

Metastudie „Sickereffekte“

- Endbericht -

Übersicht, Kritik und Gegenkritik sowie Schlussfolgerungen
auf Basis einer Meta-Analyse von fünf empirischen Sickerstudien



empirica

Auftraggeber

Bauherren-Schutzbund e.V.

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Dr. Reiner Braun

Projektnummer

2020063

Berlin, 30. Oktober 2020

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung	ii
1. Was ist der Sickereffekt?	1
1.1 Hintergrund	1
1.2 Definitorische Abgrenzungen	3
2. Untersuchungsziele und Vorgehensweise der fünf Sickerstudien	5
2.1 Studienübersicht	6
2.2 Methodenüberblick.....	8
2.3 Ziele und Methoden im Detail.....	10
3. Ergebnisse der fünf Sickerstudien	12
3.1 Ergebnisüberblick	14
3.2 Ergebnisse im Detail	16
3.2.1 Woher kommen Neubaubezieher und wie lange sind Umzugsketten?	16
3.2.2 Wer bezieht den Neubau?	19
3.2.3 Wer sind die Sickerhaushalte?	23
3.2.4 Wohnwertverbesserungen bei Sickerhaushalten	28
3.2.5 Mietsteigerung bei Mieter- oder Wohnungswechsel	31
3.2.6 Umzugsgründe	33
3.2.7 Umzug ins Eigentum.....	35
4. Schlussfolgerungen aus der Neubauperspektive	38
4.1 Generell gilt: Mehr Angebot verbessert den Sickereffekt	38
4.2 Warum nicht gleich Sozialwohnungen für Geringverdiener bauen?	40
4.3 Der Beitrag von Selbstnutzern zum Sickereffekt.....	41
4.4 Auf den gesunden Mix kommt es an.....	45
5. Anhang.....	46
5.1 Grundlage zum Vergleich von Neubau- und Wiedervermietungsmieten.....	46
5.2 Annahmen zur Berechnung des Ersterwerber-Potentials.....	46

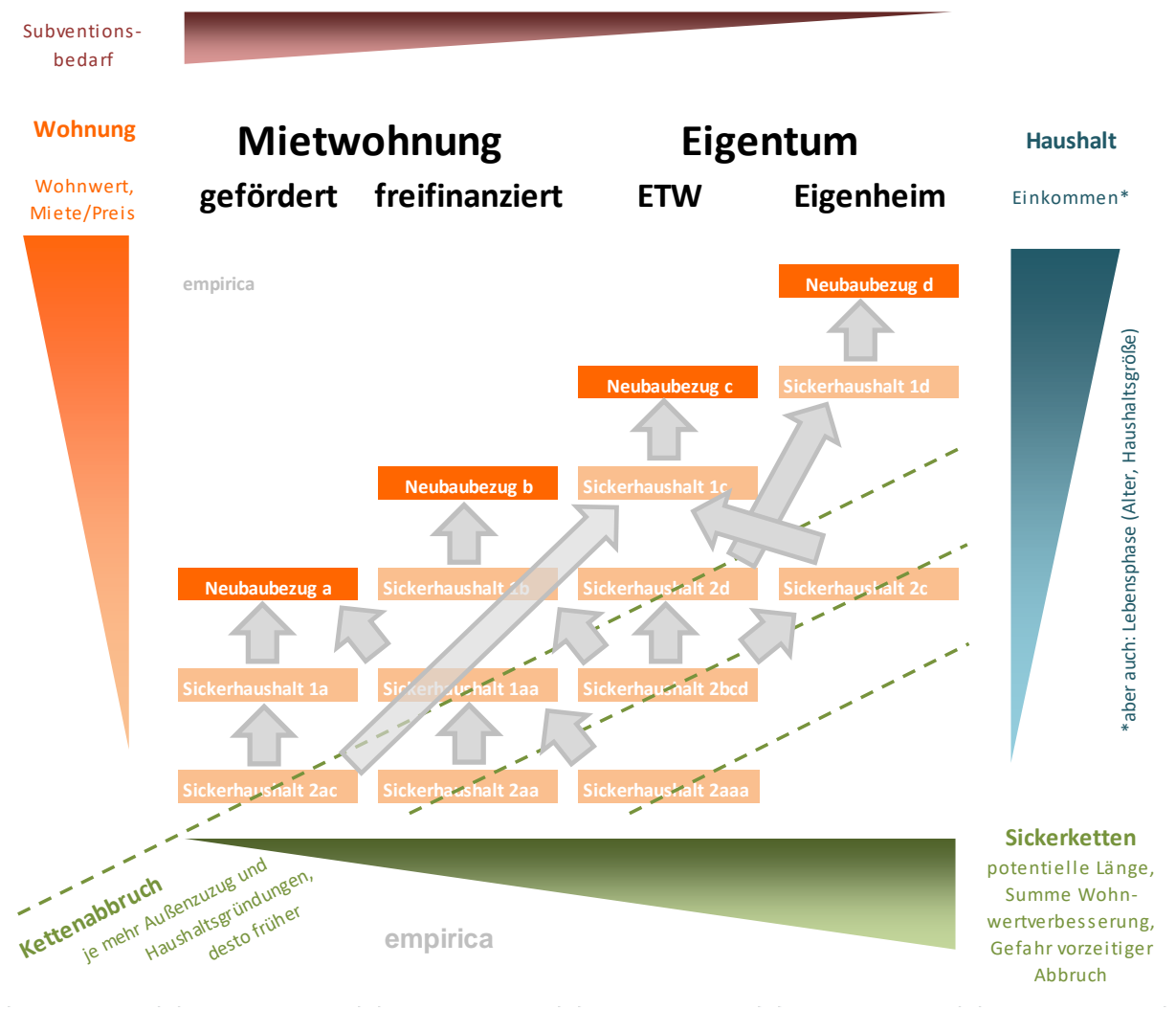
Kurzfassung

Die Theorie zum Sickereffekt

Der Sickereffekt hat in der Theorie zwei Komponenten, die in vier Dimensionen wirken: Laut Komponente eins, dem technischen Sickereffekt, machen Neubaubezieher anderswo eine Mietwohnung frei (graue Pfeile in Abbildung). Laut Komponente zwei, dem sozialen Sickereffekt, ziehen in die frei gewordenen Wohnungen einkommensschwächere Haushalte (blaue Dimension), die so zu Mieten unterhalb des Neubauniveaus ihren Wohnwert verbessern (orange Dimension).

Es liegt in der Natur der Sache, dass der technische Sickereffekt schwächer ist, wenn viele Menschen von außerhalb der Region zuziehen oder lokal viele Haushalte neu gegründet werden. Dann werden vor Ort weniger Wohnungen leer gezogen und brechen die Sickerketten eher vorzeitig ab (grüne Dimension). Wenn darüber hinaus Knappheit besteht, wirkt auch der soziale Sickereffekt schwächer: Wiedervermietungsmieten steigen kräftiger und Geringverdiener kommen seltener zum Zuge (orange und blaue Dimension schwächer).

Abb.: Die Dimensionen des Sickereffektes



Bei höherwertigem Neubau sind die Sickerketten potentiell länger (grüne Dimension). Dadurch erhalten mehr Sickerhaushalte die Chance, ihren Wohnwert zu verbessern. Allerdings besteht dort auch eher die Gefahr eines vorzeitigen Abbruchs, so dass Geringverdiener nicht zum Zuge kommen. Im sozialen Wohnungsbau sind die Ketten wiederum potentiell kürzer, wobei Geringverdiener wegen der Einkommensgrenzen dennoch eher zum Zuge kommen. Allerdings erfordert dieser Neubau die höchsten Subventionen (rote Dimension).

Soweit die Theorie. Wie relevant die einzelnen Dimensionen aber in der Praxis sind, hat die vorliegende Meta-Analyse auf Basis von fünf empirischen Sickerstudien zusammengetragen.

Empirie zum technischen Sickereffekt

Alle Studien kommen zu dem Ergebnis, dass den Neubau weit überwiegend Einheimische und nicht überregionale Zuzügler beziehen. Überregional ziehen vor allem jüngere Alleinlebende berufsbedingt in den freigezogenen Bestand, während lokal vor allem junge Familien auf der Suche nach ausreichend Wohnfläche in den Neubau ziehen - vorzugsweise ins Wohneigentum; dabei handelt es sich auch eher selten um Haushaltsneugründungen.

Dennoch macht nicht jeder Neubaubezieher eine Bestandswohnung frei. Im Ergebnis führen 100 Neubauwohnungen in der ersten Sickerstufe zu etwas weniger als 100 freigezogenen Wohnungen. In der Summe der ersten drei Sickerstufen führen jedoch 100 Neubauwohnungen zu rund 150 bis 300 freigezogenen Wohnungen im Bestand - je nach Art des Neubaus, Ausmaß des Außenzuzugs und Altersstruktur der Umziehenden.

Empirie zum sozialen Sickereffekt

Die Studien stimmen außerdem darin überein, dass die Sickerhaushalte sich im Vergleich zu den Neubaubeziehern in einer früheren Lebensphase befinden, d.h. sie sind jünger, einkommensschwächer und leben (noch) in kleineren Haushalten – haben also (noch) seltener

Kinder oder Lebenspartner (blaue Dimension). Je länger die Kette, desto eher spielen Haushaltsneugründungen eine Rolle. Überwiegend dadurch kommt es in der Folge zu Kettenabbrüchen (grüne Dimension).

Die Sickerhaushalte verbessern sich mehrheitlich hinsichtlich Wohnfläche und Qualität gegenüber ihrer bisherigen Wohnung. Mieterhöhungen reflektieren diesen höheren Wohnwert, aber auch lokale Knappheiten. Sie verhindern aber nicht, dass Sickerhaushalte im Bestand dennoch meist preiswerter unterkommen als im Neubau (orange Dimension).

Eigentumsbildung im Neubau führt zu besonders vielen Folgeumzügen und hat damit positive Auswirkung auf die Summe aller Wohnwertverbesserungen entlang der Sickerketten (grüne Dimension).

Fazit: Alle Register ziehen

Die absolute Kettenlänge ist streng genommen nicht spielentscheidend, relevant ist allein der Umstand, ob am Ende ein Geringverdiener eine bezahlbare Wohnung bekommt. Das kann beim Bau einer Sozialwohnung schon im ersten Kettenglied der Fall sein, beim Bau einer freifinanzierten Wohnung und erst recht beim Bau einer sehr hochwertigen Wohnung erst nach etlichen Kettengliedern.

Allerdings verbessern natürlich entlang der Kettenglieder weitere Haushalte ihren Wohnwert, darunter auch Haushalte mit (unter-)durchschnittlichem Einkommen. Deswegen dürfte die optimale Lösung nicht darin zu finden sein, eine bestimmte Art von Neubauwohnung zu präferieren. Vielmehr sollte ein gesunder Mix von Sozialwohnungen, freifinanzierten Mietwohnungen sowie selbst genutzten Eigentumswohnungen und Eigenheimen in verschiedenen Lagen und Qualitäten angestrebt werden. Die daraus resultierenden, vielfältigen Sickerketten bieten dann für alle Präferenzen, in allen Lebenslagen und für alle Einkommensklassen Chancen auf bezahlbare Wohnwertverbesserung – und das ohne einzelne Gruppen ins Umland zu verdrängen oder bislang preiswerte Altbestände zu gentrifizieren.

1. Was ist der Sickereffekt?

Definition Sickereffekt

Gut verdienende Haushalte, die hochwertigen Neubau beziehen, machen anderswo eine Mietwohnung frei (technischer Sickereffekt). Dorthin rücken einkommensschwächere Haushalte zu Mieten unterhalb des Neubauniveaus nach und verbessern ihren Wohnwert (sozialer Sickereffekt).

Wer eine Neubauwohnung bezieht, war vorher in aller Regel nicht obdachlos. Im Extremfall hat deswegen selbst eine neugebaute Luxuswohnung am Stadtrand durch so genannte Sickereffekte in Form von Umzugsketten kaum geringere soziale Wirkungen als eine neugebaute Sozialwohnung in der Stadtmitte. Entlang der Sickerketten werden mit zunehmender Kettenlänge kleinere und preiswertere Mietwohnungen frei, dort ziehen Haushalte aus jeweils kleineren oder schlechteren Wohnungen und mit jeweils kleineren Einkommen ein. Läuft der Effekt optimal ab, werden am Ende dieser Sickerketten auch einkommensschwache Haushalte erreicht, die dadurch ihre Wohnsituation zu Mieten unterhalb des Neubauniveaus verbessern.

1.1 Hintergrund

Oft wird die Kehrseite dieses speziellen Neubau-Effektes beklagt: Denn ohne Neubau finanzieren Gutverdiener die Sanierung vernachlässigter 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 einfachen 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 absurd: wer Neubau verhindert oder verschleppt, „provoziert“ hochwertige Sanierung im Bestand und bewirkt daher genau das Gegenteil, nämlich steigende Mieten im Bestand.

Der Sickereffekt dürfte allerdings umso schwächer ausfallen, je größer die Zusatznachfrage ausfällt und je weiter der Neubau dieser Nachfrage hinterherhinkt. Zusatznachfrage entsteht durch **Zuzug von außerhalb der Region** oder durch lokale **Haushaltsneugründungen**. In beiden Fällen werden nämlich vor Ort keine Wohnungen leer gezogen und brechen die Sickerketten daher vorzeitig ab. Wenn darüber hinaus mengenmäßig zu wenig neu gebaut wird, leidet die soziale Komponente des Sickereffektes: auf einem angespannten Wohnungsmarkt werden **Wiedervermietungsmieten** kräftig angehoben und kommen in der Folge Geringverdiener nicht oder seltener zum Zuge oder es werden nur sehr schlechte Wohnungen frei, die bei den Sickerhaushalten zu keiner **Wohnwertverbesserung** führen.

Einschränkungen, Voraussetzungen und Missverständnisse

Der **technische** Sickereffekt beseitigt nicht die Knappheit, er beschreibt „nur“ den Umstand, dass durch den Bezug von Neubau anderswo Wohnungen im Bestand frei gezogen werden. Der Effekt auf den einzelnen Gliedern der Umzugskette kann sehr unterschiedlich ausfallen:

- Wenn ein kompletter Haushalt umzieht, ist dieser Effekt gleich eins (eine Wohnung wird frei gezogen),
- beim Zusammenzug eines Paares ist er i.d.R. am größten (zwei Wohnungen werden frei),
- beim Auszug aus dem Elternhaus oder nach einer Scheidung ist er am kleinsten (keine Wohnung wird frei, die Sickerkette bricht ab).¹

Für das Ausmaß des technischen Sickereffektes ist also spielentscheidend, wer den Neubau bezieht (vgl. Abschnitt 3.2.1 und 3.2.2). Dies wiederum hängt von Lage, Ausstattung und Art des Neubaus ab.

Damit der **soziale** Sickereffekt optimal wirken kann, muss sichergestellt sein, dass die Ketten nicht vorzeitig abbrechen und dass es möglichst wenig Wohnungsknappheit gibt. Das ist vor allem dann der Fall, wenn

- Zuzügler und neu gegründete Haushalte nicht direkt in den Neubau ziehen (es sei denn sie sind Geringverdiener) und
- ausreichend viel neu gebaut wird, damit die Sickerwohnungen nicht zu teuer wiedervermietet werden (der soziale Sickereffekt existiert allerdings auch bei Knappheit, er fällt dann jedoch geringer aus).

Auch für das Ausmaß des sozialen Sickereffektes ist deswegen spielentscheidend, wer den Neubau bezieht, aber noch mehr natürlich, wer die Sickerhaushalte entlang der Umzugsketten sind (vgl. Abschnitt 3.2.3).

Die absolute Kettenlänge ist dagegen nicht spielentscheidend, relevant ist streng genommen allein der Umstand, ob am Ende ein Geringverdiener in dem Sinne profitiert, dass er eine Wohnung bekommt, deren Mietbelastung für ihn tragbar ist (vgl. Abschnitt 3.2.5) und deren Qualität seinen Wohnwert verbessert (vgl. Abschnitt 3.2.4). Das kann beim Bau einer Sozialwohnung schon im ersten Kettenglied der Fall sein, beim Bau einer freifinanzierten Wohnung und erst recht beim Bau einer hochwertigen Wohnung erst nach etlichen Kettengliedern. Wichtig ist immer nur, was hinten rauskommt. Weniger wichtig ist, wie viele Kettenglieder dazu erforderlich sind. Wobei natürlich entlang der Kettenglieder auch weitere Haushalte ihren Wohnwert verbessern (vgl. Abschnitt 3.2.6 und 3.2.7).

Gesamtwirtschaftlichen Nutzen optimieren (Interdependenz der Teilmärkte)

Weil der soziale Sickereffekt in ausgeglichenen Märkten besser funktioniert (vgl. Abschnitt 4.1), müssen Wege gefunden werden, die schnell ein ausreichendes Neubaugesamtwirtschaftlichen Nutzen optimieren (Interdependenz der Teilmärkte) gebot schaffen. Dabei ist es hilfreich, wenn dieses Angebot mit möglichst geringem (Förder-)Mittelseinsatz realisiert werden kann (vgl. Abschnitt 4.2). Wenn die Ketten beispielsweise im Umland beginnen, dann findet sich eher auch Bauland für eine zügige Realisierung. Und wenn weniger öffentliche Subventionen erforderlich sind, dann können umso mehr Neubauwohnungen pro Jahr realisiert werden (vgl. Abschnitt 4.3).

Darüber hinaus gilt es unter Nachhaltigkeitsaspekten zu bedenken, dass (hochwertiger) Neubau – vor allem bei steigenden Ansprüchen – eine längere Nutzungsdauer hat als

¹ Noch größer wäre der Effekt beim Zusammenzug mehrerer Haushalte in eine WG, das passiert aber sehr selten.

Schlichtbauten, die schneller unter eine „Zumutbarkeitsschwelle“ fallen können. Tatsächlich können schlichte Wohnungen oftmals – selbst ohne Subventionen – günstiger im Bestand als im Neubau angeboten werden. Deswegen dürfte die optimale Lösung im Neubau nicht darin zu finden sein, eine bestimmte Art von Neubauwohnungen zu präferieren. Vielmehr sollte ein gesunder Mix von Sozialwohnungen, freifinanzierten Mietwohnungen sowie selbst genutzten Eigentumswohnungen und Eigenheimen in verschiedenen Lagen und Qualitäten angestrebt werden. Die daraus resultierenden, vielfältigen Sickerketten bieten dann allen Präferenzen und allen Einkommensklassen Chancen, ohne dass einzelne Gruppen ins Umland verdrängt oder bislang preiswerte Altbestände gentrifiziert werden.

1.2 Definitive Abgrenzungen

Zum besseren Verständnis der nachfolgenden Methoden- und Ergebnisdiskussion müssen zunächst ein paar Begrifflichkeiten festgelegt werden.

Direkte vs. indirekte Effekte des Neubaus

Der direkte Neubaueffekt besteht darin, dass dort ein Haushalt einziehen kann und so seine Wohnsituation verbessert. Neubau ist aufgrund knappen Baulandes und hoher Anforderungen durch das Baurecht allerdings teuer. Insbesondere ist Neubauerstbezug teurer als eine Bestandswohnung. Deswegen können sich Geringverdiener in aller Regel keine Neubauwohnung leisten.

Der indirekte Neubaueffekt wird auch Sickereffekt genannt. Denn durch den Bezug einer Neubauwohnung wird meist eine Bestandswohnung freigezogen. Diese Wohnung ist in aller Regel auch preiswerter als eine aktuelle Neubauwohnung. Deswegen können sich Geringverdiener eine solche Sickerwohnung eher leisten als eine Neubauwohnung: Geringverdiener profitieren also indirekt vom Neubau.

