

Wer kauft mir meine fertigen Kinder ab?

Eine Glosse zum demographischen Wandel in Deutschland

empirica paper Nr. 257 (Update von paper Nr. 111)



empirica

empirica ag

Büro Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0

Büro Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 914 89-0

www.empirica-institut.de

ISSN 2510-3385

Autoren

Petra Heising

Download

http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi257ph.pdf

Januar 2020

ZUM DEMOGRAPHISCHEN WANDEL IN DEUTSCHLAND – ODER: WER KAUFTE MIR MEINE FERTIGEN KINDER AB?

Eine Glosse (Stand Januar 2005)

In unserem kleinen Beratungsunternehmen können wir uns keine Verlustprojekte leisten. Jeder Auftrag muss so bearbeitet werden, dass er Gewinn abwirft. Also sollten wir unsere gesamte Arbeitskraft nur für Projekte verwenden, die Geld einbringen. Das leuchtet ein. Es wäre ja auch völlig irrational, ein Projekt zu bearbeiten, das von vornherein nur Verluste verspricht. Der reinen Lehre nach verhalten sich die Individuen einer Marktwirtschaft ja auch rational (die einer sozialen wohl nur bedingt...), was bedeutet, dass sie nur Projekte mit Gewinnaussichten (wir nennen sie hier G-Projekte) bearbeiten dürften und solche mit Verlustaussichten (V-Projekte) tunlichst meiden sollten. Die Mitarbeiter, die ihre gesamte Arbeitskraft voll und ganz auf G-Projekte verwenden, sind dem Arbeitgeber die liebsten!

Trotzdem gibt es immer noch Mitarbeiter, die sich erstaunlicherweise ganz oder teilweise auch V-Projekten widmen. Sie folgen offensichtlich doch nicht der reinen Lehre, sondern verhalten sich völlig irrational. Denn, wie sagt Samuelson so schön: Schweine erziehen ist produktiv, Kinder erziehen ist unproduktiv. Und trotzdem tun sie's! Obwohl doch jeder weiß, dass Kinder reine V-Projekte sind! Denn sie verschlingen Arbeitszeit und bringen keinerlei Erlös (geschweige denn Gewinn!).

Und es kommt noch schlimmer: Jetzt ist es selbst mir passiert, mir - einem gut ausgebildeten, analytisch denkenden Menschen. Ich habe mich völlig irrational verhalten und mir so ein V-Projekt ans Bein gebunden. Genaugenommen direkt zwei. Wie soll ich das nur erklären? Das macht doch alles keinen Sinn. Vormittags bearbeite ich zwar noch verschiedene G-Projekte, wie alle anderen auch, aber jeden Mittag verlasse ich pünktlich das Büro, um nachmittags (und abends und am Wochenende) meine Arbeitszeit auf diese V-Projekte zu verwenden. Wie das aussieht! Als wären mir G-Projekte, und damit das Wohl unserer Firma, nicht mehr wichtig! Oder kriege ich meine V-Projekte irgendwann in die Gewinnzone gezogen? Am Anfang verläuft mein V-Projekt schließlich noch ähnlich wie ein G-Projekt:

- Es verursacht Kosten: Projektarbeitsstunden (die ich bisher noch nie aufgeschrieben habe – schlechte Buchführung) und Sachkosten (Kleidung in wechselnden Größen, anfangs Spezialnahrung, später Aufstockung der Normalnahrung, Körperpflegeprodukte, Fachliteratur, zusätzlichen umbauten Raum/Wohnfläche, Kindermöbel und erhöhte Transportkosten in Form von Kinderwagen, Autositz, größeres Auto, eigenes Fahrrad, zusätzliches Flugticket u. Ä. um nur einige zu nennen.).
- Es hat einen Abgabetermin: Das fertige Produkt hat eine Bearbeitungszeit von etwa 20 Jahren. (Danach fallen ggf. noch etwa 10 Jahre lang Kosten an, aber ohne weiteren Arbeitszeitaufwand.) In dieser Bearbeitungszeit von 20 Jahren fallen die erforderlichen Arbeitsstunden ungleichmäßig verteilt an: schätzungsweise zu gut der Hälfte auf die ersten fünf Bearbeitungsjahre, zu einem Viertel auf die nächsten fünf Bearbeitungsjahre und zu einem weiteren auf die letzten zehn Jahre. Eine vorzeitige Auftragsstornierung ist von vornherein ausgeschlossen. Die Zusage zum Projekt verpflichtet unwiderruflich zur Bearbeitung über die gesamte Projektlaufzeit.

- Es gibt unaufschiebbare Zwischen-Deadlines: (a) tägliche Zwischen-Deadlines (die im Übrigen auch an Wochenenden und im Urlaub zu verrichten sind): drei- bis fünfmal täglich füttern bzw. Essen bereitstellen, einmal täglich (morgens) Wäsche zur Verfügung stellen, einmal täglich (abends) Gutenachtgeschichtenlesen, in den ersten Jahren zusätzlich fünf- bis sechsmal täglich wickeln, später Hausaufgaben kontrollieren, Elternabende besuchen u.a. und (b) sporadische Zwischen-Deadlines (etwa Krankenpflege, Kindergeburtstage organisieren etc.)

Daneben gibt es auch produktspezifische Besonderheiten an meinen V-Projekten, die G-Projekte typischerweise nicht aufweisen. Diese Besonderheiten machen die Arbeit teilweise etwas beschwerlicher, sind aber für sich genommen noch kein Grund, aus ihnen V-Projekte zu machen:

- V-Projekte sind nicht digitalisierbar, nicht elektronisch versendbar, nicht an beliebigen Orten produzierbar und nur bedingt transportfähig. Es handelt sich daher um eine überaus lokale, regional determinierte und allenfalls mittelfristig umzugsfähige Produktion. Es heißt, dass tägliche Ortswechsel der Qualität des Produkts schaden.
- V-Projekte sind auf die Bearbeitung durch den Projektleiter (in den ersten Monaten sogar ausschließlich) angewiesen, der später auch nur durch einige wenige, ausgewählte Mitarbeiter unterstützt werden kann. Diese arbeiten entweder ehrenamtlich (besonders wenn sie in verwandtschaftlicher Beziehung zum Projektleiter stehen, warum eigentlich gerade die?) oder müssen teuer angeheuert werden. Auch hier heißt es, dass häufige Bearbeiterwechsel der Qualität des Produkts schaden.
- Allerdings wird nach etwa drei Bearbeitungsjahren die Projektbearbeitung dadurch erleichtert, dass in gewissem Rahmen Outsourcing betrieben werden kann, so dass der Projektleiter wieder etwas mehr Zeit für G-Projekte übrig hat. Nach sechs Bearbeitungsjahren wird das stundenweise Outsourcing sogar gesetzliche Pflicht. (Auch diese Pflichtübung soll der Qualitätsverbesserung und Qualitätssicherung dienen, um die Projekte der verschiedensten Projektmitarbeiter auf den gleichen Qualitätsstand zu bringen. Hier hilft die öffentliche Hand mit Leistungen aus, deren Kosten letztendlich vom Steuerzahler getragen werden - auch von solchen, die ansonsten nur an G-Projekten arbeiten, die dadurch auch noch indirekt die V-Projekte der Kollegen mitbezahlen müssen!).

Hier war bereits häufiger von Qualitätssicherung die Rede. Und das hat bei diesen seltsamen V-Projekten so seine Bewandnis. Eine hohe Qualität der hier betrachteten V-Projekte wird definiert (so denke ich - genauer gesagt hat mir das noch keiner) durch optimale Verwendbarkeit am zukünftigen Arbeitsmarkt. Dazu gehört eine solide Grundausbildung und berufliche Qualifikation, aber auch Sekundärtugenden, die jeder Arbeitgeber schätzt, wie Ehrlichkeit, Pünktlichkeit, Motivation, Zuverlässigkeit, Ideenreichtum, Teamfähigkeit, Lernbereitschaft, sozialer Kompetenz, und - was ich hier als Tertiärtugenden bezeichnen möchte - eine ausgeglichene, in sich ruhende Persönlichkeit, in emotionaler Stabilität, ohne Aggressions- und Gewaltpotential, mit positiver Ausstrahlung auf andere und mit der nicht selbstverständlichen Fähigkeit, Gutes von Bösem und Wichtiges von Unwichtigem zu unterscheiden. Wäre doch schön. Wie schafft man das?

Die Grundausstattung der V-Projekte (etwa seine Intelligenz in all ihren Wirkungsweisen) ist genetisch vorgegeben, aber zunächst unbekannt. (Das ist so. Auch bei Gewinnprojekten entdeckt man teilweise erst während der Bearbeitung, auf was man sich da eingelassen hat.) Die vorgegebene Grundausstattung der V-Projekte kann aber vom Projektleiter und seinen Mitarbeitern während der Bearbeitungszeit optimiert werden.

Soweit bekannt, erfolgte die eigentliche Qualitätsfestlegung vor allem in den ersten drei bis fünf Jahren, also genau in der Zeit, in der die die Fixierung auf den Projektleiter noch am höchsten ist und in der die jeweiligen Bearbeiter voll und ganz damit beschäftigt sind, die jeweils akuten Deadlines einzuhalten (s.o.).

Was habe ich nicht alles versucht: Neben der für mich kostenneutralen Qualitätsoptimierung durch die öffentliche Hand (Schule), habe ich für meine V-Projekte von Beginn an zusätzliche Dienstleistungen eingekauft, um - quasi vom ersten Bearbeitungstag an - die vorhandene Intelligenz in idealer Weise auszubauen und die Voraussetzungen für eine ausgeglichene, multi-talentierte Persönlichkeit zu schaffen: Elternkurse, Krabbelkurse, Malkurse, Singstunden, Klavierstunden, Sportkurse wie Fußball, Turnen, Schwimmen. Ich als Projektleiter habe Stabilität und Zuverlässigkeit und - soweit möglich - Ausgeglichenheit vorgelebt (das V-Produkt lernt am besten durch Nachahmung).

Stabilität, Zuverlässigkeit und Ausgeglichenheit vorzuleben ist eine sehr arbeitsintensive Beschäftigung, weil jede Art von Schnelligkeit, Eile, Dringlichmachung und kurzfristige Umorganisation der Qualität des Produkts schaden kann. Dies ist natürlich ein, ja vielleicht sogar der, entscheidende Unterschied zwischen den betrachteten Verlustprojekten und den Gewinnprojekten, die durch Schnelligkeit ja eher effizienter werden. Hier wird von einem Projektleiter, der an beiden Projektarten (G- und V-Projekten) arbeitet, eine täglich mehrfach wechselnde, zueinander konträre Arbeitsmethodik abverlangt, an die man sich aber gewöhnen kann. Das Ziel der eigenen Ausgeglichenheit verursacht Sekundärkosten in Form von Babysittergehältern (ich will auch noch mal ins Kino) und Kosten für eine Haushaltshilfe (Outsourcing wo immer möglich). Andere Dienstleistungen biete ich als Projektleiter selber an (mitspielen, miterzählen, bereithalten für ständige Kuschel- und Tröstaktion), weil auch das der Qualität des Produkts dienen kann.

So, und jetzt? Nehmen wir an, die vorgesehene Projektbearbeitungsdauer von 20 Jahren sei vorüber. Nehmen wir an, ich wäre mit meinem V-Projekt tatsächlich erfolgreich gewesen (was man aber vorher nie mit Gewissheit sagen kann) und der optimale Arbeitskraftanbieter ist fertig: qualifiziert, gewaltfrei, ausgeglichen, motiviert, - und ein Arbeitgeber schnell gefunden. Ob der mir aber nun wenigsten etwas vom ersten Gehalt abgibt?! Das wär' doch was!!! Aber nein, wohl kaum. (Noch nie habe ich gehört, dass sich ein Arbeitgeber auch nur nach der Mutter des Mitarbeiters erkundigt hätte - geschweige denn, sich bei ihr bedankt hätte! Früher stand wenigstens noch der Name im Lebenslauf, aber das ist lange her und brachte finanziell gesehen auch nichts.)

Zumindest könnte ich mich ab jetzt wieder voll und ganz den - von Arbeitgebern so sehr bevorzugten - G-Projekten zuwenden. Aber wie stehe ich jetzt da? Nicht nur, dass ich mich jahrelang immer wieder zurückgezogen haben, um mich stundenweise auch meinen irrationalen V-Projekten zu widmen (mein Chef hat sich schon für eine öffentliche Belastungsentschädigung für die Zusammenarbeit mit V-Mitarbeitern stark gemacht - man fühlt sich ja teilweise wirklich wie behindert, wie eine Zumutung für die Gesellschaft, mit so einem V-Projekt am Bein), nicht nur, dass ich bei den wenigen G-Projekten, die ich während dieser Zeit noch bearbeitet habe, ständig die Deadlines mit denen der V-Projekte gegeneinander abwägen musste (statt den G-Projekten einfach immer uneingeschränkte Priorität zu geben), nicht nur, dass ich in all dieser Zeit nichts Sinnvolles gelernt habe (zwar habe ich viel gelernt, aber nichts Wesentliches, was mir bei der Bearbeitung von G-Projekte nützt), nein, jetzt, nach Abschluss meines V-Projektes, komme ich nach all den Jahren wieder und habe keinen, buchstäblich keinen, Umsatz durch Verkaufserlöse zu melden!!! (Geschweige denn Gewinn! Nein, noch nicht mal Umsatz!). Wie peinlich!!!

Zum Glück habe ich ja wenigstens keinen Stundenlohn für die Arbeit am V-Projekt verlangt. Für den Verlust durch das V-Projekt (Projektstunden ohne Gewinnausschüttung zuzüglich Sachkosten) hafte ich allein mit meinem Privatvermögen. Und Sozialabgaben hat mein Arbeitgeber auch gespart während der Zeit. Schließlich habe ich keine Rentenbeiträge einbezahlt und das werde ich im Alter ganz allein ausbaden. Da hat er keinen Nachteil von. Immerhin.

Und wie komme ich selbst finanziell damit klar? Na ja, meine wenigen G-Projekte werfen ja wenigstens noch etwas Geld ab. Davon kann ich in etwa die Sachkosten der V-Projekte begleichen, denn mein Nettogehalt pro Stunde (Steuerklasse 5) reicht etwa für das Bruttogehalt des Babysitters in dieser Stunde. Bleiben sogar noch ein paar Cent übrig, von denen ich, wenn ich sie spare, ab und zu ein Paar Kinderschuhe kaufen kann. Kommt zusammen auf Plus-Minus-Null. So gerechnet. Es gibt auch die Sonderform, dass sich ein Mitarbeiter mit V-Projekten überhaupt keine Arbeitskraft für G-Projekte mehr einsetzen (man möchte ihn gar nicht mehr als Mitarbeiter im eigentlichen Sinne bezeichnen). Dieser Mitarbeiter hat gar keine positiven Einkommensströme mehr, findet dafür allerdings mehr Zeit, gewisse kostspielige Dienste selbst zu leisten und dadurch Geld zu sparen. Aber ohne Einkommen auch ein Nullsummenspiel.

Nullsummenspiel scheinen typisch für V-Projekten zu sein. Normalerweise hilft hier nur eins: Abstoßen! Es sei denn man sucht sich einen privaten Sponsor, etwa einen Ehemann, der trotz aller Irrationalität das V-Projekts aus ideellen Gründen unterstützt, etwa indem er etwas von seinem reinen G-Einkommen abgibt. Oder indem er als Zweit-Projektleiter auftritt und bereit ist, auch Arbeitsstunden in das V-Projekt zu investieren, damit der andere wieder mehr Stunden für G-Projekte zur Verfügung hat. Das erhöht das Einkommen das einen und senkt aber auch tendenziell das des anderen. Aber zumindest scheint bei beiden Arten der Zusammenarbeit gewährleistet zu sein, dass beide ihren Lebensunterhalt bestreiten können – trotz des kostspieligen, risikoreichen V-Projekts am Bein.

Manchmal, etwa wenn ich wieder mal meine Kollegen mit den wichtigen G-Projekten alleine zurücklasse, mache ich mir so meine Gedanken:

- Hätte ich statt meiner geliebten V-Projekte nicht doch lieber Schweine züchten sollen? Sie bringen beim Verkauf gutes Geld. Die Qualifikationsanforderungen sind bei weitem nicht so hoch. Und bestimmt hätte ich nach 20 Jahren auch mehr als nur zwei zustande gebracht!
- Vielleicht werden die Menschen ja doch irgendwann rational, und ziehen statt Kindern doch lieber Schweine auf! Dann werden bei uns in 100 Jahren zwar keine Menschen mehr leben. Dafür aber viele Schweine. Und das Gute daran: Kein Mensch kriegt's mehr mit! (Was die reine Lehre bestätigt, dass optimierte Einzelentscheidungen ja immer irgendwie zur Optimierung des Ganzen führen!)

Na ja, für mich kommt die Einsicht zu spät. Da muss ich jetzt durch: Ich arbeite weiter an diesen kleinen, quirligen, völlig irrationalen und überall quer treibenden V-Projekten - und sei es nur als mein winziger persönlicher Beitrag dazu, dass in 100 Jahren nicht nur noch Schweine bei uns leben.... Da fällt mir noch eine Besonderheit der V-Projekte ein: Man kann sie kitzeln! Und dann lachen sie. Und kitzeln zurück. Und bringen mich zum Lachen. Einfach so, mitten am Tag. Ich sag ja:

Einfach unbezahlbar!

PH im Januar 2005

Nachtrag: Die Kinder sind fertig!

Im Januar 2005 erschien mein Artikel „Wer kauft mir meinen fertigen Kinder ab“. Nun, 15 Jahre später, scheint mir ein Update sinnvoll. Denn: Die Kinder sind fertig! Diesen Monat ist es soweit: Beide V-Projekte sind abgeschlossen und stehen zum Verkauf bereit! Hier die Neuigkeiten aus erster Hand:

- **Arbeitserlös:** Nach 25 Jahren Bearbeitung generieren meine beiden V-Projekte erstmals Umsatz (noch keinen Gewinn über die Gesamtlaufzeit – aber immerhin!): sie stellen ihre Arbeitskraft dem Arbeitsmarkt zur Verfügung, zahlen ab sofort Steuern an den Sozialstaat - und eins hat sich sogar schon verlobt! (Kleine Nachfolgeprojekte in der Zukunft nicht ausgeschlossen....!) Na, das sind doch mal Neuigkeiten!
- **Der Barwert ist hoch:** Nach 25 Jahren Bearbeitungszeit ist zu erwarten, dass meine beiden V-Projekte für die nächsten 40 Jahre – endlich! – selbst Erlöse abwerfen!
- **Der Zeitpunkt ist günstig:** Für Staat und Gesellschaft kommen die Projekte konjunkturell und strukturell zu einem günstigen Zeitpunkt auf den Markt (was historischer Zufall ist – denn kalkuliert hatte ich das nicht). Aber ja: Güter dieser Art sind in Deutschland knapp geworden und damit ab sofort besonders wertvoll!
- **Kleiner Wermutstropfen:** Die Erlöse kommen leider nicht mir, dem Hauptbearbeiter, zugute, sondern fließen komplett in das Projekt selber zurück! Schade eigentlich. Hoffentlich werden sie dort zumindest gut reinvestiert (z.B. in Folgeprojekte...). Aber das entzieht sich meiner Einflussnahme.
- **Überhaupt:** Nach 25 Jahren Bearbeitung und trotz meines hohen Arbeitseinsatzes sind meine beiden V-Projekte nun ökonomisch und emotional komplett von mir gelöst. Ich kann über ihre weitere Verwendung nicht mehr bestimmen. Das fühlt sich derzeit noch etwas seltsam an, aber ist bei G-Projekten ja auch nicht anders: Ein Projekt ist ein Projekt, weil es irgendwann abgeschlossen ist! Wie schön!
- **Wohlwissend,** dass es so kommt, hatte ich in all den Jahren zumindest versucht, Handlungsempfehlungen einzuarbeiten – wie man das ja auch bei G-Projekten macht. Schließlich ist man mit Herzblut bei der Sache und wünscht sich, dass das Projekt auch nach Abschluss noch gut läuft. Aber auch hier gilt: Inwiefern Handlungsempfehlungen umgesetzt werden, entzieht sich der Kontrolle. Ich werde es interessehalber beobachten – auch wenn es für Nachbesserungen dann zu spät ist!

Fazit: Ich vermute, dass ich auf meinen finanziellen und emotionalen Kosten der letzten 25 Jahre sitzen bleibe. Vielleicht rechnet es sich später mal, vielleicht so in 40 Jahren: Vielleicht kommen meine V-Projekte mich mal im Altenheim besuchen, vielleicht leisten sie mir bei Bedarf mal finanzielle Unterstützung (was einen Teil meiner Kosten kompensieren würde). Aber ob es zu dem Bedarf - und zu dem Besuch! – wirklich kommt, steht noch in den Sternen. Daher lasse ich das bei der Kalkulation mal außen vor. **Aber was ich schon sagen kann:** Meine beiden irrationalen V-Projekte stehen der Wirtschaft und Gesellschaft nun endlich zur Verfügung. Und das Schöne: Es sind tatsächlich lebensfrohe, ehrliche und friedliebende **Menschen** geworden!

Das war's doch wert!

PH im Januar 2020

EMPIRICA WORKING PAPERS

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

Nr.	Autor, Titel
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](#) KAUFMANN, G., THOMSCHKE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Mietpiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“?
- [235](#) HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2016), Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen – Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten.
- [234](#) KEMPER, J. (2016), Lieber 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), Unterkunfts-kosten: 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 Monismenien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunfts-kosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
- [211](#) PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen.
- [210](#) BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer.
- [209](#) BRAUN, R. (2012), Euroangst als Blasenpflaster! - Muss man den Preisblasenteufel an die Wand malen?
- [208](#) SIMONS, H. (2012), Zinsversuchung - Die goldene Finanzierungsregel.
- [207](#) SIMONS, H. (2012), Zur Zukunft der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland - eine Kurzanalyse.
- [206](#) BRAUN, R. (2012), Vereinfachungspotenziale Wohn-Riester – Mehr Wahlfreiheit, geringere Hemmschwellen.
- [205](#) BRAUN, R. (2012), Vorsicht: Sparfalle! Haken und Fußangeln bei der Bekämpfung von Altersarmut
- [204](#) PFEIFFER, U. (2012), Vortrag: Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [203](#) PFEIFFER, U. (2012), Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [202](#) BRAUN, R. (2012), Der Wohnungsmarkt ist LILA - Wo kann man heutzutage noch investieren?
- [201](#) BRAUN, R. (2011), Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt - Wer die Wohnwünsche seiner Zielgruppe kennt, hat weniger Leerstand.
- [200](#) HEISING, P. (2011), Teurer ist nicht gleich besser - Über den Erhebungsaufwand schlüssiger Konzepte.
-

EMPIRICA REGIO

1 Wohnungsmarktreports direkt online kaufen

Erhältlich für alle Kreise und kreisfreien Städte unter empirica-regio.de/report/

2 empirica regio Marktstudio

Ein Zugang: Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Sie einen direkten Zugang zur Regionaldatenbank von empirica regio.

Alle Daten: Sie haben damit rund um die Uhr Zugriff auf über 600 Indikatoren in rund 11.000 Gemeinden, 400 Kreisen und zahlreichen Vergleichsregionen.

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



3 Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

empirica regio vereint Recherche, Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft. Wir bündeln moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how.

Die empirica regio GmbH ist ein Tochterunternehmen der empirica ag und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert.