

Wohnungsmarktprognose 2021/22

Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030

empirica-Paper Nr. 256

Keywords: Neubaubedarf, Neubaunachfrage, Zusatzbedarf, Nachholbedarf



empirica ag

Büro Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0

Büro Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 914 89-0

www.empirica-institut.de

ISSN 2510-3385

Autor

Dr. Reiner Braun

Download

http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi256rb.pdf

August 2020

INHALTSVERZEICHNIS

EMPIRICA-WOHNUNGSMARKTPROGNOSE 2021/22	1
1. Drei Szenarien: Wie entwickelt sich die Einwohnerzahl?	1
2. Neubaunachfrage: Wie viele Wohnungen müssten gebaut werden?	2
3. Gibt es jetzt einen Nachholbedarf?	3
4. Regionale Ergebnisse: Wo müssen die Wohnungen gebaut werden?	5
EMPIRICA WORKING PAPERS	8
EMPIRICA REGIO	11
1 Wohnungsmarktreports direkt online kaufen	11
2 empirica regio Marktstudio	11
3 Gebündelte Wohnungsmarktexpertise	11

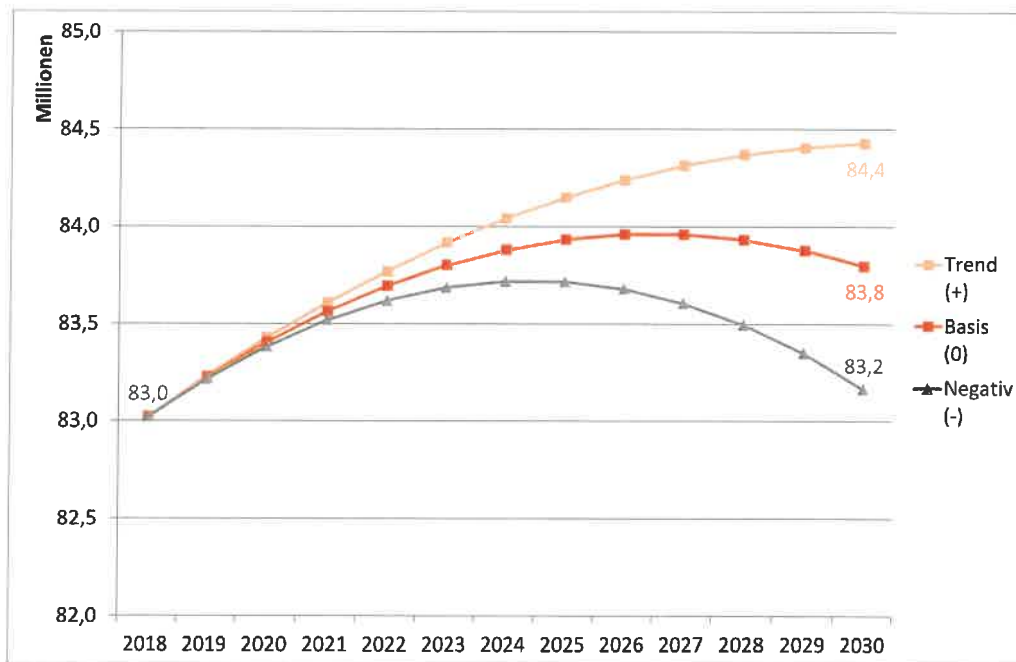
EMPIRICA-WOHNUNGSMARKTPROGNOSE 2021/22

1. Drei Szenarien: Wie entwickelt sich die Einwohnerzahl?

Wir betrachten drei Szenarien, die sich sehr eng an die 14. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung von Destatis anlehnen:¹

- Das Szenario „**Trend**“ unterstellt einen mittleren Wanderungssaldo von 311 Tsd. p.a. (= Annahme W3 bei Destatis).
- Das Szenario „**Basis**“ entspricht dem Mittelwert von „Trend“ und „Negativ“.
- Das Szenario „**Negativ**“ unterstellt einen mittleren Wanderungssaldo von 147 Tsd. p.a. (= Annahme W1 bei Destatis).

