung für die erfolgreiche Durchführung der Befragung mit möglichst langen Ketten – denn viele Kettenanfänge sind bereits nach ein oder zwei Kettengliedern „gestorben“.

### Schriftliche Befragung im Eigenheim-Neubau, face-to-face bei Nachmietern

Eine hohe Anzahl an Rückläufen in der 1. Befragungsrunde wurde dadurch sichergestellt, dass möglichst flächendeckend alle identifizierten Neubaugebiete in den einzelnen Stadtregionen angefahren und vor Ort in allen Briefkästen Fragebögen verteilt wurden. Eine hohe Rücklaufquote ab der 2. Befragungsrunde wurde durch Vor-Ort Besuche mit persönlicher Befragung durch empirica-Mitarbeiter sichergestellt, d.h. es wurde ein maximaler Aufwand darauf verwendet, einzelne Kettenglieder zu kontaktieren und so möglichst lange Kettenstränge zu erfassen.

#### 2.2.1 Vorgehen in der ersten Befragungsrunde

Innerhalb der abgegrenzten Stadtregionen wurden in einem ersten Arbeitsschritt Anfang 2015 Einfamilienhaus-Neubaugebiete identifiziert. Aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de) liegen Inserate für Neubau-Einfamilienhäuser mit Adressangabe vor. Diese Objekte wurden geocodiert und somit adressengenau verortet. An Standorten mit mehreren geocodierten Neubau-Einfamilienhausobjekten wurde dann mittels Orthophotos<sup>20</sup> überprüft, ob es sich um ein neues, größeres Baugebiet oder nur um vereinzelte Neubauobjekte (z.B. Baulücken oder Neubau auf bestehenden Grundstücken) handelt. Für die Befragung wurden alle identifizierten Neubaugebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie mit Reihenhäusern einbezogen. In den Neubaugebieten waren anschließend Mitarbeiter von empirica unterwegs und haben die Fragebögen für die Untersuchung in den Briefkästen verteilt. Das Alter der Gebäude sollte dabei nicht mehr als 3 Jahre überschreiten. Im Anhang (Kapitel 2) sind Karten mit den Erhebungsgebieten dargestellt.

---

<sup>20</sup> Vom Land Nordrhein-Westfalen werden digitale Orthophotos in einer Auflösung von 40 cm/Pixel als WebMap-Service (WMS) kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Orthophotos werden alle drei Jahre aktualisiert. Somit sind Neubaugebiete anhand der Vegetation und der Straßen gut zu identifizieren. Weitere Informationen: [http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/geobasis/dienste/nrwatlas/index.html](http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/dienste/nrwatlas/index.html) (letzter Abruf: 21.01.2016).

### 2.2.2 Vorgehen in der zweiten Befragungsrunde

Aus der ersten Befragungsrunde liegen insgesamt 231 auswertbare Fragebögen vor. Davon war bei etwa zwei Dritteln der Fragebögen die Adresse und davon bei etwa der Hälfte der Objekte die genau Lage der vorherigen Wohnung im Gebäude bekannt. Insofern die genaue Lage der Wohnung nicht bekannt war (z.B. Angabe der Etage, aber nicht ob rechte oder linke Seite im Treppenhaus), haben die empirica-Mitarbeiter bei der weiteren Befragung vor Ort versucht, die Wohnung durch Nachfragen bei den Bewohnern dennoch zu identifizieren.

#### **Mehrfaches Aufsuchen mit Ziel einer direkten Befragung**

Dabei galt die folgende Regel für die Zustellung: Der Mitarbeiter suchte die Wohnung im Gebäude auf und klingelte. Wenn die Tür geöffnet wurde, erfolgte eine persönliche Vorstellung des Studieninhaltes und des Befragungszieles. Wenn möglich, wurde die Befragung direkt vor Ort durchgeführt. Wenn Interesse an der Befragung bestand, aber akut keine Zeit dafür vorhanden war, wurde ein Fragebogen mit einem Rücksendeumschlag dagelassen. Wenn niemand in der Wohnung angetroffen werden konnte, wurde das Kettenglied zunächst zurückgestellt und zu einem späteren Zeitpunkt am selben Tag oder an einem anderen Tag erneut aufgesucht.

#### **Gründe für Kettenabbruch**

Dieses Vorgehen wurde entlang der Kettenglieder solange wiederholt, bis entweder die Befragung abgebrochen werden musste (die Bewohner einer Wohnung konnten mehrfach nicht angetroffen werden oder es bestand keine Teilnahmebereitschaft an der Studie) oder ein sachlich begründetes Ende der Kette erreicht wurde. Ein sachlich begründetes Ende ist z.B. ein überregionaler Zuzug (i.d.R. aus beruflichen Gründen), ein Zuzug aus dem Ausland oder ein Zuzug aus dem Elternhaus.

### 2.2.3 Ergebnisse der beiden Befragungsrunden

Insgesamt wurden 32 Ketten in den drei Stadtregionen so weit wie möglich nachverfolgt. Die Teilnahmebereitschaft war dabei in den einzelnen Regionen sehr unterschiedlich. Insbesondere in Dortmund war ein höherer Anteil der Befragten nicht bereit, an der Sickerstudie teilzunehmen. Dadurch bedingt konnte hier nur eine geringe Anzahl an Umzugsketten untersucht werden.

Die Tabelle 1 enthält nur diejenigen Umzugsketten, bei denen mindestens auf der zweiten Stufe eine weitere Folgeadresse vorliegt. Die Ketten sind so aufgebaut, dass in der ersten Befragungsrunde der Kettenanfang in Form eines Eigenheims im Neubaugebiet erhoben wurde. In der zweiten Befragungsrunde wurden alle weiteren Kettenglieder erhoben: zunächst das zweite Kettenglied mittels der vorherigen Wohnung des neuen Eigenheimbewohners. Die Vor-Wohnung des dort nun wohnenden Haushaltes, der jetzt „in der zweiten Stufe“ wohnt, bildet entsprechend das dritte Kettenglied, usw.

**Tabelle 1: Überblick zu den Kettenenden ab der 2. Befragungsrunde**

Gründe für Abbrüche	Köln	Dortmund	Münster	Insgesamt	Anteil
Nicht angetroffen	2	-	1	3	9,4 %
Keine Teilnahmebereitschaft	4	4	-	8	25,0 %
Keine weitere Adressangabe	1	-	1	1	3,1 %
Fragebogen ausgehändigt - kein Rücklauf	3	-	3	6	18,8 %
Wohnung nicht identifizierbar	2	-	-	3	9,4 %
Sachliches Kettenende	2	1	8	11	34,4 %
<b>Ketten insgesamt</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>32</b>	<b>100,0 %</b>

Quelle: eigene Befragung

empirica

### Aufbau des Fragekataloges

Der Fragekatalog war auf allen Stufen derselbe und teilte sich in mehrere Themenbereiche auf. Die Länge wurde mit 4 Seiten möglichst kurz gehalten, um den Aufwand für die Befragten nicht zu hoch zu gestalten, und gleichzeitig wurde versucht, die wichtigen Themen im Hinblick auf Umzüge und Wohnstandortentscheidungen abzudecken. Der Fragebogen enthält Fragen zu den folgenden Themen (der vollständige Fragebogen ist diesem Bericht angehängt, siehe Kapitel 5 im Anhang):

- die aktuelle Wohnsituation (Wohndauer, Wohnungsgröße, Miete oder Eigentum, Zufriedenheit);
- die vorherige Wohnsituation (Gebäudetyp, Miete einschl. Höhe der Nettokaltmiete oder Eigentum, Wohnungsgröße);
- Anschrift der letzten Wohnung;
- Umzugsmotive bzw. Anlässe für den Umzug;
- Bewertung der aktuellen Wohnsituation gegenüber der vorherigen Wohnsituation (20 Kriterien);
- demographische Merkmale (Alter, Haushaltsgröße, Haushaltsnettoeinkommen, berufliche Stellung).

### 2.3 Repräsentativität der Ergebnisse

Das Vorhandensein und die Wirkungsweise von Sickereffekten auf entspannten Märkten steht weitgehend außer Frage: In einer „idealen“ Stadt, in der jeder Haushalt eine Wohnung hat und keine Zuwanderung stattfindet, führt jeder Neubau zu

einer Umzugskette, bei der am Schluss auch Geringverdiener profitieren und im Ergebnis die schlechteste Wohnung dauerhaft aus der Nutzung fällt.

Anders sieht es auf angespannten Märkten mit Zuwanderung aus. Im Extremfall könnte z.B. jeder Neubau sofort von einem zugewanderten Haushalt bezogen werden. Unter dieser Annahme käme es zu keinerlei Umzugsketten und insbesondere könnten Geringverdiener ihre Wohnsituation nicht verbessern.

Wir haben in unserer Studie daher – neben dem eher entspannten Markt in Dortmund – ganz bewusst auch zwei Städte mit sehr angespannten Wohnungsmärkten einbezogen (Münster und Köln). Wenn man nun feststellen kann, dass selbst dort Sickereffekte zu beobachten sind und nach drei bis vier Umzugsketten bereits Durchschnitts- oder gar Geringverdiener profitieren, dann kann man daraus schließen, dass auf weniger angespannten Märkten die Sickereffekte sogar noch schneller vonstattengehen und Geringverdiener schon nach kürzeren Umzugsketten profitieren.

### **Ergebnisse beschreiben Untergrenze der Wirkungsgewalt von Sickereffekten**

Die Ergebnisse dieser Studie sind also in dem Sinne repräsentativ, als dass hier eher eine Untergrenze der tatsächlichen Wirkungsgewalt von Sickereffekten beschrieben wird. In der Gesamtheit aller Städte – insbesondere in Schrumpfungsräumen – wird der Sickereffekt also eher schneller wirken und schon nach weniger Umzugsketten auch Geringverdiener erreichen als in Münster oder Köln.

## **3. Ergebnisse der ersten Befragungsrunde in den Neubaugebieten**

### **3.1 Wer bezieht die neuen Eigenheime?**

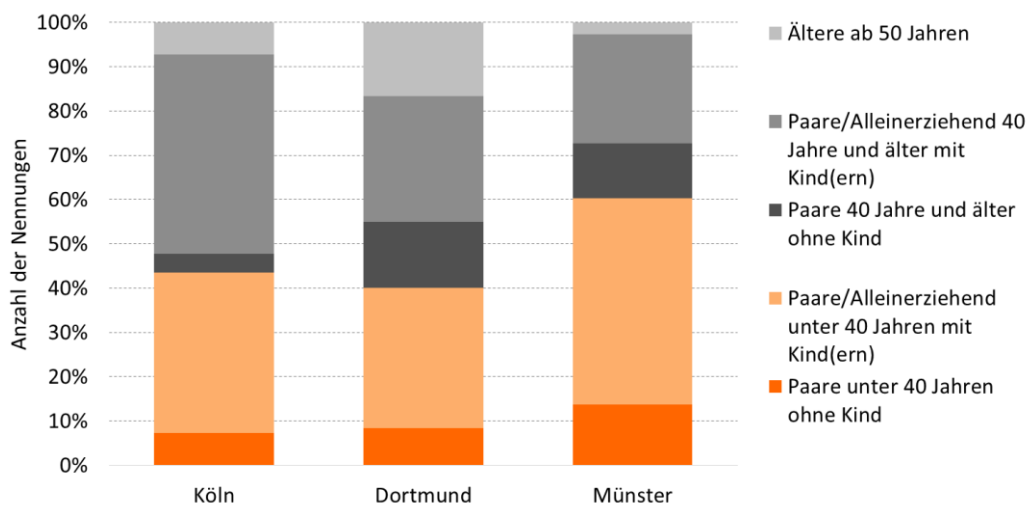
Aus der Befragung in den Neubaugebieten liegen insgesamt 231 auswertbare Fragebögen vor. In diesem Abschnitt wird ein kurzer Überblick über die Struktur der befragten Personen gegeben. Einige ergänzende Auswertungen zu den demographischen Merkmalen sind im Anhang zu finden (vgl. Kapitel 3 im Anhang).

#### **In Münster mehr jüngere, in Dortmund mehr ältere Eigenheimer befragt**

Etwa die Hälfte aller Befragten war unter bzw. über 40 Jahre alt. In der Region Münster war unter den Befragten der Anteil der jüngeren Haushalte, die ein Neubau-Einfamilienhaus erworben hatten, höher als in den anderen beiden Regionen (60 % ggü. 40 % bis 45 %). In Dortmund konnte dagegen ein höherer Anteil an älteren Haushalten ab 50 Jahren erreicht werden (rund 17 % ggü. unter 10 %).

**Abbildung 6: Alter und Haushaltsstruktur**

Auswahl: Bewohner neu gebauter Eigenheime



Quelle: eigene Befragung (n = 202)

empirica

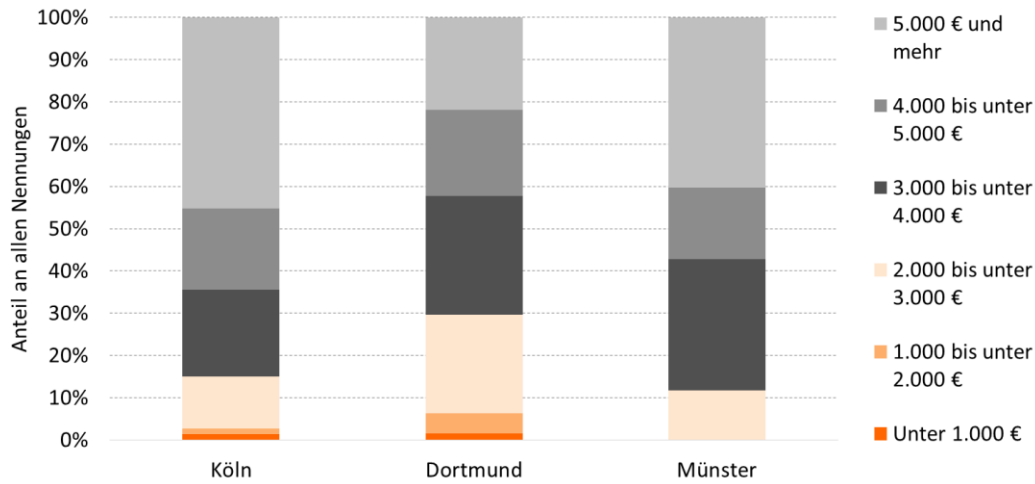
**Monatseinkommen meist über 3.000 Euro (oder Rentner)**

Die Haushalte, die in den Regionen Köln und Münster ein Neubau-Einfamilienhaus bewohnen, weisen zu 40 % und mehr ein Einkommen von mindestens 5.000 € netto im Monat auf. In Dortmund ist der Anteil dieser Einkommensgruppe mit knapp 22 % deutlich geringer. Dies dürfte mit den geringen Durchschnittseinkommen in der Region, aber auch mit den geringeren Kaufpreisen für Einfamilienhäuser in der Region (vgl. Kapitel 2.1) zusammenhängen. Der Erwerb eines Eigenheimes ist in der Region Dortmund bereits mit einem geringeren Haushaltsnettoeinkommen als in den anderen beiden Untersuchungsregionen möglich.

Bei Haushalten mit einem Nettoeinkommen von unter 2.000 € im Monat handelt es sich zudem überwiegend um Haushalte mit älteren Bezugspersonen ab 50 oder 60 Jahren, so dass deren Einkommen meist altersbedingt (Status „Rentner“) niedriger lagen. Das sind vermutlich Haushalte, die das Eigenheim als Alterssitz erwerben und hierfür den Verkaufserlös eines anderen Eigentumsobjektes einsetzen, denn diese Haushalte haben meist auch zuvor in einem Eigentumsobjekt gewohnt. Sonst wäre, insbesondere in der Region Köln, der Erwerb eines Eigenheimes in dieser Einkommensklasse vermutlich auch nicht zu finanzieren gewesen. Die geringen Einkommen ergeben sich also dadurch, dass bereits ein Partner oder sogar beide Personen in Rente bzw. im Ruhestand sind. In Dortmund fallen unter diese Klasse der geringen Einkommen aber auch einzelne alleinerziehende Personen mit einem Einkommen zwischen 2.000 und 3.000 € im Monat.

**Abbildung 7: Haushaltsnettoeinkommen in Euro/Monat**

Auswahl: Bewohner neu gebauter Eigenheime



Quelle: eigene Befragung (n = 214)

empirica

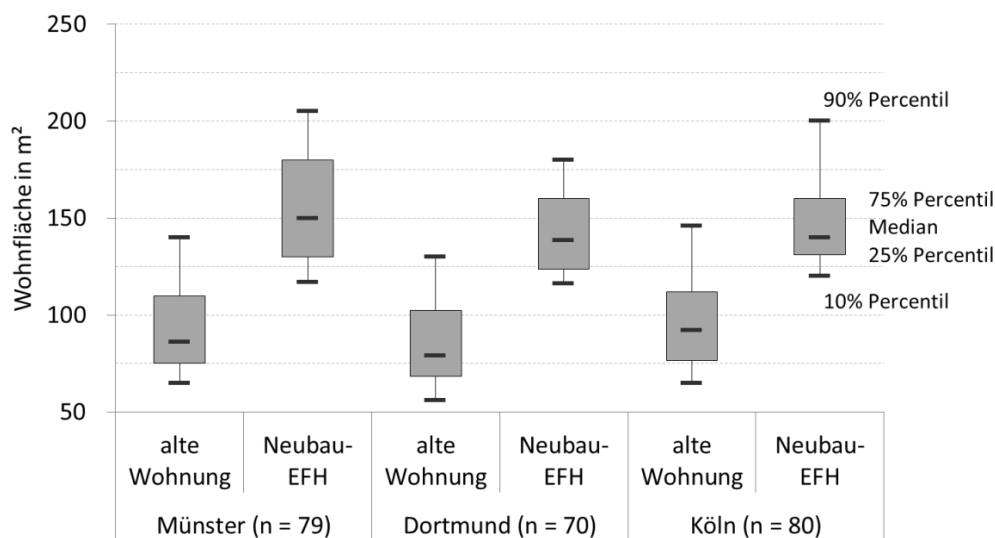
**3.2 Was ändert sich an der Wohnsituation durch das neue Eigenheim?**

**Nach Umzug ins Neubau-Einfamilienhaus doppelte Wohnfläche**

Der Vergleich der Wohnflächen zwischen der vorherigen Wohnung und dem Neubau-Einfamilienhaus zeigt, dass sich die Wohnfläche im Mittel durch den Umzug mehr als verdoppelt. Wer ins Einfamilienhaus zieht, hat im Mittel in Dortmund und Köln rund 140 m<sup>2</sup>, in Münster sogar etwa 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Die mittleren Wohnflächen der alten Wohnungen schwanken zwischen 79 und 92 m<sup>2</sup>. Die Abbildung 8 zeigt weiterhin, dass zwar die Bandbreiten vergleichbar sind (Abstand zwischen 25 %- und 75 %-Perzentil), in Dortmund aber kleinere Wohnungen und Eigenheime von den Befragten bewohnt werden.

**Abbildung 8: Veränderung der Wohnfläche vor/nach dem Umzug**

Auswahl: Bewohner neu gebauter Eigenheime



Quelle: eigene Befragung (n = 229)

empirica



## Die Masse der Befragten sind Ersterwerber von Wohneigentum

Fast alle Befragten (rund 93 %) sind nach dem Umzug Eigentümer und haben zuvor überwiegend in einer Mietwohnung gewohnt (rund 75 % aller Befragten, vgl. dazu auch die ergänzenden Auswertungen Kapitel 3 im Anhang). Haushalte, die vorher bereits in einem Einfamilienhaus wohnten, lebten häufiger im Eigentum als die übrigen Haushalte, die in einer Geschosswohnung gewohnt haben (40 % ggü. rund 20 %).

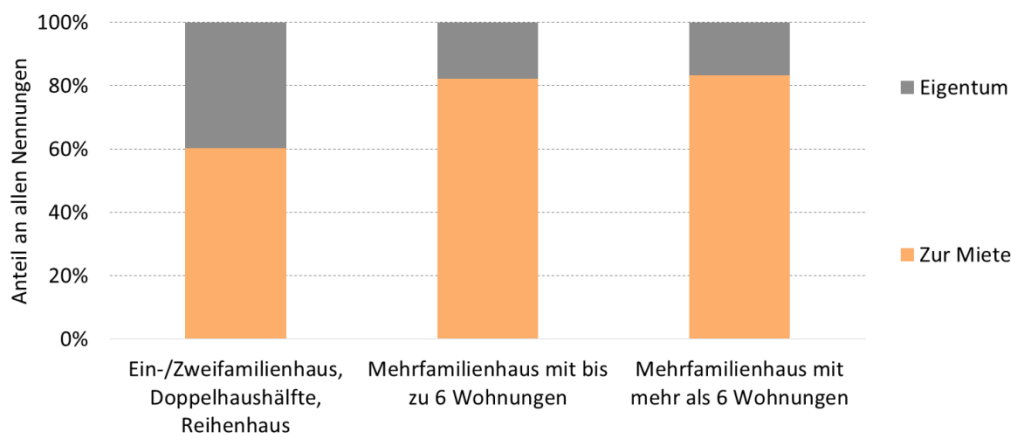
Diejenigen Haushalte, die in einem neuen Einfamilienhaus zur Miete wohnen, waren auch vor dem Umzug schon Mieter. Bei diesen Haushalten standen berufliche Gründe oder Familienzuwachs als Motiv für den Umzug im Vordergrund. Einige dieser Haushalte haben zudem ein vergleichsweise niedriges Haushaltsnettoeinkommen. Vermutlich war es für diese Haushalte nicht möglich, Eigentum zu finanzieren oder aus beruflichen Gründen ist der längere Verbleib in der Region unsicher.

## Die bisherigen Mieter wohnten selten in großen „Mietskasernen“

Nur knapp ein Viertel der Befragten aus den drei Stadtregionen lebte bereits vorher im Eigentum, davon wiederum fast die Hälfte schon in einem Eigenheim (Ein- oder Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhauses). Rund drei Viertel aller Befragten wohnten vorher dagegen zur Miete und diese wiederum überwiegend in einem kleineren Mehrfamilienhaus (3-6 Wohnungen). Dies ist ein weiteres Indiz dafür, dass die Befragten bereits „etabliert“ waren, also schon vor dem Einzug ins Einfamilienhaus in einer qualitativ eher hochwertigeren Wohnung lebten. In Köln ist der Anteil der Haushalte, die in einem großen Mehrfamilienhaus (über 6 Wohnungen) gewohnt haben, etwas höher. Es ist zu vermuten, dass Geringverdiener erst auf einer späteren Stufe zum Zuge kommen. Dies wird die Analyse der Umzugsketten in Kapitel 3 zeigen.

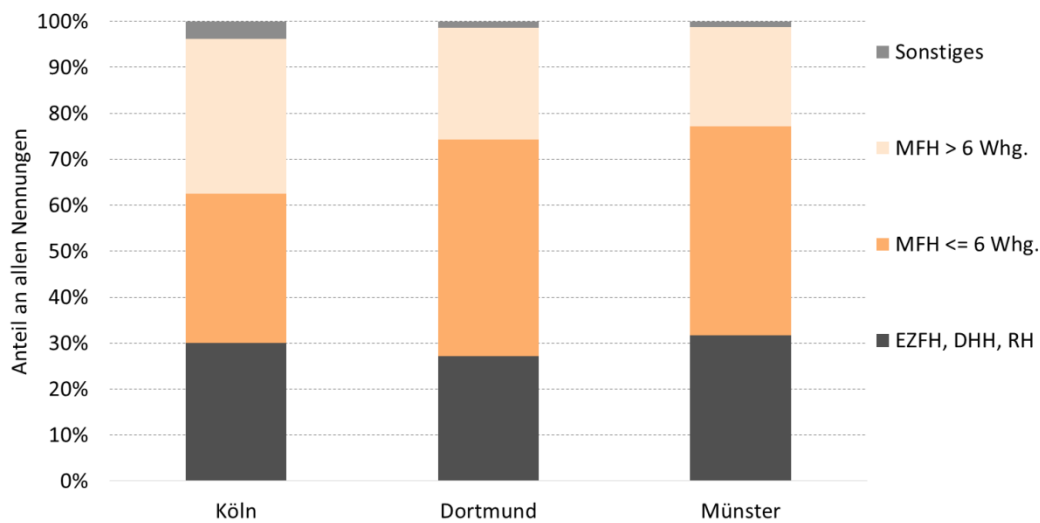
### Abbildung 9: Vorheriges Wohnverhältnis – Wohnform und Eigentumsverhältnis

Auswahl: Bewohner neu gebauter Eigenheime



Quelle: eigene Befragung (n =223)

empirica

**Abbildung 10: Vorheriges Wohnverhältnis – Gebäudetyp**

Quelle: eigene Befragung (n = 229)

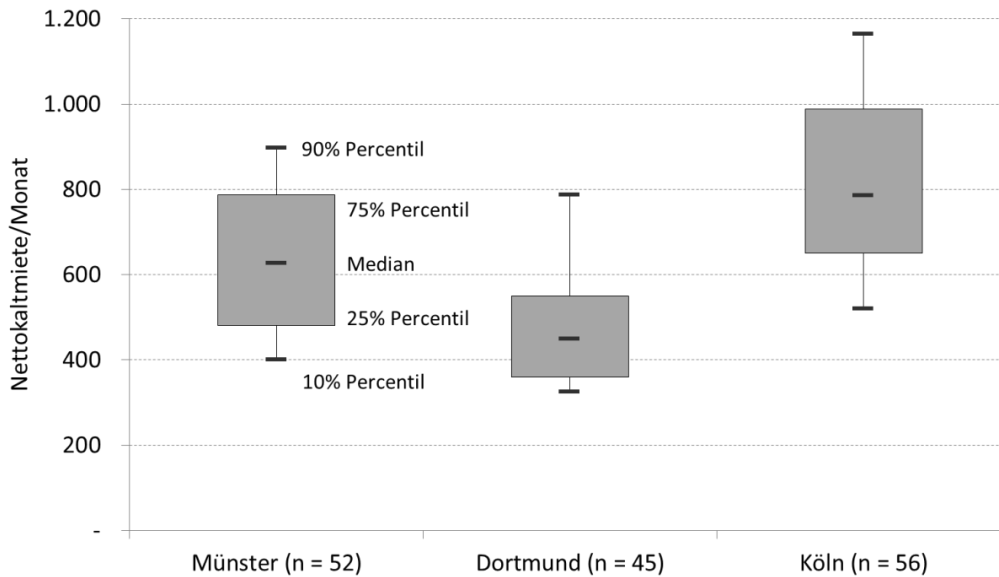
empirica

**Die vormaligen Mieten entsprechen den regionalen Preisunterschieden**

Die bisherige Mietwohnung war in Köln am teuersten und in Dortmund am billigsten (vgl. Abbildung 11). In der Region Münster zahlten die Befragten rund 630 € im Monat für ein Mietobjekt (Spannweite von rund 400 € bis knapp unter 900 €). In Dortmund lag die mittlere Miete der vorherigen Wohnung bei 450 € im Monat. Die teureren Wohnungen lagen bei etwa 780 €. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Region Dortmund nicht nur die günstigeren Mietpreise aufweist, sondern die Befragten auch im Vergleich zu den anderen Regionen in kleineren Wohnungen gewohnt haben. Die Mietpreise in Köln weisen dagegen ein deutlich höheres Niveau von im Durchschnitt 785 € im Monat auf. Die teureren Wohnungen liegen sogar teilweise deutlich über 1.000 €. Die Relationen in der Stichprobe entsprechen damit auch den objektiv zu beobachtenden regionalen Preisunterschieden (vgl. Kapitel 2.1).

