

Zwischen Knappheit und Überangebot

Totaler Leerstand 2011-24 und regionalisierte Prognose bis 2045

Stand: Mai 2026

empirica-Paper Nr. 284

Keywords: marktaktiver Leerstand, Leerstandsprognose, Demografie, Babyboomer



empirica
Forschung und Beratung

empirica
regio

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/empi284rbjag.pdf

März 2026

INHALTSVERZEICHNIS

Aktualisierte Entwicklung und Prognosen zum Wohnungsleerstand	1
1 Ist-Leerstand 2011 bis 2024	1
2 Leerstandsprognose 2025 bis 2045.....	8
3 Fazit und Schlussfolgerungen.....	12
Bestelloptionen für Leerstandsdaten und Leerstandsprognose	15
empirica regio Marktstudio.....	15
Gebündelte Wohnungsmarktexpertise.....	15
EMPIRICA WORKING PAPERS	16

AKTUALISIERTE ENTWICKLUNG UND PROGNOSEN ZUM WOHNUNGSLEERSTAND

Die vorliegenden **Ist-Zahlen decken den Zeitraum 2011 bis 2024** ab, die neue Prognose beginnt mit dem Basisjahr 2024 und deckt den **Prognose-Zeitraum 2025 bis 2045** ab. Die neuen Daten bauen auf einer bereinigten Bevölkerungsstatistik und einem bereinigten Wohnungsbestand auf Basis des Zensus 2022 auf. Die Methodik der Leerstandsberechnung wurde grundlegend überarbeitet. Die Basis für die vorliegende Prognose bilden die empirica Bevölkerungs-, Haushalts- und Nachfrageprognosen (siehe empirica paper [281](#)).

Auf dem deutschen Wohnungsmarkt gab es Ende 2024 einen **totalen Leerstand von 1,7 Mio. Wohnungen** (Leerstandsquote: 4,0 %). Davon entfallen 963 Tsd. Einheiten auf Mehrfamilienhäuser (MFH) und 727 Tsd. auf Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH). Auffallend ist die strukturelle Zusammensetzung: Nur rund 40 % des Leerstands (671 Tsd. Wohnungen) sind marktaktiv, während 60 % als „sonstiger Leerstand“ gelten (z.B. Ruinen oder dysfunktionale Objekte; vgl. Kapitel 1).

Die **Leerstandsprognose** ist hochgradig Szenario-abhängig. Im mittleren Wanderungsszenario wird ab 2028 ein signifikanter Anstieg des Leerstands erwartet, der bis 2045 auf insgesamt **1,9 Mio. Einheiten** anwachsen könnte. Besonders kritisch bleibt die Lage in Schrumpfsregionen, wo die Leerstandsquote bis Mitte der 2030er Jahre die **20 %-Schwelle** überschreiten kann, während das EZFH-Segment bundesweit einen kontinuierlichen Leerstandszuwachs auf niedrigerem Niveau vorweist (vgl. Kapitel 2).

1 Ist-Leerstand 2011 bis 2024

Die Leerstandszahlen von empirica beziehen sich ausschließlich auf Wohngebäude¹. Sie differenzieren sowohl bei den Ist-Zahlen wie auch bei den Prognosen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (**MFH**) und in Ein-/Zweifamilienhäusern (**EZFH**). Außerdem werden bei den Ist-Zahlen zwei Arten unterschieden: **marktaktiver und sonstiger Leerstand**.

Definition marktaktiver und sonstiger Leerstand

Der **marktaktive Leerstand** berücksichtigt keine „Ruinen“ oder dysfunktionalen Leerstände. Als marktaktiv gelten Wohnungen, die kurzfristig angemietet bzw. bezogen werden können. Für MFH veröffentlicht empirica seit vielen Jahren gemeinsam mit CBRE jährlich den CBRE-empirica-Leerstandsindex, der sich auf den marktaktiven Leerstand bezieht.² Neu ist nun, dass wir auch für das EZFH-Segment Berechnungen zum marktaktiven Leerstand vorlegen. Der **totale Leerstand** bezieht sich dagegen auf den gesamten Leerstand einschließlich der „Ruinen“ und dysfunktionalen Leerstände. Alle nicht marktaktiven Leerstände werden hier unter dem Begriff **sonstige Leerstände** zusammengefasst.

¹ Wohngebäude sind Gebäude, in denen mindestens die Hälfte der Fläche Wohnzwecken dient.

² Vgl. Braun, R., Schlatterer, M. (2025): CBRE-empirica-Leerstandsindex 2025. Zeitreihe 2009-2024. Download unter: <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-2025.pdf>

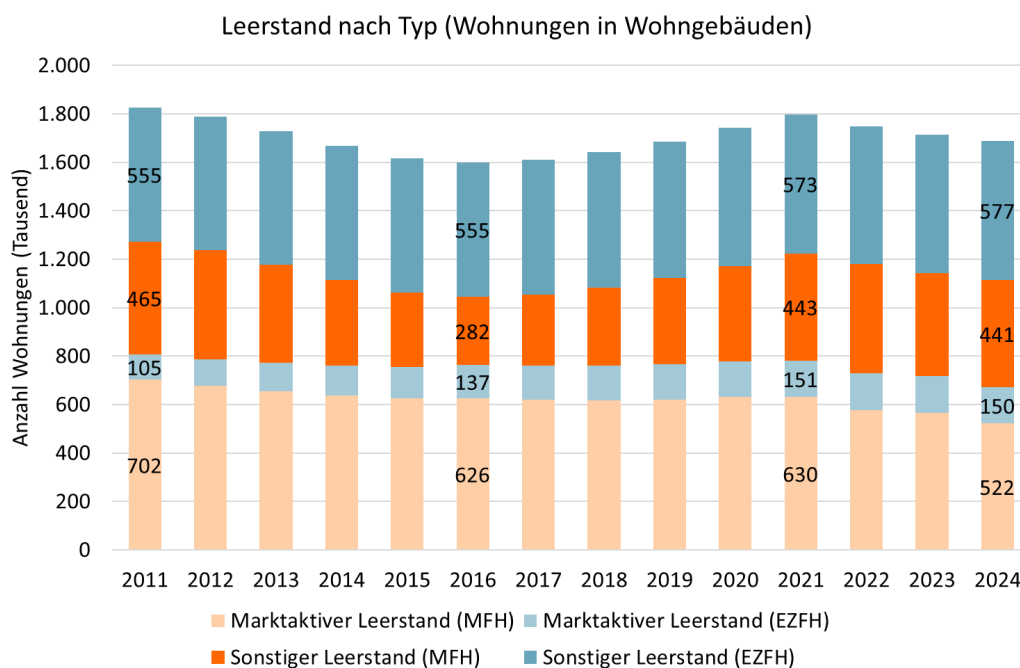
Leerstandszahlen für 2024

Der totale Leerstand lag Ende 2024 bei 1,689 Mio. Wohnungen. Davon fanden sich 963 Tsd. in MFH sowie weitere 727 Tsd. in EZFH. Marktaktiv standen 671 Tsd. Wohnungen leer. Davon wiederum waren 522 Tsd. in MFH und 150 Tsd. in EZFH zu finden. Rund 40 % des Leerstands gehört somit zum marktaktiven Leerstand, die übrigen 60 % zum sonstigen Leerstand. In MFH lag die Quote der marktaktiven Leerstände bei 54%, in EZFH dagegen nur bei 21%.

Dynamik der Leerstandszahlen gegenüber dem Vorjahr

Im Vergleich zu 2023 waren die Leerstände bundesweit leicht rückläufig. Im Jahr 2024 lag der totale Leerstand rund 25 Tsd. Wohnungen niedriger als 2023. Die Dynamik wird maßgeblich durch den marktaktiven Leerstand in MFH beeinflusst, der von 2023 auf 2024 um rund 47 Tsd. Wohnungen sank. Der marktaktive Leerstand in EZFH war ebenfalls rückläufig, fiel aber nur um knapp 2 Tsd. Wohnungen. Gleichzeitig stieg der sonstige Leerstand um rund 22 Tsd. Wohnungen an. Den größten Anteil am Anstieg hat der sonstige Leerstand in MFH mit rund 17 Tsd. Wohnungen. In EZFH stieg der sonstige Leerstand um 6 Tsd. Wohnungen.

Abbildung 1: Entwicklung des totalen Leerstands differenziert für MFH und EZFH sowie nach marktaktivem Leerstand und sonstigem Leerstand 2011 bis 2024



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

Quelle: empirica regio (eigene Berechnungen; CBRE-empirica-Leerstandsindex; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0) empirica

Dynamik der Leerstandszahlen gegenüber dem Zensus-Jahr 2011

In der langfristigen Perspektive seit 2011 können drei Phasen unterschieden werden. Bis 2016 waren die marktaktiven und sonstigen Leerstände in MFH rückläufig, nur die sonstigen und marktaktiven Leerstände in EZFH stiegen etwas an. Mit rund 1,600 Mio. leerstehenden Wohnungen wurde 2016 der Tiefpunkt erreicht. In den Folgejahren bis 2021 drehte sich die Entwicklung in einer zweiten Phase um. Während nur noch in demografisch stark wachsenden Regionen die Leerstände rückläufig waren, bauten die Regionen im demografischen Mittelfeld keine Leerstände mehr ab. Dazu trug u.a. der Rückgang der Auslandszuwanderung aus der EU bei, die zuvor in vielen Regionen die Wohnungsnachfrage gestützt hatte. Dies ließ vor allem den sonstigen Leerstand ansteigen, während die marktaktiven Leerstände stagnierten. Wichtig ist dabei festzuhalten, dass in allen drei Phasen die Leerstände in EZFH kontinuierlich gestiegen sind, die Schwankungen gehen also in erster Linie auf das MFH-Segment zurück.

Entsprechend wurde der höchste Stand seit dem Zensus-Jahr 2011 im Corona-Jahr 2021 mit 1,797 Mio. leerstehenden Wohnungen erreicht. Hier hatte die Auslandszuwanderung (lockdown-bedingt) einen vorübergehenden Tiefpunkt erreicht. Seitdem sind die Leerstände wieder leicht rückläufig, unter anderem bedingt durch die Zuwanderung von Menschen aus der Ukraine. Wie lang diese dritte Phase anhält, hängt wiederum wesentlich von der Auslandszuwanderung ab. Aktuelle Zahlen des Statistischen Bundesamtes zeigen, dass es im Jahr 2025 einen bundesweiten Bevölkerungsrückgang gab. Mit nachlassender Wohnungsnachfrage muss dann aber auch mit einem erneuten Anstieg der Leerstände gerechnet werden, insbesondere außerhalb der Großstadtreionen. Mögliche Entwicklungspfade zeigt die Leerstandsprognose (vgl. Kapitel 2).

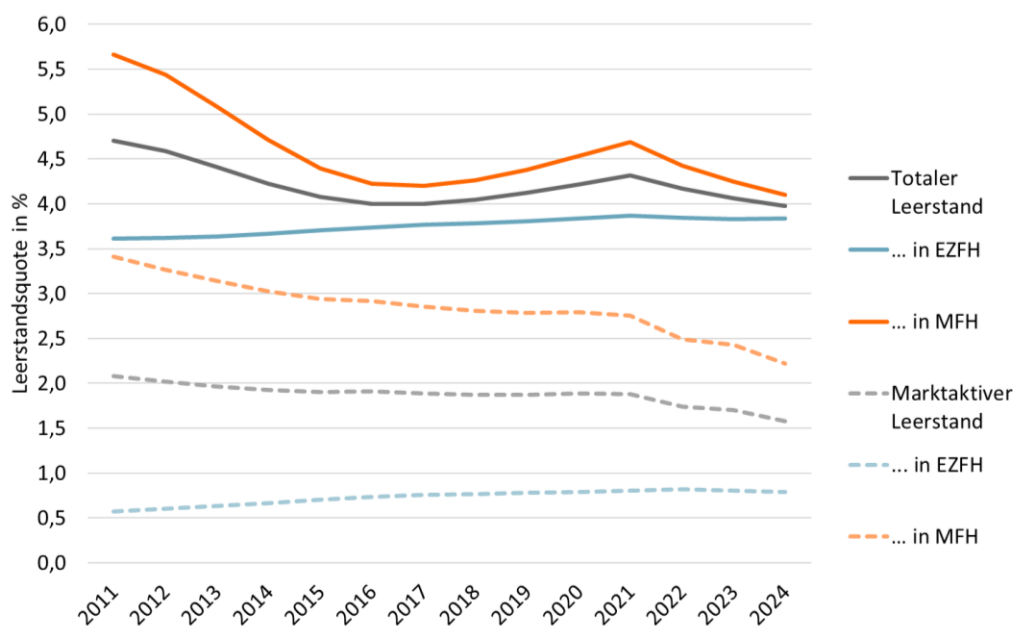
Entwicklung der Leerstandsquoten

Bundesweit lag die totale Leerstandsquote im Jahr 2024 bei rund 4,0 %. Die Leerstandsquote für MFH lag mit 4,1 % nur etwas darüber, im EZFH-Segment mit 3,8 % etwas darunter. Viel stärker differenzieren sich die Leerstandsquoten für den marktaktiven Leerstand aus. Während strukturelle Leerstände in beiden Wohnungsmarktsegmenten zu finden sind, liegt der marktaktive Leerstand in EZFH mit rund 0,8 % auf einem sehr niedrigen Niveau, während die Quote im MFH-Segment bei 2,2 % liegt.

Hier spielen Unterschiede in den Wohnsegmenten eine wesentliche Rolle. So wurden Geschosswohnungen laut Zensus 2022 zu rund 79 % von Mietern bewohnt, während EZFH in erster Linie von Selbstnutzern bewohnt waren (nur rund 20 % waren 2022 vermietet)³. Geschosswohnungen und deren Mieter weisen eine höhere Fluktuation auf und stehen somit häufiger kurzfristig leer. Für den länger andauernden Leerstand dürften jedoch eher der Bauzustand, die Wohnqualität und die Individualität der verschiedenen Objekttypen eine Rolle spielen. Hier dürfte der Schlüssel zu finden sein, warum selbst in Schrumpfungsräumen die Leerstandsquote in MFH höher ist als in EZFH.

³ Anteile laut Zensus 2022 für Wohnungen in Wohngebäuden; Grundgesamtheit: Selbstgenutzte und vermietete Wohnungen, Leerstände sowie privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen.

Abbildung 2: Entwicklung der totalen Leerstandsquoten für den marktaktiven und totalen Leerstand 2011 bis 2024



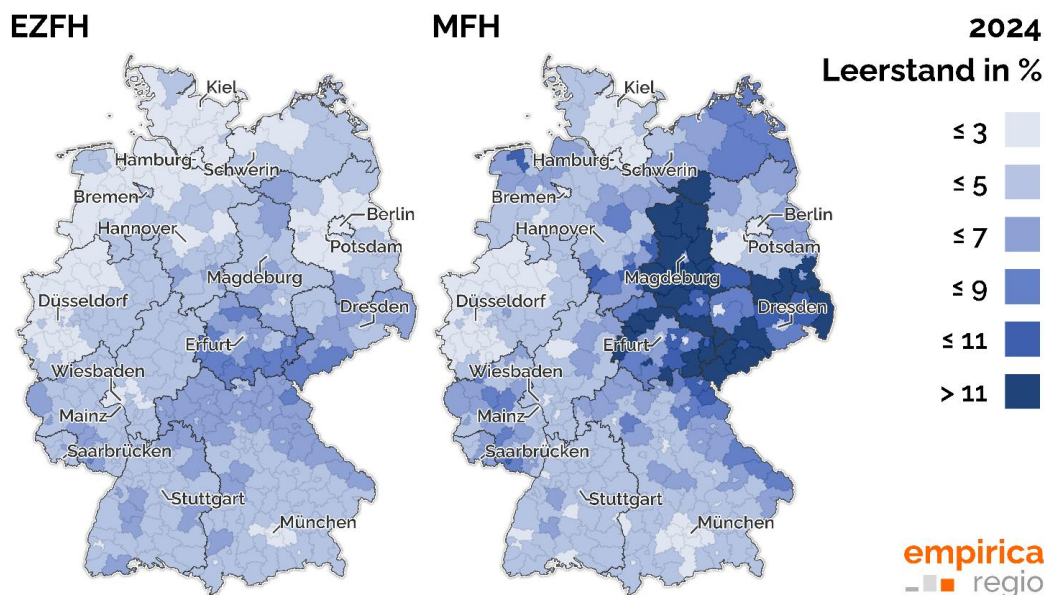
Bestellung der [regionalen Leerstandsdaten](#) oder Testzugang zur kompletten [Regionaldatenbank](#)

Quelle: empirica regio (eigene Berechnungen; CBRE-empirica-Leerstandsindex; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0) empirica

Räumliche Verteilung der totalen Leerstandsquoten

Räumlich gab es 2024 die höchsten Quoten für den totalen Leerstand in Sachsen-Anhalt, Thüringen, Sachsen sowie einzelnen entlegenen Landkreisen in Brandenburg. Die höchsten Leerstandsquoten im MFH-Segment waren im Landkreis Altenburger Land (18,7 %), im Landkreis Zwickau (16,2 %), im Landkreis Spree-Neiße, im Erzgebirgskreis (beide 16,1 %) sowie im Saale-Orla-Kreis und im Landkreis Greiz (beide 15,9 %) zu finden. Hier stand fast jede sechste Geschosswohnung leer. Im EZFH-Segment waren insbesondere der Kyffhäuserkreis (8,5 %), der Landkreis Greiz (8,3 %), der Saale-Orla-Kreis (7,9 %), der Landkreis Schmalkalden-Meinigen (7,8 %) sowie der Landkreis Altenburger Land (7,6 %) mit den höchsten Quoten auffällig, die allesamt in Thüringen liegen. Erhöhte Leerstandsquoten gibt es bei MFH zudem im östlichen Bayern, im südlichen Niedersachsen und in Rheinland-Pfalz sowie in Mecklenburg-Vorpommern. Die niedrigsten Leerstandsquoten im MFH-Segment wiesen die Städte Rosenheim (1,2 %), Hamburg (1,3 %), Berlin und Münster (jeweils 1,6%) auf. Für das EZFH-Segment lagen die niedrigsten Leerstandsquoten in Berlin (1,6 %), Kiel (1,9 %) sowie in den Landkreisen Emsland (2,0 %), Vechta und Cloppenburg (jeweils 2,1 %) vor.

Abbildung 3: Räumliche Verteilung der Leerstandsquoten für den totalen Leerstand in den kreisfreien Städten und Landkreisen 2024



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

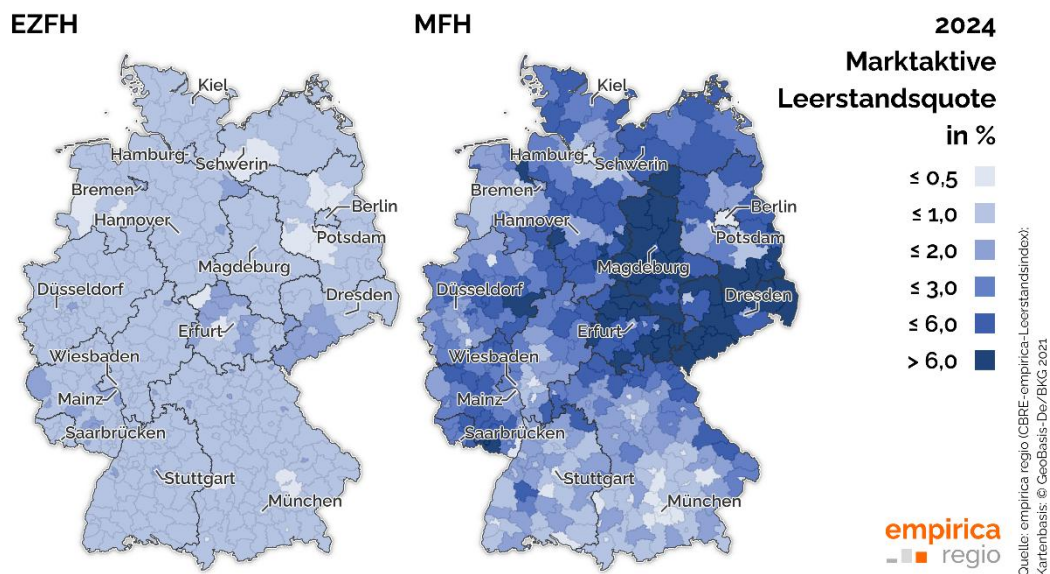
Quelle: empirica regio (eigene Berechnungen; CBRE-empirica-Leerstandsindex; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0) **empirica**

Räumliche Verteilung der marktaktiven Leerstandsquoten

Der marktaktive Leerstand verteilt sich räumlich ähnlich wie der totale, d.h. auffällig hohe Leerstandsquoten befinden sich auch weitestgehend in denselben Landkreisen wie für den totalen Leerstand. Die höchsten Quoten für den marktaktiven Leerstand im MFH-Segment waren 2024 im Landkreis Greiz (14,4 %), im Kyffhäuserkreis (13,4 %), im Landkreis Zwickau (13 %) , im Vogtlandkreis (12,2 %) sowie im Unstrut-Hainich-Kreis (11,1 %) zu finden. Im EZFH-Segment sind die regionalen Unterschiede jedoch weniger stark ausgeprägt und die Leerstandsquoten liegen insgesamt auf einem niedrigen Niveau (siehe Erläuterungen zu Abbildung 2). Die höchsten Werte lagen in Bremerhaven, Kaiserslautern, Bremen, Pirmasens sowie im Landkreis Kaiserslautern (jeweils 1,4 %).

Nahezu keinen marktaktiven Leerstand findet man in einigen kreisfreien Städten in Bayern, Baden-Württemberg und Hessen, dazu gehören z.B. Frankfurt am Main, Freiburg im Breisgau, München (jeweils 0,1 %), Darmstadt, Offenbach am Main, Ingolstadt oder auch Münster in Nordrhein-Westfalen (jeweils 0,2 %). Die Landkreise mit den niedrigsten Quoten für marktaktiven Leerstand in MFH sind Ebersberg (0,1 %), Dachau (0,2 %) sowie der Bodenseekreis und der Landkreis München (jeweils 0,3 %). Besonders niedrig waren die marktaktiven Leerstandsquoten im EZFH-Segment im Landkreis Barnim (0,4%) sowie in mehreren Landkreisen und kreisfreien Städten mit knapp 0,5 %, u.a. der Landkreis Vechta, der Landkreis Borken, die Stadt Rosenheim oder die Stadt Kempten (Allgäu).

Abbildung 4: Räumliche Verteilung der Leerstandsquoten für den marktaktiven Leerstand in den kreisfreien Städten und Landkreisen 2024



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

Quelle: empirica regio (eigene Berechnungen; CBRE-empirica-Leerstandsindex; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0) empirica

Leerstände auf dem Land derzeit keine Alternative für Wohnungsuchende in der Stadt

Mit Blick auf die strukturellen Unterschiede der Regionen gilt: je geringer die Bevölkerungsdynamik (bzw. die Zuwanderung), desto höher fallen die Leerstandsquoten aus. Dabei handelt es sich i.d.R. auch um Regionen, die einen höheren Anteil älterer Menschen haben sowie wirtschaftlich weniger stark sind als andere Regionen. Letzteres kann man z.B. an niedrigeren Durchschnittseinkommen oder höheren Arbeitslosenquoten festmachen. In der räumlichen Verteilung des Leerstands spiegeln sich somit auch strukturelle Benachteiligungen der Regionen wider.

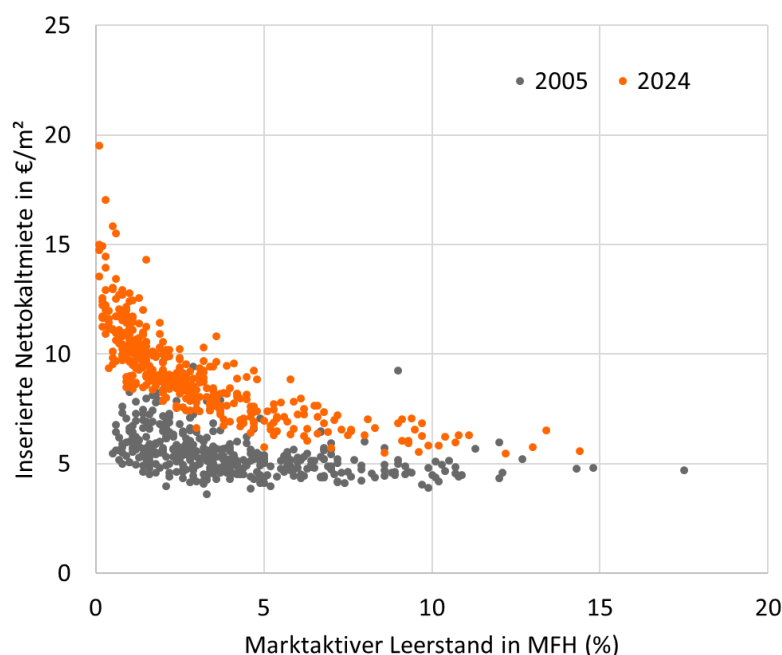
Entsprechend muss man aber auch feststellen, dass der Leerstand in solchen Regionen eben nicht entlastend als Wohnraumalternative von Haushalten genutzt werden kann, die in den angespannten Wohnungsmärkten der Metropolen keine adäquate Wohnung finden. Voraussetzung hierfür wäre, dass diese Haushalte bereit wären, in solche strukturschwachen Regionen zu ziehen, was immer wieder als eine vermeintliche Lösung für die Wohnungsmarktkrise angeführt wird. ÖPNV und schnelles Internet können das nicht bewirken, das Homeoffice auch nicht. Eher schon wären Maßnahmen hilfreich, die das reale Leben durch Verbesserung des sozialen Miteinanders, der Gemeinschaft und des Engagements verbessern (vgl. empirica paper Nr. [283](#)). Vielleicht könnten auch Verlagerungen von Behörden, „Buschprämien“ oder Vorteile bei der Einkommensteuer dazu beitragen, dass wieder mehr Menschen in den heutigen Abwanderungsregionen leben wollen.

Zusammenhang von Mieten und Leerständen

In einer Marktwirtschaft steigen die Mieten mit rückläufigem Leerstand und umgekehrt. Gleichwohl ist der Zusammenhang nicht überall gleich stark. So scheinen die Mietpreise

umso heftiger auf weiterer Verknappung zu reagieren, je niedriger das bereits realisierte Leerstands-niveau ausfällt (vgl. Abbildung 5 sowie empirica paper Nr. [161](#)). Bei Leerständen von deutlich über 5% dagegen scheinen die Mietpreise kaum noch eine Reaktion zu zeigen.

Abbildung 5: Insetierte Nettokaltmieten und markaktive Leerstandsquoten in MFH im Vergleich für Landkreise und kreisfreie Städte 2005 und 2024



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

empirica-Immobilienpreisindex: Durchschnittliche, inserierte Nettokaltmiete für Geschosswohnungen mit 60-80m², gehobene Ausstattung, alle Baujahre

Quelle: empirica regio (eigene Berechnungen; CBRE-empirica-Leerstandsindex; VALUE Marktdaten) **empirica**

Ein ähnliches Phänomen kennt man aus der Arbeitsmarkttheorie. Dort bekannt als non accelerating inflation rate of unemployment (NAIRU), also Arbeitslosigkeit, bei der sich die Inflation nicht beschleunigt oder „natürliche Arbeitslosenquote“. So wie hinter der NAIRU die Vorstellung steht, dass bei Unterschreitung einer bestimmten Arbeitslosenquote die Löhne und in der Folge das allgemeine Preisniveau zu steigen beginnen, so würde auf dem Wohnungsmarkt erst bei Unterschreitung einer noch näher zu bestimmenden Leerstandsquote der Mietpreis ansteigen. In Ländern mit flexiblen Arbeitsmärkten ist die NAIRU im Allgemeinen niedriger.

Analog dürfte der Schwellenwert beim Wohnungsmarkt umso höher liegen (die Mieten also schon bei höheren Leerstandsquoten ansteigen), je effizienter der Wohnungsmarkt funktioniert. Ein Wohnungsmarkt ist effizient, wenn die Preise die wahren Knappheiten widerspiegeln. Diese Effizienz – das zeigen unsere Daten – ist in Deutschland regional unterschiedlich stark ausgeprägt. Insbesondere in demografischen Schrumpfsregionen sind die Mietwohnungsmärkte alles andere als effizient. Zur Ableitung wohnungspolitischer Schlussfolgerungen müssten die vorhandenen Daten allerdings spezifischer analysiert werden und insbesondere unterschiedliche Wohnungsgrößen, Lagen und der

Zustand des Gebäudes Berücksichtigung finden. Darüber hinaus müssen auch Kaufpreise in die Untersuchung einbezogen werden. Denn im Unterschied zu Mietpreisen unterliegen Kaufpreise keiner gesetzlichen Regulierung, so dass effizientere Preisreaktionen zu erwarten sind.

Kasten : Zur Methodik der Ist-Werte für Wohnungsleerstand

Die Berechnung der **totalen Leerstände** stützt sich auf den Zensus 2011 und 2022. Da der Zensus 2022 im Frühjahr erhoben wurde und deswegen die Zuwanderung aus der Ukraine überwiegend noch nicht erfassen konnte, werden die 2022er Zensusleerstände als 2021er Jahresendwerte interpretiert. Die Werte zwischen 2011 und 2022 werden interpoliert, die Werte ab 2022 extrapoliert. Zur Inter- und Extrapolierung wurde ein umfangreiches Schätzmodell entwickelt, das sich u.a. auf die regionale qualitative und quantitative Zusatznachfrage sowie die regionale Veränderung der Wohnungsbestände stützt.

Der **marktaktive Leerstand** umfasst leerstehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leerstehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (innerhalb von 6 Monaten). Die Berechnung der marktaktiven Leerstände in Ein- und Zweifamilienhäusern stützt sich auf den Zensus 2022 und erfolgt mit einer vergleichbaren Methodik wie die Berechnung des totalen Leerstands. Grundlage für den marktaktiven Leerstand im Mehrfamilienhausbestand bilden Bewirtschaftungsdaten von CBRE (mehrere hunderttausend Wohneinheiten). In die Berechnungen fließen umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes ein, u.a. zur regionalen Veränderung der Wohnungsbestände, Haushalte, Wohneigentumsquoten und Mieten.

Die dargestellten Zeitreihen zum totalen und marktaktiven Leerstand beziehen sich jeweils auf Wohngebäude, in denen mindestens die Hälfte der Wohnfläche zu Wohnzwecken genutzt wird. Sogenannte Nichtwohngebäude sind nicht Bestandteil der Leerstandsrechnungen.

2 Leerstandsprognose 2025 bis 2045

Die empirica Leerstandsprognose baut auf den drei Szenarien der empirica-Prognosen zu Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsnachfrage auf. Zur Berechnung der zukünftigen Leerstände werden zwei Variablen benötigt: eine Prognose der **wohnungsnachfragenden Haushalte** sowie eine **Fortschreibung des Wohnungsbestandes**. Für den Wohnungsbestand wird keine explizite Bau- und Abrissprognose bis 2045 gerechnet, sondern mit vereinfachten Annahmen gearbeitet (siehe Kasten 2 zur Methodik). Die Leerstandsprognose ist damit eine Modellrechnung der gegebenen Erwartungen und des gegebenen Verhaltens und soll dazu auffordern, anhand der gegebenen Szenarien über Anpassungsstrategien nachzudenken, damit Leerstände soweit möglich vermieden werden (siehe Kapitel 3).

Die Spannbreite der drei Szenarien ergibt sich aus der Bevölkerungsprognose und hängt wesentlich von der Auslandswanderung ab. Vereinfacht gilt: je höher die Zuwanderung, desto geringer die Leerstände. Die Binnenmigration allein kann lediglich die Nachfrage von einer Region in eine andere Region verschieben, wodurch sich in der Folge Leerstände in Abwanderungsregionen konzentrieren, während Zuwanderungsregionen dauerhaft niedrigere Leerstände aufweisen. Der natürliche Saldo (Geburten abzgl. Sterbefälle) ist

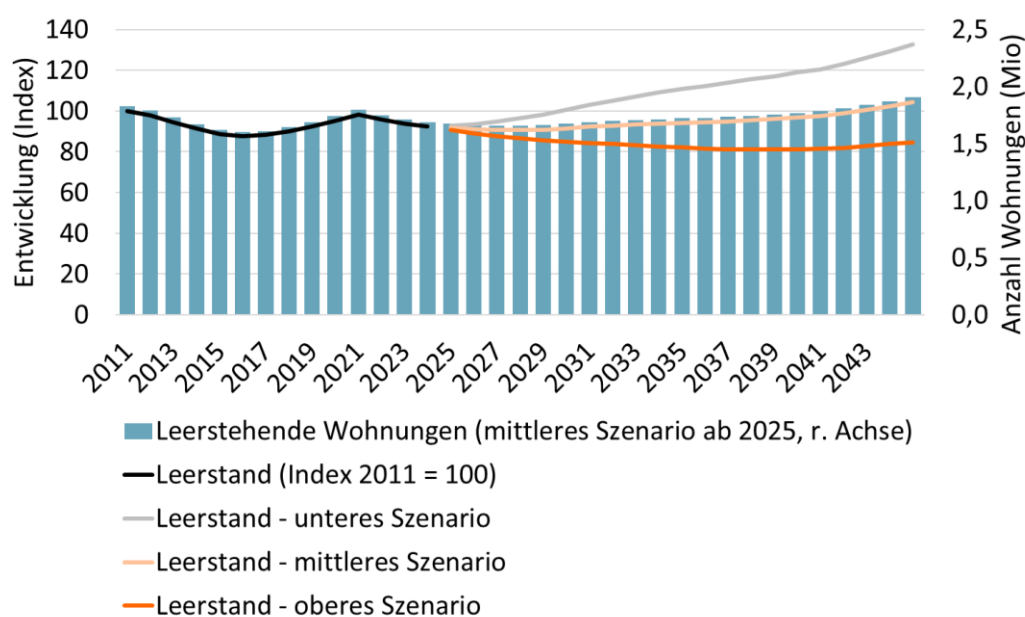
bereits jetzt in den meisten Regionen kein Wachstumstreiber mehr, kann also nicht mehr den Leerstand senken.

Leerstandszahlen insgesamt bis 2045

Bundesweit zeigt die Leerstandsprognose über alle Regionen hinweg im mittleren Szenario bei einer moderaten Zuwanderung einen geringen Rückgang der Leerstände von 2024 bis zum Jahr 2028 um rund 31 Tsd. Wohnungen und danach einen Anstieg, der sich in den 2040er Jahren noch mal beschleunigt. Dann würden 2045 etwa 217 Tsd. Wohnungen mehr leer stehen als 2024 und der gesamte Leerstand würde sich auf rund 1,9 Mio. Wohnungen addieren.

Nimmt man an, dass sich die Zuwanderung dauerhaft auf das niedrigere Niveau von 2025 einpendelt, dann werden die Leerstände bereits kurzfristig wieder steigen: um jährlich bis zu 45 Std. Wohnungen bis Ende der 30er Jahre. Bei einer erhöhten Zuwanderung, die man z.B. unterstellen kann, wenn Deutschland in größerem Maße Fachkräfte anwirbt oder als Folge einer weiteren zuwanderungswelle, würden die Zahl der leerstehenden Wohnungen im bundesweiten Mittel bis Ende der 30er Jahre sinken, in den 30er Jahren würde sich der Leerstand um etwa 10 Tsd. Wohnungen pro Jahr reduzieren.

Abbildung 6: Totaler Leerstand 2011 bis 2024 und Prognose 2025 bis 2045 in drei Szenarien



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

Quelle: empirica regio (empirica Leerstandsprognose 2026, Basisjahr 2024; Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0) **empirica**

Segmentspezifische Leerstandszahlen bis 2045

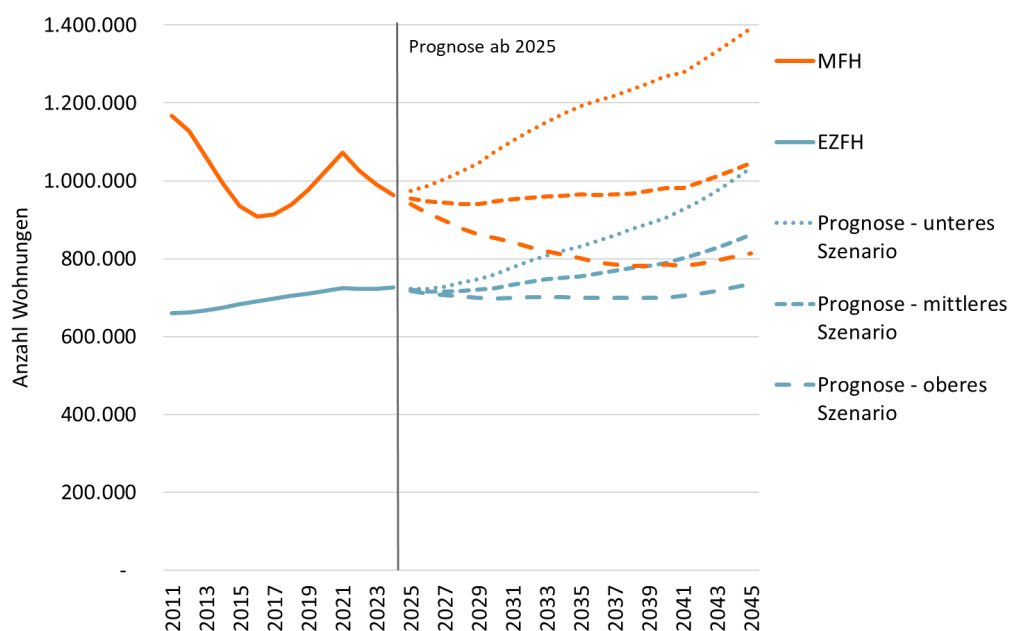
Es gibt jedoch erhebliche segmentspezifische Unterschiede. Sowohl in der Vergangenheit als auch in der Prognose steigt der Leerstand in EZFH kontinuierlich an. Selbst bei einer erhöhten Zuwanderung stagniert der Leerstand hier allenfalls (oberes Szenario). Leerstand in EZFH entsteht in erster Linie in Schrumpfsregionen, in denen die

mengenmäßige Nachfrage nach EZFH geringer ist als der Bestand. In einem Szenario mit hoher Zuwanderung könnte der Leerstand bis Ende der 30er Jahre im oberen Szenario in etwa auf dem heutigen Niveau von etwas über 700 Tsd. Wohnungen liegen oder bei niedriger Zuwanderung deutlich steigen auf rund 900 Tsd. bis 2040. Gleichzeitig profitiert dieses Segment weniger von einer hohen Zuwanderung aus dem Ausland.

Zuwanderung aus dem Ausland kommt vorrangig dem MFH-Segment zugute. Hier differenzieren sich die Szenarien der Prognose viel stärker aus. Bei niedriger Zuwanderung dürfte der Leerstand ganz erheblich auf 1,3 Mio. leerstehende Geschosswohnungen bis zum Jahr 2040 ansteigen. Eine moderate Zuwanderung führt dagegen zu einer stabilen Entwicklung mit knapp 980 Tsd. leerstehenden Wohnungen im Jahr 2040 (rund 20 Tsd. mehr als 2024). Nur eine hohe Zuwanderung resultiert in einem Rückgang des Leerstands auf etwa 780 Tsd. Wohnungen im Jahr 2040.

Die Bandbreiten in der Prognose veranschaulichen, dass die Entwicklungspfade im Vergleich zum bereits vorhandenen totalen Leerstand in Höhe von 1,7 Mio. Wohnungen (2024) in der bundesweiten Betrachtung nicht gerade gering ausfallen (+/- ein bis zwei Baujahrgänge).

Abbildung 7: Totaler Leerstand 2011 bis 2024 und Prognose 2025 bis 2045 für EZFH und MFH in drei Szenarien



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

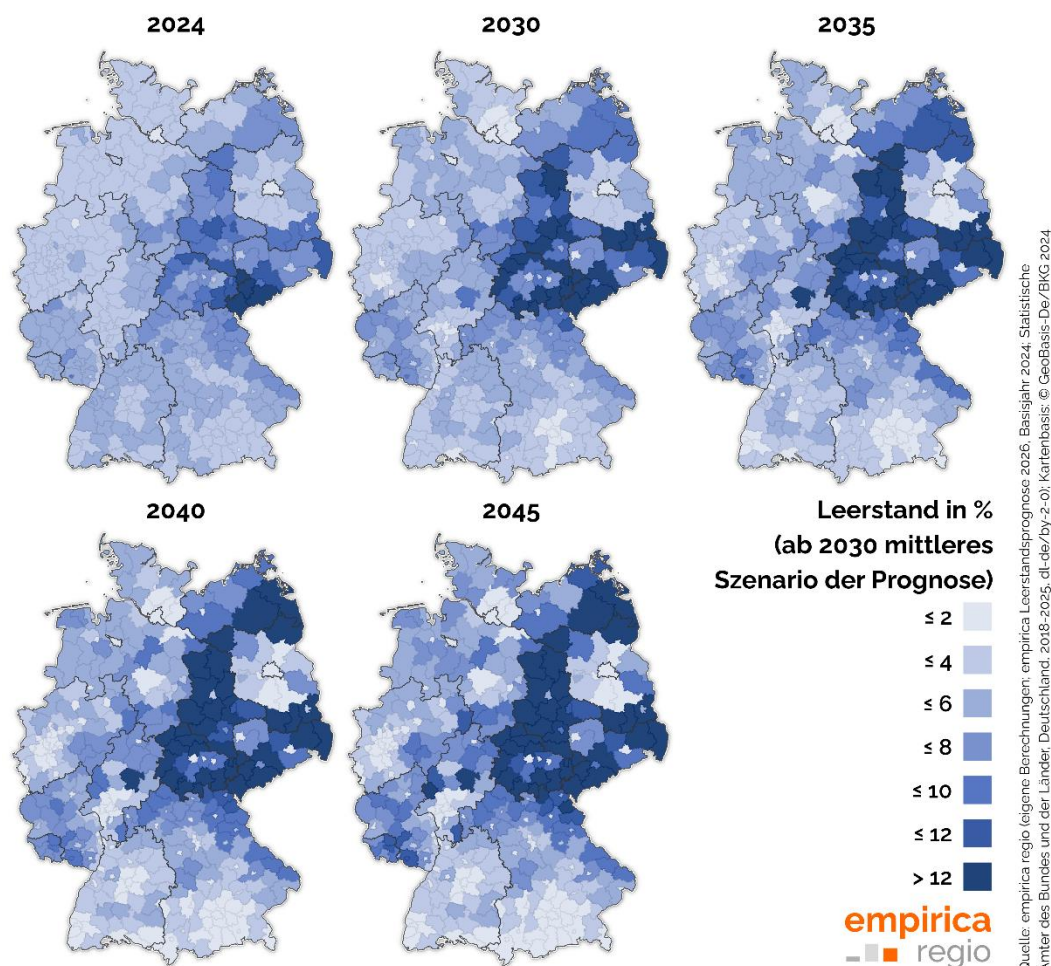
Quelle: empirica regio (empirica Leerstandsprognose 2026, Basisjahr 2024; Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0) **empirica**

Räumliche Verteilung der künftigen Leerstände

Die empirica Prognose wurde auf Basis aller Landkreise und kreisfreien Städte erstellt. Im Hinblick auf die regionale Verteilung zeigt sich in allen Szenarien eine zunehmende räumliche Polarisierung zwischen demografisch wachsenden und stabilen Regionen mit

geringen Leerständen einerseits und den Schrumpfungsregionen andererseits. So nimmt die Leerstandsproblematik in Schrumpfungsregionen in jedem Szenario weiter zu.

Abbildung 8: Räumliche Verteilung der prognostizierten Leerstandsquoten für den totalen Leerstand in den kreisfreien Städten und Landkreisen 2024 bis 2045 im mittleren Wanderungsszenario



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

Quelle: empirica regio (empirica Leerstandsprognose 2026, Basisjahr 2024; Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0) **empirica**

Dabei gilt zunächst, dass die Leerstände in der Prognose auch dort am höchsten ausfallen, wo bereits im Jahr 2024 die höchsten Leerstandsquoten beobachtet werden konnten (siehe Abbildung 3 in Kapitel 1). Ab Mitte der 30er Jahre könnten dann in einigen Landkreisen bereits die Schwelle von 20% Leerstand überschritten werden, wenn man EZFH und MFH zusammen betrachtet. Damit stände in diesen Regionen jede fünfte Wohnung leer. Unterstellt man eine moderate Zuwanderung und geht davon aus, dass sich diese stärker auf die Metropolen konzentriert, wie das im mittleren Szenario der Prognose der Fall ist, dann nimmt auch die regionale Spreizung immer weiter zu zwischen Regionen mit niedrigen, einstelligen Leerstandsquoten auf der einen Seite und Regionen mit erheblichen Leerständen auf der anderen Seite.

Kasten : Zur Methodik der Prognose von Wohnungsleerstand

In den empirica Nachfrageprognosen⁴ werden drei Szenarien berechnet, die den Rahmen für die gesamtdeutsche Entwicklung der Neubaunachfrage darstellen. Die Szenarien basieren auf der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes.⁵ Im oberen Szenario flacht die Nettozuwanderung langsam ab und bleibt ab 2033 auf hohem Niveau konstant. Dieses Szenario basiert auf einer dauerhaft hohen Zuwanderung aus dem nicht-europäischen Ausland. Im mittleren und unteren Szenario sinkt die Nettozuwanderung ebenfalls bis 2033 ab und bleibt dann konstant. Die durchschnittliche, jährliche Zuwanderung fällt je nach Szenario niedriger aus.

Zur Berechnung der **Leerstandsprognose** wird unterstellt, dass der Neubau die quantitative Zusatznachfrage deckt sowie 10% der qualitativen Zusatznachfrage nach MFH und 50% der qualitativen Zusatznachfrage nach EZFH. Die verbleibende qualitative Zusatznachfrage wird entweder nicht gebaut oder durch Abriss-Neubau bzw. Sanierung bisheriger Leerstände realisiert (führt daher nicht zu zusätzlichem Leerstand). Außerdem wird ein jährlicher Wohnungsabgang von 0,3% bei MFH und 0,1% bei EZFH unterstellt. So kann ein fortgeschriebener Wohnungsbestand berechnet werden. Die Leerstandsprognose ergibt sich dann aus der Differenz des fortgeschriebenen Wohnungsbestands und der prognostizierten Nachfrage von Haushalten. Dabei wird der bereits vorliegende, derzeitige Leerstand nicht befüllt, sondern führt die zusätzliche Nachfrage in neue Wohnungen gelegt. Weiterhin wird nicht zwischen Abriss/Neubau im Bestand oder Neubau auf der „grünen Wiesen“ unterschieden.

3 Fazit und Schlussfolgerungen

Die aktuelle Analyse verdeutlicht, dass das Thema Leerstand weit mehr ist als eine statistische Randnotiz. In der mittel- bis langfristigen Perspektive reduziert der demografische Wandel das Wachstumspotential vieler Wohnungsmarktregionen. Die Auslandswanderungen pendeln sich derzeit auf einem niedrigen Niveau ein, die Bevölkerungsdynamik droht kurzfristig und die Haushaltsentwicklung mittelfristig zu kippen. Bundesweit ist daher mit einem Anstieg der Leerstände zu rechnen.

Mit rund 1,7 Mio. leerstehenden Wohnungen Ende 2024 steht Deutschland vor einer paradoxen Herausforderung: Einem **dramatischen Mangel** in den Wachstumszentren steht ein **wachsender Überhang** in der Fläche gegenüber. Der Tiefpunkt der Leerstände aus dem Jahr 2016 ist Geschichte. Die Kombination aus demografischem Wandel und einer sich stabilisierenden (oder gar sinkenden) Zuwanderung lässt das Pendel wieder weiter in Richtung Überangebot ausschlagen – allerdings mit einer scharfen geografischen Trennung.

Das Einfamilienhaus ist nicht der Treiber der Leerstände

Eine scharfe Trennung gibt es aber auch zwischen den **Segmenten EZFH und MFH**. Entgegen der landläufigen Meinung stehen MFH sowohl in absoluten Größenordnungen wie

⁴ Vgl. Braun, R., „Grade, J. (2026): empirica Wohnungsmarktprognose 2026. Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2045. empirica-Paper Nr. 281. Download unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi281rbjag.pdf

⁵ Online unter <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/begleittheft.html> (letzter Abruf: 06.02.2026)

auch im Hinblick auf Leerstandsquoten öfter leer. Der mutmaßlich zunehmende Leerstand resultiert also nicht aus dem Absterben selbstnutzender **Babyboomer** im Eigenheim. Denn diese finden häufiger eine Nachnutzer als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Schon eher resultiert der Leerstand aus der geringeren Kinderzahl der Babyboomer, aber noch mehr aus dem damaligen Drang dieser Kinder, die (strukturschwächeren) ländlichen Regionen zu verlassen.

Neubauverbot auf dem Land wäre keine Lösung

In Regionen mit sinkender Dynamik wird Neubau auf der „grünen Wiese“ zum Risikofaktor. Der Fokus muss auf der **Revitalisierung marktinaktiver Bestände** liegen, sofern die wirtschaftliche Lage und ein Kostenvergleich mit Neubau dies rechtfertigen. Man sollte daher nicht erwarten, dass eine Revitalisierung überall gleichermaßen möglich ist.

Allerdings muss man sich auch fragen, ob der Neubau in demografischen Schrumpfungsregionen nicht auch als **Haltefaktor** wirkt, der die weitere Abwanderung in Metropolregionen minimieren kann. Denn je weniger Menschen künftig zusätzlich noch die ländlichen Regionen verlassen, desto weniger Knappheit und Neubaubedarf besteht in den attraktiven Großstädten und deren Umland. So gesehen hat man aber nur die Wahl zwischen einem Neubau auf dem Land oder einem Neubau in der Stadt - beides erhöht jedoch den Leerstand auf dem Land gleichermaßen.

Mehr und bessere soziale Infrastruktur auf dem Land könnte eine Lösung sein

Umgekehrt ist derzeit nicht zu erwarten, dass der Leerstand auf dem Land zur Entlastung der Großstädte beiträgt. Denn dafür müssten Haushalte bereit sein, in diese Regionen zu ziehen. Das ist zwar partiell der Fall (vgl. Baba et al. 2026), in der Masse und flächendeckend in allen Regionen aber nicht zu erwarten. Oft werden hier leider die Begriffe **„Land“** und **„Umland“** falsch verwendet. Tatsächlich ziehen Menschen auf der Suche nach preiswertem Wohnraum und dank der Möglichkeit zum Homeoffice in den letzten Jahren zunehmend und immer weiter aus den Städten hinaus. Von dieser Suburbanisierung profitiert jedoch nur das Umland der Städte, nicht aber flächendeckend das eigentliche „Land“: der bayerische Landkreis Tirschenreuth oder der sachsen-anhaltinische Landkreis Harz erleben dadurch kaum einen Bevölkerungszuwachs. Dies kann auch entgegen der landläufigen Meinung nicht auf die Schnelle durch besseren ÖPNV oder breitbandigeres Internet behoben werden. Vielmehr wären dazu eher langfristige Investitionen in die **soziale Infrastruktur** erforderlich – verbunden jedoch mit einem hohen Kostenrisiko im Falle eines Scheiterns.

4 Literaturhinweise zum Leerstand

Abraham, Thomas; Braun, Reiner; Rachowka, Arthur (2022): Denkpapier „Jung kauft alt“. Quantitatives Potential und Programminhalte. Studie im Auftrag des Verbands der privaten Bausparkassen (VPB). [Download](#).

Baba, Ludger (2026): Was macht ländliche Räume attraktiv? Eher Himmel als Erde! empirica paper Nr. 283. [Download](#).

Baba, Ludger; Otto, Benjamin; Wilbert, Katrin (2026): Wohn- und Lebenskonzepte in der Peripherie. empirica-Studie im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BSR). Veröffentlichung im Mai 2026 geplant.

Braun, Reiner; Schwede, Philipp; Rachowka, Arthur (2020): Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland. empirica-Studie im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). [Download](#).

Braun, Reiner; Deiters-Schwedt, Annamaria (2018): Werden wirklich zu viele Eigenheime gebaut? Modellrechnungen und Dokumentation von Beispielen. Studie im Auftrag des Verbands der privaten Bausparkassen (VPB). [Download](#).

BESTELLOPTIOMEN FÜR LEERSTANDSDATEN UND LEERSTANDSPROGNOSE

Sie haben Interesse an Daten zum Leerstand und zur empirica Leerstandsprognose? 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
284	BRAUN, R. UND GRADE, J. (2026), Zwischen Knappheit und Überangebot. Totaler Leerstand 2011-24 und regionalisierte Prognose bis 2045.
283	BAB, L. (2026), Was macht ländliche Räume attraktiv? Eher Himmel als Erde!
282	HEISING, P., MAROLDT, L. UND WEIDEN, L. (2026), Gerichtsurteil 2025: Staat muss unangemessen große Wohnung finanzieren.
281	BRAUN, R. UND GRADE, J. (2026), empirica Wohnungsmarktprognose 2026.
280	HEYN, T., SCHMANDT, M. UND AVILA, M. (2026), Schätzung von kleinräumiger Einkommensarmut im Umfeld des Flughafens Frankfurt
279	SIMONS, H. (2026), Zu den Ursachen der Misere am Wohnungsmarkt
278	HEYN, T, PAFFRATH, T. UND RAINHO AVILA, M. (2025), Risikomanagement in der integrierten Quartiersentwicklung
277	UNRATH, E. UND HEISING, P. (2025), Einsparpotenzial beim Bürgergeld? Kosten und Nutzen der Karenzzeit „Wohnen“
276	SCHMANDT, M. UND TIELKES, C. (2025), Gekommen, um zu bleiben?! – zur Rechtlichen Situation von (ehemaligen) Syrern in Deutschland
275	SIMONS, H. UND TIELKES, C. (2024), Woanders ist auch Mist - Neuvertragsmieten in Berlin, Hamburg und Wien gleichauf, München noch teurer
274	BRAUN, R., GRADE, J. UND PAFFRATH, T. (2024), Wird die Auswirkung der Energieeffizienz auf Preise überschätzt?
273	BRAUN, R. UND GRADE, J. (2024), Wie repräsentativ sind inserierte Mietpreise?
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 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 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 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](#) KAUEMANN, G., THOMSCHKE, 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 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 Mietprelsbremse 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.