Abbildung 1: Einwohnerprognose Deutschland 2018 bis 2030



Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Demnach steigt die Zahl der Einwohner von 2019 rund 83,0 Mio. bis zum Jahr 2030 auf

- 84,4 Mio. in der Variante „Trend“;
- 83,8 Mio. in der Variante „Basis“;
- 83,2 Mio. in der Variante „Negativ“.

¹ Alle drei Varianten unterstellen eine moderate Entwicklung von Fertilität (1,55 Kinder je Frau = Annahme G2 bei Destatis) und Lebenserwartung (bei Geburt 2060 für Jungen 84,4/Mädchen 88,1 Jahre = Annahme L2 bei Destatis).

Allen Varianten ist gemein, dass der Zuwachs der Einwohner allmählich abflacht. In der „Negativ“-Variante wird das Maximum bereits im Jahre 2024 erreicht, in der Variante „Basis“ im Jahre 2027 und in der Variante „Trend“ erst nach dem Jahr 2030. Nicht explizit berücksichtigt ist in diesen Prognosen eine neue, Corona-bedingte Außenzuwanderungswelle aus (Süd-)Europa und anderen Staaten, die die Pandemie mutmaßlich schlechter überstehen werden als Deutschland (vgl. empirica paper [255](#)). So gesehen stellen die Prognosen eher Untergrenzen der künftigen Entwicklung dar.

2. Neubaunachfrage: Wie viele Wohnungen müssten gebaut werden?

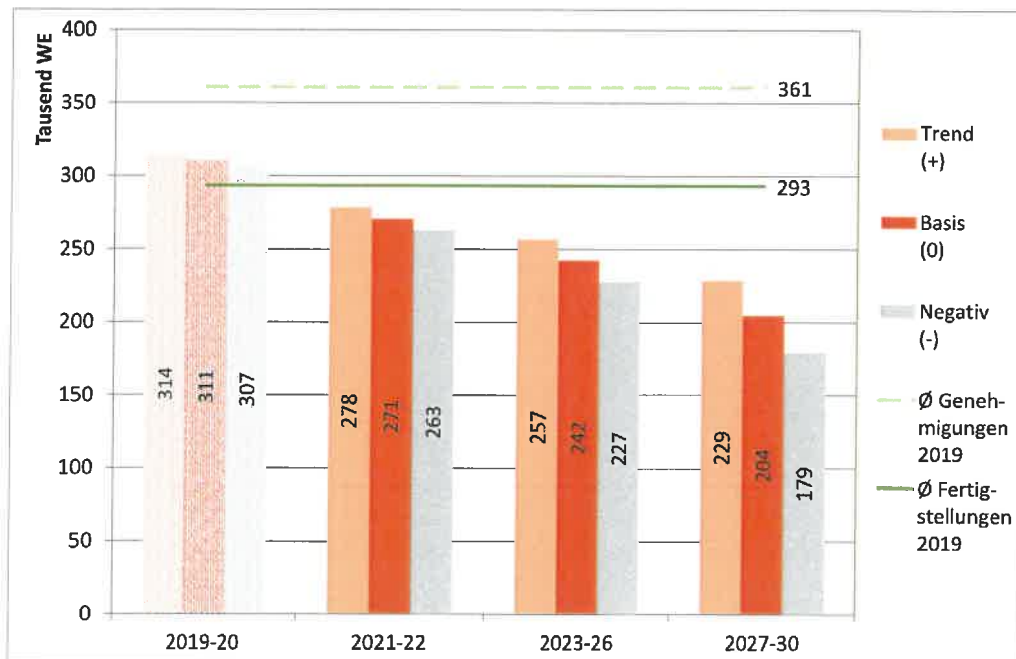
Der erforderliche Neubau zur Befriedigung der Neubaunachfrage unterscheidet sich nicht unerheblich in den verschiedenen Szenarien (vgl. Abbildung 2). Im Zeitraum 2021 bis 2022 liegt die jährliche Neubaunachfrage bei

- 278 Tsd. in der Variante „Trend“;
- 271 Tsd. in der Variante „Basis“;
- 263 Tsd. in der Variante „Negativ“.

Allen Varianten ist gemein, dass die Neubaunachfrage im Zeitablauf sinkt. Im Zeitraum 2023 bis 2026 beträgt der Rückgang gegenüber dem Zeitraum 2021 bis 2022 in der „Trend“-Variante 21,9 Tsd. WE, in der Variante „Basis“ 28,5 Tsd. WE und in der Variante „Negativ“ 35,2 Tsd. WE.

Abbildung 2: Mittlere jährliche Neubaunachfrage Deutschland 2019 bis 2030

Ohne Nachholbedarf (daher eher Untergrenze)



Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Vergleicht man die Fertigstellungen im Jahr 2019 mit der Prognose für 2019-20, so werden aktuell noch etwas zu wenig Wohnungen gebaut, blieben die Fertigstellungszahlen

jedoch konstant auf diesem Niveau, wäre der Neubau 2021-22 schon etwas „zu hoch“. Diese Aussage gilt natürlich nicht für jede einzelne Stadt und nur unter der Annahme, dass es keinen Nachholbedarf gibt. Inwieweit es einen Nachholbedarf geben könnte wird in Kapitel 3 diskutiert.

Zur Methodik der empirica-Prognosen

Wie viele Wohnungen fehlen, kann man natürlich nicht exakt ausrechnen, deswegen kursieren dazu immer auch unterschiedliche Zahlen. Grundsätzlich muss man aber zwei Schätzansätze strikt auseinanderhalten: das sind zum einen Schätzungen für die **mengenmäßige Zusatznachfrage** nach Wohnungen (Neubaunachfrage/ -bedarf) und zum anderen Schätzungen für den **Bedarf an „bezahlbaren“ Wohnungen** (Wohnungen im unteren Preissegment).

Bedarf an „bezahlbaren“ Wohnungen

So schätzen z.B. die **Böckler-Stiftung** oder das **Pestel-Institut** den Bedarf an „bezahlbaren“ Wohnungen. Dazu werden Annahmen getroffen, wie hoch eine Mietbelastung höchstens sein sollte (z.B. 30% vom Einkommen). Anschließend wird in einem Gedankenexperiment untersucht, ob es möglich wäre, die vorhandenen Wohnungen so umzuverteilen, dass kein Haushalt eine Belastung von mehr als 30% tragen müsste. Die Anzahl der Haushalte, denen man selbst in diesem theoretischen Feldversuch keine „bezahlbare“ Wohnung zuordnen könnte, wird dann als Zusatzbedarf an „bezahlbaren“ Wohnungen deklariert. Die Böckler-Stiftung kommt dabei auf 1,2 Mio. Wohnungen, das Pestel-Institut auf 1 Mio. Wohnungen.

Mengenmäßige Zusatznachfrage

Anders gehen dagegen **Schätzungen von empirica** oder des staatlichen Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (**BBSR**) vor, wobei sich die Bundesregierung in der Regel auf die Zahlen des BBSR stützt. Hier wird nicht geschätzt, wie viele Wohnungen **aktuell** in welchem Preissegment fehlen, sondern wie viele Wohnungen **künftig** aufgrund (regional) steigender Einwohner-/Haushaltszahlen zusätzlich benötigt werden (Neubaunachfrage/ -bedarf). Implizit wird bei solchen Prognosen unterstellt, dass die Wohnungen auch (wieder) „bezahlbar“ sind, wenn ausreichend viele gebaut werden. Denn aktuell sind viele Wohnungen ja nur wegen der hohen Knappheit nicht „bezahlbar“.

Allerdings muss man auch zur Kenntnis nehmen, dass Neubauwohnungen in Deutschland sehr teuer sind. Das liegt weniger daran, dass „Luxus“ gebaut wird, sondern vor allem an den vielen Vorschriften und Auflagen (Energieeinsparung, Brandschutz etc.) sowie am knappen und daher teuren Bauland. BBSR und empirica, aber auch andere Forschungsinstitute, schätzen derzeit einen Neubaubedarf von 300 bis 400 Tsd. Wohnungen pro Jahr. Tatsächlich wurden 2019 nur rund 293 Tsd. Wohnungen gebaut, in den Jahren davor sogar noch viel weniger. Addiert man diese Lücken über die letzten Jahre auf, ergibt sich ebenfalls eine Größenordnung von ca. 1 Mio. zu wenig gebauter Wohnungen.

3. Gibt es jetzt einen Nachholbedarf?

Vergleicht man die Prognosen zur Neubaunachfrage von empirica für den Zeitraum 2019 bis 2020 mit den tatsächlichen Fertigstellungen 2019, dann ergibt sich je nach Szenario ein jährliches Defizit von etwa 14 bis 21 Tsd. nicht bzw. zu wenig gebauter Wohnungen (vgl. Abbildung 3). In früheren Jahren war diese Lücke allerdings noch sehr viel größer. Müssen die Wohnungen nun nachträglich und zusätzlich zum geschätzten Neubaubedarf noch gebaut werden?

Tatsächlich sind viele (vor allem junge) Menschen wegen der zunehmenden (regionalen) Knappheiten z.B. nicht zum Studium nach Berlin gezogen, sondern in eine andere Unistadt mit niedrigeren Mieten; andere wiederum haben sich vermehrt zu Wohngemeinschaften zusammengeschlossen, ziehen später aus dem Elternhaus aus oder wanderten ins Umland ab. Deswegen müssen keineswegs alle in der Vergangenheit nicht oder zu wenig fertiggestellten Wohnungen „nachgeholt“ werden.

Was bedeutet das? Würde man künftig immer genauso viele Wohnungen bauen, wie die empirica-Prognose schätzt, dann ergäben sich keine zusätzlichen Knappheiten und mit-hin würden die Mietpreise cet.par. nicht weiter steigen. Besteht das politische Ziel nun aber darin, Mietpreise zu senken, dann gibt es zwei Möglichkeiten: entweder es werden dort, wo Knappheiten schon länger bestehen, mehr Wohnungen neu errichtet als die Prognose vorgibt oder die Nachfrage muss sich von dort in andere Regionen verlagern (in Regionen ohne Knappheiten bzw. mit Leerständen).

Abbildung 3: Mittlere jährliche Neubaunachfrage Deutschland 2019 bis 2030

Ohne Nachholbedarf (daher eher Untergrenze)

Differenziert nach WE in EZFH (Eigenheime) und MFH (Geschosswohnungen)

	Basis (0)	Negativ (-)	Trend (+)
2019-20			
Summe	310.743	306.997	314.488
EZFH	175.948	173.629	178.277
MFH	134.796	133.367	136.210
<i>Ist-Werte 2019</i>	293.002	293.002	293.002
<i>Defizit 2019-20 p.a.</i>	-17.741	-13.995	-21.486
2021-22			
Summe	270.596	262.579	278.468
EZFH	143.385	138.431	148.318
MFH	127.211	124.147	130.150
2023-26			
Summe	242.096	227.347	256.537
EZFH	124.160	114.342	133.970
MFH	117.936	113.005	122.567
2027-30			
Summe	204.491	179.069	228.565
EZFH	94.120	78.314	110.375
MFH	110.370	100.755	118.190

Quelle: Destatis (Fertigstellungen „Ist-Werte“), eigene Berechnungen

empirica

Die Nachfrage wird sich auf jeden Fall verlagern, das zeigen jetzt schon die zunehmende Suburbanisierung in den bisherigen Schwarmstädten sowie die veränderten Schwarmwanderungen; so ziehen junge Brandenburger mittlerweile seltener nach Berlin und dafür öfter nach Rostock, Leipzig oder Chemnitz. Wie viele Haushalte davon aber betrof-

fen sind bzw. welche Auswirkungen dies auf die Entwicklung der Mieten hat, kann nicht quantifiziert werden. Insofern lautet die Antwort auf die Frage, ob es jetzt einen Nachholbedarf gibt:

Rein mengenmäßig (und bei den aktuellen Preisen!) besteht kein Nachholbedarf; soll jedoch das Angebot im preiswerten Segment steigen, müssten nun für einige Zeit tatsächlich mehr Wohnungen gebaut werden als die prognostizierte Nachfrage vorgibt.

Allerdings wird der Nachholbedarf am Markt nur dann tatsächlich auch gebaut, wenn es dafür eine marktwirksame Nachfrage gibt. Die gibt es aber erst, wenn die (zahlungskräftigere) prognostizierte Zusatznachfrage befriedigt ist oder wenn das entsprechende Angebot subventioniert und der Zugang reglementiert wird (vgl. empirica paper Nr. [239](#)).

Nochmal: Wie viele „bezahlbare“ Wohnungen fehlen?

Ohnehin muss man nicht jede fehlende „bezahlbare“ Wohnung neu bauen. Vielmehr können etwas zu teure Wohnungen auch durch Subventionen verbilligt werden. Dazu gibt es mehrere Möglichkeiten: ältere Wohnungen können mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus modernisiert werden (Objektförderung), im Gegenzug muss der Vermieter die Wohnung an untere Einkommensgruppen und zu niedrigeren Mieten überlassen. Daneben gibt es in Deutschland auch das Wohngeld bzw. übernimmt der Staat bei ALG II-Empfängern die Kosten der Unterkunft (KdU) komplett. Bei dieser sogenannten Subjektförderung wird jeweils vorab die Bedürftigkeit überprüft. Aktuell leidet die Subjektförderung allerdings an zwei Problemen: zum einen ist das Wohngeld angesichts der drastisch gestiegenen Mieten in den Schwarmstädten oft zu niedrig, müsste also strukturell nach oben angepasst werden. Zum anderen werden im Rahmen der KdU nur „angemessene“ Wohnungen bezahlt. Allerdings wird diese „Angemessenheit“ von jeder Kommune bzw. jedem Landkreis anders resp. sehr restriktiv festgelegt; im Ergebnis sind am Markt oft gar keine „angemessenen“ Wohnungen verfügbar. Dann müssen ALG II-Empfänger des Öfteren einen Teil ihrer Wohnkosten aus den Hartz IV-Sätzen selbst bezahlen. Hier ist dringend eine Reform erforderlich (vgl. empirica paper [245](#) und [252](#)).

4. Regionale Ergebnisse: Wo müssen die Wohnungen gebaut werden?

Nicht überall ist es mengenmäßig erforderlich, zusätzliche Wohnungen neu zu errichten. Dennoch treten auch in demographischen Schrumpfungsregionen Knappheiten auf: nicht mengenmäßig (quantitativ), wohl aber im Hinblick auf bestimmte Qualitäten (qualitativ), die vor Ort nachgefragt werden, im Bestand aber nicht zu finden sind.

In den folgenden Karten wird die regionale Neubaunachfrage im Zeitraum 2021 bis 2022 für das Szenario „Basis“ illustriert, differenziert für Wohnungen in Eigenheimen (EZFH) und im Geschoss (MFH). Beim Vergleich der Karten zeigt sich, dass Eigenheime insbesondere in der Fläche knapp sind. Ganz anders sieht es bei Geschosswohnungen aus. Rein mengenmäßig fehlen diese in relevanter Stückzahl fast ausschließlich in den größeren Städten und deren Umland.

Nochmal: Wie viele „bezahlbare“ Wohnungen fehlen?