### Abbildung 11: Nettokaltmieten vor dem Umzug ins Eigenheim

Auswahl: Bewohner neu gebauter Eigenheime, ohne überregionale Zuzüge



Quelle: eigene Befragung (n = 153)

empirica

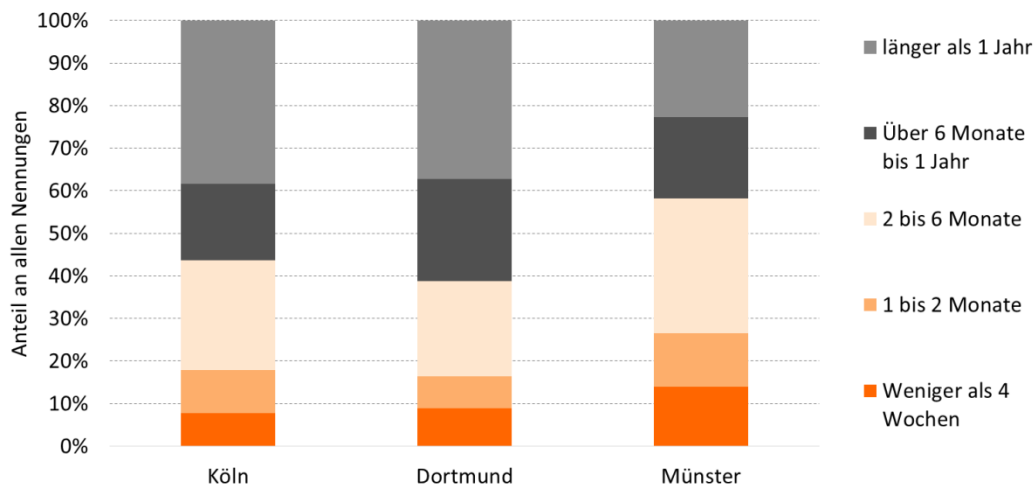
### Nicht selten wird ein Jahr und länger nach einem Objekt gesucht

Die mittlere Suchdauer nach einem Eigenheim bzw. einem Grundstück dafür liegt in der Mehrheit der Fälle zwischen 2 und 12 Monaten. In Münster gibt es etliche Fälle (rund ein Viertel), die weniger als 2 Monate gesucht haben,

Zwischen den Befragten aus den Regionen Köln und Dortmund gibt es dagegen kaum Unterschiede. Das verwundert im Hinblick darauf, dass es in Dortmund und dem Umland vergleichsweise viel Neubau gibt und die Objekte auch deutlich günstiger sind als in den anderen beiden Regionen. Es wäre zu erwarten gewesen, dass die Befragten hier im Vergleich schneller ein geeignetes Objekt finden. Möglicherweise sind die Gründe in der Haushaltstruktur der Befragten zu suchen. Wie bereits dargestellt, ist der Anteil der älteren Haushalte sowie der Haushalte mit einem geringeren Einkommen in Dortmund höher. Dadurch bestehen eventuell besondere Ansprüche (Barrierefreiheit) oder die Suche nach einer geeigneten Wohnlage (z.B. Nahversorgung) gestaltet sich schwieriger. Das hat sich ggf. auf die Suche nach einem finanzierbaren Objekt ausgewirkt.

**Abbildung 12: Dauer der Wohnungssuche**

Auswahl: Bewohner neu gebauter Eigenheime



Quelle: eigene Befragung (n = 224)

empirica

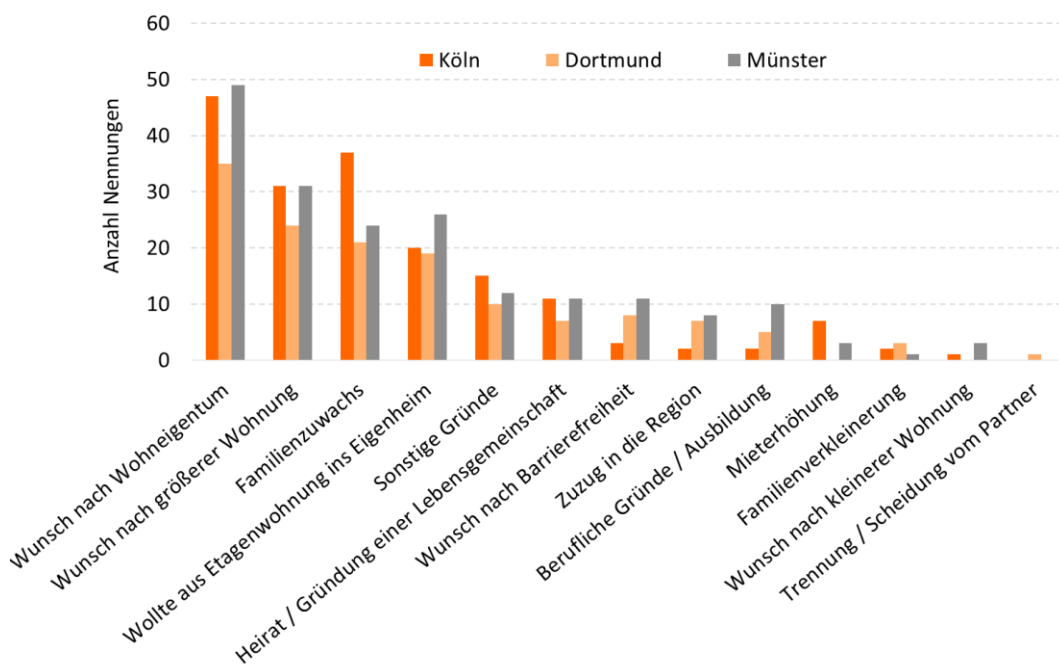
**3.3 Was sind die Umzugsmotive?****Einzug ins Eigenheim schafft Platz für die ganze Familie**

Die häufigsten Motive für den Umzug in ein Eigenheim sind im Zusammenhang mit der Familiengründung zu sehen: So stehen der „Wunsch nach Wohneigentum“ und der Wunsch nach einem „Einfamilienhaus anstelle einer Etagenwohnung“ im Vordergrund, genauso wie auch viele Haushalte mit Kindern als Motiv den „Wunsch nach einer größeren Wohnung“ oder den „Familienzuwachs“ angeben.

Ausbildungs- oder arbeitsplatzbedingte Motive sind dagegen weniger gewichtig, „Zuzug in die Region“ oder „berufliche Gründe“ werden seltener als Motiv genannt. Die entsprechenden Haushalte ziehen zudem eher in eine Mietwohnung, wie die Befragung der weiteren Kettenglieder zeigen. Am häufigsten wurden berufliche Gründe in der Region Münster genannt. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Haushalte mit Kindern, die in die Region zuziehen und dann direkt nach einem Eigenheim suchen. Das Thema Barrierefreiheit wurde vor allem von kinderlosen und älteren Haushalten ab 40 Jahren genannt.

**Abbildung 13: Motive für den letzten Umzug**

Auswahl: Bewohner neu gebauter Eigenheime



Quelle: eigene Befragung (n = 226)

empirica

**Ersterwerber sind vor allem frisch gebackene Familien**

Betrachtet man allein die Ersterwerber, also diejenigen Haushalte, die zuvor zur Miete gewohnt haben (rund 65 % aller Befragten), ergibt sich weitgehend dieselbe Struktur der Umzugsmotive wie in Abbildung 13. Abweichungen ergeben sich jedoch beim „Wunsch nach Wohneigentum“, der nunmehr von mehr als Dreiviertel der vorherigen Mieter als Motiv genannt wird (ggü. 58 % bei allen Befragten). Etwas häufiger wird von den Ex-Mietern auch der „Familienzuwachs“ als Motiv angegeben (rund 41 % gegenüber 36 % bei allen Befragten).

**Etablierte Eigentümer verbessern durch das Eigenheim die Wohnqualität**

Bei den Haushalten, die bereits vorher Eigentümer waren, wurde als häufigstes Motiv angegeben, dass entweder der Wunsch nach einem Wechsel von der Etagenwohnung ins Eigenheim und in eine größere Wohnung bestand – teilweise verbunden mit Familienzuwachs – oder es bestanden individuelle Gründe (Geldanlage, Probleme mit der vorherigen Nachbarschaft, Zusammenzug mit den erwachsenen Kindern, finanzielle Konsolidierung, Rückkehr in die Heimat, Unzufriedenheit mit der Wohnlage). Etwa 16 % der Haushalte, die vorher schon im Eigentum gelebt haben, gaben individuelle Gründe als Umzugsmotiv an. Für die Ersterwerber waren solche Motive nicht relevant.

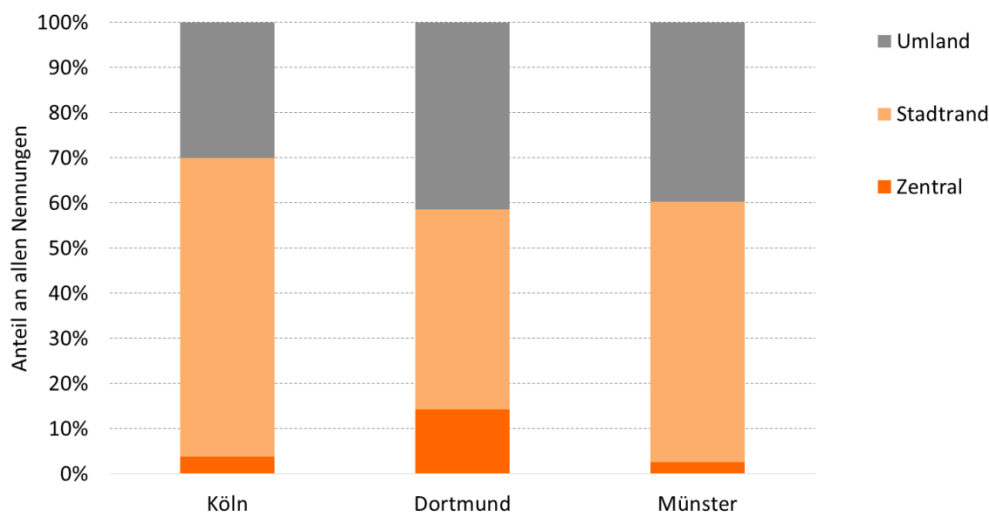
### 3.4 Wird der Wunschstandort realisiert?

#### Neue Eigenheime stehen am Stadtrand oder im Umland...

Das neue Eigenheim steht in der überwiegenden Zahl der Fälle am Stadtrand. Eine Ausnahme bildet hier die Stadt Dortmund. Dies muss vor dem Hintergrund gesehen werden, dass dort in den vergangenen Jahren etliche Neubaugebiete auf zentralen, innerstädtischen Brachen erschlossen worden sind. Diese Gebiete wurden bei der Befragung auch erreicht. Die Haushaltsstruktur der zentral in Dortmund wohnenden Eigenheimer unterscheidet sich jedoch nicht von den übrigen befragten Haushalten.

#### Abbildung 14: Aktueller Wohnstandort

Auswahl: Bewohner neu gebauter Eigenheime



Quelle: eigene Befragung (n = 228)

empirica

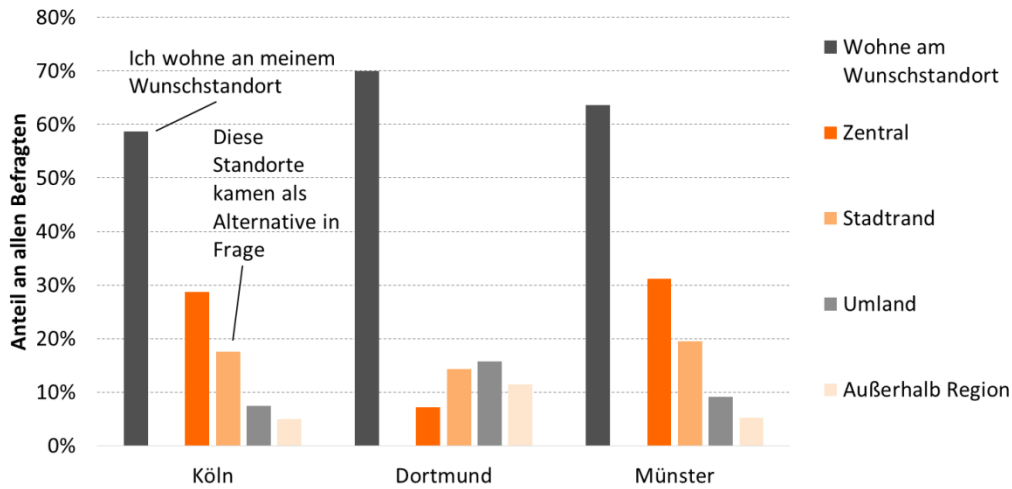
#### ...obwohl viele Eigenheimer lieber zentrumsnäher wohnen würden

Die Mehrheit der Befragten (rund 60 bis 70 %) konnte ein Einfamilienhaus am persönlichen Wunschstandort finden. Vier Fünftel der Befragten, die im Zentrum wohnen, leben an ihrem Wunschstandort. Bei den Befragten am Stadtrand sind es dagegen nur drei Fünftel. Im Umland steigt der Anteil der Eigenheimer am Wunschstandort wieder ein wenig (rund 67 %).

Am höchsten ist der Anteil in der Region Dortmund (oft zentrale Lage!), am niedrigsten in der Region Köln. Auf Grund der angespannten Wohnungsmärkte ist es offenbar weniger Kölner oder Münsteraner Haushalten möglich, tatsächlich am Wunschstandort ein neues Eigenheim zu realisieren. So wäre für jeden dritten Eigenheimer in Köln und Münster auch ein zentraler Standort als Alternative in Frage gekommen (bzw. rund 38 % unter den am Stadtrand Wohnenden in diesen beiden Städten). In Dortmund gilt diese Aussage dagegen für nicht einmal jeden zehnten Befragten. In Münster und Köln wären offensichtlich viele der Befragten lieber weiter ins Zentrum gezogen. In Dortmund dagegen sind die neuen Eigenheimer hinsichtlich des Standortes zufriedener. Das liegt zum einen daran, dass mehr Haushalte ohnehin zentrumsnah wohnen, aber auch daran, dass man eher bereit ist, im Umland zu leben.

**Abbildung 15: Alternative Wohnstandorte**

Auswahl: Bewohner neu gebauter Eigenheime



Quelle: eigene Befragung (n = 227)

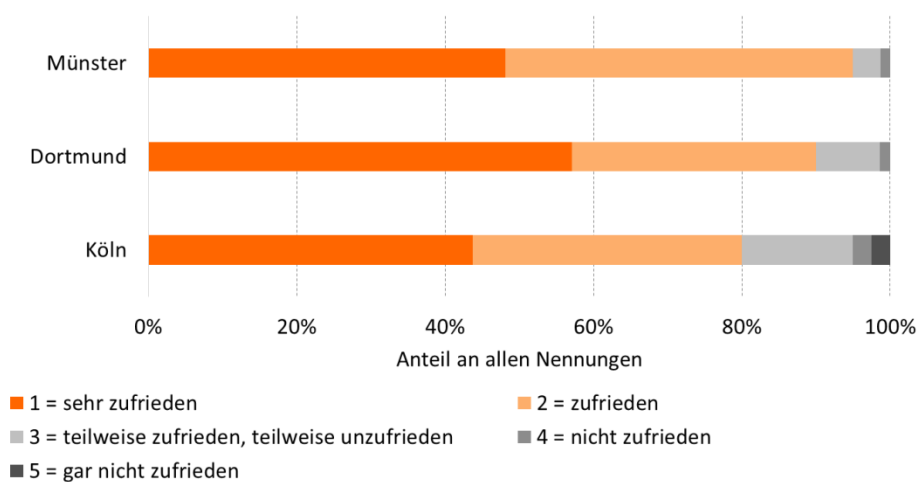
empirica

**Kölner Eigenheimer werden seltener am Wunschstandort fündig**

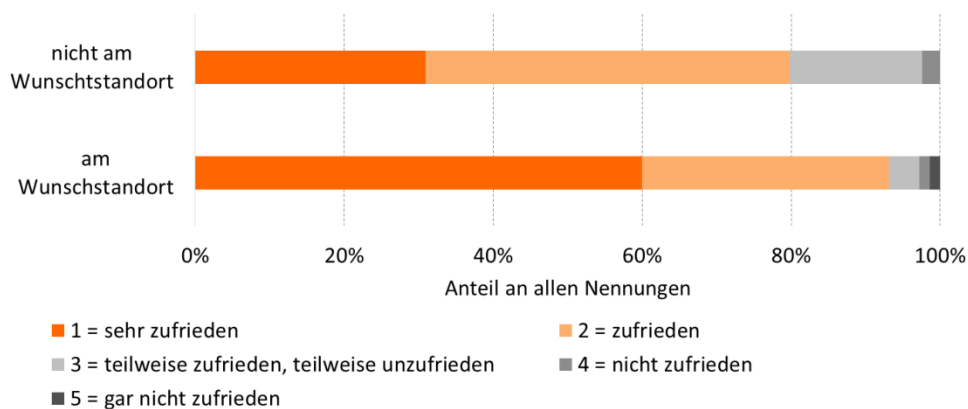
Die Zufriedenheit mit dem jetzigen Wohnstandort ist bei den Befragten dennoch recht hoch und beträgt insgesamt rund 88 % („zufrieden“ oder „sehr zufrieden“). Die meisten „sehr zufriedenen“ Befragten findet man in Dortmund (viele Eigenheime in Zentrumsnähe), die meisten „Unzufriedenen“ dagegen in Köln (sehr viele Eigenheime am Stadtrand) – dort sind rund 6 % der Befragten „nicht“ oder „gar nicht“ zufrieden. Der Anteil der „zufriedenen“ und „sehr zufriedenen“ Haushalte ist hier mit rund 80 % am geringsten.

**Abbildung 16: Zufriedenheit mit aktuellem Wohnstandort**

Auswahl: Bewohner neu gebauter Eigenheime; differenziert nach Wohnort



## Auswahl: Bewohner neu gebauter Eigenheime; differenziert nach Wunschstandort



Quelle: eigene Befragung (n = 229)

empirica

### Kurze Suchdauer, junges Alter, hohes Einkommen und Umlandstandorte machen zufriedener

Wer am Wunschstandort wohnt, ist zufriedener (93 % ggü. 80 %), dasselbe gilt für Eigenheimer im Umland (87 %). Vermutlich wollten „Umländer“ gar nicht weiter ins Zentrum, während „Stadtränder“ dies durchaus bevorzugt hätten (siehe vorherige Auswertung zu alternativen Wohnstandorten). Die Kombination mit anderen Fragen zeigt dagegen nur geringfügig abweichende Zufriedenheitsniveaus: Der vorher bewohnte Wohnungstyp (Einfamilienhaus oder Geschosswohnung) oder der vorherige Wohnstatus (Miete oder Eigentum) haben z.B. keinen signifikanten Einfluss auf die Zufriedenheit. Unterdurchschnittlich zufrieden zeigen sich dagegen die älteren Haushalte ab 50 Jahren (78 %) – diese Haushalte suchen offenbar weniger den schnellen Kompromiss nach dem Familienzuwachs, sondern vielmehr einen langfristigen Wohnsitz. Unterschiede ergeben sich auch in Abhängigkeit der Suchdauer: Wer lange sucht (mehr als 1 Jahr) oder relativ schnell fündig wird (1 bis 2 Monate), ist etwas unzufriedener (84 % bzw. 78 %). Wer sehr schnell fündig wird (weniger als vier Wochen), ist ähnlich zufrieden wie der Durchschnitt (87%). Am zufriedentesten sind aber diejenigen, die zwischen 2 und 12 Monaten suchen (94 %). Offenbar geht man nach längerer Suche eher Kompromisse ein. Wer nicht „sofort“ fündig wird, braucht etwas länger, um das „Traumobjekt“ zu finden. Schließlich spielt auch die Anspannung am lokalen Wohnungsmarkt eine Rolle: Sie verlängert die Suchdauer, drängt eher an den Stadtrand und macht den Erwerb insgesamt teurer. Entsprechend sind diejenigen Haushalte zufriedener, die ein Haushaltsnettoeinkommen von 4.000 oder mehr Euro im Monat vorweisen können (90%).

### Überwiegende Mehrheit wollte keine Mietwohnung, sondern ein Eigenheim

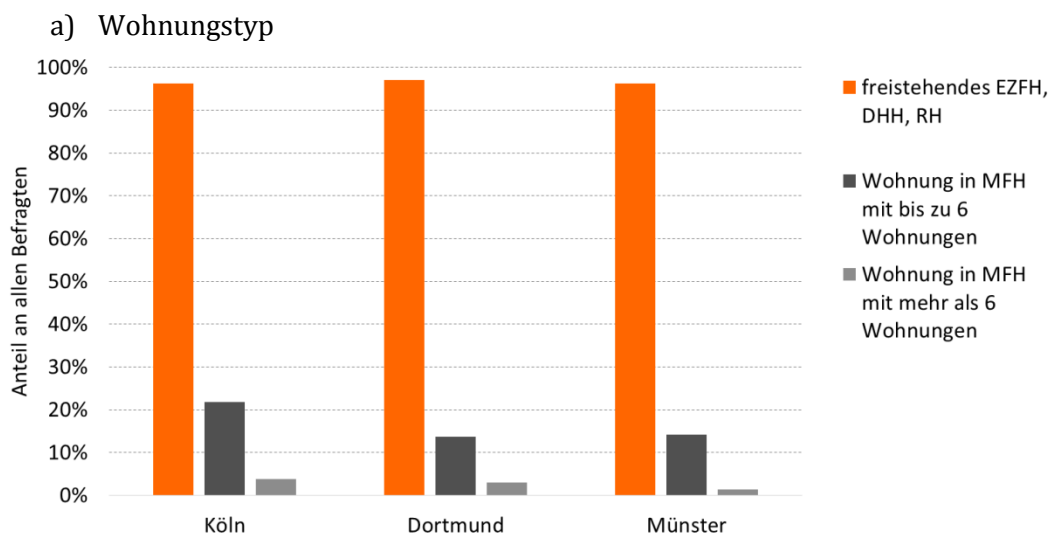
Die insgesamt hohe Zufriedenheit der Befragten erklärt sich aber auch dadurch, dass die meisten das Wunschobjekt gefunden haben: So hat die weit überwiegende Mehrheit der neuen Eigenheimer auch tatsächlich nach einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus, einer Doppelhaushälfte oder einem Reiheneigenheim gesucht. Lediglich für einen Anteil von 13 bis knapp über 20 % kamen Geschosswoh-



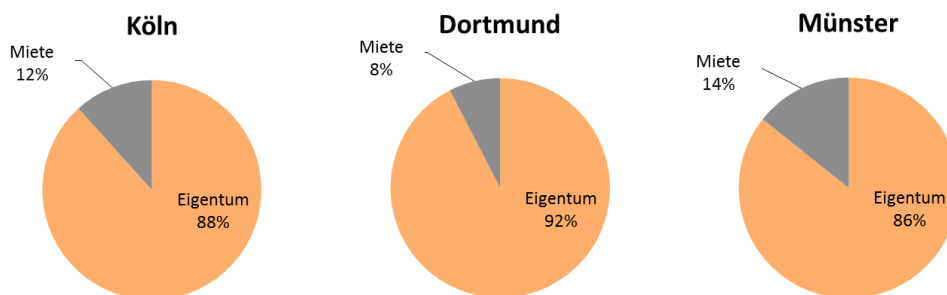
nungen in Mehrfamilienhäusern mit bis zu sechs Wohnungen in Frage. Ebenso hat eine weit überwiegende Mehrheit von rund 90 % der Befragten nach einem Eigentumsobjekt und nicht nach einem Mietobjekt gesucht. Wenn auch nicht immer der Wunschstandort realisiert werden konnte, so haben doch die allermeisten mit ihrem neuen Eigenheim den gewünschten Wohnungstyp und die bevorzugte Eigentumsform gefunden.

### Abbildung 17: Alternative Wohnform bei der Wohnungssuche

Auswahl: Bewohner neu gebauter Eigenheime



### b) Eigentum oder Miete



Quelle: eigene Befragung (n = 222; n = 220)

empirica

## 3.5 Wie verbessert sich die Wohnsituation durch das neue Eigenheim?

### Bessere Ausstattung, kaum familiengerechter und schlechtere Anbindung...

Gegenüber dem alten Wohnstandort verbessert sich für die neuen Eigenheimer nicht nur das Wohnumfeld, sondern auch die Qualität der Wohnung selbst gegenüber der alten Wohnung wird teilweise als erheblich besser bewertet. Mehr als jeder zweite neue Eigenheimer gibt entsprechend an, dass sich seine Wohnung hinsichtlich der Ausstattung (auch: Balkon/Terrasse, baulicher Zustand, äußeres Erscheinungsbild) deutlich nach dem Umzug verbessert hat. Dazu trägt meist auch der ei-

gene Parkplatz nicht unwesentlich bei. Etwas seltener, aber auch häufig genannt werden Verbesserungen im Hinblick auf die Kinderfreundlichkeit (auch: Nachbarschaft, Barrierefreiheit, Nähe zu Grünanlagen und Bildungsstätten). Selten dagegen verbessert der Umzug die Verkehrsanbindung (Nahversorgung, Stadtzentrum, Arbeitsplatz, ÖPNV, Familie, Freizeitangebote).