Sicker- vs. Filteringeffect

Der Filteringeffect beschreibt den Lebenszyklus einer Wohnung und dies im Zeitablauf. Aus einem Neubau wird eine Bestandswohnung, die durch Abnutzung nach „unten“ herabgefiltert wird. Instandsetzungen können das Herabfiltern verlangsamen, Modernisierungen können in gewissen Grenzen ein Herauffiltern bewirken. Im Prinzip durchläuft damit jedes Wohnhaus in den Jahrzehnten seines Lebenszyklus‘ die gesamte Einkommenspyramide, bis es abgerissen wird. Ex ante unklar ist dabei die Frage, inwieweit ein sinkender Preis dabei Folge oder Ursache des Einzuges von Geringverdienern ist. Dies ist aber nicht Gegenstand der vorliegenden Studie.

Im Unterschied dazu beschreibt der Sickereffekt die Umzugsketten von Haushalten zu (etwa²) einem Zeitpunkt. Dabei sind verschiedene Wohnungen betroffen, wobei der Zusammenhang zwischen zwei Wohnungen durch je einen umziehenden Haushalt charakterisiert ist. Im Idealfall sinken mit jedem Umzugsglied die Haushalte entlang der Einkommenspyramide nach unten. Im Unterschied zum Filteringeffect passiert dies aber nahezu zeitgleich und dauert nicht Jahrzehnte. Der Sickereffekt beschreibt darüber hin-

² Unterstellt man, dass jeder beim Umzug einen Monat lang zwei Wohnungen mietet oder bewohnt, dann dauert der „Zeitpunkt“ für einen dreigliedrigen Sickereffekt drei Monate (vgl. auch Exkurs in Abschnitt 2.2).

aus die Veränderung des Wohnwertes (nicht: des ökonomischen Nutzens), dies aber nur über die Summe der Sickerhaushalte – also ohne die Wohnwertveränderung des Neubaubeziehers. Der Wohnwert wiederum wird beschrieben durch Wohnfläche (qm), Ausstattung (Punktesystem o.ä.) und externe Faktoren (z.B. Lage).

Technischer vs. sozialer Sickereffekt

Der technische Effekt des Sickers beschreibt den reinen Vorgang der Umzüge in Neubauwohnungen und die Art sowie Menge der dadurch frei gezogenen Bestandswohnungen.

Der soziale Sickereffekt beschreibt den Umstand, dass die frei werdende Bestandswohnung preiswerter ist als die Neubauwohnung. Davon unbenommen kann die Mietbelastung für den Sickerhaushalt durch den Umzug durchaus ansteigen (die neue Wohnung also teurer sein als die alte) – soweit dies durch eine Wohnwertverbesserung gerechtfertigt ist (größere Fläche oder bessere Ausstattung). In einer engeren Auslegung muss auch die Bedingung erfüllt sein, dass die Bestandswohnung tatsächlich von einem Geringverdiener bezogen wird.

Übermäßiges Hochmodernisieren bei Knappheit

Zuweilen kommt das Problem ins Spiel, dass bei der Wiedervermietung die Miete angehoben wird. Solange sie dann immer noch preiswerter als ein Neubau ist, bleibt der soziale Sickereffekt erhalten, er fällt jedoch geringer aus. Wenn aber dadurch die Sickerkette schlicht länger wird und an einem späteren Kettenglied erst ein Geringverdiener zum Zuge kommt, so nimmt der soziale Effekt dadurch keinen Schaden (im Gegenteil: eine längere Sickerkette verbessert die Wohnsituation zusätzlicher Haushalte). Ein Problem kommt erst dann auf, wenn alle, auch die letzte Wohnung in der Umzugskette, modernisiert werden und dadurch für den Geringverdiener nicht mehr tragbar sind. Dann aber existiert offenbar auch eine Wohnungsknappheit, die dann durch mehr Neubau zu beseitigen wäre (vgl. Abschnitt 1.1).

Nicht jede frei gezogene Bestandswohnung muss preiswert sein

Es gibt Präferenzen, Wohnumfelder oder Lagen bzw. schlicht und einfach Gutverdiener, die gerne im (Gründerzeit-)Altbau leben wollen. Dann werden frei gezogene Bestandswohnungen nicht notwendig preiswerter als Neubau vermietet. Wiederum aber gilt: Solange die Umzugskette dadurch nur verlängert wird und nicht abbricht, zählt weiterhin, was hinten rauskommt, also ob am Ende der Sickerkette doch noch ein Geringverdiener profitiert. Es ist und bleibt eine empirische Frage, die nicht auf dem Trockenen beantwortet werden kann.

Stilisiertes Sicker-Modell

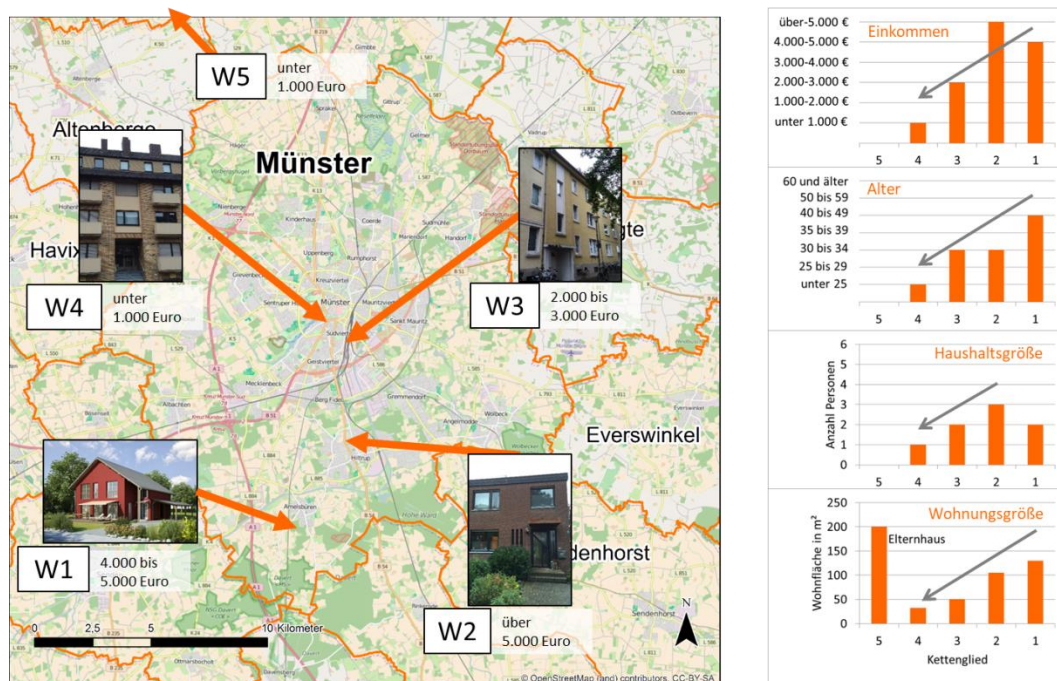
Im Ergebnis beschreibt der Sickereffekt also den Zusammenhang von sich verändernden Mieten und Bewohnern/sozialen Gruppen (W_2 bis W_n) durch Umzugsketten (mit n Gliedern/Umzügen), die durch Neubau initiiert werden (W_1). Die idealisierte Wohnbiographie sieht dann so aus, dass ein Haushalt in seinem Lebenszyklus die Wohnfläche von klein zu groß, das Gebäude von alt zu neu und die Ausstattung von schlicht bis gut wechselt und damit bei Erzielung einer größtmöglichen Wohnwertverbesserung von der ein-

fachen in die gehobene Mietwohnung oder von der selbst genutzten Eigentumswohnung über die einfache Doppelhaushälfte bis ins frei stehende Eigenheim wechselt. Anlässe für Umzüge sind vor allem der Auszug aus dem Elternhaus, die Ausbildung oder der Berufseinstieg, der Zusammenzug mit einem Lebenspartner und schließlich die Geburt des (zweiten) Kindes.

Abbildung 1: Stilisiertes Modell

W1 = Neubau, W2 bis W5 = Sickerhaushalte

W1 = neues Eigenheim am Stadtrand, W2 = Paar mit Familiennachwuchs, W3 = erstmaliger Zusammenzug eines Paares, W4 Auszug aus dem Elternhaus, W5 = abgebrochene Kette (Elternhaus)



Quelle: empirica-Studie

2. Untersuchungsziele und Vorgehensweise der fünf Sickerstudien

Ziel einer jeden Sickerstudie ist die vergleichende Beschreibung und Quantifizierung der von unterschiedlichen Neubauarten mit unterschiedlichem öffentlichen Subventionsbedarf initiierten Umzugsbewegungen sowie der durch sie bewirkten Veränderungen von Mieten und Wohnwert. Dabei ist zu berücksichtigen, ob der Untersuchungszeitraum durch einen entspannten oder angespannten Wohnungsmarkt charakterisiert ist, ob also positive Wirkungen im Hinblick auf Geringverdiener (sozialer Sickereffekt) eher über- oder unterschätzt werden.

Entsprechend sind zur Messung des technischen Sickereffektes folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie viel überregionalen Zuzug gibt es (vgl. Abschnitt 3.2.1)?
2. Gibt es Umzugsketten und wie lang sind sie (vgl. Abschnitt 3.2.1)?

3. Wer zieht in den Neubau (vgl. Abschnitt 3.2.2)?

Zur Messung des sozialen Sickereffektes muss darüber hinaus beantwortet werden:

1. Wer bezieht die frei gewordenen Wohnungen (vgl. Abschnitt 3.2.3)?
(im Vergleich zu den Neubaubeziehern)
2. Wie verändert sich der Wohnwert durch den Umzug (vgl. Abschnitt 3.2.4)?
3. Wie verändern sich die Neuvertragsmiete durch den Mieterwechsel
(Auswirkung von Modernisierung) und wie verändert sich die Mietbelastung
durch den Umzug (vgl. Abschnitt 3.2.5)?
4. Welche Faktoren beenden die Ketten?
(Welche Umzugsgründe dominieren bei welchen Haushalten? vgl. Abschnitt
3.2.6 und Abschnitt 3.2.7)
5. Wie repräsentativ sind die Ergebnisse (vgl. Abschnitt 2.2 und 2.3)?

Zusammenfassend werden daraus Schlussfolgerungen gezogen, was dies für das erforderliche Ausmaß (vgl. Abschnitt 4.1) sowie den Mix (vgl. Abschnitt 4.2 und 4.3) des künftigen Neubaus bedeutet.

2.1 Studienübersicht

Für diese Meta-Studie werden fünf umfangreiche empirische Untersuchungen des Sickereffektes für Deutschland herangezogen. Dazu gehören vier aktuelle Studien aus den Jahren 2014 bis 2020 von F&B, empirica, Gewos und IRI/Quaestio sowie eine ältere, aber sehr umfassende Studie von infratest aus dem Jahr 1978.

Abbildung 2: Untersuchte Regionen in den 5 Studien



Die fünf Studien berücksichtigen insgesamt 13 Städte und 3 Landkreise, wobei Köln (IRI/Quaestio und empirica) und Dortmund (infratest und empirica) jeweils in zwei Analysen als Betrachtungsregion ausgewählt wurden (vgl. Abbildung 2).

Die Untersuchungsziele und Methoden werden in Abschnitt 2.2 zunächst studienübergreifend charakterisiert und anschließend in Abschnitt 2.3 studienspezifisch dargestellt. Abbildung 3 gibt einen tabellarischen Überblick zu den Untersuchungszielen und Methoden der fünf Studien.

Abbildung 3: Untersuchungsziele und Methodik

	empirica	F&B	Gewos	infratest	IRI/Quaestio
Veröffentlichung	2016	2014	2017	1978	2020
Region	Köln, Dortmund, Münster und jeweiliges Umland	Hamburg und Umland	Konstanz	D, M, DO, MA, FR, Frankenthal und LK Plön, München, Harburg	Köln, Nürnberg, Leipzig, Bremen
Ziel	Auswirkung neuer Eigen- heime im Umland auf Sickereffekt	Auswirkung verschiedener Neubauarten innerhalb der Stadt auf Sickereffekt			
Vorgehensweise (Kettenkonstruktion)	physische Nachverfolgung der Umzugsketten				Rekonstruk- tion aus Melddaten*
Neubaujahre	ca. 2010-15	2010-13	2011-16	1973-76	2017
Ursprungs- Stichprobe (Kettenanfang W1)	alle neu- gebauten <u>Eigenheime</u>	proportional aus allen Neubauarten	Vollerhe- bung aller Neubauten	disproportio- nal aus allen Neubauten	Total- erhebung aller Umzüge
max. Länge der Sickerketten (W2-n)	n=5	n=3 (4)	n=2	n=9	
Mittlere Kettenlänge inkl. Erstbezug	3,3	-	-	2,84	2,9 in Köln (sonst 2,2-3,2)
Ziel: möglichst ... Ketten	lange	viele	viele	viele und lange	viele
Fallzahlen (W1/W2-n)	263 (231/32)	2.160 (1.500/660)	418 (362/56)	4.260 (2.030/2.230)	rd. 257.000

*aus den personenbezogenen Umzugsdaten der Meldeämter wurden zunächst zusammenhängende Haushalte konstruiert und anschließend über die neuen/alten Adressen Umzugsketten rekonstruiert.

W1 = Neubau, W2 bis Wn = Sickerhaushalte

Quelle: empirica, F&B, Gewos, infratest, IRI/Quaestio

2.2 Methodenüberblick

Im Mittelpunkt aller Studien standen immer die zwei zentralen Fragen:

- In welchem Ausmaß verbessern sich die Sickerhaushalte im Hinblick auf ihre Wohnsituation (auch im Vergleich zu den Neubaubeziehern) und
- welche Haushaltstypen profitieren (auf welcher Sickerstufe) durch solche Sickereffekte indirekt vom Neubau.

Die Vorgehensweise bei der Datenerhebung und -analyse unterscheiden sich jedoch zum Teil ganz erheblich.

Kettenanzahl

Ziel war in allen fünf Studien, möglichst viele Ketten(-anfänge) zu erheben, weswegen alle Bezieher von Neubauten bzw. eine große Stichprobe daraus oder alle Umzüge (in Neubauten) analysiert und befragt wurden (Bruttostichprobe). Die Antwortbereitschaft war allerdings nicht immer sehr groß, so dass die verwertbare Stichprobengröße zum Teil bei nur wenigen hundert Fällen lag (Nettostichprobe).

Kettenlänge

Im Hinblick auf die Länge der erhobenen Sickerketten erzielte die infratest-Studie mit ganz erheblichem Mitteleinsatz das beste Ergebnis (viele und lange Ketten), die empirica-Studie beschränkte sich auf die intensive Nachverfolgung weniger, dafür aber möglichst langer Ketten.

Kettenkonstruktion

Bis auf eine Studie setzen alle Untersuchungen – beginnend von einem Neubau – auf eine physische Nachverfolgung der durch Neubau ausgelösten Umzugsketten; nur in der IRI/Quaestio-Studie wurden Umzugsketten mithilfe von Daten aus Einwohnermelderegistern im Nachhinein rekonstruiert.

Wohnqualität der Kettenanfänge

Darüber hinaus wurden jeweils mit einer Ausnahme die Auswirkungen verschiedener Neubauarten auf den Sickereffekt untersucht; lediglich in der empirica-Studie waren nur solche Sickerketten untersuchungsrelevant, die von neugebauten Eigenheimen ausgelöst worden sind.

Kettengeschwindigkeit

Alle Studien sind so genannte „dynamisierte Querschnittsanalysen“. Was heißt das? Echte Querschnittsanalysen würden einen Status quo zu einem Zeitpunkt betrachten. Allerdings benötigen die Umzugsketten – je nach Länge – einige Wochen oder Monate und ereignen sich nicht alle am selben Tag (vgl. Exkurs). Deswegen „dynamisierte“ Querschnittsanalysen.

Exkurs: Nur kurze Dauer bis zum Wirken der Sickereffekte

Zuweilen ergeben sich Denkfehler, wenn geschätzt wird, wie lange der Sickereffekt vom ersten Kettenglied bis zum zweiten, dritten oder n-ten Kettenglied benötigt. Das kann in der Tat sehr lange dauern, 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 etwa zum dritten Kettenglied (Einzug des Nachrücker vom Nachrücker des neuen Eigenheimers).

Tatsächlich dürfte dieser Prozess innerhalb eines vergleichsweise kurzen Zeitraumes von wenigen Monaten abgeschlossen sein. Unterstellt man zum Beispiel eine großzügige Dauer von zwei Monaten bis zum endgültigen Einzug der jeweils nachfolgenden Bewohner, nimmt man an, dass bei jedem Umzug der betreffende Haushalt zwei Monate lang zwei Wohnungen parallel bezahlt. Dann dauert es drei mal zwei Monate, also nur ein halbes Jahr, bis das dritte Glied einer Sickerkette umgezogen ist.

Ketten auf unterschiedlich knappen Märkten

Die infratest-Studie aus 1978 stützt ihre Empirie auf den Zeitraum 1973-76 und damit auf eine Phase hoher Wohnungsbautätigkeit und geringen Wirtschaftswachstums infolge der ersten Ölpreiskrise. Der Wohnungsmarkt damals war daher weniger angespannt als etwa aktuell im Jahre 2020.

Alle anderen Studien basieren dagegen auf Daten aus den Jahren 2010 bis 2017 und betrachten damit eine Phase kräftigen wirtschaftlichen Wachstums bei gleichzeitig zu geringer Neubautätigkeit und daher sich verschärfender Wohnungsknappheit. Einzig die Teilstudien zu Bremen (IRI/Quaestio) und zu Dortmund (empirica) betrachten vergleichsweise entspannte Wohnungsmärkte in einer bundesweit durch Wachstum charakterisierten Phase.

Repräsentativität

Repräsentativität ist eine Eigenschaft bestimmter Datenerhebungen, die es ermöglicht, aus einer kleinen Stichprobe Aussagen über eine wesentlich größere Menge (Grundgesamtheit) zu treffen. Häufig sind damit Zufallsstichproben oder Quotenstichproben gemeint.

Die Untersuchungsregionen der fünf ausgewählten Studien wurden nicht zufällig, wohl aber im Sinne einer Quotierung ausgewählt, die Stadt-Land-Unterschiede (v.a. bei infratest) sowie unterschiedlich knappe Märkte repräsentieren soll. Die Stichprobenziehung vor Ort wiederum erfolgte entweder als Kompletterhebung (alle Umzüge bzw. alle Neubauten) oder als disproportionale Quotenstichprobe (z.B. Infratest oder F&B). Insofern können die Ergebnisse als (fallspezifisch) repräsentativ betrachtet werden. Gleichwohl könnte es rein theoretisch aufgrund der zahlreichen Antwortverweigerungen bei der Kettenverfolgung zu systematischen Fehlern gekommen sein. Dies wurde nicht untersucht. Allerdings kommt die IRI/Quaestio-Studie, mit ihrer abweichenden Methodik ohne die Problematik der Antwortverweigerungen, zu keinen signifikant abweichenden Ergebnissen. Das Ausmaß systematischer Fehler durch Antwortverweigerungen dürfte daher vernachlässigbar gering sein.

2.3 Ziele und Methoden im Detail

infratest 1978	Düsseldorf, München, Dortmund, Mannheim, Freiburg und Frankenthal sowie die drei Landkreise Plön, München und Harburg
-------------------	---

Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik – Sickereffekte verschiedener Formen der Wohnbau- und Bausparförderung (Bundesbauministerium)

Diese älteste und über Jahrzehnte auch einzige empirische Untersuchung für Deutschland konzentriert sich auf die Quantifizierung der Effekte unterschiedlicher Arten von Neubauwohnungen der Baujahre 1973 bis 1976 in verschiedenen Regionstypen. Deswegen wurde die Studie disproportional auf repräsentative Aussagen zu unterschiedlichen Falltypen ausgelegt (geförderte und ungeförderte selbst genutzte ETW oder Eigenheime sowie geförderte und ungeförderte Mietwohnungen).

Ziel war die Analyse möglichst vieler und möglichst langer Umzugsketten. Tatsächlich konnten Ketten von bis zu neun Umzügen identifiziert und befragt werden. Neben 2.030 Neubaubeziehern wurden auch 2.230 Sickerhaushalte interviewt - das ist bis heute die mit Abstand größte Fallzahl von face-to-face Befragungen aller deutschen Sickerstudien.

