



---

## Sachstand

---

## Sickereffekt im Wohnungsmarkt

**Sickereffekt im Wohnungsmarkt**

Aktenzeichen: WD 5 - 3000 – 079/22  
Abschluss der Arbeit: 14. Juli 2022  
Fachbereich: WD 5: Wirtschaft und Verkehr, Ernährung und Landwirtschaft

---

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1.	Begriff	4
1.2.	Einflussfaktoren	5
1.3.	Rechtsprechung	6
1.4.	Fragestellung	6
<b>2.</b>	<b>Argumente</b>	<b>6</b>
2.1.	Empirische Belegbarkeit	7
2.2.	Situation am Wohnungsmarkt	8
2.2.1.	Angespannter Wohnungsmarkt	8
2.2.2.	Zusatznachfrage	9
2.2.2.1.	Haushaltsneugründungen	9
2.2.2.2.	Außenzuzüge	9
2.2.3.	Ausreichender Neubau	10
2.3.	Umzüge innerhalb benachbarter Segmente	10
2.4.	Preissteigerung bei Neuvermietung	10
2.5.	Mobilität der Wohnungssuchenden	11
2.6.	Bau selbstgenutzter Wohneinheiten	11
2.7.	Größe der Wohneinheiten	12
2.8.	Gemeinschaftliche Neubauten	12
2.9.	Art des Haushalts	12
2.9.1.	Ausländische Haushalte	12
2.9.2.	Haushalte mit Kindern	12
<b>3.</b>	<b>Sickereffekte: Tabellarischer Überblick</b>	<b>13</b>

## 1. Einleitung

### 1.1. Begriff

Die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) veröffentlichte Studie „Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte“ beschreibt den Sickerereffekt wie folgt:<sup>1</sup>

„In eine neugebaute Wohnung zieht ein Haushalt ein, der anderswo eine preiswertere Wohnung freimacht. Umzugsketten kommen in Gang.“

Die im Auftrag des Bauherren-Schutzbund e.V. von der empirica AG erstellte Metastudie „Sickerereffekte“ definiert den Begriff folgendermaßen:<sup>2</sup>

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

Im Idealfall wechselt ein Haushalt in seinem **Lebenszyklus** die Wohnfläche von klein zu groß, das Gebäude von alt zu neu und die Ausstattung von schlicht bis gut. Als Anlässe für Umzüge werden insbesondere der Auszug aus dem Elternhaus, die Ausbildung oder der Berufseinstieg, der Zusammenzug mit einem Lebenspartner und schließlich die Geburt eines oder weiterer Kinder benannt.<sup>3</sup>

Ähnlich beschreibt der Berliner Mieterverein e.V. die Sickerereffekt-Theorie. Demnach entspannt der **Neubau hochpreisiger** Wohnungen den Markt für alle: Menschen, die in die neuen Wohnungen ziehen, machen eine günstigere Wohnung frei, in die wiederum Mieter ziehen, die eine noch preisgünstigere Wohnung frei machen. So soll der Effekt bis **hinunter** in das **Marktsegment** wirken, das sich jeder leisten kann.<sup>4</sup>

---

1 Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte, BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020, Stand: Juli 2020, Vorwort, [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-11-2020-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-11-2020-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3).

