

Kosten der Unterkunft (KdU)

Vorschläge zur Vereinfachung

empirica paper Nr. 224

Mai 2015

<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi224ph.pdf>

Keywords: Subjektförderung, Kosten der Unterkunft (KdU)

Autor:

Petra Heising

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

INHALTSVERZEICHNIS

UNTERKUNFTSKOSTEN: VORSCHLÄGE ZUR VEREINFACHUNG	1
1. Das Grundproblem	1
2. Ein Lösungsansatz	2
2.1 Erster Schritt: Bedarf definieren	3
2.2 Der schwer zufassende „Mindeststandard“	4
2.3 Zweiter Schritt: Kosten beziffern	6
3. Fazit	7
4. Kontakt	7

UNTERKUNFTSKOSTEN: VORSCHLÄGE ZUR VEREINFACHUNG

1. Das Grundproblem

Es sind schon viele kluge Dinge zum Thema „Kosten der Unterkunft“ gesagt worden. Unstrittig ist, dass eine Vereinfachung der Problematik für alle Beteiligten hilfreich wäre. Ergänzend zur juristischen Sicht gibt es auch aus der Perspektive von Kommunalberatern und empirischen Marktbeobachtern Vorschläge zur Vereinfachung. Das vorliegende Papier stellt einen Vorschlag zur Umformulierung des § 22 zur Diskussion, der nicht nur für Leistungsträger die *Ermittlung* der zu finanzierenden Unterkunftskosten vereinfachen würde, sondern auch für Gerichte deren *Überprüfung*.

Der bisherige § 22 ist so unbefriedigend, weil er nicht zwischen Bedarfen und Kosten unterscheidet. Bezeichnenderweise hieß er ja auch einmal so und einmal so.

- Ein **Bedarf** besteht aus *Gütern*, die man zum Überleben braucht. Die Festlegung, welche Güter man in welchen Mengen zum Leben braucht (Essen, Kleidung, Wohnung), ist keine mathematische Berechnung, sondern spiegelt gesellschaftliche Ansprüche und Normen wider. Wenn das BVerfG von einem „menschenswürdigem Existenzminimum“ und von „Teilhabe am gesellschaftlichen, kulturellen und politischen Leben“ spricht, dann ist das mehr als nur ein physisches Existenzminimum, das vor dem Erfrieren bewahrt. Der deutsche Sozialstaat hat darüber hinaus den Anspruch, jedem Bürger einen darüber hinaus zu definierenden Bedarf zu sichern. Für die genaue Definition dieses Bedarfs sind Sozialpolitik bzw. Gesetzgeber zuständig. („Welchen Lebensstandard kann und will der Staat finanzieren?“) Das Sozialgesetzbuch sollte diesen politisch festgelegten *Bedarf*, der jedem Bürger zuerkannt wird, „Leistungsträger, dafür müsst ihr sorgen! (z.B. für monatlichen 2 Pullover, 6 Brötchen, 1 Busfahrt und eine Wohnung mit Heizung und Bad)“.
- **Kosten** werden in Euro ausgedrückt und beziffern den *Geldbetrag*, der für ein Gut oder eine Dienstleistung aufzubringen ist (z.B. für monatlich 2 Pullover, 6 Brötchen, 1 Busfahrt und eine Wohnung mit Heizung und Bad). Die *Kosten* für den oben definierten Bedarf lassen sich leicht feststellen: mit ein wenig Marktbeobachtung wird schnell klar, zu welchen Preisen Brötchen, Pullover und Wohnungen aktuell am Markt angeboten werden.

Im derzeitigen § 22 wird die Frage nach der Existenzsicherung aber gar nicht gestellt. Und das ist das eigentliche Problem des § 22: Dass er den zu finanzierenden Bedarf eben gerade *nicht* definiert: Es bleibt völlig offen, wieviel Wohnfläche in welchem räumlichen Umkreis und in welcher Wohnqualität denn nun finanziert werden soll. Um die vom BVerfG eingeforderte Möglichkeit der „Teilhabe am gesellschaftlichen, kulturellen und politischen Leben“ könnten leicht bundeseinheitliche Standards definiert werden. Das ist die Aufgabe des Gesetzgebers, die im § 22 derzeit fehlt. In einem zweiten Schritt müssen dann nur noch die aktuellen Marktpreise für solche Wohnungen ermittelt werden. Das kann jeder Marktbeobachter tun (Privatpersonen und/oder Institute). Das ist keine hoheitliche Aufgabe und völlig wertfrei:

Jeder kann sich selbst im Internet informieren, was der aktuelle Marktpreis für bestimmte Wohnungen ist. So wie man sich dort auch leicht darüber informieren kann, was Pullover und Busfahrten mindestens kosten. Es existieren längst auch bundesweite Mietpreisdatabanken, aus denen sich diese Informationen in Sekundenschnelle herausfiltern lassen. Die Frage nach den aktuellen Kosten für bestimmte Wohnungen ist unstrittig und jederzeit allgemein überprüfbar - nicht aber die Definition des Bedarfs!

Darüber hinaus ist die Stoßrichtung des § 22 eine falsche: Er beschreibt nämlich nicht, was Leistungsträger *mindestens* aufbringen müssen, sondern was sie *höchstens* aufbringen (dürfen?) - nämlich nur Aufwendungen, sofern sie angemessen sind. In der Folge ist immer die Rede von einer sog. Mietobergrenze für Bedarfsgemeinschaften. Gemeint ist natürlich das Gegenteil: Dies ist die Mietuntergrenze, die der Leistungsträger mindestens finanzieren muss (da Leistungsträger aber nicht gerne mehr zahlen als nötig, handelt es sich gleichzeitig de facto *auch* um eine Mietobergrenze). Diese falschverstandene Stoßrichtung drückt sich auch in dem Wort „*angemessen*“ aus. Mit dem Begriff assoziiert man den Ausschluss von „zu guten“ Wohnungen statt den Ausschluss von „zu schlechten“ Wohnungen. Aussagekräftiger wäre hier vielleicht ein Begriff wie „*bedarfsgerecht*“.

Der § 22 wäre z.B. präziser formuliert, wenn er etwa so lautete:

„Die Unterkunftskosten werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, solange sie bedarfsgerecht sind. Sie sind bedarfsgerecht, wenn gewährleistet ist, dass zu ihnen aktuell vor Ort eine Wohnung angemietet werden kann, die eine menschenwürdige Existenz gewährleistet. Dies ist der Fall, wenn....“

Dieser letzte Halbsatz fehlt bisher: In § 22 fehlt die Beschreibung einer Wohnung, die in Deutschland als existenzsichernd für verschiedene Haushaltsgrößen angesehen wird (Mindestgröße? Mindestqualität? Zumutbarer Umzugsradius, in dem eine solche Wohnung gefunden werden muss?). Dies würde Behörden aus der Pflicht entlassen, Wertentscheidungen zu treffen, die eigentlich aus der Politik bzw. vom Gesetzgeber kommen müssten. **Sobald diese Rahmendaten feststehen, ist es sehr einfach, die Miete zu nennen, die dafür aufgewendet werden muss.**

2. Ein Lösungsansatz

Eine Mietobergrenze für Bedarfsgemeinschaften lässt sich daher wesentlich leichter ermitteln, wenn diese beiden Begriffe *getrennt voneinander* betrachtet werden:

- **Erster Schritt:** Ein **Bedarf** wird vom Gesetzgeber definiert (z.B. 6 Brötchen und eine Wohnung mit Heizung und Bad). Ob dieser Bedarf „angemessen“ ist oder nicht, legt der Gesetzgeber fest, ist also nichts, was ein Leistungsträger falsch machen könnte! Vor diesem Hintergrund war die ursprüngliche For-

mulierung („Kosten der Unterkunft“) viel besser: Die *Kosten* (für den definierten Bedarf) sollen angemessen sein, nicht die Bedarfe selbst.¹

- **Zweiter Schritt:** Zu ermitteln, wie hoch die **Kosten** sind, um diesen Bedarf zu decken, ist dann kein Problem mehr: Wenn der Bedarf 6 Brötchen im Monat umfasst, muss der Leistungsträger eben die aktuellen Marktpreise für 6 Brötchen aufbringen. (Wenn eine Bedarfsgemeinschaft das Geld für 7 Brötchen verlangt, wären diese Kosten nicht mehr bedarfsgerecht.)

2.1 Erster Schritt: Bedarf definieren

Der Gesetzgeber könnte diese bedarfsgerechte Wohnung (d.h. eine Wohnung, mit der eine menschenwürdige Existenz gesichert werden kann) genauer definieren: Erforderlich ist die Angabe einer zu finanzierenden Mindestgröße, einer zu finanzierenden Mindestqualität und eines zu finanzierenden räumlichen Umkreises (z.B. zumutbarer Umzugsradius), um eine bedarfsgerechte Grundmiete zu ermitteln, sowie die zu finanzierenden Wohnnebenkosten.

In den Jahren seit 2005 hat das BSG hier ja schon Vorarbeit geleistet: Mangels konkreter Vorgaben des Gesetzgebers musste sich das BSG an Einzelfallentscheidungen abarbeiten. So unbefriedigend die Situation auch war, so hat das BSG zu alledem doch bereits Antworten gefunden (bzw. finden müssen). Diese lassen sich im Detail vielleicht noch nachbessern, aber im Prinzip hat das BSG diesen Bedarf längst definiert:

- **zu finanzierende Mindestgröße:** Hierzu verweist das BSG auf die Wohnraumförderbestimmungen der Länder.
- **zu finanzierende Mindestqualität:** Das BSG nennt hier einen einfachen Standard, nicht nur einfachsten Standard (letzteres definiert als „kein Bad“, „nur Kohleofen“).
- **zu finanzierenden räumlichen Umkreis:** Das BSG verweist hier auf den Wohnort des Leistungsberechtigten, in ländlichen Gebieten mit schwach ausgeprägtem Mietwohnungsmarkt ggf. auch darüber hinaus, und einen aufgrund seiner Infrastruktur „homogenen Lebens- und Wohnbereich“.
- **zu finanzierenden Wohnnebenkosten:** Hier lässt das BSG als Maßstab z.B. die im Betriebskostenspiegel und im bundesweiten Heizspiegel ausgewiesenen Werte als Betrag zu.

Diese Eckdaten der Bedarfsbestimmung könnte der Gesetzgeber (so oder ähnlich formuliert ins SGB aufnehmen.² Damit wären doch schon viele Fragen geklärt und Rechtsunsicherheiten beseitigt.

¹ Bedarfe können per Definition nicht unangemessen sein: Denn dann wären sie gar kein Bedarf.

² Details können zuvor noch einmal diskutiert werden: Zu überlegen wäre z.B., ob die zur Bestimmung der Wohnungsgröße nicht eine Unterscheidung in städtische und ländliche Regionen statt nach Bundesländern sinnvoll wäre; und ob bei der Abgrenzung des homogenen Lebensbereichs nicht das lokale Mietniveau ein guter Indikator ist; zu fragen wäre auch, ob die Werte des Betriebskostenspiegels, der nur Mittelwerte ausweist, wirklich ausreichend sind.

2.2 Der schwer zfassende „Mindeststandard“

Noch ein Wort zum Mindeststandard: Hier gehen in der aktuellen Diskussion zwei sehr verschiedene Verständnisse durcheinander. Zum einen geht es um die rein *physische Existenzsicherung* („mindestens Heizung und Bad vorhanden“). Man denke hier etwa an den Standard von Obdachlosenheimen und anderen Notunterkünften. Das BVerfG spricht aber auch von zu erbringenden Leistungen, die ausdrücklich „*an dem jeweiligen Entwicklungsstand des Gemeinwesens und den bestehenden Lebensbedingungen auszurichten*“ seien.³ Es geht hier also offensichtlich um mehr als nur einen Mindeststandard zur physischen Existenzsicherung, der weltweit für alle Menschen gilt (z.B. ausreichende Heizung). Es geht auch um einen gewissen *gesellschaftlichen Mindeststandard*.

Wenn der Gesetzgeber die Wohnqualität definiert, die ein Leistungsträger mindestens finanzieren muss, dann sollte er beiden Verständnissen gerecht werden, dem **physischen** und dem **gesellschaftlichen Mindeststandard**. Den physischen Mindeststandard kann er *absolut* definieren („mindestens Heizung und Bad vorhanden“).⁴ Dies reicht aber möglicherweise noch nicht, um die „zu erbringenden Leistungen an dem jeweiligen Entwicklungsstand des Gemeinwesens“ auszurichten. Dann sollte der Gesetzgeber den Mindeststandard zusätzlich auch noch *relativ* definieren: Leistungsträger müssen mindestens so viel Unterkunftskosten zahlen, dass Bedürftige Teilhabe, Zugang zu einem bestimmten Anteil des aktuellen *vor Ort üblichen* Wohnungsmarkts haben.

Als Vergleichsmaßstab könnte der Wohnstandard von Niedrigeinkommensbezieher*innen dienen. Wenn der Gesetzgeber eine Vergleichsgruppe ausdrücklich benennt, werden weitere Rechtsunsicherheiten beseitigt: Soll der Wohnstandard von SGB II-Bedarfsgemeinschaften, von SGB XII-Bedarfsgemeinschaften, von Wohngeldempfängern oder von Niedrigeinkommensbezieher*innen ohne Transferleistungsbezug finanziert werden? Auch dazu hat sich der Gesetzgeber noch nicht geäußert. Sobald die Vergleichsgruppe verbindlich feststeht, könnte man deren Wohnstandard untersuchen (z.B. anhand der SGB II-Statistik) und dann in einem zweiten Schritt (s.u.) feststellen, was die Finanzierung eines solchen Standards aktuell (zu heutigen Preisen) kostet.⁵

Aber selbst wenn eine Vergleichsgruppe feststeht, gibt es noch eine praktische Schwierigkeit bei der Beschreibung der Wohnqualität: Viele Versuche, die angemessene Wohnqualität zu beschreiben, scheitern daran, dass die Wohnqualität einen *Strauß von Dimensionen* hat: Baualter, Balkon, Sanierungszustand, Entfernung zum Bahnhof, Teppichboden, Gartenanteil, Aufzug, Dachgeschoss, Lärmpegel, Entfernung zum Wald, Blick aus dem Fenster, Ausrichtung nach Süden.... Daran ändert auch die Datenquelle nichts (SGB II-Statistik o.ä.): Wie will der Gesetzgeber hier definieren,

³ Vgl. BVerfG, Urteil vom 9. Februar 2010.

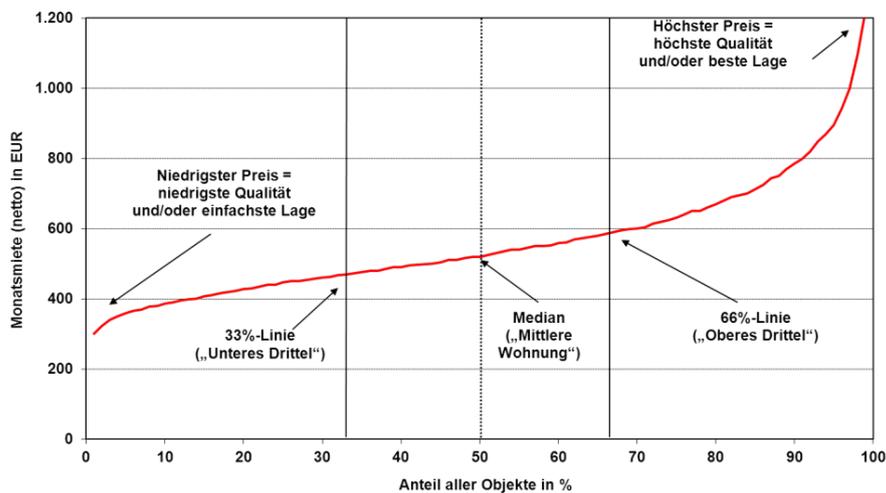
⁴ De facto haben von allen Wohnungen in Deutschland 98% Bad und WC, und 94% eine Heizung, die besser ist als ein „Einzel- und Mehrraumofen“, also besser als nur ein Kohleofen (Quelle: Zensus 2011). Öffentlich zur Vermietung angebotene Wohnungen haben eher noch einen besseren Standard als dieser Durchschnitt.

⁵ Aber Vorsicht: Die *Mieten* dieser Vergleichsgruppe helfen dabei nicht: Sie wurden teilweise schon vor Jahren vereinbart und sind nicht mehr aktuell. In Regionen mit steigenden oder fallenden Mieten spiegeln sie nicht die Wohnqualität, sondern eher das Alter des Mietvertrags wider! Wichtig ist, was dieser Standard *heute* kostet.

was gesellschaftlich existenzsichernd ist und was nicht? Kann ein Quadratmeter mehr Balkon ein älteres Baujahr ausgleichen? Eine Antwort darauf ist schon allein deshalb nicht möglich, weil jeder diese Frage anders beantwortet. Die Präferenzen der Nachfrager sind unterschiedlich. Sie wirken in ihrer Summe aber auf die Marktmiete: Ob Balkon oder Baualter wichtiger sind, zeigt ein Vergleich der Mieten zwischen beiden Wohnungen!

Damit gibt es eine Größe, die *eindimensional* ist (d.h. Vergleichbarkeit schafft) und dennoch all diese Qualitätsunterschiede widerspiegelt: Die aktuellen Marktmieten für verfügbare gleich große Wohnungen am gleichen Ort im gleichen Zeitraum sind nicht alle gleich, weil die Wohnungen unterschiedliche Qualitäten haben (Abbildung 1). Es reicht also, wenn der Gesetzgeber das Marktsegment beschreibt, zu dem der Bedürftige mindestens Zugang haben soll, z.B. zu einem Zehntel (Fünftel? Drittel? Hälfte?) der *aktuell vor Ort anmietbaren* Wohnungen. Was spricht dagegen, dieses Marktsegment deutschlandweit einheitlich festzusetzen?⁶

Abbildung 1: Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität: Verlangte Mieten für verfügbare, gleichgroße Wohnungen am gleichen Ort



empirica

Ein konkreterer § 22 würde dann lauten:

„Die Unterkunftskosten werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, solange sie bedarfsgerecht sind. Sie sind bedarfsgerecht, wenn gewährleistet ist, dass zu ihnen aktuell vor Ort eine Wohnung angemietet werden kann, die eine menschenwürdige Existenz gewährleistet. Dies ist der Fall, wenn...

... ein Einpersonenhaushalt mindestens 50 qm Wohnfläche anmieten kann und dabei Zugang zu mindestens einem Zehntel der aktuell angebotenen Wohnungen vor Ort hat.“

⁶ Das LSG NRW geht in diesem Zusammenhang davon aus, dass das untere Marktsegment vom Grundsatz her ein Drittel des Marktes umfasst (L 12 AS 1159/11, Protokoll).

Dies ist eine eindeutige, nachvollziehbare und überprüfbare Definition – wohlweisend, dass das ortstypische Wohnungsangebot in seinen Qualitäten regional sehr unterschiedlich ist. Die Grenze „Zehntel“ (oder Fünftel, Drittel, Hälfte usw.) kann einmalig sozialpolitisch festgelegt werden und gilt dann bundesweit.

2.3 Zweiter Schritt: Kosten beziffern

Der zweite Schritt ist statistisches Standardrepertoire und lässt sich in der Aufforderung des BSG zusammenfassen, „mathematisch-statistische Grundsätze“ einzuhalten.⁷ Einzige Schwierigkeit: Da Unterkunftskosten regional sehr unterschiedlich sind, können die Kosten für eine bedarfsgerechte *Wohnung* nicht über einen **bundeseinheitlichen Regelsatz** erfasst werden, sondern müssen **regionalspezifisch** ermittelt werden. (Wohlgemerkt: Die Kosten sind regional zu ermitteln – nicht der Bedarf!) Mit anderen Worten: Wenn der Gesetzgeber festlegt, dass einem Einpersonenhaushalt 50 qm Wohnfläche mit Zugang zu einem Zehntel des aktuellen Markts finanziert werden muss, dann kann das bundesweit gelten. Nur das, was eine 50 qm Wohnfläche jeweils *vor Ort aktuell kostet*, ist regional unterschiedlich.

Die lokalen Kosten lassen sich von jedem schnell beziffern, der nach einer entsprechenden Wohnung sucht (z.B. im Internet). Wenn der Gesetzgeber verlangt, dass 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften mindestens Zugang zu einem Zehntel aller aktuell angebotenen 50 qm Wohnungen in Berlin haben sollen, bildet von 100 gefundenen Mietwohnungsangeboten die Miete der zehnt-günstigsten Wohnung die entsprechende Grenze: Denn dafür können Bedarfsgemeinschaften ja gerade ein Zehntel (nämlich diese und alle noch günstigeren) Wohnungen der relevanten Größe anmieten. Dies ist dann der Betrag, den der Leistungsträger in Berlin mindestens ausgeben muss (Mietobergrenze).⁸

Natürlich muss diese Mietobergrenze in einem konkreten Einzelfall auch gerichtlich überprüfbar sein. Das wird immer wieder vorkommen. Aber ein Sozialgericht muss eben nur das prüfen: Gewährleistet der Leistungsträger ausreichend hohe Unterkunftskosten, so dass Bedarfsgemeinschaften in Berlin mindestens eine Wohnung in Mindestgröße und Mindestqualität anmieten können, die nach den Vorgaben des Gesetzgebers ihre gesellschaftliche Existenz sichert? Je präziser der Gesetzgeber zuvor in § 22 definiert hat, welche Mindestgröße und Mindestqualität er sich genau vorstellt (siehe oben), umso schneller lässt sich der Fall klären.

⁷ Es ist nicht erforderlich, dass der Gesetzgeber die Eignung von Datengrundlagen und Datenstichproben festlegt. Dazu reicht ein Handbuch mit statistischem Grundwissen und dem üblichen Vorgehen zur Wohnungsmarktbeobachtung, und so aufbereitet, dass es auch von Sachbearbeitern der Jobcenter und Sozialämter sowie Sozialrichtern gerne gelesen wird.

⁸ Um die Ermittlungen dazu auf eine breite Datenbasis zu stellen kann man dazu auch auf professionelle Mietpreisdatenbanken zurückgreifen, die alle Wohnungsanzeigen nach einem einheitlichen Schema erfassen und nach Dopplern filtern. Aber im Prinzip ist auch das nichts anderes.

3. Fazit

Was fehlt, ist der erste Schritt: Der Gesetzgeber könnte die Eckdaten einer bedarfsgerechten Wohnung konkret benennen (Größe, Umkreisentfernung, relative Qualität). Er könnte als Vergleichsgröße die Wohnsituation von Niedrigeinkommensbezieher*innen betrachten - oder aber den zu finanzierenden Wohnstandard direkt normativ festsetzen: Was spricht dagegen, die Größe des Marktsegments, zu dem Bedarfsgemeinschaften mindestens Zugang haben müssen, bundeseinheitlich festzulegen?

Der zweite Schritt ist einfach: Marktbeobachter ermitteln, was eine Wohnung mit den oben beschriebenen Eckdaten vor Ort aktuell (mindestens) kostet. Je größer das Marktsegment, das der Gesetzgeber Bedarfsgemeinschaften zugesteht, desto höher definiert er ihren Bedarf an „Teilhabe“ - und desto höher müssen folglich die Mietobergrenzen gewählt werden. Die Antwort darauf ist eindeutig, unstrittig und überprüfbar.

Auch die gerichtliche Überprüfbarkeit wird einfacher: Im Streitfall müssen Sozialgerichte nur prüfen, ob zu den geltenden Mietobergrenzen die - klar definierten - bedarfsgerechten Wohnungen tatsächlich angemietet werden können. Mehr nicht. Dies können die Gerichte selbst prüfen (über das Internet). Oder sie können die Leistungsträger um einen entsprechenden Nachweis bitten.⁹ Mehr ist nicht erforderlich. Wenn sich die Sozialgerichte auf die Frage konzentrieren: „Kann menschenwürdige Existenz vor Ort zu dieser Miete gewährleistet werden oder nicht?“, müssen sie sich nicht zu den Datenquellen und Methoden der Auswertung äußern, sondern allein zum Ergebnis.

4. Kontakt

Kommentare zu diesen Thesen sind sehr willkommen und treiben die inhaltliche Diskussion auf jeden Fall voran.

Dipl.-Volkswirtin Petra Heising
Tel. 0228/914 89-70; heising@empirica-institut.de

⁹ Einen solchen Nachweis erbitten sie auch heute schon, um die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen zu belegen (z.B. über selbst erhobene Wohnungsangebote aus Zeitungen und Internet, von Wohnungsunternehmen oder aus vorhandenen Mietpreisdatenbanken).

EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter
<http://www.empirica-institut.de/empi2007/litsrch.html>.

- | Nr. | Autor, Titel |
|---------------------|--|
| 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 Preisblaseenteufel 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 Unterkunfts-kosten für Single-Wohnungen - Ergebnisse des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica).
- [197](#) HEIN, S. (2011), Ableitung von Sanierungsbedarfsquoten - eine neue Methodik.
- [196](#) BABA, L. (2011), Regionale Bürobeschäftigtenentwicklung seit dem Konjunkturhochpunkt 2002 - Kleinere Großstädte jenseits der Agglomerationen ganz groß!
- [195](#) HEISING, P. (2011), Wie leitet man richtige Richtwerte her? - Über die Herleitung angemessener Unterkunfts-kosten aus verschiedenen Perspektiven.
- [194](#) SIMONS, H., BABA, L. UND KRÖGER, K. (2011), Altschuldenhilfe und Stadtumbau - Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtumbau Ost und des zukünftigen Bedarfs an einer weiteren Entlastung.
- [193](#) BRAUN, R. (2010), Hedonische Preise - Was macht eine Regressionsschätzung mit den Mietpreisen?
- [192](#) BRAUN, R. (2010), Mietpreise in Deutschland - Warum die Neuvertragsmieten jetzt steigen und was man dagegen tun kann.
- [191](#) BABA, L. (2010), Bürobeschäftigtenquote steigt wieder rasant - Rekordniveau in diesem Jahr zu erwarten: 10 Mio.-Marke bei SVP-Bürobeschäftigung könnte erstmals geknackt werden.
- [190](#) ABRAHAM, T. UND SCHWEDE, P. (2010), Kreativwirtschaft in deutschen Mittelstädten.
-