

# Corona und die Immobilienpreise

War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt?

empirica-Paper Nr. 255



**empirica**

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](http://www.empirica-institut.de)

ISSN 2510-3385

## **Autoren**

**Dr. Reiner Braun, Prof. Dr. Harald Simons**

**Download** (V3/20.05.2020: redaktionelle Änderungen; V2/14.04.2020: Fußnote S. 4 ergänzt)

[http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/empi255rb.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi255rb.pdf)

Keywords: Corona Krise, Mieten, Immobilienpreise

**9. April 2020**

## INHALTSVERZEICHNIS

Corona und die Immobilienpreise.....	1
1. Die Ausgangslage.....	1
2. Was ändert sich durch Corona? .....	3
2.1 Kurzfristige Effekte: Eingefrorene Preise .....	3
2.2 Mittelfristige Effekte: Eine Delle .....	4
2.3 Langfristige Effekte: Erholung in Sicht.....	5
3. Fazit .....	5
3.1 Marktveränderungen .....	6
3.2 Politische Veränderung .....	6
EMPIRICA WORKING PAPERS .....	8
EMPIRICA REGIO.....	11
1. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen.....	11
2. empirica regio Marktstudio .....	11
3. Gebündelte Wohnungsmarktexpertise .....	11

## CORONA UND DIE IMMOBILIENPREISE

### War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt?

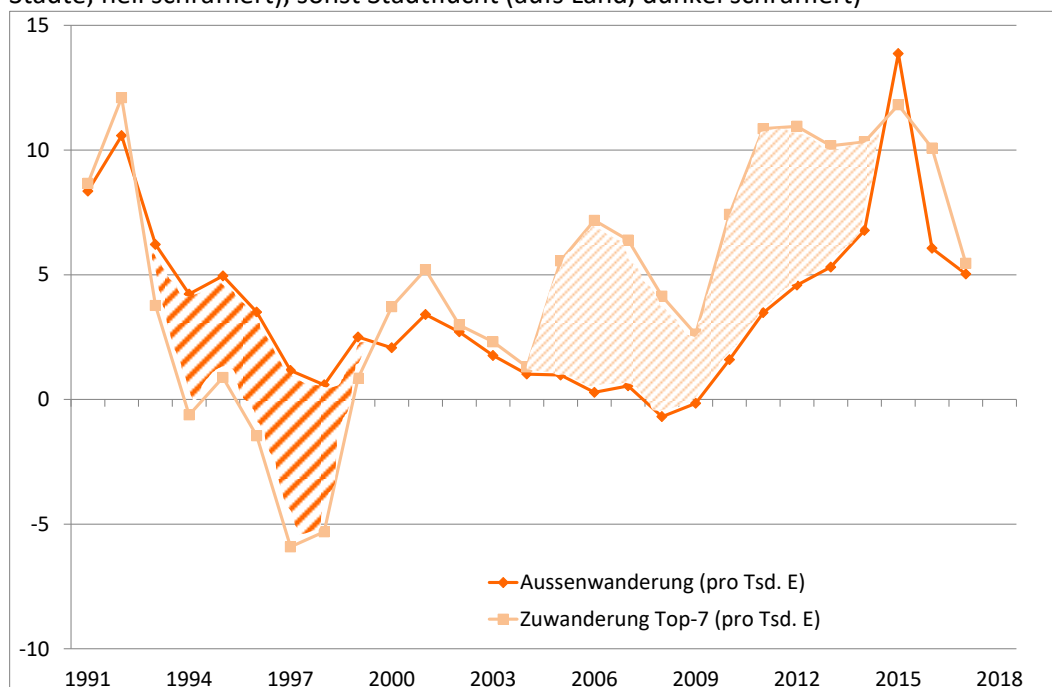
Wie schon nach 9/11 im Jahr 2001 oder nach der Finanzkrise 2008 wird die Immobilien-Welt auch nach Corona nicht völlig aus den Angeln gehoben sein. Wohl aber wird es auch diesmal graduelle Veränderungen geben. Nach wie vor wird jedoch gelten: Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis – sei es der Kaufpreis oder die Miete.

