

# Wohnungsmarktprognose 2023

Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2035

Stand: Februar 2023

empirica-Paper Nr. 271

Keywords: Neubaubedarf, Neubaunachfrage, Zusatzbedarf, Nachholbedarf



empirica ag

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

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

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

ISSN 2510-3385

**Autor**

Dr. Reiner Braun und Jan Grade

**Download**

[http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/empi271rbjag.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi271rbjag.pdf)

Februar 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

EMPIRICA-WOHNUNGSMARKTPROGNOSE 2023.....	1
1 Drei Szenarien: Wie entwickelt sich die Einwohnerzahl? .....	1
2 Neubaunachfrage: Wie viele Wohnungen müssten gebaut werden? .....	2
3 Zu viele und trotzdem zu wenig Wohnungsbau.....	5
4 Gibt es jetzt (noch) einen Nachholbedarf? .....	6
5 Regionale Ergebnisse: Wo müssen die Wohnungen gebaut werden?.....	7
6 Methodik .....	9
6.1 Zusätzliche Nachfrage durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote .....	9
6.2 Zusätzliche Nachfrage durch Binnenwanderung (regionaler Mismatch).....	10
6.3 Zusätzliche Nachfrage durch qualitative Zusatznachfrage.....	10
EMPIRICA WORKING PAPERS .....	12
EMPIRICA REGIO.....	15
a. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen .....	15
b. empirica regio Marktstudio .....	15
c. Gebündelte Wohnungsmarktexpertise .....	15

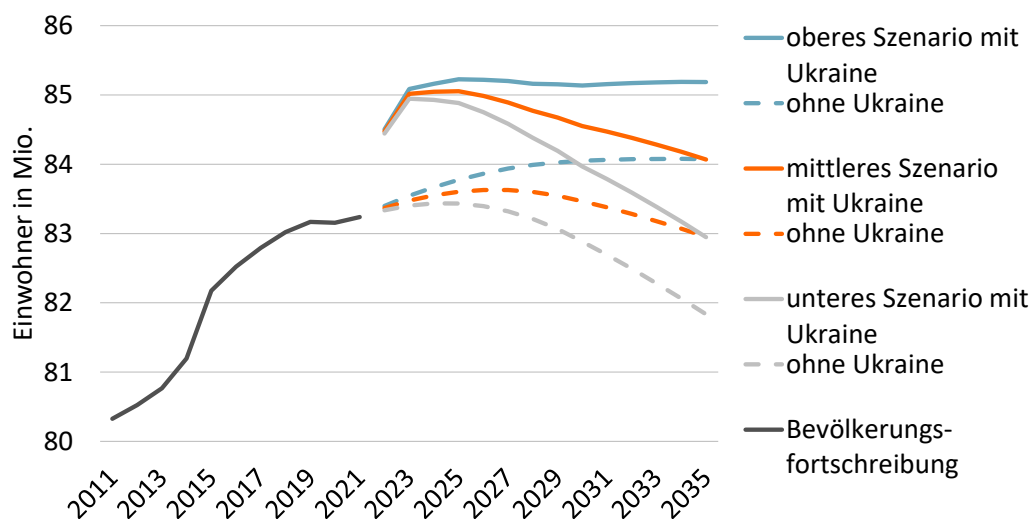
## EMPIRICA-WOHNUNGSMARKTPROGNOSE 2023

### 1 Drei Szenarien: Wie entwickelt sich die Einwohnerzahl?

Wir betrachten drei Szenarien, die sich sehr eng an die 14. Koordinierte Bevölkerungsvorberechnung von Destatis anlehnen:<sup>1</sup>

- Das obere Szenario unterstellt einen mittleren Wanderungssaldo von 311 Tsd. p.a. (= Annahme W3 bei Destatis).
- Das mittlere entspricht dem Mittelwert des oberen und unteren Szenarios.
- Das untere Szenario unterstellt einen mittleren Wanderungssaldo von 147 Tsd. p.a. (= Annahme W1 bei Destatis).

Abbildung 1: Einwohnerprognose Deutschland 2022 bis 2035



Datenbasis: empirica regio (empirica Bevölkerungsprognose 2022, Basisjahr 2021; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0)

**empirica**  
regio

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

Quelle: Eigene Berechnungen

**empirica**

Demnach verändert sich die Zahl der Einwohner von 2021 rund 83,2 Mio. bis zum Jahr 2035 auf

- 85,2 Mio. in der oberen Variante (ohne Ukraine: 84,1);
- 84,1 Mio. in der mittleren Variante (ohne Ukraine: 83,0);
- 82,9 Mio. in der unteren Variante (ohne Ukraine: 81,8).

<sup>1</sup> Weitere Details vgl. „empirica Bevölkerungsprognose 2023“ im empirica paper [270](#).

