

# BESTPRACTICE FORSCHUNGSPROJEKTE

FACHBEREICH WIRTSCHAFT 2016.02  
FORSCHUNGSPROJEKTE VOLKSWIRTSCHAFTSLEHRE

## DER IMMOBILIENMARKT IN SCHRUMPFENDEN REGIONEN MIKROÖKONOMISCH ANALYSIERT

### Projektleitung

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

### Kooperationspartner

Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung

### Kontakt

agnes.sputek@hs-mainz.de

### Projektlaufzeit

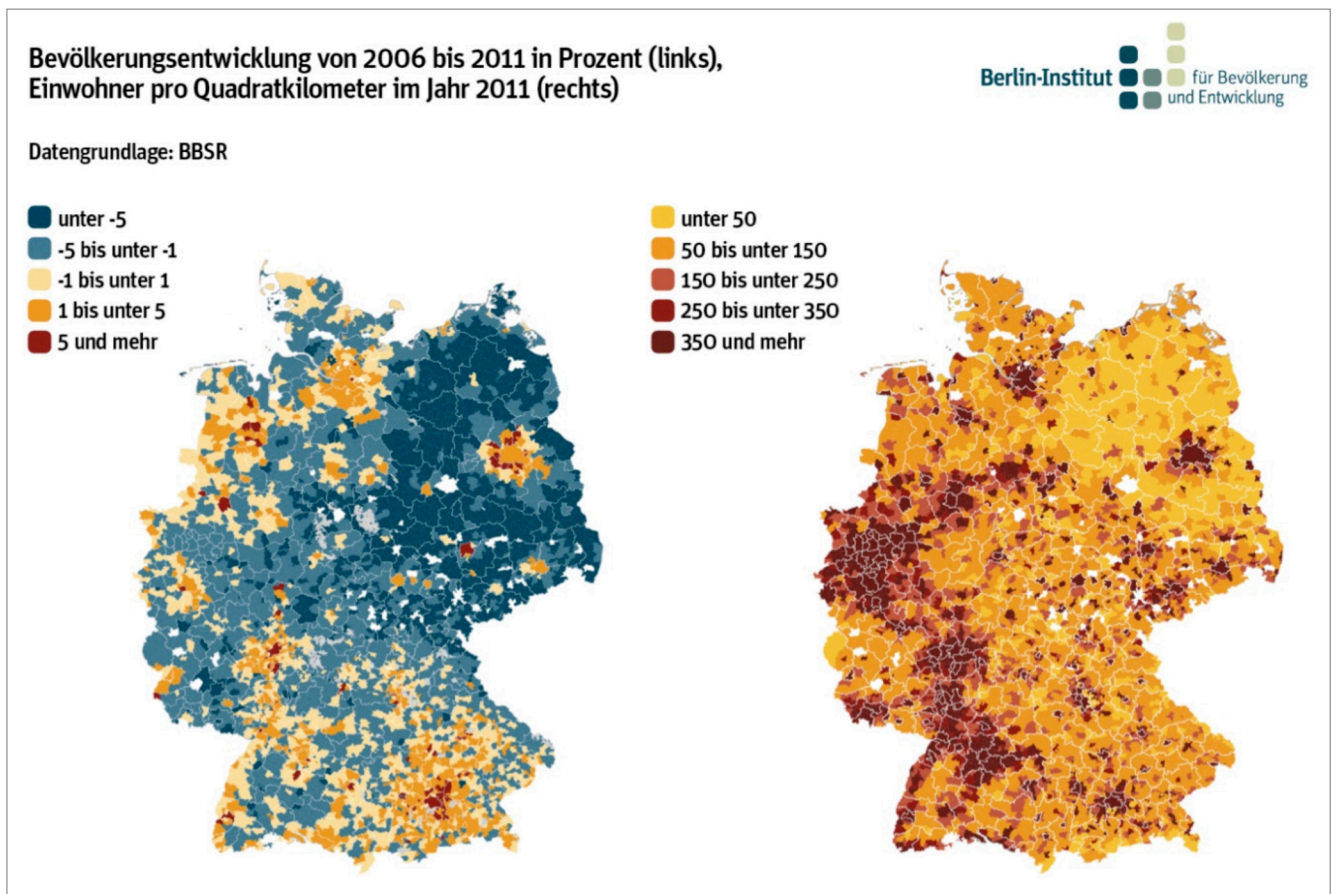
Sommersemester 2015 bis  
Sommersemester 2016