#### 1. Die Ausgangslage

Nach 15 Jahren Binnenwanderung in die Schwarmstädte und nach zehn Jahren kumulierender Zuwanderung aus dem südeuropäischen, gefolgt vom osteuropäischen Ausland sowie dem Nahen Osten war der **Nachfrageschock** auf dem Wohnungsmarkt ohnehin **am Abflauen** (vgl. Abbildung 1). Durchschnittsverdiener und Familien sind ins Umland geflüchtet, Studierende und Berufsanfänger haben sich Ausweichstädte wie Pforzheim oder Magdeburg gesucht, junge Menschen sind länger bei den Eltern geblieben oder haben sich verstärkt in Wohngemeinschaften organisiert.

#### Abbildung 1: Nachfrage - Wanderung nach und innerhalb Deutschlands

Wenn „Zuwanderung Top-7“ größer als „Aussenwanderung“, dann Landflucht (in die Städte; hell schraffiert), sonst Stadtflucht (aufs Land; dunkel schraffiert)



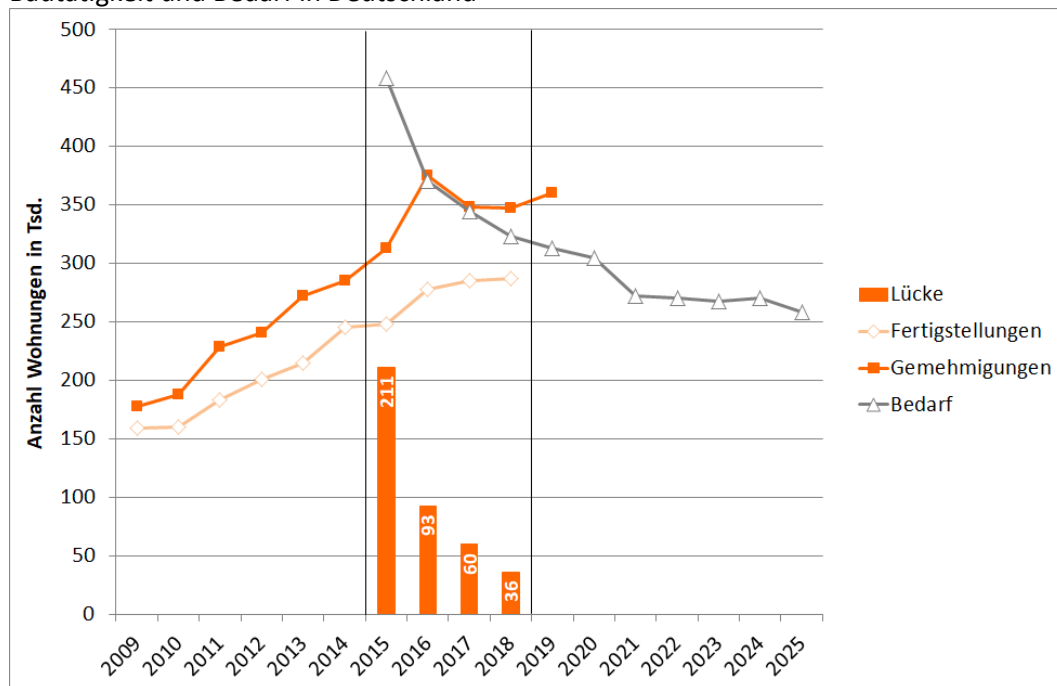
Quelle: empirica-regio

Nach einem historischen Minimum der **Bautätigkeit** wurde die Wohnungsproduktion zwischen 2008 und 2018 auf knapp 300 Tsd. Einheiten **verdoppelt**, der jährliche Zusatzbedarf wird mittlerweile in etwa gedeckt, neue Knappheiten entstehen damit fast keine

mehr (vgl. Abbildung 2). Die Genehmigungen liegen sogar über dem Zusatzbedarf, so dass der aktuelle Umfang der Fertigstellungen grundsätzlich noch eine ganze Weile aufrechterhalten werden könnte.

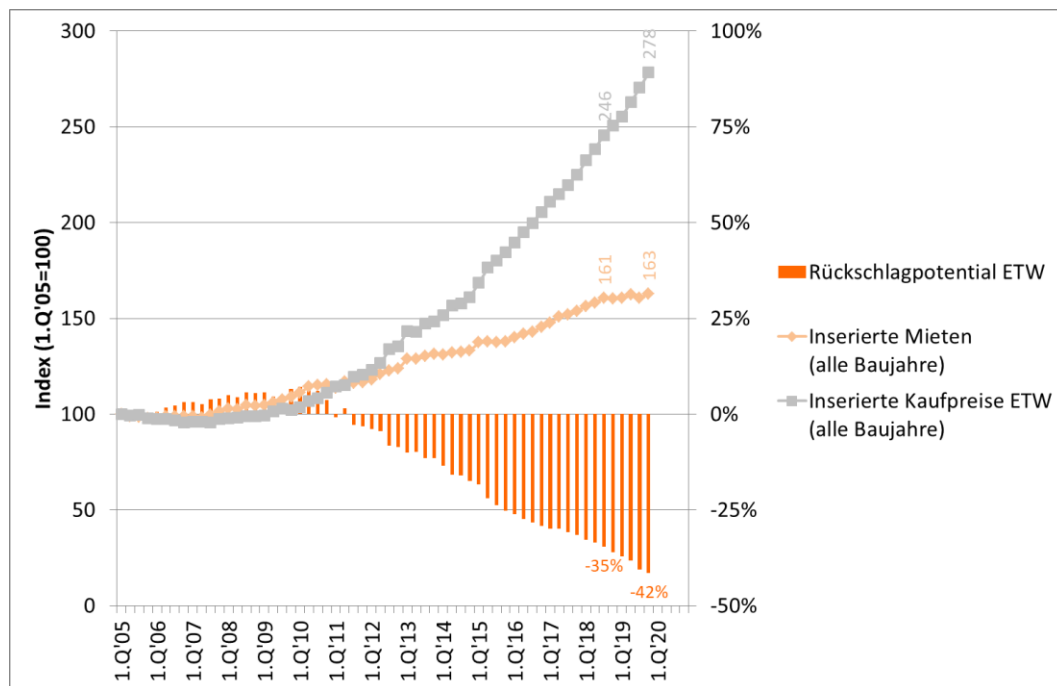
**Abbildung 2: Angebot - Lange ein Schnapsglas, jetzt ein Bierfass**

Bautätigkeit und Bedarf in Deutschland



Quelle: empirica-regio

**Abbildung 3: Preise - Mieten vs. Kaufpreise (Hedonik, nur A-Städte)**



Quelle: empirica-regio (empirica-systeme Marktdatenbank | bis 2012 IDN Immodaten)

Im Ergebnis **stagnieren** die inserierten **Neuvertragsmieten** in den Top 7-Städten seit rund eineinhalb Jahren (vgl. Abbildung 3). Die Kaufpreise sind zwar weiter gestiegen, das hat aber nichts mit Wohnraumknappheit zu tun. Vielmehr reflektieren steigende Kaufpreise den höheren Barwert künftiger Mieteinnahmen und damit die weiterhin gesunkenen Zinsen. Zusammenfassend kann man daher feststellen: Der längste **Wohnungsmarktzyklus** der Bundesrepublik hätte jetzt auch ohne Corona allmählich sein **Ende gefunden**.

