

Kleinräumige Analyse der Immobilienmärkte in deutschen Städten und Regionen. Lage, Image, Preise, Ansätze regionalökonomischer Implikationen

Kurzvorstellung des Projekts

Auftraggeber:in:	NIERS – Niederrhein Institut für Regional- und Strukturforschung
Auftragsnehmer:in:	Hochschule Niederrhein, NIERS – Niederrhein Institut für Regional- und Strukturforschung
Ansprechpartner:innen	<p>Prof. Dr. Harald Schoelen Projektleitung Fon: + 49 (0) 2161 / 186 - 6335 Mailto: harald.schoelen@hs-niederrhein.de</p> <p>Prof. Dr. Angelika Krehl Projektleitung Fon: + 49 (0) 2161 / 186 - 6336 Mailto: angelika.krehl@hs-niederrhein.de</p> <p>Steffen Büssers M. Sc. Projektbearbeitung Fon: + 49 (0) 2161 / 186 - 6414 Mailto: steffen.buessers@hs-niederrhein.de</p>
Voraussichtlicher Projektabschluss:	Juni 2023

Hintergrund:

Die Bundesregierung hat seit März 2018 zahlreiche Maßnahmen eingeleitet, um den Wohnungsbau zu intensivieren und die Bezahlbarkeit des Wohnens zu sichern. Beim Wohngipfel im September 2018 im Bundeskanzleramt wurden diese mit den Ländern und Kommunen abgestimmt und eine entsprechende Wohnraumoffensive verabschiedet. Der Grund für diese Offensive liegt in der dynamischen, teils herausfordernden Wohnraumentwicklung in vielen Städten. Vor allem in den Groß- und Universitätsstädten sowie städtisch geprägten Regionen steigt die Wohnraumnachfrage an, was mit steigenden Mieten und Immobilienpreisen einhergeht. Dem gegenüber stehen Städte und Gemeinden mit ausgeglichenen oder rückläufigen Wohnungsmärkten in ländlichen, peripheren oder strukturschwachen Regionen. Ursächlich für diese Disparitäten ist zum einen die Binnenwanderung von jungen Menschen in attraktive Groß- und Universitätsstädte sowie von Personen der mittleren Altersklasse aufgrund fehlender zur Lebenssituation passender Wohnungstypen in das Umland. Zum anderen steigen die Anforderungen an die gewünschte Wohnung/Immobilie in Bezug auf altersgerechtes und energieeffizientes Wohnen sowie der Möglichkeit, Platz für Homeoffice und Erholungsflächen zu besitzen.

Projektziele:

Vor diesem Hintergrund möchte das NIERS – Niederrhein Institut für Regional- und Struktur- forschung einen Beitrag dazu leisten, die Charakteristika des Immobilienmarktes in Deutsch- land und seiner Dynamik zu verstehen. Dazu werden drei leitende Forschungsfragen bearbei- tet:

1. Wie haben sich in ausgewählten Städten die Mieten und Immobilienpreise sowie die Inseratsdauer (als Proxy für die Immobiliennachfrage) räumlich und zeitlich ent- wickelt?
2. Welche Eigenschaften einer Immobilie tragen zu einem höheren Mieten und Immo- bilienpreis bzw. einer kürzeren Inseratsdauer bei?
3. Welchen Einfluss hat die städteräumliche Lage auf den Miet- und Immobilienpreis bzw. die Inseratsdauer und welche Unterschiede lassen sich zwischen und inner- halb einer Stadt feststellen?

Die so gewonnenen Erkenntnisse tragen dazu bei, genauer zu verstehen, wie sich der Immo- bilienmarkt in Deutschland unter dem Eindruck lokaler Determinanten entwickelt und was das für die Bewältigung bestehender sowie das Erkennen aufkommender sozialer und sozioöko- nomischer Problemlagen bedeutet. Neben einem vertieften Verständnis der Immobilien- marktdynamik soll damit auch die Ableitung von Handlungsoptionen und –erfordernissen für kommunale und privatwirtschaftliche Akteure ermöglicht werden.

Vorgehensweise:

Zur Beantwortung der Forschungsfragen wird der vom RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung veröffentlichte Datensatz „RWI-GEO-RED“ genutzt. Dieser beinhaltet Daten der In- ternetplattform ImmobilienScout24 über dort inserierte Immobilien mit einer räumlichen Ge- nauigkeit von bis zu 1x1 km. Diese Detailschärfe erlaubt Auswertungen unterhalb der sonst üblichen Gemeindeebene und damit Einblicke in Heterogenität einzelner Stadtteile und ihrer Veränderung im Zeitablauf, welche durch Geoinformationssoftware optisch veranschaulicht wird. Mithilfe hedonischer Preismodelle sollen Erkenntnisse darüber generiert werden, welche (Lage-) Eigenschaften einer Immobilie ihren Preis und ihre Inseratsdauer zur Vermietung bzw. zum Verkauf wie stark beeinflussen, wie sich dies im Zeitverlauf verändert und räumlich diffe- renziert. Die Anwendung von hedonischen Preismodellen stellt zudem einen funktionalen Zu- sammenhang zwischen den Mieten bzw. dem Immobilienpreis und den Eigenschaften des Wohnobjektes her.