### Fragestellung

Ausgangspunkt des vorliegenden Forschungsprojekts ist das zunehmend zu beobachtende Phänomen sich entleerer ländlicher

Räume, in denen insbesondere die jüngeren Einwohner, etwa arbeitsmarktbedingt, abwandern und hauptsächlich ältere und alte

Menschen zurückbleiben. Dies ist inzwischen nicht mehr nur ein Problem in den Neuen Bundesländern (vgl. untenstehende Abbildung).



Quelle: Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung

Gegenstand der Untersuchung ist der Wohnungsmarkt in schrumpfenden Regionen, der durch nachhaltigen und teilweise deutlich sichtbaren Leerstand geprägt ist. Für die Eigentümer bedeutet dies mangels Nachfrage eine Entwertung ihrer Immobilie. Sie ist – wenn überhaupt – häufig nur weit unter dem gewünschten Preis verkäuflich oder es entfallen Mieteinnahmen, während die Kosten für Erhaltung und Bewirtschaftung weiterhin bestehen. Das ist für die Eigentümer insbesondere dann problematisch, wenn die zur Alterssicherung angeschaffte Immobilie nun weder verkäuflich noch vermietbar ist, was für selbstnutzende Haushalte zum Mobilitätshemmnis wird.

Hinzu kommt, dass sichtbarer Leerstand auch den Wert von bewohnten Nachbargebäuden mindern kann, besonders dann, wenn leerstehende Gebäude zunehmend verfallen und so die Attraktivität des Quartiers sowohl für potenzielle Nachfrager, als auch für die noch dort Wohnenden beeinträchtigt wird. Betrachtet werden somit solche Regionen, in denen aus ökonomischer Sicht langfristig nur eine Reduktion des Wohnungsbestands die bestehende Leerstandsproblematik mindern kann. De facto heißt das: Abriss überflüssig gewordener Bestände. Der Fokus der Analyse liegt dabei auf der Gesamtregion.

Untersucht wird nicht die demographische Entwicklung an sich oder deren Veränderung durch die inzwischen stark gestiegene Zuwande-

rung, sondern vielmehr der Bestand an Wohnimmobilien in Regionen, in denen Häuser nachhaltig leer stehen oder nur deshalb noch von den Eigentümern bewohnt sind, weil sie faktisch unverkäuflich sind.

Das Forschungsprojekt ist wirtschaftswissenschaftlich angelegt, gesucht wird nach einer für die Gesamtregion ökonomisch sinnvollen Lösung. Dass in Wohnungsmarktfragen andere, etwa soziale Aspekte wichtig sind, wird nicht übersehen, allerdings sind diese nicht Gegenstand des vorliegenden Forschungsvorhabens.

### **Vorgehensweise**

Diese Fragestellung wird mittels eines mikroökonomischen Modells des Wohnungsmarkts untersucht. Dazu wird nicht nur der Wohnungsmarkt der schrumpfenden Region als Ganze, sondern auch derjenige der einzelnen Orte in der Region modelliert und analysiert. Dabei werden die Besonderheiten und Restriktionen, die bei den betrachteten Märkten greifen, in die Modelle einbezogen.

So wird ein Erklärungsansatz erarbeitet, der die demographische Entwicklung und den zur Marktbereinigung erforderlichen Abriss von Wohnraum im Marktmodell abbildet. Weiterhin wird analysiert, warum diese Marktbereinigung tatsächlich nicht zustande kommt, der Marktmechanismus nicht in gewünschter Weise funktioniert, sondern Leerstand besteht und dauerhaft bestehen bleibt.

### **Ausblick**

In einem weiteren Schritt wird ein Ansatz erarbeitet werden, der einen wirtschaftlich sinnvollen Umgang mit nachhaltigem Leerstand von Wohnraum in den sich entleerenden Regionen herleitet.

Dies wird ebenfalls mithilfe eines zu erarbeitenden mikroökonomischen Modells auf der Grundlage von Kostenüberlegungen erfolgen.