### **...aber: Junge Familien wohnen sehr wohl kinderfreundlicher**

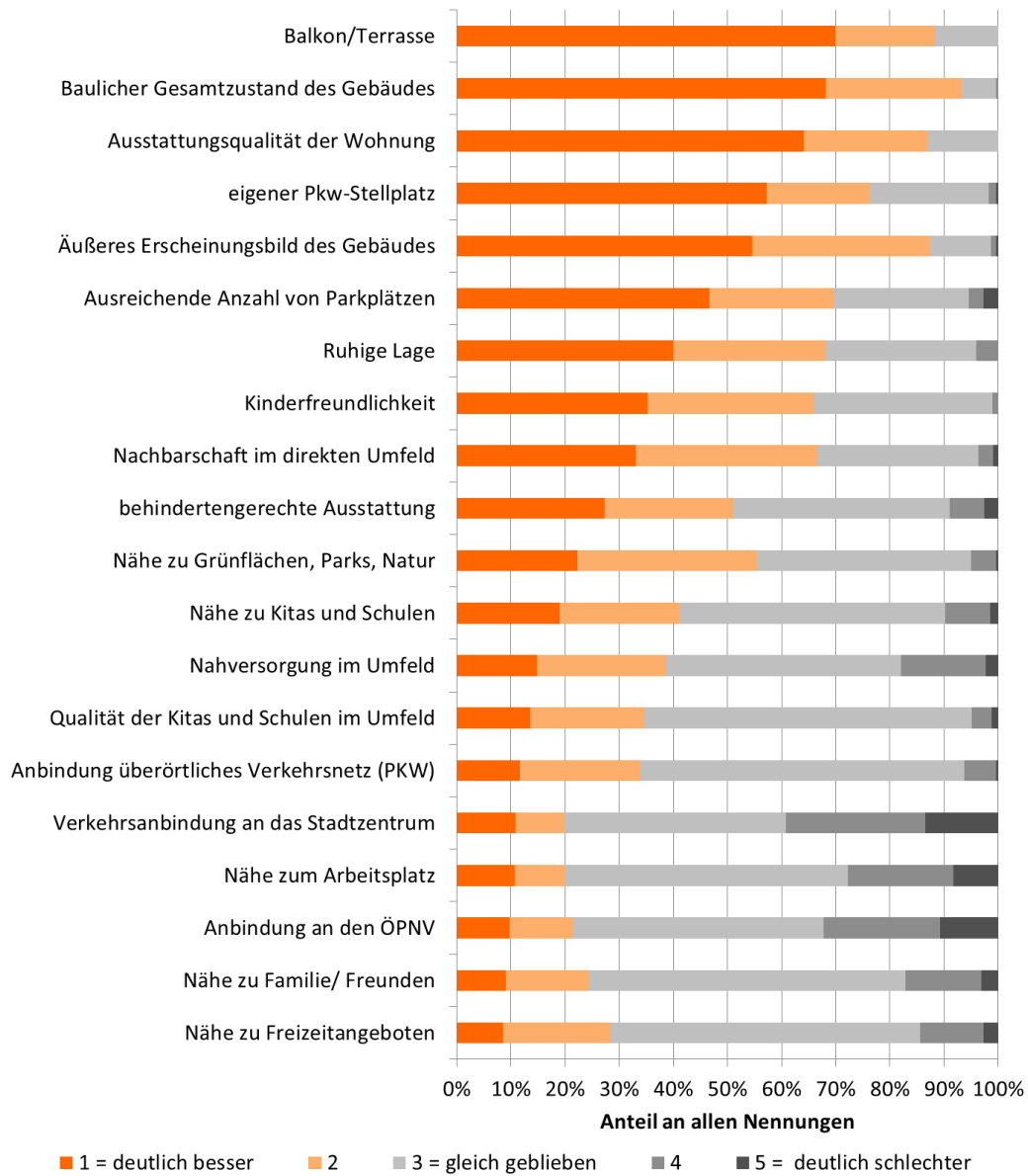
Die Standortfaktoren zur Kinderfreundlichkeit wurden jedoch fast ausschließlich von Haushalten bewertet, die den Familienzuwachs als Motiv genannt haben. Für fast drei Viertel dieser Teilgruppe haben sich dann durch den Umzug ins Eigenheim auch die Kinderfreundlichkeit (72 % ggü. sonst 62 %) gegenüber der vorherigen Wohnung verbessert. Die Verbesserung der ruhigen Lage bewerteten beide Gruppe ähnlich (rund 70 % ggü. 67 %). Für etwa ein Drittel dieser Familien ist sowohl die Nähe zu Kita und Schule besser geworden und es hat sich auch die Qualität der Kitas und Schulen im Umfeld gegenüber dem alten Wohnstandort verbessert.

### **...aber: Berufsbedingte Umzüge verbessern die verkehrliche Anbindung**

Genauso ergibt eine Analyse für die Teilgruppe, die als Umzugsmotiv „berufliche Gründe“ angegeben hat, abweichende Ergebnisse: Knapp die Hälfte dieser Personen (ggü. sonst 18 %) gibt eine Verbesserung hinsichtlich der Nähe zum Arbeitsplatz an. Für die übrigen Haushalte ohne berufsbezogenes Umzugsmotiv ist die Entfernung zumeist gleich geblieben (rund 54 %) oder hat sich sogar bei jedem Vierten verschlechtert.

**Abbildung 18: Verbesserung der Wohnsituation gegenüber vorherigem Wohnstandort**

Auswahl: Bewohner neu gebauter Eigenheime



Quelle: eigene Befragung (n = 226)

empirica

## 4. Analyse der Umzugsketten und Sickereffekte

### 4.1 Hintergrund: Was ist der Sickereffekt?

#### 4.1.1 Die Theorie zum Sickereffekt

Streng genommen beschreibt der Sickereffekt **keine Theorie, sondern pure Lebenserfahrung: Im Rückblick auf die eigene Wohnbiographie wird die überwiegende Mehrheit** feststellen, dass die jeweiligen Nachrücker jünger und einkommensschwächer bzw. die eigene neue Wohnung größer und hochwertiger waren.

Und genau das besagt der Sickereffekt: Wenn gut verdienende Haushalte hochwertigen Neubau beziehen, machen sie anderswo eine weniger hochwertige (Miet-) Wohnung frei. Dorthin können einkommensschwächere Haushalte nachrücken. Wer beispielsweise ein Eigenheim bezieht, war vorher auch nicht obdachlos. Das wurde schon in den 1970er Jahren empirisch belegt.<sup>21</sup> Die damalige Studie hat gezeigt, dass z.B. auch ein neu gebautes Eigenheim durch so genannte Sickereffekte in Form von Umzugsketten kaum geringere soziale Wirkungen hat als eine neu gebaute Sozialwohnung. In die frei werdenden Mietwohnungen ziehen Haushalte aus kleineren oder schlechteren Wohnungen ein. Am Ende dieser Sickerketten werden immer auch einkommensschwächere Haushalte erreicht. Der Effekt dürfte innerhalb eines vergleichsweise kurzen Zeitraumes von wenigen Monaten vonstattengehen, innerhalb dessen die Umzugsketten ablaufen.

Oft wird die Kehrseite dieses Effektes beklagt: Gutverdiener finanzieren die Sanierung heruntergekommener Wohnungen mit der Folge, dass das Mietniveau im Quartier steigt und alteingesessene Geringverdiener vertrieben werden. Doch Gentrifizierung funktioniert auch umgekehrt – nichts anderes besagt der Sickereffekt: **So wie Sanierung von Bestandswohnungen preiswerten Wohnraum „vernichtet“, so schafft oder erhält der hochwertige Neubau die freien Wohnungen für Einkommensschwächere im preiswerten Altbestand.** Proteste gegen Neubau aus Angst vor steigenden Mieten sind daher unbegründet: Wer Neubau verhindert oder verschleppt, „proviziert“ hochwertige Sanierung im Bestand und bewirkt daher genau das Gegenteil, nämlich steigende Mieten im Bestand.

#### 4.1.2 Aktuelle Erfahrungen mit dem Sickereffekt aus Hamburg

Im Rahmen der Studie „Der Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnungsversorgung in Hamburg“, die die Stadt Hamburg im Jahr 2014 veröffentlicht hat, wurden Hamburger Haushalte befragt, die jüngst Neubauwohnungen bezogen haben. Darunter befanden sich Eigenheime (35 %) genauso wie Eigentumswohnungen (25 %)

---

<sup>21</sup> Vgl. Schriftenreihe „Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik“ des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Nr. 07.003, „Sickereffekte verschiedener Formen der Wohnbau- und Bausparförderung“, Bonn 1978 sowie die von der BSU in Auftrag gegebene Untersuchung „Der Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnungsversorgung in Hamburg“, Hamburg 2014.

sowie frei finanzierte (24 %) und geförderte (16 %) Mietwohnungen. Die Untersuchung war auf **quantitative Repräsentativität** ausgelegt, es wurden dazu mit rund 1.500 erfolgreichen Befragungen auch sehr viele Daten gesammelt. Allerdings konnten die Ergebnisse quantitativ repräsentativ nur bis zum zweiten Kettenglied analysiert werden, danach brachen die Fallzahlen rapide ein.

### **Neubauten eher im mittleren und oberen Segment**

Die neu errichteten Wohneinheiten waren im Verhältnis zum Bestand überdurchschnittlich groß, die Eigenheime befanden sich schwerpunktmäßig in den Stadtrandbereichen, Geschosswohnungsbau vielfach in innerstädtischen Randbereichen. Erwartungsgemäß lagen die Miet- bzw. Kaufpreise deutlich höher als im Bestand. Für den Großteil der Neubaubezieher hat sich die Wohnkostenbelastung daher erhöht, insbesondere auch für Bezieher von geförderten Mietwohnungen. Dennoch bezeichnet die Mehrheit ihre Wohnkostenbelastung im Neubau als „gut tragbar“.

### **Vor allem gut situierte Familien im Neubau**

Die Mehrheit der Bezieher von Neubauwohnungen war älter als die Um- und Zuziehenden in Hamburg insgesamt. Im Neubau wohnten zudem deutlich mehr größere Haushalte als in Hamburg insgesamt. Im Ergebnis profitierten vom Wohnungsneubau im Untersuchungszeitraum besonders häufig Familien. Die Einkommen der Neubaubezieher lagen bei Singles und Paaren deutlich über dem Hamburger Durchschnitt. Bei Familien entsprachen sie in etwa dem Hamburger Mittelwert.

### **Neubaubezieher erhöhen ihre Wohnqualität**

Als Umzugsgründe wurde am häufigsten der Wunsch nach Wohneigentum, die zu kleine Wohnung und die Vergrößerung des Haushalts angegeben. Entsprechend führte der Bezug einer Neubauwohnung bei jüngeren Haushalten überwiegend zu einer Zunahme der Wohnfläche.

### **Indirekte Versorgungseffekte des Wohnungsneubaus (Sickereffekte)**

Haushalte, die in Neubauwohnungen eingezogen sind, setzen Wohnungen für nachziehende Haushalte frei – und auch die nachziehenden Haushalte machten zumeist wieder Wohnungen frei. Dies ergeben rund 90 Interviews, die mit Haushalten geführt wurden, welche in die Wohnungen der Neubaubezieher nachgezogen bzw. „nachgesickert“ sind.

Die Studie fand insbesondere heraus:

- Die Neubaubezieher haben vor allem **Hamburger Wohnungen frei gemacht**: Vier von fünf Haushalten im Hamburger Neubau haben bereits zuvor in Hamburg gewohnt.
- Freizüge gab es im gesamten Stadtgebiet, aber **konzentriert in den begehrten innenstadtnahen Stadtteilen** (z.B. Eimsbüttel, Winterhude etc.).
- In 95 % der Hamburger Umzüge wurde die Vorwohnung vollständig frei gezogen; in 5 % der Fälle sind Personen in der Vorwohnung verblieben. Dabei

wurden **zu über 80 % Mietwohnungen** freigesetzt, obwohl nur 40 % eine neu gebaute Mietwohnung bezogen haben!

- Insgesamt haben 100 neubezogene Neubauten 116 Wohnungen im Bestand frei gemacht, davon 94 in Hamburg und Umland.
- Flächenmäßig wurden pro 100 m<sup>2</sup> neubezogenem Neubau 93 m<sup>2</sup> im Bestand frei gemacht, davon 76 m<sup>2</sup> in Hamburg und Umland. Es wurden also (eher teure) große Neubauwohnungen bezogen und dafür (eher preiswertere) kleinere Wohnungen für Nachrücker frei gemacht.
- Die Sickerhaushalte sind im Durchschnitt sowohl **jünger als auch kleiner und verfügen über ein geringeres Einkommen** als die Neubaubezieher!
- Auch die nachziehenden „Sickerhaushalte“ verbesserten mehrheitlich ihre Wohnsituation – die Wohnkostenbelastung stieg erwartungsgemäß auch bei diesen Haushalten durch den Umzug an.

### Fazit der Hamburg-Studie

Die Neubaubezieher waren überwiegend ortsansässige, eher etwas „ältere“ (30 bis 50 Jahre) Familien und Paare mit eher überdurchschnittlichen Einkommen.

Diese Haushalte machten häufig in stark nachgefragten innerstädtischen Lagen Wohnungen frei. Davon profitierten jüngere und kleinere Haushalte mit nur mittleren Einkommen. Insgesamt wurden durch die Umzüge in den Neubau mehr Bestandswohnungen frei als neu gebaut wurden.

Sowohl die Neubaubezieher als auch die „Sickerhaushalte“ berichten insgesamt jeweils zu hohen Anteilen von einer deutlichen Verbesserung ihrer Wohnsituation durch den Umzug.

#### 4.1.3 Untersuchungsziel der vorliegenden Sickerstudie

Ziel der vorliegenden Studie war nicht – wie in Hamburg – eine hohe quantitative Repräsentativität zu erreichen. Ganz im Gegenteil sollten nur einige wenige, aber dafür *qualitativ hochwertige Umzugsketten* nachverfolgt werden. Mit anderen Worten: Ziel war, die Erfassung und detaillierte Beschreibung möglichst langer Umzugsketten. Der Nachteil der „Hamburg-Studie“ lag eben genau darin, dass nur Aussagen über die unmittelbaren Nachrücker im ersten Kettenglied gemacht werden konnten. Diese Haushalte hatten aber meist noch ein (über-)durchschnittliches Einkommen. So entstand der Eindruck, Neubau mache zwar innerstädtische Mietwohnungen frei, aber davon schienen nur gut und besser Verdienende zu profitieren. Die vorliegende Studie zeigt nun in Ergänzung zur „Hamburg-Studie“ auf, wie sich die Einkommen, Wohnflächen, Haushalts- und Altersschichtung oder schlicht auch die Umzugsmotive bei späteren Gliedern der Umzugsketten entwickeln.

Für die drei unterschiedlichen Stadtregionen Köln, Dortmund und Münster konnten insgesamt 32 lange Umzugsketten über mindestens zwei und bis zu vier Kettenglieder vollständig befragt und beschrieben werden. Teilweise liegen auch für das fünfte Kettenglied Informationen vor. Soweit es möglich war, wurden diese durch Befra-

gung des Haushaltes aus dem vorhergehenden Kettenglied zu seiner „alten“ Wohnung erhoben.

## 4.2 Region Köln

In der Region Köln konnten insgesamt 14 lange Umzugsketten verfolgt werden, die mit dem Bezug eines neu gebauten Eigenheimes ausgelöst wurden. Drei dieser Ketten reichen bis ins dritte und eine Kette sogar bis ins vierte Kettenglied. Die befragten Haushalte ab dem zweiten Kettenglied wohnten sowohl in der Kernstadt von Köln als auch am Stadtrand oder im Umland. Die Haushalte, die den Eigenheimern im ersten Kettenglied nachfolgten, bewohnten zuvor fast ausschließlich eine Geschosswohnung zur Miete.

### Abbildung 19: Neubau-Einfamilienhausgebiete in der Region Köln



Fotos: empirica

empirica

### 4.2.1 Entwicklung der Wohnfläche entlang der Kettenglieder

Aus den jeweils letzten erhobenen Kettengliedern sind auch die Wohnfläche und weitere Daten über deren Vorgängerwohnung bekannt, so dass immer auch (Teil-) Informationen für Wohnungen vorliegen, in denen die Nachmieter selbst nicht getroffen wurden bzw. nicht zur Beantwortung der Fragen bereit waren .

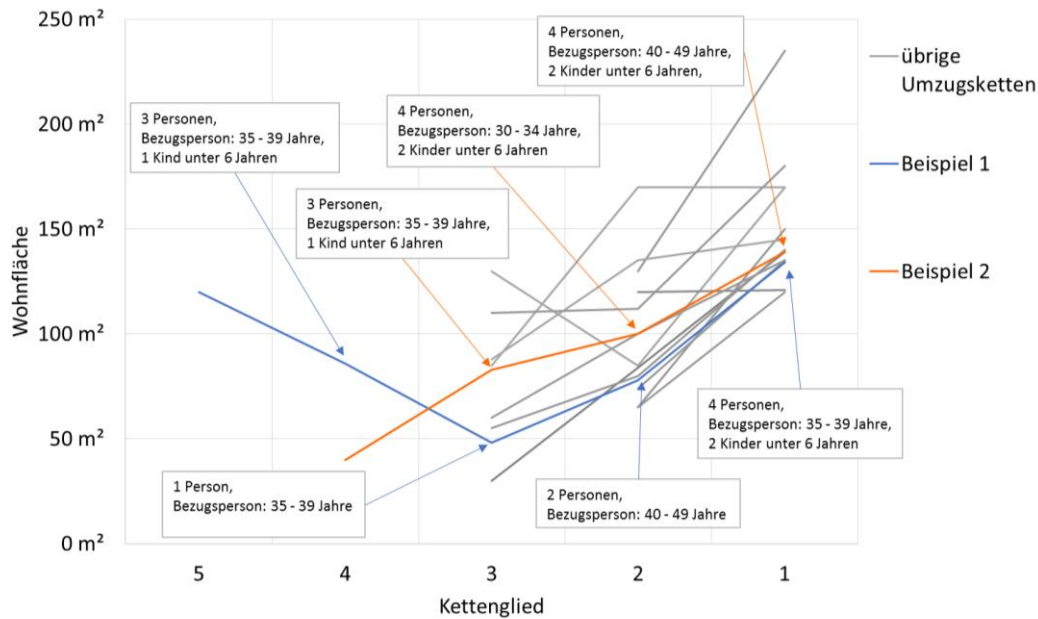
#### Flächenmäßiges „Hochschaukeln“ der Älteren schafft Wohnraum für Jüngere

Die überwiegende Anzahl der beobachteten Umzugsketten zeigt einen kontinuierlichen Anstieg der Wohnfläche durch den Nachzug in frei werdende Wohnungen vorhergehender Kettenglieder (vgl. Abbildung 20; farblich sind zwei Ketten hervorgehoben, die im Folgenden noch detaillierter beschrieben werden). Entlang der Umzugsketten verbessern sich also die Haushalte jeweils durch einen Zugewinn an Wohnraum. Die Wohnflächen pro Kopf (durchschnittlich rund 38 bis 45 m<sup>2</sup>) bleiben entlang der Umzugsketten relativ konstant,<sup>22</sup> weil in die „größeren“ Wohnungen jeweils größere Haushalte einziehen. Die Umzugsketten spiegeln damit gewissermaßen „im Zeitraffer“ die Biographie der Haushalte wider: Junge Singles wohnen

<sup>22</sup> Aufgrund geringer Fallzahlen im Glied 3 (n=2) und 4 (n=1) nicht graphisch dargestellt.

zunächst in kleinen Wohnungen, wechseln beim Zusammenzug mit dem Lebenspartner oder mit steigendem Einkommen in dann gerade frei werdende mittelgroße Wohnungen und beziehen mit zunehmender Haushaltsgröße (Familiennachwuchs) und/oder Einkommenssteigerungen anschließend immer größere und neuere Wohnungen. Umgekehrt wird für nachrückende Generationen, die sich noch in einer früheren Lebensphase befinden und/oder noch geringe Einkommen beziehen, durch das „Hochschaukeln“ der älteren Generationen jeweils eine kleinere und damit preisgünstigere Wohnung frei.

**Abbildung 20: Entwicklung der Wohnfläche entlang der Kettenglieder (Köln)**



Quelle: eigene Befragung

empirica

### Qualitatives „Hochschaukeln“ der „Reicheren“ schafft Wohnraum für „Ärmere“

Tendenziell steigen parallel zur Wohnfläche auch die Haushaltsnettoeinkommen an. Ein Eigenheim erwirbt in Köln in der Regel ein Haushalt mit zwei berufstätigen Erwachsenen, ein oder zwei Kindern und einem überdurchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 4.000 € Euro im Monat (Kapitel 3.1). So machen bereits etablierte Familien den Weg in kleinere und damit preiswertere Wohnungen frei für (noch) kinderlose Paare mit eher durchschnittlichen Einkommen und diese wiederum für (noch) alleinlebende Singles mit eher unterdurchschnittlichen Einkommen.



## 4.2.2 Praxisbeispiel 1: Umzugskette Familie Klein<sup>23</sup> aus Köln

*Vorbemerkung: Diese Kette ist über vier Kettenglieder vollständig dokumentiert. Bis ins fünfte Kettenglied liegen einzelne Angaben (Wohnfläche) vor.*

### Familie Klein bezieht ein Eigenheim...

Im neu gebauten Eigenheim am Stadtrand von Köln lebt Familie Klein als Zwei-Generationen-Haushalt auf 134 m<sup>2</sup>: Die beiden Lebenspartner sind zwischen 35 und 39 Jahren alt und haben zwei kleine Kinder im Vorschulalter unter 6 Jahren. Der Einzug ins Eigenheim war motiviert durch den letzten Familienzuwachs und den Wunsch nach Eigentum. Durch den Umzug haben sich aus Sicht von Familie Klein im Wohnumfeld vor allem die Kinderfreundlichkeit, die Nähe zu den Kitas und die Qualität der Infrastruktur deutlich verbessert. Die Nachbarschaft und die ruhige Lage haben sich ebenfalls erheblich verbessert. Die neue Wohnung ist darüber hinaus in einem besseren Gesamtzustand. Verschlechtert hat sich dagegen die Anbindung an das Stadtzentrum und die Nähe zu Freizeitangeboten. Nach dem Eigenheim bzw. dem Grundstück hat die Familie über ein Jahr lang gesucht, sagt aber, dass sie jetzt an ihrem Wunschstandort lebt.

Glied 1



Eigenheim, 134 m<sup>2</sup>, am Stadtrand von Köln  
**Suchzeitraum:** länger als 1 Jahr  
**Motive:** Familienzuwachs, Wunsch nach Eigentum  
**Alter der Bezugsperson:** 35-39 Jahre  
**Haushalt:** 4 Personen (mit 2 Kindern unter 6 Jahren)  
**Haushaltsnettoeinkommen:** 5.000 Euro und mehr

Grafik: ©KB3 – Fotolia.com

### ..und macht eine große Mietwohnung frei für ein kinderloses Paar...

Familie Klein hatte vorher in einer nur knapp 80 m<sup>2</sup> großen Mietwohnung gewohnt. Diese Wohnung liegt zentral in Köln. Die alte Wohnung hat ein kinderloses Paar im Alter zwischen 40 und 50 Jahren bezogen. Motiviert war dieser Umzug durch den Wunsch nach einer größeren Wohnung. Für das Paar haben sich dadurch einige Standortfaktoren verbessert. Dies betrifft die Nähe zu Grünflächen, die Nachbarschaft, die Verfügbarkeit eines Parkplatzes und die Qualität des Wohngebäudes. Echte Verschlechterungen der Wohnsituationen musste das Paar nicht hinnehmen. Auffällig ist, dass das Paar ein relativ geringes Monatseinkommen von nur 1.000 bis 2.000 € aufweist. Die Mietwohnung ist für etwa 400 € netto kalt aber sehr günstig. Das Paar hat nach dieser Wohnung weniger als vier Wochen gesucht und ist mit seinem neuen Wohnstandort zufrieden.

Glied 2

<sup>23</sup> Name wurde geändert.



Mietgeschosswohnung, 80 m<sup>2</sup>, zentral in Köln  
**Suchzeitraum:** weniger als 4 Wochen  
**Motive:** Wunsch nach größerer Wohnung  
**Alter der Bezugsperson:** 40-49 Jahre  
**Haushalt:** 2 Personen  
**Haushaltsnettoeinkommen:** 1.000 bis unter 2.000 Euro

Foto: empirica

### ...in dessen preiswerte Single-Wohnung ein Alleinstehender ziehen kann ...

Das kinderlose Paar hat zuvor in einer für zwei Personen sehr kleinen Geschosswohnung mit 48 m<sup>2</sup> im Zentrum von Köln zur Miete gewohnt. Dort wohnt nun eine alleinstehende Person Mitte 30. Diese hat zuvor in einer Wohngemeinschaft, ebenfalls zentral in Köln, gelebt und wollte nun gerne alleine wohnen. Im Vergleich zum WG-Zimmer hat sich die monatliche Miete nur um knapp 20 € erhöht. Der Mieter ist zufrieden mit dem jetzigen Wohnstandort, den er als Wunschstandort bezeichnet. Dabei hat sich die Anbindung an den ÖPNV und die Nahversorgung im Umfeld deutlich verbessert. Kleinere Abstriche musste der Mieter bei der Lautstärke im Wohnumfeld sowie beim Zustand des Gebäudes machen. Die Suche nach dieser kleinen Wohnung hat zwischen 2 und 6 Monaten gedauert.