F&B 2014	Hamburg
-------------	---------

Der Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnungsversorgung in Hamburg (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg)

Diese Untersuchung für Hamburg war auf quantitative Repräsentativität von Neubauprojekten der Baujahrgänge 2010 bis 2013 in der Stadt Hamburg ausgelegt. Die Repräsentativität bezieht sich auf sachliche/räumliche Teilmärkte, Lage, Investorentyp, Gebäudegröße, Preise und Zielgruppen der Neubauten.

Ziel war die Analyse möglichst vieler Umzugsketten. Tatsächlich konnten neben 1.500 schriftlich befragten Neubaubeziehern auch 660 Sickerhaushalte befragt werden - face-to-face falls sie antreffbar waren, andernfalls als postalische Befragung. Allerdings konnten die Umzugsketten nur bis zum dritten Kettenglied analysiert werden, danach brachen die Fallzahlen rapide ein. Zum Teil war es dennoch möglich, Informationen zu den Wohnungen (aber nicht zu den Haushalten) im vierten Glied anhand der ehemaligen Wohnungen der Haushalte im dritten Glied zu erheben.

empirica 2016	Köln, Dortmund und Münster
------------------	----------------------------

Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW (LBS NRW).

Die empirica-Studie wollte die Hamburger „Forschungslücke“ schließen. Es sollten daher nicht möglichst viele (aber dafür kurze) Umzugsketten gefunden werden, sondern im Vordergrund stand die Konstruktion einiger weniger, dafür aber möglichst langer und anschaulich dargestellter sowie fotografisch dokumentierter Umzugsketten. Darüber hinaus konzentriert sich die Studie – anders als alle anderen Sickerstudien – alleine auf die Sickereffekte neu gebauter Eigenheime der Baujahrgänge 2010 bis 2015, also auf ein eher hochwertiges Marktsegment – zumindest im Hinblick auf den Umfang von Wohn- und Außenflächen, wenn auch nicht immer im Hinblick auf den Kaufpreis. Denn Ausgangspunkt waren allein Neubauten im Umland (!) der betrachteten Städte und damit typischerweise Objekte, die für durchschnittliche Familien eine Alternative zur teureren innerstädtischen Wohnlage bieten. Wenn selbst für diese zum Teil recht großzügigen, aber city-fernen Objekte ein positiver Sickereffekt im Stadtkern nachgewiesen werden kann, so die These, dann sollte der Effekt für innerstädtische oder weniger großzügige Objekte wie etwa Eigentumswohnungen oder Mietshäuser erst Recht gelten.

Ziel war also die Analyse möglichst langer und umfassend dokumentierter Umzugsketten. Diese wurden ausgewählt aus 231 schriftlich befragten Neubaubeziehern. Im Ergebnis lagen 32 face-to-face Interviews mit Sickerhaushalten vor. In den Ketten sind inkl. Neubaubezug zwischen zwei und fünf Umzüge erfasst.

Gewos 2017	Konstanz
---------------	----------

Studie zu den Sickereffekten des Wohnungsneubaus in Konstanz (Stadt Konstanz)

Ähnlich wie die Hamburger Studie untersucht die Konstanzer Studie den kompletten Neubau einzelner Baujahrgänge (2011 bis 2016) für die Gesamtstadt, die Sickereffekte werden im Unterschied zur Hamburger Studie aber ohne das Umland berechnet. Auch hier brechen die Umzugsketten allerdings sehr schnell ab, weil die Umzüge nur bis zum zweiten Kettenglied nachverfolgt werden.

Ziel war die Analyse möglichst vieler Umzugsketten. Tatsächlich konnten neben 362 schriftlich befragten Neubaubeziehern auch 56 Sickerhaushalte postalisch befragt werden – im Vergleich zum größeren Hamburg eine beachtliche Zahl. Zum Teil konnten Informationen zu den Wohnungen (aber nicht zu den Haushalten) im dritten Glied anhand der ehemaligen Wohnungen der Haushalte im zweiten Glied erfasst werden.

IRI/Quaestio 2020	Köln, Nürnberg, Leipzig und Bremen
----------------------	------------------------------------

Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte (BBSR/ IRI - Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft & Quaestio - Forschung & Beratung; 2020)

Die neueste Studie unterscheidet sich in ihrer Methodik ganz erheblich von allen vorgeannten. Hier wurden das Umzugsgeschehen insgesamt und nicht die durch Neubau ausgelösten Umzugsketten rückwärts analysiert. Basis waren die Einwohnermeldedaten (umgerechnet rund 257.000 vorher-/nachher-Adressen und Alter der Umzügler), denen per Datenmatching Informationen über die Objektarten zugeordnet werden konnten. Umzugsketten wurden dann durch Rekonstruktion der Zusammenhänge aus ein- und ausziehenden Haushalten gebildet. Dabei ergibt sich eine doppelte Schwierigkeit: Es müssen zum einen die richtigen Personen aus den Einwohnermeldedaten in den entsprechenden Haushaltszusammenhang gebracht werden; zum anderen müssen aber auch die richtigen Haushalte (zu-/wegziehende) der richtigen Wohnung zugeordnet werden. Dabei entstehen Unschärfen, weil z.B. in Mehrfamilienhäusern mit mehreren Umzügen die Wohnung nicht eindeutig zuordenbar ist oder weil Wohnungen außerhalb des einjährigen Untersuchungszeitraums verlassen/bezogen wurden.

Darüber hinaus wurden – ebenfalls neu im Vergleich zu früheren Studien – neben den rein quantitativen Versorgungswirkungen explizit auch qualitative Versorgungswirkungen modelliert (frei gewordene Wohnungen im unteren Segment wurden höher gewichtet als solche im mittleren/oberen Segment). Dies erfolgte anhand einer zusätzlichen Befragung von rund 5.000 Haushalten. Mithilfe von Annahmen zur Förderintensität der unterschiedlichen Segmente konnten so auch Berechnungen zur Fördereffizienz angestellt werden. So ließ sich – differenziert nach verschiedenen Objekttypen – die Forschungsfrage beantworten, wie viele Wohnungen durch einen Subventionseinsatz von einer Mio. Euro frei gezogen werden und welche qualitative Versorgungswirkung damit erreicht wird.

3. Ergebnisse der fünf Sickerstudien

Die Untersuchungsergebnisse werden in Abschnitt 3.1 zunächst studienübergreifend kategorisiert. Auf eine studienspezifische Ergebniszusammenfassung wird zugunsten einer zielorientierten Übersichtlichkeit verzichtet. Stattdessen werden die Ergebnisse in Abschnitt 3.2 als Antworten auf spezifische Fragestellungen studienübergreifend zusammengefasst. Abbildung 4 gibt einen tabellarischen Überblick zu den Untersuchungszielen und Methoden der fünf Studien.

Abbildung 4: Ergebniszusammenfassung

	empirica	F&B	Gewos	infratest	IRI/Quaestio
Anteil überregionaler Zuzug in W1	-	17%*	33%***	24% für W1-n	34% in Köln (sonst 28-45%) (W2-n: 42-53%)
100 Neubauten in W1 ergeben					
neu bezogene Wohnungen in W2	108	94	82	83	63 in Köln
...in W2-4	145****	228 (inkl. Umland)	154****	292	124 in Köln (sonst: 74-148)
Haushaltscharakteristika in W2-n ggü. W1					
Alter (W2-n)	jünger	jünger	jünger	jünger	jünger
HH-Größe (W2-n)	kleiner	kleiner	kleiner	kleiner	kleiner
Einkommen (W2-n)	kleiner	kleiner	kleiner	kleiner	(eher nicht-deutsch)**
Veränderung Wohnung					
Wohnfläche (W1)	ca. +50%	größer, außer bei Rentnern	+5% (=5qm) kontant, falls HH-Größe unverändert	+26% v.a. Eigenheim (+50%)	größer (außer Alleinlebende in HB), Zunahme steigt mit Haushaltsgröße
Wohnfläche (W2-n)	ca. +50%	größer, v.a. bei Familien	-	+14% bei allen Kettenanfängen in W1 ähnlich	
Qualität (W1)	erheblich verbessert, schlechter angebunden ⁺	erheblich verbessert	verbessert 48% "stark", 36% "eher verbessert"	+37% v.a. in Eigenheim/Sozialwohnung (>40%)	69-77% "starke Verbesserung"
Qualität (W2-n)	verbessert	verbessert, aber etwas seltener	weniger verbessert 25% "stark", 42% "eher verbessert"	+18% bei allen Kettenanfängen in W1 ähnlich (16-20%)	45-54% "starke Verbesserung"
Lage (W2-n)	verbessert	-	-	-	zentraler
*35% bei freifinanzierten Mietwohnungen					
**Ausnahme: Leipzig					
***20% bei geförderten Mietwohnungen					
****Annahme: W4 prozentual wie W3 (W4 nicht erhoben)					
⁺ Neue Eigenheimer (W1) wären lieber näher am Stadtzentrum gewesen (Nahversorgung, Stadtzentrum, Arbeitsplatz, ÖPNV, Familie, Freizeitangebote)					

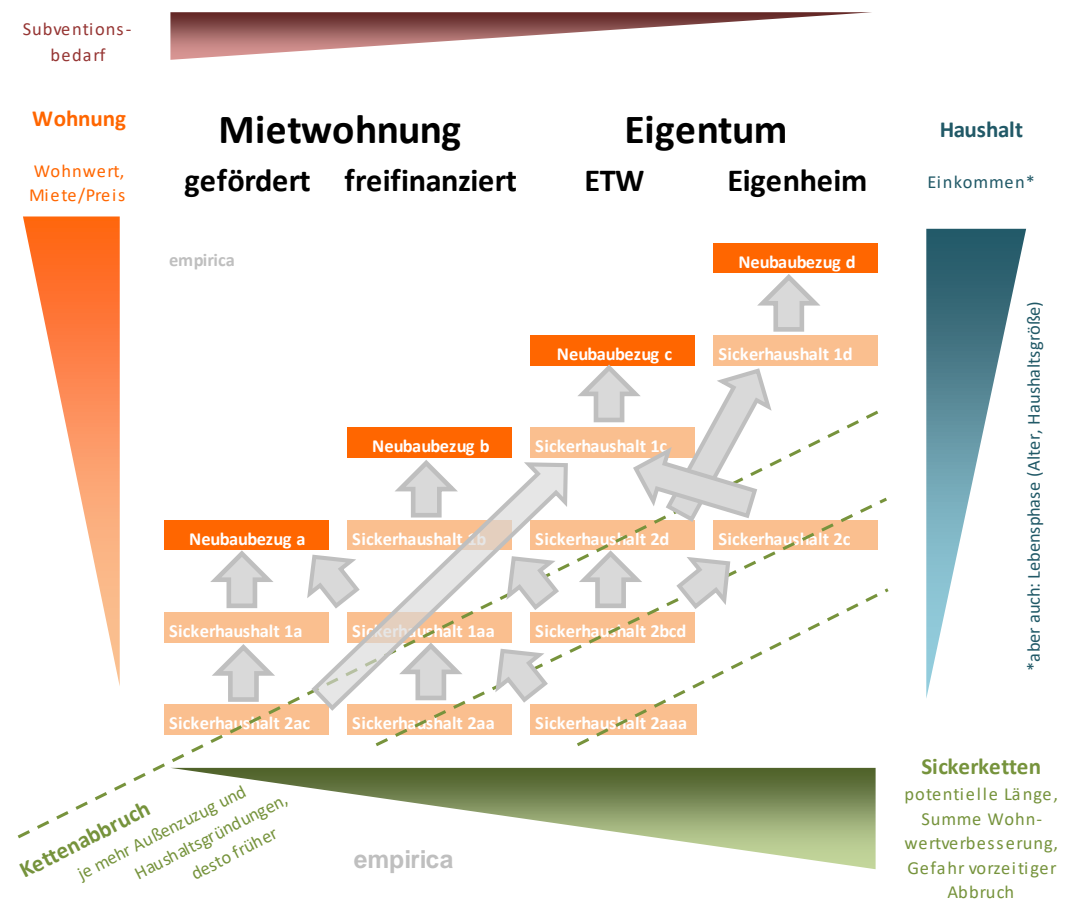
W1 = Neubau, W2 bis Wn = Sickerhaushalte

Quelle: empirica, F&B, Gewos, infratest, IRI/Quaestio

3.1 Ergebnisüberblick

Die Ergebnisse aller Studien zeigen qualitativ allesamt in dieselbe Richtung. Allein die quantitativen Ausmaße der Effekte unterscheiden sich in gewissem Maße. Das dürfte überwiegend auf methodische³, zeitliche⁴ und lokale⁵ Unterschiede der jeweiligen Studien zurückzuführen sein. Grundsätzlich aber berichten alle fünf Studien übereinstimmend das Folgende.

Abbildung 5: Die vier Dimensionen des Sickereffektes



Woher kommen Neubaubezieher?

Den Neubau beziehen weit überwiegend Einheimische und nicht überregionale Zuzügler, dabei handelt es sich auch eher selten um Haushaltsneugründungen.

³ Z.B. physisch ermittelte versus rekonstruierte Umzugsketten oder unterschiedlich intensiv (ins Umland) zu Ende verfolgte Sickerketten.
⁴ Insbesondere unterschiedliche Knappheitssituationen.
⁵ So gab es im Untersuchungszeitraum für Hamburg beispielsweise eine spezielle Förderung altengerechter Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus. Dies hatte einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Zahl der infolge dieser Neubauten freigezogenen Wohnungen und vor allem auf die Veränderung der Wohnflächen: Im Unterschied zu anderen Neubaubeziehern verkleinerten die so geförderten Rentnerhaushalte ihre Wohnfläche, lebten aber auch dann noch auf eher überdurchschnittlichen Flächen.

Wie groß ist der Sickereffekt im ersten Schritt?

100 Neubauwohnungen führen in der ersten Sickerstufe (W2) vor Ort zu etwas weniger als 100 freigezogenen Wohnungen.⁶ Nicht jeder Neubaubezug macht eine Bestandswohnung frei, weil Haushalte neu gegründet werden (die alte Wohnung wird z.B. beim Auszug aus dem Elternhaus oder Scheidung nicht leer gezogen) oder überregionaler Zuzug stattfindet (der Leerzug erfolgt außerhalb der betrachteten Region).

Wie groß ist der gesamte Sickereffekt?

In der Summe der ersten drei Sickerstufen (W2-4) führen jedoch 100 Neubauwohnungen vor Ort zu weitaus mehr als 100 freigezogenen Wohnungen. Je nach Art des Neubaus, Ausmaß des Außenzuzugs und Altersstruktur der Umziehenden werden durch den Bezug von 100 Neubauwohnungen im Bestand ca. 150 bis 300 Wohnungen frei.⁷

Wer sind die Sickerhaushalte?

Die Sickerhaushalte (W2-n) befinden sich im Vergleich zu den Neubaubeziehern in einer früheren Lebensphase, d.h. sie sind jünger, einkommensschwächer und leben (noch) in kleineren Haushalten – haben also (noch) seltener Kinder oder Lebenspartner (blaue Dimension). Je länger die Kette, desto eher spielen Haushaltsneugründungen eine Rolle. Überwiegend dadurch kommt es in der Folge zu Kettenabbrüchen (grüne Dimension).

Verbessern die Sickerhaushalte ihren Wohnwert?

Die Sickerhaushalte (W2-n) verbessern sich hinsichtlich Wohnfläche und Qualität gegenüber ihrer bisherigen Wohnung (orange Dimension). Dies gilt, auch wenn das Ausmaß dieser Wohnwertverbesserungen geringer ausfällt als im Neubau (W1).

Mieterhöhungen, Umzugsgründe und Eigentumserwerb

Mieterhöhungen reflektieren beim Wohnungswechsel den höheren Wohnwert und beim Mietwechsel die Knappheiten, sie verhindern aber nicht, dass Sickerhaushalte im Bestand preiswerter unterkommen als im Neubau (orange Dimension).

Überregional ziehen vor allem jüngere Alleinlebende berufsbedingt in den Bestand, lokal ziehen vor allem junge Familien auf der Suche nach ausreichend Wohnfläche in den Neubau, vorzugsweise ins Wohneigentum. Eigentumsbildung im Neubau führt zu besonders vielen Folgeumzügen und hat damit positive Auswirkung auf die Summe aller Wohnwertverbesserungen entlang der Sickerketten (grüne Dimension).

⁶ Ausnahme: In der empirica-Studie werden sogar 108 Wohnungen frei gezogen. Dies hängt damit zusammen, dass dort nur Eigenheim-Neubauten betrachtet werden – dort ziehen so gut wie nie neu gegründete Haushalte ein (keine Wohnung wird frei gezogen), dafür aber werden eher mal zwei Wohnungen frei gezogen (erstmaliger Zusammenzug oder Einliegerwohnung für Großeltern).

⁷ Allein die Quaestio-Studie schätzt hier einen geringeren Effekt, dies könnte allerdings durchaus ein methodischer Artefakt und Folge der rekonstruierten Kettenbildung sein.

3.2 Ergebnisse im Detail

Nachfolgend werden spezifische Fragestellungen zum Sickereffekt gestellt und anhand der Ergebnisse aus den fünf Studien studienübergreifend beantwortet. Darüber hinaus werden zu jeder Fragestellung zunächst die Hintergründe erläutert sowie die typischen Einwände formuliert.

3.2.1 Woher kommen Neubaubezieher und wie lange sind Umzugsketten?

Auf den ersten Blick erscheint es recht trivial: In jede Wohnung, die neu gebaut wird und nicht leer steht, zieht ein Haushalt ein. Wenn dieser Haushalt vorher nicht obdachlos war, macht er zwangsweise eine Bestandswohnung frei. Dort kann dann ein anderer Haushalt einziehen, der bisher in einer kleineren oder schlechter ausgestatteten Wohnung gelebt hat.

Es gibt allerdings Ausnahmen und Einschränkungen. So ziehen überregionale Zuzügler zwar eine Wohnung frei, diese steht aber in dessen verlassener Heimat und nicht am Standort des Neubaus. Auch bei Abbruch/Umwidmung eines Gebäudes oder durch Haushaltsgründer – etwa beim Auszug aus dem Elternhaus oder nach einer Trennung – werden keine Wohnungen freigezogen. Auf der anderen Seite werden beim erstmaligen Zusammenzug eines Paares gleich zwei Bestandswohnungen freigezogen.

Es ist also ex ante unklar, welcher Nettoeffekt an Sickerwohnungen im Bestand durch den Bau einer neuen Wohnung hervorgerufen wird. Vieles hängt davon ab, wer den Neubau bezieht, und damit auch davon, welche Art von Neubau errichtet wird.

Einwand: Die Sickerketten sind zu kurz im Neubau wohnen nur Zuzügler

Die zwei bedeutendsten Einwände bei der Diskussion um Sickereffekte drehen sich technisch gesprochen um die Länge und Qualität der Sickerketten. Mit anderen Worten:

- Durch Neubau werden überhaupt keine Bestandswohnungen freigezogen bzw. werden diese weitgehend von überregionalen Zuzüglern belegt) und
- die in Frage stehenden Umzugsketten sind nicht lange genug, um auch Geringverdienern den Bezug besserer Wohnungen zu ermöglichen.

Tatsächlich wird die Masse der Neubauten aber von Einheimischen bezogen und entstehen infolge 100 Neubauwohnungen bereits in der ersten Sickerwelle (W2) 63 bis 108 Umzüge, bis zur dritten Sickerwelle (W4) summiert sich die Zahl der Sickerhaushalte sogar auf ca. 150 bis 300 (vgl. Abbildung 4). Die Zahlen von IRI/Quaestio liegen hierbei immer unter den Schätzwerten der anderen Studien. Dies könnte an der spezifischen Methodik liegen (Rekonstruktion der Umzugsketten anhand von Einwohnermeldedaten), die das tatsächliche Ausmaß der Sickereffekte womöglich unterschätzt. Ursache könnte aber auch ein höheres Binnenwanderungsvolumen und damit eine höhere Zuzugsquote in die dort betrachteten Regionen sein.