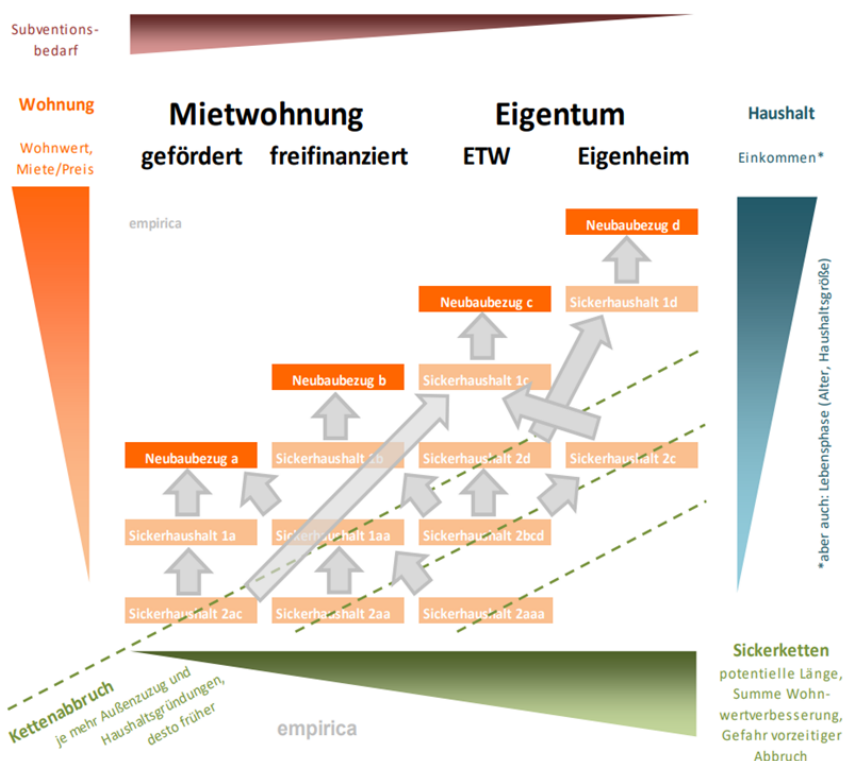
2 Metastudie „Sickerereffekte“ - Endbericht -, Bauherren-Schutzbund e. V., Berlin, 30. Oktober 2020, S. 1, [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Bericht\\_Metastudie-Sickerereffekte\\_2020063\\_final.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Bericht_Metastudie-Sickerereffekte_2020063_final.pdf) (Hervorhebung durch Autor).

3 Metastudie „Sickerereffekte“ - Endbericht -, Bauherren-Schutzbund e. V., Berlin, 30. Oktober 2020, S. 4 f, [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Bericht\\_Metastudie-Sickerereffekte\\_2020063\\_final.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Bericht_Metastudie-Sickerereffekte_2020063_final.pdf).

4 <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0521/wohnungsmarktuntersuchung-warum-der-sickerereffekt-nicht-funktioniert-052110b.htm>.

## 1.2. Einflussfaktoren

Die in Abschnitt 1.1. genannte Metastudie zeigt die hauptsächlichen Einflussfaktoren des Sicker-effekts auf. Nach dem technischen Sicker-effekt machen die Bezieher eines Neubaus eine Miet-wohnung frei (graue Pfeile in Abbildung). Nach dem sozialen Sicker-effekt ziehen in die frei ge- wordenen Wohnungen **einkommensschwächere** Haushalte (blaue Dimension), die so zu Mieten unterhalb des Neubauniveaus ihren **Wohnwert** verbessern (orange Dimension). Der technische Sicker-effekt ist umso schwächer, je mehr Menschen von außerhalb in die Region zuziehen oder lokal viele Haushalte neu gegründet werden, da in der Folge vor Ort weniger Wohnungen leer ge- zogen werden und die **Sickerketten** eher vorzeitig abbrechen (grüne Dimension). Besteht darüber hinaus Knappheit, wirkt auch der soziale Sicker-effekt schwächer: Wiedervermietungs-mieten steigen stärker und Geringverdiener kommen seltener zum Zuge (orange und blaue Dimension schwächer). Je höherwertiger der Neubau ist, desto länger sind potentiell die Sickerketten (grüne Dimension). In der Folge können mehr Sickerhaushalte ihren Wohnwert verbessern. Jedoch besteht dort auch eher die Gefahr eines vorzeitigen Abbruchs, so dass Geringverdiener nicht zum Zuge kommen. Im sozialen Wohnungsbau sind die Ketten potentiell kürzer, wobei Geringverdiener wegen der Einkommensgrenzen eher zum Zuge kommen. Allerdings erfordert dieser Neubau die höchsten **Subventionen** (rote Dimension). Die Metastudie stellt diesen Sachverhalt graphisch wie folgt dar:<sup>5</sup>



5 [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Bericht\\_Metastudie-Sicker-effekte\\_2020063\\_final.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Bericht_Metastudie-Sicker-effekte_2020063_final.pdf), Kurzfassung (S. ii) und S. 14.