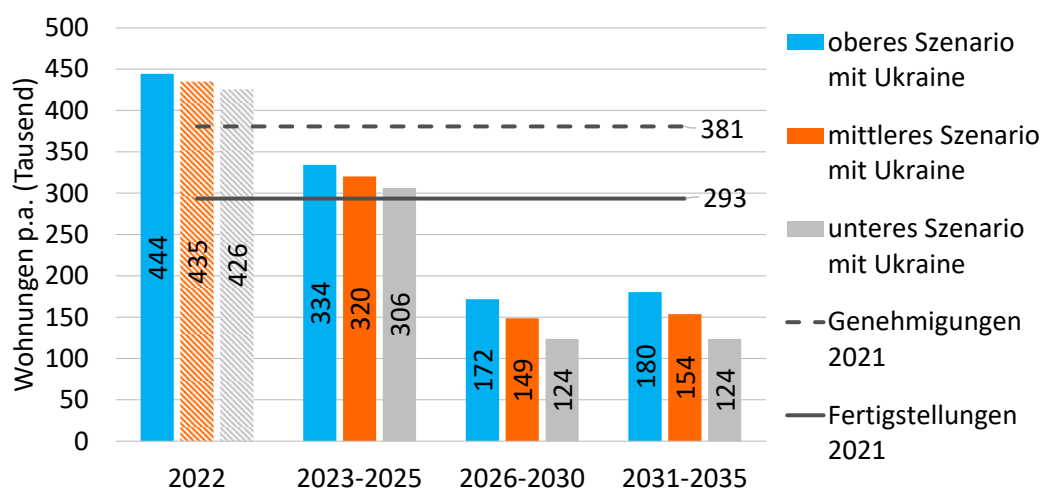
Allen Varianten ist gemein, dass der Zuwachs der Einwohner durch die Ukraine sprunghaft ansteigt, in der oberen Variante anschließend in etwa konstant hoch bleibt, in den anderen Varianten aber mittelfristig fällt. In der unteren Variante würde das Maximum bereits im Jahre 2023 erreicht, in der mittleren Variante im Jahre 2025. Tatsächlich dürfte es jedoch langfristig zu weiteren Fluchtwanderungen kommen, so dass ein Absinken eher unwahrscheinlich ist.

## 2 Neubaunachfrage: Wie viele Wohnungen müssten gebaut werden?

Der erforderliche Neubau zur Befriedigung der Neubaunachfrage unterscheidet sich nicht unerheblich in den verschiedenen Szenarien (vgl. Abbildung 3:). Auf jeden Fall hätte der Neubau - wegen des Krieges in der Ukraine - im Jahr 2022 bei mehr als 400 Tsd. Wohnungen gelegen.

### Abbildung 2: Mittlere jährliche Neubaunachfrage Deutschland 2022 bis 2035

Ohne Nachholbedarf (daher eher Untergrenze)



Datenbasis: empirica regio (empirica Wohnungsmarktprognose 2023/2024, Basisjahr 2021; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0)

**empirica**  
regio

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

Quelle: Eigene Berechnungen

**empirica**

Im Zeitraum 2023 bis 2025 liegt die jährliche Neubaunachfrage dann bei

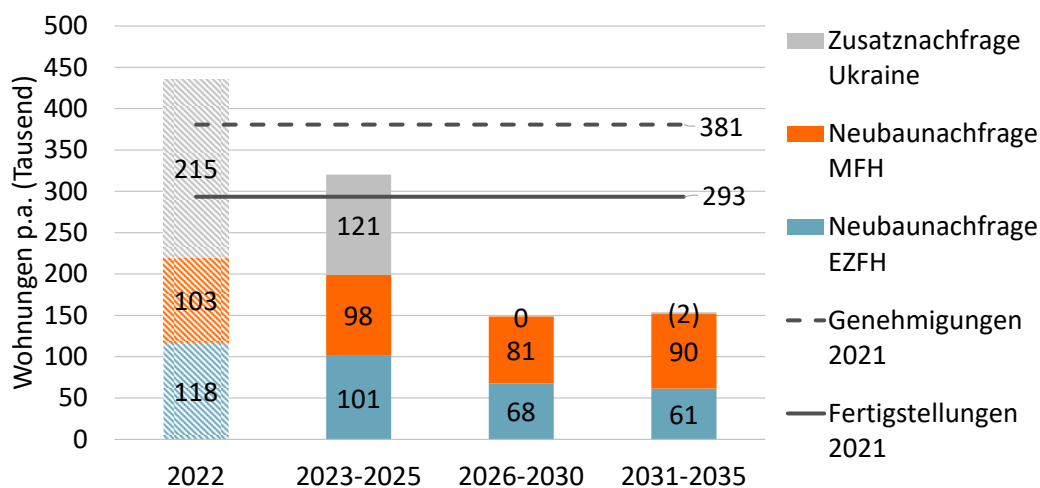
- 334 Tsd. in der oberen Variante;
- 320 Tsd. in der mittleren Variante;
- 306 Tsd. in der unteren Variante.

Trotz des prognostizierten bundesweiten Rückgangs der Bevölkerung steigt die Neubaugnachfrage in den 2030er Jahren wieder leicht an. Dies ist auf eine wachsende qualitative Zusatznachfrage (z.B. kaum neue altersgerechtes Wohnen; vgl. Abschnitt 6.3), aber auch auf regionale Unterschiede bei der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie auf Veränderungen der demografischen Struktur zurückzuführen. Vor allem in wachsenden

Regionen steigt die Nachfrage dann wieder stärker als in den Vorjahren. Zusätzlich ist in der langen Frist von einer steigenden Zahl älterer Menschen auszugehen, was bei gegebener Einwohnerzahl zu einer höheren Anzahl an Haushalten führt.

### Abbildung 3: Zusammensetzung der Neubaunachfrage (mittleres Szenario)

Ohne Nachholbedarf (daher eher Untergrenze)



Datenbasis: empirica regio (empirica Wohnungsmarktprognose 2023/2024, Basisjahr 2021; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0)



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

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Differenziert man die Neubaunachfrage „ohne Ukraine“ nach WE in EZFH (Eigenheime) und MFH (Geschosswohnungen), zeigt sich, dass langfristig vor allem die Nachfrage nach EZFH sinkt (2022 zu 2031-2035: -48%), während die MFH-Nachfrage sehr viel weniger nachgibt (-12%). Gleichzeitig wird deutlich, dass „mit Ukraine“ die Nachfrage im Jahr 2022 rund doppelt so hoch lag (435 statt 221 WE) und auch in den Jahren 2023-2025 immer noch etwa 50% höher liegen wird (320 statt 199 WE).

