

Zu den Ursachen der Misere am Wohnungsmarkt

Warum eine Wohnungsknappheit existieren kann,
obwohl genügend Wohnungen vorhanden sind

empirica-Paper Nr. 279

Keywords: marktrelevante Nachfrage, marktrelevantes Angebot, gehortete Wohnungen,
unrealisierte Nachfrage, alter Mietvertrag als Wertpapier



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

Prof. Dr. Harald Simons

Download

http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi279hs.pdf

Januar 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	Kurzfassung	1
2	Hintergrund	2
3	Steigende Nachfrage, steigendes Angebot	2
4	Haushalte und Wohnungsnachfrage	3
5	Zur Natur des marktrelevanten Wohnungsangebotes und der marktrelevanten Wohnungsnachfrage	6
6	Quantitäten	12
EMPIRICA WORKING PAPERS		15

1 Kurzfassung

Das vorliegende empirica-Paper untersucht die scheinbare Paradoxie, dass in Deutschland – und insbesondere in vielen Großstädten – eine ausgeprägte Wohnungsknappheit besteht, obwohl der Wohnungsbestand seit 2011 stärker gewachsen ist als Bevölkerung und Haushalte. Während die Angebotsmieten zwischen 2011 und 2024 massiv gestiegen sind, hat sich die rechnerische Wohnraumversorgung (Wohnungen je Einwohner bzw. Haushalt) sogar leicht verbessert.

Ein zentraler Befund ist, dass die übliche Gegenüberstellung von Wohnungen (Angebot) und Haushalten (Nachfrage) analytisch unzureichend ist. Haushalte existieren nur, wenn sie bereits in einer Wohnung leben; die Gleichung „Wohnungen = Haushalte“ ist daher eine Identität und kann Knappheit nicht erklären. Entscheidend ist vielmehr die Unterscheidung zwischen Wohnungsbestand und marktrelevantem Angebot sowie zwischen Haushalten und marktrelevanter Nachfrage. Marktrelevant sind nur die Wohnungen, die tatsächlich neu vermietet werden (Neubau und Wiedervermietung), und nur jene Haushalte, die aktiv eine Wohnung suchen. Dieser marktrelevante Teil umfasst lediglich rund 10–12 % des Gesamtbestandes, bestimmt aber vollständig das Marktgeschehen bei Neuvertragsmieten.

In angespannten Märkten übersteigt die marktrelevante Nachfrage dauerhaft das marktrelevante Angebot. Dies führt nicht nur zu steigenden Neuvertragsmieten und längeren Suchzeiten, sondern verändert auch die Anreize der Haushalte. Alte Mietverträge gewinnen einen erheblichen ökonomischen Wert, weil sie deutlich unter dem aktuellen Marktniveau liegen. Die Kündigung eines solchen Vertrags bedeutet einen faktischen Vermögensverlust von teils mehreren zehntausend Euro. In der Folge werden Wohnungen „gehortet“: Haushalte kündigen bei vorübergehendem Wegzug, Unsicherheit über die Lebenssituation oder objektiv unpassender Wohnungsgröße ihre Wohnung nicht mehr oder vermieten sie allenfalls unter. Diese Wohnungen fehlen dem Wiedervermietungsmarkt.

Gleichzeitig steigt die unrealisierte Nachfrage. Viele Haushalte suchen eine neue Wohnung, obwohl sie bereits eine haben (z. B. wegen Familienzuwachs, Trennung, Arbeitsplatzwechsel oder Wunsch nach Lageverbesserung). Zuziehende Haushalte mieten oft zunächst eine Übergangslösung und suchen weiter. Dadurch treten sie doppelt als Nachfrager auf: Sie bewohnen eine Wohnung, bleiben aber aktiv auf Wohnungssuche. Diese unrealisierte Nachfrage wird statistisch nicht erfasst, kumuliert sich jedoch über Jahre.

Am Beispiel Köln zeigt das Papier, dass trotz eines rechnerischen Gleichlaufs von Haushalts- und Wohnungswachstum die Fluktuationsrate deutlich gesunken ist. Dadurch blieb ein wachsender Teil der Umzugswünsche unerfüllt. Hochgerechnet ergibt sich eine marktrelevante Nachfrage, die ein Mehrfaches des tatsächlich verfügbaren Angebots an freien Wohnungen beträgt. Aufgrund der sehr unelastischen Nachfrage und des kurzfristig unelastischen Angebots führen bereits relativ kleine Ungleichgewichte zu stark steigenden Mieten.

Die zentrale Schlussfolgerung lautet: Eine Wohnungsknappheit kann auch dann entstehen, wenn es „genug“ Wohnungen gibt. Wohnungshortung und kumulierende unrealisierte Nachfrage erzeugen eine „Knappheit aus dem Nichts“. Neubau bleibt wichtig und wirkt über Umzugsketten sogar stärker als sein mengenmäßiger Anteil vermuten lässt, wird allein aber nicht ausreichen. Entscheidend ist, die Fluktuation am Wohnungsmarkt wieder zu erhöhen und Anreize so zu verändern, dass bestehender Wohnraum wieder marktrelevant wird.

2 Hintergrund

Im Jahre 2011 lagen im bundesweiten Mittel die Angebotsmieten für Bestandswohnungen zur Wiedervermietung bei 6,22 €/m² (Median) und in den kreisfreien Städten bei 7,12 €/m². Auch wenn aus einigen Städten schon 2010 oder 2011 über steigende Angebotsmieten berichtet wurde, so dominierte noch die Entwicklung der 2010er Jahre mit ihren stagnierenden und zum Teil sogar sinkenden nominalen Mieten die allgemeine Einschätzung. Je 1000 Einwohner standen laut des Zensus 2011 bundesweit 506 Wohnungen zur Verfügung, in den kreisfreien Städten waren es 548 Wohnungen. Der Leerstand lag bei 4,5 % bzw. 4,1 %. Kurz: Der Wohnungsmarkt war in Ordnung, die Mieter und Käufer freuten sich über Auswahl bei niedrigen Preisen.

Zwischen 2011 und 2024 stiegen dann die Angebotsmieten im bundesweiten Mittel um 62 % auf 10,10 €/m² bzw. um 67 % auf 11,90 €/m² in den kreisfreien Städten. Gleichzeitig fällt es den Wohnungssuchenden immer schwerer, überhaupt eine halbwegs passende Wohnung zu finden. Die Schlangen bei den Wohnungsbesichtigungen – sofern es überhaupt zur Wohnungsbesichtigung kommt – sind heute länger als früher. Die Wohnraumversorgung gilt manchen heute als eine der wichtigsten sozialen Fragen unserer Zeit.

3 Steigende Nachfrage, steigendes Angebot

Zwischen 2011 und 2024 stieg dank hoher Zuwanderung die Zahl der Einwohner Deutschlands deutlich um 3,25 Mio. Menschen oder 4,0 % an. In den kreisfreien Städten waren es 2024 7,0 % oder 1,76 Mio. mehr als dreizehn Jahre zuvor. Natürlich stechen die beiden Jahre 2015 und 2022 besonders heraus, als viele Flüchtlinge in Deutschland Schutz suchten, aber im Prinzip wuchs die Zahl der Einwohner kontinuierlich über den gesamten Zeitraum an. Entsprechend stieg die Wohnungsnachfrage deutlich an.

Allerdings wuchs dank eines durchaus nennenswerten Baubooms die Zahl der Wohnungen ebenfalls deutlich an. Wurden 2011 nur 183.000 Wohnungen fertiggestellt, waren es im Spitzenjahr 2022 295.000. Insgesamt erhöhte sich das Wohnungsangebot im Saldo von Neubau, Umnutzung, Zweckentfremdung und Abriss zwischen 2011 und 2024 bundesweit um 3,13 Mio. oder 7,7 %.

Im Vergleich stieg bundesweit damit der Wohnungsbestand (+ 7,7 %) stärker als die Zahl der Einwohner (+ 4,0 %). Dieser Befund bleibt auch in den kreisfreien Städten erhalten. Auch hier stieg die Zahl der Wohnungen mit 7,6 % stärker als die Zahl der Einwohner (+ 7,0 %).

Damit aber bleibt ein merkwürdiges Ergebnis festzuhalten: Die Zahl der Wohnungen ist stärker gestiegen als die Zahl der Einwohner. Die Wohnraumversorgung verbesserte sich bundesweit von 506 auf 524 Wohnungen je 1000 Einwohner. In den kreisfreien Städten war der Anstieg schwächer, aber bei einem Anstieg von 548 auf 551 Wohnungen pro 1000 Einwohner immer noch leicht positiv.

Wie kann es sein, dass seit Anfang der 2010er Jahre die Angebotsmieten stark steigen, die Schlangen bei den Wohnungsbesichtigungen zunehmen, allenthalben eine Wohnungsknappheit beklagt wird, die die Wohnungssuchenden dazu zwingt, massive Kompromisse einzugehen, obwohl sich die Wohnraumversorgung verbessert hat? Zwischen 2011 und 2024 wurden schließlich mit über 3,1 Mio. Wohnungen einmal das gesamte Bundesland Hessen dazugebaut. Wie viele zusätzliche Wohnungen hätte es denn gebraucht?

4 Haushalte und Wohnungsnachfrage

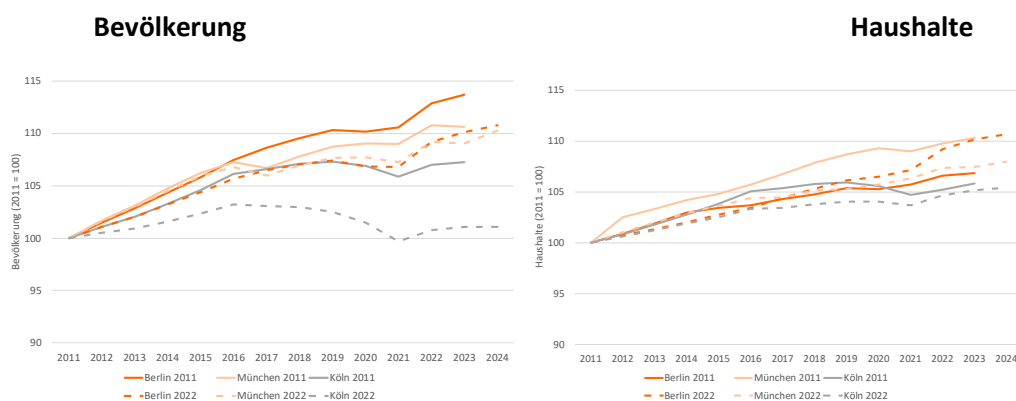
Wohnungen werden von Haushalten nachgefragt und nicht von Einzelpersonen. Insofern müsste die Entwicklung der Zahl der Haushalte mit der Zahl der Wohnungen verglichen werden und nicht mit der Entwicklung der Zahl der Einwohner. Sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße, so steigt die Wohnungsnachfrage stärker an als die Zahl der Einwohner.

Tatsächlich ist bundesweit die Haushaltsgröße gesunken, sodass die Zahl der Haushalte stärker anstieg als die Zahl der Einwohner. Zwischen 2011 und 2024 stieg die Zahl der Haushalte in Deutschland um 3,11 Mio. oder 8,3 % und in den kreisfreien Städten um 1,06 Mio. oder 8,1 %.

Bundesweit ist damit die Zahl der Haushalte mit 3,11 Mio. im Gleichschritt mit der Zahl der Wohnungen (+ 3,12 Mio.) gestiegen. Auch in den kreisfreien Städten entspricht der Anstieg der Zahl der Haushalte (+ 1,06 Mio.) dem Anstieg der Zahl der Wohnungen (+ 1,05 Mio.). Rechnerisch sind damit bundesweit 14.000 Wohnungen „zu viel“ und in den kreisfreien Städten 6.000 Wohnungen „zu wenig“ gebaut worden. Dies sind – innerhalb von 13 Jahren – vernachlässigbare Größen im Messfehlerbereich.

Diese Entwicklung von Angebot und Nachfrage mag zunächst überraschen. Geradezu kontinuierlich wurde schließlich seit sicherlich 10 Jahren Berichte vorgelegt, die immer wieder zeigten, dass die Zahl der Wohnungen langsamer gestiegen sei als die Wohnungsnachfrage. Die Berichte stützten sich dabei alle in der einen oder anderen Form auf die amtliche Fortschreibung von Wohnungen, Bevölkerung und Haushalten. Der Zensus 2022 zeigte dann allerdings, dass die Fortschreibungsfehler groß waren, und entsprechend wurde in vielen Kommunen die Zahl der Einwohner, der Haushalte nach unten korrigiert und die Zahl der Wohnungen nach oben. Im Ergebnis basierte die „Wohnungsbaulücke“ daher in weiten Teilen auf der Berücksichtigung von Karteileichen. Die hier angegebenen Werte sind hingegen die jüngst veröffentlichten Rückrechnungsergebnisse der statistischen Ämter – und diese zeichnen bundesweit und in vielen Städten dieses andere Bild.

Abbildung 1: Zensusbruch: Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten laut Fortschreibung auf Basis Zensus 2011 und Zensus 2022, 2011 - 2024



Quelle: eigene Berechnungen, empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) **empirica**

Allerdings existiert beim Vergleich der Zahl der Wohnungen (= Angebot) und der Zahl der Haushalte (= Nachfrage) ein grundlegendes Problem: Ein Haushalt ist nur dann ein Haushalt, wenn er in einer Wohnung wohnt. Damit aber kann die Zahl der Haushalte die Zahl der Wohnungen auch bei noch so angespanntem Wohnungsmarkt niemals übersteigen. Die Zahl der Haushalte stellt daher die realisierte Nachfrage dar, die Nachfrage, die bereits eine Wohnung hat. Ausgerechnet die unrealisierte Nachfrage hingegen – die Haushalte, die keine Wohnung haben und eine suchen – wird nicht in der Zahl der Haushalte erfasst. Formal gesprochen ist die Gleichung $\text{Angebot (Wohnungen)} = \text{Nachfrage (Haushalte)}$ eine Identität¹. Eine Wohnungsknappeit kann daher nicht durch einen Vergleich der Zahl der Haushalte und der Zahl der Wohnungen bzw. ihrer Veränderungen gezeigt werden.

Die Gleichung $\text{Angebot (Wohnungen)} = \text{Nachfrage (Haushalte)}$ ist dabei nur eine einseitige Identität, da umgekehrt die Zahl der Wohnungen die Zahl der Haushalte durchaus übersteigen kann. Die Wohnungen würden dann leerstehen.

Übersteigt in einem Kreis die Zahl der Wohnungen die Zahl der Haushalte (unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve), kann daher zumindest eine Wohnungsknappeit ausgeschlossen werden. Dies gilt auch dynamisch: Übersteigt in einem Kreis das Wachstum der Zahl der Wohnungen das Wachstum der Zahl der Haushalte, so kann zumindest gefolgert werden, dass sich die Wohnungsknappeit vermindert hat.

Und hier lauert die Überraschung: In 53 der 106 kreisfreien Städte ist die Zahl der Wohnungen zwischen 2011 und 2024 stärker gestiegen als die Zahl der Haushalte, d. h. hier hätte der Wohnungsmarkt sich von unterschiedlichem Niveau aus entspannen müssen – was nicht bedeutet, dass er nun auch entspannt ist, sondern gegebenenfalls nur etwas weniger angespannt als zuvor. Das Argument bezieht sich auf die Dynamik, nicht auf das Niveau der Marktanspannung.

Unter diesen 53 Städten sind dabei überraschenderweise fast alle Städte, deren Wohnungsmarkt als besonders angespannt gilt, z. B. alle Metropolen (außer Berlin), aber auch Städte wie Freiburg, Regensburg, Münster oder Potsdam (siehe Tabelle 1).

¹ In den beiden Zensus 2011 und 2022 wird ein Haushalt direkt definiert als alle in einer Wohnung zusammenlebende Personen, es gilt „eine Wohnung = ein Haushalt“. In anderen Erhebungen, wie den jährlichen Mikrozensus, können hingegen in einer Wohnung mehr als ein Haushalt wohnen. Dort wird nicht nur auf das gemeinsame Wohnen, sondern auch auf ein gemeinsames Wirtschaften abgestellt. Abgesehen davon, dass das gemeinsame Wirtschaften ein wenig präziser Begriff ist, ändert dies nicht das grundlegende Problem der einseitigen Identität. Vielmehr werden neue Problem geschaffen. So werden per Definition dann sämtliche studentischen Wohngemeinschaften als Wohnungsmangel definiert und in allen Universitätsstädten kann nie der Wohnungsmarkt ausgeglichen sein.

Tabelle 1: Veränderung der Zahl der Wohnungen und Zahl der Haushalte in ausgewählten Städten, 2011 – 2024

Rang	Name	Wohnungen		Haushalte		Differenz	
		Veränderung	Wachstumsrate	Veränderung	Wachstumsrate	absolut	relativ zum Wohnungsbestand 2011
A	B	C	D	E	F	G=C-E	H
5	München	87.458	10,4%	59.275	7,8%	28.183	3,7%
8	Frankfurt/M.	45.051	10,9%	34.080	9,3%	10.971	3,0%
18	Potsdam	17.164	16,6%	15.355	17,8%	1.809	2,1%
19	Freiburg im Br.	8.355	7,0%	6.032	5,4%	2.323	2,1%
28	Stuttgart	14.682	4,6%	10.112	3,3%	4.570	1,5%
30	Nürnberg	21.643	7,5%	17.726	6,6%	3.917	1,5%
38	Düsseldorf	21.987	6,2%	19.341	5,8%	2.646	0,8%
39	Köln	32.479	5,7%	28.276	5,2%	4.203	0,8%
40	Münster	14.766	8,6%	13.564	8,7%	1.202	0,8%
50	Bremen	19.007	6,3%	17.977	6,3%	1.030	0,4%
51	Regensburg	10.918	11,5%	10.686	12,7%	232	0,3%
53	Hamburg	96.963	9,6%	96.335	10,6%	628	0,1%
62	Berlin	186.884	9,1%	193.774	10,4%	-6.890	-0,4%
75	Dortmund	13.954	4,3%	18.241	5,9%	-4.287	-1,4%
76	Essen	8.700	2,7%	13.101	4,2%	-4.401	-1,4%
81	Halle (Saale)	891	0,6%	3.533	2,5%	-2.642	-1,8%
89	Duisburg	3.941	1,5%	11.520	4,5%	-7.579	-3,0%
97	Magdeburg	6.454	4,4%	11.372	8,0%	-4.918	-3,5%
98	Gelsenkirchen	-73	-0,1%	5.227	3,8%	-5.300	-3,9%
106	Leipzig	33.263	9,2%	52.342	15,9%	-19.079	-5,8%

Quelle: eigene Berechnungen, empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) **empirica**

Für die Städte, in denen die Zahl der Haushalte stärker gewachsen ist als die Zahl der Wohnungen, lässt sich hingegen grundsätzlich nicht schlussfolgern, wie der Wohnungsmarkt sich entwickelt hat, da unbekannt ist, wie sich die Zahl der Haushalte entwickelt hätte, wenn es genügend Wohnungen gegeben hätte. Aber diese Städte sind überwiegend Städte, die im Jahre 2011 noch über nennenswerten Wohnungsleerstand verfügten, der zunächst abgebaut werden konnte und in einer Reihe von Städten wie Berlin auch abgebaut wurde. In diesen Städten hat sich demnach die Wohnraumverfügbarkeit zwar verschlechtert, aber eben von einem sehr entspannten Niveau aus.

Natürlich kann eingewendet werden, dass die ausgewiesenen Unterschiede im Wachstum sehr gering sind, und das sind sie auch. Abgesehen von wenigen Städten liegt der Unterschied zwischen dem Wachstum der Zahl der Haushalte und dem Wachstum der Zahl der Wohnungen im Bereich von 0 % bis 2 % des Wohnungsbestandes von 2011 (vgl. Tabelle 1). Eine nennenswerte Entspannungswirkung ist von z. B. gut 4.000 Wohnungen in Köln oder Stuttgart vermutlich nicht zu erwarten.

Aber hier geht es nicht darum, zu zeigen, dass sich die Wohnungsmärkte in vielen Städten entspannt hätten – denn das haben sie nicht, wie die Mietpreisentwicklung zeigt. Es geht vielmehr darum, zu zeigen, dass eine gesunkene Wohnungsversorgung, gemessen in

Wohnungen pro Haushalte, nicht oder zumindest nicht die zentrale Ursache für die steigenden Neuvertragsmieten oder die langen Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen sein kann.

Damit lautet die Frage: Kann es eine Wohnungsknappheit geben, obwohl es genügend Wohnungen gibt? Dieses Papier argumentiert, dass dies möglich ist und dass Deutschland, bzw. viele Städte in Deutschland in dieser Situation gefangen sind.

Eine solche „Knappheit aus dem Nichts“ ist auch auf anderen Märkten bekannt. Im Gedächtnis der meisten Menschen dürfte noch die „Klopapierkrise“ am Anfang der Corona-Pandemie sein. Damals führten Sorgen um zusammenbrechende Lieferketten dazu, dass die Haushalte sich umfangreich mit Klopapier eindeckten und die Läden leerkauften. Die Sorge um die Knappheit führte zu einer echten Knappheit. Ich entschuldige mich für die Unangemessenheit des Vergleichs der Härten und Sorgen einer Wohnungsknappheit mit dem Mangel an Klopapier.

5 Zur Natur des marktrelevanten Wohnungsangebotes und der marktrelevanten Wohnungsnachfrage

Der Wohnungsmarkt ist zunächst ein ganz normaler Wettbewerbsmarkt. Viele Mieterhaushalte (ca. 23. Mio.²) stehen vielen Vermietern (ca. 5,5 Mio.³) gegenüber und handeln den Preis aus. Die Miete ist der Preis für die Überlassung einer Wohnung für einen Monat, der zwischen Vermieter und Mieter vereinbart wird. Die Marktmiete bildet sich dabei aus dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage. So weit, so trivial. Mit Ausnahme des Namens des Preises (Miete) unterscheidet sich der Marktmechanismus auf dem Wohnungsmarkt nicht vom z. B. Tomaten-, Hotelzimmer- oder Brötchenmarkt.

Im Gegensatz zum Tomaten-, Hotelzimmer- oder Brötchenmarkt werden auf dem Wohnungsmarkt nicht täglich neue Transaktionen ausgehandelt, sondern auf unbestimmte Zeit laufende Mietverträge abgeschlossen. Entsprechend existieren Mietverträge, die vor einem, vor 10 oder vor 30 Jahren abgeschlossen wurden. Es wäre nicht überraschend, wenn der älteste noch laufende Mietvertrag Deutschlands noch im Kaiserreich abgeschlossen wurde und auf Goldmark lautet.

Die Folge der langlaufenden Mietverträge ist, dass eine bereits vermietete Wohnung nicht auf dem Wohnungsmarkt angeboten wird: Sie ist bereits vergeben und damit nicht Bestandteil des marktrelevanten Angebotes mit Einfluss auf den Marktpreis für die Neuvermietung.

Ebenso fragt ein Haushalt, der bereits eine Wohnung angemietet hat und mit ihr zufrieden ist, keine weitere Wohnung nach. Er hat bereits eine. Er ist nicht Bestandteil der marktrelevanten Nachfrage mit Einfluss auf den Marktpreis für die Neuvermietung.

² Quelle: Zensus 2022

³ Quelle: SOEP, siehe <https://www.iwd.de/artikel/private-vermieter-werden-fuer-den-wohnungsmarkt-immer-wichtiger-656978/#:~:text=Mehr%20als%205%20C5%20Millionen%20Menschen%20vermieten%20in,privaten%20Vermieter%20fast%20zwei%20Drittel%20des%20Mietwohnungsmarktes.>

Das marktrelevante Angebot sind daher nur die Wohnungen, die derzeit unvermietet sind und zur Miete angeboten werden (bzw. zum Kauf angeboten werden). Diese stammen aus zwei Quellen:

1. neugebaute Wohnungen
2. Bestandswohnungen, deren Mietvertrag gekündigt wurde und die zur Wiedervermietung anstehen.

Die marktrelevante Wohnungsnachfrage sind ebenfalls nicht alle Haushalte, sondern nur die Haushalte, die eine Wohnung suchen. Diese Gruppe der Wohnungssuchenden besteht aus zwei Gruppen:

1. Wohnungssuchende ohne Wohnung in der in Rede stehenden Stadt (z. B. Zuziehende, Obdachlose, Trennung vom Partner, Haushaltsgründer)
2. Wohnungssuchende mit Wohnung in der in Rede stehenden Stadt, die aber mit ihrer Wohnung unzufrieden sind und eine neue Wohnung suchen.

Das marktrelevante Angebot bzw. Nachfrage ist daher deutlich kleiner als die Zahl der (Mieter-)Haushalte bzw. die Zahl der (Miet-)Wohnungen. Laut Zensus 2022 gaben bundesweit 7,8 % der befragten Haushalte an, höchstens ein Jahr in ihrer Wohnung zu wohnen⁴, in den kreisfreien Städten waren es 9,6 %. Bei den Mieterhaushalten waren es 11,6 % bzw. 11,5 %. Entsprechend dürfte das marktrelevante Angebot bzw. die marktrelevante Nachfrage nur bei rund 11 % aller (Mieter-)Haushalte bzw. aller Mietwohnungen liegen.

In der Büromarktanalyse ist die Fokussierung der Betrachtung auf die marktrelevante Nachfrage bzw. Angebot seit langem Standard. Die wichtigste Kennziffer ist dort die Flächenabsorption (auch Flächenumsatz genannt) und nicht die insgesamt verfügbare Bürofläche. Laut MAI Partner betrug der Büroflächenbestand in Köln 2023 rund 8,5 Mio. m², der Flächenumsatz lag bei 195.000 m², d. h. nur gut 2,5 % des Bestandes wurde demnach neu vermietet, bzw. nachgefragt bzw. angeboten⁵.

Die Fokussierung auf die marktrelevante Nachfrage bzw. das marktrelevante Angebot auch auf dem Wohnungsmarkt schärft den Blick für die Bedeutung des Neubaus. In Bezug auf alle Wohnungen bzw. alle Haushalte entspricht der Neubau pro Jahr nur rund 0,7 % des Bestandes, in Bezug auf das marktrelevante Angebot hingegen 9,5 %.

Ansonsten aber scheint nicht viel gewonnen, da die Unterscheidung zwischen marktrelevantem Angebot und Wohnungsbestand insgesamt bzw. marktrelevanter Nachfrage und Haushalten insgesamt für die Differenz keinen Unterschied macht. Schließlich saldieren sich Umzüge innerhalb einer Stadt heraus. Ein umziehender Haushalt sucht eine neue Wohnung (Nachfrage: + 1) und kündigt seine alte (Angebot: + 1). Ein zuziehender Haushalt sucht eine Wohnung (Nachfrage: + 1), ein fortziehender Haushalt macht eine frei (Angebot: + 1). Nur insofern die Zahl der Zuzüge die Zahl der Fortzüge übersteigt, entsteht eine Nettonachfrage, die durch Neubau geschlossen werden muss. Entsprechendes gilt auch z. B. für die Trennung von Paaren und das Zusammenziehen von Paaren oder von Haushaltsgründern und Verstorbenen. Die Fokussierung auf die Marktrelevanz wäre so

⁴ Die Wohndauer wurde definiert anhand der Person, die am längsten in der Wohnung lebte.

⁵ https://www.nai-apollo.de/de/marktberichte?file=files/Marktberichte/Buero/2024/NAI_Partners_Germany_Partnerbericht_Deutschland_2024.pdf

gesehen eine reine Bilanzverkürzung, bei der Mieterhaushalte auf der einen Seite und vermietete Wohnungen auf der anderen Seite herausaldierte werden.

Aber das Argument der Bilanzverlängerung gilt nur in entspannten Wohnungsmärkten. Angespannte Wohnungsmärkte zeichnen sich dadurch aus, dass die marktrelevante Nachfrage größer ist als das marktrelevante Angebot. Dies hat drei Folgen:

- um das geringe Angebot konkurrieren viele Nachfrager und die Wohnungssuche wird schwieriger und dauert länger.
- die Neuvertragsmieten steigen.
- die Bestandsmieten in laufenden Mietverträgen steigen zwar auch, aber mit Zeitverzug und langsamer, sodass sich eine Differenz zwischen Neuvertragsmiete und regulierter Bestandsmiete aufbaut.

In angespannten Wohnungsmärkten verändert sich damit die Anreizstruktur insbesondere der Haushalte, die bereits eine Wohnung haben. Ein alter Mietvertrag bekommt einen inneren Wert, der sich aus der Differenz von Bestandsmiete und Angebots- bzw. Neuvertragsmiete ableitet. Im bundesweiten Mittel lagen 2023 die mittlere Angebotsmiete bei 9,57 €/m² und die mittlere Bestandsmiete bei 6,90 €/m². Ausgehend von einer 70 m² großen Wohnung und einer kalkulatorischen Laufzeit von 12 Jahren liegt der innere Wert des Wertpapiers „alter Mietvertrag“ bei 27.000 €. Wird nicht auf die mittlere Bestandsmiete aller laufenden Mietverträge abgestellt, sondern auf Mietverträgen, die vor mindestens 12 Jahren geschlossen wurde (Bestandsmiete 6,30 €/m²), so liegt der innere Wert bereits bei 33.000 €. Der höchste innere Wert ergibt sich bei alten Mietverträgen in der Stadt München mit 101.000 €. Bei Mietverträgen noch aus der Kaiserzeit kann es auch nochmals mehr sein.

Die Kündigung eines (alten) Mietvertrages führt daher zu einem erheblichen Vermögensschaden und ist nicht reversibel. Entsprechend überlegt sich der Mieter sehr genau, ob und wann eine Kündigung für ihn Sinn ergibt, vor allem da die Sorge bei Bedarf keine neue Wohnung zu finden sehr berechtigt ist. In manchen Fällen wird er davon Abstand nehmen, z. B.

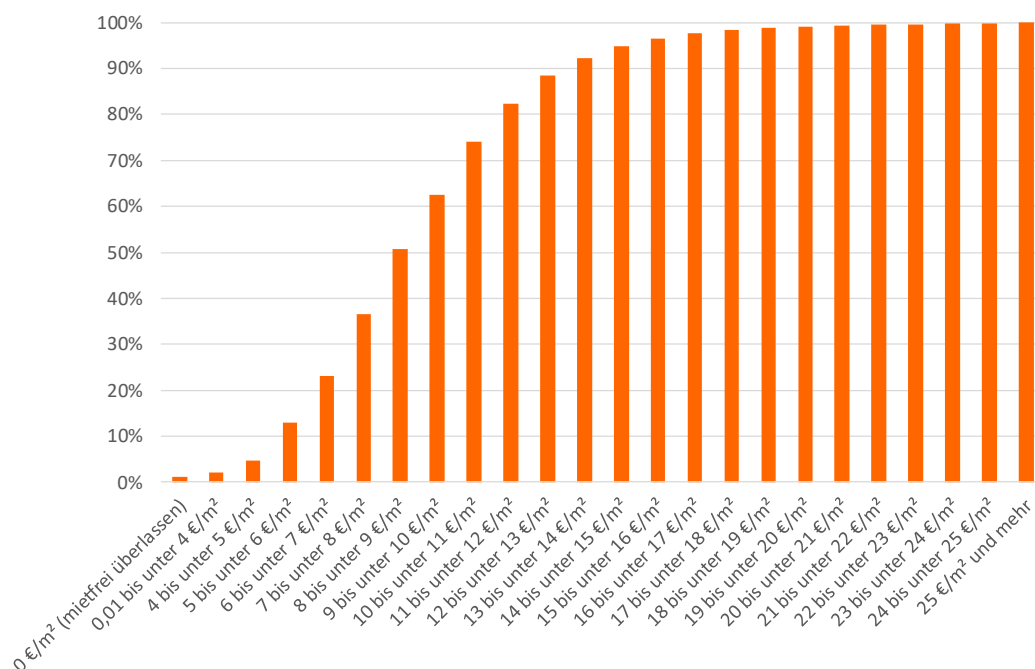
- nur vorübergehender Fortzug, z. B. für ein Auslandsprojekt oder ein Masterstudium. Rechnerisch und unter Vernachlässigung der Suchkosten beim Zurückkommen, lohnt sich eine Kündigung erst, wenn er erwartet, mehr als 49 Monate abwesend zu sein. Erst dann ist der innere Wert des alten Mietvertrages aufgezehrt. Bis dahin kann er „doppelte“ Miete zahlen und es lohnt sich für ihn trotzdem, die unbenutzte Wohnung zu halten. Wenn der Mieter nicht über hinreichende Liquidität verfügt, kann er gegebenenfalls untervermieten. Je nach Höhe der Untermietermiete lohnt sich die Kündigung des Mietvertrages dann sogar niemals.
- Unsicherheit: Wenn Unsicherheit darüber herrscht, ob die bisherige Wohnung eventuell doch noch mal benötigt wird. Diese Unsicherheit kann z. B. im Berufsleben („Die Probezeit ist überstanden, aber ich weiß noch nicht, ob ich dauerhaft in dieser Stadt bleiben will.“) oder im Privatleben („Hält die Beziehung?“) bestehen und je nach Wahrscheinlichkeit und nach Höhe der Miete der alten Wohnung ist es vorteilhafter, die alte Wohnung mit niedriger Bestandsmiete weiterzuhalten. Bei möglicher Untervermietung wird die Wohnung vermutlich nicht gekündigt.
- Unschärf ist die Grenze zu einem ähnlichen Fall, bei der die ehemalige (Studenten-)Wohnung in der Uni-Stadt zunächst aus Vorsichtsgründen nicht gekündigt

wird, eventuell vorübergehend an Bekannte untervermietet wird, aber mit der Zeit die Vorteile einer Theaterwohnung in Berlin für sich selbst und gute Freunde deutlicher gesehen werden.

Nun lässt sich einwenden, dass solche Fälle der Wohnungshortung zwar sicherlich existieren, aber zu selten sein werden, um nennenswert das Angebot an Wohnungen zur Wiedervermietung zu senken und so zur Anspannung auf den Wohnungsmärkten beizutragen.

Aber zum einen existieren erstaunlich viele Mieterhaushalte, die niedrige Mieten zahlen und daher einen starken Anreiz haben, ihren Mietvertrag zu halten. So zahlten in Köln im Jahre 2022 rund 54.000 der insgesamt 410.000 Mieterhaushalte weniger als 6 €/m² und damit weniger als die Hälfte der mittleren Angebotsmiete von 12,68 €/m² desselben Jahres. 150.000 oder 37 % der Mieterhaushalte zahlen unter 8 €/m².

Abbildung 2: Bestandsmietenverteilung in Köln 2022



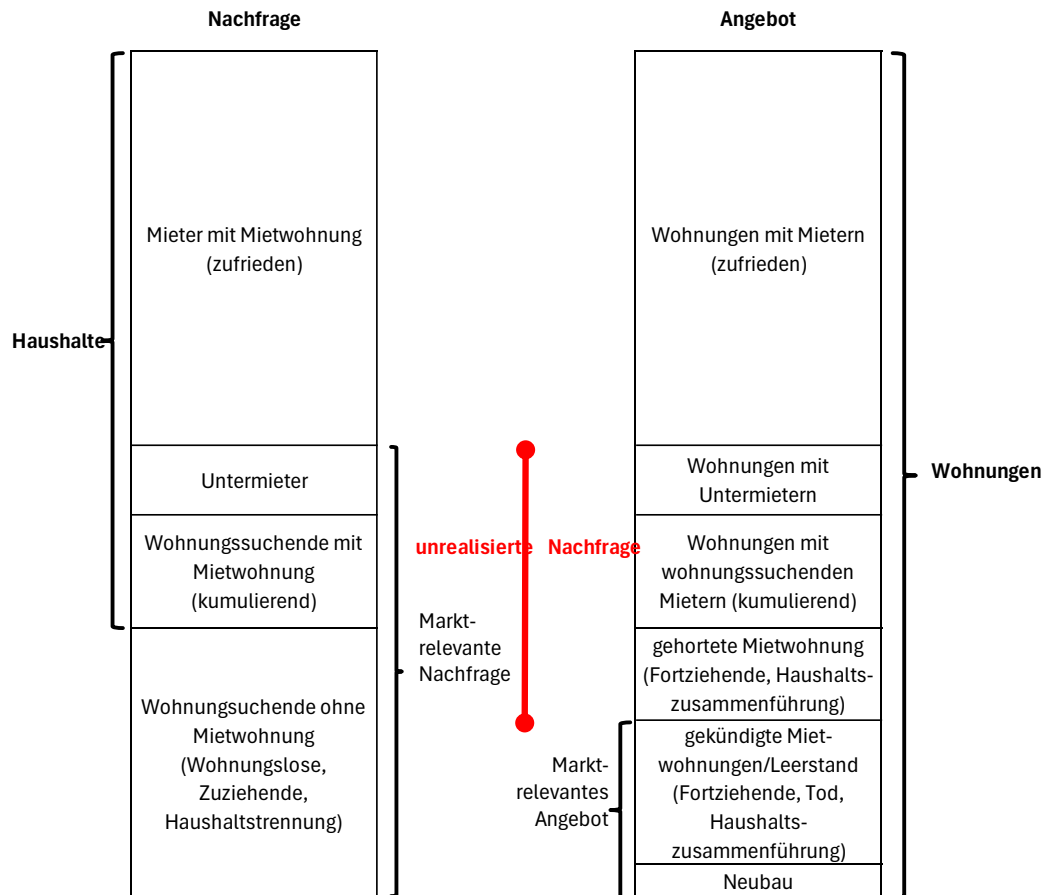
Quelle: Zensus 2022

empirica

Vor allem aber ändert sich in angespannten Wohnungsmärkten auch die Nachfrage nach Wohnungen und verstärkt die Knappheit. Zuziehende Haushalte finden keine passende Wohnung mit akzeptablem Preis-Leistungs-Verhältnis. Da sie aber besonders dringend eine Wohnung brauchen – sie haben schließlich keine –, sind sie sowohl bereit, hohe Mieten zu zahlen, als auch schwere Kompromisse einzugehen. Sie werden also zunächst aus Verzweiflung irgendeine Wohnung anmieten, aber sofort weitersuchen. In dieser Zeit bewohnen sie eine Wohnung, sind aber gleichzeitig auf der Wohnungssuche. Die Wohnungsnachfrage steigt daher bei einem solchen Zuzug um zwei: eine Wohnung wird bewohnt (realisierte Nachfrage), aber eine weitere wird gesucht (unrealisierte Nachfrage). Die Nachfrage nach Wohnungen besteht schließlich nicht nur aus der realisierten Nachfrage, sondern auch aus der unrealisierten Nachfrage. Besonders deutlich wird dies, wenn er sich zunächst auf eine Wohnung zur Untermiete einlässt (siehe oben). Daher ist auch das

Argument falsch, dass eine Wohnung zur Untermiete zur Entlastung beiträgt. Die Wohnung wird zwar bewohnt, aber die unrealisierte Nachfrage sinkt nicht.

Abbildung 3: Übersicht marktrelevante Nachfrage und Angebot



Quelle: eigene Darstellung

empirica

Ähnlich ist der Fall, wenn der Haushalt innerhalb der Stadt umziehen will, z. B. weil ein Kind geboren wurde und er eine größere Wohnung braucht. Dieser Haushalt wird seine derzeitige Miete mit der Miete der neuen Wohnung vergleichen. Für die alte Wohnung, mit altem Mietvertrag, zahlt er derzeit eine niedrigere Bestandsmiete, für die neue Wohnung muss er die höhere Neuvertragsmiete beachten. Der Haushalt wird schnell feststellen, dass das zusätzliche Zimmer sehr teuer wird. In den kreisfreien Städten Westdeutschlands betrug im Jahre 2022 die mittlere Bestandsmiete von Wohnungen, deren Mietvertrag zwischen 4 und 12 Jahre alt war, 7,06 €/m². Die Angebotsmiete lag hingegen bei 9,51 €/m². Ausgehend von einer 70 m² Wohnung zahlt er dann für seine alte Wohnung 494 € Miete. Die neue Wohnung mit 90 m² kostet hingegen 9,51 x 90 = 856 €. Das sind 73 % oder 361 € für 20 m² mehr. Die Grenzkosten des einen zusätzlichen Zimmers sind gigantisch.

Wie verhält er sich? Vermutlich wird er sehr lange auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager auftreten, immer wieder Wohnungsannoncen durchforsten, immer wieder Wohnungen besichtigen, bis er vielleicht einmal Glück hat und endlich eine vergleichsweise günstige Wohnung findet, die 20 m² größer ist. In dieser gesamten Suchzeit tritt er ebenfalls

doppelt am Wohnungsmarkt als Nachfrager auf. Er bewohnt eine Wohnung und sucht eine weitere. Wieder gilt: Die Nachfrage nach Wohnungen besteht aus der realisierten und der unrealisierten Nachfrage. Diese Wohnungsnachfrage „aus ungekündigter Wohnung“ könnte vielleicht auch erklären, warum Makler immer wieder berichten, dass überraschend viele Mietinteressenten (wir haben durchaus von No-Show-Quoten von 50 % gehört) nicht zu den vereinbarten Besichtigungen auftauchen – ein Verhalten, das anders zu erwarten gewesen wäre. Es ist eine Nachfrage, die erst bei besonders geeigneten Wohnungsangeboten in Bezug auf Größe, Preis, Lage etc. befriedigt wird.

Auch bei diesen Fällen lässt sich argumentieren, dass sie zwar sicher vorkommen, aber doch recht selten sind.

- Aber hier ist erstens zu beachten, dass es viele Gründe für den Wunsch nach einem Umzug gibt: Zusammenzug mit dem Partner, Trennung vom Partner, Wechsel zu einem Arbeitsplatz am anderen Ende der Stadt, Wunsch nach einer ruhigeren Wohnlage nach Jahren im Kneipenviertel etc.
- Zum Zweiten gilt dies grundsätzlich auch für Haushalte, die sich verkleinern möchten, z. B. da die Kinder ausgezogen, der Ex-Partner ausgezogen oder verstorben ist. Auch diese sehen sich aufgrund der hohen Differenz zwischen der Bestandsmiete ihrer großen Wohnung und der Neuvertragsmiete der kleineren Wohnung dem Dilemma gegenüber, dass der Grenzertrag durch den Umzug in eine kleinere Wohnung gering ist und sich der Umzug daher mit seinen monetären und psychologischen Kosten nicht lohnt. Wenn die Bestandsmiete besonders niedrig ist, kann die Neuvertragsmiete der kleineren Wohnung auch höher sein als die Bestandsmiete der größeren Wohnung. Sicherlich: diese Haushalte treten vermutlich nur selten aktiv als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auf, aber ihre Wohnung wird auch nicht wieder am Markt angeboten. Sie horten Wohnfläche und nicht Wohnungen.
- Zum Dritten kumuliert sich die unrealisierte Nachfrage von Jahr zu Jahr. Jedes Jahr bekommen junge Haushalte Kinder und fangen an, eine größere Wohnung zu suchen und treffen in der Warteschlange der Wohnungsbesichtigung die Familien, die auch schon letztes Jahr gesucht haben. Jedes Jahr wechseln viele Beschäftigte den Arbeitsplatz und suchen eine neue Wohnung näher am neuen Arbeitsplatz. Wieder finden sie keine und bleiben dauerhaft auf dem Wohnungsmarkt aktiv. Jedes Jahr werden junge Haushalte älter und würden nach Jahren des Clubbens nun gerne in eine ruhigere Wohnung ziehen, finden keine Wohnung und bleiben im Kneipenviertel. Jedes Jahr ziehen Erstsemester zur Untermiete in langweilige Wohnviertel und suchen weiter. Und natürlich der Klassiker: Jedes Jahr werden Frauen zu Witwen, bleiben aber in der Familienwohnung wohnen, weil sie keine neue Wohnung mit vergleichbarem oder besserem Preis-Leistungs-Verhältnis finden.

In der Folge schaukeln sich Horten von Wohnungen sowie die unrealisierte Nachfrage hoch und dadurch kann letztlich eine Wohnungsknappeit entstehen, obwohl genügend Wohnungen vorhanden sind. Und mit jedem Anstieg der unrealisierten Nachfrage, sinkt die Chance, eine passende Wohnung zu finden, wodurch wieder der Anreiz steigt, einen bestehenden Mietvertrag nicht zu kündigen und so weiter und so fort. Im theoretischen Extremfall kann sich die Situation so weit verschärfen, bis alle Haushalte einer Stadt als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt aktiv sind, obwohl alle eine Wohnung haben.

Die Antwort auf die Frage „Kann eine Wohnungsknappheit existieren, obwohl genügend Wohnungen vorhanden sind?“ lautet daher eindeutig: Ja. Die Wohnungshortung aufgrund der Sorge, keine Wohnung mehr zu finden und die unrealisierte Wohnungsnachfrage machen es möglich.

6 Quantitäten

Auch wenn die bisherigen Ausführungen hoffentlich überzeugend sind, stellt sich die Frage der Relevanz. Dies ist eine Frage der Quantitäten. Wie viele Wohnungen werden nun gehortet, wie viel unrealisierte Wohnungsnachfrage existiert?

Im Grundsatz liegen hierzu derzeit kaum Daten vor. Es ist unbekannt, wie viele Haushalte derzeit eine Wohnung suchen, obwohl sie bereits eine (unpassende) haben. Ebenso ist z. B. unbekannt, wie viele Paare zwei Wohnungen halten aus Vorsorge gegenüber einer Trennung oder wie viele Wohnungen nur selten genutzt werden, da sie bis zur möglichen Rückkehr in die Stadt sicherheitshalber gehalten werden.

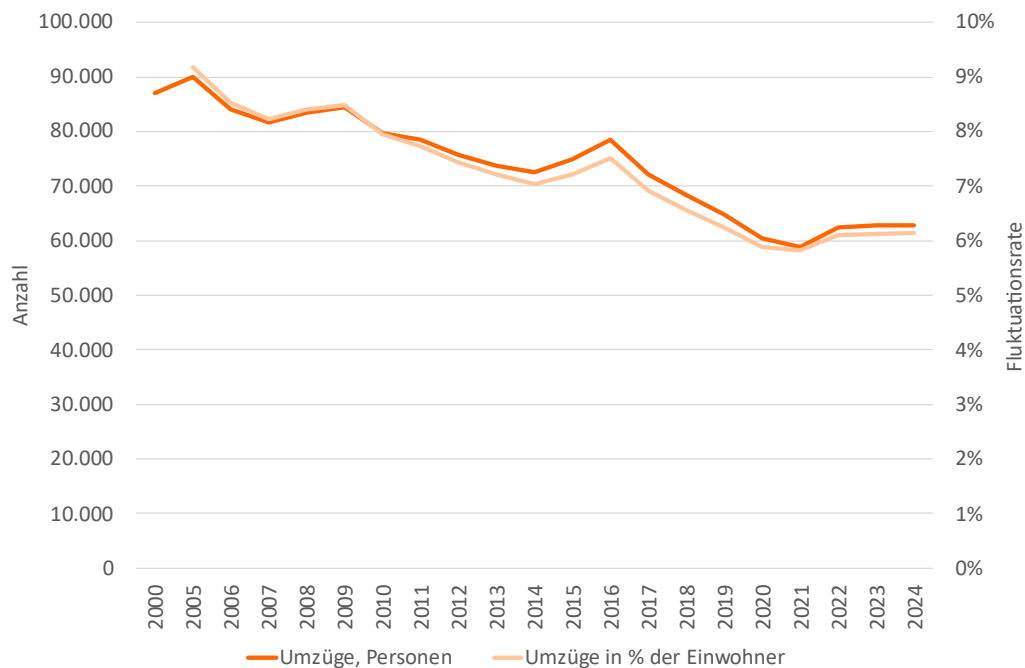
Derzeit wird eine Studie im Auftrag des BBSR („Mietwohnungssegmente zwischen Markt und Regulierung – Relevanz und Einflüsse auf angespannten Mietwohnungsmärkten“) durchgeführt, in der Neumieter nach der Art ihres Mietvertrages befragt werden sollen. Es steht zu hoffen, dass dadurch zumindest einige grobe Eckdaten verfügbar werden, z. B. wie viel Neumieter zur Untermiete wohnen, wie viel Neumieter unzufrieden mit ihrer neuen Wohnung sind und weitersuchen.

Aber zumindest eine grobe Schätzung der Größenordnung ist zum ersten für die unrealisierte Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung möglich. Dies soll anhand der Stadt Köln erfolgen, da hier etwas mehr Daten vorliegen als üblich.

Auf den ersten Blick dürfte sich der Wohnungsmarkt in Köln nicht angespannt haben. Die Einwohnerzahl der Stadt Köln wuchs zwischen 2011 und 2024 nur geringfügig um knapp 1 % oder 11.000 Einwohner. Die Zahl der Haushalte stieg aufgrund der Haushaltsverkleinerung zwar stärker, um 28.000 oder 5,4 %. Gleichzeitig wurden im Zeitraum aber 39.500 Wohnungen fertiggestellt, der Wohnungsbestand nahm um 31.700 Wohnungen zu und damit etwas stärker als die Zahl der Haushalte. Trotzdem sind die Angebotsmieten nach jahrelanger Konstanz von rund 8,50 €/m² in den Jahren vor 2011 auf zuletzt 14 €/m² und damit um + 65 % gestiegen.

Mit der Anspannung des Wohnungsmarktes sank die Zahl der Umzüge innerhalb Kölns. Zogen 2011 – als der Wohnungsmarkt noch in Ordnung war – rund 78.000 Personen innerhalb Kölns um, so sank die Zahl der Umzüge nahezu kontinuierlich auf zuletzt noch 63.000 ab.⁶ Bezogen auf die Zahl der Einwohner sank die Fluktuationsrate von 7,7 % auf gut 6 % ab.

⁶ Der kontinuierliche Rückgang wurde nur kurz nach den Corona-Jahre 2020 und 2021 unterbrochen, als durch die Schutzmaßnahmen sowohl die Wohnungssuche als auch die Ummeldung bei den Einwohnermeldeämtern erschwert wurde und diese später nachgeholt wurden.

Abbildung 4: Umzüge innerhalb Kölns, 2000 bis 2024

Quelle: Statistisches Amt der Stadt Köln

empirica

Ein Rückgang der Fluktuationsrate von 7,7 % auf 6 % bedeutet, dass 2024 statt 78.900 Personen nur 62.900 umgezogen sind. Wird auch bei den umziehenden bzw. wohnungssuchenden Haushalten von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,95 Personen ausgegangen, so wollten rund 40.500 Haushalte umziehen, tatsächlich sind aber nur 32.300 umgezogen. Entsprechend blieb die Wohnungsnachfrage von 16.000 Personen oder 8.200 Haushalten unbefriedigt.

Das erscheint zunächst noch überschaubar angesichts von rund 550.000 Wohnungen in der Stadt Köln. Das Problem aber ist, dass sich die unrealisierte Nachfrage von Jahr zu Jahr kumuliert – jedes Jahr werden Kinder geboren, jedes Jahr werden aus Studenten junge Erwerbstätige, die aus dem Kneipenviertel in eine ruhigere Wohngegend umziehen etc. Und jedes Jahr treffen die „neuen“ Familien bei der Wohnungsbesichtigung auf die „alten Familien“ der Vorjahre, die ebenfalls noch auf der Suche sind. Wird daher die unrealisierte Nachfrage über die stetig sinkende Fluktuationsrate seit 2011 kumuliert, so wären per Jahresende 2024 gut 70.000 Haushalte aus den Vorjahren noch auf der Suche. Zuzüglich der im laufenden Jahr entstehenden gut 40.000 Umzugswünsche, hieße dies, dass in diesem Jahr 110.000 (70.000 + 40.000) Haushalte in Köln auf Wohnungssuche sind, knapp 20 % aller Haushalte. Tatsächlich werden vermutlich nur gut 30.000 Haushalte (im Vorjahr zogen 32.300 um, haben also eine Wohnung gefunden) eine freie Wohnung gefunden haben und umgezogen sein. Anders ausgedrückt: Die gesamte Nachfrage nach freien Wohnungen ist ungefähr dreimal so groß, wie das Angebot an freien Wohnungen. Hinzu kommen die Nachfrage der von außerhalb der Stadt Köln zuziehenden Haushalte, die Nachfrage der Wohnungslosen und die gehorteten Wohnungen.

Auch wenn natürlich die vorgelegte Schätzung extrem grob ist und mannigfaltig kritisiert werden kann, dürfte sie wohl eines deutlich machen. Die ausgewiesene Diskrepanz

zwischen marktrelevanter Nachfrage und marktrelevantem Angebot ist wohl hinreichend groß, um eine Wohnungsknappheit bei eigentlich ausreichendem Angebot zu erklären.

Dies gilt insbesondere auch, da der Wohnungsmarkt sich durch eine sehr unelastische Wohnungsnachfrage und ein (kurzfristig) sehr unelastisches Angebot auszeichnet. Jeder braucht nun mal eine Wohnung und kann weder darauf verzichten noch auf ein anderes Gut ausweichen und der Neubau von Wohnungen braucht nun mal sehr viel Zeit. Trifft aber eine unelastische Nachfrage auf ein unelastisches Angebot, führen bereits kleine Mengenänderungen zu großen Preisänderungen. Ein Anstieg der Wohnungsnachfrage um 10 % in 10 Jahren gilt auf dem Wohnungsmarkt als rasantes Wachstum. Auf dem Tomatenmarkt wäre ein Nachfrageanstieg um 10 % in 10 Jahren vermutlich nicht mal eine Meldung in der Gemüseumschau wert. Warum? Steigen die Preise für Tomaten, kaufe ich Gurken. Steigen die Preise für Tomaten, pflanze ich Tomaten statt Gurken an. Das Problem ist weder schwerwiegend noch langwierig zu lösen.

Ganz anders auf dem Wohnungsmarkt. Hier führt ein Nachfrageanstieg von 10 % in 10 Jahren zu einer Verdopplung der Neuvertragsmieten. Entsprechend ist eine marktrelevante Nachfrage von 110.000 bei einem marktrelevanten Angebot von 30.000 schlicht extrem.

Entsprechendes gilt auch umgekehrt. Zur Lösung dieser „Wohnungsknappheit aus dem Nichts“ bedarf es nur einer Erhöhung der Fluktuationsrate zurück auf frühere Werte. Die unrealisierte Wohnungsnachfrage in Köln entstand überwiegend aus dem Rückgang der Fluktuationsrate von 7,7 % auf rund 6 %, die sich dann kumulierte.

Neubau wird weiterhin benötigt, und zwar gleich doppelt. Jede Neubauwohnung erhöht nicht nur direkt das marktrelevante Angebot, sondern setzt eine Umzugskette in Gang, die es gleich mehreren Haushalten ermöglicht ihre Wohnwünsche zu realisieren. Die (unrealisierte) Nachfrage sinkt durch eine Neubauwohnung daher um mehr als einen Haushalt. Die Bedeutung des Neubaus ist deutlich größer als sein Anteil am Wohnungsbestand. Aber Neubau alleine wird nicht ausreichen, die Fluktuation hinreichend zu erhöhen.

EMPIRICA WORKING PAPERS

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

Nr.	Autor, Titel
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 THOMSCHE, 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), Wohnungsmarkintegration von Flüchtlingen - mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen.
- [236](#) KAUEMANN, G., THOMSCHE, 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 beenzt 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 THOMSCHE, 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](#) THOMSCHE, 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.
-