## 2. Was ändert sich durch Corona?

Zunächst müssen jetzt die spezifischen Eigenarten des Wohnungsmarktes beachtet werden. Während die Börse um 40% gefallen ist, ist der **Immobilienmarkt kurzfristig schlicht eingefroren**. Das liegt an den langen Transaktionszeiträumen: für Besichtigungen, Notartermine und Kreditanträge vergehen nicht selten Tage, oft sogar Wochen. Ist die Börse ein rauschender Gebirgsbach, dann sind Immobilientransaktionen ein zäher Lavaström.

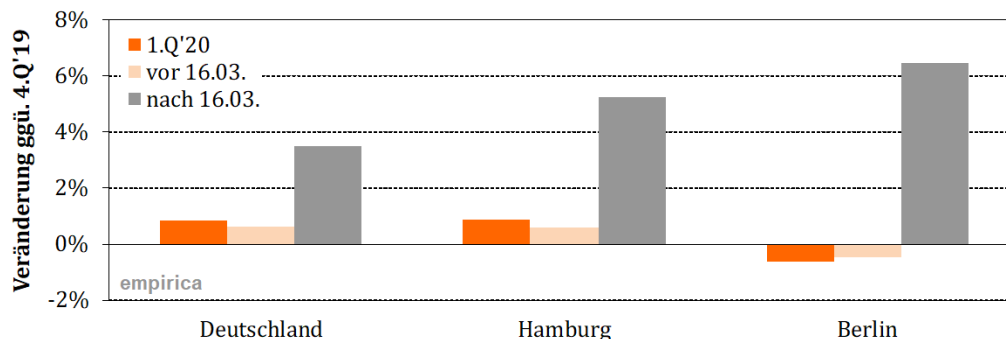
Das ist aber auch gut so, denn Unsicherheit ist Gift. Je später der Markt reagiert, umso geringer ist die verbleibende Dosis und desto weniger übertreiben die Preise nach unten. Hinzu kommt, dass (Wohn-)Immobilien weiterhin ein stabiles Geschäftsmodell haben. Im Unterschied etwa zur Automobilindustrie, die angebotsseitig (Zulieferteile und Mitarbeiter fehlen) wie nachfrageseitig (Käufer fehlen wegen geschlossener Geschäfte und Einkommensunsicherheit) Probleme hat, gilt für Wohnungen: die Mietverträge laufen weiter, die Nachfrage der Mieter bleibt bestehen. Gleichwohl stellt sich die Frage nach der Höhe einer jetzt noch verbleibenden Kaufkraft und damit nach dem künftigen Miet- und Preispotential.

### 2.1 Kurzfristige Effekte: Eingefrorene Preise

Unsere aktuellen Sonder-Auswertungen zeigen, dass die Zahl der Erstinserate im ersten Quartal 2020 ab Beginn der Kontaktbeschränkungen zum 16. März stark eingebrochen ist. Die neu inserierten Mieten und Preise liegen dabei signifikant höher als vor dem 16. März.

#### Abbildung 4: Veränderung der inserierten Mieten (alle Bj.) 1.Q'20 ggü. 4.Q'19

Q1 insgesamt / Q1 vor / Q1 nach dem 16. März 2020



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

Dieser Effekt reflektiert allerdings einen **Strukturbruch der Inserate und keinen echten Preiseffekt**: Mutmaßlich wurden die preiswerten Objekte zurückgezogen, weil dort der jetzt erforderliche (digitale) Vermarktungsaufwand nicht lohnt. Umgekehrt entstehen bei hochwertigeren Objekten größere Verluste, wenn die Verwertung stockt. Abgesehen davon werden „Notverkäufer“ – also Anbieter mit dringendem, Corona-bedingtem Liquiditätsbedarf – zunächst noch versuchen, die „alten“ Preise zu erzielen. Insofern liefern die inserierten Angebote derzeit wenig Information für die mittelfristige Entwicklung von Mieten und Preisen.

## 2.2 Mittelfristige Effekte: Eine Delle

Auf Jahressicht wird die Preisentwicklung vom BIP abhängen: Je stärker und je länger die Rezession, desto schärfer der Preiseffekt. Da eine **Rezession unvermeidlich** ist, gilt dies auch für die Entwicklung der **Kaufpreise**. Dafür sprechen vier Gründe:

- **Steigende Zinsen**  
(Hoher Liquiditätsbedarf wegen Einkommensverlusten, mehr Staatsschulden, Kapitalbedarf für Umstellung der Produktion und Lieferketten sowie verstärkte Lagerhaltung);
- **Geringerer demographischer Zusatzbedarf**  
(Grenzen dicht, die Schwarmwanderung war auch ein Wohlstandseffekt und die sowieso Entwicklung: Zyklusende, Suburbanisierung, Ausweichstädte);
- **Notverkäufe wegen Liquiditätsentzug**  
(Ausmaß abhängig vom Umfang der Corona-Subventionen für Freiberufler/Selbständige und Familienbetriebe);
- **Geringere Nachfrage durch Kapitalanleger**  
(Liquiditätsentzug, Angst, abgebrochene Transaktionen, Immobilienquote durch Aktienkurseinbruch übergewichtet).

Dagegen spricht:

- **Stockende Neubautätigkeit**  
(Verzögerung bei Material, wegen Grenzschießung/Krankheit bei Personal);

Auch die **Mieten** könnten **kurzfristig einbrechen**, aber weniger stark als die Kaufpreise. Das Ausmaß des Mietrückgangs hängt ab vom Anstieg der Arbeitslosigkeit und von der Dauer des Liquiditätsentzugs bei Freiberuflern/Selbständigen. Hinzu kommen kurzfristig **Mietausfälle** wegen Zahlungsunfähigkeit. Diese dürften sich jedoch in Grenzen halten und vor allem zeitlich befristet sein, dafür sorgen die bestehenden Transfers wie Wohngeld und Übernahme der Kosten der Unterkunft im Rahmen von Hartz IV. Bei beiden Systemen wurde jetzt zudem der Zugang erleichtert. Ob und wie viele Trittbrettfahrer des Mietenmoratoriums es geben wird, ist noch nicht absehbar. Zumindest in Einzelfällen könnten aber Zahlungen unberechtigt (!) ausbleiben, weil die Mieter zunächst ihre Liquidität behalten wollen.

**Mittelfristiger Effekt - Eine Delle:** Insgesamt rechnen wir in den kommenden Monaten mit einer Delle bei den Kaufpreisen, die bei bis zu -10% bis -25% liegen könnte.<sup>1</sup> Die Mieten werden erheblich weniger sowie eher nur für kurze Dauer nachgeben und danach wie schon vor Corona weiter stagnieren.

<sup>1</sup> Die Bandbreite reflektiert die vom Sachverständigenrat am 30.03.2020 veröffentlichten drei Szenarien für die Entwicklung des BIP in Form eines V, U oder L (delta BIP in % für 2020/2021 = -2,8/+3,7 | -5,4/+4,9 | -4,5/+1,0).

### 2.3 Langfristige Effekte: Erholung in Sicht

Wir unterstellen eine schnelle Erholung des BIP im Jahr 2021. Diese Annahme unterstellt, dass Deutschland sich schneller als seine Nachbarländer erholt. Dafür sprechen zwei Gründe. Zum einen erfolgte der Shutdown überraschenderweise schneller und smarter als anderswo. Mit „smart“ ist gemeint, dass die Wirtschaft trotz Shutdown weniger stillsteht als in Italien, Spanien oder Frankreich. Zum anderen ist Deutschland „nur“ im Stand-by, d.h. dank der spezifisch deutschen Kurzarbeitsregelung müssen erheblich weniger Mitarbeiter entlassen werden und kann deswegen sehr schnell die Produktion wieder aufgenommen werden.

Insgesamt erwarten wir daher langfristig, das ist im besten Falle ab Ende 2021, eine **Erholung der Kaufpreise**. Dafür sprechen 5 Gründe:

- (wieder) sinkende Zinsen  
(EZB weitet Geldmenge noch weiter aus, weltweite Ersparnisse sind weiterhin hoch gemessen am Kapitalbedarf);
- Anstieg demographischer Zusatzbedarf  
(Grenzöffnung, Corona-bedingt Zuwanderung aus (Süd-)Europa, UK, US);
- Keine Notverkäufe mehr  
(allenfalls ausl. Eigentümer aus Ländern, deren BIP sich langsamer erholt);
- Stockende Neubautätigkeit  
(Verzögerungen bei Genehmigungen/Planungen, insolvente Bauträger);
- Erholung der Nachfrage durch Kapitalanleger  
(Deutschland bleibt sicherer Hafen, es gibt weiterhin viel oder gar noch mehr Kapital, das angelegt werden will).

Sollte es tatsächlich eine neue Zuwanderungswelle geben, dann werden je nach Ausmaß auch die **Mieten wieder zulegen**. Ohne Zuwanderung werden die Neuvertragsmieten dagegen insgesamt stagnieren, im Umland der Schwarmstädte sowie in den Ausweichstädten nur noch langsam steigen und in den Schwarmstädten der ersten Stunde zum Teil sogar leicht nachgeben.

**Langfristiger Effekt - Erholung in Sicht:** Insgesamt rechnen wir im besten Falle mit einer Stabilisierung der Kaufpreise ab Ende 2021 sowie mit (leicht) steigenden Kaufpreisen und Mieten, sobald und in dem Maße wie die Einwohnerzahl in Deutschland durch eine neue Außenwanderung wächst.

### 3. Fazit

In den kommenden Wochen und Monaten muss der Markt sehr genau beobachtet werden. Nach dem Einfrieren und Absacken der Kaufpreise könnte es einzelne „Schnäppchen“ geben, aber insbesondere ist auf die Vorzeichen einer kommenden Erholung von Kaufpreisen zu achten. Relevante Indikatoren dafür sind (nach ihrer Fristigkeit):



- Verweildauer, Anzahl neuer Angebote/Inserate;
- Zinsen und Bankkonditionen;
- BIP, Insolvenzen, Zwangsversteigerungen und Arbeitslosenquote in Deutschland;
- Wanderungssaldo mit und BIP in (Süd-)Europa, UK, US.

Daneben wird es **graduelle Präferenzänderungen** geben. Wir werden nicht alle und bei weitem nicht immer im Homeoffice arbeiten, aber viele derjenigen, die das grundsätzlich könnten, sind jetzt angemessen ausgestattet. Zusammen mit der Erfahrung von Kontakt- und Ausgangssperren werden deswegen künftig spezifische Eigenschaften von Wohnungen etwas oder noch mehr als bisher schon in den Vordergrund rücken. Dazu gehören neben Lage und Ausstattung vor allem die Zahl der Zimmer (idealerweise pro Kind ein Zimmer plus Arbeitszimmer) und das Vorhandensein eines großen Balkons, besser eines eigenen Gartens, sowie ein großer Vorratsraum. In diesem Zusammenhang werden auch einfamilienhausähnliche Wohnformen und das selbst genutzte Wohneigentum noch mehr geschätzt als bisher und auf der anderen Seite Mikro-Apartments und Co-Living weniger geschätzt werden. Leistbar sind die dazu erforderlichen, größeren Wohnungen allerdings nur, wenn wir es endlich, endlich schaffen, in den Schwarmstädten **mehr Bauland** im Außenbereich auszuweisen und das Bauen durch eine beherzte **Entrümpelung der Vorschriften** zu erleichtern, zu digitalisieren und zu beschleunigen

### 3.1 Marktveränderungen

Hotspots bleiben weiterhin Hotspots, wegen der Ausweichstädte dürften einige neue hinzukommen (auch ohne Corona), im Falle spezifischer Unternehmensinsolvenzen könnten natürlich auch einige wegfallen (ohne VW/Audi wären Wolfsburg oder Ingolstadt keine Hotspots mehr, von diesem Szenario gehen wir aber nicht aus).

Die Kalkulation für „Schrottlagen“ (1950er Jahre, unsaniert, an 6-spuriger Kreuzung mit Fluglärm) und für teure Neubauten (mit eingebauter Mietsteigerungserfordernis und wenig Eigenkapital finanziert) geht nicht mehr auf. Das wäre sowieso passiert, wird durch Corona aber beschleunigt.

### 3.2 Politische Veränderung

Ohnehin schon immer gewünschte politische Veränderungen haben jetzt eine höhere Umsetzungschance. Man muss davon ausgehen, dass infolge der tatsächlich wie auch der gefühlten sozialen Verwerfungen der Wohnungsmarkt künftig wieder (!) **stärker reguliert** wird, eine Vermögensabgabe oder zumindest eine Grundsteuerreform mit erhöhtem Aufkommen eingeführt wird, die Einkommensteuern steigen werden (Corona-Soli) und eine die jungen Familien entlastende Reform der Grunderwerbsteuer mindestens verschoben wird.

Für die Rendite sind solche Nachrichten zunächst schlechte Neuigkeiten. Allerdings nur kurzfristig. Denn mittelfristig führt und führte schon immer jede restriktive politische Maßnahme auf dem Wohnungsmarkt dazu, dass zunächst weniger Wohnungen gebaut werden, die Knappheit dadurch mehr als erforderlich ansteigt. Erst wenn Mieten und Kaufpreise dann wieder ein rentables Niveau gefunden haben, zieht auch der (privat-

finanzierte) Neubau auf breiter Front wieder an - dann allerdings auf höherem Preisniveau. Immobilien sind eben was für Langfristanleger, nicht für Glücksritter.

**Fazit:** Deutschland hat einen gut organisierten und derzeit sogar sehr flexiblen Sozialstaat (Wohngeld, Hartz IV, Kurzarbeitergeld). Das wird Deutschland helfen, schneller als andere einen soliden Weg aus der Krise zu finden. Hinzu kommt: Gewohnt wird immer! Auch wenn kurz- bis mittelfristig die Preise und vielleicht auch die Mieten sinken werden, wird es dennoch keine Leerstände wie in den 1990er Jahren geben. Langfristig wird Deutschland ein sicherer Hafen für Kapitalanleger bleiben, und auch die Konsumnachfrage nach dem Gut „Wohnen“ wird spätestens durch eine nicht unwahrscheinliche neue Außenwanderungswelle aus (Süd-)Europa stabil wachsen.

## EMPIRICA WORKING PAPERS

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

Nr.	Autor, Titel
<a href="#">255</a>	BRAUN, R. und Simons, H. (2020), Corona und die Immobilienpreise – War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt?
<a href="#">254</a>	SIMONS, H., BRAUN, R., BABA, L. (2020), Mieterschutz in Zeiten von Corona.
<a href="#">253</a>	BRAUN, R. (2020), Wir haben ein gemeinsames Ziel - Worin unterscheiden sich #Marktwirtschaftler und Freunde des #Mietendeckels im Kern?
<a href="#">252</a>	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.
<a href="#">251</a>	Baba, L. (2019), Hört endlich auf, euch wie kleine Kinder zu benehmen! - Kommentar zum „Referentenentwurf“ des Berliner Mietendeckels.
<a href="#">250</a>	HEYN, T. UND GRADE, J. (2019), Die stadt-regionale Wirkung von Wohn- und Mobilitätskosten in der S.U.N.-Region.
<a href="#">249</a>	BRAUN, R. (2019), Reform der Grundsteuer: Zoniertes Bodenwertmodell statt eierlegender Wollmilchsau.
<a href="#">248</a>	BRAUN, R. (2019), Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.
<a href="#">247</a>	BRAUN, R. (2019), Filterkaffee statt Coffee-to-go: Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld.
<a href="#">246</a>	HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2019), Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland – Zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle.
<a href="#">245</a>	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
<a href="#">244</a>	BRAUN, R. (2018), Regionalisierte Wohnungsmarktprognose (3 Varianten) - 2019 bis 2022 und Ausblick bis 2030
<a href="#">243</a>	BABA, L. (2018), Ein Appell für eine wirksame Wohnungsmarktpolitik
<a href="#">242</a>	BRAUN, R. (2018), Sonder-AfA á la 2018 – was bedeutet das?
<a href="#">241</a>	BABA, L. (2017), Wie sozial ist die Wohnungspolitik? Von einer heuchlerischen Debatte zulasten wirklich bedürftiger Haushalte
<a href="#">240</a>	HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2017), Notizen zur Mietpreisbremse.
<a href="#">239</a>	BRAUN, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend! Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise.
<a href="#">238</a>	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., THOMSCHKE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Mietpiegeldebatte – 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 beenzt 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 THOMSCHKE, 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](#) THOMSCHKE, 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.
- [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.
- [198](#) HEISING, P. (2011), Entwicklung der Unterkunftskosten für Single-Wohnungen - Ergebnisse des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica).
- [197](#) HEIN, S. (2011), Ableitung von Sanierungsbedarfsquoten – eine neue Methodik.
-

## EMPIRICA REGIO

### 1. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen

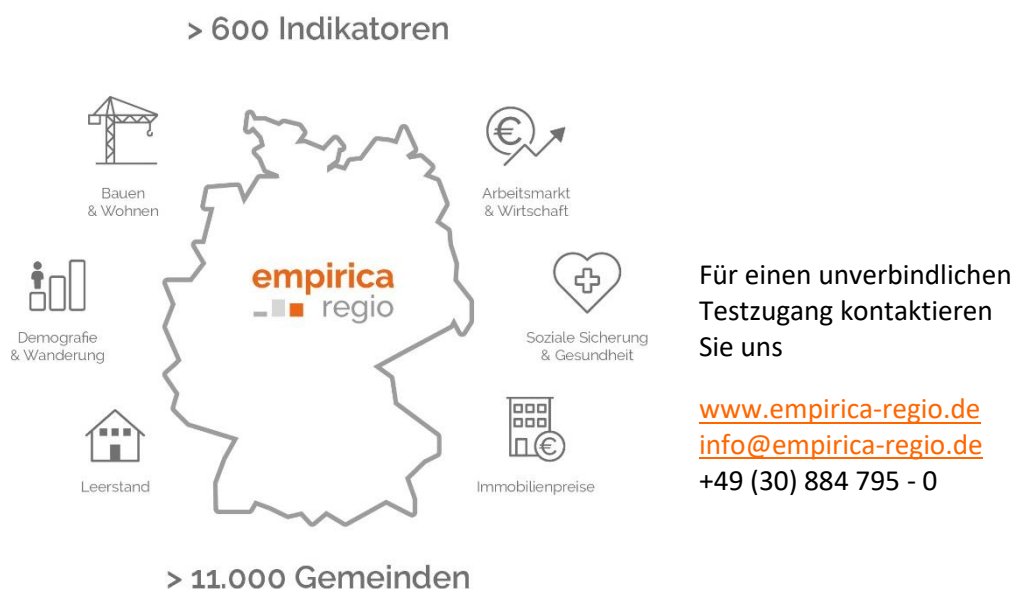
Erhältlich für alle Kreise und kreisfreien Städte unter [empirica-regio.de/report/](https://empirica-regio.de/report/)

### 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.



### 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.