### 1.3. Rechtsprechung

Die Rechtsprechung (insbesondere zur Zweckentfremdung) sieht den Sicker Effekt grundsätzlich als tatsächlich mögliches Phänomen an. So hat z. B. das **Bundesverfassungsgericht** ausgeführt:

„[D]ie Wohnungsmarktlage [kann] nicht nur dann entlastet werden [...], wenn an die Stelle des alten Wohnraums neue Wohnungen gleichen Zuschnitts, gleicher Ausstattung und gleicher Miethöhe treten. Denn der Bedarf an neuzeitlichem wie auch an einfachem, älterem Wohnraum wird durch vielfältige Faktoren – etwa durch sozialen Aufstieg oder Änderung des Familienstands – bestimmt, die wiederum auch bei jedem Mieter einem Wandel unterliegen können. Davon gehen unterschiedliche, die Wohnraumnachfrage wechselseitig beeinflussende Wirkungen aus. Die **teureren**, dafür aber besser ausgestatteten **Wohnungen** kommen dann der allgemeinen Versorgung zugute, wenn ihre Bezieher wiederum **Wohnraum frei machen**. Neuer, vermehrter Wohnraum ist geeignet, das Angebot an Wohnungen verschiedenartiger Qualität in den gefährdeten Bereichen zu verbreitern; er trägt deshalb zur Befriedigung unterschiedlicher Wohnansprüche (mit deutlicher Tendenz zu neuzeitlichem Wohnkomfort) bei und entlastet damit den Markt insgesamt.“<sup>6</sup>

Das Verwaltungsgericht Frankfurt hat z. B. darauf hingewiesen, dass „dieser Sicker Effekt auch in Frankfurt a.M. vorliegt und zu berücksichtigen ist.“<sup>7</sup> Andere Gerichte haben einen **Sicker Effekt** je nach Umständen **verneint**.<sup>8</sup>

### 1.4. Fragestellung

Der Sachstand listet Argumente auf, die dafür oder dagegen sprechen, dass der Sicker Effekt im Wohnungsmarkt Wirkung zeigt.

## 2. Argumente

Im Folgenden werden Argumente für und wider das Bestehen oder den Wirkungsgrad eines Sicker Effekts aufgelistet, wie sie sich aus neueren, öffentlich verfügbaren Studien und Stellungnahmen ergeben.

---

6 BVerfGE 55, 249 (Beschluss vom 2. Dezember 1980 – 1 BvR 436/78, 1 BvR 437/78 (Hervorhebung durch Autor), in Bezug auf den Vortrag der Bundesregierung ausdrücklich zu einem „Sicker Effekt“; siehe auch u.a. OVG Berlin, Urteil vom 13. Dezember 1980 - OVG 5 B 53.89; VG Berlin, Urteil vom 15.11.2017 - 6 K 594.17.

7 VG Frankfurt a.M., Urteil vom 1. Oktober 1998 – 4 E 664–95.

8 Siehe z. B. VGH München, NJW-RR 1991, 339 (341), der eine nennenswerte Auswirkung des Sicker Effekts jedenfalls dann verneint, wenn der Wohnungsmarkt in dem betreffenden Gebiet nicht ausgeglichen, sondern durch die erhöhte Nachfrage zuziehender oder am Wohnungsmarkt bislang nicht beteiligter Personen besonders angespannt ist. In diesen Gebieten werde der freigesetzte Wohnraum überwiegend von solchen Mietern übernommen, die auf eine Wohnung angewiesen und daher auch bereit seien, einen erhöhten Mietzins zu zahlen.

## 2.1. Empirische Belegbarkeit

Grundsätzlich wird durch den Bezug eines Neubaus mindestens eine Wohnung frei. Die Frage lautet demnach, inwieweit werden durch den Bezug eines Neubaus weitere Umzüge ausgelöst und inwieweit wirkt diese Umzugskette dann bis in sozial schwächere Schichten.