#### Kasten 1: Zur Methodik der empirica-Prognosen

Wie viele Wohnungen fehlen, kann man natürlich nicht exakt ausrechnen, deswegen kursieren dazu immer auch unterschiedliche Zahlen. Grundsätzlich muss man aber zwei Schätzansätze strikt auseinanderhalten: das sind zum einen Schätzungen für die **mengenmäßige Zusatznachfrage** nach Wohnungen (Neubaunachfrage/ -bedarf) und zum anderen Schätzungen für den **Bedarf an „bezahlbaren“ Wohnungen** (Wohnungen im unteren Preissegment).

#### Bedarf an „bezahlbaren“ Wohnungen

So schätzen z.B. die **Böckler-Stiftung** oder **das Pestel-Institut** den Bedarf an „bezahlbaren“ Wohnungen. Dazu werden Annahmen getroffen, wie hoch eine Mietbelastung höchstens sein sollte (z.B. 30% vom Einkommen). Anschließend wird in einem

Gedankenexperiment untersucht, ob es möglich wäre, die vorhandenen Wohnungen so umzuverteilen, dass kein Haushalt eine Belastung von mehr als 30% tragen müsste. Die Anzahl der Haushalte, denen man selbst in diesem theoretischen Feldversuch keine „bezahlbare“ Wohnung zuordnen könnte, wird dann als Zusatzbedarf an „bezahlbaren“ Wohnungen deklariert.

### **Demographisch und qualitativ induzierte Zusatznachfrage**

Anders gehen dagegen **Schätzungen von empirica** oder des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (**BBSR**) vor, wobei sich die Bundesregierung in der Regel auf die Zahlen des BBSR stützt. Hier wird nicht geschätzt, wie viele Wohnungen aktuell in welchem Preissegment fehlen, sondern wie viele Wohnungen künftig aufgrund (regional) steigender Einwohner-/Haushaltszahlen zusätzlich benötigt werden (Neubaunachfrage/-bedarf; vgl. Abschnitte 6.1 und 6.2). Hinzu kommt ein Ersatzbedarf (bei BBSR) bzw. eine qualitative Zusatznachfrage (bei empirica; vgl. **Kasten 2** und Abschnitt 6.3).

Implizit wird bei Prognosen von BBSR oder empirica unterstellt, dass die Wohnungen auch (wieder) „bezahlbar“ sind, wenn ausreichend viele gebaut werden. Denn aktuell sind viele Wohnungen ja nur wegen der hohen Knappheit nicht „bezahlbar“. Allerdings muss man auch zur Kenntnis nehmen, dass Neubauwohnungen in Deutschland sehr teuer sind. Das liegt weniger daran, dass „Luxus“ gebaut wird, sondern vor allem an den vielen Vorschriften und Auflagen (Energieeinsparung, Brandschutz etc.) sowie am knappen und daher teuren Bauland, aber zunehmend auch an Kostensteigerungen durch Lieferengpässe und Personalmangel. BBSR und empirica, aber auch andere Forschungsinstitute, schätzen derzeit einen Neubaubedarf von (weit) mehr als 300 Tsd. Wohnungen pro Jahr. Tatsächlich wurden 2020 und 2021 nur rund 300 Tsd. Wohnungen gebaut, in den Jahren sogar noch erheblich weniger.

### **Kasten 2: Qualitative Zusatznachfrage und „zu viel“ Neubau**

Die qualitative Zusatznachfrage (vgl. auch Abschnitt 6.3) erklärt die hohe Neubautätigkeit, wie sie zum Beispiel in demographisch schrumpfenden Landkreisen trotz steigender Leerstände zu beobachten ist. Dort hat man - vereinfacht gesagt - die Wahl zwischen qualitativ einfachen und leerstehenden Geschosswohnungen in Plattenbauweise oder dem Neubau eines Eigenheims. Also zeigen die Menschen Eigeninitiative und bauen auf preiswertem Bauland und ggf. mithilfe des Baukindergeldes ihr Eigenheim (oder renovieren ein leerstehendes).

Zuweilen wird diesen Menschen dann vorgeworfen, sie zersiedeln unnötig die Landschaft. Aber jeder, der diesen Vorwurf erhebt, sollte sich einmal selbst vor die Wahl stellen: Einzug in die Platte oder Bau eines neuen Eigenheims auf der grünen Wiese? Die meisten würden wohl auch den Neubau bevorzugen oder gleich nach Halle, Berlin oder eine beliebige andere Schwarmstadt abwandern. Doch letzteres ist ja zu Recht ebenfalls unerwünscht. Denn dadurch verlagert sich das Problem nur in die Schwarmstädte: Auf dem Land gibt es dadurch noch mehr Leerstand (dafür abwanderungsbedingt weniger Flächenverbrauch), in den Schwarmstädten noch knappere Wohnungsmärkte und noch höhere Mieten (dafür zuwanderungsbedingt mehr Flächenverbrauch).