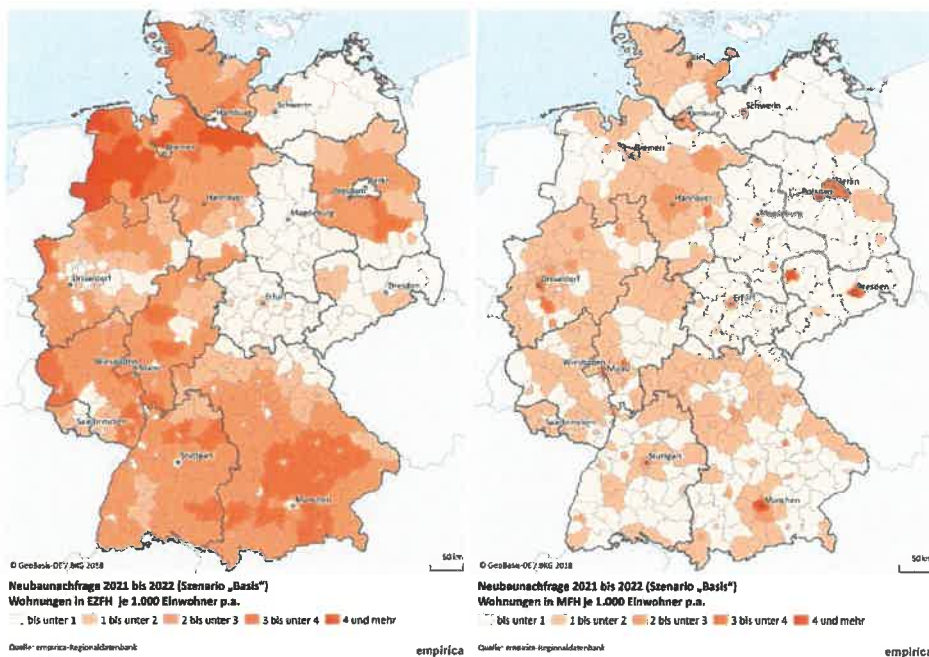
Die qualitative Zusatznachfrage erklärt auch die hohe Neubautätigkeit, wie sie zum Beispiel in den Landkreisen von Sachsen-Anhalt trotz steigender Leerstände zu beobachten ist. Dort hat man - vereinfacht gesagt - die Wahl zwischen verlotterten und leer stehenden Plattenbauwohnungen oder dem Neubau eines Eigenheims. Also zeigen die Menschen Eigeninitiative und bauen auf preiswertem Bauland und mithilfe des Baukindergeldes ihr Eigenheim (oder renovieren ein leer stehendes). Zuweilen wird diesen Menschen dann vorgeworfen, sie zersiedeln die Landschaft. Aber jeder, der diesen Vorwurf

erhebt, sollte sich einmal selbst vor die Wahl stellen: Einzug in die Platte oder Bau eines neuen Eigenheims auf der grünen Wiese? Die meisten würden wohl auch den Neubau bevorzugen oder gleich nach Halle, Berlin oder eine beliebige andere Schwarmstadt abwandern. Doch letzteres ist ja zu Recht ebenfalls unerwünscht. Denn dadurch verlagert sich das Problem nur in die Schwarmstädte: Auf dem Land gibt es dadurch noch mehr Leerstand (dafür abwanderungsbedingt weniger Flächenverbrauch), in den Schwarmstädten noch knappere Wohnungsmärkte und noch höhere Mieten (dafür zuwanderungsbedingt mehr Flächenverbrauch).

Abbildung 4: Regionaler Neubaunachfrage 2021 bis 2022 („Basis“)

Wohnungen in EZFH (links)

Wohnungen in MFH (rechts)



Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Was passiert, wenn weniger (mehr) neue Wohnungen gebaut werden?

Wenn weniger (mehr) Wohnungen als die prognostizierte Anzahl gebaut werden, dann werden vor allem der Leerstand sinken (steigen) und z.B. das Aufkommen von Nah- und Fernpendlern steigen (sinken). Darüber hinaus würden wohl in Regionen mit knappem (überschüssigem) Wohnungsraum durch Teilung (Zusammenlegung) Wohnungen verkleinert (vergrößert) und so das Angebot vergrößert (verkleinert) werden oder zweckentfremdet (bisher bewohnte) Einheiten wieder als Wohnung angeboten werden (zweckentfremdet werden). Außerdem würden auch junge Erwachsene das Elternhaus später (früher) verlassen und z.B. während der Ausbildung (nicht) zu Hause wohnen bleiben. Auf jeden Fall aber stiegen (fielen) die Miet- und Kaufpreise in den begehrten (betroffenen) Städten und Ortslagen an (ab), wenn die Zusatznachfrage nicht (jetzt) durch mengenmäßig und qualitativ ausreichende Zusatzangebote befriedigt würde. Darunter leiden (Darüber freuen sich) dann vor allem mobile, jüngere Haushalte und Einkommensschwächere.