Glied 3




Mietgeschosswohnung, 48 m<sup>2</sup>, zentral in Köln  
**Suchzeitraum:** 2 bis 6 Monate  
**Motive:** Wunsch alleine zu wohnen (Auszug aus WG)  
**Alter der Bezugsperson:** 35-39 Jahre  
**Haushalt:** 1 Person  
**Haushaltsnettoeinkommen:** -

Foto: empirica

### ...was einem Trennungspartner den Einzug in eine WG ermöglicht

In der Wohngemeinschaft konnte eine von zwei Bewohnern befragt werden. Die Wohnung hat insgesamt rund 84 m<sup>2</sup>. Das Neumitglied der WG ist auf Grund einer Trennung vom Lebenspartner umgezogen und Ende 30 Jahre alt. Die vorherige Wohnung in Viersen hatte rund 120 m<sup>2</sup>. Durch den Umzug nach Köln wohnt die Person nun deutlich näher am Arbeitsplatz und ist viel besser an den ÖPNV angebunden. Aber auch die Nähe zu Freizeitangeboten, zur Familie und zu Freunden hat sich deutlich verbessert. Gegenüber der alten Wohnung sind das Erscheinungsbild des Gebäudes und einige weitere Merkmale (Parkplatz, Balkon) deutlich schlechter geworden bzw. gleichgeblieben (Ausstattung der Wohnung, Zustand des Gebäudes).

Glied 4

	<p>Mietgeschosswohnung, 86 m<sup>2</sup>, zentral in Köln  <b>Suchzeitraum:</b> weniger als 4 Wochen  <b>Motive:</b> Trennung / Scheidung vom Partner  <b>Alter der Bezugsperson:</b> 35 bis 39 Jahre  <b>Haushalt:</b> 2 Personen  <b>Haushaltsnettoeinkommen:</b> 3.000 bis unter 4.000 Euro</p> <p>Foto: empirica</p>
<p>Adresse unbekannt</p>	<p>Viersen (Dülken)  Einfamilienhaus (Miete), 120 m<sup>2</sup></p>

### Eine Kette schafft Platz für Familien und preiswerten Wohnraum für Singles

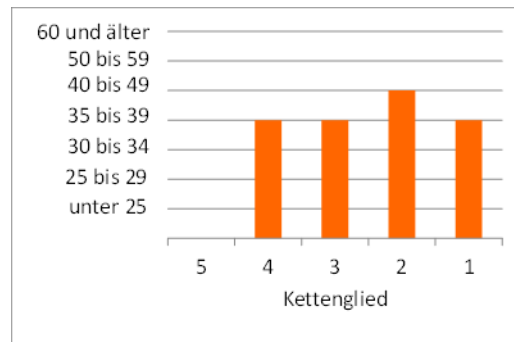
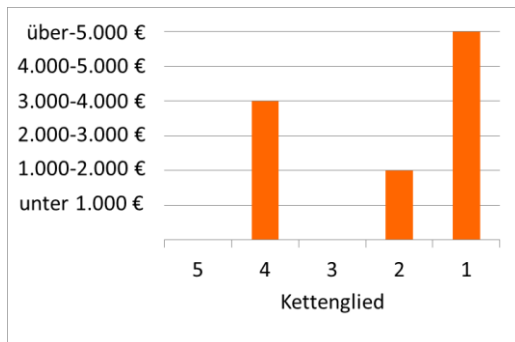
Die Entwicklung der Kettenglieder über die gesamte Kette ist sehr heterogen. Die Kette zeigt aber deutlich, wie zunächst durch den Umzug einer Familie in ein Eigenheim eine Mietwohnung, die für vier Personen zu klein ist, im Zentrum von Köln frei wird. In diese Wohnung zieht ein älteres Paar, das ebenfalls in einer viel zu kleinen Wohnung gewohnt hat. Das wiederum gibt einer alleinstehenden Person, die nicht mehr in einer Wohngemeinschaft leben möchte, die Möglichkeit, eine kleine und günstige Wohnung in Köln zu beziehen, ohne dass die monatlichen Wohnkosten steigen. Davon profitiert dann auch eine Person, die wegen einer Trennung aus der gemeinsamen Wohnung auszieht und nun näher an den Arbeitsplatz rückt. Während bei den ersten beiden Haushalten der Wunsch nach einer größeren Wohnung das zentrale Motiv für den Umzug darstellt, spielt bei den nachfolgenden Personen die Wohnfläche keine größere Rolle. Hier ging es vermutlich eher darum, zentral in Köln („am Wunschstandort“) eine bezahlbare Wohnung zu finden. Alle befragten Haushalte konnten somit ihre Wohnwünsche weitestgehend realisieren.

Fazit

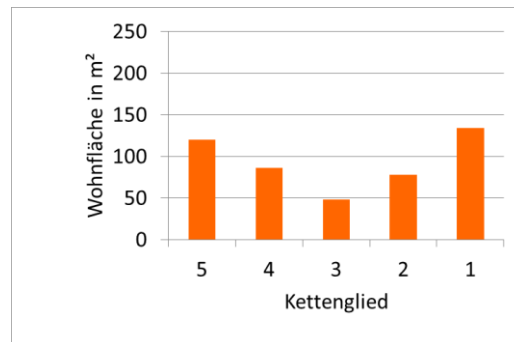
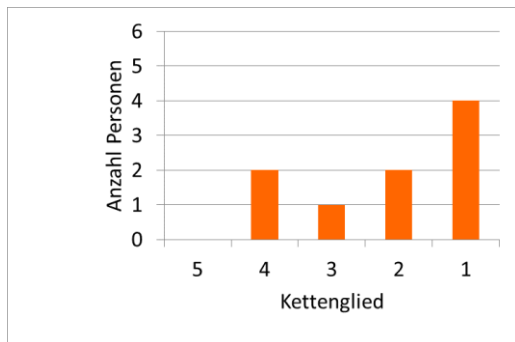
### Abbildung 21: Entwicklung ausgewählter Indikatoren entlang der Umzugskette (Köln - Beispiel 1)

a) Monatliches Haushaltsnettoeinkommen

b) Alter der Bezugsperson



c) Haushaltsgröße

d) Wohnfläche in m<sup>2</sup>

Quelle: eigene Befragung

empirica

#### 4.2.3 Praxisbeispiel 2: Umzugskette Familie Klumpp<sup>24</sup> aus Köln

*Vorbemerkung: Diese Kette ist über drei Kettenglieder vollständig dokumentiert. Der Umzug zwischen dem zweiten und dritten Kettenglied ist im selben Haus erfolgt. Vom vierten Kettenglied sind nur einzelne Angaben der Vermieter bekannt. Vor Ort konnte der jetzige Haushalt nicht befragt werden.*

#### Familie Klumpp bezieht ein Eigenheim...

Den Ausgangspunkt der Umzugskette stellt ein 139 m<sup>2</sup> großes Einfamilienhaus am Stadtrand von Köln dar. Hier lebt ein Paar zwischen 40 und 50 Jahren mit zwei Kindern unter 6 Jahren. Der Wunsch nach Eigentum im Eigenheim anstelle der Mietwohnung spielte eine große Rolle bei der Wohnstandortwahl. Die meisten Standortfaktoren sind durch den Umzug gleich geblieben, denn auch die vorherige Wohnung lag am Stadtrand von Köln. Gleichwohl wohnt Familie Klumpp jetzt in einer ruhigeren Lage und die Nachbarschaft und die Kinderfreundlichkeit des Wohnumfeldes haben sich verbessert. Auch die Ausstattung und der Gebäudezustand der eigenen vier Wände sind gegenüber der vorigen Mietwohnung deutlich besser.

Glied 1

<sup>24</sup> Name wurde geändert.



Eigenheim, 139 m<sup>2</sup>, am Stadtrand von Köln  
**Suchzeitraum:** 2 bis 6 Monate  
**Motive:** Familienzuwachs, Wunsch nach größerer Wohnung, Wunsch nach Eigentum, wollte aus Etagenwohnung ins Eigenheim, Verkehrs- und Parksituation, hohe Nebenkosten (Strom)  
**Alter der Bezugsperson:** 40-49 Jahre  
**Haushalt:** 4 Personen (mit 2 Kindern unter 6 Jahren)  
**Haushaltsnettoeinkommen:** 5.000 Euro und mehr

Grafik: ©KB3 – Fotolia.com

### ...und macht eine große Mietwohnung frei für eine jüngere Familie...

Familie Klumpp hat vorher in einer Mietwohnung mit 100 m<sup>2</sup> gelebt. In diese Wohnung am Stadtrand von Köln ist mittlerweile eine junge Familie Anfang 30 Jahre mit zwei Kindern unter 6 Jahren eingezogen. Die neuen Bewohner haben sich eine größere Wohnung gewünscht. Familie Klumpp war diese Mietwohnung mit vier Personen zu klein geworden. Sie hatte aber explizit auch den Wunsch nach Eigentum geäußert. Für die Nachrückerfamilie wäre auch ein Einfamilienhaus und Eigentum in Frage gekommen. Sie hat bis zu einem halben Jahr gesucht und weist mit über 5.000 € im Monat auch ein relativ hohes Haushaltsnettoeinkommen auf. Das Besondere ist aber, dass die Familie so innerhalb des Hauses aus einer kleineren Wohnung leicht und bequem umziehen konnte. Entsprechend haben sich die Standortfaktoren und die Wohnungsmerkmale für die Familie nicht geändert.

Glied 2



Mietgeschosswohnung, 100 m<sup>2</sup>, am Stadtrand von Köln  
**Suchzeitraum:** 2 bis 6 Monate  
**Motive:** Familienzuwachs, Wunsch nach größerer Wohnung  
**Alter der Bezugsperson:** 30-34 Jahre  
**Haushalt:** 4 Personen (mit 2 Kindern unter 6 Jahren)  
**Haushaltsnettoeinkommen:** 5.000 Euro und mehr

Foto: empirica

### ...wodurch eine geringer verdienende und kleinere Familie nachrücken kann

Über die etwa 80 m<sup>2</sup> große, frei gewordene Wohnung freut sich nun ebenfalls eine Familie, die jedoch noch jünger ist und erst ein Kind hat (unter 6 Jahren). Außerdem steht dieser Kleinfamilie nur ein deutlich niedrigeres Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2.000 und 3.000 € im Monat zur Verfügung. Gleichwohl konnte sich auch dieser Haushalt verbessern, da die alte Wohnung mit 40 m<sup>2</sup> viel zu klein geworden

Glied 3

war, nachdem der Familiennachwuchs dazugekommen ist. Sie hat vorher sehr zentral in Köln in einer Dachgeschosswohnung gelebt. Inwiefern sich die Standortfaktoren durch den Umzug verbessert haben, ist leider nicht bekannt, weil die befragte Person hierzu keine Angaben gemacht hat. Insgesamt ist die Familie mit der neuen Wohnung aber sehr zufrieden.

	<p>Mietgeschosswohnung, 83 m<sup>2</sup>, am Stadtrand von Köln  <b>Suchzeitraum:</b> weniger als 4 Wochen  <b>Motive:</b> Familienzuwachs, Zusammenzug mit Partnerin  <b>Alter der Bezugsperson:</b> 35-39 Jahre  <b>Haushalt:</b> 3 Personen (mit einem Kind unter 6 Jahren)  <b>Haushaltsnettoeinkommen:</b> 2.000 bis 3.000 Euro</p>
	<p>Mietgeschosswohnung, 40 m<sup>2</sup>, zentral in Köln</p>

Foto: empirica

Foto: empirica

### Eine Kette schafft Platz für ältere Familien und jüngere Geringverdiener

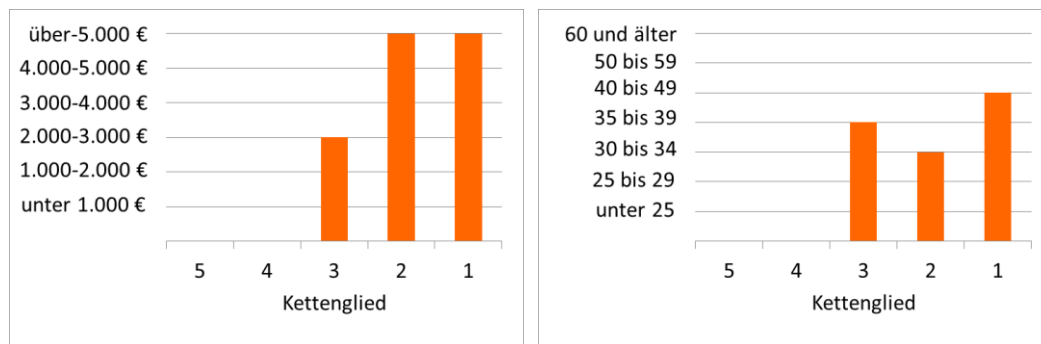
Die betrachtete Umzugskette zeigt, soweit sie zurückverfolgt werden konnte, dass durch den Umzug einer Familie ins Eigenheim nicht nur Paare ohne Kinder in die vorherige Mietwohnung ziehen, sondern in diesem Fall auch eine Familie mit ebenfalls zwei Kindern, die dringend Bedarf nach mehr Wohnfläche hatte, aber aus nicht näher bekannten Gründen den durchaus gewünschten Umzug in ein Eigenheim nicht realisieren konnte. Dadurch wiederum hat eine jüngere Familie mit einem Kind ebenfalls die Möglichkeit bekommen, aus der zu klein gewordenen Dachgeschosswohnung mitten in Köln an den Stadtrand zu ziehen. Alle betrachteten Haushalte konnten somit durch den Umzug ihre Wohnfläche erhöhen und haben einem Haushalt mit geringeren Anforderungen bzw. auch einem kleineren Haushaltsnettoeinkommen eine Wohnung frei gemacht.

Fazit

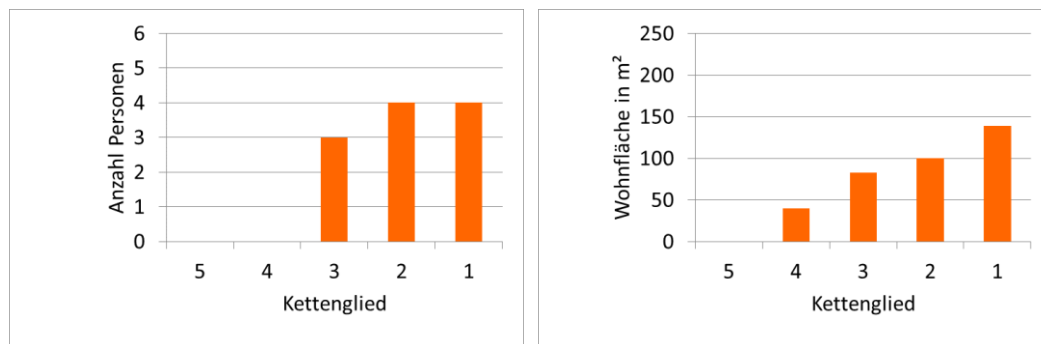
### Abbildung 22: Entwicklung ausgewählter Indikatoren entlang der Umzugskette (Köln – Beispiel 2)

a) Monatliches Haushaltsnettoeinkommen

b) Alter der Bezugsperson



c) Haushaltsgröße

d) Wohnfläche in m<sup>2</sup>

Quelle: eigene Befragung

empirica

#### 4.2.4 Fazit: Neue Eigenheime am Stadtrand schaffen zentrale Mietwohnungen

Die Stadt Köln und ihr Umland sind durch einen hohen Zustrom an Menschen aus ganz Deutschland und auch aus dem Ausland geprägt. Entsprechend besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und bedingt durch ein geringes Angebot entsprechend hohe Kaufpreise und Mieten (Kapitel 2.1). Für viele Haushalte mit Kindern ist die Realisation von Eigentum innerhalb der Stadtgrenzen oder der Umzug von einer kleinen Mietwohnung in eine größere Wohnung schwierig. Dadurch bedingt gibt es auch eine hohe Abwanderung in die Umlandkommunen.

#### Umzüge ins Eigenheim am Stadtrand machen vor allem Mietwohnungen frei

Von den weiterverfolgten Umzugsketten konnten fast alle befragten Haushalte ihren Wunschstandort realisieren. Auf dem knappen Wohnungsmarkt werden durch die Umzüge von Familien ins Eigenheim am Stadtrand oder ins Umland vor allem Mietwohnungen frei. In diese ziehen sowohl Familien, die mehr Wohnfläche benötigen, als auch Paare ohne Kinder und Ältere. Auffällig ist, dass in Köln im Vergleich zu den anderen Befragungsregionen der Anteil der älteren Paare ab 40 Jahren mit Kindern und einem vergleichsweise hohem Einkommen bei den Eigenheimerwerbenden deutlich höher ist. Dies zeigt auch, dass die Eigentumsbildung in der Region erst später bzw. mit höherem Einkommen erfolgen kann als in anderen Wohnungsmarktregio-

nen. Familien, die diesen Wunsch nicht realisieren können, schauen sich auch innerhalb der Stadtgrenze nach einer größeren Mietwohnung um. Dadurch schaffen sie wiederum Platz in kleinen, zentralen Mietwohnungen für Paare ohne Kinder und Singlehaushalte oder Familien mit einem geringeren Haushaltsnettoeinkommen.

### 4.3 Region Dortmund

Die Befragungen in Dortmund haben sich etwas schwieriger gestaltet, da bei 36 Adressen im Kettenglied 2 insgesamt 8 nicht zur Teilnahme bereit waren und bei 19 (mehrfach) angefahrenen Adressen niemand angetroffen wurde. Bei weiteren 4 Haushalten war entweder die vom Vormieter angegebene Adressangabe komplett falsch oder nicht eindeutig zuzuordnen (z.B. wohnten die angetroffenen Bewohner mindestens 10 Jahre dort). Das größte Problem bei der Identifizierung der Wohnungen sind die Klingelbords am Hauseingang von großen Mehrfamilienhäusern, die oft keinen Hinweis auf die Lage der zu suchenden Wohnung liefern. Die Bewohner solcher Häuser sind oft nicht bereit, fremde Personen zu „Recherchezwecken“ in das Gebäude zu lassen. Die Probleme traten auch bei den fünf weiterverfolgten Ketten auf. In der Konsequenz ist es in Dortmund häufiger und früher zu Abbrüchen der Ketten gekommen als in Köln oder Münster.

#### Abbildung 23: Neubau-Einfamilienhausgebiete in der Region Dortmund



Fotos: empirica

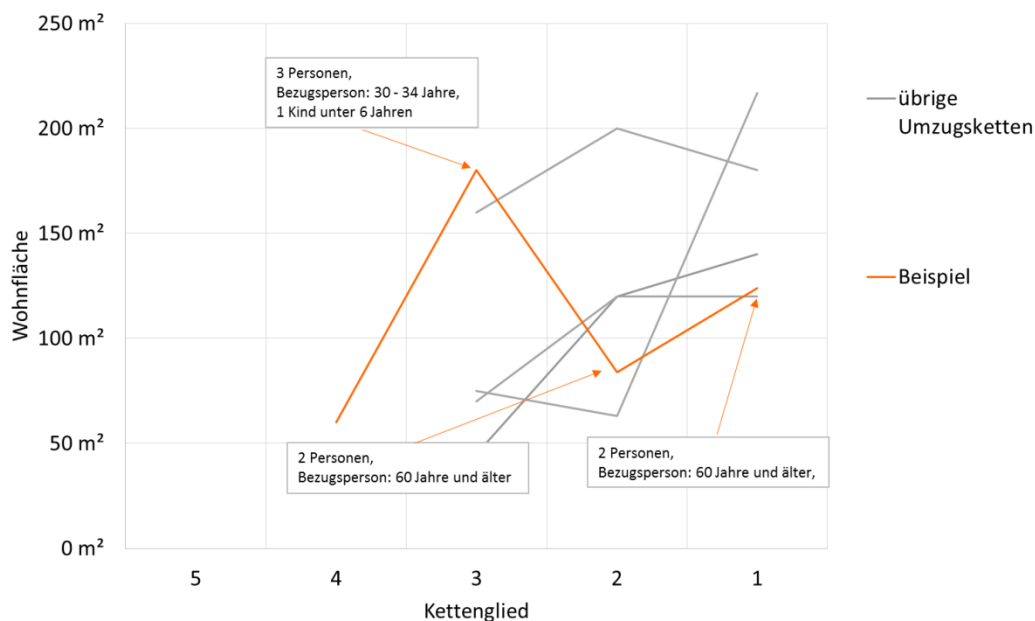


empirica

#### 4.3.1 Entwicklung der Wohnfläche entlang der Kettenglieder

Bis auf einen Fall zeigen alle Umzugsketten wieder einen nahezu kontinuierlichen Anstieg der Wohnfläche durch den Nachzug in frei werdende Wohnungen vorhergehender Kettenglieder (vgl. Abbildung 24). Die Kette mit einem untypischen Wohnflächen-Verlauf ist farblich hervorgehoben und wird im Folgenden noch detaillierter beschrieben werden. Das Beispiel wird zeigen, dass Umzugsketten zwar manchmal auch „Umwege“ machen, im Ergebnis jedoch durch den Neubau eines Eigenheimes am Stadtrand nach wenigen Umzugsfällen immer auch eine kleine, städtische Mietwohnung frei wird. Mit anderen Worten: Hochwertiger Neubau am Stadtrand schafft auch hier preiswerten Wohnraum in der Stadt.



**Abbildung 24: Entwicklung der Wohnfläche entlang der Kettenglieder (Dortmund)**

Quelle: eigene Befragung

empirica

Die Befragten der weiteren Kettenglieder in der Region Dortmund haben weniger als 4 Wochen nach ihrer jetzigen Wohnung gesucht. In einem Fall lag die Suchzeit bei 1 bis 2 Monaten. Alle Befragten haben sich auch nach einem Ein- oder Zweifamilienhaus (bzw. Reiheneigenheim oder einer Doppelhaushälfte) umgesehen und Eigentum kam für alle Haushalte in Betracht. Drei der sechs Haushalte haben sich aber für ein Mietobjekt entschieden. Bei allen befragten Haushalten haben sich durch den Umzug das Erscheinungsbild und der bauliche Gesamtzustand des Wohngebäudes sowie die Ausstattungsqualität der Wohnung verbessert. Auch die ruhige Lage und die Nachbarschaft sind besser geworden. Andere Standortfaktoren blieben teilweise gleichwertig.

### 4.3.2 Praxisbeispiel 3: Umzugskette Familie Dorsch<sup>25</sup> aus Dortmund

*Vorbemerkung: Diese Kette ist über drei Kettenglieder vollständig dokumentiert. Im vierten Kettenglied liegen zudem Informationen zur Wohnung auf Basis des Fragebogens im Kettenglied 3 vor.*

#### Familie Dorsch bezieht ein Eigenheim...

Glied 1

Im neu gebauten Eigenheim am Stadtrand von Dortmund lebt Familie Dorsch, ein älteres Paar, beide schon über 60 Jahre alt auf einer Fläche von 124 m<sup>2</sup>. Ein Partner ist noch als Beamter tätig, die andere Person befindet sich bereits im Ruhestand. Der Umzug ins neue Eigenheim war motiviert durch den Wunsch nach einer größeren Wohnung und den Wunsch nach einem Einfamilienhaus. Familie Dorsch hat zuvor in

<sup>25</sup> Name wurde geändert.

einer Eigentumswohnung mit 84 m<sup>2</sup> gewohnt. Mit dem neuen Wohnstandort ist sie sehr zufrieden. Statt weiterhin im Umland zu wohnen, wäre sie zwar auch gerne an den Stadtrand von Dortmund gezogen. Für die Wohnungssuche hat sie jedoch 6 bis 12 Monate gebraucht, so dass hinsichtlich der Lage vermutlich ein Kompromiss eingegangen wurde. Da die alte Wohnung ebenfalls im Umland lag, hat sich die Anbindung an den ÖPNV sowie an das Stadtzentrum im Allgemeinen und an das überörtliche Verkehrsnetz durch den Umzug sogar deutlich verbessert. Auch das Erscheinungsbild und der bauliche Zustand des Gebäudes sind nun hochwertiger als im vorherigen Einfamilienhaus. Die Nahversorgung im Umfeld ist ebenfalls deutlich besser. Zur Barrierefreiheit des Eigenheims hat Familie Dorsch (trotz des hohen Alters) keine Angabe gemacht.



Eigenheim, 124m<sup>2</sup>, im Umland von Dortmund  
**Suchzeitraum:** über 6 Monate bis 1 Jahr  
**Motive:** Wunsch nach größerer Wohnung, wollte aus Etagenwohnung ins Eigenheim  
**Alter der Bezugsperson:** 60 Jahre und älter  
**Haushalt:** 2 Personen  
**Haushaltsnettoeinkommen:** 3.000-4.000 Euro

Grafik: ©KB3 – Fotolia.com

### ...und macht eine Geschosswohnung frei für ein älteres Paar...

Herr und Frau Dorsch haben vorher in einer Eigentumswohnung in einer Umlandgemeinde von Dortmund gelebt. Diese war mit 84 m<sup>2</sup> deutlich kleiner. Dort ist nun ein anderes älteres Ehepaar eingezogen, bei dem ebenfalls ein Partner bereits im Ruhestand ist. Anders als Familie Dorsch hat sich dieses Paar durch den Umzug verkleinert, denn sie hatten vorher rund 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. In diesem - vormals selbst genutzten Eigenheim - leben nun deren Kinder. Die Standortfaktoren haben sich nicht geändert, da die alte und neue Wohnung sehr nahe beieinander liegen, wobei das äußere Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses nun etwas schlechter bewertet wird. Deutlich verbessert hat sich jedoch die Nähe zur Familie, da die Kinder und Enkelkinder nun in der Nachbarschaft wohnen.

Glied 2





Ein-/Zweifamilienhaus, 84 m<sup>2</sup>, im Umland von Dortmund  
**Suchzeitraum:** weniger als 4 Wochen  
**Motive:** Auszug aus Eigenheim  
**Alter der Bezugsperson:** 60 Jahre und älter  
**Haushalt:** 2 Personen  
**Haushaltsnettoeinkommen:** 4.000 Euro bis unter 5.000 Euro

Foto: empirica

### ...sowie ein Eigenheim für eine junge Familie und eine kleine Stadtwohnung

Die Kinder und das Enkelkind - eine junge Familie Anfang 30 - sind aus einer Mietwohnung mit nur 60 m<sup>2</sup> direkt in Dortmund in das Einfamilienhaus der Eltern gezogen und konnten ihre Wohnfläche so verdreifachen. Der Umzug erfolgte nach der Geburt des Kindes. Durch den Familienzuwachs kam auch der Wunsch, aus einer Etagenwohnung in ein Eigenheim zu ziehen. Die junge Familie ist mit dem Eigenheim der Eltern sehr zufrieden, auch wenn sich für sie die Anbindung an das Stadtzentrum von Dortmund und den ÖPNV durch den Umzug verschlechtert hat. Andere Standortfaktoren des Wohnumfeldes werden aber als gleichwertig angesehen. Deutlich verbessert haben sich aber die ruhige Lage, die Nachbarschaft und die Ausstattungsqualität der Wohnung.

Glied 3

	<p>Eigenheim, 180 m<sup>2</sup>, im Umland von Dortmund  <b>Suchzeitraum:</b> weniger als 4 Wochen  <b>Motive:</b> Familienzuwachs, Wunsch nach größerer Wohnung, wollte aus Etagenwohnung ins Eigenheim  <b>Alter der Bezugsperson:</b> 30-34 Jahre  <b>Haushalt:</b> 3 Personen (mit einem Kind unter 6 Jahren)  <b>Haushaltsnettoeinkommen:</b> 2.000 bis 3.000 Euro</p>
	<p>Mietgeschosswohnung, 60 m<sup>2</sup>, am Stadtrand von Dortmund    Foto: empirica</p>

#### 4.3.3 Fazit: neue Eigenheime am Stadtrand schaffen zentrale Mietwohnungen

Das Fallbeispiel zeigt, dass auch Wohnungsangebote für Ältere eine wichtige Rolle spielen können, um Wohnraum für Familien frei zu machen. Denn unabhängig davon, ob nun die Kinder in das Einfamilienhaus der Eltern ziehen oder das Haus durch eine andere Familie gekauft wird, schafft der Umzug von älteren Eigentümern in kleinere Wohnungen immer auch adäquaten Wohnraum für junge Familien.

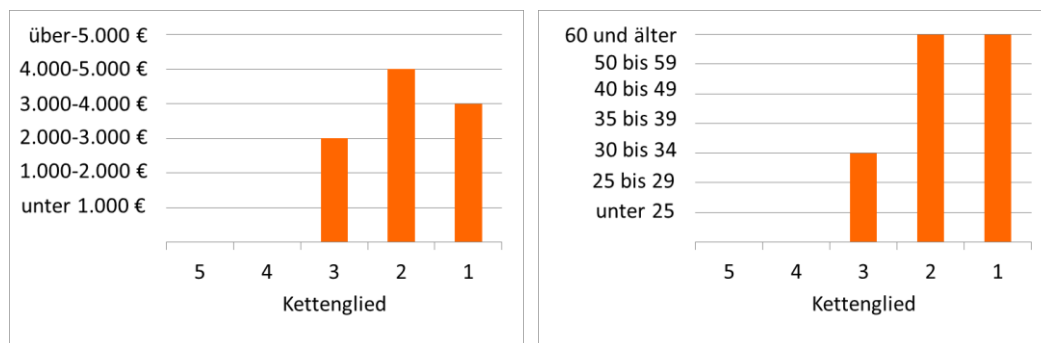
Fazit

Es zeigt sich auch, dass die Umzugsketten manchmal „Umwege“ gehen (müssen). So wurde die Umzugskette zwar wie in den Kölner Beispielen durch den Neubau eines Eigenheimes ausgelöst. Untypischerweise sind dadurch aber zunächst zwei Rentnerhaushalte und keine Familien umgezogen. Das ist aber unproblematisch, da be-

reits im dritten Kettenglied trotzdem eine junge Familie profitiert. Auch wenn hier Eltern eine Wohnung für ihre Kinder frei machen, profitieren schon auf der nächsten, vierten Stufe auch wieder „Fremde“. Denn die Kinder, die ins elterliche Eigenheim ziehen, machen eine zentrale Mietwohnung in Dortmund frei.

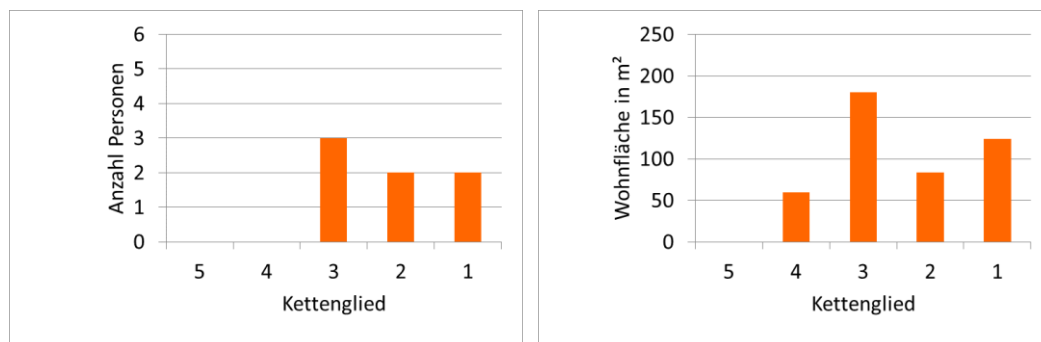
### Abbildung 25: Entwicklung ausgewählter Indikatoren entlang der Umzugskette (Dortmund – Beispiel 3)

a) Monatliches Haushaltsnettoeinkommen      b) Alter der Bezugsperson



c) Haushaltsgröße

d) Wohnfläche in m<sup>2</sup>



Quelle: eigene Befragung

empirica

Die Stadt Dortmund ist geprägt durch moderate Wohnungsmarktpreise und eine hohe Anzahl von Neubauvorhaben. Ende 2014 standen in Dortmund alleine 230 ha Bauland für rund 7.700 Wohnungen, je zur Hälfte für Geschosswohnungen und für Ein- und Zweifamilienhäuser, zur Verfügung.<sup>26</sup> Durch die ausgeglichenen Wanderungssalden ist mittelfristig damit zu rechnen, dass durch den stetigen Neubau die Wohnwünsche nach neuen Wohnungen befriedigt werden können. Der Umzug von Haushalten in ein Eigenheim, sei es in der Stadt selbst oder in den Umlandkommunen, schafft dadurch konstant Platz im Mietsegment für andere Haushalte. Ob am Ende der Umzugsketten Wohnungen mit schlechten Qualitäten leer bleiben, konnte durch die Studie nicht ermittelt werden. Die derzeit relativ niedrige Leerstandsquo-

<sup>26</sup> Stadt Dortmund (2015): Wohnungsmarktbericht 2015. Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2014. Online unter: [http://www.dortmund.de/media/p/wohnungsamt/downloads\\_afw/Wohnungsmarktbericht\\_2015.pdf](http://www.dortmund.de/media/p/wohnungsamt/downloads_afw/Wohnungsmarktbericht_2015.pdf) (letzter Abruf: 21.02.2016).

te im marktaktiven Geschosswohnungsbau spricht zumindest dafür, dass dies derzeit in der Stadt Dortmund noch nicht der Fall ist. In den Nachbarstädten des Ruhrgebiets südöstlich von Dortmund ist der Leerstand teilweise vergleichbar niedrig (z.B. Bochum: 2,7 %), in einigen Städten aber auch schon deutlich höher (Herne: 5,0 %, Hagen: 4,9 %).<sup>27</sup>

Die Ketten, die in Dortmund weiterverfolgt werden konnten, zeigen nicht so deutlich wie in Köln und Münster die stetige Steigerung der Wohnfläche verbunden mit den steigenden Ansprüchen der Haushalte, insbesondere durch den Familiennachwuchs. In Dortmund sind in der ersten Stufe der Befragung mehr Paare ohne Kinder ab 40 Jahren und auch ältere Haushalte ab 50 Jahren vertreten. Die befragten Haushalte konnten auch häufiger ihren Wunschstandort realisieren und wohnen zu einem höheren Anteil auch in der Kernstadt von Dortmund (Kapitel 3.2 und 3.3). In Münster und Köln wurde dagegen häufiger angegeben, dass die Kernstadt als Alternativstandort in Frage kam, aber ein etwas geringerer Anteil der Haushalte konnte seinen Wunschstandort realisieren. Das günstigere Preisniveau in der Region Dortmund ermöglicht sowohl im Umland als auch in der Kernstadt den Eigentumserwerb, auch für Haushalte mit einem niedrigeren Einkommen.

In den weiterverfolgten Umzugsketten konnten zudem alle befragten Haushalte ihren Wunschstandort realisieren, unabhängig davon, ob Miete oder Eigentum und ob in der Kernstadt oder im Umland.

#### 4.4 Region Münster

In der Region Münster konnten insgesamt 12 Ketten weiterverfolgt werden, davon fünf Ketten bis ins dritte und zwei Ketten bis ins vierte Kettenglied. Die befragten Haushalte ab dem zweiten Kettenglied wohnen überwiegend im Zentrum oder am Stadtrand von Münster. Die Haushalte, die den Eigenheimerwerb im ersten Kettenglied nachfolgen, bewohnen zum Großteil eine Mietgeschosswohnung. Einige Haushalte sind auch aus einem Eigentumsobjekt umgezogen und haben sich dadurch entsprechend ihrer veränderten Haushaltssituation neu angepasst.

---

<sup>27</sup> Datenbasis: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2015.

**Abbildung 26: Neubau-Einfamilienhausgebiete in der Region Münster**

Fotos: empirica

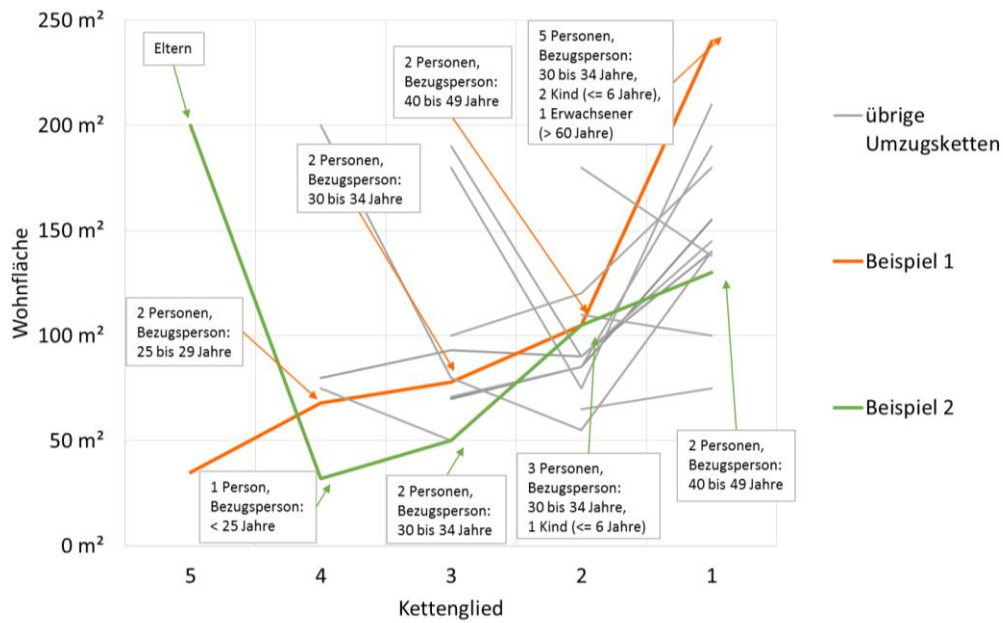
empirica

**4.4.1 Entwicklung der Wohnfläche entlang der Kettenglieder**

Aus den jeweils letzten erhobenen Kettengliedern ist die Wohnfläche der Vorgängerwohnung bekannt. Abbildung 27 zeigt die Wohnflächen auch für nicht befragte Kettenglieder, die aus der Befragung der Vormieter bekannt sind. Farblich sind die beiden Ketten hervorgehoben, die im Folgenden noch detaillierter beschrieben werden. Die überwiegende Anzahl der beobachteten Umzugsketten zeigt in der Regel einen stetigen Rückgang der Wohnfläche ausgehend vom neuen Eigenheim (erstes Glied hin zu nachfolgenden Kettengliedern).

Die hohe Anzahl an Rückläufen erlaubt für Münster auch eine Darstellung der mittleren Pro-Kopf-Wohnflächen und der Einkommensverteilung über vier Kettenglieder (vgl. Abbildung 28 und Abbildung 29). Demnach sinken die Wohnflächen vom ersten auf das zweite Kettenglied signifikant, anschließend stagnieren sie eher: Wohnungen aus späteren Kettengliedern sind also kleiner, deren Nachmieter sind aber meist auch kleinere Haushalte. D.h. die Familien ziehen am Anfang der Eigenheimkette in die großen Familienheime, machen so Platz für kleinere Familien oder kinderlose Paare und diese wiederum schaffen Wohnraum für einkommensschwächere Paare oder Alleinlebende. Einkommen ab 4.000 € im Monat sind nur im ersten und zweiten Kettenglied vorzufinden. Im zweiten und dritten Kettenglied nimmt der Anteil der Einkommen unter 3.000 € dagegen deutlich zu.

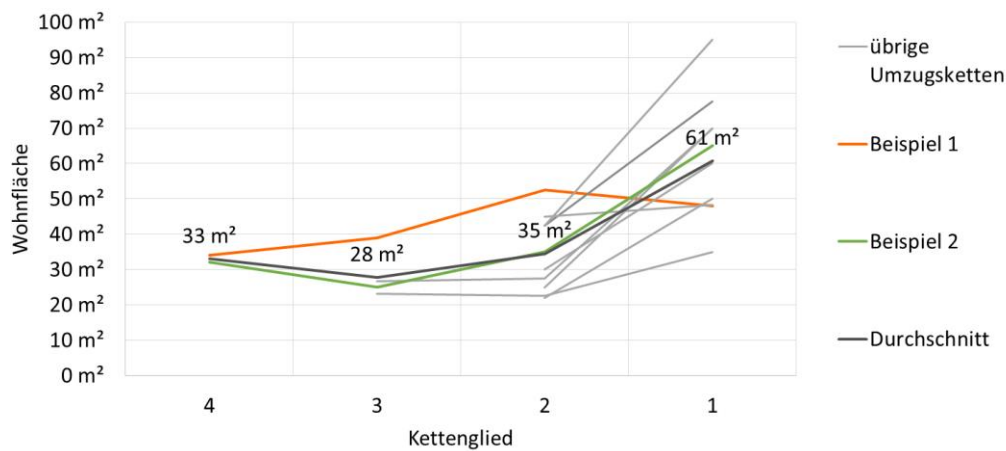
**Abbildung 27: Entwicklung der Wohnfläche entlang der Kettenglieder (Münster)**



Quelle: eigene Befragung

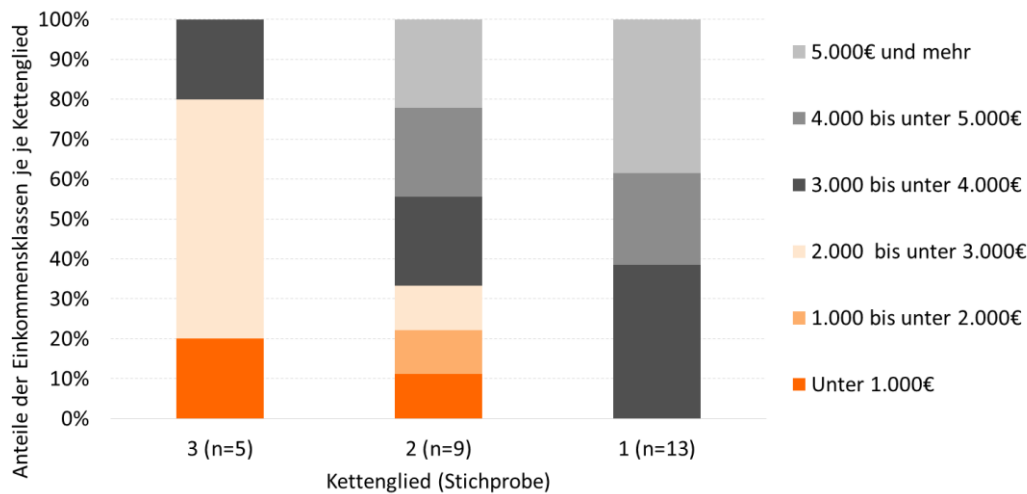
empirica

**Abbildung 28: Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche entlang der Kettenglieder (Münster)**



Quelle: eigene Befragung

empirica

**Abbildung 29: Entwicklung der Einkommensklassen entlang der Kettenglieder (Münster)**

Quelle: eigene Befragung

empirica

#### 4.4.2 Praxisbeispiel 4: Umzugskette Familie Meister<sup>28</sup> aus Münster

*Vorbemerkung: Diese Kette ist über vier Kettenglieder vollständig dokumentiert. Bis ins fünfte Kettenglied liegen zudem Angaben zu den vorherigen Umzügen vor.*

##### Familie Meister bezieht ein Eigenheim...

Glied 1

Im neu gebauten Eigenheim am Stadtrand von Münster leben drei Generationen auf 240 m<sup>2</sup>: Herr und Frau Meister sind Anfang 30 Jahre alt und haben zwei kleine Kinder unter 6 Jahren, im Haushalt wohnt zudem die Großmutter. Der Umzug ins Eigenheim war motiviert durch den Familienzuwachs und den Wunsch nach Eigentum. In der Folge hat sich im Wohnumfeld vor allem die Kinderfreundlichkeit deutlich verbessert, Familie Meister wohnt jetzt aber auch in einer ruhigeren Lage und zusammen mit einer angenehmeren Nachbarschaft. Die neue Wohnung ist darüber hinaus in einem besseren Gesamtzustand als die alte, was sich insbesondere in einem vorteilhafteren Erscheinungsbild des Wohngebäudes und einer gehobenen Ausstattung niederschlägt. Hinzu kommen die barrierefreien bzw. behindertengerechten Extras der Ausstattung. Abstriche rund um das neue Heim ergeben sich allerdings hinsichtlich der Verkehrsanbindung an das Stadtzentrum sowie der Nähe zu Familie und Freunden. Beide Aspekte haben sich durch den Umzug deutlich verschlechtert.

<sup>28</sup> Name wurde geändert.





Eigenheim, 240 m<sup>2</sup>, am Stadtrand von Münster  
**Suchzeitraum:** länger als 1 Jahr  
**Motive:** Familienzuwachs, Wunsch nach Eigentum  
**Alter der Bezugsperson:** 30-34 Jahre  
**Haushalt:** 5 Personen (3 Generationen)  
**Haushaltsnettoeinkommen:** 5.000 Euro und mehr

Grafik: ©KB3 – Fotolia.com

### ...und macht eine große Mietwohnung frei für ein „älteres“ Paar...

Familie Meister hatte vorher in einer deutlich kleineren, nur knapp über 100 m<sup>2</sup> großen Mietwohnung gelebt. Schon damals besaß sie einen Garten und lebte am Stadtrand von Münster – wenn auch weniger weit abgelegen. In die alte Wohnung ist mittlerweile ein nicht mehr ganz so junges Paar eingezogen, die beide zwischen 40 und 50 Jahren alt sind. Die Nachmieter erfüllten sich damit ihren Wunsch nach einer größeren Wohnung. Auch der Garten war entscheidend für die Wohnungswahl. Anders als für die Vormieter hat sich für das kinderlose Paar durch den Umzug die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz mit dem PKW verbessert. Dasselbe trifft auf die Nahversorgung im Umfeld, die Parksituation sowie das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes zu. Vor allem letzteres hat sich deutlich verbessert – offenbar bewohnte das Paar zuvor ein weniger gepflegtes Gebäude. Entsprechend werden auch keine Aspekte genannt, die auf eine deutliche Verschlechterung der Wohnsituation hinweisen würden. Allenfalls leicht verschlechtert hat sich die Verkehrsanbindung an das Stadtzentrum.

Glied 2




Mietgeschosswohnung, 105 m<sup>2</sup>, zentral in Münster  
**Suchzeitraum:** länger als 1 Jahr  
**Motive:** Wunsch nach größerer Wohnung und Garten  
**Alter der Bezugsperson:** 40-49 Jahre  
**Haushalt:** 2 Personen  
**Haushaltsnettoeinkommen:** 4.000-5.000 Euro

Foto: empirica

### ... in deren Wohnung ein jüngeres Paar ziehen kann ...

Das kinderlose Paar hat zuvor in einer kleineren Geschosswohnung mit knapp 80 m<sup>2</sup> im Zentrum von Münster zur Miete gewohnt. Dort rückte ebenfalls ein kinderloses Paar zur Miete nach, wobei diese beiden Lebenspartner mit Anfang 30 Jahren deutlich jünger sind. Sie hatten zuvor Probleme mit der alten Wohnung und wünschten sich deswegen ebenfalls vor allem mehr Wohnfläche. Verbessert hat sich durch den Umzug auch die Wohnlage, die sie als ruhiger empfinden. Allerdings fällt die Parkplatzsituation im Umfeld verglichen mit der alten Wohnung nun deutlich schlechter aus - die vorherige Wohnung lag am Stadtrand von Münster.


Glied 3

	<p>Mietgeschosswohnung, 78 m<sup>2</sup>, zentral in Münster  <b>Suchzeitraum:</b> über 6 Monate bis 1 Jahr  <b>Motive:</b> Wunsch nach größerer Wohnung, Probleme mit alter Wohnung  <b>Alter der Bezugsperson:</b> 30-34 Jahre  <b>Haushalt:</b> 2 Personen  <b>Haushaltsnettoeinkommen:</b> 3.000-4.000 Euro</p> <p>Foto: empirica</p>
---	---

### ... dem wiederum ein sehr junges Pärchen folgt.

Die beiden um die 30-Jährigen haben durch ihren Umzug einem nochmals jüngeren Paar Platz gemacht, die beide erst Ende 20 Jahre alt sind. Diese freuen sich jetzt über eine Mietwohnung mit knapp 70 m<sup>2</sup>. Das Pärchen ist erst jüngst aus beruflichen Gründen nach Münster gezogen und wollte sich damit auch den Wunsch nach einer größeren Wohnung erfüllen; ihre alte Wohnung war mit 35 m<sup>2</sup> nur halb so groß. Durch den Umzug haben sich deren Verkehrsanbindungen an das Stadtzentrum von Münster und zum Arbeitsplatz deutlich verbessert. Die befragte Person kommt aus dem Umland und hat vorher in Drensteinfurt gewohnt; sie ist bereits mehrfach umgezogen. Für die nahe Zukunft steht ein weiterer Umzug an, der dann in ein Einfamilienhaus zur Miete führen soll. Die Suche nach Nachmietern für die jetzige Wohnung ergab bereits innerhalb von einem Tag 70 Anfragen.

Glied 4

	<p>Mietgeschosswohnung, 68 m<sup>2</sup>, am Stadtrand von Münster  <b>Suchzeitraum:</b> 2 bis 6 Monate  <b>Motive:</b> Wunsch nach größerer Wohnung, Wunsch nach Münster zu ziehen, berufliche Gründe  <b>Alter der Bezugsperson:</b> 25-29 Jahre  <b>Haushalt:</b> 2 Personen  <b>Haushaltsnettoeinkommen:</b> 3.000-4.000 Euro</p> <p>Foto: empirica</p>
<p>Adresse unbekannt</p>	<p>Drensteinfurt  Mietgeschosswohnung, 35 m<sup>2</sup></p>

### Nachmieter jünger und einkommensschwächer, aber steigern Wohnfläche

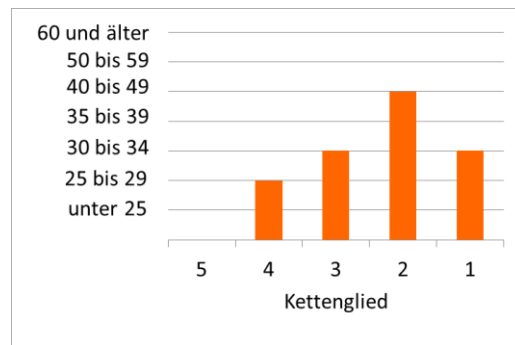
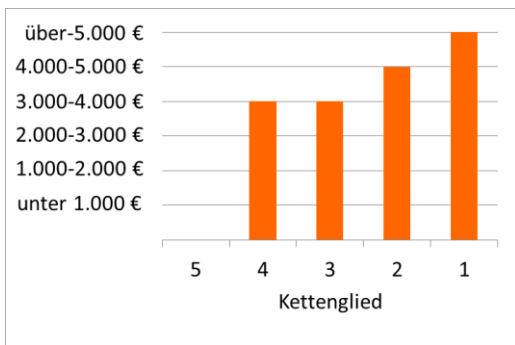
Über alle betrachteten Kettenglieder können zwei Entwicklungen beobachtet werden: Erstens sinkt das Haushaltsnettoeinkommen und tendenziell auch das Alter jedes Mal ab. Während die Spanne im letzten Glied der jungen, 20-jährigen Mieter noch bei 3.000 bis 4.000 Euro liegt, steigt es auf über 5.000 Euro im Monat beim Mehrgenerationenhaushalt im Eigenheim. Alle betrachteten Haushalte waren Ange-

Fazit

stellte oder Selbstständige. Zweitens steigt entlang der Kettenglieder die Wohnfläche an. Das trifft auch auf die Pro-Kopf-Wohnfläche zu, zumindest bei den kinderlosen Paaren. Eine Ausnahme bildet dann die Familie im Eigenheim, da sie aus 5 Personen besteht. Von allen Haushalten wird aber jeweils der Wunsch nach einer größeren Wohnung als Motiv für den Umzug in die jeweils nächste Wohnung genannt. Mit der jeweiligen Wohnung sind die Haushalte dann auch jeweils zufriedener als mit der alten, die Familie ist mit ihrem Eigenheim sogar sehr zufrieden.

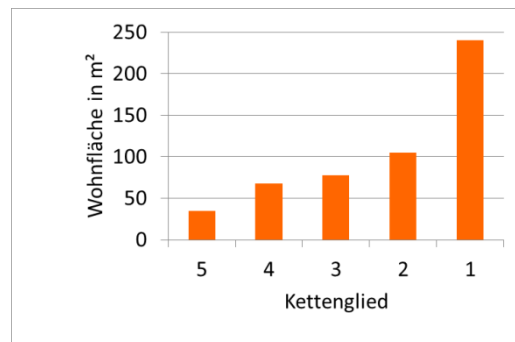
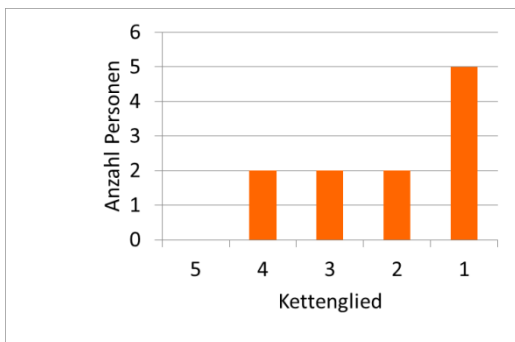
**Abbildung 30: Entwicklung ausgewählter Indikatoren entlang der Umzugskette (Münster - Beispiel 4)**

a) Monatliches Haushaltsnettoeinkommen      b) Alter der Bezugsperson



c) Haushaltsgröße

d) Wohnfläche in m<sup>2</sup>



Quelle: eigene Befragung

empirica

### 4.4.3 Praxisbeispiel 5: Umzugskette Familie Müller<sup>29</sup> aus Münster

*Vorbemerkung: Diese Kette ist über vier Kettenglieder vollständig dokumentiert. Im dritten Kettenglied liegen zudem Fragebögen zu beiden Personen in der Wohnung vor. Davon wurde eine Kette (Kette L) ins vierte Kettenglied weiterverfolgt. Im fünften Kettenglied liegen zudem Angaben und ein Foto zum Elternhaus vor. Die zweite Kette (Kette M) wurde nicht weiterverfolgt, da die Person aus Hamburg zugezogen ist.*

#### Familie Müller bezieht ein Eigenheim...

Im neu gebauten Eigenheim am Stadtrand von Münster leben Herr und Frau Müller auf 130 m<sup>2</sup>, sie sind kinderlos und zwischen 40 und 50 Jahren alt. Der Umzug ins Eigenheim war motiviert durch den Wunsch nach Eigentum, aber auch durch Ärger mit den vorherigen Nachbarn. Durch den Umzug hat sich das Wohnumfeld wesentlich verbessert. Das äußert sich durch mehr Nähe zu Grünflächen, Parks und Natur, der ruhigen Lage, der Nachbarschaft im direkten Umfeld und der Nahversorgung im Umfeld. Obwohl Familie Müller an den Stadtrand zog, ist die Verkehrsanbindung an das überörtliche Verkehrsnetz deutlich besser geworden. Der bauliche Gesamtzustand und die Ausstattungsqualität des neuen Eigenheims sind gegenüber der vorherigen Wohnung auch deutlich besser.

Glied 1



Eigenheim, 130 m<sup>2</sup>, am Stadtrand von Münster  
**Suchzeitraum:** über 6 Monate bis 1 Jahr  
**Motive:** Wunsch nach Eigentum, Ärger mit Nachbarn  
**Alter der Bezugsperson:** 40-49 Jahre  
**Haushalt:** 2 Personen  
**Haushaltsnettoeinkommen:** 4.000-5.000 Euro


Grafik: ©KB3 – Fotolia.com

#### ...und macht ein kleineres Eigenheim frei für eine jüngere Familie...

Das ältere Paar hat vorher in einem etwas kleineren Einfamilienhaus mit etwas über 100 m<sup>2</sup> zur Miete gelebt. Dieses Haus liegt ebenfalls am Stadtrand von Münster. Es wurde von einem Paar im Alter zwischen 30 und 34 Jahren mit einem kleinen Kind gekauft. Für die neuen Besitzer hat sich dadurch der Wunsch nach mehr Wohnfläche im Einfamilienhaus statt in der Etagenwohnung und dem Wunsch nach Eigentum erfüllt. Dies war insbesondere auch durch den Familiennachwuchs motiviert. Hinzu kamen berufliche Gründe für den Umzug. Für die junge Familie hat sich durch den Umzug vor allem die Nahversorgung im Umfeld und die Qualität des Wohnraums – gemessen an der baulichen Qualität wie auch der Ausstattung - verbessert. Gegenüber der vorherigen Wohnung ist nur die Anbindung an das Stadtzentrum und an den ÖPNV etwas schlechter geworden.

Glied 2

<sup>29</sup> Name wurde geändert.


	<p>Eigenheim, 105 m<sup>2</sup>, am Stadtrand von Münster  <b>Suchzeitraum:</b> 2 bis 6 Monate  <b>Motive:</b> Familienzuwachs, Wunsch nach größerer Wohnung, Wunsch nach Eigentum  <b>Alter der Bezugsperson:</b> 30-34 Jahre  <b>Haushalt:</b> 3 Personen (mit Kind)  <b>Haushaltsnettoeinkommen:</b> 5.000 Euro und mehr</p> <p>Foto: empirica</p>
---	---

### ...wodurch ein kinderloses Paar erstmals eine gemeinsame Wohnung bezieht...

Die junge Familie hat zuvor in einer nur halb so großen Geschosswohnung mit knapp 50 m<sup>2</sup> im Zentrum von Münster zur Miete gewohnt. Dort ist nun ein kinderloses Paar zur Miete nachgerückt, wobei beide Lebenspartner mit Anfang 30 Jahren im selben Alter sind und bis dato in getrennten Wohnungen gelebt haben. Ein Partner hatte zuvor Probleme mit der alten Wohnung und wünschte sich mehr Wohnfläche. Die zweite Person ist dann erst einige Monate später in die dann gemeinsame Wohnung gezogen. Deutlich verbessert haben sich durch den Umzug die Nahversorgung im Umfeld sowie der bauliche Zustand wie auch die Ausstattung der Wohnung. Die vorherige Wohnung lag ebenfalls im Zentrum von Münster.

Glied 3

Für die zweite Person haben sich im Vergleich zur vorherigen Wohnung keine relevanten Verbesserungen ergeben. Sie hat vorher in Hamburg in einer Wohngemeinschaft gewohnt und davor bereits rund 6 Jahre in Münster gelebt. Die genannten Punkte und andere Standortfaktoren sind durch den Umzug von Hamburg nach Münster in etwa gleich geblieben.

	<p>Mietgeschosswohnung, 49 m<sup>2</sup>, zentral in Münster  <b>Suchzeitraum:</b> weniger als 4 Wochen  <b>Motive:</b> Wunsch nach größerer Wohnung, Wunsch nach besserer Wohnung  <b>Alter der Bezugsperson:</b> 30-34 Jahre  <b>Haushalt:</b> 2 Personen  <b>Haushaltsnettoeinkommen:</b> 2.000 bis 3.000 Euro</p> <p>Foto: empirica</p>
---	---

### ...und ein alleinlebender Studienanfänger die erste eigene Wohnung findet

Der Partner, für den sich die Wohnsituation deutlich verbessert hat, wohnte vorher in einer kleineren, 32 m<sup>2</sup> großen Mietwohnung im Zentrum von Münster. In diese Wohnung konnte ein junger Mensch ziehen, der zuvor bei den Eltern gewohnt hat und für das Studium nach Münster gezogen ist. Der Student ist mit der neuen Woh-

Glied 4

nung sehr zufrieden. Er wohnt jetzt im Stadtzentrum und in der Nähe der Universität. Im Vergleich zum Elternhaus im ländlichen Raum hat sich natürlich die Nähe zu Grünflächen und Natur klar verschlechtert. Auch das äußere Erscheinungsbild und der bauliche Zustand des Wohngebäudes haben ein anderes Niveau als das elterliche Eigenheim.

	<p>Mietgeschosswohnung, 32 m<sup>2</sup>, zentral in Münster  <b>Suchzeitraum:</b> weniger als 4 Wochen  <b>Motive:</b> Auszug aus dem Elternhaus, berufliche Gründe  <b>Alter der Bezugsperson:</b> unter 25 Jahre  <b>Haushalt:</b> 1 Person  <b>Haushaltsnettoeinkommen:</b> unter 1.000 Euro</p>
	<p>Eigenheim, 200 m<sup>2</sup>, Lüdinghausen          Elternhaus</p>

Foto: empirica

Foto: empirica

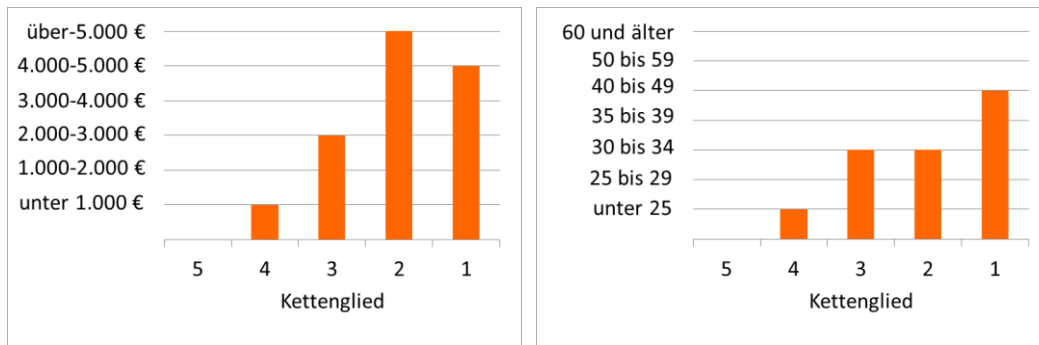
### Großer Neubau für ältere Gutverdiener, kleine Mietwohnung für Studierende

Über alle betrachteten Kettenglieder können vergleichbar mit Beispiel 1 zwei Entwicklungen beobachtet werden: Erstens sinkt das Haushaltsnettoeinkommen und das Alter der Bezugspersonen in jedem nachrückenden Kettenglied weiter ab. Während im letzten Glied ein Student mit weniger als 1.000 Euro Haushaltsnettoeinkommen monatlich wohnt, beläuft sich das Haushaltsnettoeinkommen bei den Eigenheimern in den ersten zwei Gliedern auf 4.000 bis 5.000 bzw. über 5.000 Euro. Auch die Wohnfläche sinkt kontinuierlich ab, nachdem die Kette bei einem älteren Paar im neu gebauten Eigenheim begonnen hatte, das für zwei Personen eine Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> aufweist. Für die späteren Kettenglieder stehen zunächst der Studienort und dann der Wunsch nach mehr Wohnkomfort im Vordergrund. In den früheren Kettengliedern stand dagegen der Wunsch nach Eigentum, auch verbunden mit mehr Wohnkomfort, im Vordergrund.

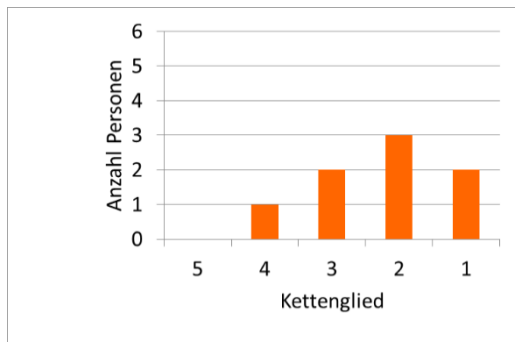
Fazit

### Abbildung 31: Entwicklung ausgewählter Indikatoren entlang der Umzugskette (Münster - Beispiel 5)

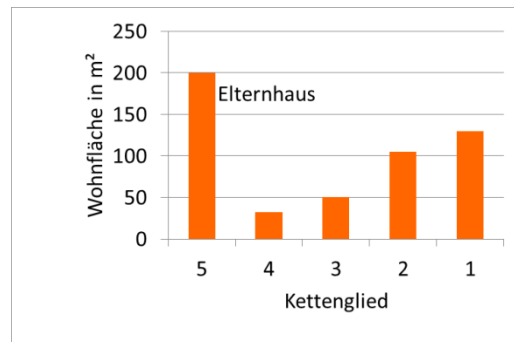
a) Monatliches Haushaltsnettoeinkommen      b) Alter der Bezugsperson



c) Haushaltsgröße



d) Wohnfläche in m<sup>2</sup>



Quelle: eigene Befragung

empirica

#### 4.4.4 Fazit: Neue Eigenheime am Stadtrand schaffen zentrale Mietwohnungen

In der Vorbereitung des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Münster hat empirica im Jahr 2013 bereits festgestellt, dass die Stadt über Jahre hinweg innerhalb der Stadtgrenzen eine große Zahl an Neubauvorhaben von Eigenheimen realisieren konnte. Die Preise für Eigenheime waren dadurch im Vergleich zu anderen Universitätsstädten relativ günstig geblieben. Gleichzeitig war die Abwanderung ins Umland signifikant zurückgegangen. Für die zum Zeitpunkt der damaligen Studie vorhandenen Baulandreserven in Münster wurde jedoch bereits festgestellt, dass diese nicht dauerhaft ausreichen würden.<sup>30</sup> Die jüngsten Zahlen (Kapitel 2.1) zeigen daher nicht unerwartet deutlich steigende Preise im Eigenheimsegment und eine zunehmende Abwanderung in das Umland.

Gleichwohl oder erst recht gilt auch für Münster: Durch den Erwerb von Eigenheimen schaffen junge Familien Platz am Mietwohnungsmarkt in der Innenstadt. In den dargestellten Fallbeispielen wird anhand der Umzüge die Entwicklung von Haushal-

<sup>30</sup> empirica (.2013): Vorbereitung eines kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Münster. Online unter: [http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/pdf/61\\_empirica\\_endbericht.pdf](http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/pdf/61_empirica_endbericht.pdf) (letzter Abruf: 21.02.2016).

ten entlang der Erwerbs- und Familienbiographie deutlich. Der Erwerb des Eigenheims ist vor allem durch den Familienzuwachs und den Wunsch nach Eigentum geprägt. Die vorherige Wohnung wird dadurch frei für jüngere Haushalte, die sich ebenfalls vergrößern wollen. In einem Fall konnte sogar im 2. Kettenglied ein Umzug einer Familie aus einer Flüchtlingsunterkunft in ein Einfamilienhaus zur Miete realisiert werden. Das frei gewordene Haus wurde durch das Sozialamt der Stadt Münster der Familie zugewiesen. Die weiteren Kettenglieder zeigen, dass nachfolgend Mietwohnungen frei werden für junge Haushalte mit einem geringeren Durchschnittseinkommen bis hin zu Auszubildenden und Studierenden, die eine kleine Mietwohnung oder ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft beziehen. Dabei erfolgt der Zuzug der jüngeren Haushalte in das Stadtzentrum oder an den Stadtrand. Die Umzüge innerhalb der beobachteten Ketten verbleiben zumeist in der Stadt Münster. Erst mit dem Erwerb des Eigenheims erfolgt bei einigen Haushalten der Umzug ins Umland.

#### 4.5 Unterschiede in den drei Untersuchungsräumen

Prägnante Unterschiede zwischen den drei Untersuchungsräumen lassen sich allenfalls im ersten Umzugsglied sinnvoll darstellen. In den nachfolgenden Umzugsketten sind die Fallzahlen zu gering. Gleichwohl lassen sich auch aus den Kettenanfängen gewisse Schlussfolgerungen ziehen.

##### **Schnelle Wirkung im entspannten Dortmund, kleinere Wirkung im engen Köln**

So ist die Wirkungsgewalt von Sickereffekten umso schneller, je niedriger die Einkommen schon am Kettenanfang sind, und umso größer bzw. offensichtlicher, je mehr Neubaubezieher aus der Region stammen. Denn je niedriger die Einkommen der Neubaubezieher, desto eher ist deren frei gezogene Wohnung schon geeignet für das Nachrücken von Durchschnitts- oder gar Geringverdienern. Und je mehr Haushalte aus der Region stammen, desto eher wird durch Umzugsketten innerhalb der Region auch eine Wohnung für einen lokalen Geringverdiener frei (andernfalls wird „nur“ Gentrifizierung verhindert; vgl. Abschnitt 4.7).

- Tatsächlich sind die Einkommen der neuen Eigenheimer in Köln höher als in Münster und dort wiederum höher als in Dortmund (vgl. Abbildung 7). Demnach dürften **Geringverdiener in Dortmund am schnellsten** und in Köln am langsamsten von Sickereffekten profitieren.
- In eine ähnliche Richtung deuten die Umzugsmotive. Dabei geben in Köln weniger neue Eigenheimer als Grund den „Zuzug in die Region“ an als in den beiden anderen Städten (vgl. Abbildung 13). Demnach lösen neue Eigenheime in **Köln etwas seltener als anderswo lokale Umzugsketten** aus.

##### **Mehr Angebote und mehr Vielfalt verbessern den Sickereffekt**

Es ist auch recht einleuchtend, dass auf knapperen Märkten der Sickereffekt weniger schnell oder stark seine Wirkung entfaltet. So sind Münster wie auch Köln von großer Knappheit geprägt, wobei das Münsteraner Umland sich schon deutlich entspannter zeigt als das Kölner (vgl. Abbildung 32). Wegen der höheren Preise sind dann aber die neuen Kölner Eigenheimer auch etwas älter, etwas einkommensstär-

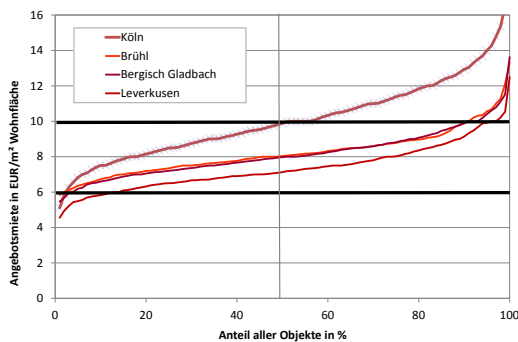


ker und etwas häufiger schon Familien als in Münster (und daher auch weniger Haushalte mit dem Motiv „Zuzug in die Region“). Entsprechend findet man die Eigenheimer in Münster eher im (entspannteren) Umland, wo man sich auch mit weniger Geld ein Eigenheim leisten kann. Demgegenüber lässt sich der Eigenheimer in Köln eher am Stadtrand nieder, wo man mehr Eigenkapital bzw. eine höhere Einkommensbelastung hinnehmen muss.<sup>31</sup> Wären die Preise in Köln niedriger, könnten sich auch jüngere und geringer verdienende Haushalte Eigenheime leisten und die Sickereffekte wären dann auch gewaltiger. Das belegt das Dortmunder Beispiel: Hier stehen für den Neubau Flächen in der Nähe zur Innenstadt zur Verfügung, das Preisniveau ist niedriger und das Gleiche gilt für die Einkommen der neuen Eigenheimer. Mehr Bauland, mehr Angebote und vor allem mehr Angebotsvielfalt tragen demnach dazu bei, dass der Sickereffekt mächtiger und schneller wirkt.

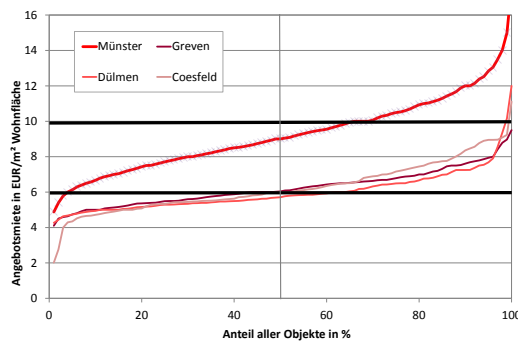
**Abbildung 32: Mietpreisgefälle ausgewählter Stadtregionen**

Angebotsmieten (Bestand und Neubau) im Jahr 2015

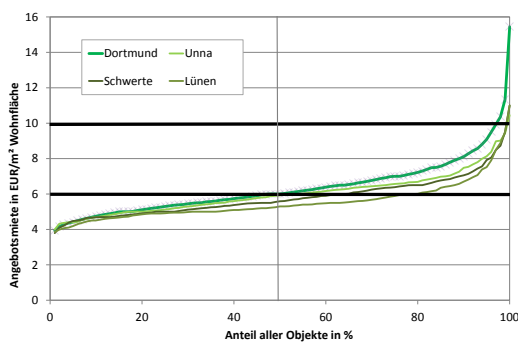
Köln und Umland



Münster und Umland



Dortmund und Umland



**Lesehilfe:** Die Hälfte aller inserierten Objekte in Köln wird zu einem Mietpreis von über/unter 10 Euro angeboten, in Münster liegt dieser „Medianwert“ nur bei rund 9 Euro, in Dortmund gar bei 6 Euro. Selbst das Kölner Umland ist im Median nur ca. 2 Euro preiswerter als die Stadt, in Münster dagegen beträgt dieses Gefälle schon 3 Euro. Dortmund ist so preiswert, dass selbst die Umlandmieten kaum niedriger sind

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

**empirica**

<sup>31</sup> Dabei wurde in beiden Städten der Wunsch geäußert, an sich lieber zentraler wohnen zu wollen. Es werden also überall Kompromisse geschlossen, wobei die Münsteraner Verhältnisse auch eher Kompromisse für jüngere Durchschnittsverdiener bereithalten.

#### 4.6 Indirekte Versorgungseffekte neuer Eigenheime (Modellrechnung)

##### Ein neues Eigenheim verbessert die Wohnsituation von 3,33 Haushalten...

Im Folgenden wird eine vorsichtige Abschätzung der direkten und indirekten Versorgungseffekte durch neue Eigenheime vorgenommen. Die Vorsicht kommt darin zum Ausdruck, dass lediglich die ersten drei Glieder der Umzugsketten berücksichtigt werden. Weiterhin wird unterstellt, dass jeder Umzug die Wohnsituation des betroffenen Haushaltes verbessert (Qualitätseffekt). Legt man dann die Ergebnisse der „Hamburg-Studie“ zugrunde, verbessern durch jedes neu gebaute Eigenheim 3,33 Haushalte ihre Wohnsituation (Mengeneffekt): die Haushalte im ersten Kettenglied durch den Einzug in Eigenheime (direkter Mengeneffekt); da durch 100 neubezogene Eigenheime 108 Wohnungen im Bestand frei werden, verbessern 1,08 Haushalte im zweiten Kettenglied ihre Wohnsituation (indirekter Mengeneffekt; Annahmen vgl. Kasten); da durch 100 neubezogene Mietwohnungen 116 Wohnungen im Bestand frei werden, verbessern weitere 1,25 ( $=1,08 \cdot 1,16$ ) Haushalte im dritten Glied ihre Wohnsituation (indirekter Mengeneffekt). Der Effekt auf der dritten Stufe ist überproportional größer als auf der zweiten, weil Einzüge in Mietwohnungen einen größeren Mengeneffekt haben als Einzüge in Eigenheime (vgl. Kasten; Ursache: erstmaliger Zusammenzug von Lebenspartnern).

##### ...innerhalb eines halben Jahres nach Bezug des Eigenheimes

Zuweilen ergeben sich Denkfehler, wenn geschätzt wird, wie lange der Sickereffekt bis zum dritten Kettenglied benötigt. Das passiert, wenn man „entlang einer Wohnung“ die Wohndauer der jeweiligen Haushalte betrachtet. Aber darum geht es beim Sickereffekt nicht. Vielmehr stellt sich hier die Frage, in welchem Zeitraum die Umzugsketten ablaufen, wie lange es also dauert vom Kettenanfang (Bezug des neuen Eigenheimes) bis zum dritten Kettenglied (Einzug des Nachrückers vom Nachrücker des neuen Eigenheimers).

Tatsächlich dürfte dieser Prozess innerhalb eines vergleichsweise kurzen Zeitraumes von wenigen Monaten abgeschlossen sein. Wir unterstellen eine großzügige Dauer von zwei Monaten bis zum endgültigen Einzug des jeweils nachfolgenden Bewohners, nehmen also an, dass bei jedem Umzug der betreffende Haushalt zwei Monate lang zwei Wohnungen parallel bezahlt. Dann dauert es drei mal zwei Monate, also ein halbes Jahr, bis das dritte Glied einer Sickerkette umgezogen ist (Zeiteffekt).

##### Auch Durchschnittsverdiener verbessern ihre Wohnsituation

Die Ergebnisse der vorliegenden Studie zeigen, dass meist schon im dritten Kettenglied Haushalte mit Einkommen unter 3.000 Euro/Monat erreicht werden. In diesem Glied befinden sich 1,25 von insgesamt 3,33 Haushalten einer dreigliedrigen Kette, das sind 38 % (in späteren Kettengliedern liegt der Anteil höher). Demnach könnte man gut ein Drittel der betroffenen Haushalte eher zu den Durchschnitts- oder Geringverdienern zählen (Einkommenseffekt). Deren „neue“ Wohnung ist zwar

nur knapp halb so groß wie das am Kettenanfang neu gebaute Eigenheim ( $2/3 \cdot 2/3 = 44\%$ ; Annahmen vgl. Kasten). Unterstellt man eine typische Neubaugröße von rund 130 m<sup>2</sup> für Eigenheime,<sup>32</sup> dann bezieht der Geringverdiener im dritten Kettenglied aber immerhin noch eine knapp 60 m<sup>2</sup> große Wohnung (Flächeneffekt).

### Kasten: Annahmen der Modellrechnung

*Basierend auf Hamburg-Studie:*

**Mengeneffekt:** Durch 100 in Hamburg neubezogene Eigenheime wurden 108 Wohnungen im Bestand frei (davon 99 in Hamburg und Umland). Insgesamt haben 100 in Hamburg neubezogene Wohnungen 116 Wohnungen im Bestand frei gemacht (davon 94 in Hamburg und Umland). Der Effekt ist >100, weil z.T. Personen erstmalig zusammenziehen. Dadurch werden zwei „alte“ Wohnungen frei und nur eine „neue“ Wohnung belegt.

**Flächeneffekt:** Insgesamt wurden in Hamburg pro 100 m<sup>2</sup> neubezogenem Eigenheim-Neubau 69 m<sup>2</sup> im Bestand frei gemacht, davon 63 m<sup>2</sup> in Hamburg und Umland (Wohnflächenzuwachs 45 % bzw. 60 % je Kettenglied).

*Basierend auf NRW-Studie:*

**Flächeneffekt:** Die Wohnfläche der Vorgängerwohnung belief sich über alle Kettenglieder auf etwa 2/3 der Wohnfläche der frisch bezogenen Wohnungen (Wohnflächenzuwachs ca. 50 % je Kettenglied; dieser Wert passt zum Ergebnis der Hamburg-Studie).

**Einkommenseffekt:** Ab etwa dem dritten Kettenglied dominieren die Einkommensklassen unter 3.000 Euro/Monat, vorhergehende Glieder – insbesondere die Eigenheimer – liegen dagegen in den höheren Klassen über 4.000 Euro/Monat.

**Qualitätseffekt:** Jeder Umzug verbessert die Wohnsituation des betroffenen Haushaltes (vgl. Kapitel 4.1.2).

*Sonstige Annahmen:*

**Zeitdauer:** Wir unterstellen, dass die frei werdenden Wohnungen nicht leer stehen. Gleichwohl gibt es eine zeitliche Verschiebung, da Aus- und Einzug nicht zeitgleich und über Nacht erfolgen. Wir unterstellen eine großzügige Dauer von zwei Monaten bis zum endgültigen Einzug des nachfolgenden Bewohners.<sup>33</sup> Auf knappen Wohnungsmärkten dürfte diese Frist eher kürzer ausfallen.

<sup>32</sup> Vgl. Zensus 2011 (Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen, Baujahr 2009 und später).

<sup>33</sup> Alternativ: der betreffende Haushalt bezahlt nur einen Monat lang zwei Wohnungen parallel und die alte Wohnung steht danach einen Monat leer (z.B. wegen Sanierung, Nachmietersuche etc.).

## **18 Tsd. Eigenheime kommen indirekt 20 Tsd. Durchschnittsverdienern zugute**

Landesweit wurden in Nordrhein-Westfalen im Zeitraum 2010-14 jeweils rund 18 Tsd. Eigenheime jährlich fertiggestellt (bundesweit 98 Tsd.). Unter Berücksichtigung der oben abgeleiteten Parameter hätten demnach rund 60 Tsd. Haushalte jährlich ihre Wohnsituation verbessert (bundesweit gut 320 Tsd.), darunter etwa 40 Tsd. indirekt durch Sickereffekte (bundesweit rund 230 Tsd.). Die meisten darunter sind Mieterhaushalte bzw. es zählen davon rund 20 Tsd. Haushalte zu den Durchschnittsverdienern (bundesweit 120 Tsd.). Zum Vergleich: Im selben Zeitraum wurden jährlich rund 16 Tsd. Geschosswohnungen neu errichtet (bundesweit 78 Tsd.), die aber zum Teil wiederum eher von Gutverdienern bezogen wurden.

### **4.7 Exkurs: Überlegungen zum Sickereffekt neuer Eigentumswohnungen**

In der vorliegenden Studie wurde der Sickereffekt neuer Eigenheime untersucht. Kann man daraus auch Rückschlüsse auf den Sickereffekt neuer Eigentumswohnungen (ETW) ziehen? Zur Beantwortung dieser Frage ist es hilfreich, zunächst noch einmal einen Blick auf die Muster typischer Umzugsbewegungen zu werfen.

#### **Ausbildungswanderung und Berufsanfängerwanderung**

Die typischen Umzugsbewegungen innerhalb einer Stadtregion laufen immer nach demselben Schema ab: von innen nach außen. Junge Leute, die neu in die Stadt ziehen, suchen eine eher preiswerte und zentrumsnahe Mietwohnung in der Nähe zu Kino, Kneipe, Kultur (Ausbildungswanderung, unter 25-Jährige). Mit zunehmendem Einkommen und Alter bzw. beim Zusammenzug mit einem Lebenspartner orientiert man sich in Richtung gehobenerer Segmente, die eher im Neubau gelegen sind (Berufsanfängerwanderung, 25- bis 34-Jährige). Im Zuge der Familiengründung sind dann immer größere Wohnungen gefragt, die man zu „bezahlbaren“ Preisen eher am Stadtrand oder im Umland findet (Settlementwanderung, 35- bis 44-Jährige).<sup>34</sup>

#### **„Ruheständler“ und „Spätzuwanderer“**

Daneben gibt es auch „Ruheständler“ und „Spätzuwanderer“. „Ruheständler“ sind „ehemalige“ Familien, die nach dem Auszug der Kinder aus dem (weiteren) Umland wieder zurück in die Stadt ziehen wollen, z.T. auch überregional im Hinblick auf einen **Altersruhesitz** in Städte wie Konstanz, Freiburg, Baden-Baden oder Potsdam (Altenwanderung, über 60-Jährige). Mengenmäßig fallen diese Haushalte kaum ins Gewicht,<sup>35</sup> da es sich für die überwiegende Mehrheit nicht lohnt: Wegen der Preisunterschiede kann man sich in der Stadt deutlich weniger Fläche und/oder Qualität leisten als zuvor. Dennoch gibt es einige finanzstarke Ältere, die dann bevorzugt innerstädtischen Neubau beziehen (hochwertig und altengerecht).

„Spätzuwanderer“ beschreiben überregionale, **berufsbedingte** Zuwanderungen von etablierten Haushalten (45-59 Jahre). Mengenmäßig fallen auch diese Nachfrager

<sup>34</sup> Vgl. empirica-Studie „Schwarmstädte in Deutschland 2015“ im Auftrag des GdW.

<sup>35</sup> Vgl. ebd. „Altenwanderung“.

kaum ins Gewicht,<sup>36</sup> da die überwiegende Mehrheit in dieser Altersklasse kaum noch umzieht. Dennoch gibt es einige finanzstarke „gesetzelte“ Haushalte, die dann bevorzugt Neubau beziehen, den sie sich auch eher innerstädtisch leisten können (hochwertig und zentral).

### **Neue ETWs verhindern Gentrifizierung - nicht beobachtbare Sickereffekte**

Was bedeutet dies für die Sickereffekte neuer ETWs gegenüber neuer Eigenheime? Die Wirkungsgewalt von Sickereffekten hängt insbesondere von zwei Faktoren ab: Welche Einkommensdifferenz besteht zwischen den Haushalten am Anfang und am Ende der Kette und woher kommt der Neubaubezieher? Im Falle von neu gebauten Eigenheimen steht am Kettenanfang in aller Regel eine gut verdienende Familie (mit eher älteren Kindern), die zuvor bereits in der Region gewohnt hat. Anders bei neuen ETW: Hier kommen drei Zielgruppen in Frage. Zum einen ebenfalls Haushalte aus der Region (darunter: Familien mit eher jüngeren Kindern), zum anderen aber auch „Ruheständler“ und „Spätzuwanderer“. Die beiden letztgenannten Gruppen ziehen eher überregional zu. Deswegen machen die Bezieher neuer ETWs vermutlich seltener als die Bezieher neuer Eigenheime Wohnungen vor Ort frei.

Man könnte nun meinen, durch den überregionalen Zuzug verliere der Sickereffekt durch neue ETWs an Wirkungskraft. Dem ist aber nicht so. Denn die allermeisten „Ruheständler“ und „Spätzuwanderer“ würden auch dann zuwandern, wenn die ETWs nicht neu gebaut worden wären. Dann aber hätten sie eine (zu sanierende) Bestandswohnung bezogen. Dadurch wären „ungewollte“ Sickereffekte resp. Gentrifizierung in Gang gesetzt worden. Der Neubau einer ETW verhindert in diesem Falle also „negative“ Umzugsketten.

### **Fazit**

Der Neubau von ETWs hat vergleichbare Sickereffekte zur Folge, im Unterschied zum Eigenheim sind die Effekte aber weniger sichtbar, da es sich um vermiedene Gentrifizierung handelt.

## **5. Zusammenfassung und Empfehlungen**

### **5.1 Eigenheime schaffen Wohnraum für Geringverdiener**

#### **Gut verdienende Familien ziehen ins neue Eigenheim**

Der typische Haushalt für den Eigenheimerwerb besteht aus zwei berufstätigen Erwachsenen und einem oder zwei Kindern, weist ein Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 3.000 € im Monat auf (in Köln mindestens 4.000 €) und kauft ein Einfamilienhaus am Stadtrand oder im Umland. Das typische Motiv für den Umzug ist der Wunsch nach Eigentum und einer größeren Wohnung, oft veranlasst durch den Familienzuwachs. Das neue Eigenheim hat mehr Wohnfläche als die alte Etagenwohnung, liegt in einer ruhigeren Lage und bietet für Familien ein besseres Wohnumfeld. Zu den Suburbanisierern zählen aber nicht nur Familien, sondern auch

---

<sup>36</sup> Vgl. ebd. „Settlement/Mittelalterwanderung“.

ältere Haushalte ohne Kinder (oder mit erwachsenen Kindern, die bereits ausgezogen sind).

### **Eigenheim bedeutet oft (ungewollte) Suburbanisierung**

Vor allem Familien wandern oft ins Umland ab, wenn sie ein Eigenheim beziehen. Das gilt vor allem dann, wenn der Wohnungsmarkt angespannt ist. Die Analyse zeigt aber auch, dass die Familien lieber etwas zentraler wohnen würden. Je angespannter jedoch der Wohnungsmarkt ist, desto schwieriger ist es, eine zentrale Wohnlage im Eigenheim zu finanzieren. Anstelle des präferierten Wunschstandortes wandert man dann ungewollt in ein Neubaugebiet am Rand der Stadt oder in einer Umlandgemeinde.

### **Eigenheime verbessern auch die Wohnsituation der Sickerhaushalte**

Gemeinsam ist den untersuchten Haushalten, dass sie aus einer deutlich kleineren Wohnung kommend ins Eigenheim umziehen. Aus einer meist gemieteten 80 m<sup>2</sup> Geschosswohnung in eher kleineren Mehrfamilienhäusern zieht man in ein 140 m<sup>2</sup> Eigenheim ein. Dadurch werden Wohnungen frei für jüngere Haushalte mit einem eher kleineren Haushaltsnettoeinkommen, teilweise am Anfang der Familienplanung. Auch diese Haushalte verbessern ihre Wohnsituation und machen wiederum Platz in ihrer zu klein gewordenen Mietwohnung. Darüber freuen sich Singles, vor allem Studierende und junge Berufseinsteiger. Die untersuchten Umzugsketten belegen damit: Vom Sickerereffekt neuer Eigenheime profitieren alle Schichten. Bereits in der dritten oder vierten Umzugskette können junge Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen oder Geringverdiener eine freigewordene, kleine Mietwohnung beziehen, wodurch sich deren Wohnsituation ebenfalls verbessert.

## **5.2 Schwarmverhalten erfordert differenziertere Wohnungspolitik**

In den letzten Jahren ist die Diskussion über steigende Miet- und Kaufpreise in den prosperierenden Stadtregionen zum Dauerthema geworden. Oft wird jedoch ignoriert, dass die Immobilienpreise nicht flächendeckend steigen. Stattdessen ist ein Auseinanderdriften der Regionen zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen zu beobachten. Als Folge der Schwarmwanderungen<sup>37</sup> kommt es nicht nur zur Knappheit in den Zuzugsregionen. Die Kehrseite dieses Trends sind steigende Wohnungsüberschüsse und damit zunehmende Leerstände in den Wegzugsregionen. Diese Gemengelage erfordert eine differenzierte Wohnungspolitik.

### **Wohnungsbauförderung in Zuzugsregionen**

Zur Bekämpfung der Knappheit planen Bund und Länder, den Wohnungsbau anzukurbeln. Dazu sollen sowohl die Fördermittel im Sozialen Wohnungsbau verdoppelt bis vervierfacht werden. Auch eine erhöhte Sonder-Abschreibung<sup>38</sup> für den frei fi-

---

<sup>37</sup> Vgl. „Schwarmstädte in Deutschland - Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster“, empirica-Studie im Auftrag des GdW, Berlin 2016).

<sup>38</sup> Braun, R. (2016): „empirica paper Sonder-AfA – was bedeutet das? - 10 kurze Erläuterungen im Schweinsgaulopp. In: empirica paper Nr. 233. Online unter: <http://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

nanzierten Mietwohnungsbau in Zuzugsregionen ist diskutiert worden. **Eine Förderung von Wohneigentum ist jedoch nicht angedacht**, nicht einmal beschränkt auf Ersterwerber, einkommensbedingte Schwellenhaushalte oder Familien. Im Gegenteil: Die **Förderung von Mietwohnungen verschlechtert sogar den Eigentums-erwerb**. Denn sie verursacht neben den erwünschten mietpreissenkenden Effekten immer auch unerwünschte kostensteigernde Wirkungen (Baulandpreise, Baupreise, Verkaufspreise).<sup>39</sup>

Gleichwohl zeigen die Ergebnisse dieser Studie, dass der Neubau von Eigenheimen in Wachstumsregionen über einen multiplikativen Sicker Effekt indirekt ein Mehrfaches an Wohnraum für Mieterhaushalte und Geringverdiener schafft. Eine **gezielte Förderung** von Haushalten, die einkommens- oder eigenkapitalbedingt an der Schwelle zum Wohneigentum scheitern, könnte hier **erhebliche Zusatzeffekte** hervorrufen: sowohl direkt bei der Wohnraumversorgung der geförderten jungen Familien als auch indirekt über die Sicker Effekte bei der Versorgung von geringer verdienenden Mieterhaushalten.

Die bestehenden Förderinstrumente für den Wohneigentumserwerb – wie Wohnungsbauprämie und Riester-Förderung für Selbstnutzer – setzen hier wichtige Impulse. Um die bestmögliche Wirkung zu entfalten, sollte jedoch die Höhe einer Eigenheimförderung regional gestaffelt und dabei vor allem an den lokalen Grundstückspreisen orientiert sein. Je höher das lokale Preisniveau für Bauland, desto höher sollte die Förderung ausfallen. Je mehr diese Politik anschließend durch eine begleitende Baulandmobilisierung unterstützt wird, desto geringer werden (im Zeitablauf) die Kosten der Förderung ausfallen.

### **„Bleibprämie“ in Wegzugsregionen**

Aus Sicht der Zuzugsregionen müssen dort möglichst schnell viele Wohnungen gebaut werden, um den Mietanstieg in den Griff zu bekommen. Die Sichtweise der Länder und des Bundes erfordert aber eine differenziertere Handlungsstrategie: Knappheit und steigende Mieten in attraktiven Städten sind nämlich nur die Kehrseite von Schrumpfung und zunehmendem Leerstand in weniger attraktiven Städten und in der Fläche. Im Ergebnis muss eine überregionale Planung sich auch **darum bemühen, dass weniger Menschen vom Land in die Städte abwandern**.<sup>40</sup> Andernfalls werden Immobilien und Infrastruktur milliardenfach entwertet. Eine Wohnungsförderung, die wie die Sonder-Abschreibung ausschließlich in Knappheitsregionen fördert, verschärft aber geradezu das Dilemma. Denn dadurch wird das Wohnen in den Schwarmstädten „verbilligt“ und so ein weiterer Zuzugsanreiz gesetzt. Umgekehrt würde aber ein Schuh daraus: **Verbessert man die Wohn- und Lebensbedingungen in den Abwanderungsregionen, könnte man den Wegzug zumindest verlangsamen**. Und allein dieser Effekt würde eine enorme Entlastung der Schwarmstädte ermöglichen.

---

<sup>39</sup> Vgl. Expertenkommission Wohnungspolitik, Wohnungspolitik auf dem Prüfstand, Gutachten im Auftrag der Bundesregierung, Bonn 1994.

<sup>40</sup> Braun, R. (2014): „Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik“. In: empirica paper Nr. 221. Online unter: <http://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

Neben den positiven Sockereffekten kann man in Schrumpfungsregionen eine Eigentumsförderung deswegen auch mit einer „verhinderten Abwanderung“ rechtfertigen. Jeder Haushalt, der eine Immobilie im Umland oder auf dem Land bewohnt und nicht (als Mieter) in die Stadt zieht oder in der Stadt verbleibt, trägt damit indirekt zur Entlastung der urbanen Mietwohnungsmärkte bei. Dabei helfen könnten zudem eine bessere Vernetzung der Umlandgemeinden mit den wachsenden Kernstädten und die Wiederbelebung des ÖPNV in ländlichen Regionen.

Die Höhe einer Eigenheimförderung in Wegzugsregionen sollte sich – anders als in den Schwarmstädten - aber gerade nicht an den lokalen Grundstückspreisen orientieren. Denn Bauland ist in Schrumpfungsregionen meist nicht knapp und daher preiswert. Vielmehr gibt es dort das Problem der Zersiedlung: Trotz Brachflächen und leer stehender Gebäude in der Innenstadt wird in Schrumpfungsstädten auf der grünen Wiese neu gebaut. Die Wiederbelebung der Innenstädte scheitert dagegen häufig an unbekanntem Altlasten und ungünstig zugeschnittenen Grundstücken oder Wohnflächen im Bestand. Hohe und z.T. unkalkulierbare Kosten für Entsorgung oder Abriss führen dann zum unerwünschten Neubau am Stadtrand. Eine Teilübernahme dieser Kosten im Rahmen einer „Bleibprämie“ könnte sowohl den Wegzug in die Schwarmstädte als auch die beschriebene Zersiedlung am Stadtrand entschleunigen.

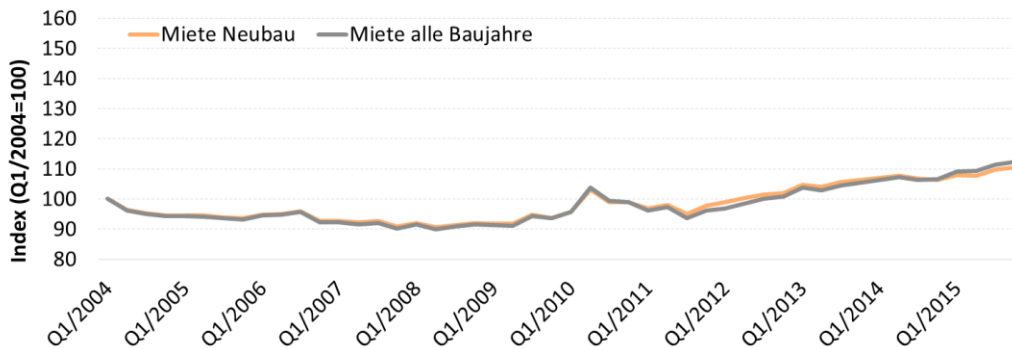


## ANHANG

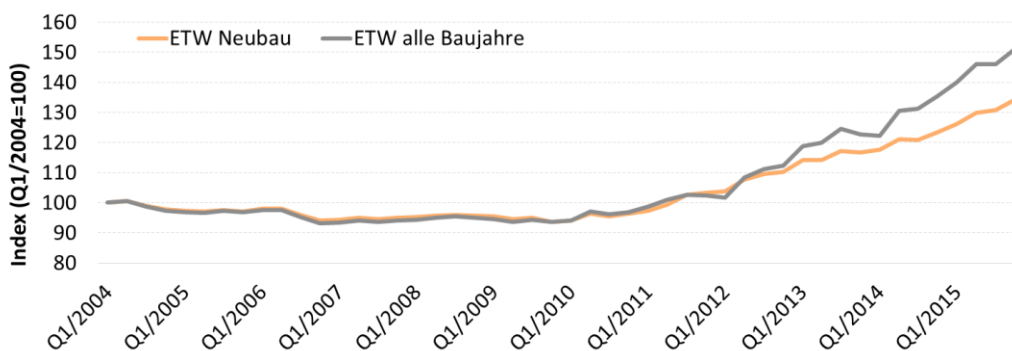
### 1. Mieten und Kaufpreise für Geschosswohnungen

**Abbildung 33: Mieten und Kaufpreise für Geschosswohnungen in Köln**

- a) Entwicklung der Mietpreise für Geschosswohnungen in Köln  
(Hedonische Preise, Q4/2004 = 100)



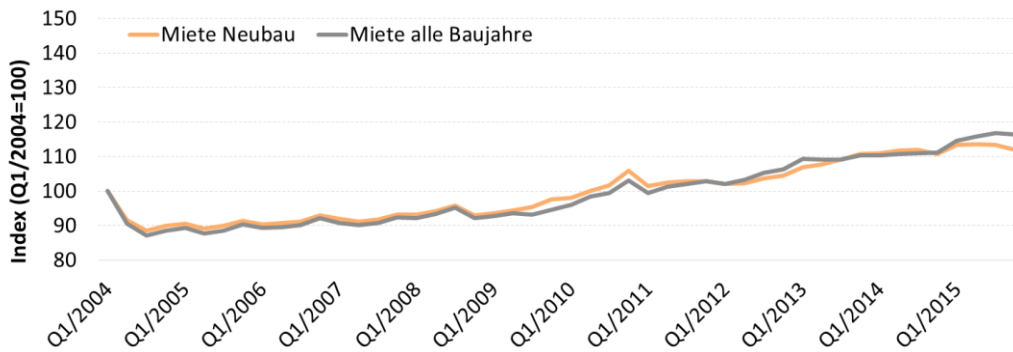
- b) Entwicklung der Kaufpreise für Geschosswohnungen in Köln  
(Hedonische Preise, Q4/2004 = 100)



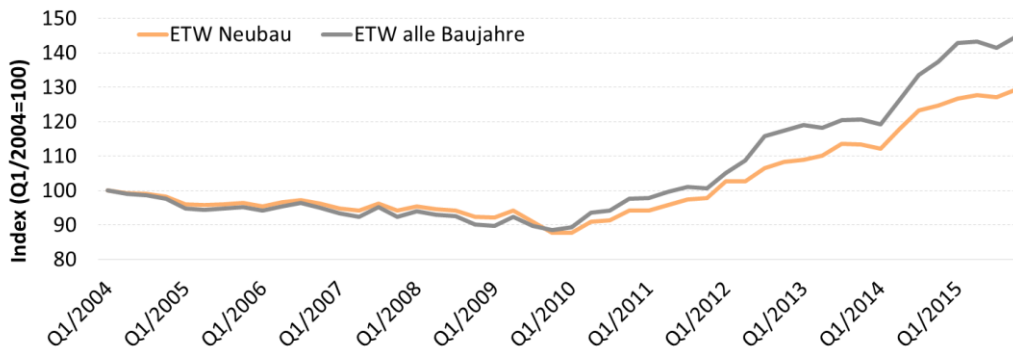
Quelle: Immobilienpreise auf Basis von hedonischen Preisen (60-80 m<sup>2</sup>, gute Ausstattung) – empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH); **empirica**

**Abbildung 34: Mieten und Kaufpreise für Geschosswohnungen in Münster**

a) Entwicklung der Mietpreise für Geschosswohnungen in Münster  
(Hedonische Preise, Q4/2004 = 100)



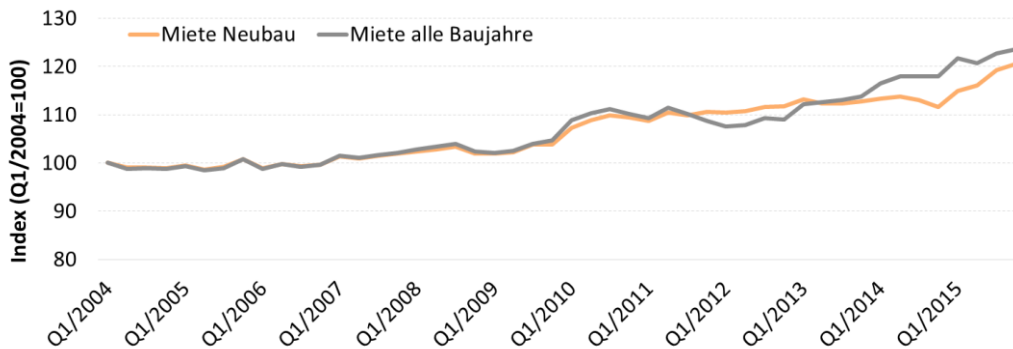
b) Entwicklung der Kaufpreise für Geschosswohnungen in Münster  
(Hedonische Preise, Q4/2004 = 100)



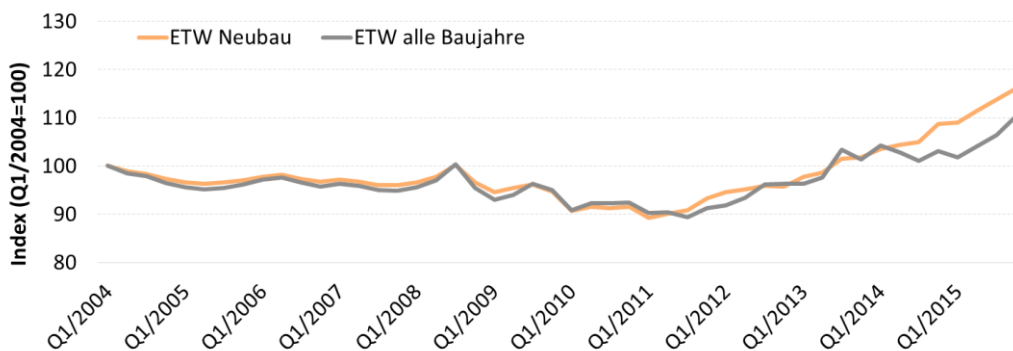
Quelle: Immobilienpreise auf Basis von hedonischen Preisen (60-80 m<sup>2</sup>, gute Ausstattung) – empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH); **empirica**

**Abbildung 35: Mieten und Kaufpreise für Geschosswohnungen in Dortmund**

a) Entwicklung der Mietpreise für Geschosswohnungen in Dortmund  
(Hedonische Preise, Q4/2004 = 100)



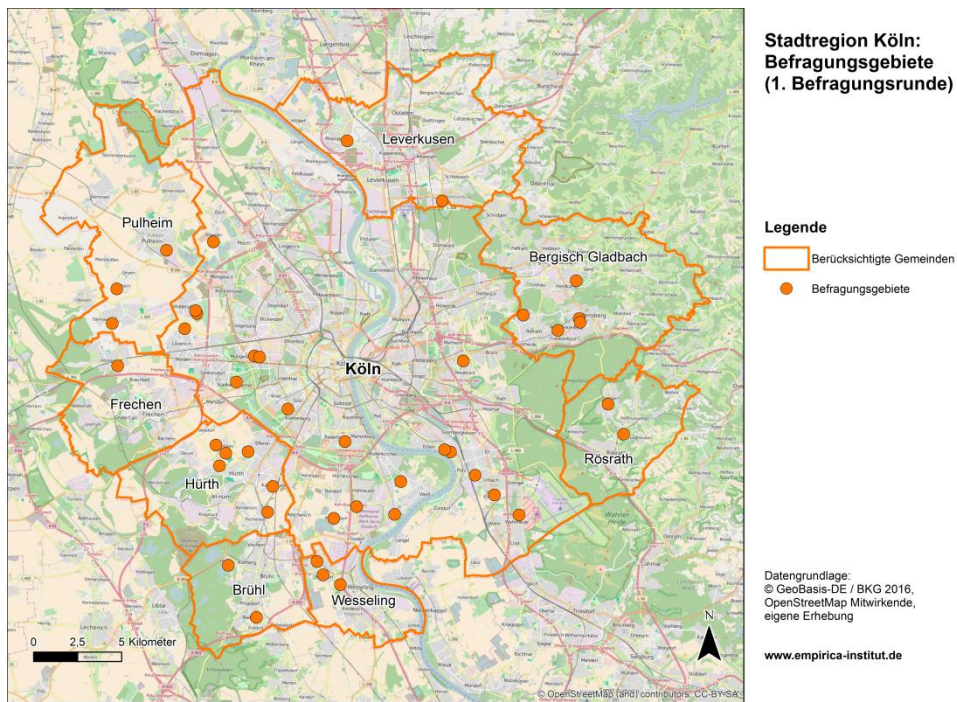
b) Entwicklung der Kaufpreise für Geschosswohnungen in Dortmund  
(Hedonische Preise, Q4/2004 = 100)



Quelle: Immobilienpreise auf Basis von hedonischen Preisen (60-80 m<sup>2</sup>, gute Ausstattung) – empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH); **empirica**

## 2. Erhebungsgebiete (1. Befragungsrunde)

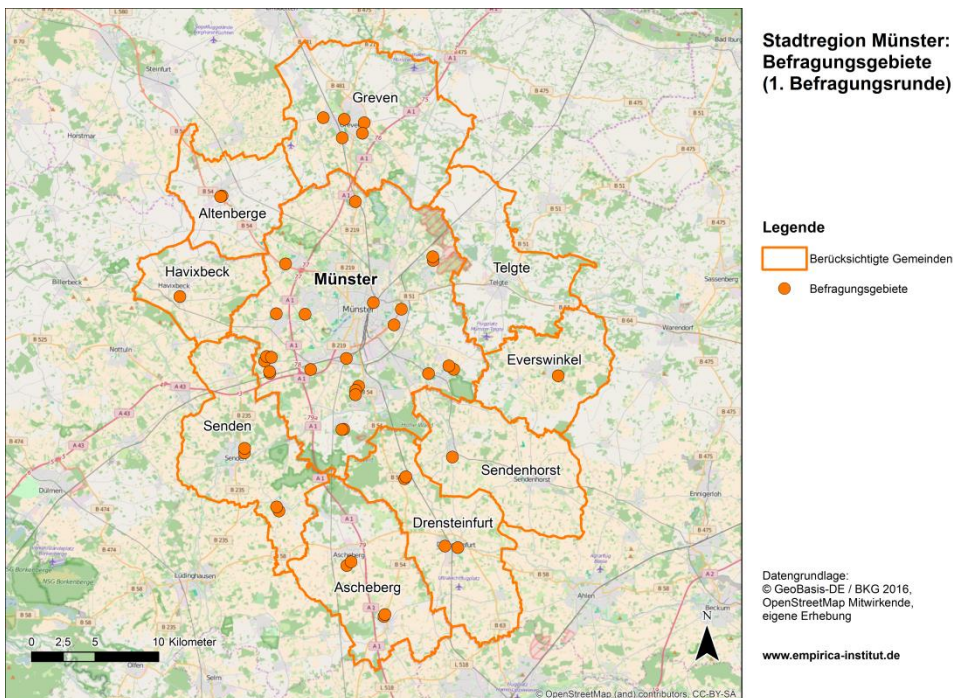
**Abbildung 36: Befragungsgebiete in der Stadtregion Köln (EFH-Neubaustandorte)**



Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2016, OpenStreetMap Mitwirkende, eigene Erhebung

**empirica**

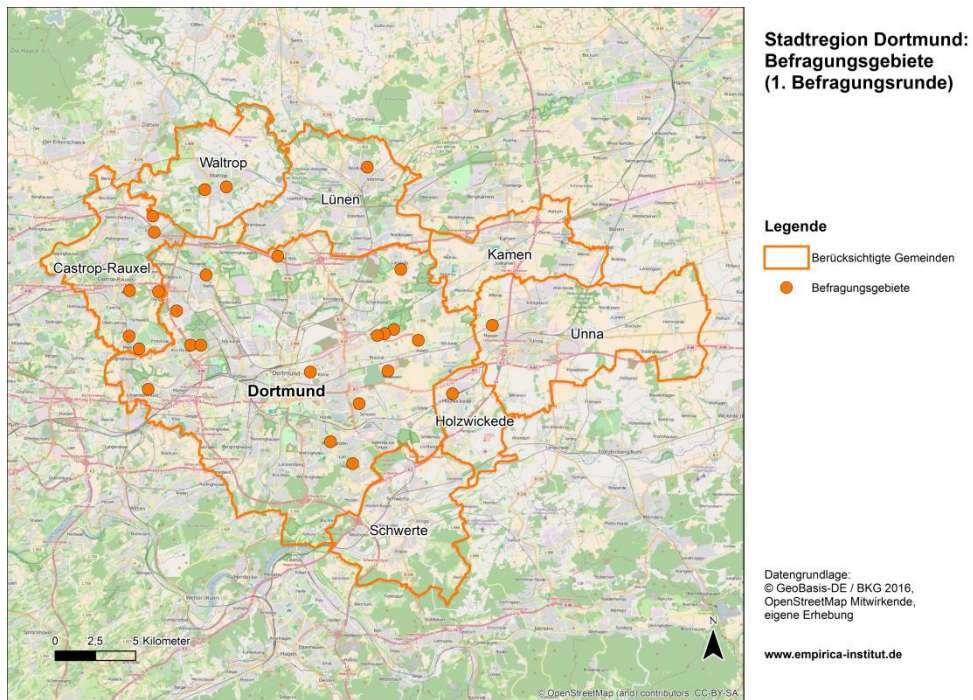
**Abbildung 37: Befragungsgebiete in der Stadtregion Münster (EFH-Neubaustandorte)**



Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2016, OpenStreetMap Mitwirkende, eigene Erhebung

**empirica**

**Abbildung 38: Befragungsgebiete in der Stadtregion Dortmund (EFH-Neubaustandorte)**



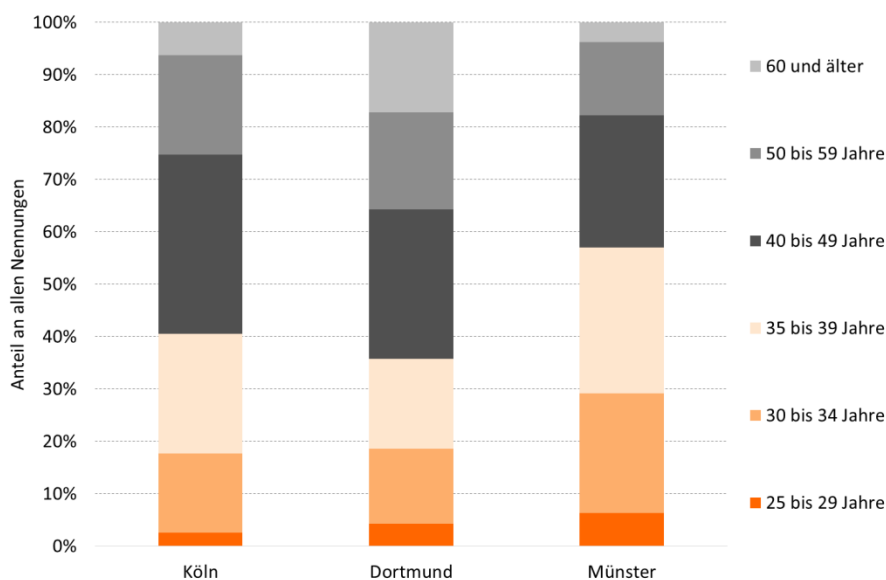
Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2016, OpenStreetMap Mitwirkende, eigene Erhebung

**empirica**

### 3. Ergänzende Auswertungen (1. Befragungsrunde)

#### Statistische Angaben zu den befragten Personen

**Abbildung 39: Alter der befragten Personen**

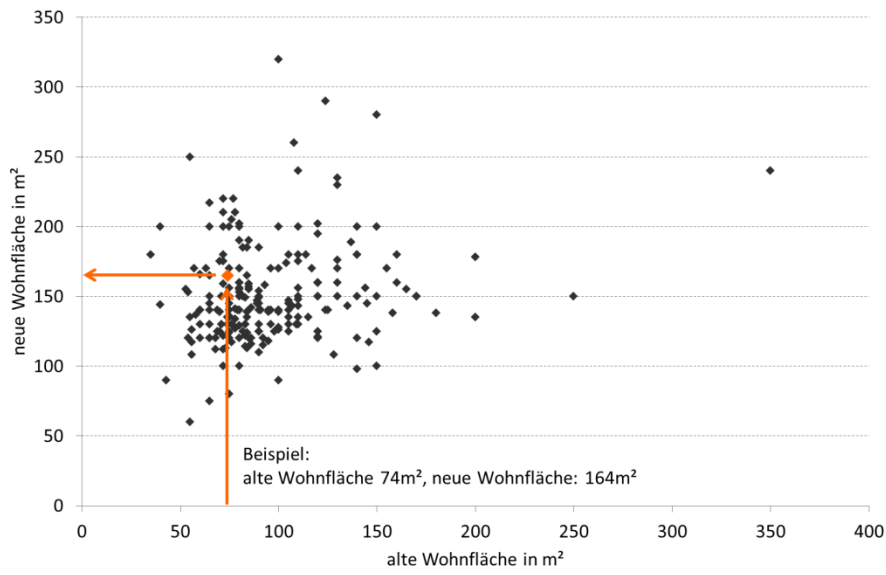


Quelle: eigene Befragung (n = 228)

**empirica**

**Veränderungen der Wohnsituation**

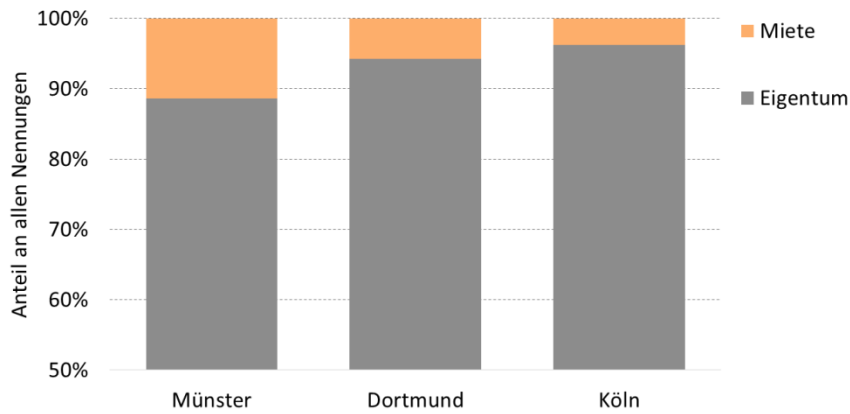
**Abbildung 40: Vorherige Wohnfläche und aktuelle Wohnfläche**



Quelle: eigene Befragung (neue Wohnfläche: n=229, alte Wohnfläche: n=225)

**empirica**

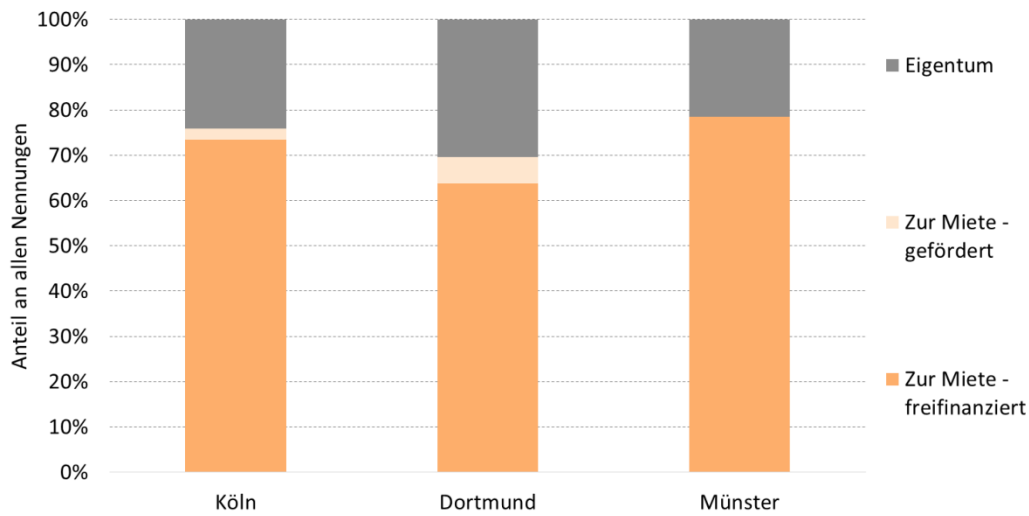
**Abbildung 41: Aktuelles Wohnverhältnis – Miete oder Eigentum**



Quelle: eigene Befragung (n = 229)

**empirica**

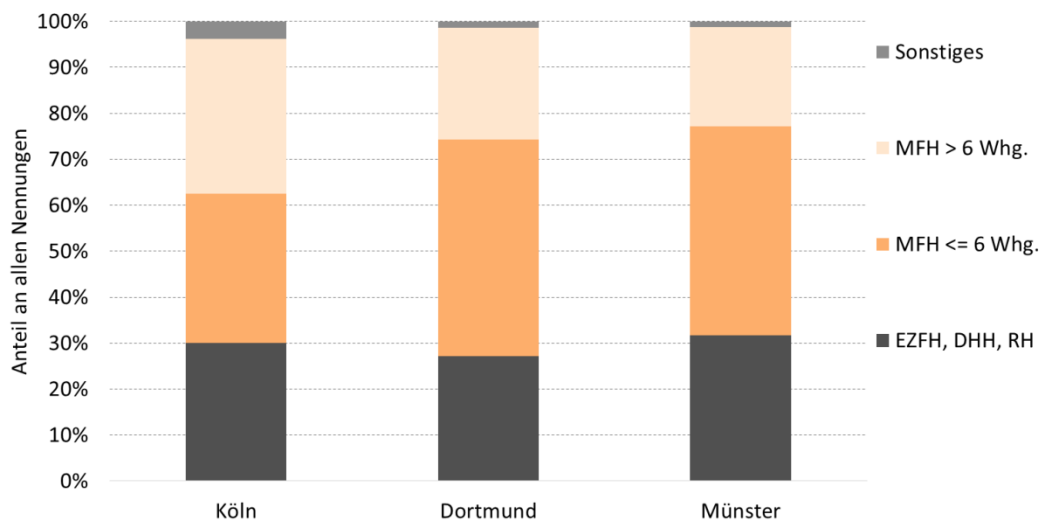
**Abbildung 42: Vorheriges Wohnverhältnis – Miete oder Eigentum**



Quelle: eigene Befragung (n = 227)

empirica

**Abbildung 43: Vorheriges Wohnverhältnis – Gebäudetyp**



Quelle: eigene Befragung (n = 229)

empirica

#### 4. Fotografische Darstellung der erhobenen Umzugsketten



Grafik Kettenglied 1: ©KB3 – Fotolia.com













Alle anderen Fotos: empirica

	Köln A	Köln B	Köln C	Köln D
Kettenglied 1				
Kettenglied 2				
Kettenglied 3			<i>Kein Rücklauf im Kettenglied 2 mit Angaben zum Kettenglied 3 erhalten</i>	<i>Kein Rücklauf im Kettenglied 2 mit Angaben zum Kettenglied 3 erhalten</i>
Kettenglied 4				
Kettenglied 5	<i>Keine weitere Adressangabe</i>	<i>Adresse im Kettenglied 4 nicht identifizierbar</i>		












	<b>Köln E</b>	<b>Köln F</b>	<b>Köln G</b>	<b>Köln H</b>
Kettenglied 1				
Kettenglied 2				
Kettenglied 3	<i>Sachliches Kettenende: Zuzug von außerhalb der Region (Trier)</i>	<i>Kein Rücklauf im Kettenglied 2 mit Angaben zum Kettenglied 3 erhalten</i>	<i>Adresse im Kettenglied 2 nicht identifizierbar</i>	<i>Haushalt im Kettenglied 2 nicht angetroffen</i>
Kettenglied 4				
Kettenglied 5				

	Köln I	Köln J	Köln K	Köln L
Kettenglied 1				
Kettenglied 2				
Kettenglied 3		<i>Sachliches Kettenende: Zuzug aus dem Ausland</i>		
Kettenglied 4	<i>Keine Teilnahmebereitschaft im Kettenglied 3</i>		<i>Keine Teilnahmebereitschaft im Kettenglied 3</i>	<i>Haushalt im Kettenglied 3 nicht angetroffen</i>
Kettenglied 5				

	Köln M	Köln N	Dortmund A	Dortmund B
Kettenglied 1				
Kettenglied 2				
Kettenglied 3				<i>Keine Teilnahmebereitschaft im Kettenglied 2</i>
Kettenglied 4		<i>Keine Teilnahmebereitschaft im Kettenglied 3</i>	<i>Keine Teilnahmebereitschaft im Kettenglied 3</i>	
Kettenglied 5	<i>Keine Teilnahmebereitschaft im Kettenglied 4</i>			

	Dortmund C	Dortmund D	Dortmund E	Münster A
Kettenglied 1				
Kettenglied 2				
Kettenglied 3		<i>Sachliches Kettenende: Zuzug von außerhalb der Region (Bamberg)</i>		
Kettenglied 4	<i>Keine Teilnahmebereitschaft im Kettenglied 3</i>			<i>Sachliches Kettenende: Zuzug von außerhalb der Region (Bremen)</i>
Kettenglied 5			<i>Keine Teilnahmebereitschaft im Kettenglied 4</i>	

	Münster B	Münster C	Münster D	Münster E
Kettenglied 1				
Kettenglied 2				
Kettenglied 3			<i>Haushalt im Kettenglied 2 nicht angetroffen</i>	<i>Sachliches Kettenende: Elternhaus (Kettenglied 3)</i>
Kettenglied 4		<i>Kein Rücklauf im Kettenglied 3 mit Angaben zum Kettenglied 4 erhalten</i>		
Kettenglied 5	<i>Keine weitere Adressangabe</i>			

	<b>Münster F</b>	<b>Münster G</b>	<b>Münster H</b>	<b>Münster I</b>
Kettenglied 1				
Kettenglied 2				
Kettenglied 3	<i>Sachliches Kettenende: Elternhaus (Kettenglied 3)</i>			
Kettenglied 4		<i>Sachliches Kettenende: Elternhaus (Kettenglied 4)</i>	<i>Sachliches Kettenende: Flüchtlingsunterkunft (Kettenglied 3)</i>	<i>Sachliches Kettenende: WG in Studentenwohnheim (Kettenglied 4)</i>
Kettenglied 5				

	Münster J	Münster K	Münster L	Münster M
Kettenglied 1				
Kettenglied 2				
Kettenglied 3				
Kettenglied 4		<i>Keine Teilnahmebereitschaft im Kettenglied 3</i>		<i>Sachliches Kettenende: Zuzug von außerhalb der Region (Hamburg)</i>
Kettenglied 5	<i>Keine Teilnahmebereitschaft im Kettenglied 4</i>			

## 5. Fragebogen

### Ihre aktuelle Wohnsituation

1. Wie groß ist Ihr Haus?

\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Wohnfläche

2. Wohnen Sie zur Miete oder im Eigentum?

Miete

Eigentum

### Ihre vorherige Wohnsituation

3. In welchem Gebäudetyp haben Sie gewohnt, bevor Sie umgezogen sind?

Ein-/Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus

Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohnungen (je Aufgang)

Mehrfamilienhaus mit mehr als 6 Wohnungen (je Aufgang)

Sonstiges

4. Wie groß war Ihre letzte Wohnung/Haus?

\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Wohnfläche

5. Haben Sie zuvor zur Miete oder im Eigentum gewohnt?

Zur Miete – freifinanziert (klassische Mietwohnung)

Zur Miete – gefördert (z.B. Sozialwohnung)

Im Eigentum (inkl. Eigentum der Eltern)

Sonstiges

6. Falls Sie zur Miete gewohnt haben: Wie hoch war Ihre monatliche Nettokalt-Miete?

Ohne Nebenkosten \_\_\_\_\_ Euro

7. Anschrift Ihrer letzten Wohnung/Haus

Straße, Hausnummer: \_\_\_\_\_

Postleitzahl, Ort: \_\_\_\_\_



Weitere Adressangaben ( z.B. Etage, Tür, Hinterhaus, Seitenflügel):

\_\_\_\_\_

Ggf. Nachname des Nachmieters/Käufers:

\_\_\_\_\_

### Umzugsmotivation und Vergleich

8. Wie viel Zeit haben Sie benötigt, um Ihr jetziges Haus bzw. das Grundstück zu finden?

- Weniger als 4 Wochen
- 1 bis 2 Monate
- 2 bis 6 Monate
- Über 6 Monate bis 1 Jahr
- länger als 1 Jahr

### Was waren Ihre Motive für den letzten Umzug?

(Mehrfachnennungen möglich)

- Auszug aus dem Elternhaus
- Heirat / Gründung einer Lebensgemeinschaft
- Trennung / Scheidung vom Partner
- Familienzuwachs
- Familienverkleinerung
- Wunsch nach größerer Wohnung
- Wunsch nach kleinerer Wohnung
- Wunsch nach Wohneigentum
- Berufliche Gründe / Ausbildung
- Wollte aus Etagenwohnung ins Eigenheim
- Mieterhöhung
- Zuzug in die Region
- Wunsch nach Barrierefreiheit
- Sonstiges (bitte angeben): \_\_\_\_\_

**10. Wo wohnen Sie?**

- Zentral in [Stadtname]
- Am Stadtrand von [Stadtname]
- In einer Gemeinde im Umland

**11. Wo wären Sie sonst gerne hingezogen?**

(Mehrfachnennungen möglich)

- Ich wohne an meinem Wunschstandort
- Zentral in die Stadt [Stadtname]
- An den Stadtrand von [Stadtname]
- Ins Umland von [Stadtname]
- Außerhalb der Region [Stadtname]

**12. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem jetzigen Wohnstandort?**

Bitte bewerten Sie dies anhand der Schulnoten 1 = sehr zufrieden bis 5 = gar nicht zufrieden.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1	2	3	4	5

**13. Welche Wohnform kam für Sie bei der Wohnungssuche alternativ in Betracht? (Mehrfachnennungen möglich)****Gebäudetyp**

- Freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus
- Etagenwohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 6 und weniger Wohnungen (je Aufgang)
- Etagenwohnung in einem Mehrfamilienhaus mit mehr als 6 Wohnungen (je Aufgang)

**Miete/Eigentum**

- Miete
- Eigentum
- Sonstiges

#### 14. Uns interessieren genauere Angaben dazu, wie sich Ihre neue Wohnsituation von der alten Wohnsituation unterscheidet.

Bitte bewerten Sie anhand der Schulnoten 1 = deutlich besser bis 5 = deutlich schlechter Ihre jetzige Wohnsituation gegenüber der vorherigen Wohnsituation.

Kriterium	1	2	3	4	5	Keine Angabe möglich
Verkehrsanbindung an das Stadtzentrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zum Arbeitsplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anbindung an den ÖPNV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz mit dem PKW	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nahversorgung im Umfeld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Freizeitangeboten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Familie/ Freunden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Grünflächen, Parks, Natur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Kitas und Schulen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Qualität der Kitas und Schulen im Umfeld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kinderfreundlichkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ruhige Lage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachbarschaft im direkten Umfeld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Äußeres Erscheinungsbild des Gebäudes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baulicher Gesamtzustand des Gebäudes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkon/Terrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausstattungsqualität der Wohnung (z.B. Parkett)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
eigener Pkw-Stellplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausreichende Anzahl von Parkplätzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrierefreiheit bzw. behindertengerechte Ausstattung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Statistische Angaben****15. Wie alt sind Sie?**

- Unter 25 Jahre     25 bis 29 Jahre  
 30 bis 34 Jahre     35 bis 39 Jahre  
 40 bis 49 Jahre     50 bis 59 Jahre  
 60 und älter

**16. Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?**

- \_\_\_\_\_ Personen insgesamt, darunter...  
\_\_\_\_\_ Kind(er) bis einschl. 6 Jahre  
\_\_\_\_\_ Kind(er) bis einschl. 18 Jahre  
\_\_\_\_\_ Erwachsene 60 Jahre und älter

**17. Wie hoch ist aktuell Ihr Haushaltsnettoeinkommen in Euro/Monat?**

Zählen Sie Einkünfte wie Wohngeld, Kindergeld oder Einkünfte aus Vermietung hinzu.

- Unter 1.000 €                       1.000 bis unter 2.000 €  
 2.000 bis unter 3.000 €     3.000 bis unter 4.000 €  
 4.000 bis unter 5.000 €     5.000 € und mehr

**18. Bitte nennen Sie Ihre berufliche Stellung (und die Ihres/Ihrer Partners/in):**

	Ich selbst	Partner/in
Selbständige/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angestellte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beamte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Fach-)Arbeiter/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zurzeit arbeitslos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rentner/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hausfrau/Hausmann	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



LBS  
Westdeutsche Landesbausparkasse  
Kommunikation

Sven Schüler  
02 51 / 412 - 50 51

[kommunikation@lbswest.de](mailto:kommunikation@lbswest.de)  
[www.lbswest.de](http://www.lbswest.de)