

Wohnungsmarktprognose 2024

Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2045

Stand: Februar 2024

empirica-Paper Nr. 272

Keywords: Bevölkerungsprognose, Demografie, 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 und Jan Grade

Download

http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi272rbjag.pdf

Februar 2024

INHALTSVERZEICHNIS

EMPIRICA-WOHNUNGSMARKTPROGNOSE 2024.....	1
1 Bevölkerungsprognose: Wie entwickelt sich die Einwohnerzahl?	1
2 Neubaunachfrage: Wie viele Wohnungen müssten gebaut werden?	6
3 Zu viele und trotzdem zu wenig Wohnungsbau.....	8
4 Gibt es jetzt (noch) einen Nachholbedarf?	10
5 Regionale Ergebnisse: Wo müssen die Wohnungen gebaut werden?.....	11
6 Methodik	13
6.1 Zusätzliche Nachfrage durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote	13
6.2 Zusätzliche Nachfrage durch Binnenwanderung (regionaler Mismatch)	13
6.3 Zusätzliche Nachfrage durch qualitative Zusatznachfrage	14
Bestelloptionen für die Prognosen.....	15
empirica regio Marktstudio.....	15
Gebündelte Wohnungsmarktexpertise.....	15
EMPIRICA WORKING PAPERS	16

EMPIRICA-WOHNUNGSMARKTPROGNOSE 2024

empirica regio hat die harmonisierte empirica Bevölkerungsprognose und die Wohnungsmarktprognose aktualisiert. Die neue Prognose beginnt mit dem **Basisjahr 2022 und deckt den Zeitraum 2023 bis 2045 ab**. Damit liegt der Prognosehorizont zehn Jahre später als bei der bisherigen Prognose und erweitert damit den Blick auf die zukünftige, demografische Entwicklung in Deutschland. Das ist vor allem wichtig, da es ab Mitte der 2030er Jahre noch mal einen kleinen, demografischen Umbruch geben wird. Dieser wird verursacht durch die unterschiedliche Entwicklung der Alterskohorten (vgl. Kap. 1). Die empirica Bevölkerungsprognose bildet die Grundlage für die regionalen empirica-Prognosen von Haushaltszahlen, Neubaunachfrage und Leerstand.

Die empirica Nachfrageprognose zeigt für den Zeitraum 2024-27 einen **jährlichen Neubaubedarf von rund 170 Tsd. Wohnungen** und rund 160 Tsd. in den Jahren 2028-32. Ab Mitte der 2030er Jahre steigt der Bedarf auf jährlich rund 200 Tsd. Einheiten (vgl. Kap. 2). Berücksichtigt man, dass zuletzt gut 100 Tsd. WE am „falschen Ort“ stattgefunden und deswegen nicht zur Verminderung der Knappheit beigetragen haben, dann **müssten derzeit rund 300 Tsd. WE jährlich gebaut werden**, um keine zusätzlichen regionalen Knappheiten entstehen zu lassen (vgl. Kap. 3). Insgesamt sind Eigenheime insbesondere in der Fläche knapp, Geschosswohnungen eher in Großstädten (vgl. Kap. 5).

Bei den aktuellen Preisen besteht derzeit **kein Nachholbedarf** für zuletzt zu wenig gebaute Wohnungen; soll jedoch das Angebot im preiswerten Segment steigen, müssten nun für einige Zeit tatsächlich mehr Wohnungen gebaut werden als die prognostizierte Nachfrage vorgibt (vgl. Kap 4). Das funktioniert nur mit hohen Subventionen.

1 Bevölkerungsprognose: Wie entwickelt sich die Einwohnerzahl?

Die Bevölkerungsprognose unterscheidet drei Basisszenarien (obere, mittlere und untere Variante) und zeigt die Bevölkerungsentwicklung bis 2045 auf Kreis- und Gemeindeebene. Anders als im letzten Jahr liegt kein Zusatzszenario für Geflüchtete aus der Ukraine vor. Die Ukrainerinnen und Ukrainer, die 2022 nach Deutschland kamen, sind bereits im Basisjahr der neuen Prognose berücksichtigt. Die Zuwanderung im Jahr 2023 fließt direkt in die drei Szenarien der Prognose ein.

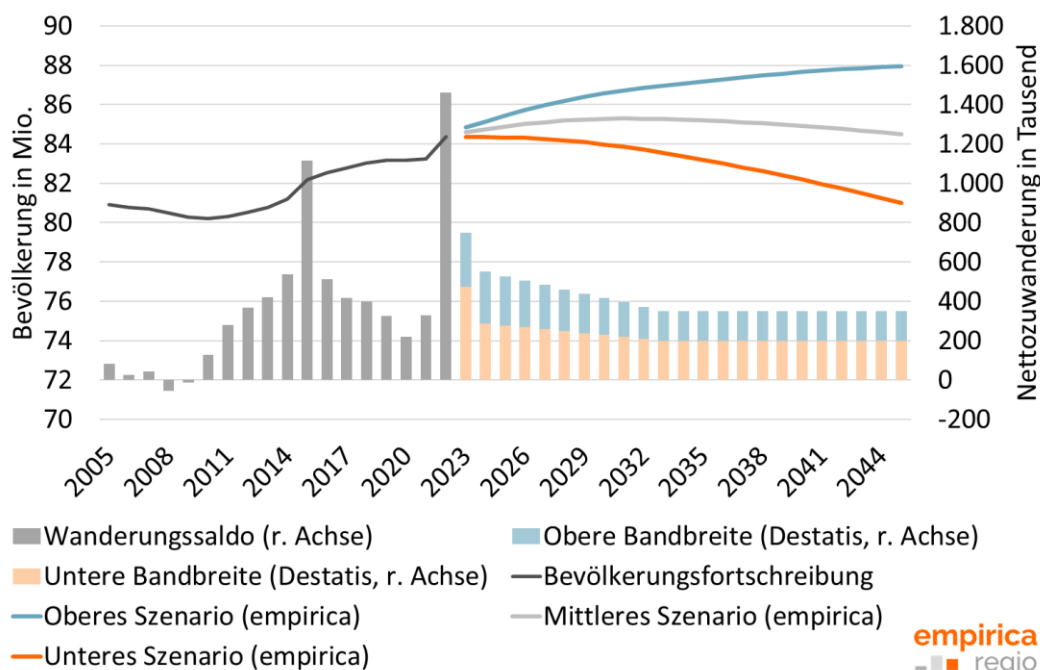
Die drei Szenarien lehnen sich sehr eng an die 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung von Destatis an:¹

- Das obere Szenario unterstellt einen mittleren Wanderungssaldo von 402 Tsd. p.a. (= Annahme W3 bei Destatis).
- Das mittlere entspricht dem Mittelwert des oberen und unteren Szenarios.
- Das untere Szenario unterstellt einen mittleren Wanderungssaldo von 183 Tsd. p.a. bis 2070 (= Annahme W1 bei Destatis).

¹ Online unter <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/begleittheft.html> (letzter Abruf: 25.01.2024)

Alle drei Szenarien unterstellen eine deutlich erhöhte Zuwanderung am Anfang der Prognose und ein Absinken der Zuwanderungszahlen bis auf ein konstantes Niveau ab 2033.

Abbildung 1: Einwohnerprognose Deutschland 2023 bis 2045



Bestellung der [regionalen Prognosedaten](#) oder Testzugang zur kompletten [Regionaldatenbank](#)

Quelle: empirica regio (empirica Bevölkerungsprognose 2024, Basisjahr 2022; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0)

empirica

Demnach verändert sich die Zahl der Einwohner von 2022 rund 84,3 Mio. bis zum Jahr 2045 auf

- 88,0 Mio. in der oberen Variante;
- 84,5 Mio. in der mittleren Variante;
- 81,0 Mio. in der unteren Variante.

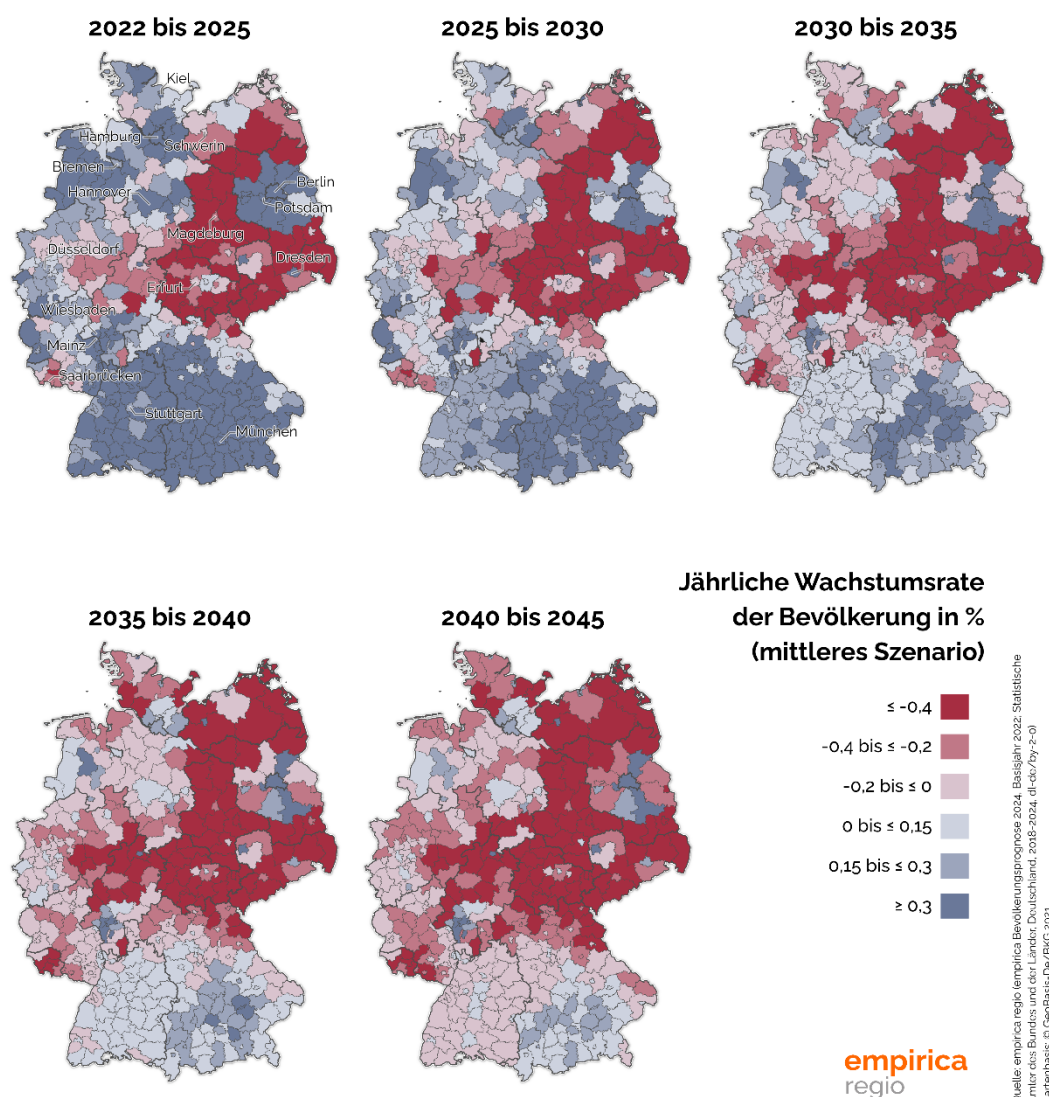
Die Zuwanderung aus der Ukraine im Jahr ist in der aktualisierten Prognose bereits Bestandteil des Basisjahres 2022. Das Statistische Bundesamt geht in vorläufigen Zahlen davon aus, dass die Zuwanderung im Jahr 2023 zwischen 680 und 710 Tausend lag und damit nur noch halb so hoch wie im Vorjahr.² Damit fällt die Zuwanderung im letzten Jahr etwas niedriger aus als die Annahme von 750 Tausend in der oberen Variante der 15. koordinierten Prognose. In der aktuellen empirica Prognose wird kein gesondertes Szenario mehr für die Ukraine gerechnet, denn für die Betrachtung eines Szenarios mit erhöhter Zuwanderung dient die obere Variante. Tatsächlich dürfte es langfristig zu weiteren, zyklischen Zuwanderungen infolge von Fluchtbewegungen kommen, so dass ein Absinken

² Online unter https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_035_124.html (letzter Abruf: 25.01.2024)

der Zuwanderung, wie es in der unteren Variante abgebildet wird, eher unwahrscheinlich ist.

Im Ergebnis wird sich das West-Ost und Nord-Süd-Gefälle weiter verstärken. Neben Baden-Württemberg und Bayern finden sich Regionen mit Bevölkerungszuwächsen vor allem im Rhein-Main-Gebiet, der Rheinschiene, in Nordwestniedersachsen, im Umland von Hamburg sowie von Berlin (vgl. Abbildung 2 für das mittlere Szenario). Aber selbst in diesen Regionen führt das mittlere Szenario in den 2030er Jahren zu einem Rückgang der Bevölkerungsdynamik. Bereits in den kommenden Jahren schrumpfen dagegen viele Landkreise in Ostdeutschland sowie in einigen westdeutschen Regionen wie Südniedersachsen, Nordhessen, dem südöstlichen Nordrhein-Westfalen oder dem südlichen Rheinland-Pfalz sowie dem Saarland.

Abbildung 2: Bevölkerungsprognose für Kreise bis 2045 (mittleres Szenario)



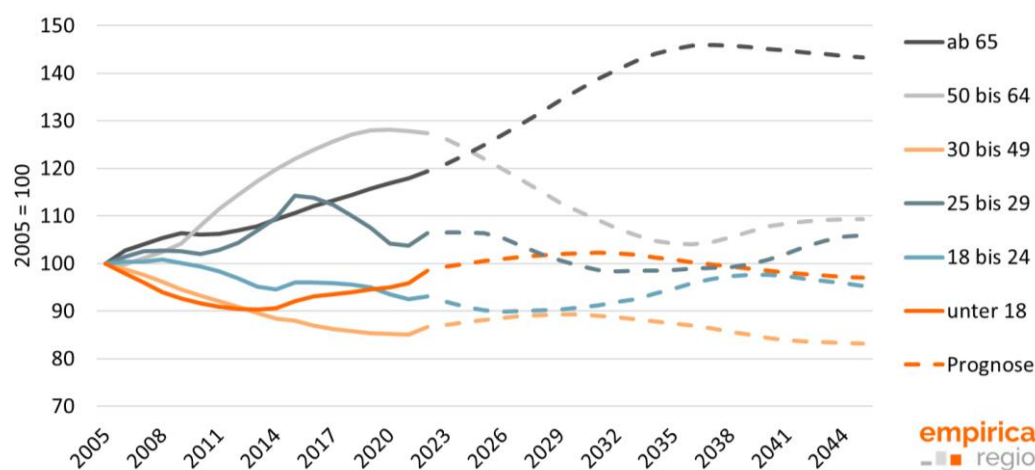
Bestellung der [regionalen Prognosedaten](#) oder Testzugang zur kompletten [Regionaldatenbank](#)

Quelle: empirica regio (Basis: empirica Bevölkerungsprognose 2024, Basisjahr 2022; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Während 2015/2016 vor allem junge Geflüchtete unter 30 Jahren und Familien nach Deutschland kamen, wodurch diese Altersklassen entsprechend am stärksten gewachsen sind, verteilen sich die Ukrainerinnen und Ukrainer viel stärker über verschiedenen Altersklassen, so dass es 2021 auf 2022 wanderungsbedingte Zuwächse in allen Altersgruppen unter 50 Jahren gab.

Die stärksten demografischen Veränderungen in der Prognose zeigen sich bei den Baby-Boomer-Jahrgängen, die in den nächsten Jahren in Rente gehen. Während die Zahl der Älteren ab 65 Jahren kontinuierlich weiter steigt (bis 2030 +14,4 % ggü. 2022), geht die Zahl der 50- bis unter 65-Jährigen deutlich zurück (-13 %). Die Anzahl der unter 18-Jährigen wird leicht steigen (+3,7 %). Dies führt ab 2029 auch zu einem Anstieg der 18 bis unter 25-Jährigen, obwohl diese Gruppe zunächst kleiner wird (2030 - 2,6 % ggü. 2022). Ebenfalls deutlich kleiner wird die Gruppe der 25- bis unter 30-Jährigen (-6,4 %). Die Zahl der 30- bis unter 40-Jährigen wird leicht wachsen (+3,1 %).

Abbildung 3: Einwohnerprognose Deutschland nach Alter 2023 bis 2045 (mittleres Szenario)



Bestellung der [regionalen Prognosedaten](#) oder Testzugang zur kompletten [Regionaldatenbank](#)

Quelle: empirica regio (empirica Bevölkerungsprognose 2024, Basisjahr 2022; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0) **empirica**

Kasten : Zur Methodik der empirica-Bevölkerungsprognose

empirica erstellt die regionalisierte Bevölkerungsprognose auf Basis der Kreis-Prognosen der Bundesländer und kalibriert diese auf ein einheitliches Basisjahr. Die empirica Bevölkerungsprognose ist damit keine eigens berechnete Prognose, sondern eine ergebnisorientierte Zusammenführung bestehender Länderprognosen. Letztere weisen aus unserer Sicht regionale Entwicklungen mit einer höheren Plausibilität aus als andere, bundesweite Kreisprognosen. Die regionalisierte Bevölkerungsprognose wird von empirica regio über eine Modellrechnung auf die Gemeindeebene heruntergebrochen.

Kalibrierung der Länderprognosen

Die Annahmen zu **Fertilität und Mortalität** in den Einzelprognosen der Länder sind weitestgehend vergleichbar und wurden beibehalten. Jedoch gibt es enorme Unterschiede bezüglich der Annahmen zu den **Wanderungen über die Landesgrenzen** und innerhalb

des jeweiligen Landes. Auch die unterschiedlichen Veröffentlichungsjahre und **Basiszeiträume** sowie abweichende Prognosehorizonte verursachen Inkonsistenzen. empirica regio hat deswegen eine doppelte Kalibrierung vorgenommen.

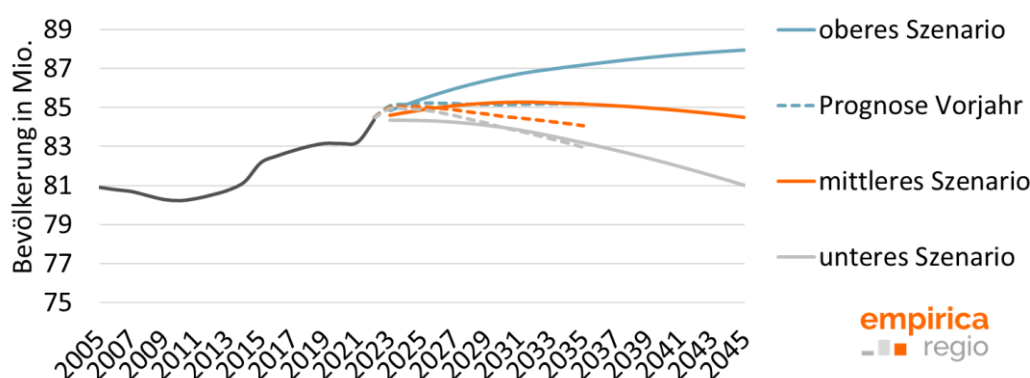
Die Ist-Werte des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2022 sollten als gemeinsame Ausgangsbasis einheitliche für alle Kreise dienen und die Summe der Binnenwanderungssalden über alle Kreise sollten bundesweit null ergeben. In einem **ersten Schritt** wurden daher alle prognostizierten relativen Veränderungen in den Kreisen der einzelnen Länderprognosen auf das Ausgangsjahr 2022 umgerechnet. In einem **zweiten Schritt** wurden die nicht harmonisierten und deswegen überhöhten Binnenwanderungsannahmen der zusammengeführten Länderprognosen eliminiert. Dazu wurden die Summen der zusammengeführten Prognosen der Länder auf das länderspezifische Niveau der bundesweit koordinierten 15. Bevölkerungsvorausberechnung kalibriert. Anschließend wurden anhand der relativen Gewichte die Kreisergebnisse ermittelt.

Unterschiede zur Bevölkerungsprognose 2023

Die empirica Bevölkerungsprognose 2024 unterscheidet sich zur Vorjahresprognose vor allem in der verwendeten koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Die 15. Vorausberechnung hebt die durchschnittliche, jährliche Nettozuwanderung im Vergleich zur vorherigen bundesweiten Prognose in allen Wanderungsszenarien deutlich an. Im oberen Szenario beträgt die jährliche Nettozuwanderung über den gesamten Prognosezeitraum 402 Tausend statt 311 Tausend, im unteren Szenario 183 Tausend statt 147 Tausend. Im oberen Szenario stabilisiert sich die Bevölkerungsdynamik langfristig, im mittleren Szenario sinkt die Bevölkerung zumindest bis 2045 nicht unter das Niveau von 2022.

Ein zweiter, wesentlicher Unterschied ist, dass die Prognose jetzt den Zeitraum bis 2045 abdeckt, statt bisher bis 2035. Damit können nun auch spezifische Kohorteneffekte sichtbar gemacht werden, die sich in den 2030er Jahren auf die Neubaunachfrage (siehe Kapitel 2) auswirken. Da die für die räumliche Entwicklung verwendeten Landesprognosen überwiegend in den 2030er Jahren enden, hat empirica regio die Entwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten eigenhändig fortgeschrieben.

Abbildung 4: Vergleich der empirica Bevölkerungsprognose 2023 und 2024



Bestellung der [regionalen Prognosedaten](#) oder Testzugang zur kompletten [Regionaldatenbank](#)

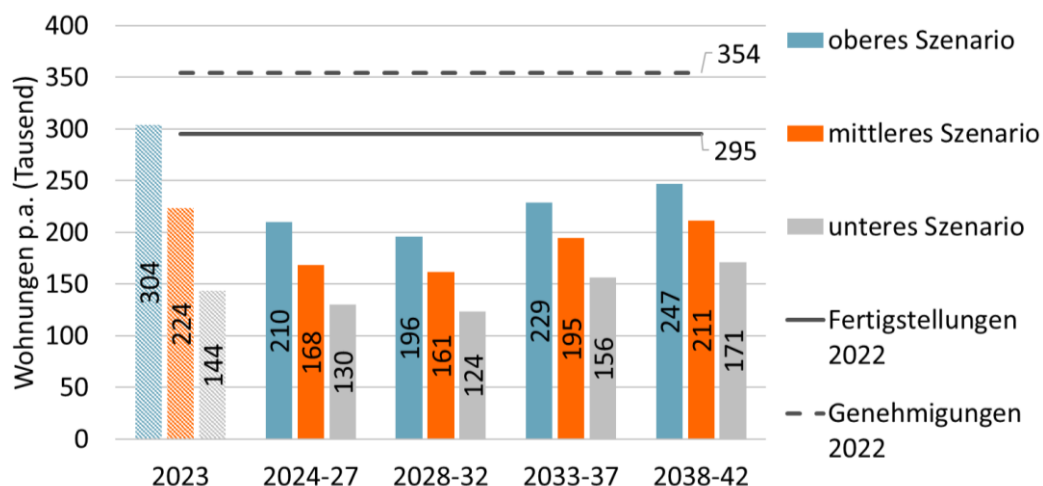
Quelle: empirica regio (empirica Bevölkerungsprognose 2024, Basisjahr 2022; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0) empirica

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 5).

Abbildung 5: Mittlere jährliche Neubaunachfrage Deutschland 2023 bis 2042

Ohne Nachholbedarf (daher eher Untergrenze)



Bestellung der [regionalen Prognosedaten](#) oder Testzugang zur kompletten [Regionaldatenbank](#)

Quelle: empirica / empirica regio (empirica Wohnungsmarktprognose 2024/2025, Basisjahr 2022) **empirica**

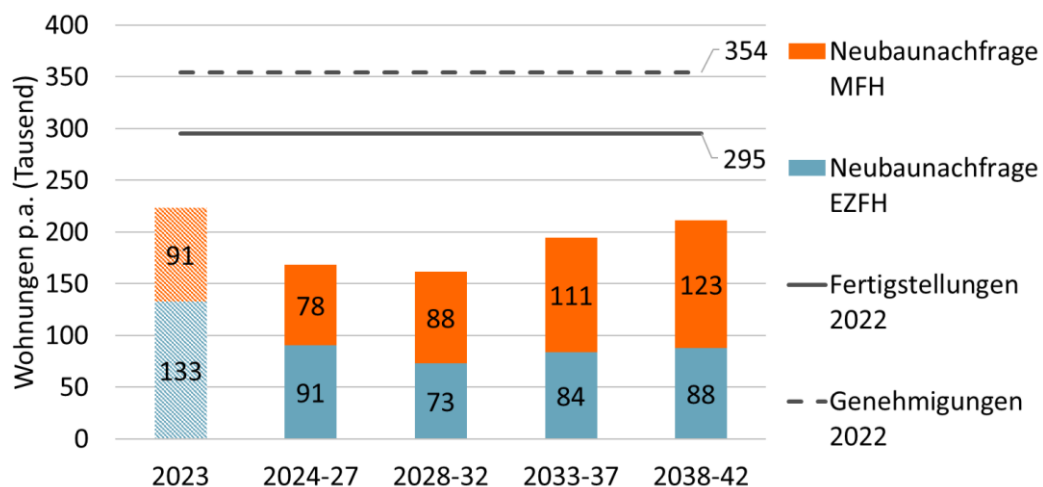
Im Zeitraum 2024 bis 2027 liegt die jährliche Neubaunachfrage dann bei

- 210 Tsd. in der oberen Variante;
- 168 Tsd. in der mittleren Variante;
- 130 Tsd. in der unteren Variante.

Trotz des prognostizierten bundesweiten Rückgangs der Bevölkerung steigt die Neubaunachfrage in den 2030er Jahren wieder leicht an. Dies ist auf eine wachsende qualitative Zusatznachfrage (z.B. kaum neue altersgerechtes Wohnen; vgl. Abschnitt 6.3), aber auch auf regionale Unterschiede bei der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie auf Veränderungen der demografischen Struktur zurückzuführen. Vor allem in wachsenden Regionen steigt die Nachfrage dann wieder stärker als in den Vorjahren. Zusätzlich ist in der langen Frist von einer steigenden Zahl älterer Menschen auszugehen, was bei gegebener Einwohnerzahl zu einer höheren Anzahl an Haushalten führt.

Abbildung 6: Zusammensetzung der Neubaunachfrage (mittleres Szenario)

Ohne Nachholbedarf (daher eher Untergrenze)



Bestellung der [regionalen Prognosedaten](#) oder Testzugang zur kompletten [Regionaldatenbank](#)

Quelle: empirica / empirica regio (empirica Wohnungsmarktprognose 2024/2025, Basisjahr 2022) **empirica**

Differenziert man die Neubaunachfrage nach WE in EZFH (Eigenheime) und MFH (Geschosswohnungen), zeigt sich, dass vor allem die Nachfrage nach EZFH sinkt (2023 zu 2028-2032: -45 %), während die MFH-Nachfrage kaum nachgibt (-3 %).

Kasten : Zur Methodik der empirica-Wohnungsmarktprognosen

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.

Demographisch und qualitativ induzierte Zusatznachfrage

Anders gehen dagegen **Schätzungen von empirica** oder des 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

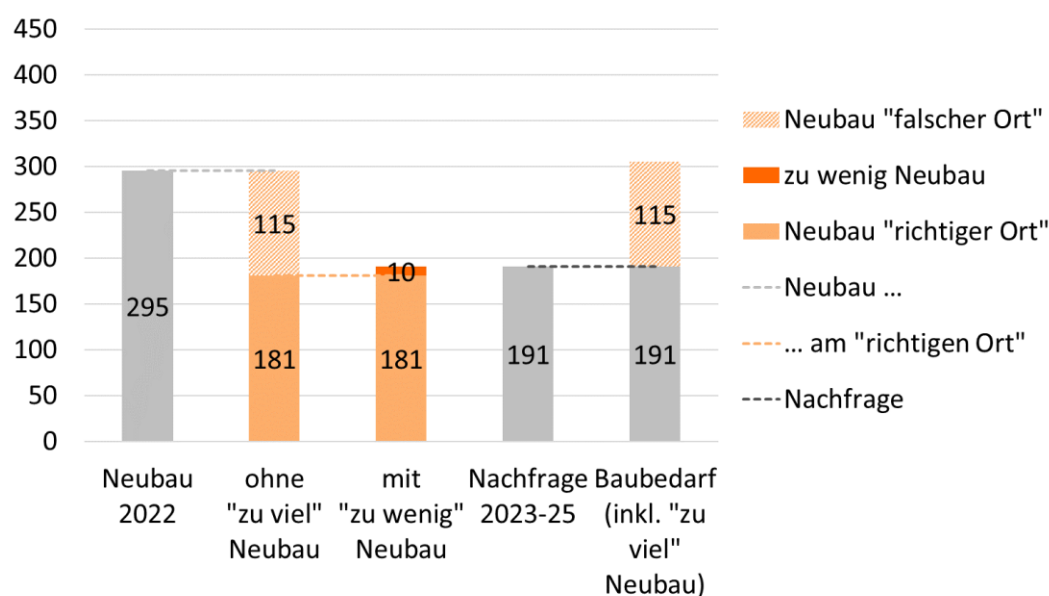
welchem Preissegment fehlen, sondern wie viele Wohnungen künftig aufgrund (regional) steigender Einwohner-/Haushaltszahlen zusätzlich benötigt werden (Neubaunachfrage/-bedarf). Implizit wird bei solchen Prognosen unterstellt, dass die Wohnungen auch (wieder) „bezahlbar“ sind, wenn ausreichend viele gebaut werden. Denn aktuell sind viele Bestandswohnungen vor allem 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 (Brand-, Schall-, Klimaschutz etc.) sowie am knappen und daher teuren Bauland, aber zunehmend auch an Kostensteigerungen durch Personal- und Fachkräftemangel.

3 Zu viele und trotzdem zu wenig Wohnungsbau

Vergleicht man unsere Nachfrageprognose für den Zeitraum 2023-25 (191 Tsd. WE) mit den tatsächlichen Fertigstellungen im Jahr 2022 (295 Tsd. WE), dann scheint es so, als wären rund 104 Tsd. Wohnungen zu viel gebaut worden ($295 - 191 = 104$). Allerdings ist es irreführend, nur die bundesweit aggregierten Zahlen zu betrachten. Dieselbe Rechnung auf Kreisebene zeigt nämlich, dass es Regionen mit „zu viel“ und andere mit „zu wenig“ Neubau gibt.

Abbildung 7: Bundesweite Neubaulücken im mittleren Szenario 2023-25



Bestellung der [regionalen Prognosedaten](#) oder Testzugang zur kompletten [Regionaldatenbank](#)

Quelle: empirica / empirica regio (empirica Wohnungsmarktprognose 2024/2025, Basisjahr 2022) **empirica**

Insgesamt summiert sich das „zu viel“ dann sogar auf 115 Tsd. Wohnungen am „falschen“ Ort, das „zu wenig“ auf 10 Tsd. Wohnungen (zur Frage was damit passiert vgl. Kasten 6 und Kasten 7). Mit anderen Worten: Von den 295 Tsd. gebauten Wohnungen tragen nur 181 Tsd. WE zur Milderung der Knappheiten vor Ort bei (Neubau am „richtigen“ Ort).

Nochmal anders formuliert: Man hätte statt 295 Tsd. WE mindestens 305 Tsd. WE bauen müssen ($295 + 10 = 305$), um die mengenmäßige Knappheit am „richtigen“ Ort kompensieren zu können (da 115 Tsd. WE am „falschen“ Ort entstanden sind).

Kasten 3: Wieso werden zu viele Wohnungen gebaut?

Es gibt eine Vielzahl theoretischer (z.B. Informationsasymmetrien) und praktischer Ursachen, warum „zu viel“ und am „falschen“ Ort gebaut wird. Wir wollen hier nur auf die praktischen eingehen und da gibt es zwei sehr relevante Gründe.

Der naheliegendste Grund ist, dass am „richtigen“ Ort kein Platz ist, also kein Bauland verfügbar ist. Im Ergebnis wird dann die tatsächliche Suburbanisierung größer sein als in den Bevölkerungsprognosen erwartet und natürlich größer als bei ausreichend vorhandenem Bauland nötig gewesen wäre. Ein Großteil der Abwanderung ins Umland der Städte passiert eben oft unfreiwillig in dem Sinne, dass die Menschen lieber in der Stadt geblieben wären, wenn sie dort etwas Passendes gefunden hätten. Diese „zu viel“ gebauten Wohnungen sind also mengenmäßig erforderlich, nur nicht notwendig an diesem Ort.

Der andere Grund für Wohnungsbau am „falschen“ Ort hat seine Wurzeln darin, dass vor Ort zwar rein mengenmäßig ausreichend viele Wohnungen vorhanden sind, dieser Bestand aber nicht den Präferenzen oder Qualitätsansprüchen der Nachfrager entspricht (qualitative Zusatznachfrage). Typischerweise findet man in solchen Regionen oft viele ältere, nicht modernisierte Wohnungen oder viele leerstehende, aber nicht marktaktive Geschosswohnungen. Der Neubau findet dann häufig in Form von Eigenheimen oder eigenheimähnlichen Wohnformen statt. Diese „zu viel“ gebauten Wohnungen sind also mengenmäßig nicht erforderlich, sie produzieren 1:1 Leerstand vor Ort. Allerdings ist zu beachten, dass sich diesen Menschen als Alternative eine Abwanderung bietet, was ebenfalls zu Leerständen vor Ort führen würde. Idealerweise würde man Möglichkeiten suchen, die bestehenden Leerstände so zu reaktivieren, dass Neubau unnötig wird (z.B. Jung kauft Alt-Programme für innerörtliche Leerstände).³

Kasten 4: Qualitative Zusatznachfrage und „zu viel“ Neubau

Die qualitative Zusatznachfrage (vgl. Abschnitt 6.3) erklärt die hohe Neubautätigkeit, wie sie zum Beispiel in demographisch schrumpfenden Landkreisen trotz steigender Leerstände zu beobachten ist. Dort hat man - vereinfacht gesagt - die Wahl zwischen qualitativ einfachen und leerstehenden Geschosswohnungen in Plattenbauweise oder dem Neubau eines Eigenheims. Also zeigen die Menschen Eigeninitiative und bauen auf preiswertem Bauland und ggf. mithilfe des Baukindergeldes ihr Eigenheim (oder renovieren ein leerstehendes).

Zuweilen wird diesen Menschen dann vorgeworfen, sie zersiedeln unnötig die Landschaft. Aber jeder, der diesen Vorwurf erhebt, sollte sich einmal selbst vor die Wahl stellen: Einzug in die unattraktive Geschosswohnung 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

³ Vgl. [Denkpapier „Jung kauft Alt“](#) im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen (2022).

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).

4 Gibt es jetzt (noch) einen Nachholbedarf?

Vergleicht man die früheren Prognosen zur Neubaunachfrage von empirica mit den damaligen Fertigstellungen, dann ergibt sich über viele Jahre hinweg ein jährliches Defizit nicht bzw. zu wenig gebauter Wohnungen. Müssen diese 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, zogen 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 mithin würden die (inflationsbereinigten) Mietpreise cet.par. nicht weiter steigen. Besteht das politische Ziel nun aber darin, Mietpreise am Markt 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).

Die Nachfrage wird sich auf jeden Fall verlagern, das zeigen die zunehmende Suburbanisierung aus den bisherigen Schwarmstädten sowie die veränderten Schwarmwanderungen; so ziehen junge Brandenburger mittlerweile seltener nach Berlin, dafür öfter nach Rostock, Leipzig oder Chemnitz. Mittlerweile ziehen sogar einstige Schwarmhaushalte zurück in die (ländliche) Region, aus der einer der beiden Lebenspartner ursprünglich stammt. Wie viele Haushalte davon betroffen 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](#)).

Kasten 5: Nochmal - Wie viele „bezahlbare“ Wohnungen fehlen?

Ohnehin muss man nicht jede fehlende „bezahlbare“ Wohnung neu bauen. Vielmehr können etwas zu teure Bestandswohnungen auch durch Subventionen verbilligt werden. Dazu gibt es mehrere Möglichkeiten: ältere Wohnungen können mit Mitteln des sozialen

Wohnungsbau modernisiert werden (Objektförderung), im Gegenzug muss der Vermieter die Wohnung an untere Einkommensgruppen und zu niedrigeren Mieten überlassen.