Anteil überregionaler Zuzug: Weit weniger als die Hälfte

Infratest schätzt für den Anteil aller an den Umzugsketten beteiligten Haushalte eine Quote von 24% auswärtiger Zuzüge (vgl. Abbildung 4). Da die überregionale Zuzugsquote im Bestand höher ist als im Neubau,⁸ dürfte also der Anteil überregionaler Zuzüge in den Neubau bei den infratest-Daten deutlich unter 24% gelegen haben.

So schätzt F&B entsprechend eine Zuzugsquote von gerade einmal 17% nach Hamburg und dessen Umland. Und nicht nur das, die Studie stellt auch fest, dass der Neubau meist in der Nähe der alten Wohnung entstanden ist, die Neubaubezieher mithin eine Wohnung in nachgefragter Lage freisetzen. Denn Neubau entstand im Zeitraum der Datenerhebung vor allem in Eimsbüttel, Winterhude, Eppendorf und anderen begehrten Quartieren. IRI/Quaestio kommt zu etwas höheren Quoten, was an der speziellen Methodik liegen könnte. Aber auch hier sind die überregionalen Zuzugsquoten in den Bestand mindestens um zehn Prozentpunkte höher als die in den Neubau (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Überregionale Zuzugsquoten bei IRI/Quaestio

	Köln	Nürnberg	Bremen	Leipzig
Mietpreisanstieg*				
2015-2020q2	18%	18%	19%	27%
Knappheit	hoch	hoch	hoch	sehr hoch
Überregionale Zuzugsquote in...				
Neubau	34%	45%	28%	32%
Bestand	50%	55%	42%	48%
Differenz	16%	10%	14%	16%
Mittlere Kettenlänge				
inkl. Erstbezug	2,87	2,08	3,08	3,18
*inserierte Angebotsmiete für Bestandswohnungen				

Quelle: IRI/Quaestio (Zuzugsquote), empirica-Preisdatenbank (Mieten-Hedonik, 60-80qm mit guter Ausstattung, Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

Wenn bei IRI/Quaestio die Zuzugsquote nach Köln im Jahr 2017 mit 34% weitaus höher liegt als bei F&B in den Jahren 2010 bis 2013 nach Hamburg, dann könnte dies einerseits darauf hindeuten, dass im Zuge der zwischenzeitlich verstärkten Schwarmwanderungen mehr Auswärtige zuziehen, dass aber andererseits die Masse der Neubaubezieher dennoch weiterhin Einheimische sind.

Die Gewos-Studie schließlich findet ebenfalls eine etwas höhere Zuzugsquote als F&B, sie liegt in Konstanz bei 33%. Allerdings sind die Stadt und die Region am Bodensee bekannt für den Zuzug vieler Rentnerhaushalte aus ganz Deutschland. So gesehen ist die

⁸ Das zeigen zumindest alle anderen Sickerstudien und legen auch die Ergebnisse der infratest-Studie im Hinblick auf die betreffenden Haushalte nahe.

Quote wiederum eher gering und liegt insbesondere immer noch weit unter der magischen 50%-Marke.

Kettenlänge: Abhängig von Zuzugsquote und Neubauart

infratest schätzt, dass durch Umzüge in Neubauten Sickerketten mit einer durchschnittlichen Länge von 1,84 Umzügen generiert werden, inklusive des Erstbezugs also 2,84 Umzüge (vgl. Abbildung 3). Diese Größenordnung wird von der empirica sowie von der IRI/Quaestio-Studie bestätigt, die eine Länge von 2,2 bis 3,3 Umzügen ermitteln.

Maßgeblich für die Kettenlänge dürfte zum einen die überregionale Zuzugsquote sein, die bei IRI/Quaestio negativ mit der Kettenlänge korreliert (vgl. Abbildung 6). Das ist trivial, da diese Zuzüge vor Ort keine Wohnung frei machen und die Kettenlänge auf „eins“ abhacken. IRI/Quaestio schätzt beispielsweise für Köln, dass eine Halbierung des Außenzuzugs die mittlere Kettenlänge von 3,0 auf 5,3 Umzüge verlängern würde.⁹

Etwas weniger trivial ist die Abhängigkeit der Kettenlänge vom Marktsegment des Neubaus am Kettenanfang. So misst infratest die längsten Ketten bei Eigenheimen (3,2 Umzüge), die kürzesten bei freifinanzierten Mietwohnungen (2,6 Umzüge). Der Hintergrund: in Eigenheimen ziehen eher einheimische und etablierte Familien, die so gut wie immer eine Wohnung vor Ort frei machen. In Sozialwohnungen ziehen ebenfalls vor allem Einheimische, darunter finden sich aber öfter Haushaltsgründer, die keine Wohnung frei machen. In freifinanzierte Mietwohnungen schließlich ziehen am häufigsten Zuzügler, die allenfalls anderswo eine Wohnung frei ziehen; außerdem ziehen dort auch mehr Haushaltsgründer ein als in Eigenheimen. Tatsächlich enden die Ketten bei infratest in 68% der Fälle und damit in aller Regel deswegen, weil ein neu gegründeter Haushalt einzieht. Auch F&B stellt fest, dass ab der zweiten Sickerwelle (W3) der Effekt frei werdender Wohnungen kleiner wird, weil vermehrt Haushaltsgründer einziehen (die dann auch eher Mieter sind als bei früheren Gliedern).

Fazit: Wichtiger als Kettenlänge ist, wer am Ende des Sickerprozesses steht

Zusammenfassend kann man damit feststellen: Der Außenzuzug dominiert in keinem der untersuchten Fallbeispiele den Neubau, der technische Sickereffekt funktioniert also.

Darüber hinaus scheint die mittlere Kettenlänge umso größer zu sein, je geringer der Außenzuzug in den Neubau ausfällt und je weniger Haushaltsgründungen entlang der Ketten stattfinden. Unattraktive Regionen mit unterdurchschnittlichem Jugendquotient hätten demnach die längsten Sickerketten, begehrte Universitätsstädte eher kürzere.

Allerdings impliziert eine kurze Kette keineswegs auch einen geringen sozialen Sickereffekt. Ketten können schon allein deswegen kurz sein, weil der Neubau schon in einem mittleren und nicht im oberen Segment stattgefunden hat (z.B. eine Sozialwohnung). Der soziale Sickereffekt aber hängt allein davon ab, was für eine Wohnung am Kettenende frei wird bzw. wer dort eingezogen ist. Wenn neu gegründete Haushalte, ob durch Auszug aus dem Elternhaus oder Trennung vom Partner, die Kette beenden, dann han-

⁹ Daneben dürfte auch das Ausmaß der Preiserhöhungen bei Wiedervermietung eine Rolle für die Kettenlänge spielen; dieser Faktor korreliert allerdings wieder mit der Knappheit und damit mit dem Ausmaß des überregionalen Zuzugs.

delt es sich meist auch um eher (noch) geringer verdienende Haushalte. Dann wäre der soziale Effekt positiv zu werten, weil diese Gruppe am Bezug von Neubauten sonst eher selten beteiligt ist (mehr zu den Charakteristika der Sickerhaushalte folgt in Abschnitt 3.2.3).

3.2.2 Wer bezieht den Neubau?

Neu gebaute Wohnungen werden vor allem von Haushalten mit überdurchschnittlichem Einkommen bezogen. Das liegt daran, dass Neubaumieten oder Kaufpreise aufgrund hoher Anforderungen im Baurecht, aber auch knappheitsbedingt schnell im oberen Segment angesiedelt sind. Die Neubaubezieher sind allerdings meist auch junge Familien, so dass sich deren Einkommensvorsprung auch wieder relativiert, wenn man gewichtete Pro-Kopfeinkommen (Äquivalenzeinkommen) betrachtet.

Einwand: Neubau ist nur für „Reiche“, da nur „Luxus“ gebaut wird

Der Umstand, dass Neubau sehr viel teuer ist als Bestandswohnungen und deswegen vor allem Einkommensstärkere einziehen, erklärt den verbreiteten Vorwurf, es werde nur „für Reiche“ oder nur „Luxus“ gebaut. Die Frage ist jedoch, inwieweit die Neubauten dennoch Umzugsketten auslösen, die auch mittleren und unteren Einkommensschichten den Umzug in größere oder besser ausgestattete (Bestands-)Wohnungen ermöglichen.

Abbildung 7: Wer bezieht den Neubau?

	empirica	F&B	Gewos	infratest	IRI/Quaestio
Haushaltscharakteristika in W1					
Alter	eher über 40 Jahre	-	leicht unterdurchschnittlich*	älter als W2-n	älter als W2-n
HH-Größe	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	größer als W2-n
Einkommen	überdurchschnittlich, (meist >4.000 €/Monat)	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	-
*Senioren in ETW überdurchschnittlich vertreten (24% ggü. 13% im Neubau insgesamt)					

Quelle: empirica, F&B, Gewos, infratest, IRI/Quaestio

Nicht alle Studien erstellen (absolute) Vergleiche mit den stadtweiten Durchschnittscharakteristika. Einige Studien vergleichen lediglich (relativ) die Charakteristika der Neubaubezieher (W1) mit denen der Sickerhaushalte (W2-n). Aber auch dann zeigt sich immer, dass die Neubaubezieher älter sind und (schon) in größeren Haushalten leben als die Sickerhaushalte. Dies gilt es zu berücksichtigen, wenn festgestellt wird, dass Neubaubezieher überdurchschnittliche Einkommen haben: Einkommen steigen typischerweise im Leben an – sei es karrierebedingt oder weil Ehepaare (Splittingtarif) und Familien (Kindergeld/ Kinderfreibetrag) mehr netto vom brutto haben. Damit beschreiben

hohe Einkommen nicht allein absoluten „Reichtum“, sondern eher einen relativen „Reichtum“, der sich bei einer Pro-Kopf-Betrachtung erheblich relativieren kann.

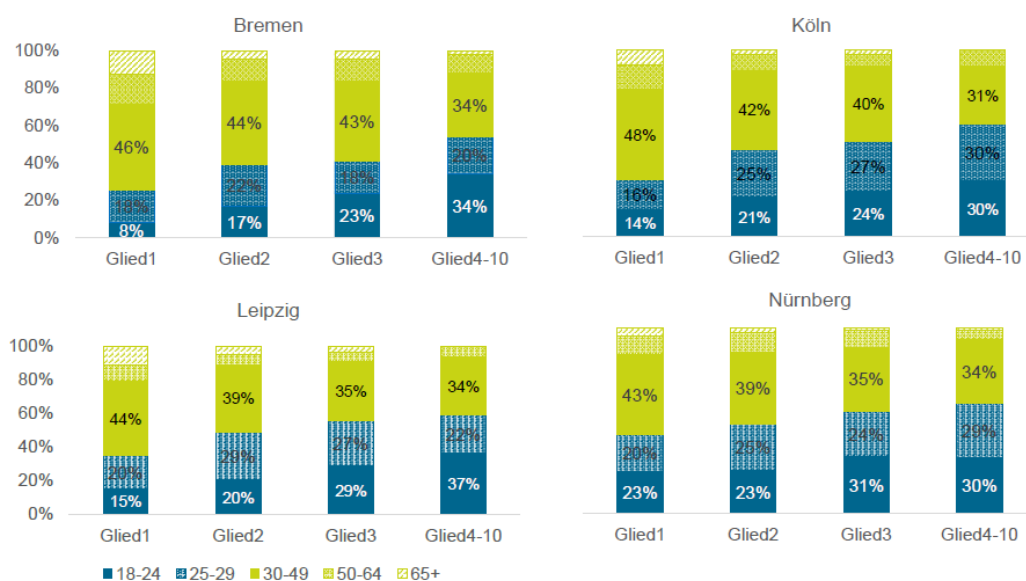
Wohnungen: Eher größer als bisher und in guter Lage

Laut F&B sind Neubauwohnungen in Hamburg tatsächlich vor allem große Wohnungen, von denen zwei Drittel mindestens drei Zimmer und drei Viertel mindestens 80qm Wohnfläche haben. Planungsbedingt ist innerstädtischer Neubau meist schwierig. Deswegen stehen das neue Eigenheim dann eher am Stadtrand und freifinanzierte Geschosswohnungen gerne in Baulücken von Eimsbüttel oder anderen Trendvierteln. Aufgrund der Bau- und Grundstückskosten sowie wegen der hohen Nachfrage sind die Preise und Mieten dann aber im oberen Segment angesiedelt. Folglich geben Neubaubezieher auch mehrheitlich an, dass sich die Ausstattung und die Qualität gegenüber der alten Wohnung erheblich verbessert haben. Dies sagen bei F&B knapp zwei Drittel der Selbstnutzer (65% der Eigenheimer, 61% der ETWler; vgl. Abb. 3.3-4 bei F&B), gut die Hälfte der Bezieher freifinanzierter Mietwohnungen (53%) und immerhin noch 40% der Bezieher neu gebauter Sozialwohnungen.

Dabei vergrößern vor allem jüngere, unter 65-jährige Haushalte ihre bisherige Wohnfläche durch den Neubaubezug: Bei Singles (+25% Wohnfläche) fällt der Zugewinn etwas kleiner aus, beim gemeinsamen Umzug von Paaren (+37%) und von Familien (+41%) etwas größer. Ältere Haushalte verkleinern sich dagegen eher, wobei beim gemeinsamen Umzug von über 65-jährigen Paaren (-21%) die neue Wohnung mit mittleren 100qm immer noch überdurchschnittlich groß ist; nur beim Neubaubezug älterer Singles (-14%) ist auch die Wohnfläche mit mittleren 66qm nicht mehr überdurchschnittlich groß.

Alter: Etablierte, aber noch nicht gesetzelte Altersklassen

Die Masse der Neubaubezieher von Geschosswohnungen sind laut F&B Anfang 30 Jahre alt und haben häufig Kinder unter fünf Jahren; bei Eigenheimen sind die Bezieher dagegen mit Ende 30 bis Anfang 40 Jahren etwas älter, deren Kinder sind dann meist schon fünf bis zehn Jahre alt (vgl. Abb. 3.1-1 bei F&B). Im Vergleich dazu sind jedoch die Umziehenden insgesamt - also inklusive der Sickerhaushalte - sehr viel jünger: Deren Alter liegt in der Masse eher bei deutlich unter 30 Jahren.

Abbildung 8: Altersverteilung entlang der Sickerketten

Quelle: IRI/Quaestio

Auch bei IRI/Quaestio ist die Masse der Neubaubezieher zwischen 30 und 49 Jahren alt (43% bis 48%; vgl. Abbildung 8). Dieser Anteil sinkt jedoch ganz erheblich bei den Sickerhaushalten mit zunehmender Sickerstufe und liegt im vierten bis zehnten Umzugsglied dann nur noch bei 31% bis 34%. Neubaubezieher sind demnach also beträchtlich älter als Sickerhaushalte.

Haushaltstyp: Eher Familien und kinderlose Paare – außer bei Sozialwohnungen

Tatsächlich handelt es sich bei etwa der Hälfte aller Neubaubezieher um Familien (48% bei F&B/ 42% bei Gewos; vgl. Abbildung 9), das trifft ganz besonders auf Eigenheime zu (81%/ 86%), aber auch auf Sozialwohnungen (40%/ 50%). Kinderlose Paare sind dagegen eher in freifinanzierten Mietwohnungen (52%/ 33%) oder selbstgenutzten Eigentumswohnungen (50%/ 39%) zu finden. Alleinlebende trifft man in Hamburg am seltensten im Neubau und wenn, dann im sozialen Wohnungsbau. Hier spielt eine nicht unwichtige Rolle, dass es dort im betrachteten Zeitraum ein Förderprogramm für „Wohnen im Alter“ gab. Im Unterschied dazu ziehen Rentner in der Konstanz-Studie von Gewos eher in neue freifinanzierte Mietwohnungen oder in selbstgenutzte Eigentumswohnungen – dies hängt mit dem überregionalen Zuzug gutverdienender Senioren in die Bodenseeregion zusammen.

Abbildung 9: Haushaltstypen versus Neubauart

	Mietwohnung		Eigentum		insg W1
	freifinanziert	gefördert	ETW	EH	
Gewos					
Alleinlebend	37%	28%	31%	8%	27%
Paare	33%	22%	39%	6%	26%
Familien	30%	50%	30%	86%	42%
insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%
F&B					
Alleinlebend	17%	29%	19%	2%	14%
Paare	52%	31%	50%	18%	38%
Familien	31%	40%	31%	81%	48%
insgesamt	100%	100%	100%	101%	100%

Quelle: F&B und Gewos

Einkommen: Eher überdurchschnittlich Verdienende

Die großen und meist teuren Neubauwohnungen beziehen also in der Regel junge Familien (große Haushalte) mit eher hohen bzw. überdurchschnittlichen Einkommen (Index 128; vgl. Abbildung 10). Bei näherer Betrachtung zeigt sich jedoch, dass vor allem Alleinlebende im Neubau einkommensstark sind (Index 145), während Familien eher genau den Durchschnitt aller Hamburger Haushalte verdienen (101). Abweichungen nach oben sind vor allem bei Selbstnutzern von Eigenheimen zu finden, seltener bei Selbstnutzern von ETWs. Eigenheimer haben eher speziell im Neubausegment gesucht, während Mieter eher (auch) im Bestand unterwegs waren.

Das höhere Einkommen der Bezieher neu gebauter Eigenheime hängt nun aber auch damit zusammen, so die F&B-Studie, dass diese Haushalte älter als andere Neubaubezieher sind und damit die Karriereleiter schon weiter hochklettern konnten. Das kommt nicht zuletzt darin zum Ausdruck, dass ein Zusammenzug von zwei bis dato getrennt lebenden Haushalten fast nur bei Mietern vorkommt (dort etwa jeder 5.), während Eigentümer im Neubau schon länger mit ihrem Partner zusammen wohnen und sogar schon Kinder haben.

Abbildung 10: Einkommen entlang der Sickerketten in Hamburg

	W1	W2-3	gesamt
Haushaltsgröße	2,7	2,3	1,8
Einkommen (Index alle HH=100)	128	100	100
...pro Kopf	47	43	56
...Haushaltstypen			
Alleinlebend	145	69	-
Paare	125	106	-
Familien	101	123	-

W1 = Neubau, W2 bis Wn = Sickerhaushalte

Quelle: F&B

Entsprechend sind die Haushalte von Neubaubeziehern auch weit überdurchschnittlich groß (2,7 gegenüber 1,8 Haushalten; vgl. Abbildung 10). Betrachtet man nun aber den Einkommensindex in Relation zur Haushaltsgröße, dann relativiert sich der Einkommensvorsprung ganz erheblich. Neubaubezieher kommen nun nur noch auf einen Index von 47, während der Pro-Kopf-Index im Durchschnitt aller Haushalte bei 56 liegt.

Fazit: Haushalte in fortgeschrittener Lebensphase beziehen Neubau

Tatsächlich handelt es sich bei Neubaubeziehern nominal um überdurchschnittlich gut verdienende Haushalte. Dies steht natürlich in engem Zusammenhang mit den finanziellen Anforderungen aufgrund der hohen Mieten und Kaufpreise im Neubau. Allerdings ist der Einkommensvorsprung mit 28% nicht übermäßig groß und relativiert er sich zudem bei einer Pro-Kopf-Betrachtung. Schließlich gilt es auch zu bedenken, dass die meist großen Wohnungen im Neubau vor allem von jungen Familien nachgefragt werden, die mehr Platz brauchen als Kinderlose. Gleichzeitig befinden sich diese Familien aber auch in einer weiter fortgeschrittenen Lebensphase als typische Bezieher von Bestandswohnungen. Demnach sind nicht nur die Ansprüche, sondern auch der Platzbedarf sowie das Einkommen (schon) höher.