Studien haben Sickereffekte in einzelnen Städten bzw. deren Umland untersucht.<sup>9</sup> Ferner analysiert eine Metastudie die Ergebnisse von fünf Studien. Die fünf Studien berücksichtigen insgesamt 13 Städte und drei Landkreise.<sup>10</sup> Empirisch belegbare Aussagen zu bundesweiten Sickereffekten liegen nicht vor.

Die Veröffentlichung „Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik“ aus dem Jahr 2018, die mehr als 200 Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler unterschrieben haben, führt aus:<sup>11</sup>

„Nur wenige Studien haben versucht, die modellhaft angenommenen Sickereffekte empirisch zu überprüfen. Eine Untersuchung von empirica<sup>[12]</sup> konnte zwar zeigen, dass Neubauten Umzugsketten auslösen und ‚durch den Umzug in einen Neubau immer Wohnungen frei [werden], die etwas kleiner, etwas älter und etwas preiswerter sind.‘ Zugleich stellte die Studie fest, dass die ‚frei gezogenen Wohnungen [...] meist teurer weiter vermietet‘ wurden (empirica

- 
- 9 Siehe hierzu u. a.: Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte, BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020, Stand: Juli 2020, <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-11-2020-dl.pdf?blob=publicationFile&v=3>; Umzugsketten durch Wohnungsneubau, Betrachtung der Wohnraumversorgungseffekte bei verschiedenen Neubautypen, Vertiefungsstudie zur BBSR-Online-Publikation 11/2020 "Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte", Dezember 2020, <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/wohnungswesen/2017/umzugsmobilitaet/vertiefungsstudie.pdf;jsessionid=39954557A3C2230D671BF19CA84EF5F6.live21301?blob=publicationFile&v=2>; Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnversorgung in Hamburg, Fub Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Mai 2014, <https://www.hamburg.de/contentblob/4370202/c89c6958ba625f3a585543a926e373b8/data/d-gutachten-wohnungsneubau-langf.pdf>; Kurzfassung unter: [https://www.f-und-b.de/files/fb/content/Dokumente/News/F+B\\_Sickerstudie\\_Kurzfassung.pdf](https://www.f-und-b.de/files/fb/content/Dokumente/News/F+B_Sickerstudie_Kurzfassung.pdf); Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW, Mai 2016, [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/empirica-Sickerstudie.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empirica-Sickerstudie.pdf); Monitoring der Preis- und Qualitätssegmente und Studie zu den Sickereffekten des Wohnungsneubaus für die Stadt Konstanz, GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, 2017, [https://www.konstanz.de/site/Konstanz/get/documents\\_E551735391/konstanz/Dateien/Stadt%20gestalten/ASU/Bauleitpl%C3%A4ne/Monitoring%20der%20Preis-%20und%20Qualit%C3%A4tssegmente.pdf](https://www.konstanz.de/site/Konstanz/get/documents_E551735391/konstanz/Dateien/Stadt%20gestalten/ASU/Bauleitpl%C3%A4ne/Monitoring%20der%20Preis-%20und%20Qualit%C3%A4tssegmente.pdf); Metastudie „Sickereffekte“ - Endbericht -, Bauherren-Schutzbund e. V., Berlin, 30. Oktober 2020, [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/Bericht\\_Metastudie-Sickereffekte\\_2020063\\_final.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Bericht_Metastudie-Sickereffekte_2020063_final.pdf).
- 10 Metastudie „Sickereffekte“ - Endbericht -, S. 7, Bauherren-Schutzbund e. V., Berlin, 30. Oktober 2020, [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/Bericht\\_Metastudie-Sickereffekte\\_2020063\\_final.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Bericht_Metastudie-Sickereffekte_2020063_final.pdf).
- 11 <https://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/411/585#content>, S. 209.
- 12 Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW, Mai 2016, [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/empirica-Sickerstudie.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empirica-Sickerstudie.pdf).

2016). [...] Dagegen ist uns keine einzige empirische Studie zu angespannten Wohnungsmärkten bekannt, die Sickereffekte auf das Niveau bezahlbarer Wohnungsversorgung belegen kann.“

## 2.2. Situation am Wohnungsmarkt

### 2.2.1. Angespannter Wohnungsmarkt

Die betrachteten Studien stimmen darin überein, dass Sickereffekte auf einem angespannten Wohnungsmarkt geringer ausfallen als auf weniger angespannten Wohnungsmärkten. Auch führt ein hoher Außenzug in Großstädte zu einem früheren Umzugskettenabbruch.

In der vom Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft (IRI) und dem Büro Quaestio – Forschung & Beratung GmbH im Jahr 2020 erstellten und vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) veröffentlichten Studie „Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte“ (im Folgenden BBSR-Studie genannt) wird beispielsweise ausgeführt:<sup>13</sup>

„Je länger sich **Wohnungsmarktengepässe** als Folge unzureichender Bauleistungen aufbauen und verschärfen, umso **schlechter** lassen sich ihre Auswirkungen für die günstige Wohnungsversorgung mit teurem Wohnungsneubau bekämpfen. Und je früher eine Angebotsausweitung mittels Neubau zustande kommt, umso mehr kann diese im oberen Segment erfolgen.“

Ferner führt die Studie aus, dass

„ein angespannter Wohnungsmarkt mit durchschnittlich kürzeren Umzugsketten vor allem die ‚soziale‘ Versorgungswirkung des teuren Wohnungsneubaus **untergräbt**. Dieser reicht mit seiner Wirkung dann nicht mehr in die preiswerten Teilmärkte hinein.“<sup>14</sup>

Das im Auftrag des Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ erstellte Kurzgutachten der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) „Bezahlbarer Wohnraum 2021, Herausforderungen, Belastungen, Notwendigkeiten, Potenziale“ führt in dem Abschnitt „Sozialer und bezahlbarer Wohnraum“ bezugnehmend auf die BBSR-Studie aus, dass der sogenannte „Sickereffekt“ auf angespannte Wohnungsmärkte nicht entlastend wirkt, sondern in Bezug auf das bezahlbare Segment negativ und zusätzlich **kostentreibend**. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten würden demnach durch Neubau ausgelöste **Umzugsketten** schnell **abreißen** oder sich nur in einem Preissegment abspielen.<sup>15</sup>

---

13 Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte, BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020, Stand: Juli 2020, <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-11-2020-dl.pdf?blob=publicationFile&v=3>, S. 7 (Hervorhebung durch Autor).

14 BBSR-Studie, S. 105.

15 <https://www.dgfm.de/fileadmin/01-DGFM/downloads/studien-wohnungsbau/ARGE-Kiel-Studie-Bezahlbarer-Wohnraum-2021.pdf>, S. 12, 15.



---

Die Veröffentlichung „Die Wirkung von Umzugsketten auf die Wohnraumversorgung im lokalen Wohnungsmarkt“ führt unter Bezug auf die BBSR-Studie aus:<sup>16</sup>

„Die allgemeine Versorgungswirkung sagt nur wenig darüber aus, in welchem Umfang in den unteren Marktsegmenten Wohnraum durch Umzugsketten freigezogen wird. Die Modellrechnungen zeigen, dass die Intensität und segmentübergreifende Reichweite der Umzugsketten und damit auch die Sickereffekte in hohem Maße vom Grad der Marktanspannung abhängen. In sehr angespannten Märkten, wie sie zum Zeitpunkt der Untersuchung (2016-2017) in den deutschen Großstädten vorzufinden waren und auch aktuell noch existieren, ‚sickern‘ die durch Neubau ausgelösten Umzugsketten nur in sehr eingeschränktem Umfang bis in die preisgünstigen Wohnungsmarktsegmente.“

#### 2.2.2. Zusatznachfrage

##### 2.2.2.1. Haushaltsneugründungen

Eine Zusatznachfrage entsteht u.a., wenn durch lokale Haushaltsneugründungen keine Wohnungen vor Ort leer gezogen werden. Hierdurch kommt es zu einem vorzeitigen Abbruch der Sickerketten.<sup>17</sup>

##### 2.2.2.2. Außenzuzüge

Die BBSR-Studie weist darauf hin, dass Außenzuzüge innerstädtische **Umzugsketten unterbrechen**.<sup>18</sup>

„Für die Untersuchung der Versorgungseffekte durch Umzüge ist eine Unterscheidung von Umzügen innerhalb der Stadt und Außenzuzügen wichtig, da nur durch einen innerstädtischen Umzug bezugsfähiger Wohnraum im lokalen Wohnungsmarkt freigezogen werden kann. Die Außenzuzugsquote, die den Anteil der von außerhalb der Stadt Zuziehenden an all denjenigen, die in eine Wohnung einziehen, angibt, ist ein entscheidender Einflussfaktor auf die Stärke der stadtinternen Versorgungswirkungen durch Umzugsketten.“

Die Studie unterstreicht dabei die hohe Quote von Einzelpersonen unter den Zuziehenden:

---

16 Roland Busch, Colin Beyer: Die Wirkung von Umzugsketten auf die Wohnraumversorgung im lokalen Wohnungsmarkt, in Perspektiven auf Gesellschaft und Politik, Wohnungsfrage 3.0, S. 75-92, Guido Spars (Hrsg.), 2021, S. 85.

17 [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/Bericht\\_Metastudie-Sickereffekte\\_2020063\\_final.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Bericht_Metastudie-Sickereffekte_2020063_final.pdf), S. 1.

18 BBSR-Studie, S. 30.

„Einzelpersonen [sind] bei den Außenzuzügen deutlich stärker vertreten [...] als bei den innerstädtischen Umzügen. Besonders hoch ist der Anteil der Außenzuzüge bei deutschen Einzelpersonen. Bei den innerstädtischen Umzügen ist dementsprechend der Anteil von Paaren mit oder ohne Kinder erheblich größer als bei den Außenzuzügen.“<sup>19</sup>

Weiter wird ausgeführt, dass „die innerdeutsche Binnenzuwanderung in die Großstädte stark durch die Zuzüge von jungen Einzelpersonen, insbesondere Studierenden und Auszubildenden (Bildungszuwanderung) geprägt ist.“<sup>20</sup>

### 2.2.3. Ausreichender Neubau

Die Veröffentlichung „Die Wirkung von Umzugsketten auf die Wohnraumversorgung im lokalen Wohnungsmarkt“<sup>21</sup> sieht in einer ausreichenden Zahl an Neubauten einen entscheidenden Faktor für einen Sickereffekt:

„Je länger durch fehlende Bauleistungen Wohnungsengpässe aufgebaut werden, umso erfolgloser ist die Strategie, fehlenden Kapazitäten in den unteren Preissegmenten durch die Schaffung zusätzlicher Angebote in den oberen Marktsegmenten entgegenzuwirken. Dementsprechend gilt andersherum, dass eine Angebotserweiterung auch im oberen Segment umso erfolgreicher ist, je früher Wohnungsengpässen durch Neubau entgegengewirkt wird.“

### 2.3. Umzüge innerhalb benachbarter Segmente

Die BBSR-Studie unterstreicht, dass der Sickereffekt **weniger** zwischen dem **oberen** und **unteren** Preissegment wirkt:<sup>22</sup>

„Die mittels Umzugsverflechtungen hergestellten Verbindungen zwischen den Wohnungsmarktsegmenten sind sehr viel intensiver zwischen preislich und qualitativ benachbarten Segmenten. So wirkt teurer Wohnungsneubau unmittelbar im „eigenen“ Segment und darüber hinaus relativ deutlich im mittleren Segment. Der Wohnungsbau im mittleren Segment wirkt stärker in das untere Preissegment hinein usw.“

### 2.4. Preissteigerung bei Neuvermietung

Hinsichtlich Neuvermietungen führt die Veröffentlichung „Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik“ aus,

---

19 BBSR-Studie, S. 31.

20 BBSR-Studie, S. 34.

21 Roland Busch, Colin Beyer: Die Wirkung von Umzugsketten auf die Wohnraumversorgung im lokalen Wohnungsmarkt, in Perspektiven auf Gesellschaft und Politik, Wohnungsfrage 3.0, S. 75-92, Guido Spars (Hrsg.), 2021, S. 90.

22 BBSR-Studie, S. 105.

„dass gerade bei Umzügen und der folgenden Neuvermietung die Mieten besonders stark angehoben werden können. **Anstelle** eines **Durchsickerns** des teuren Neubaus müssen wir **rasante Mietsteigerungen** im bereits existierenden Wohnungsbestand und ein immer weiter schrumpfendes Segment bezahlbaren Wohnraums konstatieren – wenn diese Mietsteigerungen auch geographisch ungleich stark ausfallen.“<sup>23</sup>

Das im Auftrag des Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ erstellte Kurzgutachten der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) „Bezahlbarer Wohnraum 2021, Herausforderungen, Belastungen, Notwendigkeiten, Potenziale“ führt aus, dass ein Umzug und kurzfristiger Leerstand häufig mit einer Modernisierung verbunden ist und die **Miete** in den ehemals preisgünstigen Wohnungen **verteuert**.<sup>24</sup>

## 2.5. Mobilität der Wohnungssuchenden

In der Veröffentlichung „Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik“ wird ausgeführt, dass das Sickermodell eine uneingeschränkte Mobilität voraussetze. Dagegen wird argumentiert:<sup>25</sup>

„Negiert werden **ortsbindende Faktoren** wie Arbeitsplatz, Kinderbetreuung, ÖPNV-Anbindung oder soziale Nahbeziehungen, die konstitutiv für Alltagsstrukturen und emotionales Wohlbefinden sind.“

## 2.6. Bau selbstgenutzter Wohneinheiten

Die Zahl der durch Umzugsketten freigezogenen Wohneinheiten ist nach Ergebnissen einer Vertiefungsstudie zur BBSR-Studie<sup>26</sup> (im Folgenden BBSR-Vertiefungsstudie genannt) bei Wohnobjekten, die zum Selbstnutzen gekauft und bezogen werden, größer als bei Objekten des Mietwohnungsbaus. Daher rufe der Neubau von **Einfamilienhäusern** (i. d. R. kleiner Vermietungsanteil) größere Versorgungseffekte hervor als der Neubau von Mehrfamilienhäusern (hoher Vermietungsanteil).

---

23 <https://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/411/585#content>, S. 209 (Hervorhebung durch Autor).

24 <https://www.dgfm.de/fileadmin/01-DGFM/downloads/studien-wohnungsbau/ARGE-Kiel-Studie-Bezahlbarer-Wohnraum-2021.pdf>, S. 15, Dezember 2020.

25 <https://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/411/585#content>, S. 209 (Hervorhebung durch Autor).

26 Da die in der BBSR-Studie untersuchten Daten nur in einem eingeschränkten Umfang Informationen zur Art des Wohnungsneubaus (z. B. Gebäudetyp, Vermietung oder Selbstnutzung, Art des Eigentümers) enthalten, wurden im Rahmen einer weiteren Untersuchung vertiefende Analysen zur Versorgungswirkung verschiedener Arten von Neubauprojekten im gesamten Stadtgebiet der Untersuchungsstädte durchgeführt. Siehe hierzu: Umzugsketten durch Wohnungsneubau, Betrachtung der Wohnraumversorgungseffekte bei verschiedenen Neubauplätzen, Vertiefungsstudie zur BBSR-Online-Publikation 11/2020 „Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte“, Dezember 2020, <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/wohnungswesen/2017/umzugsmobilitaet/vertiefungsstudie.pdf;jsessionid=39954557A3C2230D671BF19CA84EF5F6.live21301?blob=publicationFile&v=2>, S. 5, 14 und 15.

## 2.7. Größe der Wohneinheiten

Ein weiteres Ergebnis der BBSR-Vertiefungsstudie lautet, dass die **Versorgungseffekte** mit zunehmender Größe der Wohneinheiten **anzusteigen** scheinen.<sup>27</sup> Das wird damit begründet, dass mit zunehmender Wohnungsgröße die durch hohe Außenzuzugsquoten geprägten Einzelpersonen als Nutzer an Bedeutung verlieren und größere Umzugsgemeinschaften, die häufiger stadintern umziehen, entsprechend an Bedeutung gewinnen. Aber auch die Schaffung kleinerer Wohneinheiten kann einen Beitrag zur Wohnraumversorgung für Familien leisten (z. B. durch Projekte wie „Betreutes Wohnen“). Hierdurch können ältere Personen, die in mittlerweile zu großen Wohneinheiten leben, zu einem Umzug bewegt werden, wodurch wiederum größere Wohneinheiten frei werden.<sup>28</sup>

## 2.8. Gemeinschaftliche Neubauten

Neubauten mit einem stark gemeinschaftlich orientierten Ansatz (z. B. Projekte von Baugruppen und Genossenschaften) attestieren die Verfasser der BBSR-Vertiefungsstudie, dass sie aufgrund der besonderen Zugangsvoraussetzungen weniger Außenzuzügler zulassen und somit hohe Versorgungseffekte haben.<sup>29</sup> Bei den Genossenschaften, so stellen die Forscher fest, findet ein Großteil der Umzüge innerhalb der genossenschaftlichen Bestände und damit in der Regel innerhalb des Stadtgebietes statt.<sup>30</sup>

## 2.9. Art des Haushalts

### 2.9.1. Ausländische Haushalte

Für die Versorgung dieser Zielgruppe sollen der öffentlich geförderte Wohnungsbau und Mikroappartements von großer Bedeutung sein.<sup>31</sup> Insoweit würde sich ein Sickereffekt nur ergeben, wenn durch Umzugsketten entsprechende Wohnungen frei würden.

### 2.9.2. Haushalte mit Kindern

Für Haushalte mit Kindern entstehen vor allem dann überdurchschnittliche Versorgungswirkungen, wenn im Neubau große, familiengerechte Wohneinheiten geschaffen werden. Dies geschieht besonders häufig bei Einfamilienhäusern. Dadurch, dass in diese Neubauten oft Haushalte mit Kindern einziehen, werden durch diese Umzüge in vielen Fällen größere, für Familien geeignete

---

27 BBSR-Vertiefungsstudie, S. 19.

28 BBSR-Vertiefungsstudie, S. 20.

29 BBSR-Vertiefungsstudie, S. 17.

30 BBSR-Vertiefungsstudie, S. 19.

31 BBSR-Vertiefungsstudie, S. 19.

Wohneinheiten im Bestand frei, wodurch größere zusätzliche Wirkungen durch Umzugsketten entstehen.<sup>32</sup>

### 3. Sickereffekte: Tabellarischer Überblick

Basierend auf den unterschiedlichen Studien und Ansichten, und unter dem **Vorbehalt empirischer Belege**, ergeben sich tabellarisch vereinfacht folgende Argumentationsmöglichkeiten:

Situation	Sickereffekt funktioniert...	
	...eher	...(eher) nicht
<b>Wohnungsmarkt</b>	entspannt	angespannt
<b>Neubau von Wohnraum</b>	viel	wenig
<b>Außenzuzug</b>	viel	wenig
<b>Örtliche Mobilität</b>	hoch	niedrig
<b>Preisliche Mobilität</b>	hoch	niedrig
<b>Bau selbstgenutzter Wohneinheiten</b>	viel	wenig
<b>Umzug in Wohneinheiten</b>	in größere	in gleiche oder kleinere
<b>Umzüge zwischen Marktsegmenten</b>	in höhere	in gleiche oder untere
<b>Gemeinschaftliche Neubauten</b>	mehr	weniger
<b>Anzahl von Haushaltsneugründungen</b>	hoch	niedrig
<b>Neuvermietung oder Modernisierung</b>	keine Preissteigerung	Preissteigerung

\*\*\*