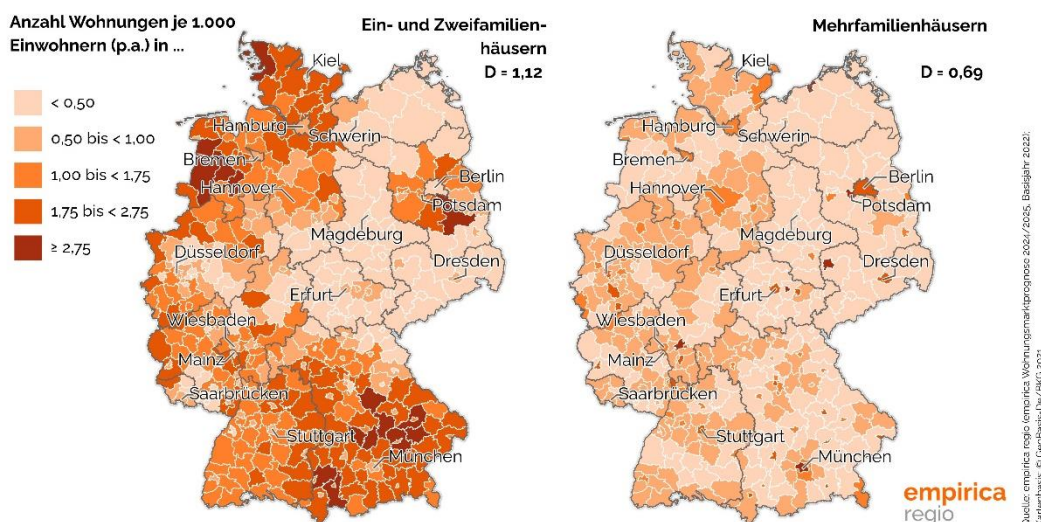
Daneben gibt es in Deutschland auch das Wohngeld bzw. übernimmt der Staat bei Bürgergeldbeziehern die Kosten der Unterkunft (KdU) komplett. Bei dieser sogenannten Subjektförderung wird jeweils vorab die Bedürftigkeit überprüft. Aktuell leidet die Subjektförderung allerdings an einem Problem: So werden im Rahmen der KdU nur „angemessene“ Wohnungen bezahlt. Allerdings wird diese „Angemessenheit“ von jeder Kommune bzw. jedem Landkreis anders und teils sehr restriktiv festgelegt; im Ergebnis sind am Markt oft gar keine „angemessenen“ Wohnungen verfügbar. Dann findet ein Kostensenkungsverfahren statt und je nach Ergebnis übernimmt die Kommune die Mehrkosten oder müssen Bürgergeldbezieher einen Teil ihrer Wohnkosten aus den Regelsätzen selbst bezahlen. Hier ist dringend eine Reform erforderlich (vgl. empirica paper [245](#) und [252](#)).

5 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 2024 bis 2027 für das mittlere Szenario 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, Geschosswohnungen eher in Großstädten. Rein mengenmäßig fehlen diese in relevanter Stückzahl fast ausschließlich in den größeren Städten und deren Umland - allerdings weitaus weniger ausgeprägt als in den früheren Prognosen.

Abbildung 8: Regionaler Neubaunachfrage 2024 bis 2027



Bestellung der [regionalen Prognosedaten](#) oder Testzugang zur kompletten [Regionaldatenbank](#)

Quelle: empirica / empirica regio (empirica Wohnungsmarktprognose 2024/2025, Basisjahr 2022) **empirica**

Kasten 6: Was passiert, wenn mehr (weniger) neue Wohnungen gebaut werden?

Wenn mehr (weniger) Wohnungen als die prognostizierte Anzahl gebaut werden, dann werden **auf der Angebotsseite** zunächst der Leerstand steigen (sinken) und z.B. das Aufkommen von Nah- und Fernpendlern sinken (steigen). Darüber hinaus würden wohl in Regionen mit überschüssigem (knappem) Wohnungsraum durch Zusammenlegung (Teilung) Wohnungen vergrößert (verkleinert) und so das absolute Angebot verkleinert (vergrößert), das familiengerechte Angebot vergrößert (verkleinert) oder bislang bewohnte (zweckentfremdete) Einheiten zweckentfremdet werden (wieder als Wohnung angeboten werden).

Außerdem würden **auf der Nachfrageseite** auch die zuletzt gestiegene Haushaltsgröße wieder sinken (weiter steigen), weil junge Erwachsene das Elternhaus früher (später) verlassen und z.B. während der Ausbildung nicht (wieder) zu Hause wohnen bleiben. Auf jeden Fall aber fielen (stiegen) die Miet- und Kaufpreise in den betroffenen (knappen) Städten und Ortslagen ab (an), wenn die Zusatznachfrage jetzt (nicht) durch mengenmäßig und qualitativ ausreichende Zusatzangebote befriedigt würde. Darüber freuen sich (Darunter leiden) dann vor allem mobile, jüngere Haushalte und Einkommensschwächere.

Kasten 7: 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 – vor allem junge Familien –, die sonst gerne im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen würden, wird weiterhin gezwungen sein, ins Umland abzuwandern, ein anderer Teil wird bleiben und möglichst „einfamilienhausähnliche“ 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), vier und mehr Zimmer sowie großzügige Unterstellmöglichkeiten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es seit langem nur verschwindend wenige Beispiele für solche familienfreundliche Bautypologien im städtischen Geschosswohnungsbau gibt. Insofern zeigen die Prognosen vor allem an, welche Neubaumengen am Markt abgesetzt werden könnten, wenn das entsprechende – familienfreundlichere (!) – 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 sonst leerstehendes – Eigenheim zur Selbstnutzung zu kaufen. Das betrifft vor allem eher unterdurchschnittlich Verdienende sowie darunter Haushalte mit handwerklichen Fähigkeiten, die das „in die Jahre gekommene“ Eigenheim mit viel Eigenarbeit renovieren können.

6 Methodik

Grundlage aller Prognosen ist die „empirica Bevölkerungsprognose 2024“ mit dem Basisjahr 2022. Darauf aufbauend hat empirica eine Haushaltsprognose erstellt, ebenfalls mit dem Basisjahr 2022. Nach Abzug der Untermieterhaushalte und zzgl. der Nachfrage nach Zweitwohnungen ergibt sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte. Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein-/Zweifamilienhäuser (EZFH) nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

6.1 Zusätzliche Nachfrage durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten: Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/Zweifamilienhäusern“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben, vier oder mehr Zimmer bieten und einen möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen haben (z. B. „Stadtvilla“). Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der vorliegenden Prognose gibt es zwei Ursachen für eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote. Zum einen der Kohorteneffekt und zum anderen der Angebotseffekt. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger in einem Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Betroffen sind also ältere Rentnerhaushalte. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden, fiel vor allem im Westen aber zuletzt immer schwächer aus. Im Unterschied dazu beschreibt der Angebotseffekt einen exogenen Anstieg der Ein-/Zweifamilienhausquote, der alle Altersklassen betrifft. Dieser Anstieg wird mit der verbesserten Angebotspolitik begründet, die sich in den empirischen Daten, die den Modellparametern zugrunde liegen, immer noch nicht vollständig niedergeschlagen hat. Tatsächlich kann im früheren Bundesgebiet seit einigen Jahren beobachtet werden, dass insbesondere suburbane Kommunen im Wettbewerb um junge Haushalte eine eigentumsfreundlichere und damit eine Einfamilienhausfreundlichere Baulandpolitik eingeschlagen haben; unterstützt wurde dieser Prozess auch durch die erheblich niedrigere Baulandpreise in peripheren oder Schrumpfungsregionen. Lange Zeit war die Wohnungspolitik jedoch eher auf Geschosswohnungen ausgerichtet. Dies belegen die im internationalen Vergleich niedrigen Ein-/Zweifamilienhausquoten hierzulande.

6.2 Zusätzliche Nachfrage durch Binnenwanderung (regionaler Mismatch)

Bei regionalisierten Wohnungsnachfrageprognosen gibt es einen weiteren Grund dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der bundesweiten Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis

A durch Wegzug sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand in B unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Würde man nur eine landesweite Prognose erstellen, könnte man diesen regionalen Mismatch nicht bestimmen. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region würden saldiert. Erst die Berücksichtigung solcher regionaler Diskrepanzen vermeidet diesen Fehler.

6.3 Zusätzliche Nachfrage durch qualitative Zusatznachfrage

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demografischen Schrumpfungsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Wohnungsbestandes von diesem Bedarf ergibt dort den quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein sogenannter Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterliegen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung in der Regel 0,1 bis 0,5 Prozent des Bestandes).

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z. B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubaunachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für einen Neubau haben. Oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager ihre Präferenzen geändert haben (z. B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine von empirica entwickelte Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus, wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr die Anforderungen der Nachfrager erfüllt. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe der Effekte als Neubaunachfrage (und nicht als Neubaubedarf).

BESTELLOPTIONEN FÜR DIE PROGNOSEN

Sie haben Interesse an Daten aus der empirica-Wohnungsmarktprognose 2024? Die Ergebnisse unserer Prognosemodelle sowie viele weitere Datengrundlagen erhalten Sie bei der empirica regio

- als Zugang zur **empirica Regionaldatenbank** (Marktstudio oder RESTful API)
- oder als individuelle **Einzelbestellung**.

Nehmen Sie gerne Kontakt auf, damit wir für Sie ein geeignetes Angebot erstellen können.



Für einen unverbindlichen **Testzugang** oder weitere Informationen zur **Prognose** kontaktieren Sie uns

www.empirica-regio.de

info@empirica-regio.de

+49 (228) 914 89 - 214

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 1.800 Indikatoren sowie Daten für mehr als 10.000 Gemeinden, 400 Kreise und zahlreichen Vergleichsregionen.

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

Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

Die **empirica regio GmbH** ist ein Tochterunternehmen der empirica und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert. Mit der empirica Regionaldatenbank als wichtigstes Produkt bündeln wir moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how zum Immobilienmarkt in einer Hand.

EMPIRICA WORKING PAPERS

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

Nr.	Autor, Titel
272	BRAUN, R. UND GRADE, J. (2024), Wohnungsmarktprognose 2024.
271	BRAUN, R. UND GRADE, J. (2023), Wohnungsmarktprognose 2023.
270	GRADE, J. (2023), Bevölkerungsprognose 2023.
269	SIMONS, H. UND SALLA, A. (2022), Wohnungsfertigstellungsprognose für Berlin 2022.
268	HEISING, P. UND DUNKEL, M. (2022), Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten – Zeitversetzte Folgen der drastischen Energiepreissteigerungen für die Angemessenheit von Heizkosten bei KdU-Beziehern.
267	HEISING, P. (2022), Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter – Eine Gedankenskizze.
266	BRAUN, R. (2022), Dem Schweinezyklus geht das Futter aus – Teil 2: Was machen jetzt die Mieten?
265	BRAUN, R. (2022), Dem Schweinezyklus geht das Futter aus – Teil 1: Fallen die Kaufpreise jetzt?
264	SIMONS, H. UND WEIDEN, L. (2022), Mit zweierlei Maß messen! – Zur Notwendigkeit unterschiedlicher Definitionen angespannter Wohnungsmärkte.
263	BRAUN, R. UND FUCHS, L. (2022), Wohnungsmarktprognose 2022/23 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2035.
262	WEIDEN, L. UND HEISING, P. (2021), Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit.
261	HEYN, T. (2021), Kommentar zu 50 Jahren Städtebauförderung.
260	BRAUN, R. (2021), Eigenheim und die Nebelkerzen – Ein Kommentar.
259	HEISING, P., WEIDEN, L. UND NOSTADT, M. (2020), Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten - Diskussion über die Sinnhaftigkeit ihrer Deckelung.
258	HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2020), Die Bezahlbarkeit von Wohnraum – Was sich Niedrigeinkommensbezieher (nicht) leisten können.
257	HEISING, P. (2020), Wer kauft mir meine fertigen Kinder ab? - Eine Glosse zum demographischen Wandel in Deutschland.
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 Wollmilchsaue.
- [248](#) BRAUN, R. (2019), Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.
- [247](#) BRAUN, R. (2019), Filterkaffee statt Coffee-to-go: Eine reformierte Wohnungsbauprämie 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 Wohnungsmarktpolitik
- [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 THOMSCHE, 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](#) KAUEMANN, G., THOMSCHE, 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 THOMSCHE, 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](#) THOMSCHE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin.
- [225](#) BRAUN, R. (2015), Das Riester-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern 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.
-