Was passiert, wenn weniger (mehr) neue Eigenheime gebaut werden?

Ähnlich verhält es sich, wenn weniger Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet werden als in der Prognose als Bedarf bzw. Nachfrage ermittelt wurde. Ein Teil der Haushalte, die sonst gerne im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen würde, wird ins Umland abwandern, ein anderer Teil wird bleiben und möglichst „Einfamilienhaus ähnliche“ Geschosswohnungen beziehen.

Tatsächlich besteht eine gewisse Substitutionsbeziehung zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen, die familienfreundliche Kriterien berücksichtigen, wie z.B. überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten, private Freiflächen (z.B. großzügiger Balkon oder Terrasse) und großzügige Unterstellmöglichkeiten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es lange Zeit nur verschwindend wenige Beispiele für eine familienfreundliche Bautypologie im städtischen Geschosswohnungsbau gab. Insofern zeigen die Prognosen vor allem an, welche Neubaumengen am Markt abgesetzt werden könnten, wenn das entsprechende Angebot zur Verfügung stünde.

Anders sieht es aus, wenn mehr Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet werden als in der Prognose als Bedarf bzw. Nachfrage ermittelt wurde. Ein Teil der Haushalte, der sonst in einer Geschosswohnung und zur Miete gelebt hätte, wird dann dazu neigen, ein preiswertes – weil leerstehendes – Eigenheim zur Selbstnutzung zu kaufen. Das betrifft vor allem Geringverdiener sowie darunter Haushalte mit handwerklichen Fähigkeiten, die das „alte“ Eigenheim mit viel Eigenarbeit renovieren können.

EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter
<https://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

Nr.	Autor, Titel
256	BRAUN, R. (2020), Wohnungsmarktprognose 2021/22 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030.
255	BRAUN, R. und Simons, H. (2020), Corona und die Immobilienpreise – War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt?
254	SIMONS, H., BRAUN, R., BABA, L. (2020), Mieterschutz in Zeiten von Corona.
253	BRAUN, R. (2020), Wir haben ein gemeinsames Ziel - Worin unterscheiden sich #Marktwirtschaftler und Freunde des #Mietendeckels im Kern?
252	Heising, P. und Weiden, L. (2019), Wie sozial sind Sozialgerichte? - Widersprüche in der Rechtsprechung erzeugen Ungleichbehandlung: Ein Appell an Sozialrichter, die über Konzepte zu Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft entscheiden müssen.
251	Baba, L. (2019), Hört endlich auf, euch wie kleine Kinder zu benehmen! - Kommentar zum „Referentenentwurf“ des Berliner Mietendeckels.
250	HEYN, T. UND GRADE, J. (2019), Die stadt-regionale Wirkung von Wohn- und Mobilitätskosten in der S.U.N.-Region.
249	BRAUN, R. (2019), Reform der Grundsteuer: Zoniertes Bodenwertmodell statt eierlegender Wollmilchsau.
248	BRAUN, R. (2019), Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.
247	BRAUN, R. (2019), Filterkaffee statt Coffee-to-go: Eine reformierte Wohnbauprämie hilft mehr als Baukindergeld.
246	HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2019), Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland – Zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle.
245	HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2018), Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, doch schlecht gemacht? Warum der Gesetzgeber eher für Verwirrung als für Klärung sorgt
244	BRAUN, R. (2018), Regionalisierte Wohnungsmarktprognose (3 Varianten) - 2019 bis 2022 und Ausblick bis 2030
243	BABA, L. (2018), Ein Appell für eine wirksame Wohnungspolitik
242	BRAUN, R. (2018), Sonder-AfA á la 2018 – was bedeutet das?
241	BABA, L. (2017), Wie sozial ist die Wohnungspolitik? Von einer heuchlerischen Debatte zulasten wirklich bedürftiger Haushalte
240	HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2017), Notizen zur Mietpreisbremse.