3.2.3 Wer sind die Sickerhaushalte?

Beim Auszug aus dem Elternhaus mietet ein Studierender oder Auszubildender typischerweise zunächst ein WG-Zimmer oder eine sehr kleine Wohnung. Beim Zusammenzug mit einem Lebenspartner wechselt man in eine größere und vielleicht auch etwas neuere Wohnung. Weitere Umzüge ergeben sich mit der Geburt von Kindern, wobei meist beim zweiten Kind festgestellt wird, dass Familienwohnungen rar sind, wodurch es oft einfacher und nicht viel teurer ist, Wohneigentum zu bilden. Da der Erwerb von Wohneigentum die größte Investition im Leben der allermeisten Privathaushalte darstellt, werden dann meist Neubauten favorisiert. Dabei spielt eine Rolle, dass große Wohnungen (oder das, was man mit zunehmendem Wohlstand als groß empfindet) oft nur im Neubau zu finden sind (vgl. Abschnitt 3.2.7).

So betrachtet erfahren viele frei gezogene Wohnungen quasi eine Reise in die Vergangenheit. Der Ausziehende ist eine Lebensphase weiter gereist (z.B. Geburt des zweiten Kindes), der Einziehende steckt gerade in der Lebensphase, in der der Ausziehende war, als er die betreffende Wohnung ursprünglich bezogen hat (z.B. erstmaliger Zusammenzug mit Partner). Je nach Lage, Größe und Ausstattung sind manche Wohnungen eben typische „Anfängerwohnungen“ für Alleinlebende oder „Einsteigerwohnungen“ für junge Paare, andere dagegen sind typische „Familienheime“.

Abbildung 11: Wer sind die Sickerhaushalte?

	empirica	F&B	Gewos	infratest	IRI/Quaestio
Haushaltscharakteristika in W2-n					
Alter	jünger als W1	-	weit unterdurchschnittlich	weit unterdurchschnittlich	jünger als W1
HH-Größe	kleiner als W1	leicht überdurchschnittlich*	unterdurchschnittlich**	unterdurchschnittlich	kleiner als W1
Einkommen	geringer als W1 (ab W3 <3.000 €/Monat)	durchschnittlich	22% unter W1	unterdurchschnittlich	-
*sehr kurze Ketten					
**Junge Singles und Paare sowie WGs sind typische Sickerhaushalte					

W1 = Neubau, W2 bis Wn = Sickerhaushalte

Quelle: empirica, F&B, Gewos, infratest, IRI/Quaestio

Einwand: Sickereffekt erreicht die „Armen“ nicht

Der Umstand, dass ein neu gebautes Eigenheim zunächst eine Wohnung frei macht, in die eher eine durchschnittlich oder gut verdienende junge Familie einzieht und nicht direkt eine Wohnung für einen Geringverdiener frei wird, erklärt den typischen Vorwurf, die Sickereffekte kämen bei den „Armen“ gar nicht an.

Allerdings ist es eben auch eine Frage, ab welcher Sickerstufe „Arme“ dann doch indirekt profitieren. Dazu müssen aber ausreichend lange Ketten untersucht werden, was empirisch sehr mühsam und aufwendig sein kann. Und klar ist: In einer Umzugskette beginnend mit einer kleineren oder schlechter ausgestatteten Neubauwohnung in einfacherer Lage wird eher schon im zweiten oder dritten Glied der Umzugskette ein Geringverdiener profitieren als in einer Kette, die mit einem Eigenheim im Umland beginnt.

Alter und Haushaltstyp

Sickerhaushalte stehen anders als Neubaubezieher eher am Anfang (oder am Ende) der Haushaltskarriere: es fehlt das Geld (noch keine Kinder), aber auch die Notwendigkeit

(keine Kinder mehr im Haushalt), eine größere oder besser ausgestattete Wohnung zu beziehen.

Abbildung 12: Charakteristika der Sickerhaushalte und Neubaubezieher

	insgesamt	W1-n	W1	W2-n
infratest				
Alter	44	39	40	38
HH-Größe	2,8	2,8	3,1	2,6
Einkommen	1944	2070	2280	1876
...Index	100	106	117	97
Äq.Eink.*	2,3	2,5	2,6	2,3
Gewos				
HH-Größe	-	1,9	2,5	1,8
Alter	-	41,6	38,1	34,8
F&B				
HH-Größe	-	1,8	2,7	2,3
Alter <44 J.	-	-	60%	75%
*Äquivalenzeinkommen				

W1 = Neubau, W2 bis Wn = Sickerhaushalte

Quelle: infratest, Gewos, F&B

Die Sickerhaushalte sind daher auch schon bei der etwas älteren infratest-Studie mit 38 Jahren im Mittel tatsächlich jünger als die Neubaubezieher (40 Jahre; vgl. Abbildung 12) und immer noch etwas jünger als der damalige Einwohnerdurchschnitt (44 Jahre). Außerdem leben sie mit 2,6 Personen in kleineren Haushalten als Neubaubezieher (3,1 Personen) und sind damit sogar kleiner als der Durchschnitt aller Haushalte (2,8 Personen). Mit anderen Worten: Neubaubezieher sind eher Haushalte, deren Familienplanung bereits abgeschlossen ist, während Sickerhaushalte noch mitten in der Familienplanung stecken oder sich gar erst in der Haushaltsgründung befinden. Parallel dazu liegt die Ausbildung der Sickerhaushalte noch nicht allzu weit zurück und haben sie daher noch keine größeren Schritte auf der Karriereleiter hinter sich.

Zu ganz ähnlichen Ergebnissen kommt die neuere Gewos-Studie für Konstanz. Als junge, typische Sickerhaushalte werden dort Singles und kinderlose Paare sowie WGs identifiziert. Das Durchschnittsalter der Sickerhaushalte liegt wie bei infratest mit 35 Jahren weit unter dem stadtweiten Mittelwert von 42 Jahren und erheblich unter dem der Neubaubezieher von 38 Jahren. Während in den Neubau Haushalte mit durchschnittlich 2,5 Personen einziehen, bestehen die Sickerhaushalte im Mittel nur aus 1,8 Personen; stadtweit liegt die mittlere Haushaltsgröße bei 1,9 Personen.

Die Ergebnisse von F&B bekräftigen ebenfalls, dass die Sickerhaushalte sich noch in einem früheren Stadium ihrer Biographie befinden. So sind sie im Vergleich zu Neubaubeziehern auch hier im Durchschnitt jünger (75% unter 44 Jahren ggü. 60% im Neubau), kleiner (2,3 ggü. 2,7 Personen) und eher alleinlebend (24% ggü. 14%) bzw. seltener in Familien zuhause (35% ggü. 48%; vgl. Tab. 4.2-1 bei F&B).

Einkommen: unter dem Mittelwert, bei Mietern sogar deutlich drunter

Die Sickerhaushalte sind aber nicht nur jünger und kleiner als Haushalte von Neubaubeziehern. So zeigen die Analysen von infratest, dass auch deren Einkommen 3% unter dem Durchschnitt liegen, während die Einkommen der Neubaubezieher 17% darüber zu finden sind (vgl. Abbildung 12). Die neuere F&B-Studie kommt zu einem sehr ähnlichen Ergebnis: Das Haushaltsnettoeinkommen der Sickerhaushalte in Hamburg liegt demnach mit 3.060 Euro/Monat genau auf Höhe des lokalen Durchschnittseinkommens, während Neubaubezieher 28% darüber liegen (vgl. Abbildung 10).

Abbildung 13: Haushaltsnettoeinkommen von Sickerhaushalten in Hamburg

	nominal		Index (alle Sickerhaushalte = 100)	
	Perzentil 25	Median	Perzentil 25	Median
Alleinlebend	1.750	2.180	55	69
Paar ohne Kind	2.250	3.340	71	106
Paar mit Kind	2.250	3.880	71	123
Mieter	1.750	3.030	55	96
Wohnungseigentümer	3.250	3.810	103	121
Hauseigentümer	4.250	4.500	134	142
alle Sickerhaushalte	1.750	3.160	55	100
<i>zum Vergleich:</i>				
alle Neubaubezieher	2.750	4.030	87	128

Lesebeispiel: Der Median Neubaubezieher hat bei F&B ein Haushaltsnettoeinkommen von 4.030 Euro/Monat, das sind 28% mehr als der Median Sickerhaushalt mit 3.160 Euro/Monat. Allerdings hat das ärmere Viertel aller Sickerhaushalte nur 1.750 Euro/Monat, das sind 55% vom Median Sickerhaushalt.

Quelle: F&B

Aber nicht nur das mittlere Einkommen der Sickerhaushalte ist erheblich kleiner als bei Neubaubeziehern. Die F&B-Studie wirft auch einen Blick auf die Verteilung der Einkommen. Demnach haben die einkommensärmsten 25% der Sickerhaushalte ein Einkommen von höchstens 55% des Hamburger Durchschnitts, während im Neubau die einkommensärmsten 25% bei bis zu 87% des Durchschnitts liegen. Lässt man die (nominal) etwas einkommensstärkeren Selbstnutzer- oder Familienhaushalte beiseite, dann hat selbst der Hamburger Median-Sickerhaushalt schon ein unterdurchschnittliches Einkommen: Das gilt für die Mieterhaushalte (96% vom Durchschnittseinkommen) genauso wie für die Alleinlebenden (69%). Der Sickereffekt verschafft also in 50% aller Fälle Haushalten mit höchstens durchschnittlichem Einkommen und in mindestens 25% aller Fälle sogar Haushalten mit weit unterdurchschnittlichem Einkommen eine neue und in der Regel auch größere oder besser ausgestattete Wohnung (vgl. dazu Abschnitt 3.2.4).

Chancen für Geringverdiener stehen gut, vor allem besser als im Neubau

Während F&B sowie Gewos die Beteiligung der Rolle von Geringverdienern entlang der Sickerketten nur in Durchschnitts- und Quartilsbetrachtungen beschreiben, bestätigt

eine spezifische Analyse von infratest diesen sozialen Sickereffekt detaillierter. So ist der Anteil der Geringverdiener¹⁰ am Neubaubezug zwar unterdurchschnittlich, allerdings trifft das nicht auf alle Objektarten gleichermaßen zu: So kommen Geringverdiener bei neuen Eigenheimen oder ETWs sehr unterdurchschnittlich oft zum Zuge, bei neuen Sozialwohnungen dagegen sogar überdurchschnittlich häufig (vgl. Abb. 29 bei infratest). Ganz anders bei Sickerhaushalten: Hier entspricht der Anteil der Geringverdiener bei fast jeder Sickerkette in etwa seinem Anteil in der Grundgesamtheit. Bei Sickerketten, die mit geförderten Mietwohnungen oder geförderten Eigenheimen beginnen, ist der Geringverdiener sogar leicht überrepräsentiert. Im Ergebnis stellt infratest fest, dass die Chancen von Geringverdienern, im Zuge von Sickerketten eine bessere Wohnung zu erhalten, gut und vor allem besser als im Neubau sind.

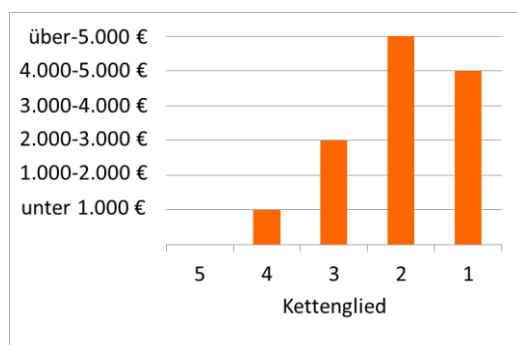
Neubaubezieher und Sickerhaushalte – Typisches Beispiel (Münster)

Auch die empirica-Studie liefert über die diversen Kettenglieder verschiedener Umzugsketten immer wieder vergleichbare Ergebnisse (vgl. Abbildung 14): So 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 in „Beispiel 5“ aus Münster 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 m² 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. Im Ergebnis schaffen somit junge Familien durch den Erwerb von Eigenheimen am Stadtrand im Ergebnis Platz am Mietwohnungsmarkt in der Innenstadt.

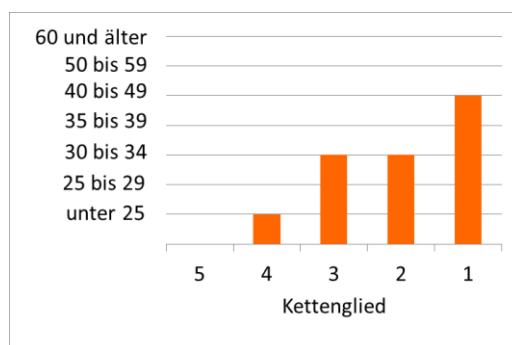
¹⁰ Geringverdiener wurden dort am gewichteten Pro-Kopf-Einkommen (Äquivalenzeinkommen) festgelegt.

Abbildung 14: Indikatoren entlang der Umzugskette (Münster - Beispiel 5)

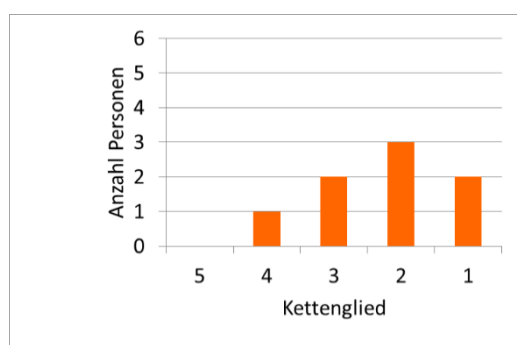
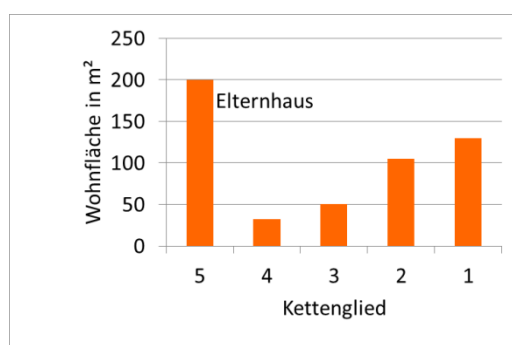
a) Monatliches Haushaltsnettoeinkommen



b) Alter der Bezugsperson



c) Haushaltsgröße

d) Wohnfläche in m²

Quelle: empirica

3.2.4 Wohnwertverbesserungen bei Sickerhaushalten

Die neuen Wohnungen werden den Sickerhaushalten in aller Regel nicht zugewiesen, sondern von ihnen selbst herausgesucht. So mögen zwar Umzüge zuweilen unfreiwillig stattfinden (Kündigung, Mieterhöhung) oder die Lage der neuen Wohnung suboptimal sein (Stadtrand, präferierter Stadtteil). Aber jeder Umziehende hat die Möglichkeit, die für ihn optimale Größe und Ausstattung so zu wählen, dass sie für ihn bezahlbar ist und innerhalb einer akzeptablen Entfernung zu Arbeits- oder Ausbildungsplatz liegt. Dafür sorgen im Zweifelsfall auch staatliche Transfers wie Wohngeld oder die Übernahme der Kosten der Unterkunft bei Beziehern von SGB II oder XII.

Einwand: Wohnwertverbesserungen sind nicht bezahlbar

Der Sickereffekt mag (in Einzelfällen) existieren, allerdings können sich Sickerhaushalte dann meist nur verschlechtern, weil (vergleichbar große oder gar größere) Wohnungen derselben Qualität nicht bezahlbar sind.

Tatsächlich werden die größten Wohnwertverbesserungen am Anfang der Ketten im Neubau erzielt. Insgesamt leben aber auch in den allermeisten Sickerhaushalten nach dem Umzug mehr Haushalte in Wohnungen, die größer, besser ausgestattet oder für die aktuelle Lebensphase schlicht geeigneter sind (Lage, Erreichbarkeit) als die vorherge-

hende Wohnung. Die damit verbundene Problematik von Mieterhöhungen wird in Abschnitt 3.2.5 diskutiert.

Abbildung 15: Wohnwertverbesserungen bei Sickerhaushalten

	empirica	F&B	Gewos	infratest	IRI/Quaestio
Wohnwertverbesserung W2-n					
Wohnfläche	ca. +50%	verbessert	**	verbessert*	verbessert
Qualität	-	verbessert	verbessert	verbessert*	verbessert
*kaum Unterschiede bzgl. Objektart am Kettenanfang in W1					
**Verbesserung unklar, aber Wohnfläche 23% kleiner als bei W1 (aber Pro-Kopf etwa gleiche Wohnfläche wie W1)					

Quelle: empirica, F&B, Gewos, infratest, IRI/Quaestio

Wohnwertverbesserung unabhängig von Objektart im Neubau

Laut infratest verbessern die Sickerhaushalte ihren Wohnwert durch den Umzug in eine frei gezogene Bestandswohnung. Das betrifft sowohl die Wohnungsgröße wie auch die Ausstattung. Die Verbesserungen fallen allerdings geringer aus als bei den Neubaubeziehern. Dagegen spielt es hinsichtlich der Wohnwertverbesserungen nur noch eine untergeordnete Rolle, welche neu gebaute Objektart die Umzugskette ursprünglich ausgelöst hat. D.h. egal, ob am Kettenanfang eine Sozialwohnung oder ein Eigenheim neu gebaut wurde, die dadurch frei gezogene Bestandswohnung verbessert die Wohnsituation eines Sickerhaushaltes ähnlich stark.

Wie kann das ein? Je nach Kettenanfang werden zwar unterschiedlich große Wohnungen im Bestand frei gezogen, aber es ziehen jeweils die „passenden“ Haushalte ein. In eine größere frei gezogene Wohnung zieht zum Beispiel eher ein Paar als ein Single ein, während in eine kleinere frei gezogene Wohnung, in einem späteren Kettenglied, eher ein Single einzieht (vgl. dazu auch die Sickerkette am Ende von Abschnitt 3.2.3). Tatsächlich spielen bei infratest ältere Vorkriegswohnungen – und damit die damals schlechtesten Wohnungen – vor allem in den Wellen 4 und später eine Rolle.

Verbesserung der Wohnfläche

So war die Mehrzahl der Sickerhaushalte bei infratest vor dem Umzug flächenmäßig unterversorgt. Das betrifft vor allem Umzügler in der Kette „Sozialwohnung Miete“. Die mittleren Flächenzuwächse sind zwar mit durchschnittlich 14qm oder 14% erheblich kleiner als in W1 (24qm oder 26%; vgl. Abbildung 16), betreffen dafür aber anteilig eher als in W1 auch Haushalte, die bislang unterversorgt waren. Insbesondere liegen die prozentualen wie auch absoluten Verbesserungen sehr nahe beieinander, egal welche Objektart im Neubau die Umzugskette ausgelöst hat (9-16qm bzw. 7-20%). Im Neubau selbst dagegen hängt die Verbesserung sehr stark von der Objektart ab (10-47qm bzw. 9-51%).

Sickerwohnungen sind auch in den Studien von Gewos und F&B kleiner als Neubauwohnungen, bei Gewos mit -23% sogar ganz erheblich kleiner als die Neubauwohnungen. Bei einer pro-Kopf-Betrachtung relativiert sich dies allerdings, dann sind die Neubau- und

Sickerwohnungen eher ähnlich groß (weil Sickerhaushalte kleiner sind). Bei F&B sind die Sickerwohnungen immer noch größer als die durchschnittliche Wohnung in Hamburg und insbesondere größer als die vorherige Wohnung des Sickerhaushaltes – wenn auch dessen Flächenzuwachs geringer ausfällt als beim Neubaubezieher. Bei empirica steigt mit jedem Umzug die Wohnfläche um etwa 50% gegenüber der Vorwohnung. Insgesamt weisen damit alle Studien hinsichtlich der Wohnfläche auf eine Verbesserung gegenüber der Vorwohnung hin.

Abbildung 16: Wohnwertverbesserungen im Vergleich

	Selbstnutzer		Mieter		insgesamt
	Eigenheim	ETW	freifinanziert	Sozialwhg.	
Flächenzuwachs in qm					
W1-n	25-29	13-19	12	16	19
W1	43-47	17-20	10	17	24
W2-n	13-16	9-19	14	14	14
100qm Neubau führen zu Verbesserung im Unternormbereich					
anteilig	30-44%	43-57%	53%	71%	49%
Ausstattungsverbesserung in Punkten					
W1-n	30-33	26-29	27	35	30
W1	41-47	31-42	33	50	41
W2-n	19-22	18-21	20	17	19

W1 = Neubau, W2 bis Wn = Sickerhaushalte

Quelle: infratest

Verbesserung der Ausstattung

Für die Ausstattung gelten in der infratest-Studie ähnliche Relationen wie bei den Wohnflächen. Insbesondere sind auch hier die Verbesserungen nicht unerheblich (17-22 Pkte oder 16-20%). Allerdings gilt hier analog zu den Wohnflächen: Die Verbesserungen sind geringer als bei Neubaubeziehern, dafür aber bei allen Arten von Kettenanfängen – im Unterschied zum Neubau – sehr ähnlich (31-50 Pkte oder 29-45%).

Aufsummiert über alle Ketten können in einer Gesamtschau bei infratest die größten Verbesserungen dennoch bei Umzugsketten beobachtet werden, die von neu gebauten Eigenheimen ausgelöst wurde. Das betrifft direkt den Neubaubezug, aber eben auch die darauf folgenden Sickerhaushalte. Dies erklärt sich dadurch, dass Eigenheime besonders große Flächen und besonders gute Ausstattung bieten sowie längere Sickerketten initiieren. So können dort Familien und damit große Haushalte einziehen, die auf der anderen Seite aber auch eher größere Wohnungen im Bestand freiziehen, wo wiederum eher Gutverdienende einziehen, die wiederum eher gut ausgestattete Wohnungen freiziehen usw.

Bei F&B verbessern sich knapp 60% der Sickerhaushalte im Hinblick auf ihre neue Wohnungsausstattung. Bei weiteren 30% kann der Standard zumindest gehalten werden: „Durch den Neubau kommt es somit auch indirekt zu einer Anhebung der Wohnqualität

für Durchschnittsverdiener. Dies, obwohl die Standardverbesserung erwartungsgemäß anteilig deutlich seltener als bei den Neubaubeziehern auftritt, die zu rund 56% eine erhebliche und zu weiteren rund 27% eine leichte Wohnstandardverbesserung durch den Umzug registrieren“ (vgl. S. 50 ebd.). Auch bei Gewos verbessern die Sickerhaushalte ihre Wohnqualität, wenn auch wiederum in geringerem Ausmaße als die Neubaubezieher. Bei ersteren gaben 25% an, dass sie sich „stark“ und 42% „eher stark“ verbessert haben, demgegenüber empfinden 48% der Neubaubezieher die Verbesserung als „stark“ und 36% als "eher stark" (vgl. ebd. S. 44).

Relative Verbesserung, aber nicht immer Normerreicherung

Infratest stellt fest, dass bei den Neubaubeziehern nur Geringverdiener unter oder allenfalls auf Höhe der Normwohnfläche verharren (82-103%; vgl. Abb. 27 in infratest), während sich mittlere (93-120%) und obere Einkommen (106-142%) auf überdurchschnittliche Flächen verbessern. Bei Sickerhaushalten dagegen bleiben Geringverdiener klar unter der Norm (82-93%; vgl. Abb. 28 in infratest), mittlere Einkommen dagegen erreichen immerhin die Norm (94-109%) und lediglich obere Einkommen kommen darüber (111-132%). So gesehen verbessern sich Geringverdiener durch Sickereffekte nur relativ.

Allerdings verbessern sich bei infratest 72% der Sickerhaushalte im Hinblick auf den gemessenen Wohnwert ihrer neuen Bleibe (nur 12% verschlechtern sich; vgl. S. 57 in infratest). Überdurchschnittliche Verbesserungen erfahren darüber hinaus Familien (konkret: große Haushalte bzw. 30- bis 60-Jährige) bei Wohnfläche und Ausstattung sowie Rentner bei der Ausstattung (Vgl. Tab. S. 57 in infratest).

3.2.5 Mietsteigerung bei Mieter- oder Wohnungswechsel

Mieten im Wohnungsbestand waren zu allen Zeiten immer (etwas) niedriger als Neubaumieten. Das liegt in der Natur der Sache: Neubau ist in aller Regel hochwertiger als der Bestand. Hinzu kommt ein weiterer wichtiger Effekt: Mieterhöhungen bei bestehenden Verträgen sind reglementiert (Mietspiegel, Kappungsgrenzen). Im Ergebnis weicht eine Bestandsmiete empirisch umso mehr von der aktuellen Marktmiete ab, je älter der bestehende Mietvertrag ist. Deswegen werden beim Mieterwechsel Mieten meist (kräftig) angehoben. Wenn der Mieterwechsel zusätzlich für eine Modernisierungsinvestition genutzt wird (Herauffiltern der Wohnung), kann die neue Wiedervermietungsmiete in die Nähe einer Neubaumiete kommen, in allen anderen Fällen wird sie aber weiterhin deutlich darunter bleiben. Auch hier liegt die Begründung wieder in den höheren Neubauprodukten.

Zu unterscheiden von der Erhöhung wegen Mieterwechsels ist die Steigerung der Miete infolge eines Wohnungswechsels. Denn der Wohnungswechsel – das zeigen die vorhergehend analysierten Sickerketten – geht fast immer auch mit einer Qualitätsverbesserung einher: die neue Wohnung ist größer und /oder besser ausgestattet.

Abbildung 17: Mietsteigerungen wegen Mieter-/Wohnungswechsel

	empirica	F&B	Gewos	infratest	IRI/Quaestio
Miethöhe					
wegen <u>Mieterwechsel</u> , höhere Wiedervermietungsmiete	-	rund 1/3 vor Wiedervermietung modernisiert	rund 27% höher (Vormiete W1 vs. Miete W2)	+20% (Altbau +32%)*	in ca. 50% der Fälle, aber meist auch verbunden mit Modernisierung**
wegen <u>Wohnungswechsel</u> , neue Wohnung teurer	-	höher als vorher, aber kleiner als im Neubau	Miete und Belastung W2 etwa so hoch wie für W1***	-	ja, aber auch größer und qualitativ besser
*war damals neu aus der Preisbindung gefallen					
**das ist wahrscheinlicher bei <i>bislang</i> günstigen Wohnungen (Gründe: waren unsaniert und hatten veraltete, einfache Ausstattung, bzw. langjährigen Mietvertrag und daher niedrige Miete)					
***allerdings W2 in zentraleren Lagen als W1					

Quelle: empirica, F&B, Gewos, infratest, IRI/Quaestio

Einwand: Neuvertragsmiete wird bei Mieterwechsel (kräftig) erhöht

Der Umstand, dass im Rahmen der Wiedervermietung die bisherige Bestandsmiete kräftig erhöht wird, erklärt den typischen Vorwurf, der Sickereffekt würden nicht funktionieren, weil der freigezogene Wohnraum nicht mehr günstig wiedervermietet wird. Allerdings wäre zu prüfen, ob die Neuvertragsmiete tatsächlich auch auf oder in der Nähe des Niveaus von Neubaumieten liegt. Läge sie darunter, dann würden durch den Sickereffekt immerhin preiswertere Wohnungen als durch den Neubau entstehen und der Sickereffekt würde sozial erwünschte Ergebnisse liefern.

Klar muss aber sein: Ohne Subventionen sind Wohnungen immer nur dann und deswegen günstiger als andere, wenn und weil sie geringere Qualitäten bieten (Lage, Größe, Ausstattung).

Mietsteigerung beim Mieterwechsel

Die infratest-Studie hat die Mietsteigerung infolge des Mieterwechsels analysiert. Demnach haben die Vermieter die Miethöhe um durchschnittlich 20% erhöht. Bei Altbauten mit einem Baujahrgang von vor 1948 fiel die Steigerung mit 32% sehr viel höher aus. Dies war dem Umstand geschuldet, dass dieses Segment damals gerade neu aus der Preisbindung gefallen war, so dass noch entsprechende Nachholeffekte wirkten.

Die Gewos-Studie beobachtet auf einem sehr engen Markt ganz ähnliche Mietsteigerungen. Demnach liegen die Mieten der Sickerhaushalte um rund 27% höher als die Vormieten der Neubaubezieher.

IRI/Quaestio stellt bei rund der Hälfte aller Mieterwechsel im Rahmen von Umzügen eine Mieterhöhung fest. Das Ausmaß wurde nicht weiter ausgewertet, allerdings gab es solche Erhöhungen eher dann, wenn die Wohnung bislang zu den günstigeren Wohnungen gezählt hatte: „Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass es sich bei den günstigen Wohnungen sehr oft um unsanierte Wohnungen mit veralteter, einfacher Ausstattung handelt (...) Zum anderen kann es sich dabei um Wohnungen handeln, bei denen lange Zeit kein Mieterwechsel stattgefunden hat und die Mietpreise über einen langen Zeitraum stabil geblieben sind“ (vgl. S. 58 ebd.). In beiden Fällen gibt es demnach zumindest plausible Gründe für Mieterhöhungen: Modernisierungen und damit Erhöhung der Wohnqualität (Herauffiltern der Wohnung) bzw. Anpassungen an das aktuelle Mietpreinsniveau und damit regulierungsbedingt nachgeholte Mietanpassungen im Zuge der Knappheit.

Mietsteigerung beim Wohnungswechsel

Von der Mieterhöhung bei ein und derselben Wohnungen infolge eines Mieterwechsels strikt zu unterscheiden ist diejenige Mieterhöhung, die sich für ein und denselben Haushalt infolge eines Wohnungswechsels ergibt. Die F&B-Studie widmet sich allein der Mietsteigerung infolge des Wohnungswechsels. Demnach liegt die Miete der Sickerwohnungen pro Monat rund ein Viertel und pro Quadratmeter etwa ein Sechstel unterhalb der Mieten der untersuchten Neubaubezieher. Im Zuge des Sickereffektes werden also tatsächlich Wohnungen freigezogen, die preiswerter sind als die Neubauten am Anfang der Sickerkette. Der Vergleich bezieht sich aber immer auf den Neubau. Denn verglichen mit dem Hamburger Durchschnitt aller Bestandsmieten sind die Sickerwohnungen um etwa 80% pro Monat oder 46% pro Quadratmeter teurer. Gleichwohl sind diese Mieten offenbar tragbar: 36% der Sickerhaushalte (ggü. 52% der Neubaubezieher; vgl. S. 51 bei F&B) sagen sogar, die Wohnkostenbelastung sei „gut tragbar“.

Die Gewos-Studie beobachtet wiederum auf einem sehr engen Markt, dass die Mieten und Mietbelastungen der Sickerhaushalte ähnlich hoch sind wie die der Neubaubezieher. Dieses Ergebnis muss allerdings etwas relativiert werden, da die Sickerhaushalte sehr viel zentraler wohnen als die Neubaubezieher.

3.2.6 Umzugsgründe

Bisher wurde gezeigt, dass Veränderungen des Objekttyps oder der Wohnungsgröße und -ausstattung beim Umzug eng mit der aktuellen Lage in der Biographie des Haushaltes zusammenhängen. Diese Zusammenhänge werden bei einer Analyse der Umzugsgründe sowie deren regionalen Komponenten bestätigt und Abweichungen erklärt.

Abbildung 18: Umzugsgründe

	empirica	F&B	Gewos	infratest	IRI/Quaestio
Umgzugsgründe					
Erwerb Wohneigentum	Köln: 47% sonst: 35%-50% (Eigenheime)	62%/68% (ETW/Eigenh.)	ca. 70%/80% (ETW/Eigenh.)	-	<5% (Zuzügler: <2,5%)
Wohnung zu klein/ Haushaltsvergrößerung	20-40% (Eigenheime)	33% Bezug Eigenheim (48%)	20-33%	-	ca. 10% (Zuzügler: seltener)
Berufliche Gründe	<10% (Eigenheime)	13% Bezug freifin. Miete (23%)	Mieter 36% sonst <10%	-	ca. 15% (Zuzügler: >30%)
Bezug einer gemeinsamen Wohnung	ca. 10% (Eigenheime)	10% Bezug freifin. Miete (19%)	-	-	ca. 12%
Wohnung zu groß/ Haushaltsverkleinerung	<2% (Eigenheime)	8% Bezug Sozialwohnung (19%)	<10%	-	<2,5%
Alter, Krankheit, Barrierefreiheit	<10% (Eigenheime)	6% Bezug Sozialwohnung (15%)	<10%*	-	<2,5%
Regionale Komponente					
Anteil überregionaler Zuzug in W1	-	17%	33%	24% für W1-n	28%-45% W2-n: 42%-53%
Zuzug von außerhalb	-	-	-	eher wegen Arbeitsplatzwechsel	berufsbedingt, unter 30-Jährige, Singles, in zentralen Lagen
Umgzug innerhalb Region	-	-	-	eher wegen Wohnungsgröße und Ausstattung	Familienzuwachs/optimierungsbedingt, 30-49-Jährige, Paare/mit Kindern, am Stadtrand
*Eigentümer ETW ca. 30%					

Quelle: empirica, F&B, Gewos, infratest, IRI/Quaestio

Einwand: Der Neubau wird von Zuzüglern bezogen, Einheimische haben nichts davon

Neubau ist vielerorts erforderlich, weil der Wohnungsbestand mengenmäßig nicht mehr ausreicht. Ursache ist überregionaler Zuzug. Oftmals wird dann unterstellt, der Neubau ist für (und nicht nur wegen) des Zuzugs erforderlich. Schlussfolgerungen reichen dann von „wir müssen kleine Wohnungen für die zuziehenden Singles bauen“ bis zu „Wenn wir nichts bauen, kommen auch keine Zuzügler mehr“. Beides ist allerdings falsch: Die Zuzügler lassen sich im Bestand nieder, weil sie sich Neubau nicht leisten können oder wollen (zentrale Lagen). Und die Zuzügler kommen auch ohne Neubau, weil sie vor Ort einen Arbeits- oder Ausbildungsplatz gefunden haben.

Umzugsgründe allgemein

Die Studien von empirica, F&B, Gewos und IRI/Quaestio sollten hinsichtlich der Umzugsgründe gut vergleichbar sein (denn hier spielen die methodischen Unterschiede bei der Kettenbildung keine Rolle)¹¹. Und tatsächlich sind die Relationen der Häufigkeit von Umzugsgründen recht ähnlich (wenn auch auf unterschiedlichem Niveau).¹² Grund Nummer eins ist der „Erwerb von Wohneigentum“, gefolgt von „Wohnung zu klein“. Das betrifft vor allem Bezieher neuer Eigenheime oder ETW und damit meist ortsansässige Familien. Deutlich abgeschlagen auf Platz drei folgen dann erst „berufliche Gründe“.

Überregionale Zuzüge

IRI/Quaestio und infratest unterscheiden die Umzugsgründe auch nach einer regionalen Komponente. Überregional ziehen demnach tatsächlich vor allem jüngere und damit Alleinlebende zu. Die Motivation ist dann überwiegend „berufsbedingt“, mutmaßlich der Berufseinstieg oder Beginn einer Ausbildung. Wer aber berufsbedingt zuzieht, der findet sich laut infratest und IRI/Quaestio eher in einer freifinanzierten Mietwohnung in zentraler Lage und seltener im Eigenheim am Stadtrand wieder; dorthin ziehen vielmehr einheimische Familien. Umgekehrt ziehen ältere und kranke Haushalte auf der Suche nach Barrierefreiheit eher in eine Sozialwohnung, ähnlich handeln auch Haushalte, denen die bisherige Wohnung zu groß geworden war. Mit anderen Worten: Wer seine Wohnfläche reduziert, dürfte eher zu den älteren, verwitweten oder kranken Personen zählen.

Fazit: Überregionale Zuzügler dürften vor allem Wert auf kurze Wege zum Arbeits- oder Ausbildungsplatz legen und bevorzugen in einer fremden Stadt zunächst einmal zentrale Lagen, die sie meist im Bestand finden. Regionale Umzügler legen dagegen vor allem Wert auf die Wohnungsgröße und dürften dabei eher Kompromisse bei der Lage und dem Preis eingehen. Und vor allem gilt: Die Masse der Neubaubezieher sind Einheimische – das belegen unisono alle Studien, die dieser Frage nachgegangen sind.

3.2.7 Umzug ins Eigentum

Der Umzug ins selbst genutzte Wohneigentum steht für viele Haushalte auf der letzten und damit höchsten Stufe ihrer Wohnbiographie. Dies gilt vor allem im Hinblick auf Ausstattung und Flächenangebot, aber nicht notwendig im Hinblick auf den Immobilienwert. Wer ein ausreichend hohes Einkommen erzielt, kann zwar das berühmte frei stehende Eigenheim am Stadtrand kaufen. Der Alltag vieler junger Familien sieht aber eher so aus, dass sie zum Erwerb „gezwungen“ und dabei ins preiswertere Umland „vertrieben“ werden. Meist stellen sie nämlich mit der Geburt des zweiten Kindes auf der Suche

¹¹ Zu beachten ist, dass bei empirica vorwiegend Eigenheimbezieher und damit junge Familien (mit Familienzuwachs) befragt wurden, so dass das Motiv „bisherige Wohnung zu groß“ sehr selten genannt wurde.

¹² Das gilt bis auf eine Ausnahme: Haushaltsvergrößerungen bzw. „Wohnung zu klein“ spielen bei Quaestio eine viel geringere Rolle, dafür sind die „beruflichen Gründe“ jetzt etwas öfter genannt. Hier könnte sich die höhere Binnenwanderung bemerkbar machen, die zwischen den zwei erstgenannten und der Quaestio-Studie erheblich zugenommen und dadurch zu verstärkter Suburbanisierung geführt hat. Im Ergebnis haben überregionale Berufseinsteiger an Gewicht gewonnen, während Einheimische in zu kleinen Wohnungen allenfalls im Umland eine größere Wohnung finden (und dieser Umzugsgrund innerhalb der Stadt daher seltener genannt wird). Aus demselben Grund könnten Umzüge wegen Haushaltsverkleinerung bei Quaestio ebenfalls seltener vorkommen: Kleinere Wohnungen sind wegen der gestiegenen Knappheit oftmals teurer als die alte, größere – im Ergebnis entfällt dieser Umzugsgrund bei höherer Knappheit immer öfter (lock-in Effekt).

nach einer angemessen großen Mietwohnung fest, dass es innerstädtisch keine adäquaten Angebote zur Miete geschweige denn bezahlbares Eigentum gibt.

Insgesamt nennen bei F&B wie auch bei Gewos mehr als zwei Drittel aller Neubaubezieher von ETW oder Eigenheim den „Erwerb von Wohneigentum“ als Umzugsgrund. Bei empirica trifft dies auf immerhin rund die Hälfte der Neubaubezieher von Eigenheimen zu. Allein bei IRI/Quaestio nennen die Eigentumsbildung nur 5% als Umzugsgrund, allerdings können dort die Mieter nicht von den Beziehern der Eigenheime unterschieden werden. Immerhin zeigt sich aber (auch) dort, dass überregionale Zuzügler viel seltener diesen Grund nennen.

Einwand: Neubau von Eigenheimen ist erst Recht nur für „Reiche“

Am Stadtrand werden vor allem Eigenheime und innerstädtisch sehr viele (selbst genutzte) ETWs gebaut. In diese meist eher hochwertigen Wohnungen ziehen meist einkommensstärkere, junge Familien ein. Auch das führt zu dem Vorwurf, es werde vor allem „für Reiche“ und nur „Luxus“ gebaut. Wiederum gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass diese Neubaubezieher ganz überwiegend bereits ortsansässig waren und deswegen innerhalb der Stadt eine andere Wohnung freiziehen. Ganz abgesehen davon relativiert sich das Einkommen vieler Ersterwerber im Umland der Städte, wenn man es pro Kopf betrachtet.

Abbildung 19: Umzug ins Eigentum

	empirica	F&B	Gewos	infratest	IRI/Quaestio
Umzug ins Eigentum					
W1	93%	79%/58%*	66%**	53%	-
W2-3	-	-	-	11%	-
W4-n	-	-	-	8%	-
*Quoten gelten für Bezug von Eigenheim/ETW					
**Eigenheim 73%, ETW 52%					

Quelle: empirica, F&B, Gewos, infratest, IRI/Quaestio

Eigentumsbildung ist Motor für verbesserte Wohnversorgung

Bei infratest wechseln 53% der Neubaubezieher ihren Status von Mieter auf Eigentümer. Dieser Wert mag etwas verzerrt sein, weil er auf einer bewusst disproportionalen Stichprobe basiert. Allerdings liegen die Quoten auf den nachfolgenden Sickerstufen so deutlich darunter und fallen bei späteren Gliedern der Umzugsketten weiter ab. Deswegen kann man aus den Zahlen durchaus schlussfolgern, dass ein sehr enger Zusammenhang zwischen Neubaubezug und Eigentumserwerb besteht. Dies ist aufgrund der entsprechenden Einkommensunterschiede zwischen Neubaubeziehern und Sickerhaushalten auch mehr als plausibel. Im Umkehrschluss bedeutet dies aber wiederum, dass die Bildung von Wohneigentum regelmäßig verknüpft ist mit der Freisetzung einer Mietwoh-

nung, die dann wiederum einem jüngeren und einkommensschwächerem Haushalt zur Verfügung steht.¹³

Auch F&B stellt fest, dass Eigentumsbildung (im Neubau) ein wichtiger Motor für die Verbesserung der Wohnversorgung (im Bestand) ist, denn „rund 80% der Eigenheimbezieher und 60% der selbstnutzenden Käufer einer Eigentumswohnung waren zuvor Mieter“ (vgl. ebd. S. 57).

Neubaueigentümer machen mehr Wohnungen frei als Neubaumieter

Die Gewos-Studie zeigt auch den Gesamteffekt der neuen Selbstnutzer: Demnach werden durch 100 Neubaumieter lediglich 76 Bestandswohnungen frei gezogen, durch 100 Neubaueigentümer allerdings 100 Bestandswohnungen. Als Begründung liefert die Studie die Aussage, dass „bei Mietern der Umzug öfter mit einer Veränderung der Haushaltsstruktur einhergeht (z.B. Auszug aus dem Elternhaus), während die (Familien-)Haushalte geschlossen ins Eigenheim ziehen“. Der Effekt wird sogar noch deutlicher, wenn man allein die innerhalb der Stadt (Konstanz) frei gezogenen Bestandswohnungen zählt: Dies sind 36 bei Neubaumieter, aber 73 bei Neubaueigentümern. Neubaubeziehende Eigentümer sind also auch öfter als Mieter bereits ortsansässig und nicht frisch zugezogen.

Da sich Neubaueigentümern jedoch am stärksten vergrößern, ist der Wohnflächeneffekt der frei werdenden Wohnungen kleiner als bei Neubaumieter. Dies kann jedoch positiv bewertet werden, da kleinere (frei werdende) Wohnungen eher auch für Geringverdiener und/oder Alleinlebende bezahlbar sind und diese sozialen Gruppen somit indirekt vor allem durch neue Eigenheime profitieren. Der soziale Sickereffekt zeigt sich dann am Ende der Sickerkette an der Anzahl der Haushalte, die dort ihren Wohnwert verbessern sowie an deren Status.

Unterschiedliche Einkommen heißt auch unterschiedliche Lebensphasen

Man könnte schlussfolgern, dass der positive Effekt von Neubau viel direkter bei Geringverdienern ankäme, würde man gleich kleine Mietwohnungen bauen - am besten in Form von Sozialwohnungen. Dabei muss man aber sehen, dass der Unterschied zwischen Neubau für Selbstnutzer versus für Mieter nicht nur bzw. weniger darin liegt, unterschiedliche Einkommen zu bedienen. Vielmehr liegt im Hinblick auf Sickereffekte der Unterschied vor allem darin, Haushalte in verschiedenen Lebensphasen zu bedienen (Familienheim versus erstmaliger Zusammenzug). Ohne den Neubau großer Wohnungen – sei es zur Miete oder selbst genutzt – finden Familien keine adäquate Bleibe. Quasi obendrauf gibt es dann als Extra einen sozialen Sickereffekt. Mit anderen Worten: bezahlbaren Wohnraum für Geringverdiener schafft man nicht nur, aber eben auch mit dem Bau von Eigenheimen oder selbst genutzten Eigentumswohnungen.

¹³ Ein Umzug aus dem Eigentum ins Eigentum findet dagegen eher selten statt. Nur bei etwa jedem vierten Umzug in einen Neubau war der entsprechende Haushalt schon vorher Eigentümer seiner Wohnung. Am ehesten ist dies beim Einzug ins neu gebaute Eigenheim der Fall (29%) – dahinter steht dann meist ein Wechsel von der selbst genutzten Etagenwohnung ins (freistehende) Eigenheim. Bei allen anderen Neubauarten liegt die Quote dagegen nur bei 19% bis 21%.

4. Schlussfolgerungen aus der Neubauperspektive

Alle Sickerstudien zeigen, dass der technische Sickereffekt dann am wirkmächtigsten ist, wenn möglichst wenig Außenzug oder ausreichend Neubau stattfindet. Denn dann werden mehr Wohnungen vor Ort leer gezogen und damit mehr lokale Sickerketten ausgelöst. Darüber hinaus ist der soziale Sickereffekt dann am größten, wenn die Wiedervermietungsmieten möglichst weit unterhalb des Neubaumietenniveaus bleiben. Welche Folgerungen ergeben sich daraus nun für Umfang und Qualität des Neubaus?

4.1 Generell gilt: Mehr Angebot verbessert den Sickereffekt

Seit Jahren ziehen junge Menschen zur Ausbildung oder zum Berufseinstieg massenhaft aus den ländlichen Regionen in die so genannten Schwarmstädte – es gibt also einen enormen Außenzug. Das schwächt den technischen Sickereffekt. Zwar passiert nicht genau das, was viele Kritiker behaupten: Die jungen Menschen ziehen nämlich nicht direkt in den Neubau, Sickerketten werden also dennoch ausgelöst. Wohl aber ziehen die Zuzügler in die frei werdenden, meist innerstädtischen Wohnungen und verhindern dort zuweilen das Nachsickern Einheimischer.¹⁴ Zumindest aber verlängern sie die Warteschlangen vor diesen Wohnungen und treiben damit deren Mieten nach oben. So funktioniert also trotz hohem Zuzug der technische Sickereffekt, der soziale Aspekt aber leidet wegen des Mietanstiegs. Ursache dafür sind aber nicht ein „Versagen“ des Sicker-effektes, sondern lediglich ein viel zu geringer Neubau (vgl. Abbildung 20). Hier ist jedoch Licht am Ende des Tunnels zu erkennen: Die enorme Fertigstellungslücke der letzten Jahre ist in den Schwarmstädten mittlerweile von über 100 Tsd. Wohnungen im Jahr 2015 auf nur noch rund 4 Tsd. Wohnungen im Jahr 2020 geschrumpft.

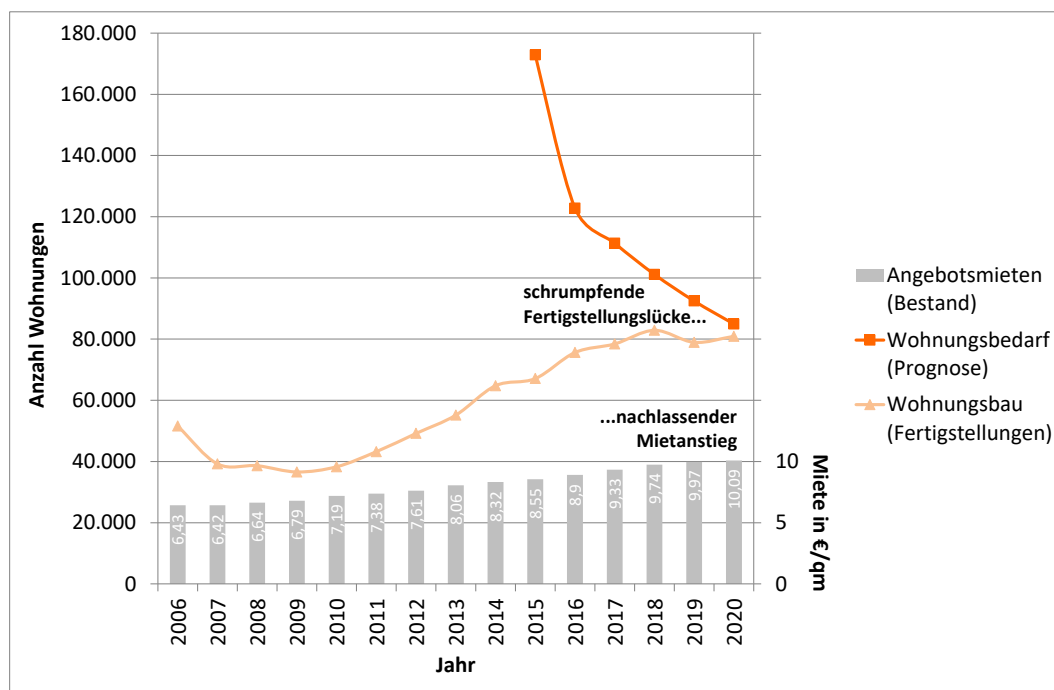
Aber trotz der hohen Knappheit ist der soziale Sickereffekt in den letzten Jahren nicht vollständig verloren gegangen. Er war lediglich kleiner als er bei ausreichend Neubau gewesen wäre. Das zeigen Vergleichsanalysen von Neubaumieten mit Wiedervermietungsmieten für das Jahr 2019 (vgl. Abbildung 21; Rohdaten vgl. Abbildung 24 im Anhang). Demnach liegen beispielsweise in Leipzig, Nürnberg oder Bremen fast alle Wiedervermietungsmieten unterhalb der Median-Neubaumiete (94% bis 98% der Inserate), in Köln trifft dies immerhin für rund drei Viertel aller Inserate zu (72% der Inserate). Und selbst im Vergleich mit dem preiswerten Neubausegment (günstigstes Viertel aller Neubaumieten) wird in den genannten Städten die Masse der Sickerwohnungen immer noch preiswerter angeboten als der Neubau (49% bis 93% der Inserate).

Fazit: der Sickereffekt funktioniert auch bei Knappheit

Zusammenfassend kann man also feststellen, dass der technische Sickereffekt auch bei Knappheit funktioniert: Durch Neubau werden Bestandswohnungen frei. Der soziale Sickereffekt kommt bei Knappheit ebenfalls nicht zum Erliegen: inserierte Bestandsmieten sind in der Masse günstiger als Neubaumieten. Gleichwohl könnte dieser zweite Effekt sicherlich viel größer ausfallen. Das wird sich zeigen, wenn die akute Knappheit bald vielerorts beseitigt worden ist.

¹⁴ Nun kann man lamentieren, ob es problematisch ist, wenn Auswärtige statt Einheimischer die Sickerwohnungen beziehen. Wenn beide Geringverdiener sind, sollte es unter sozialen Aspekten eigentlich egal sein.

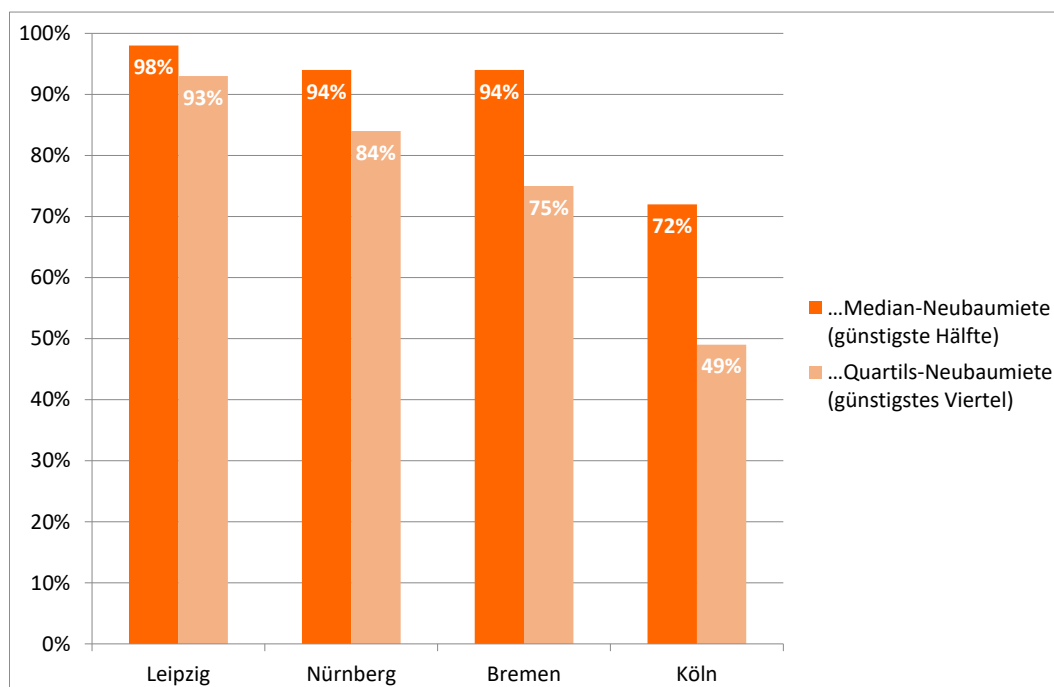
Abbildung 20: Bedarf, Neubau und Mieten in Schwarmstädten 2006 bis 2020



Quelle: empirica regio / Destatis

Abbildung 21: Anteil inserierter Mieten im Bestand, die 2019 kleiner sind als...

Auswahl: Inserierte Monatsmieten in Euro für Wohnungen mit 60qm bis 80qm



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

4.2 Warum nicht gleich Sozialwohnungen für Geringverdiener bauen?

Offenbar funktioniert der (soziale) Sickereffekt auf knappen Märkten nur eingeschränkt. Je größer die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt, desto eher müsste der Neubau demnach im unteren Preissegment erfolgen, um Geringverdiener auch zielsicher zu erreichen. So gesehen spräche doch einiges dafür, vor allem Sozialwohnungen zu bauen. Bei der Diskussion dieser These müssen allerdings konkurrierende Aspekte mit betrachtet werden.

Die Förderung von Sozialwohnungen ist teuer

Der Neubau von Sozialwohnungen erfordert nicht unerhebliche finanzielle Mittel. Beispielsweise kalkuliert das Land Hamburg im sozialen Mietwohnungsneubau für 3.000 Wohnungen einen Förderbarwert von 233 Mio. Euro, das ergibt eine durchschnittliche Subvention von knapp 78 Tsd. Euro je Wohnung.¹⁵ Es ist offensichtlich, dass das Land Hamburg nicht ohne weiteres den gesamten städtischen Wohnungsbedarf von rund 8.000 Wohnungen jährlich fördern könnte. Der zusätzliche Finanzbedarf läge rein rechnerisch bei rund 388 Mio. Euro, die ohne Einsparungen an anderer Stelle das Haushaltsdefizit entsprechend erhöhen würden. Völlig offen wäre darüber hinaus, ob sich überhaupt so viele Bauherren für sozialen Wohnungsbau fänden.

Der Effekt von Sozialwohnungen ist kleiner als gedacht

Auf der anderen Seite hat der soziale Wohnungsbau den Vorteil, dass man per Definition pro neuer Sozialwohnung einen bedürftigen Haushalt versorgen kann – das gilt zumindest beim Einzug, im Zeitablauf kommt es durchaus zu Fehlbelegungen.¹⁶ Demgegenüber gibt es beim freifinanzierten Mietwohnungsbau oder beim Bau von selbst genutzten Wohnungen Streuverluste, weil einige Sickerketten vorzeitig abbrechen. Im Ergebnis müsste man mehr ungeförderte Wohnungen bauen, um via Sickereffekte gleich viele Bedürftige unterzubringen. Dazu wiederum bräuchte man mehr Bauland.

Allerdings darf man beim Bau von Sozialwohnung niemals nur den reinen Bruttoeffekt werten. Denn neben den geförderten (Neubau-)Wohnungen gibt es im Bestand auch sehr viele freifinanzierte, aber dennoch preiswerte Bestandswohnungen – sei es weil sie unsaniert sind, in schlechteren Lagen stehen oder eine einfachere Ausstattung haben. Würde man aber nur noch oder zumindest überwiegend Sozialwohnungen bauen, dann würden Haushalte oberhalb der Einkommensgrenzen nicht mehr im Neubau unterkommen. In der Folge käme es noch mehr als in der heutigen Knappheit zu Gentrifizierung: ehemals preiswerte Bestandswohnungen würden noch öfter saniert und anschließend teurer wiedervermietet. Im Ergebnis würden mit der Zeit immer mehr Geringverdiener ohne Zugang zu einer Sozialwohnung aus den ehemals preiswerten Altbeständen ins Umland verdrängt - im Unterschied zum Wohngeld gibt es nämlich keinen Rechtsanspruch auf eine Sozialwohnung. Das vermeintlich eingesparte Bauland in der Stadt würde dann in den Umlandgemeinden verbaut werden. Aber vor allem wäre die Zahl der

¹⁵ Vgl. Eckpunkte der Wohnraumförderprogramme vom 05.02.2019, S. 6, unter https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/65572/eckpunkte_der_wohnraumfoerderprogramme_des_senats_2019_und_2020_und_zugleich_stellungnahme_des_senats_zum_ersuchen_der_buergerschaft_vom_15_dezember_2.pdf

¹⁶ Das passiert, wenn das Einkommen steigt oder weil etwa die Kinder ausziehen und dadurch die Einkommensgrenzen sinken.

zusätzlich preiswert versorgten Bedürftigen per Saldo kleiner als die Zahl neu gebauter Sozialwohnungen.

Die Gretchenfrage: Wem soll geholfen werden

Man kann aber auch ganz grundsätzlich fragen, wen man mit Sozialwohnungen oder mit Sickereffekten eigentlich konkret erreichen will. Hat man vorzugsweise die Haushalte mit den geringsten Einkommen im Blick oder auch Haushalte aus der (unteren) Mittelschicht? Beim sozialen Wohnungsbau sind die Ziele nur vage vorgegeben, dort sollen „weite Kreise der Bevölkerung“ gefördert werden (§1 WoBauG). Beim (sozialen) Sicker-effekt wird dagegen meist ein sehr viel strengeres Maß angelegt und nur Sickerketten als erfolgreich gewertet, die bei Geringverdienern enden. Dabei ergeben sich auch entlang der Sickerketten sehr viele kleinere, aber dennoch relevante Wohnwertverbesserungen, von denen auch Durchschnittsverdiener oder die (untere) Mittelschicht profitieren (vgl. Abbildung 5).

Fazit: Sozialwohnungen alleine lösen das Problem nicht

Zusammenfassend kann man also feststellen, dass der soziale Sickereffekt bei Knappheit nur unzulänglich funktioniert, wenn man als strenges Maß die Versorgung von Geringverdienern anlegt. Allerdings hat der soziale Wohnungsbau auch seine Tücken: Weil es keinen Rechtsanspruch gibt werden nicht alle Bedürftigen versorgt und weil viele Bedürftige im Zeitablauf Fehlbeleger werden, profitieren auch dort nicht nur Geringverdiener. Insbesondere aber würde eine Fokussierung des Neubaus auf Sozialwohnungen zu mehr Verdrängung im bislang preiswerten Altbestand führen.

4.3 Der Beitrag von Selbstnutzern zum Sickereffekt

Das selbst genutzte Wohneigentum bietet viele Vorteile. Neben den positiven Nebenwirkungen auf die Altersvorsorge liefert es in aller Regel die besten Voraussetzungen für eine familiengerechte Wohnsituation.¹⁷ Im Vergleich zum sozialen Wohnungsbau erfordert es zudem keine Subventionen. Selbst das viel kritisierte Baukindergeld ist weitaus geringer als der Förderbarwert im Sozialen Wohnungsbau (vgl. Abschnitt 4.2).

Im Hinblick auf den (technischen) Sickereffekt kommen weitere wichtige Vorteile hinzu. So lassen neu gebaute Eigenheime die längsten Sickerketten entstehen, weil dort eher als in Mietwohnungen einheimische, etablierte Familien einziehen (vgl. Abschnitt 3.2.1). Diese machen im Unterschied zu Zuzüglern so gut wie immer eine Wohnung vor Ort frei. In neue Sozialwohnungen ziehen zwar ebenfalls eher Einheimische, darunter gibt es jedoch viele Haushaltsgründungen, in deren Folge keine Wohnung frei gezogen wird. Je länger aber die Sickerketten, desto mehr Haushalte profitieren von kleineren oder größeren Wohnwertverbesserungen (vgl. Abschnitt 3.2.3 und 3.2.4). Ob am Ende auch Geringverdiener profitieren, hängt dann wiederum mehr von der lokalen Wohnungsknappheit ab als von der Art des Neubaus. Die Knappheit aber wird durch jede Wohnung

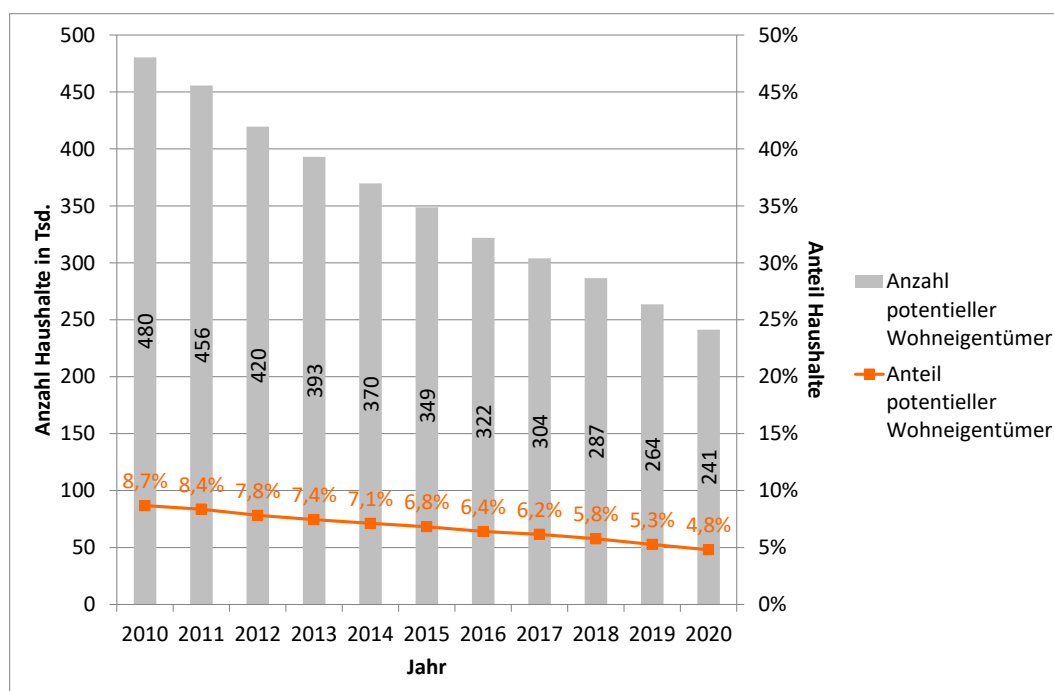
¹⁷ Vgl. Braun, R. und Holler, M. (2016), „Vermögensbildung in Deutschland, Teil 3: Wohnflächen und Vermögen“ unter https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/_Vermoegensbildung_LBS_Teil_3_Wohnflaechen_und_Vermoegen.pdf

gemildert, von einer Sozialwohnung genauso wie von einer freifinanzierten Mietwohnung oder eben einer selbst genutzten.

Ersterwerber kommen nicht mehr zum Zuge

Allerdings kommen junge Familien immer seltener zum Zuge, wenn sie den Schritt in die eigenen vier Wände wagen wollen. Das liegt zum einen an der Knappheit, die Folge der beschriebenen Zuwanderung in die Städte bei gleichzeitig zu geringem Neubau ist. Das liegt aber auch an den Folgen der Niedrigzinsen. Dadurch wird das Interesse von Kapitalanlegern immer mehr in Richtung Immobilien gelenkt. Im Unterschied zum Selbstnutzer sind Anleger aber bereit und in der Lage, viel höhere Preise zu finanzieren. Potentielle Selbstnutzer – insbesondere junge Familien – scheitern dagegen immer öfter an der Eigenkapitalschwelle. Denn die Preise haben sich in den letzten Jahren durch Niedrigzinsen und Knappheiten vielerorts verdoppelt, da können die Einkommen und das Eigenkapital vieler Haushalte schon lange nicht mehr Schritt halten.

Abbildung 22: Entwicklung des Ersterwerber-Potentials 2010-20



Ohne Berücksichtigung Baukindergeld¹⁸, weitere Annahme in Abschnitt 5.2 im Anhang

Quelle: empirica-Regionaldatenbank

Berechnet man das Potential neuer Wohneigentümer als Teilmenge der 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte, dann hat sich dieses in den letzten zehn Jahren von 480 Tsd. auf 241 Tsd. Haushalte halbiert. Das resultiert zum Teil auch aus kleineren Geburtsjahrgängen, die sich derzeit in dem Alter der Eigentumsbildung befinden. Dieser Effekt wird

¹⁸ Unter Berücksichtigung des für die Jahre 2018 bis 2020 temporär eingeführten Baukindergeldes dürfte der Anteil um ein bis eineinhalb Prozentpunkte (oder rund 50 Tsd. Haushalte) höher liegen.

eliminiert, wenn man die Anteile anstelle der Anzahl potentieller Eigentümer betrachtet: Dieser Anteil ist von 8,7% im Jahr 2010 auf nunmehr 4,8% im Jahr 2020 gesunken (vgl. Abbildung 22).

Erhöhung des Potentials durch gezielte Politikmaßnahmen

Seit einiger Zeit werden verschiedene Maßnahmen diskutiert, die insbesondere eigenkapitalbedingten Schwellenhaushalten den Erwerb von Wohneigentum wieder ermöglichen sollen. Die vorgeschlagenen Varianten knüpfen dabei grundsätzlich an zwei verschiedenen Parametern an: dem Steuersatz der Grunderwerbsteuer und dem effektiven Kaufpreis. Der effektive Kaufpreis kann durch mehr und damit preiswerteres Bauland oder durch einen Zuschuss an die Käufer gesenkt werden. Dazu werden im Folgenden unterschiedliche Intensitäten modelliert und anschließend deren Auswirkungen auf das Potential insgesamt sowie auf regionale Wirkungsunterschiede im Zusatzpotential untersucht.

Auswirkung von Politikmaßnahmen auf Zahl potentieller Ersterwerber

Maßnahme		Zusatzpotential
A. Steuersatz GrErwSt*	3,5%	+12 Tsd. Haushalte (+5%)
	3,0%	+16 Tsd. Haushalte (+7%)
	2,0%	+23 Tsd. Haushalte (+10%)
	0,0%	+39 Tsd. Haushalte (+16%)
B. Kaufpreissenkung	5,1%	+12 Tsd. Haushalte (+5%)
	6,5%	+16 Tsd. Haushalte (+7%)
	9,3%	+23 Tsd. Haushalte (+10%)
	14,9%	+39 Tsd. Haushalte (+16%)

*) überdurchschnittlich in Ländern mit derzeit hohem Steuersatz

**) überdurchschnittlich in Schrumpfsregionen

***) weitere Erhöhungen des Freibetrags hätten nur sehr geringe Zusatzwirkungen

Derzeit liegt das Potential neuer 30- bis 44-jähriger Ersterwerber bei rund 241 Tsd. Mieterhaushalten. Durch die betrachteten Politikmaßnahmen kann dieses Potential ganz unterschiedlich erhöht werden. Beispielsweise stiege es um 16 Tsd. Haushalte (+7%), wenn die Grunderwerbsteuer für Ersterwerber auf einen einheitlichen Satz von 3% abgesenkt würde (vgl. Kasten); dieselbe Erhöhung ergäbe sich auch, wenn der effektive Kaufpreis um 6,5% gesenkt werden könnte. Gleichwertig in der Wirkung wären auch eine Grunderwerbsteuerfreiheit für Ersterwerber und eine Preissenkung um 14,9%; das Potential stiege dann jeweils um rund 39 Tsd. Haushalte (+16%).

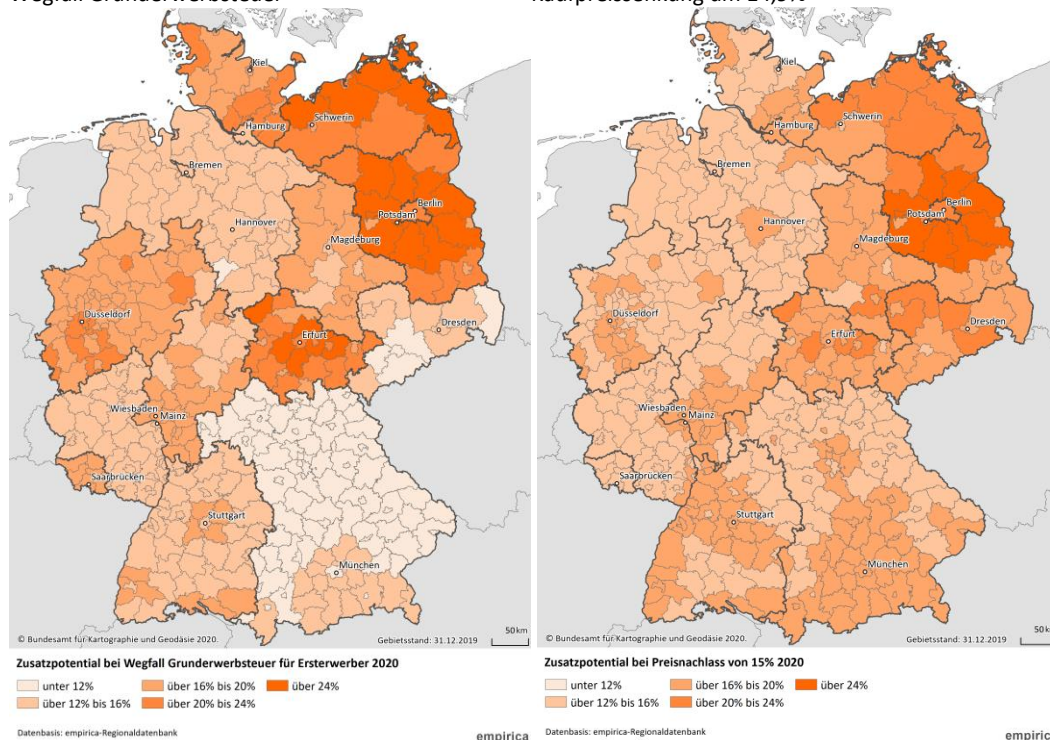
Zusatzpotentiale auf der Kreisebene

Eine Absenkung der Grunderwerbsteuer auf einheitlich 3% würde regional sehr ausgeglichen wirken (nicht dargestellt) und das bundesweite Potential um 7% oder 16 Tsd. Haushalte erhöhen. Demgegenüber wirkte ein Verzicht auf Grunderwerbsteuer insgesamt natürlich stärker und nunmehr ähnlich stark wie eine Preissenkung um 14,9%: das Potential stiege jeweils um 16% oder 39 Tsd. Haushalte.

Abbildung 23: Regionale Zusatzpotentiale 2020

Wegfall Grunderwerbsteuer

Kaufpreissenkung um 14,9%



Lesbeispiel: In München des Jahres 2020 würden bei Wegfall der Grunderwerbsteuer knapp 12% aller 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte zusätzlich die Eigenkapitalschwelle zum Wohneigentum überwinden (linke Karte); bei einem Preisnachlass von 14,9% träfe dies auf etwa 18% aller 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte zu (rechte Karte). Bundesweit stiege das Potential in beiden Szenarien um rund 16% an.

Quelle: empirica-Regionaldatenbank

empirica

Allerdings zeigen die beiden Karten recht unterschiedliche regionale Auswirkungen: Vom Wegfall der Grunderwerbsteuer profitieren vor allem die Länder mit derzeit hohem Grunderwerbsteuersatz. Verglichen damit wäre die regionale Verteilung der Zugewinne bei einer proportionalen Preissenkung ausgeglichener. Gleichwohl würden bei einem Verzicht auf die Grunderwerbsteuer bei Ersterwerbern innerhalb der Länder die teuren Umlandregionen der Schwarmstädte jeweils mehr profitieren als der Rest des Landes. Das liegt daran, dass dort im Status quo die Schwelleneinkommen sehr hoch sind (nur Haushalte am oberen Ende der Einkommensverteilung können sich Eigentum leisten), so dass bereits von einer vergleichsweise geringen Absenkung der Steuer anteilig mehr Haushalte profitieren als in preiswerteren Regionen.

Fazit: Wohneigentum kann großen Teil zur Lösung beitragen

Der soziale Sickereffekt wirkt bei Knappheit nur unzulänglich. Dennoch führt jede zusätzliche Wohnung zu einer Entlastung des Marktes. Insbesondere bewirkt auch der Neubau einer selbst genutzten Wohnung eine Entlastung des Mietwohnungsmarktes und hat dort einen mietsenkenden Effekt. Im Ergebnis würden freigezogene Mietwohnungen weniger im Preis steigen und so den sozialen Sickereffekt verbessern.

Darüber hinaus initiiert der Bezug selbst genutzter Wohnungen längere Sickerketten als alle anderen Wohnformen. Der technische Sickereffekt ist hier also am größten, mehr Haushalte können ihre Wohnsituation verbessern als etwa beim Bau einer Mietwohnung.

Allerdings schaffen es derzeit viele junge Familien nicht mehr, die erforderliche Eigenkapitalschwelle zu überwinden. Dazu müsste die Belastung aus Grunderwerbsteuer (und anderen Transaktionskosten, die ebenfalls vollständig mit Eigenkapital zu begleichen sind) gemildert oder das Baulandangebot vergrößert und so die Kaufpreise gesenkt werden. Diese Maßnahmen würden gleichzeitig auch den Bau von freifinanzierten wie auch sozialen Mietwohnungen verbilligen und damit indirekt die Mietsteigerungen frei gezogener Wohnungen verkleinern und so den sozialen Sickereffekt verbessern.

4.4 Auf den gesunden Mix kommt es an

Jede Wohnung zählt und kein Segment alleine kann sämtliche Bedarfslücken im Alleingang schließen. Deswegen ist die optimale Lösung in der Wohnungspolitik nicht darin zu finden, eine bestimmte Art von Neubauwohnung zu präferieren oder eine andere zu verteufeln. Vielmehr kommt es auf einen gesunden Mix aus Sozialwohnungen, freifinanzierten Mietwohnungen sowie selbst genutzten Eigentumswohnungen und Eigenheimen an.

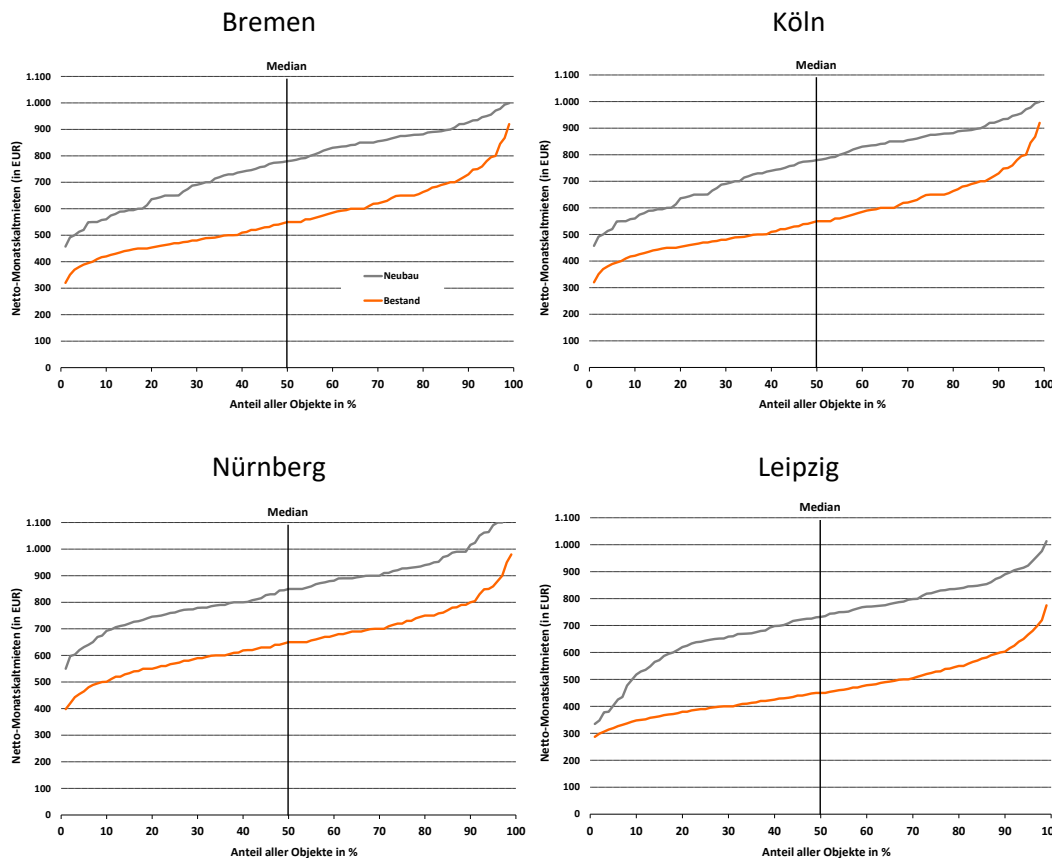
Ziel ist eine breite Palette an Neubauten in verschiedenen Lagen und Qualitäten. Daraus resultieren vielfältige Sickerketten, die dann allen Präferenzen, in allen Lebenslagen und für alle Einkommensklassen Chancen auf bezahlbare Wohnwertverbesserung bieten. Die Verdrängung einzelner Gruppen ins Umland oder die Gentrifizierung bislang preiswerter Altbestände könnte dann endgültig der Vergangenheit angehören.

5. Anhang

5.1 Grundlage zum Vergleich von Neubau- und Wiedervermietungsmieten

Abbildung 24: Mieten für Neubau- und Bestandswohnungen 2019

Inserierte Monatsmieten in Euro für Wohnungen mit 60qm bis 80qm



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica systeme Marktdatenbank)

5.2 Annahmen zur Berechnung des Ersterwerber-Potentials

Grundgesamtheit für neue Wohneigentümer

Alle 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte

Basisdaten Zensus 2011

Zeitliche Entwicklung analog EVS 2008, 2013, 2018

Potential neuer Wohneigentümer

Alle 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte, die nachfolgende Bedingungen erfüllen

Objekt

Preise	Median empirica-Preisdatenbank (empirica systeme Marktdatenbank), regionalspezifischer Mittelwert aus EZFH/MFH (Gewichtung anhand Zensus 2011)
Erwerbsnebenkosten	landestypische Grunderwerbsteuer landestypische Maklerkosten Kosten für Grundbuch und Notar

Finanzierung

Annuität	Jeweils so, dass Kredit nach 30 Jahren getilgt ist (4,0% bis 6,5%)
Kreditbelastung	max. 35% vom Einkommen
Erforderliches Eigenkapital	25% vom Kaufpreis plus Erwerbsnebenkosten

Einkommen

Höhe	gem. regionaler VGR (Ist-Werte), angepasst an 30- bis 44-jährige Mieter (*), im Zeitablauf überall gestiegen
Streuung	regionale Varianz (*), in Städten höhere Varianz, im Zeitablauf konstant

Vorhandenes Eigenkapital

modelliert (logarithmisch) als Vielfaches des Einkommens 30- bis 44-jähriger Mieter	
Höhe	regionale Means (*), in Städten relativ zum Einkommen kleiner und in Städten im Zeitablauf leicht sinkend
Streuung	regionale Varianz (*), in Städten relativ zum Einkommen größer, im Zeitablauf konstant

(*) 5 regionale Koeffizienten (Berlin, Ost Stadt, Ost Land, West Stadt, West Land)