

ANGESPANNTE WOHNUNGSMÄRKTE: MÖGLICHKEITEN UND GRENZEN EINER KURZFRISTIG WIRKSAMEN WOHNUNGSPOLITIK

Projektleitung

Prof. Dr. Agnes Sputek
Fachbereich Wirtschaft, Hochschule Mainz
Fachgruppe VWL

Laufzeit:

Ab Wintersemester 2019/20

Kooperationspartner:

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu). Das Difu ist unabhängig und das größte Stadtforschungsinstitut im deutschsprachigen Raum

Kontakt:

sputek@hs-mainz.de

Ausgangssituation

Ausgangspunkt des gemeinsamen Projektes mit dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) war das zum Zeitpunkt des Projektbeginns stark in der öffentlichen Debatte stehende Thema Wohnungspolitik. Konkret wurde in diesem Kontext vornehmlich die Frage möglicher Eingriffe des Staates in den Wohnungsmarkt diskutiert. Dieses Thema hat seither nicht an Aktualität eingebüßt.

Fragestellung

Im vorliegenden Forschungsprojekt geht es um angespannte Wohnungsmärkte, wie sie namentlich in Schwarmstädten zum Zeitpunkt des Projektbeginns bestanden und weiterhin bestehen.

Der Fokus liegt in der vorliegenden Untersuchung auf kurzfristig wirksamen Ansätzen für staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt. Dies ist darin begründet, dass die Problematik knappen Wohnraums bereits existiert, neue Wohnungen aber nicht schnell geschaffen und angeboten werden können. Dies wiederum ist bedingt durch einige Besonderheiten des Gutes Wohnung, insbesondere die Bodengebundenheit, die Dauer der Genehmigungsverfahren aber auch die lange Produktionsdauer von Wohnimmobilien.

Methode

Zur mikroökonomischen Analyse der zu untersuchenden wohnungspolitischen Interventionen ist zunächst eine Modellierung des Wohnungsmarktes erforderlich. Anhand eines solchen Modells werden dann woh-

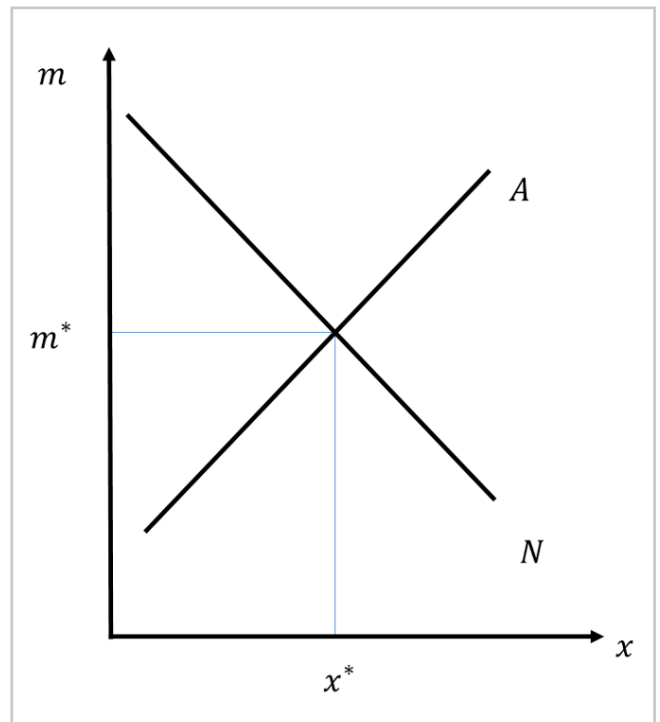


Abbildung: Wohnungsmarkt - Modellierung

nungspolitische Maßnahmen auf ihre Wirkungen hin untersucht. Eine Modellierung des Wohnungsmarktes, wie sie bisweilen in der Literatur zu finden ist, zeigt obenstehende Abbildung. Dabei bezeichnet m die Miete, x die Menge, N die Nachfrage nach Wohnraum, A das Angebot an Wohnraum, $*$ steht für die jeweiligen Ausprägungen der Variablen im Marktgleichgewicht.

Eine solche Darstellung des Wohnungsmarktes war zunächst der Ausgangspunkt der Analyse.

Vorgehen

Für die vorliegende Fragestellung erwies sich eine solche Modellierung (vgl. Abbildung) jedoch nicht als ausreichend, denn dabei ist eine weitgehende Homogenität des Gutes „Wohnung“ unterstellt.

Auch wenn der Wohnungsmarkt einer gegebenen Kommune, also ein räumlich begrenzter Markt, im Fokus stand und somit die Heterogenität eingegrenzt war, wurde in der vorliegenden Untersuchung auch auf Gemeindeebene nicht von einem einzigen homogenen Wohnungsmarkt ausgegangen. Stattdessen wird im Modell differenziert nach je einem Markt für Bestand, Wiedervermietung und Neubau. Diese unterscheiden sich in mehrfacher Hinsicht, nicht zuletzt auch

darin, welche Regelungen für die Mietpreisbildung bestehen.

Für all diese Märkte werden unterschiedliche Instrumente der Wohnungspolitik bezüglich ihrer Wirkung zum einen auf die Miethöhe zum anderen auf die Verbesserung der Wohnraumversorgung beleuchtet. Dabei wird weiterhin nach unterschiedlichen Preiselastizitäten unterschieden, um festzustellen, welche der Maßnahmen unter welchen Bedingungen in welchem Umfang wirken. Auch Kombinationen unterschiedlicher Maßnahmen werden betrachtet.

Kooperation

Das Forschungsprojekt wird durchgeführt in Kooperation mit dem Deutschen Institut für Urbanistik, (Difu). Das Difu ist unabhängig und das größte Stadtforschungsinstitut im deutschsprachigen Raum (www.difu.de).