-
- [239](#) BRAUN, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend! Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise.
- [238](#) BRAUN, R. (2017), Lohnt sich eine Immobilie als Kapitalanlage (noch)?
- [237](#) HEYN, T. (2016), Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen - mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen.
- [236](#) KAUFMANN, G., THOMASCHKE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Mietspiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“?
- [235](#) HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2016), Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen – Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten.
- [234](#) KEMPER, J. (2016), Lieber beengt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?
- [233](#) BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das?
- [232](#) HEIN, S. UND THOMASCHKE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten.
- [231](#) BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge.
- [230](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen.
- [229](#) HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten.
- [228](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte.
- [227](#) BABA, L. (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik.
- [226](#) THOMASCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin.
- [225](#) BRAUN, R. (2015), Das Riestler-Märchen - Warum Geringverdiener seltener rieseln und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden.
- [224](#) HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung.
- [223](#) BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre.
- [222](#) BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte.
- [221](#) BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik.
- [220](#) HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?
-

-
- [219](#) BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
- [218](#) BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
- [211](#) PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen.
- [210](#) BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer.
- [209](#) BRAUN, R. (2012), Euroangst als Blasenpflaster! - Muss man den Preisblasenteufel an die Wand malen?
- [208](#) SIMONS, H. (2012), Zinsversuchung - Die goldene Finanzierungsregel.
- [207](#) SIMONS, H. (2012), Zur Zukunft der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland - eine Kurzanalyse.
- [206](#) BRAUN, R. (2012), Vereinfachungspotenziale Wohn-Riester – Mehr Wahlfreiheit, geringere Hemmschwellen.
- [205](#) BRAUN, R. (2012), Vorsicht: Sparfalle! Haken und Fußangeln bei der Bekämpfung von Altersarmut
- [204](#) PFEIFFER, U. (2012), Vortrag: Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [203](#) PFEIFFER, U. (2012), Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [202](#) BRAUN, R. (2012), Der Wohnungsmarkt ist LILA - Wo kann man heutzutage noch investieren?
- [201](#) BRAUN, R. (2011), Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt - Wer die Wohnwünsche seiner Zielgruppe kennt, hat weniger Leerstand.
- [200](#) HEISING, P. (2011), Teurer ist nicht gleich besser - Über den Erhebungsaufwand schlüssiger Konzepte.
- [199](#) BRAUN, R. (2011), empirica-Leerstandsindex 2009 - Ergebnisse und Methodik.
-

EMPIRICA REGIO

1 Wohnungsmarktreports direkt online kaufen

Erhältlich für alle Kreise und kreisfreien Städte unter [empirica-regio.de/report/](https://www.empirica-regio.de/report/)

2 empirica regio Marktstudio

Ein Zugang: Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Sie einen direkten Zugang zur Regionaldatenbank von empirica regio.

Alle Daten: Sie haben damit rund um die Uhr Zugriff auf über 600 Indikatoren in rund 11.000 Gemeinden, 400 Kreisen und zahlreichen Vergleichsregionen.

Keine Recherche: Mit nur wenigen Klicks können Sie bequem Karten, Abbildungen, Tabellen oder Marktreports erstellen – ohne aufwendige Recherche.

> 600 Indikatoren

> 11.000 Gemeinden

Für einen unverbindlichen Testzugang kontaktieren Sie uns

www.empirica-regio.de
info@empirica-regio.de
+49 (30) 884 795 - 0

3 Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

empirica regio vereint Recherche, Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft. Wir bündeln moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how.

Die empirica regio GmbH ist ein Tochterunternehmen der empirica ag und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert.