Wenn aus der Rentenwelle eine Pflegewelle wird

empirica Pflegeprognose 2025-2045
Pflegebedarf für alle 400 Kreise und kreisfreien Städte

Stand: November 2026

empirica-Paper Nr. 285

Keywords: Demografie, Pflege, Alterung



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

Markus Schmidt und Jan Grade

Download

https://www.empirica-institut.de/assets/content/Downloads/Papers/empi285masjg.pdf

November 2026

INHALTSVERZEICHNIS

empirica Pflegeprognose 2026 1
1 Entwicklung des Pflegebedarfs 2
1.1 Pflegebedürfte nach Versorgungsart 3
1.2 Anstieg der Pflegebedürftigen und Anstieg der Bevölkerung nach Altersgruppen 4
1.3 Pflegebedürftige nach Alter 6
1.4 Demografische Entwicklung 7
2 Ergebnisse der Pflegeprognose 7
2.1 Entwicklung der Pflegebedürftigen nach Altersgruppen bis 2045 9
2.2 Pflegebedürftige und die Versorgungsarten 10
2.3 Räumliche Entwicklung der Pflegebedürftigen 11
3 Einordnung mit Blick auf die Reform der Pflegeversicherung 12
Bestelloptionen für Pflegeprognose 14
empirica regio Marktstudio 14
Gebündelte Wohnungsmarktexpertise 14
EMPIRICA WORKING PAPERS 15

EMPIRICA PFLEGEPROGNOSE 2026

Pflege 2045: 7,1 Millionen Pflegebedürftige – Wachstum verlangsamt sich, Regionen driften auseinander

empirica-Pflegeprognose: Bundesweit +21 % Pflegebedürftige bis 2045, der stärkste Schub kommt erst nach 2030. Auf Kreisebene reicht die Spanne von −11 % bis +49 %.

Die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland steigt bis 2045 von 5,84 Mio. (2025) auf 7,09 Mio., ein Plus von 1,25 Mio. oder 21 %. Das zeigt die neue empirica-Pflegeprognose für alle 400 Kreise und kreisfreien Städte. Mit rund 1 % pro Jahr wächst die Zahl deutlich langsamer als zuletzt: Zwischen 2021 und 2023 waren es rund 7 % pro Jahr, seit 2005 hat sich die Zahl von 2,13 Mio. auf 5,69 Mio. mehr als verdoppelt. Den starken Anstieg seit 2017 führt empirica vor allem auf den neuen Pflegebedürftigkeitsbegriff zurück.

Kein gleichmäßiger Anstieg: Bis 2030 wächst die Zahl nur schwach auf 6 Mio., weil die geburtenschwachen Kriegs- und Nachkriegsjahrgänge nachrücken. Zwischen 2030 und 2035 liegt der Wendepunkt, danach erreichen die Babyboomer die hohen Altersgruppen. Die Marke von 6,5 Mio. wird 2038 überschritten, die von 7 Mio. 2044. Den stärksten demografischen Druck erwartet empirica erst nach 2045.

Hochaltrige treiben den Anstieg: Der gesamte Zuwachs entsteht bei den ab 75-Jährigen (+1,41 Mio.). Ihr Anteil an allen Pflegebedürftigen steigt von 64 % auf 73 %, bei den unter 75-Jährigen sinkt die Zahl.

Pflegeheime und ambulante Dienste wachsen überdurchschnittlich: Die Zahl in Pflegeheimen steigt um 28 % auf 1,07 Mio., in der ambulanten Pflege um 26 % auf 1,44 Mio. Pflegegeldempfänger bleiben mit 3,77 Mio. (53 %) die größte Gruppe.

Große regionale Unterschiede: Auf Länderebene reicht das Wachstum von knapp 8 % in Sachsen und Thüringen bis 33 % in Mecklenburg-Vorpommern. In 89 Kreisen steigt die Zahl um mehr als 30 %, in acht Kreisen geht sie zurück.

Referenzpfad ohne Reformeffekt: Die Prognose hält die Pflegeprävalenzen konstant und bildet allein die demografische Entwicklung ab. Rechtsänderungen berücksichtigt sie nicht. Die für den 1. Januar 2027 geplante Pflegereform könnte das Wachstum dämpfen: Nach Modellrechnungen der Bundesregierung würden bei der Erstbegutachtung rund 22 % weniger Personen einen Pflegegrad erhalten.

> „Die Prognose zeigt den demografischen Referenzpfad. Das Wachstum ist spürbar langsamer als zuletzt, aber es hält an, und es trifft die Regionen sehr unterschiedlich. Wer Pflegeinfrastruktur plant, braucht deshalb Zahlen auf Kreisebene.“ *– Markus Schmidt, empirica ag*

Kontakt und Daten

empirica ag: Markus Schmidt, +49 (0) 30 884 795 30

empirica regio GmbH: Jan Grade, +49 (0) 30 884 795 55

info@empirica-regio.de | www.empirica-regio.de

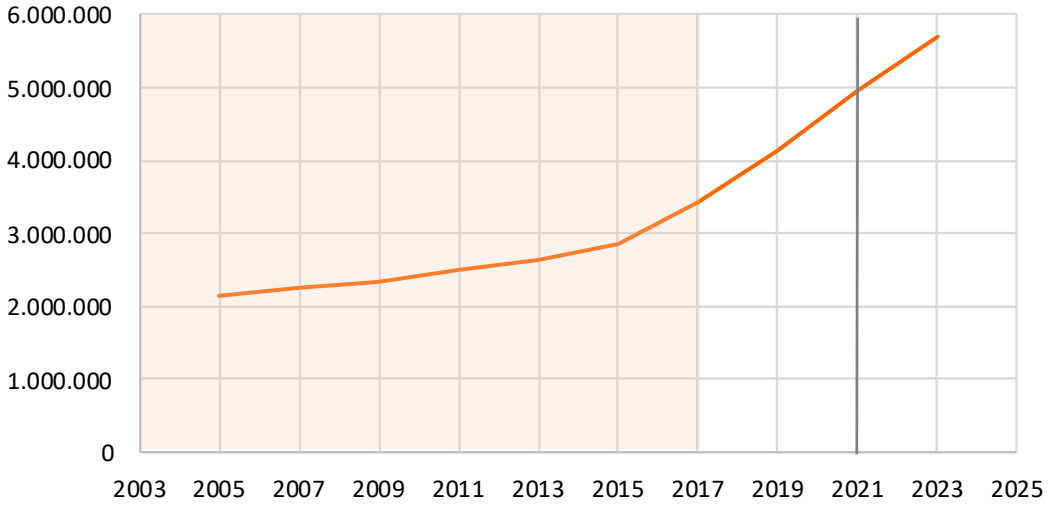
1 Entwicklung des Pflegebedarfs

Zwischen 2005 und 2023 steigt die Zahl der anerkannten Pflegebedürftigen von 2,13 Mio. auf 5,69 Mio. Die Zahl der anspruchsberechtigten Pflegebedürften hat sich damit mehr als verdoppelt.[1]

Neuer Pflegebegriff 2017

- Bis 2015 – vor Einführung des zweiten Pflegestärkungsgesetz (PSG II) – lag das Wachstum bei rund 3 % pro Jahr.
- Durch das PSG II wurde 2017 ein neuer Pflegebegriff eingeführt, der sich stärker an den Bedürfnissen jedes einzelnen Menschen, an seiner individuellen Lebenssituation und an seinen individuellen Beeinträchtigungen und Fähigkeiten orientiert. Zwischen 2017 und 2023 stieg die Zahl der Pflegebedürftigen um gut zwei Drittel auf rund 5,7 Mio.[2]

Abbildung 1: Entwicklung der Pflegebedürftigen (Deutschland 2005-2023)



Anmerkung: Bis 2015 (schattiert) Pflegestufen 1 bis 3. Ab 1. Januar 2017 (PSG II) Pflegegrade 1 bis 5; der Anstieg nach 2015 eine Folge davon. Pflegegrad 1 war 2017 und 2019 untererfasst, ab 2021 (graue Linie) vollständig erfasst.
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2026, dl-de/by-2-0) **empirica**

Kasten 1: Pflegebedürftigkeit nach SGB XI

Die Anzahl der Pflegebedürftigen in der (amtlichen) Pflegestatistik 2023 beträgt 5,69 Millionen. Die Pflegestatistik (der Statistischen Ämter) dient insbesondere dazu, die Versorgungssituation in den (Pflege-)Heimen und die Versorgung zu Hause zu beschreiben.

[1] In den folgenden Ausführungen wird der Begriff „Pflegebedürftigkeit“, sofern nicht anders vermerkt, synonym mit „anerkannter Pflegebedürftigkeit“ verwendet.

[2] Die Teilgruppe der Pflegebedürftigen im Pflegegrad 1 ohne Leistungen ambulanter oder stationärer Einrichtungen oder mit ausschließlich landesrechtlichen Entlastungsleistungen konnte in der Erhebung 2021 erstmals seit Einführung des neuen Pflegebegriffs im Jahr 2017 umfassend durch die Meldungen der Kassen abgebildet werden. Die bestehende Untererfassung (Pflegestatistik 2017 und 2019) wurde damit behoben (vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022), Pressemitteilung Nr. 554 vom 21. Dezember 2022).

Generelle Voraussetzung für die Erfassung als Pflegebedürftiger ist die Entscheidung des medizinischen Dienstes der Pflegekasse beziehungsweise des privaten Versicherungsunternehmens und eine Zuordnung zu den Pflegegraden 1 bis 5.

Durch die Erweiterung des Pflegebegriffs im Zuge des PSG II (im Jahr 2017) werden nun auch Personen mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz (Pflegegrad 1) als pflegebedürftig anerkannt. Diese Gruppe erhielt zwar bereits 2015 gewisse Leistungen der Pflegeversicherung, sie galten aber nach dem damaligen Begriff (ohne Pflegestufe) nicht als pflegebedürftig. Die Pflegestufen (1 bis 3) galten bis Ende 2016. Sie orientierten sich am Unterstützungsbedarf (Pflegeaufwand). Seit 2017 ist nicht der Aufwand entscheidend, sondern die Einschränkung der Selbständigkeit in sechs verschiedenen Bereichen: „Mobilität", „kognitive und kommunikative Fähigkeiten", „Verhaltensweisen und psychische Problemlagen", „Selbstversorgung", „Umgang mit Krankheit und Therapie" sowie „Alltagleben und soziale Kontakte". Durch die Die Einführung der Pflegegrade können auch Personen mit kognitiven Einschränkungen (z. B. Demenz) differenzierter berücksichtig werden.

1.1 Pflegebedürfte nach Versorgungsart

Zwischen 2017 und 2023 stieg die Zahl der Pflegebedürftigen um gut zwei Drittel auf 5,69 Mio. Dabei ist zu beachten, dass in den Jahren 2017 und 2019 die Pflegebedürftigen mit Pflegegrad 1 (noch) untererfasst waren.

Wichtigste Versorgungsform: Angehörige

- Die größte Gruppe der Pflegebedürftigen sind die **Pflegegeldempfänger**[3] mit rund 3,1 Mio. zwischen 2017 und 2023 ist diese Gruppe um rund drei Viertel – überdurchschnittlich – gestiegen. Die Zahl der Pflegebedürftigen stieg um selben Zeitraum um rund zwei Drittel. Der Anteil an allen Pflegebedürftigen dieser Gruppe stieg im selben Zeitraum von 52 % auf 55 %.
- Die zweitgrößte Gruppe, sind die Pflegebedürften, die zu Hause mit beziehungsweise durch **ambulante Pflege-/Betreuungsdienste** versorgt werden. Die Zahl dieser Gruppe wuchs um ein Drittel auf 1,1 Mio. Pflegebedürftige. Der Anteil an allen Pflegebedürftigen sank von 24 % im Jahr 2017 auf 19 % im Jahr 2023.
- Die Zahl der Pflegebedürftigen, die vollstationär in **(Pflege-)Heimen** versorgt wird, sank seit 2017 bis 2023 um gut 2 % auf knapp 800.000 Pflegebedürftige. Der Anteil an allen Pflegebedürftigen sank von 24 % auf rund 14 %.
- Die Zahl der **Pflegebedürftigen mit Pflegegrad 1*** (PG 1*)[4] betrug im Jahr 2023 gut 685.000. Sie machen rund 12 % aller Pflegebedürftigen aus (aufgrund der

[3] Das sind Pflegebedürftige, die zu Hause allein durch Angehörige (oder andere private Pflegepersonen) versorgt werden. Entspricht den Empfängern/Empfängerinnen von ausschließlich Pflegegeld nach § 37 SGB XI.

[4] Pflegebedürftige des Pflegegrades 1 mit ausschließlich Leistungen der nach Landesrecht anerkannten Angebote zur Unterstützung im Alltag beziehungsweise ohne Leistungen der ambulanten Pflege/Betreuungsdienste oder Pflegeheim. Die Zahl der Pflegebedürftigen des Pflegegrades 1 kann höher sein. Dies ist z. B. der Fall, wenn Leistungen der ambulanten Pflege bezogen wurden. Im Folgenden werden Pflegebedürftige des Pflegegrades 1, die ausschließlich Leistungen der nach Landesrecht anerkannten Angebote zur Unterstützung im Alltag oder keine Leistungen ambulanter Pflege- und Betreuungsdienste bzw. von Pflegeheimen erhalten, verkürzt als „Pflegebedürftige mit Pflegegrad 1* (PG 1*) bezeichnet.

Untererfassung in den Jahren 2017 und 2019 wird auf einen zeitlichen Vergleich verzichtet).

Der beschleunigte Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen ist vor allem eine Folge des seit 2017 geltenden neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffs. Seitdem werden mehr Personen als pflegebedürftig anerkannt. Damit haben mehr Personen einen Leistungsanspruch, auch auf Pflegegeld. Zusätzlich verstärken die Alterung der Bevölkerung und die große Bedeutung der häuslichen Pflege diese Entwicklung.

Alterung erklärt Anstieg nicht allein

Der Anstieg ist jedoch nicht allein demografisch bedingt: Die Zunahme seit 2017 liegt deutlich über dem Umfang, der allein aufgrund der Alterung der Bevölkerung zu erwarten wäre. Hier dürfte sich vor allem der Ausbau der ambulanten Leistungen, die zusätzlichen Entlastungs- und Betreuungsangebote sowie bessere Unterstützung pflegender Angehöriger im Rahmen der Pflegestärkungsgesetze auswirken. Sie haben zu einer deutlich besseren Unterstützung pflegender Angehöriger geführt. Auch geschlechterspezifische Aspekte sind von Bedeutung. Die Zahl der alleinstehenden älteren Frauen sinkt, während die Zahl älterer Paarhaushalte steigt. Da Pflege häufig von Frauen, die in der Regel jünger sind als ihr Partner, informell geleistet wird, kann das dazu beitragen, dass männliche Pflegebedürftige länger im häuslichen Umfeld versorgt werden können.

1.2 Anstieg der Pflegebedürftigen und Anstieg der Bevölkerung nach Altersgruppen

Die Zahl der Pflegebedürftigen wuchs zwischen 2017 und 2023 um rund zwei Drittel. Werden die Pflegebedürftigen mit Pflegegrad 1 (PG 1*)[5] nicht berücksichtigt, also nur die Pflegegeldempfänger, die Pflegebedürftigen die zu Hause mit ambulanten Diensten oder in (Pflege-)Heimen versorgt wurden, wuchs die Zahl dieser Gruppe in demselben Zeitraum um etwa die Hälfte auf rund 5 Mio. (vgl. Abbildung 2).

Relativ gesehen wuchs die Zahl der Pflegebedürftigen (ohne PG 1*) deutlich stärker als die vier dargestellten Altersgruppen der Bevölkerung, die auch die Altersklassen für die anschließenden Prognose darstellen (vgl. Abbildung 2). Für diese Altersgruppen weist die Pflegeprognose (Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) eigene Zeitreihen auf. Diese Altersgruppen haben unterschiedlichen Einfluss auf die Entwicklung des Pflegebedarfs (vgl. Exkurs: Pflegebedürftigkeit und Alter).

Pflegebedürftigkeit steigt mit dem Alter

- **Unter 65 Jahre:** besondere Gruppe, Pflegebedürftigkeit häufig aus anderen Gründen als altersbedingt. Die Pflegeprävalenz[6] ist in dieser Altersgruppe am niedrigsten und liegt bei rund 2 % (bezogen auf alle Pflegebedürftigen und auch auf die Pflegebedürftigen ohne PG 1*).
- **65 bis unter 75 Jahre**: jüngere Pflegebedürftige. In dieser Gruppe ist die Pflegeprävalenz noch niedrig, liegt aber bereits zwischen 7 % (ohne PG 1*) und 8 % (alle Pflegebedürftigen).

[5] Beachte Fußnote 2 und 4.

[6] Als Pflegeprävalenz wir der Anteil pflegebedürftigen Personen an der Bevölkerung bezeichnet: Pflegeprävalenz = Pflegebedürftige einer Altersgruppe dividiert durch Bevölkerung derselben Altersgruppe. Sie kann getrennt nach Altersgruppen bzw. nach Versorgungsart ausgewiesen werden.

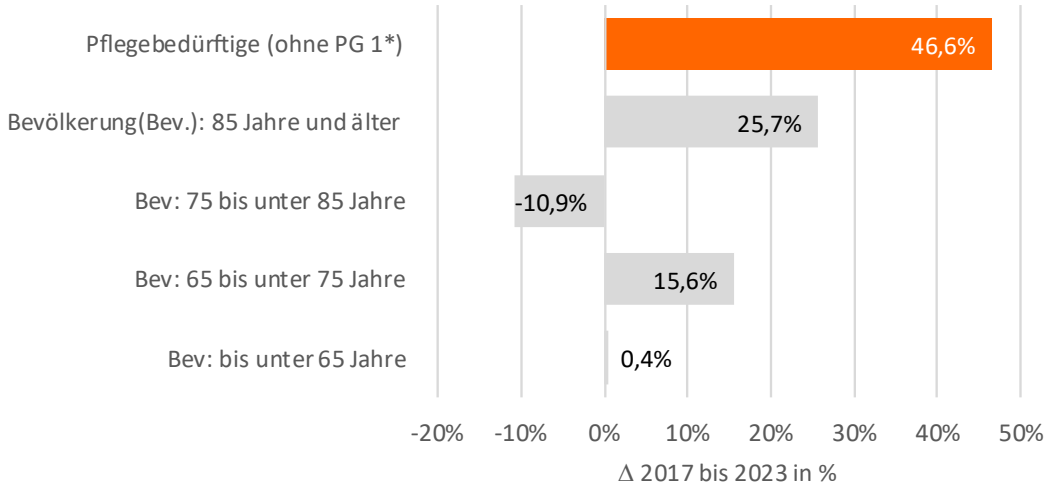
- **75 bis 84 Jahre**: beginnender stärkerer Anstieg der Pflegebedürftigkeit. In dieser Gruppe sind bereits rund ein Viertel der Bevölkerung dieser Altersgruppe pflegebedürftig (bezogen auf alle Pflegebedürftigen rd. 27 % bzw. ohne PG 1* rd. 24 %)
- **Ab 85 Jahre**: pflegerische Versorgung gewinnt stark an Bedeutung. Hier sind zwei Drittel der 85-Jährigen und Älteren pflegebedürftig (bezogen auf alle Pflegebedürftigen rd. 67 % bzw. ohne PG 1* rd. 62 %).

Zwei Drittel ab 85 pflegebedürftig

Die nach Altersklassen differenzierte Bevölkerungsentwicklung verläuft zwischen 2017 und 2023 uneinheitlich. Währen die Zahl der Jüngeren (unter 65 Jahre) stagnierte, ging die Zahl der 75- bis unter 85-Jährigen (- 11 %) sogar zurück. Die Zahl der 65- bis unter 75-Jährigen stieg um knapp 16 % und die Zahl der 85-Jährigen und Älteren stieg um rund ein Viertel (vgl. Abbildung 2).

Während sich die relativen Veränderungen in den Altersgruppen bis unter 85 Jahre bei Frauen und Männern in einer vergleichbaren Größenordnung bewegten, waren die Unterschiede bei den 85-Jährigen und Älteren beachtlich. So stieg die Zahl der Frauen zwischen 2017 und 2023 um rund 20 % auf 1,85 Mio., die Zahl der Männer dagegen um rund 38 % auf 0,99 Mio. Der stärkere Anstieg bei den Männern erklärt sich durch die niedrigere Ausgangszahl, das Ausscheiden der kriegsdezimierten Männerjahrgänge und die stärker gesunkene Sterblichkeit der Männer im höheren Alter. Die ist für die Prognose der Pflegebedürftigen von Bedeutung: Zum einen steigt die Zahl (pflegebedürftiger) Männer, die überwiegend von ihren Partnerinnen versorgt werden können. Zum anderen leben hochaltrige Frauen häufiger als bisher noch mit einem Partner zusammen, was die Nachfrage nach stationärer Pflege dämpfen kann.

Abbildung 2: Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen und der nach Altersklassen differenzierten Bevölkerung (2017 vs. 2023)



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2026, dl-de/by-2-0) **empirica**

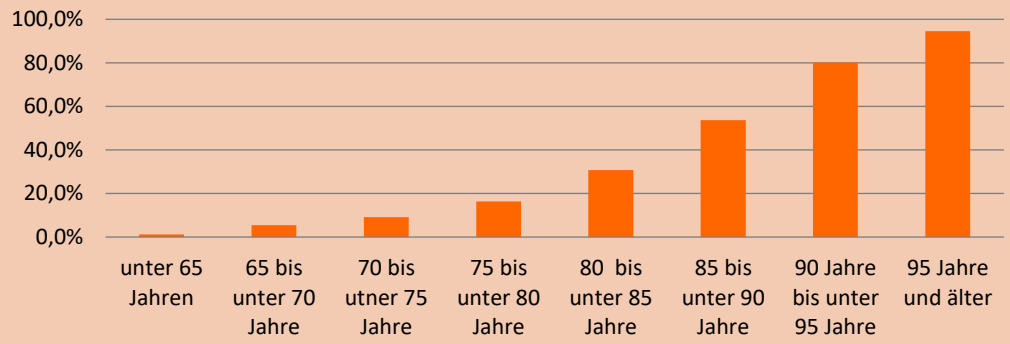
Kasten 2: Pflegeprävalenz

Das Risiko, pflegebedürftig zu sein, ist altersabhängig: Mit zunehmendem Alter steigt die Pflegeprävalenz, also der Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung in der jeweils betrachteten Altersgruppe, deutlich an.

Unter den 85-Jährigen und Älteren sind zwei Drittel pflegebedürftig, werden nur die 85 bis unter 90-Jährigen betrachtet ist nur etwas mehr als die Hälfte (53,7%) der Bevölkerung pflegebedürftig. Aber Alter sollte auf keinen Fall mit Pflegebedürftigkeit gleichgesetzt werden, denn im Umkehrschluss sind zugleich 46,3 % nicht pflegebedürftig.

Dennoch steigt mit zunehmendem Alter die Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu werden, weiter an. Bei den 90 bis unter 95-Jährigen sind mehr als acht von zehn Personen pflegebedürftig und bei den 95-Jährigen und Älteren sind fast alle pflegebedürftig (94,5 %). Allerdings sind die höheren Altersklassen aufgrund der Sterblichkeit nicht mehr so stark besetzt.

Pflegeprävalenz nach Altersgruppen im Jahr 2023



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2026, dl-de/by-2-0 **empirica**

1.3 Pflegebedürftige nach Alter

Unter den 5,69 Mio. Pflegebedürftigen, war gut ein Drittel 85 Jahre oder älter, weitere 30 % waren zwischen 75 bis unter 85 Jahre alt. Pflegebedürftigkeit betrifft aber nicht nur ältere Personen (vgl. Kasten 2). Wenngleich die Wahrscheinlichkeit, unter 65 Jahren pflegebedürftig zu werden, eher gering ist, waren 2023 rund 22 % der Pflegebedürftigen unter 65 Jahre.

Allerdings steigt mit dem Alter der Anteil der Pflegebedürftigen, die in einem Pflegeheim versorgt werden. Bei den unter 65-jährigen Pflegebedürftigen liegt dieser Anteil lediglich bei 5 %, bei den 75- bis unter 85-Jährigen bereits bei 13 % und bei den 85-Jährigen und Älteren bei 22 %. Mehr als die Hälfte der Pflegebedürftigen in Pflegeheimen (53 %) ist 85 Jahre oder älter.

Häusliche Pflege dominiert

Ungeachtet der steigendenden Pflegebedürtigkeit mit zunehmenden Alter, bleibt die Versorgung zu Hause die dominierende Versorgungsart. Selbst von den 85-Jährigen und älteren Pflegebedürftigen werden mehr als drei von vier Pflegebedürftigen (78 %) zu Hause versorgt, bei den unter 65-Jährigen sind sogar 95 %. Der Anteil der Pflegegeldempfänger sinkt von 71 % bei den unter 65-Jährigen auf 45 % bei den 85-Jährigen und Älteren.

1.4 Demografische Entwicklung

Die Datenbasis für die demografische Entwicklung der Bevölkerung stellt das mittlere Szenario der empirica Bevölkerungsprognose dar.[7] Es wurden keine demografischen Varianten der Pflegeprognose berechnet, weil die Auswirkungen unterschiedlicher Wanderungsszenarien (unteres bzw. oberes Szenario der Bevölkerungsprognose) nur marginalen Einfluss auf den zukünftigen Pflegebedarf haben. Dieser wird im Wesentlichen von der Entwicklung der älteren Bevölkerung ab 65 Jahre beeinflusst und diese ändert sich im Rahmen der vorliegenden Prognose durch Zu- bzw. Abwanderung nur marginal.

Dabei hängt die Zahl der künftigen Pflegebedürftigen maßgeblich davon ab, wie stark die Jahrgänge besetzt sind beziehungsweise, wie stark diese in die hochaltrigen Altersgruppen (80 Jahre und älter) hineinwachsen. Vor diesem Hintergrund ergeben sich vier Zeiträume:

- In den nächsten fünf Jahren ist die demografische Wachstumsdynamik gering, bei den Hochaltrigen geht die Zahl zum Teil sogar zurück. In dieser Phase rücken die geburtenschwachen Kriegs- und Nachkriegsjahrgänge nach.
- Zwischen 2030 und 2035 liegt der Wendepunkt. Die stärker besetzten Nachkriegsjahrgänge erreichen zunehmend das Alter von 80 Jahren.
- Ab etwa 2035 nimmt die Zahl der Pflegebedürftigen etwas zu. Nun erreichen zunächst die Nachkriegsjahrgänge und folgend die Babyboomer das Alter von 80 Jahren beziehungsweise 85 Jahren.

Babyboomer verstärken künftigen Pflegebedarf

Der stärkste demografische Druck ist voraussichtlich nach 2045 zu erwarten, wenn die Babyboomer zwischen 80 und 90 Jahren alt sind.

2 Ergebnisse der Pflegeprognose

Die Prognose der Zahl Pflegebedürftiger folgt dem geschilderten demografischen Muster. Die zuletzt veröffentlichte Pflegestatistik weist für 2023 in Deutschland 5,69 Mio. Pflegebedürftige aus. Für 2025 berechnet die Prognose 5,84 Mio. und bis 2045 dürfte die Zahl auf 7,09 Mio. steigen. Das sind 1,25 Mio. (+21 %) mehr als 2025, was einem durchschnittlichen Wachstum von rund 1 % pro Jahr entspricht. Das ist deutlich verhaltener als in der Vergangenheit.[8] Einen Anstieg der Pflegeprävalenzen bildet die vorliegende Prognose nicht ab. Eine Trendfortschreibung der Prävalenzen wäre lediglich auf Bundes- oder Landesebene möglich. Erforderlich wären dazu die Angaben für die kreisfreien Städte und Landkreise in der Pflegestatistik. Da diese Angaben nicht (mehr) flächendecken veröffentlicht werden, ist eine pauschale Übertragung auf die Kreise methodisch nicht sinnvoll machbar (vgl. Ausführungen in Kasten 3).

Sieben Millionen Pflegebedürftige bis 2045

Der Anstieg verläuft wie geschildert nicht stetig. Bis 2030 wächst die Zahl nur schwach auf 6 Mio. (rund 0,5 % pro Jahr; vgl. Abbildung 3). Ab 2032 nimmt der jährliche Zuwachs zu, und 2038 wird die Marke von 6,5 Mio. überschritten. Am stärksten fällt der Zuwachs zwischen 2035 und 2040 aus (+0,43 Mio.). Auch zwischen 2040 und 2045 bleibt der Anstieg

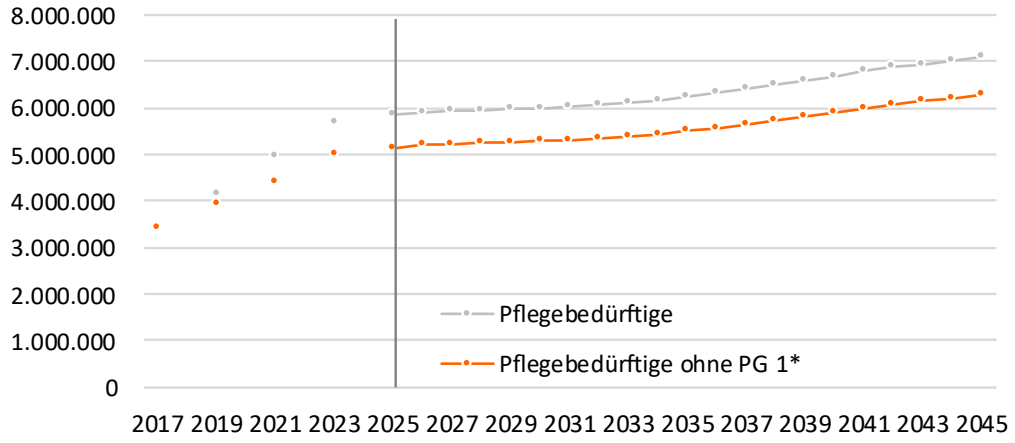
---

7 BRAUN, R. UND GRADE, J. (2026): empirica Wohnungsmarktprognose 2026. empirica-PaperNr.281. Online unter: https://www.empirica-institut.de/assets/content/typo3/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi281rbjag.pdf (letzter Abruf: 18.09.2026)

8 Zum Vergleich: Zwischen 2021 und 2023 nahm die Zahl um rund 7 % pro Jahr zu.

mit plus 410.000 hoch. 2044 wird die Marke von 7 Mio. überschritten. Die Prognose endet damit vor der Phase des stärksten demografischen Drucks, die erst nach 2045 zu erwarten ist.

Abbildung 3: Pflegebedürftige: Ist-Zahlen (2017 bis 2023) und Prognose (2025 bis 2045)



Anmerkung: Prognose ab 2025, beachte Untererfassung der Gruppe PG 1* in den Jahren 2017 und 2019
Quelle: empirica regio (empirica Pflegeprognose 2026; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2026, dl-de/by-2-0) **empirica**

Kasten 3: Zur Methodik der Pflegeprognose

Die empirica Pflegeprognose berechnet die Zahl der Pflegebedürftigen bis 2045 für das Bundesgebiet, die Bundesländer und alle 400 Landkreise beziehungswiese kreisfreien Städte (Basisjahr 2023). Die Pflegeprognose unterscheidet vier Versorgungsgruppen: Pflegegeldempfänger, ambulant und vollstationär Versorgte sowie die Gruppe mit „Pflegegrad 1*“[9].

Ausgangspunkt ist die Beobachtung aus früheren Untersuchungen von empirica, wonach das Alter allein die regionalen Unterschiede nicht erklärt. Im Jahr 2015 wurden zuletzt von den Statistischen Ämter der Länder flächendeckend für alle kreisfreien Städten und Landkreise die Zahl der Pflegebedürftigen differenziert nach Versorgung, Alter und Geschlecht veröffentlicht. In einzelnen Kreisen weicht die tatsächliche Zahl der Pflegebedürftigen um minus 40 % bis plus 70 % von dem Wert ab, der sich bei bundesweiten Altersquoten ergäbe (Stand 2015). Bundes- oder landesweite Pflegequoten lassen sich deshalb nicht einfach auf die Kreise übertragen.

Seit 2017 werden flächendeckend auf Kreisebene keine differenzierten Werte mehr veröffentlicht. Die kreisspezifischen Pflegeprävalenzen wurden daher in mehreren Schritten ermittelt. Die Landesquoten der Pflegestatistik werden auf die Kreise übertragen, per Regression um regionale Strukturunterschiede (Siedlungsstruktur, Lage, Pflegeangebot,

[9] Das sind Pflegebedürftige des Pflegegrades 1, die ausschließlich Leistungen der nach Landesrecht anerkannten Angebote zur Unterstützung im Alltag oder keine Leistungen ambulanter Pflege- und Betreuungsdienste bzw. von Pflegeheimen erhalten, verkürzt als „Pflegebedürftige mit Pflegegrad 1*“ (PG 1*) bezeichnet.

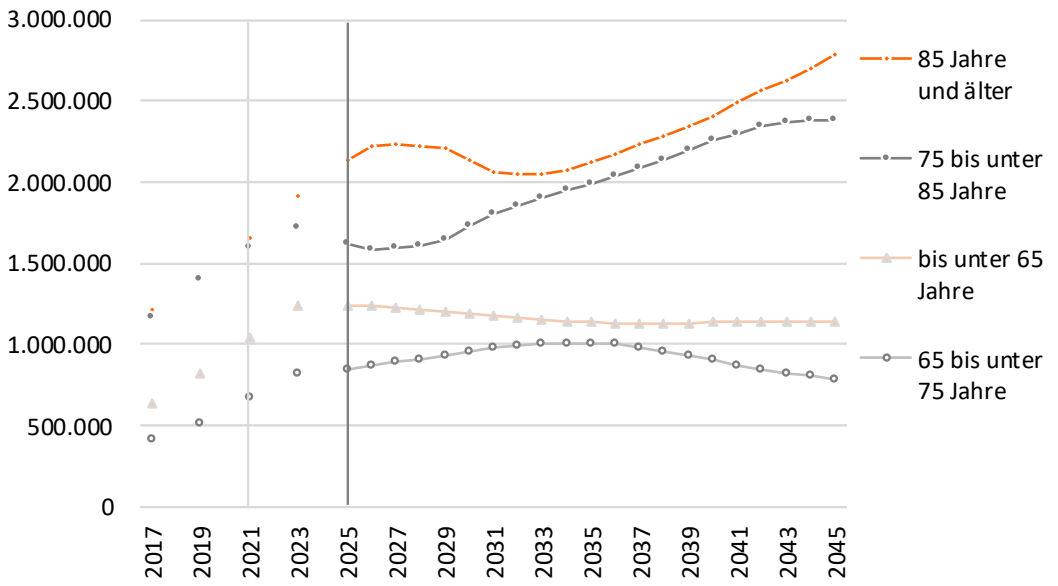
Einkommen, Arbeitslosigkeit) korrigiert und an die 2023 beobachteten Kreiswerte angepasst. Die nach Alter und Versorgungsgruppe differenzierten Pflegeprävalenzen werden anschließend mit der empirica Bevölkerungsprognose (mittleres Szenario) multipliziert und aufsummiert.

Die Pflegeprävalenzen bleiben bis 2045 unverändert. Die Prognose zeigt damit als Referenzpfad, wie sich die Zahl der Pflegebedürftigen allein durch die demografische Entwicklung verändert. Rechtsänderungen, Veränderungen bei Angebot und Personal sowie ein weiterer Anstieg der Pflegequoten sind nicht berücksichtigt.

2.1 Entwicklung der Pflegebedürftigen nach Altersgruppen bis 2045

- Die Zahl der Pflegebedürftigen ab 75 Jahre steigt zwischen 2025 und 2045 um 1,41 Mio. Die Altersgruppe der 75- bis unter 85-Jährigen wächst um 47 % auf 2,38 Mio. und die Altersgruppe der 85-Jährigen und Älteren um 30 % auf 2,79 Mio. Personen. Ihr gemeinsamer Anteil an allen Pflegebedürftigen steigt von 64 % auf 73 %. Der Anteil der 85-Jährigen und Älteren an allen Pflegebedürftigen steigt von 36,6 % (2025) auf 39,3 % (2045).
- Die Zahl der jüngeren Pflegebedürftigen (unter 65 Jahren) schrumpft. Bei den unter 65-Jährigen sinkt die Zahl um 8 % auf 1,14 Mio., bei den 65- bis unter 75-Jährigen um 7 % auf 0,79 Mio.

Abbildung 4: Pflegebedürftige nach Altersgruppen: Ist-Zahlen (2017 bis 2023) und Prognose (2025 bis 2045)



Anmerkung: Prognose ab 2025, beachte Untererfassung der Gruppe PG 1* in den Jahren 2017 und 2019
Quelle: empirica regio (empirica Pflegeprognose 2026; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2026, dl-de/by-2-0) **empirica**

Analog der Bevölkerungsentwicklung sind die Verläufe nicht linear. Die Gruppe der 65- bis unter 75-Jährigen steigt zunächst bis 2034 auf 1,01 Mio. (+19 % vs. 2025) und geht danach kräftig zurück. Die Zahl der Pflegebedürftigen ab 85 Jahre erreicht 2027 einen lokalen

Höchststand von 2,23 Mio., fällt dann bis etwa 2033 auf 2,04 Mio. und steigt danach wieder stark an. Die 75- bis unter 85-jährigen Pflegebedürftigen sinken bis 2026 auf 1,58 Mio. und wachsen dann kräftig bis etwa 2044 und bleiben stabil bei rund 2,38 Mio. Personen.

Die Verläufe spiegeln die Altersstruktur der Bevölkerung wider. Der vorübergehende Rückgang bei den 85-Jährigen und Älteren ist Folge der geburtenschwachen Kriegs- und Nachkriegsjahrgänge, die bis Anfang der 2030er Jahre in diese Altersgruppe nachrücken. Die Babyboomer durchlaufen anschließend nacheinander die verschiedenen Altersgruppen: Zunächst steigt die Zahl der 65- bis unter 75-Jährigen, danach die Altersgruppe der 75- bis unter 85-Jährigen und gegen Ende des Prognosezeitraums steigt die Zahl der 85-Jährigen und Älteren.

2.2 Pflegebedürftige und die Versorgungsarten

Die Prognose hält die Pflegeprävalenz konstant und bildet allein die demografische Entwicklung ab. Dennoch verschiebt sich die Struktur der Pflegebedürftigen: Die höheren Altersgruppen wachsen am stärksten und werden daher häufiger in Pflegeheimen oder durch ambulante Dienste versorgt. Dementsprechend nehmen diese Versorgungsarten überdurchschnittlich zu. Die Verschiebung fällt allerdings deutlich geringer aus als in der Vergangenheit.

Die prognostizierte Zunahme der Pflegebedürftigen verteilt sich dabei recht gleichmäßig auf die ausgewiesenen Versorgungsarten und die Struktur verschiebt sich weniger stark als in der Vergangenheit.

- Nach der vorliegenden Prognose bleiben Pflegegeldempfänger mit 3,17 Mio. im Jahr 2025 und 3,77 Mio. im Jahr 2045 die mit Abstand größte Gruppe (vgl. Abbildung 5). Ihr Anteil sinkt leicht von 54 % auf 53 %. Knapp die Hälfte des Anstiegs der Zahl der Pflegebedürftigen (48 % bzw. plus knapp 600.000) des gesamten Anstiegs von 1,25 Mio. der Pflegebedürftigen zwischen 2025 und 2045 entfällt auf diese Gruppe.
- Relativ am stärksten steigt die Zahl der Pflegebedürftigen in Pflegeheimen zwischen 2025 und 2045 (+28 % auf 1,07 Mio.). Der Anteil dieser Gruppe an allen Pflegebedürftigen nimmt von gut 14% auf rund 15 % zu.

Versorgung im Pflegeheimen wächst überdurchschnittlich

- Die Zahl der Pflegebedürftigen, die mit beziehungsweise durch ambulanter Pflegedienste versorgt werden, steigt um 26 % auf 1,44 Mio. Ihre Anteile steigen somit leicht auf 20 % (2045 vs. 2025: 19 %).

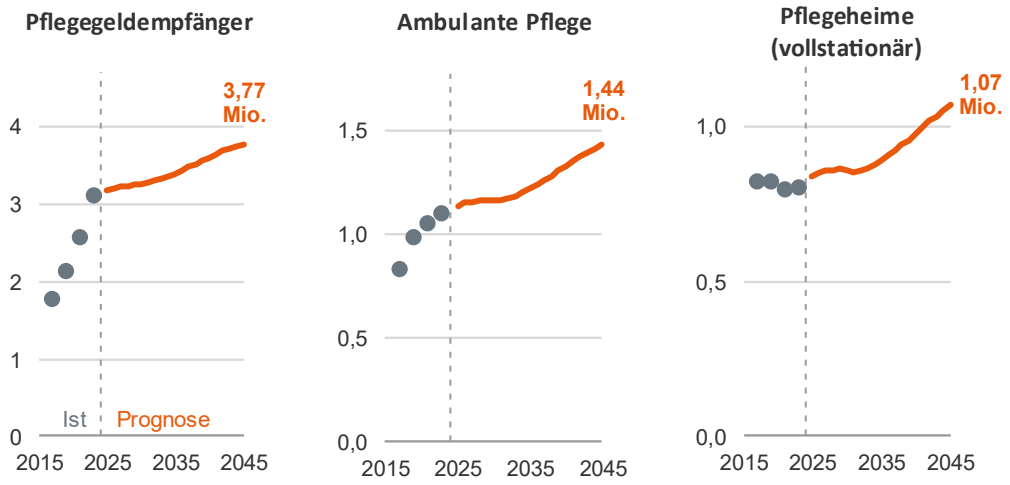
Die Gruppe der Pflegebedürftigen mit PG 1* wächst um 17 % auf rund 810.000. im Jahr 2045 am schwächsten. Der Anteil sinkt etwas von knapp 12 % auf 11 %.

Im Zeitverlauf lässt sich feststellen, dass bis 2035 alle Gruppen nur moderat um 6 bis 8 % ansteigen, Pflegeheime und ambulante Pflege stagnieren zwischen 2029 und 2031 sogar, beziehungsweise gehen leicht zurück und steigen erste ab 2032.

Insgesamt wird deutlich, dass die Alterung nicht nur die Zahl der Pflegebedürftigen (insgesamt), sondern auch die Zusammensetzung in den Versorgungsgruppen verändert: Ab 2034 steigt zum Beispiel die Zahl der Pflegebedürftigen sowohl in der Altersgruppe der 75- bis unter 85-Jährigen als auch bei den 85-Jährigen und Älteren. Da die Pflegeprävalenz in den höheren Altersgruppen deutlich größer ist, fällt der Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen besonders ins Gewicht. Zudem werden ältere Pflegebedürftige häufiger stationär oder ambulant versorgt, sodass diese Versorgungsformen zunehmend an Bedeutung

gewinnen. Beides fällt regional sehr unterschiedlich aus, weil sich die Altersstruktur der Bevölkerung und auch die Pflegeprävalenzen in den kreisfreien Städten und Landkreisen deutlich unterscheidet (vgl. hierzu Abschnitt 2.3).

Abbildung 5: Ist-Zahlen (2017 bis 2023) und Prognose (2025 bis 2045) nach Versorgungsart



Quelle: empirica regio (empirica Pflegeprognose 2026; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2026, dl-de/by-2-0) **empirica**

2.3 Räumliche Entwicklung der Pflegebedürftigen

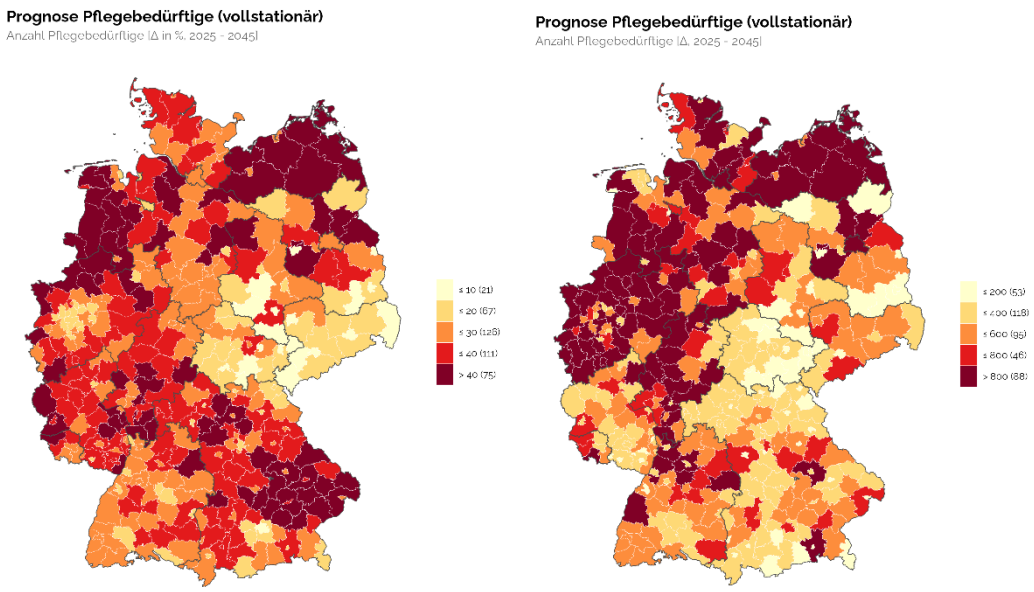
Der bundesweite Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen um 21 % zwischen 2025 und 2045 verdeckt sehr unterschiedliche regionale Entwicklungen. Auf Länderebene reicht die Spanne von knapp 8 % in Sachsen und Thüringen bis 28 % in Niedersachsen und 33 % in Mecklenburg-Vorpommern. Auf Kreiseben ist die Spannweite noch größer: zwischen minus 11 % bis hin zu plus 49 %. In 89 der 400 Kreise steigt die Zahl der Pflegebedürftigen bis 2045 um mehr als 30 %, in 44 Kreisen um weniger als 10 %, und in acht Kreisen geht sie zurück.

Große regionale Unterschiede beim Pflegebedarf

Vollstationäre Pflege

Bei der vollstationären Pflege sind die Unterschiede noch größer (vgl. Abbildung 6). Hier reicht die Spannbreite von minus 2 % bis plus 67 %. Dabei seigt in 75 Kreisen die Zahl der Pflegebedürftigen in Pflegeheimen um mehr als 40 %. Die höchsten relativen Zuwächse liegen im Nordwesten, in Bayern und in Mecklenburg-Vorpommern, die niedrigsten in Sachsen, Thüringen und Sachsen-Anhalt. Absolut entfallen die größten Zuwächse dagegen auf bevölkerungsreiche Kreise, vor allem in Nordrhein-Westfalen, sowie auf Berlin, die Region Hannover und Hamburg (vgl. Abbildung 6, rechts).

Abbildung 6: Pflegebedürftige in Pflegeheimen



Quelle: empirica regio (empirica Pflegeprognose 2026) **empirica**

3 Einordnung mit Blick auf die Reform der Pflegeversicherung

Derzeit ist eine Reform der Pflegeversicherung geplant[10]. Der Regierungsentwurf sieht unter anderem höhere Hürden für die Einstufung in die Pflegegrade 1 bis 3 und den Wegfall von Entlastungsleistungen bei Pflegegrad 1 vor. Nach Plänen der Bundesregierung soll das Gesetz zum 1. Januar 2027 in Kraft treten, wobei Nachbesserungen derzeit im Bundestag diskutiert werden.

Pflegereform erschwert möglicherweise Einstufung

Wenn auch noch einiges unsicher ist, so zeichnet sich recht sicher eine verschärfte Einstufung bei den Pflegeraden ab: Wer nur leicht eingeschränkt ist, könnte künftig keinen Pflegegrad und erst später den Pflegegrad 1 bekommen. Eine Verschärfung bei der Einstufung ist auch für die Pflegegrade 2 und 3 zu erwarten.[11]

- Durch die verschärfte Einstufung in die Pflegegrade 1 bis 3 würden bei der Erstbegutachtung - nach Modellrechnungen, auf die sich die Bundesregierung stützt - rund 22 % weniger Personen einen Pflegegrad erhalten als nach heutigem Recht[12]. Von den sich derzeit abzeichnenden Vorzieheffekten abgesehen[13], würde die Zahl der Pflegebedürftigen damit langsamer wachsen als in der vorliegenden Prognose.

10 Gesetz zur Neuordnung der Pflegeversicherung (Pflegeneuordnungsgesetz, kurz PNOG)

11 Die Einstufungskriterien für die Pflegegrade 4 und 5 bleiben voraussichtlich unverändert

12 Vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Pflegeneuordnungsgesetz, BT-Drs. 21/8869, Begründung, S. 162.

13 Wer bis zum 31.12.2026 einen Antrag stellt, wird noch nach den alten Regeln eingestuft. Derzeit zeichnet sich bis zum Jahresende 2026 ein Antragsschub ab.

- Darüber hinaus ist eine Verschiebung hin zu ambulanten Diensten zu erwarten, weil das Sachleistungsbudget[14] stärker profitiert als die Pflegegeldempfänger.[15]
- In Bezug auf die Zahl der Pflegebedürftigen in Pflegeheimen dürfte sich an der grundsätzlichen Entwicklung wenig ändern. Die Pflegebedürftigen haben in der Regel einen hohen Pflegegrad (4 und 5) und sind von den strengeren Einstufungsregeln kaum betroffen.
- Vollkommen offen ist allerdings nach unserer Einschätzung, ob der Umzug ins Pflegeheim künftig später oder früher erfolgt. Das hängt davon ab, ob die Reform die häusliche Pflege stärkt oder durch wegfallende Entlastungsleistungen schwächt. Die spätere Einstufung könnte zudem dazu führen, dass Wohnungsanpassung und Unterstützungsstrukturen zu spät angegangen werden. Dann stößt die Pflege zu Hause schon bei moderatem Bedarf an Grenzen, und die Pflege im Heim wird bereits bei niedrigem Pflegegrad nötig.

Die nächste Aktualisierung der empirica Pflegeprognose ist für Sommer 2027 geplant, dann auf Basis der empirica Bevölkerungsprognose 2027 sowie der bis dahin voraussichtlich veröffentlichten Pflegestatistik für 2025. Die Pflegestatistik 2025 bildet die Auswirkungen der für 2027 geplanten Pflegereform allerdings noch nicht ab.

---

[14] Geplantes(monatliches) Budget zur Finanzierung professioneller ambulanter Pflege- und Betreuungsleistungen. Es soll im die bisherigen ambulanten Pflegesachleistungen ablösen.

[15] Die Kategorie „Pflegegeldempfänger“ in der Pflegestatistik entspricht künftig den Beziehern des Entlastungsbudgets.

BESTELLOPTIONEN FÜR PFLEGEPROGNOSE

Sie haben Interesse an der aktuellen Pflegeprognose? 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 (0) 30 884 795 55

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
285	SCHMIDT, M. UND GRADE, J. (2026), Wenn aus der Rentenwelle eine Pflegewelle wird. Pflegebedarf bis 2045: eine Prognose für alle 400 Kreise und kreisfreien Städte.
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 KAUERMANN, 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 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.