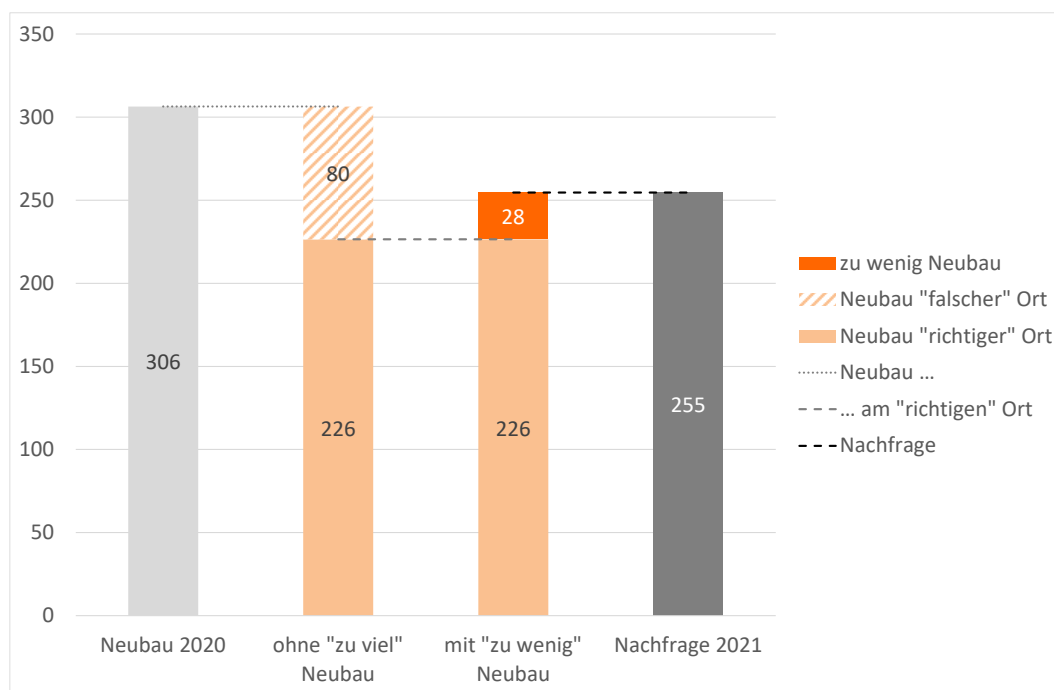
### 3 Zu viele und trotzdem zu wenig Wohnungsbau

#Dieses Kapitel wird noch aktualisiert, sobald die 2022er Fertigstellungen vorliegen#

Vergleicht man unsere Nachfrageprognose für das Jahr 2021 (255 Tsd. WE) mit den tatsächlichen Fertigstellungen im Jahr 2020 (306 Tsd. WE), dann scheint es so, als wären rund 52 Tsd. Wohnungen zu viel gebaut worden ( $306 - 255 = 52$ ). Allerdings ist es irreführend, nur die bundesweit aggregierten Zahlen zu betrachten. Dieselbe Rechnungen auf Kreisebene zeigt nämlich, dass es Regionen mit „zu viel“ und andere mit „zu wenig“ Neubau gibt. Insgesamt summiert sich das „zu viel“ dann auf 80 Tsd. Wohnungen am „falschen“ Ort, das „zu wenig“ auf 28 Tsd. Wohnungen (zur Frage was damit passiert vgl. Kasten 5 und Kasten 6). Mit anderen Worten: Von den 306 Tsd. gebauten Wohnungen tragen nur 226 Tsd. WE zur Milderung der Knappheiten vor Ort bei (Neubau am „richtigen“ Ort). Nochmal anders formuliert: Man hätte statt 306 Tsd. WE mindestens 335 Tsd. WE bauen müssen ( $306 + 28 = 335$ ), um die mengenmäßige Knappheit am „richtigen“ Ort kompensieren zu können.

**Abbildung 4: Bundesweite Neubaulücken im mittleren Szenario 2021**

#Diese Abbildung wird noch aktualisiert, sobald die 2022er Fertigstellungen vorliegen#



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

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

#### Kasten 3: Wieso werden zu viele Wohnungen gebaut?

Es gibt eine Vielzahl theoretischer (z.B. Informationsasymmetrien) und praktischer Ursachen, warum „zu viel“ und am „falschen“ Ort gebaut wird. Wir wollen hier nur auf die praktischen eingehen und da gibt es zwei sehr relevante Gründe.



Der naheliegendste Grund ist, dass am „richtigen“ Ort kein Platz ist, also kein Bauland verfügbar ist. Im Ergebnis wird dann die tatsächliche Suburbanisierung größer sein als in den Bevölkerungsprognosen erwartet und natürlich größer als bei ausreichend vorhandenem Bauland nötig gewesen wäre. Ein Großteil der Abwanderung ins Umland der Städte passiert eben unfreiwillig in dem Sinne, dass die Menschen lieber in der Stadt geblieben wären, wenn sie dort etwas Passendes gefunden hätten. Diese „zu viel“ gebauten Wohnungen sind also mengenmäßig erforderlich, nur nicht notwendig an diesem Ort.

Der andere Grund für Wohnungsbau am „falschen“ Ort hat seine Wurzeln darin, dass vor Ort zwar rein mengenmäßig ausreichend viele Wohnungen vorhanden sind, dieser Bestand aber nicht den Präferenzen oder Qualitätsansprüchen der Nachfrager entspricht (qualitative Zusatznachfrage). Typischerweise findet man in solchen Regionen oft viele ältere, unmodernisierte Wohnungen oder viele leerstehende Geschosswohnungen. Der Neubau findet dann häufig in Form von Eigenheimen oder eigenheimähnlichen Wohnformen statt. Diese „zu viel“ gebauten Wohnungen sind also mengenmäßig nicht erforderlich, sie produzieren 1:1 Leerstand vor Ort. Allerdings ist zu beachten, dass sich diesen Menschen als Alternative eine Abwanderung bietet, was ebenfalls zu Leerständen vor Ort führen würde. Idealerweise würde man Möglichkeiten suchen, die bestehenden Leerstände so zu reaktivieren, dass Neubau unnötig wird (z.B. Jung kauft Alt-Programme für innerörtliche Leerstände).<sup>2</sup>

#### 4 Gibt es jetzt (noch) einen Nachholbedarf?

Vergleicht man die früheren Prognosen zur Neubaunachfrage von empirica mit den damaligen Fertigstellungen, dann ergibt über viele Jahre hinweg ein jährliches Defizit nicht bzw. zu wenig gebauter Wohnungen. Müssen diese Wohnungen nun nachträglich und zusätzlich zum geschätzten Neubaubedarf noch gebaut werden?

Tatsächlich sind viele (vor allem junge) Menschen wegen der zunehmenden (regionalen) Knappheiten z.B. nicht zum Studium nach Berlin gezogen, sondern in eine andere Unistadt mit niedrigeren Mieten; andere wiederum haben sich vermehrt zu Wohngemeinschaften zusammengeschlossen, zogen später aus dem Elternhaus aus oder wanderten ins Umland ab. Deswegen müssen keineswegs alle in der Vergangenheit nicht oder zu wenig fertiggestellten Wohnungen „nachgeholt“ werden.

Was bedeutet das? Würde man künftig immer genauso viele Wohnungen bauen, wie die empirica-Prognose schätzt, dann ergäben sich keine zusätzlichen Knappheiten und mithin würden die (inflationbereinigten) Mietpreise cet.par. nicht weiter steigen. Besteht das politische Ziel nun aber darin, Mietpreise am Markt zu senken, dann gibt es zwei Möglichkeiten: entweder es werden dort, wo Knappheiten schon länger bestehen, mehr Wohnungen neu errichtet als die Prognose vorgibt oder die Nachfrage muss sich von dort in andere Regionen verlagern (in Regionen ohne Knappheiten bzw. mit Leerständen).

Die Nachfrage wird sich auf jeden Fall verlagern, das zeigen die zunehmende Suburbanisierung aus den bisherigen Schwarmstädten sowie die veränderten Schwarmwanderungen; so ziehen junge Brandenburger mittlerweile seltener nach Berlin, dafür öfter nach Rostock, Leipzig oder Chemnitz. Wie viele Haushalte davon betroffen sind bzw. welche

---

<sup>2</sup> Vgl. [Denkpapier „Jung kauft Alt“](#) im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen (2022).

Auswirkungen dies auf die Entwicklung der Mieten hat, kann nicht quantifiziert werden. Insofern lautet die Antwort auf die Frage, ob es jetzt einen Nachholbedarf gibt:

**Rein mengenmäßig (und bei den aktuellen Preisen!) besteht kein Nachholbedarf; soll jedoch das Angebot im preiswerten Segment steigen, müssten nun für einige Zeit tatsächlich mehr Wohnungen gebaut werden als die prognostizierte Nachfrage vorgibt.**

Allerdings wird der Nachholbedarf am Markt nur dann tatsächlich auch gebaut, wenn es dafür eine marktwirksame Nachfrage gibt. Die gibt es aber erst, wenn die (zahlungskräftigere) prognostizierte Zusatznachfrage befriedigt ist oder wenn das entsprechende Angebot subventioniert und der Zugang reglementiert wird (vgl. empirica paper Nr. [239](#)).

#### **Kasten 4: Nochmal: Wie viele „bezahlbare“ Wohnungen fehlen?**

Ohnehin muss man nicht jede fehlende „bezahlbare“ Wohnung neu bauen. Vielmehr können etwas zu teure Wohnungen auch durch Subventionen verbilligt werden. Dazu gibt es mehrere Möglichkeiten: ältere Wohnungen können mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus modernisiert werden (Objektförderung), im Gegenzug muss der Vermieter die Wohnung an untere Einkommensgruppen und zu niedrigeren Mieten überlassen.

Daneben gibt es in Deutschland auch das Wohngeld bzw. übernimmt der Staat bei ALG-II-Empfängern die Kosten der Unterkunft (KdU) komplett. Bei dieser sogenannten Subjektförderung wird jeweils vorab die Bedürftigkeit überprüft. Aktuell leidet die Subjektförderung allerdings an zwei Problemen: zum einen ist das Wohngeld angesichts der drastisch gestiegenen Mieten in den Schwarmstädten und der allgemein gestiegenen Energiepreise oft zu niedrig, müsste also strukturell nach oben angepasst werden. Zum anderen werden im Rahmen der KdU nur „angemessene“ Wohnungen bezahlt. Allerdings wird diese „Angemessenheit“ von jeder Kommune bzw. jedem Landkreis anders und teils sehr restriktiv festgelegt; im Ergebnis sind am Markt oft gar keine „angemessenen“ Wohnungen verfügbar. Dann müssen ALG-II-Empfänger des Öfteren einen Teil ihrer Wohnkosten aus den Hartz-IV-Sätzen selbst bezahlen. Hier ist dringend eine Reform erforderlich (vgl. empirica paper [245](#) und [252](#)).

## **5 Regionale Ergebnisse: Wo müssen die Wohnungen gebaut werden?**

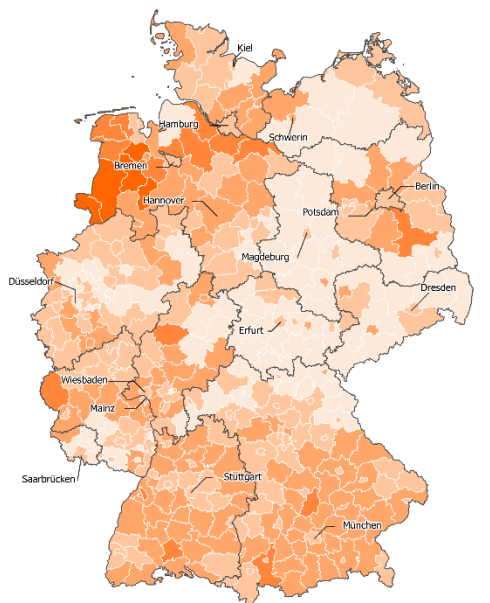
Nicht überall ist es mengenmäßig erforderlich, zusätzliche Wohnungen neu zu errichten. Dennoch treten auch in demographischen Schrumpfungsregionen Knappheiten auf: nicht mengenmäßig (quantitativ), wohl aber im Hinblick auf bestimmte Qualitäten (qualitativ), die vor Ort nachgefragt werden, im Bestand aber nicht zu finden sind.

In den folgenden Karten wird die regionale Neubaunachfrage im Zeitraum 2023 bis 2025 für das mittlere Szenario illustriert, differenziert für Wohnungen in Eigenheimen (EZFH) und im Geschoss (MFH). Beim Vergleich der Karten zeigt sich, dass Eigenheime insbesondere in der Fläche knapp sind, Geschosswohnungen eher in Großstädten. Rein mengenmäßig fehlen diese in relevanter Stückzahl fast ausschließlich in den größeren Städten und deren Umland - allerdings weniger ausgeprägt als in den früheren Prognosen.

### Abbildung 5: Regionaler Neubaunachfrage 2023 bis 2025 (mittleres Szenario)

Wohnungen in EZFH (links)

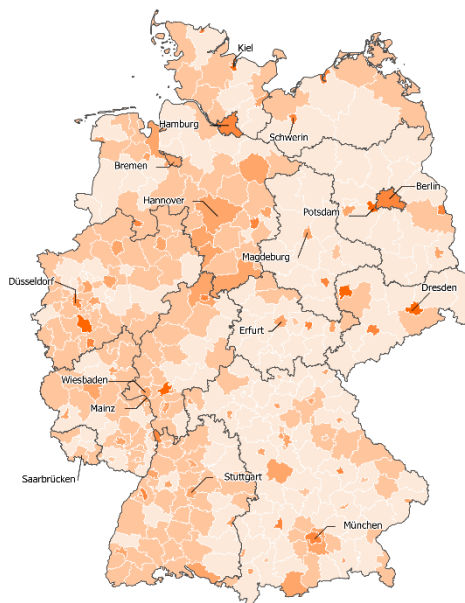
Wohnungen in MFH (rechts)



Neubaunachfrage 2023 bis 2025 (mittleres Szenario)  
Wohnungen in EZFH je 1.000 Einwohner p.a.

■ bis unter 2 ■ 2 bis unter 3 ■ 3 bis unter 4 ■ 4 bis unter 5 ■ ab 5

Quelle: empirica regio (Basis: empirica Wohnungsmarktprognose 2023/2024, Basaljahr 2021);  
Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dt-en/sy-2-0)  
Kartenbasis: © Geobasis-DE/BKG 2021 (Geometrien vereinfacht, Gesetzesstand 31.12.2021)



Neubaunachfrage 2023 bis 2025 (mittleres Szenario)  
Wohnungen in MFH je 1.000 Einwohner p.a.

■ bis unter 2 ■ 2 bis unter 3 ■ 3 bis unter 4 ■ 4 bis unter 5 ■ ab 5

Quelle: empirica regio (Basis: empirica Wohnungsmarktprognose 2023/2024, Basaljahr 2021);  
Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dt-en/sy-2-0)  
Kartenbasis: © Geobasis-DE/BKG 2021 (Geometrien vereinfacht, Gesetzesstand 31.12.2021)



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

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

#### Kasten 5: Was passiert, wenn mehr (weniger) neue Wohnungen gebaut werden?

Wenn mehr (weniger) Wohnungen als die prognostizierte Anzahl gebaut werden, dann werden **auf der Angebotsseite** zunächst der Leerstand steigen (sinken) und z.B. das Aufkommen von Nah- und Fernpendlern sinken (steigen). Darüber hinaus würden wohl in Regionen mit überschüssigem (knappem) Wohnungsraum durch Zusammenlegung (Teilung) Wohnungen vergrößert (verkleinert) und so das absolute Angebot verkleinert (vergrößert), das familiengerechte Angebot vergrößert (verkleinert) oder bislang bewohnte (zweckentfremdete) Einheiten zweckentfremdet werden (wieder als Wohnung angeboten werden).

Außerdem würden **auf der Nachfrageseite** auch die zuletzt gestiegene Haushaltsgröße wieder sinken (weiter steigen), weil junge Erwachsene das Elternhaus früher (später) verlassen und z.B. während der Ausbildung nicht (wieder) zu Hause wohnen bleiben. Auf jeden Fall aber fielen (stiegen) die Miet- und Kaufpreise in den betroffenen (knappen) Städten und Ortslagen ab (an), wenn die Zusatznachfrage jetzt (nicht) durch mengenmäßig und qualitativ ausreichende Zusatzangebote befriedigt würde. Darüber freuen sich (Darunter leiden) dann vor allem mobile, jüngere Haushalte und Einkommenschwächere.

**Kasten 6: Was passiert, wenn weniger (mehr) neue Eigenheime gebaut werden?**

Ähnlich verhält es sich, wenn weniger Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet werden als in der Prognose als Bedarf bzw. Nachfrage ermittelt wurde. Ein Teil der Haushalte – vor allem junge Familien –, die sonst gerne im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen würde, wird weiterhin gezwungen sein, ins Umland abzuwandern, ein anderer Teil wird bleiben und möglichst „einfamilienhausähnliche“ Geschosswohnungen beziehen.

Tatsächlich besteht eine gewisse Substitutionsbeziehung zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen, die familienfreundliche Kriterien berücksichtigen, wie z.B. überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten, private Freiflächen (z.B. großzügiger Balkon oder Terrasse) und großzügige Unterstellmöglichkeiten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es seit langem nur verschwindend wenige Beispiele für eine familienfreundliche Bautypologie im städtischen Geschosswohnungsbau gibt. Insofern zeigen die Prognosen vor allem an, welche Neubaumengen am Markt abgesetzt werden könnten, wenn das entsprechende – familienfreundlichere (!) – Angebot zur Verfügung stünde.

Anders sieht es aus, wenn mehr Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet werden als in der Prognose als Bedarf bzw. Nachfrage ermittelt wurde. Ein Teil der Haushalte, der sonst in einer Geschosswohnung und zur Miete gelebt hätte, wird dann dazu neigen, ein preiswertes – weil sonst leerstehendes – Eigenheim zur Selbstnutzung zu kaufen. Das betrifft vor allem Geringverdiener sowie darunter Haushalte mit handwerklichen Fähigkeiten, die das „in die Jahre gekommene“ Eigenheim mit viel Eigenarbeit renovieren können.

## 6 Methodik

Grundlage aller Prognosen ist die „empirica Bevölkerungsprognose 2023“ mit dem Basisjahr 2021 (vgl. empirica paper [270](#)). Darauf aufbauend hat empirica eine Haushaltsprognose erstellt, ebenfalls mit dem Basisjahr 2021. Nach Abzug der Untermieterhaushalte und zzgl. der Nachfrage nach Zweitwohnungen ergibt sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte. Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein-/Zweifamilienhäuser (EZFH) nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

### 6.1 Zusätzliche Nachfrage durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten: Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/Zweifamilienhäusern“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und einen möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten

Außenflächen bieten (z. B. „Stadtvilla“). Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der vorliegenden Prognose gibt es zwei Ursachen für eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote. Zum einen der Kohorteneffekt und zum anderen der Angebotseffekt. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger in einem Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Betroffen sind also ältere Rentnerhaushalte. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden, fiel vor allem im Westen aber zuletzt immer schwächer aus. Im Unterschied dazu beschreibt der Angebotseffekt einen exogenen Anstieg der Ein-/Zweifamilienhausquote, der alle Altersklassen betrifft. Dieser Anstieg wird mit der verbesserten Angebotspolitik begründet, die sich in den empirischen Daten, die den Modellparametern zugrunde liegen, immer noch nicht vollständig niedergeschlagen hat. Tatsächlich kann im früheren Bundesgebiet seit einigen Jahren beobachtet werden, dass insbesondere suburbane Kommunen im Wettbewerb um junge Haushalte eine eigentumsfreundlichere und damit eine Einfamilienhausfreundlichere Baulandpolitik eingeschlagen haben; unterstützt wurde dieser Prozess auch durch die Niedrigzinsen – zumindest in den Schrumpfungsregionen. Lange Zeit war die Wohnungspolitik jedoch eher auf Geschosswohnungen ausgerichtet. Dies belegen die im internationalen Vergleich niedrigen Ein-/Zweifamilienhausquoten hierzulande.

## 6.2 Zusätzliche Nachfrage durch Binnenwanderung (regionaler Mismatch)

Bei regionalisierten Wohnungsnachfrageprognosen gibt es einen weiteren Grund dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der bundesweiten Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A durch Wegzug sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand in B unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Würde man nur eine landesweite Prognose erstellen, könnte man diesen regionalen Mismatch nicht bestimmen. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region würden saldiert. Erst die Berücksichtigung solcher regionaler Diskrepanzen vermeidet diesen Fehler.

## 6.3 Zusätzliche Nachfrage durch qualitative Zusatznachfrage

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demografischen Schrumpfungsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Wohnungsbestandes von diesem Bedarf ergibt dort den quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein sogenannter Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterliegen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung in der Regel 0,1 bis 0,5 Prozent des Bestandes).

---

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z. B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubaunachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für einen Neubau haben. Oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager ihre Präferenzen geändert haben (z. B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine von empirica entwickelte Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus, wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr die Anforderungen der Nachfrager erfüllt. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe der Effekte als Neubaunachfrage (und nicht als Neubaubedarf).

---

## EMPIRICA WORKING PAPERS

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

Nr.	Autor, Titel
<a href="#">271</a>	BRAUN, R. UND GRADE, J. (2023), Wohnungsmarktprognose 2023.
<a href="#">270</a>	GRADE, J. (2023), Bevölkerungsprognose 2023.
<a href="#">269</a>	SIMONS, H. UND SALLA, A. (2022), Wohnungsfertigstellungsprognose für Berlin 2022.
<a href="#">268</a>	HEISING, P. UND DUNKEL, M. (2022), Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten – Zeitversetzte Folgen der drastischen Energiepreissteigerungen für die Angemessenheit von Heizkosten bei KdU-Beziehern.
<a href="#">267</a>	HEISING, P. (2022), Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter – Eine Gedankenskizze.
<a href="#">266</a>	BRAUN, R. (2022), Dem Schweinezyklus geht das Futter aus – Teil 2: Was machen jetzt die Mieten?
<a href="#">265</a>	BRAUN, R. (2022), Dem Schweinezyklus geht das Futter aus – Teil 1: Fallen die Kaufpreise jetzt?
<a href="#">264</a>	SIMONS, H. UND WEIDEN, L. (2022), Mit zweierlei Maß messen! – Zur Notwendigkeit unterschiedlicher Definitionen angespannter Wohnungsmärkte.
<a href="#">263</a>	BRAUN, R. UND FUCHS, L. (2022), Wohnungsmarktprognose 2022/23 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2035.
<a href="#">262</a>	WEIDEN, L. UND HEISING, P. (2021), Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit.
<a href="#">261</a>	HEYN, T. (2021), Kommentar zu 50 Jahren Städtebauförderung.
<a href="#">260</a>	BRAUN, R. (2021), Eigenheim und die Nebelkerzen – Ein Kommentar.
<a href="#">259</a>	HEISING, P., WEIDEN, L. UND NOSTADT, M. (2020), Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten - Diskussion über die Sinnhaftigkeit ihrer Deckelung.
<a href="#">258</a>	HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2020), Die Bezahlbarkeit von Wohnraum – Was sich Niedrigeinkommensbezieher (nicht) leisten können.
<a href="#">257</a>	HEISING, P. (2020), Wer kauft mir meine fertigen Kinder ab? - Eine Glosse zum demographischen Wandel in Deutschland.
<a href="#">256</a>	BRAUN, R. (2020), Wohnungsmarktprognose 2021/22 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030.
<a href="#">255</a>	BRAUN, R. und Simons, H. (2020), Corona und die Immobilienpreise – War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt?
<a href="#">254</a>	SIMONS, H., BRAUN, R., BABA, L. (2020), Mieterschutz in Zeiten von Corona.

- [253](#) BRAUN, R. (2020), Wir haben ein gemeinsames Ziel - Worin unterscheiden sich #Marktwirtschaftler und Freunde des #Mietendeckels im Kern?
- [252](#) Heising, P. und Weiden, L. (2019), Wie sozial sind Sozialgerichte? - Widersprüche in der Rechtsprechung erzeugen Ungleichbehandlung: Ein Appell an Sozialrichter, die über Konzepte zu Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft entscheiden müssen.
- [251](#) Baba, L. (2019), Hört endlich auf, euch wie kleine Kinder zu benehmen! - Kommentar zum „Referentenentwurf“ des Berliner Mietendeckels.
- [250](#) HEYN, T. UND GRADE, J. (2019), Die stadt-regionale Wirkung von Wohn- und Mobilitätskosten in der S.U.N.-Region.
- [249](#) BRAUN, R. (2019), Reform der Grundsteuer: Zoniertes Bodenwertmodell statt eierlegender Wollmilchsau.
- [248](#) BRAUN, R. (2019), Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.
- [247](#) BRAUN, R. (2019), Filterkaffee statt Coffee-to-go: Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld.
- [246](#) HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2019), Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland – Zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle.
- [245](#) HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2018), Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, doch schlecht gemacht? Warum der Gesetzgeber eher für Verwirrung als für Klärung sorgt
- [244](#) BRAUN, R. (2018), Regionalisierte Wohnungsmarktprognose (3 Varianten) - 2019 bis 2022 und Ausblick bis 2030
- [243](#) BABA, L. (2018), Ein Appell für eine wirksame Wohnungsmarktpolitik
- [242](#) BRAUN, R. (2018), Sonder-AfA á la 2018 – was bedeutet das?
- [241](#) BABA, L. (2017), Wie sozial ist die Wohnungspolitik? Von einer heuchlerischen Debatte zulasten wirklich bedürftiger Haushalte
- [240](#) HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2017), Notizen zur Mietpreisbremse.
- [239](#) BRAUN, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend! Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise.
- [238](#) BRAUN, R. (2017), Lohnt sich eine Immobilie als Kapitalanlage (noch)?
- [237](#) HEYN, T. (2016), Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen - mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen.
- [236](#) KAUEMANN, G., THOMSCHKE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Mietspiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“?
- [235](#) HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2016), Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen – Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten.
- [234](#) KEMPER, J. (2016), Lieber beengt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?
- [233](#) BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das?



- 
- [232](#) HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten.
- [231](#) BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge.
- [230](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen.
- [229](#) HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten.
- [228](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte.
- [227](#) BABA, L. (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik.
- [226](#) THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin.
- [225](#) BRAUN, R. (2015), Das Riester-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden.
- [224](#) HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung.
- [223](#) BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre.
- [222](#) BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte.
- [221](#) BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik.
- [220](#) HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?
- [219](#) BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
- [218](#) BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die 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.
-

## EMPIRICA REGIO

### a. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen

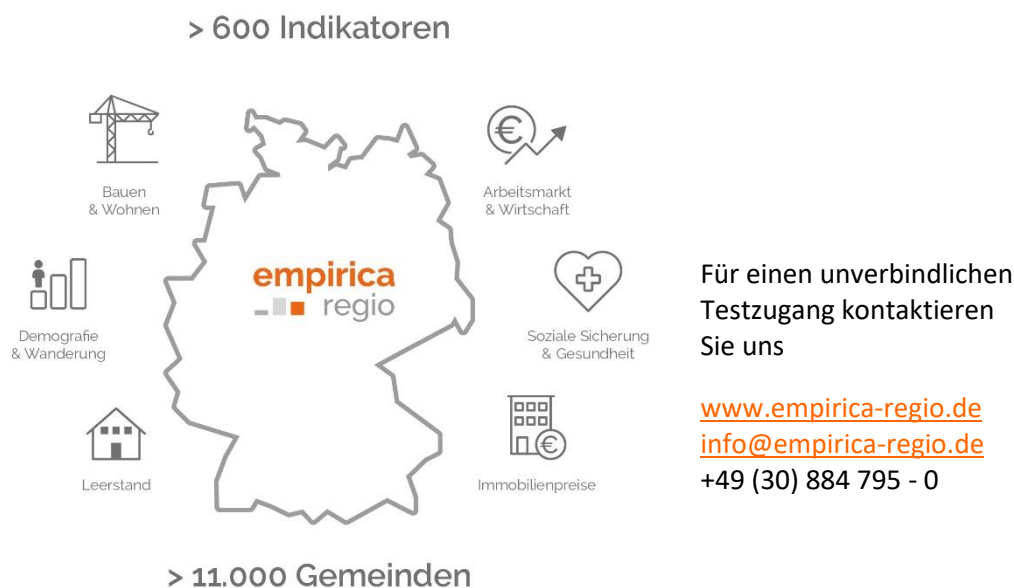
Erhältlich für alle Kreise und kreisfreien Städte unter [empirica-regio.de/report/](https://empirica-regio.de/report/)

### b. 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.



### c. Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

empirica regio vereint Recherche, Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmen-daten 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.