

empirica Wohnungsmarktprognose 2026

Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2045

Stand: Februar 2026

empirica-Paper Nr. 281

Keywords: Bevölkerungsprognose, Demografie, 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

ISSN 2510-3385

Autoren

Dr. Reiner Braun und Jan Grade

Download

http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi281rbjag.pdf

Februar 2026

INHALTSVERZEICHNIS

EMPIRICA WOHNUNGSMARKTPROGNOSE 2026	1
1 Bevölkerungsprognose: Wie entwickelt sich die Einwohnerzahl?	1
1.1 Zentrale Ergebnisse	1
1.2 Regionale Ergebnisse	4
1.3 Altersspezifische Ergebnisse	4
2 Neubaunachfrage: Wie viele Wohnungen müssten gebaut werden?	5
2.1 Zentrale Ergebnisse	5
2.2 Zum Nachholbedarf	7
2.2.1 Bereinigung von Prognosefehlern: Die ex post-Prognose	8
2.2.2 Potenzieller vs. realistischer Nachholbedarf	9
2.3 Quantitative vs. qualitative Zusatznachfrage	11
2.4 Warum sind die Schlangen der Wohnungssuchenden (trotzdem) so lang?	13
2.5 Regionale Ergebnisse: Wo müssen die Wohnungen gebaut werden?	15
3 Methodik	16
3.1 Bevölkerungsprognose	17
3.2 Neubaunachfrage	17
3.2.1 Zusätzliche Nachfrage durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote	17
3.2.2 Zusätzliche Nachfrage durch Binnenwanderung (regionaler Mismatch)	18
3.2.3 Zusätzliche Nachfrage durch qualitative Zusatznachfrage	18
3.3 Bedarf an „bezahlbaren“ Wohnungen vs. empirica-Methodik	19
Bestelloptionen für die Prognosen	22
empirica regio Marktstudio	22
Gebündelte Wohnungsmarktexpertise	22
EMPIRICA WORKING PAPERS	23

EMPIRICA WOHNUNGSMARKTPROGNOSE 2026

empirica regio hat die harmonisierte empirica Bevölkerungsprognose und die Wohnungsmarktprognose aktualisiert. Die neue Prognose beginnt mit dem **Basisjahr 2024 und deckt den Zeitraum 2025 bis 2045 ab** (vgl. Kap. 1). Die neuen Daten bauen auf einer bereinigten Bevölkerungsstatistik auf Basis des Zensus 2022 auf. Die empirica Bevölkerungsprognose bildet die Grundlage für die regionalen empirica-Prognosen von Haushaltszahlen, Neubaunachfrage und Leerstand.

Die empirica Nachfrageprognose zeigt für den Zeitraum 2025-32 eine **jährliche Neubauachfrage von rund 225 Tsd. Wohnungen**. Ab Mitte der 2030er Jahre steigt der Bedarf auf jährlich rund 260 Tsd. Einheiten (vgl. Kap. 2). Dabei sind Eigenheime insbesondere in der Fläche knapp, Geschosswohnungen eher in Großstädten. Einen Nachholbedarf mag es geben, er ist jedoch mit weniger als 30 Tsd. WE jährlich weitaus geringer als oft behauptet und würde am Markt nur dann tatsächlich auch gebaut, wenn es dafür eine marktwirksame Nachfrage gäbe.

1 Bevölkerungprognose: Wie entwickelt sich die Einwohnerzahl?

1.1 Zentrale Ergebnisse

Die Bevölkerungsprognose unterscheidet drei Basisszenarien (obere, mittlere und untere Variante) und zeigt die Bevölkerungsentwicklung bis 2045 auf Kreis- und Gemeindeebene. Die drei Szenarien lehnen sich sehr eng an die 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung¹ von Destatis an:

- Das obere Szenario unterstellt einen mittleren Wanderungssaldo von 402 Tsd. p.a. (= Annahme W3 bei Destatis).
- Das mittlere Szenario unterstellt einen mittleren Wanderungssaldo von 293 Tsd. p.a. (Annahme W2 bei Destatis).
- Das untere Szenario unterstellt einen mittleren Wanderungssaldo von 183 Tsd. p.a. bis 2070 (= Annahme W1 bei Destatis).

Alle drei Szenarien unterstellen eine erhöhte Zuwanderung am Anfang des Prognosezeitraums und ein Absinken der Zuwanderungszahlen auf ein konstantes Niveau ab 2033.² Je

¹ Online unter <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/begleittheft.html> (letzter Abruf: 06.02.2026)

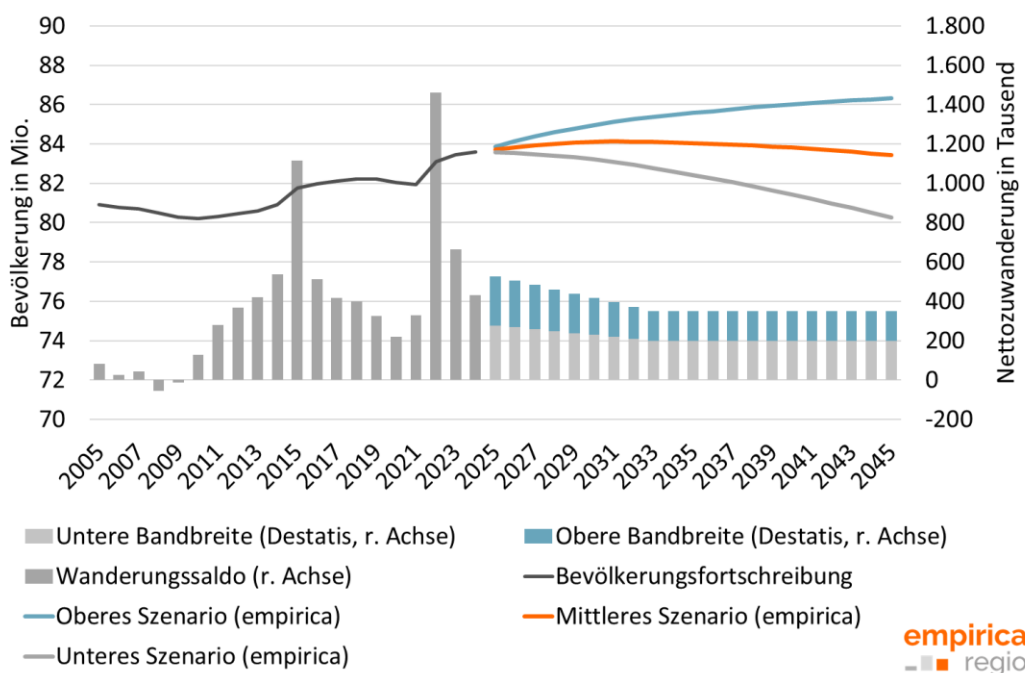
² Die 16. koordinierte Prognose erschien am 11. Dezember 2025 und konnte für die aktuelle empirica Bevölkerungsprognose noch nicht berücksichtigt werden. Ein wesentlicher Unterschied in der neuen Prognose ist, dass die Zuwanderung in den ersten Jahren der Prognose deutlich niedriger ausfällt und dann auf das Niveau der jeweiligen Szenarien steigt. In der 15. koordinierten Prognose sank die Zuwanderung von einem hohen Ausgangsniveau kontinuierlich über mehrere Jahre auf das langfristige Niveau ab. Dieses Zielniveau ist in beiden Prognosen gleich.

nach Prognosevariante verändert sich die Zahl der Einwohner von 2024 rund 83,6 Mio. bis zum Jahr 2045 auf:

- 86,3 Mio. in der oberen Variante;
- 83,4 Mio. in der mittleren Variante;
- 80,2 Mio. in der unteren Variante.

Den zum Zeitpunkt dieser Veröffentlichung vorliegenden Ist-Zahlen des Statistische Bundesamtes zufolge lag die Zuwanderung im Jahr 2025, unserem ersten Prognosejahr, zwischen 220 und 260 Tausend und damit nur noch etwa halb so hoch wie im Vorjahr bzw. nur noch bei rund einem Drittel im Vergleich zu 2023.³ Damit fällt die Zuwanderung derzeit unter die Annahmen des mittleren Szenarios der Prognose. Außerdem ist die Bevölkerung 2025 in Deutschland erstmals seit 2010 (und den Corona-Jahren 2020 und 2021) wieder rückläufig, das Statistische Bundesamt geht von einem Minus von 100.000 Menschen aus.

Abbildung 1: Bevölkerungprognose Deutschland 2025 bis 2045



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

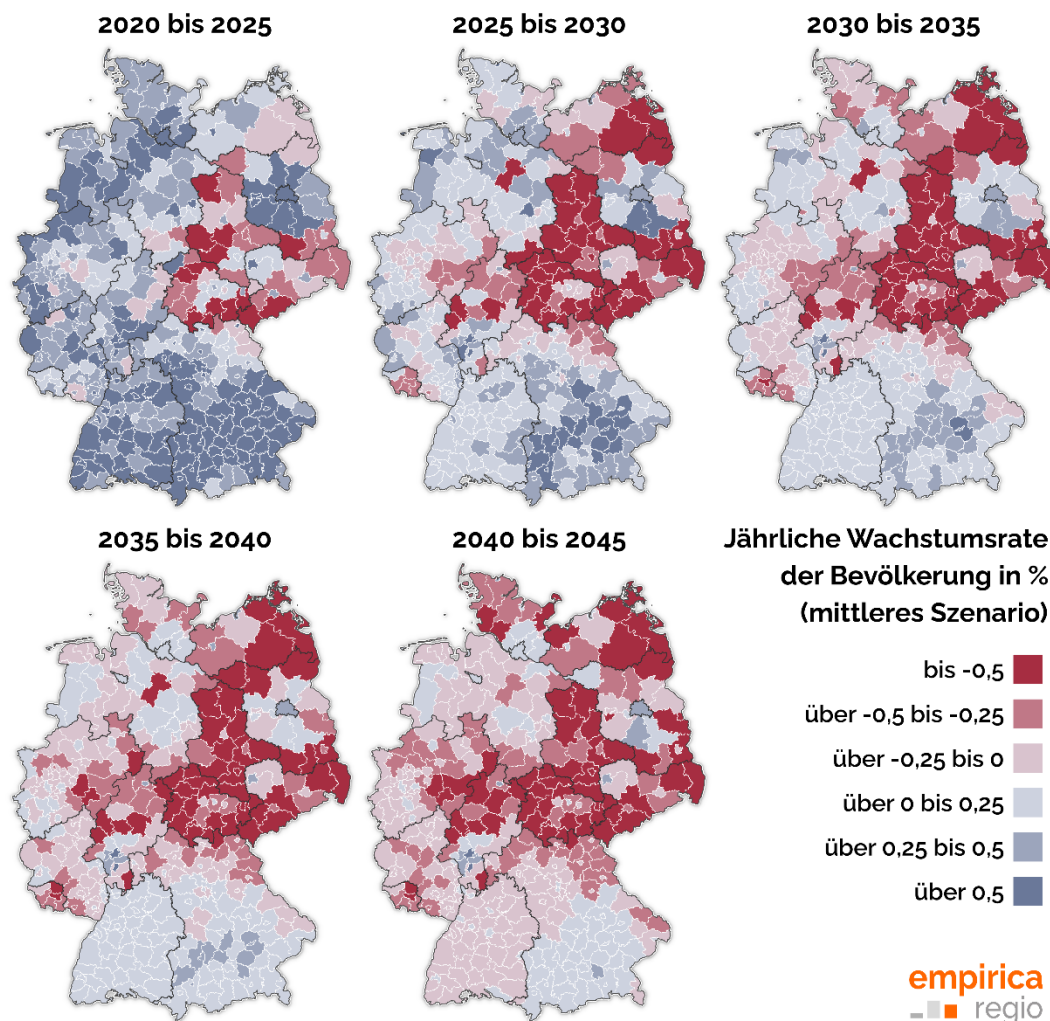
Quelle: empirica regio (empirica Bevölkerungprognose 2026, Basisjahr 2024; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0) **empirica**

Zukünftig dürfte es zu weiteren, zyklischen Zuwanderungen infolge von Fluchtbewegungen kommen, gleichzeitig ist es aber dringend geboten, sich auch mit dem Absinken der

³ Online unter https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_032_124.html (letzter Abruf: 06.02.2026).

Zuwanderung, wie es in der unteren Variante der Prognose abgebildet wird, zu beschäftigen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass hier in allen drei Szenarien damit gerechnet wird, dass die Zahl der Sterbefälle auf Grund der Alterung zunimmt, während die Zahl der Geburten durch eine geringere Anzahl junger Menschen abnimmt.⁴ Die Zahl der Neugeborenen sinkt im mittleren Szenario von 759 Tsd. im Jahr 2025 auf 684 Tsd. im Jahr 2045, während die Anzahl der Sterbefälle von jährlich 1,02 auf 1,08 Mio. ansteigt.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 2020 bis 2025 und Bevölkerungsprognose 2025 bis 2045 (Kreisebene, mittleres Szenario)



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

Quelle: empirica regio (Basis: empirica Bevölkerungsprognose 2026, Basisjahr 2024; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0) **empirica**

⁴ Wir verwenden in allen drei Szenarien die Annahmen G2 und L2 der 15. Koordinierten Bevölkerungsprognose. Demnach steigt die Geburtenziffer von 1,48 Kinder je Frau im Jahr 2022 auf 1,55 Kinder im Jahr 2032, während das durchschnittliche Alter der Mütter zunimmt, und bleibt danach konstant. Bei der Lebenserwartung wird mit einem moderaten Anstieg gerechnet (um 6 Jahre bei Männern und 4,8 Jahre bei Frauen von 2019/2021 bis zum Jahr 2070).

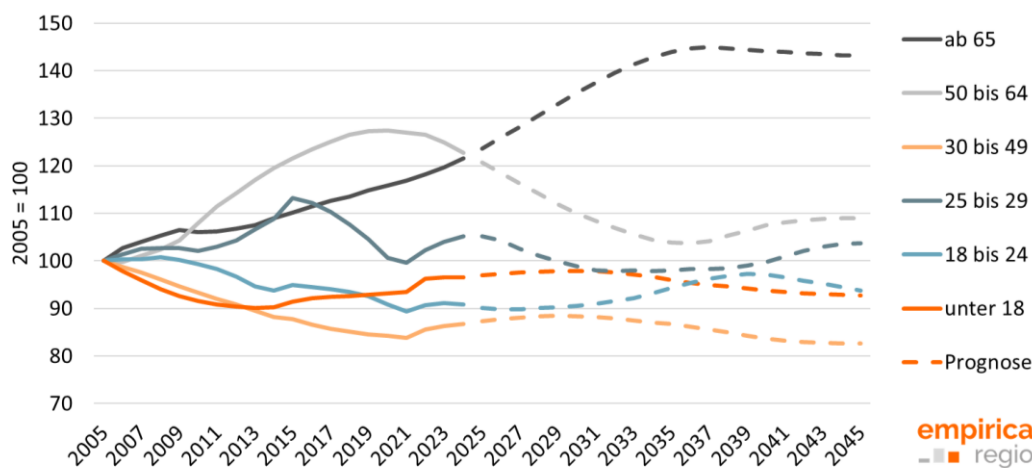
1.2 Regionale Ergebnisse

Unabhängig vom Prognoseszenario wird sich das West-Ost und Nord-Süd-Gefälle weiter verstärken. Neben Baden-Württemberg und Bayern finden sich Regionen mit Bevölkerungszuwächsen vor allem im Rhein-Main-Gebiet, der Rheinschiene, in Nordwestniedersachsen, im Umland von Hamburg sowie von Berlin (vgl. Abbildung 2 für das mittlere Szenario). Aber selbst in diesen Regionen führt das mittlere Szenario in den 2030er Jahren zu einem Rückgang der Bevölkerungsdynamik. Bereits in den kommenden Jahren schrumpfen dagegen viele Landkreise in Ostdeutschland sowie in einigen westdeutschen Regionen wie Südniedersachsen, Nordhessen, dem südöstlichem Nordrhein-Westfalen oder dem südlichen Rheinland-Pfalz sowie dem Saarland.

1.3 Altersspezifische Ergebnisse

Die stärksten demografischen Verschiebungen in der Prognose zeigen sich bei den Baby-Boomer-Jahrgängen, die in den nächsten Jahren verstärkt in Rente gehen. Während die Zahl der Älteren ab 65 Jahren kontinuierlich weiter steigt (bis 2030 +11,3 % ggü. 2024), geht die Zahl der 50- bis unter 65-Jährigen deutlich zurück (-10,3 %). Die Anzahl der unter 18-Jährigen wird leicht steigen (+1,3 %). Das hat ab 2030 einen Anstieg der 18- bis unter 25-Jährigen zur Folge, obwohl diese Gruppe zunächst kleiner wird (2030 -0,4 % ggü. 2024). Deutlich kleiner wird die Gruppe der 25- bis unter 30-Jährigen (-6,1 %). Die Zahl der 30- bis unter 49-Jährigen wird leicht wachsen (+1,9 %).

Abbildung 3: Einwohnerprognose Deutschland nach Alter 2025 bis 2045 (mittleres Szenario, 2005 = 100)



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

Quelle: empirica regio (empirica Bevölkerungsprognose 2026, Basisjahr 2024; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0) **empirica**

In den Jahren 2015/2016 kamen vor allem junge Geflüchtete unter 30 Jahren nach Deutschland. Dadurch sind diese Altersklassen in diesen Jahren am stärksten gewachsen. Demgegenüber verteilten sich die Ukrainerinnen und Ukrainer 2022 viel gleichmäßiger über verschiedene Altersklassen, so dass es 2021 auf 2022 wanderungsbedingte Zuwächse in allen Altersgruppen unter 50 Jahren gab. Die Prognose berücksichtigt jedoch solche

Einzelereignissen nicht explizit, sondern arbeitet mit Annahmen zur Entwicklung der altersspezifischen Auslandszuwanderung.

2 Neubaunachfrage: Wie viele Wohnungen müssten gebaut werden?

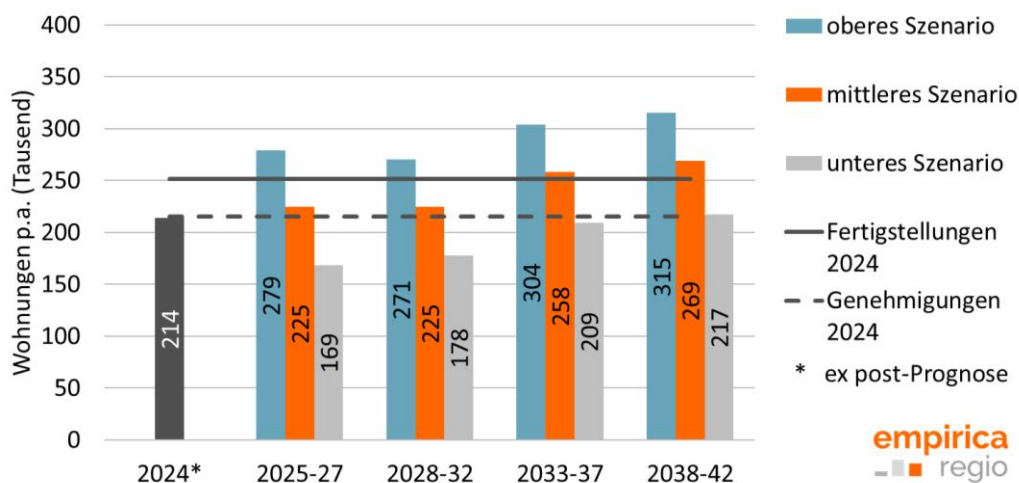
Zukünftig dürfte es zu weiteren, zyklischen Peaks bei den Zuwanderungen infolge von Fluchtbewegungen kommen. Diese blieben dann nicht ohne Auswirkung auf den Wohnungsbedarf. Allerdings muss man bedenken, dass für Zuwanderungspeaks wie in den Jahren 2015 oder 2022 nicht Wohnungen auf Vorrat gebaut werden können. Außerdem ist infolge solcher Peaks auch immer mit Rückwanderungen in den Folgejahren zu rechnen. Deswegen werden auch nicht für alle Haushalte, die im Zuge zyklischer Wanderungspeaks nach Deutschland kommen, klassische Wohnungen benötigt. Vielmehr wird man auch künftig bei massiven Zuwanderungsbewegungen auch auf Unterkünfte statt Wohnungen ausweichen müssen.

2.1 Zentrale Ergebnisse

Im mittleren Szenario werden im aktuellen Zeitraum 2025-27 rund 225 Tsd. Neubau-WE jährlich nachgefragt, in den 2030er Jahren steigt diese Nachfrage auf über 250 Tsd. WE (vgl. Abbildung 4). In den verschiedenen Szenarien unterscheidet sich der erforderliche Neubau zur Befriedigung der Neubaunachfrage je nach Wanderungsannahmen um rund +/- 50 Tsd. WE.

Abbildung 4: Mittlere jährliche Neubaunachfrage Deutschland 2025 bis 2042

Quantitative + qualitative Zusatznachfrage, ohne Nachholbedarf



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

Fertiggestellte/ Genehmigte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau, einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Ex post-Prognose vgl. Abschnitt 2.2.1.

Quelle: empirica / empirica regio (empirica Wohnungsmarktprognose 2026, Basisjahr 2024; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0)

Darüber hinaus zeigt unsere ex post-Prognose für 2024, dass die tatsächlichen Fertigstellungen im Jahr 2024 erstmals seit Jahren höher lagen als die Neubaunachfrage. D.h., zuletzt wurden mit 216 Tsd. WE (zumindest minimal) mehr als ausreichend viele Wohnungen in Wohngebäuden neu errichtet, denn die Neubaunachfrage lag lediglich bei 214 Tsd. WE (vgl. dazu auch Abbildung 6 in Abschnitt 2.2.1). Einschließlich Umbau im Bestand und Neubau in Nichtwohngebäuden lag die Zahl der Fertigstellungen im Jahr 2024 sogar bei 252 Tsd. WE. Laut empirica Baufertigstellungsprognose könnte die Zahl der Neubau-WE in Wohngebäuden im Jahr 2025 jedoch auf 190 Tsd. gesunken sein und im Jahr 2026 noch etwas weiter auf 180 Tsd. sinken. Dann lägen die Fertigstellungen in diesen Jahren wieder rund 40 Tsd. WE unter der mittleren Variante unserer Neubaunachfrage.

Konkret liegt im Zeitraum 2025 bis 2027 die jährliche Neubaunachfrage dann bei

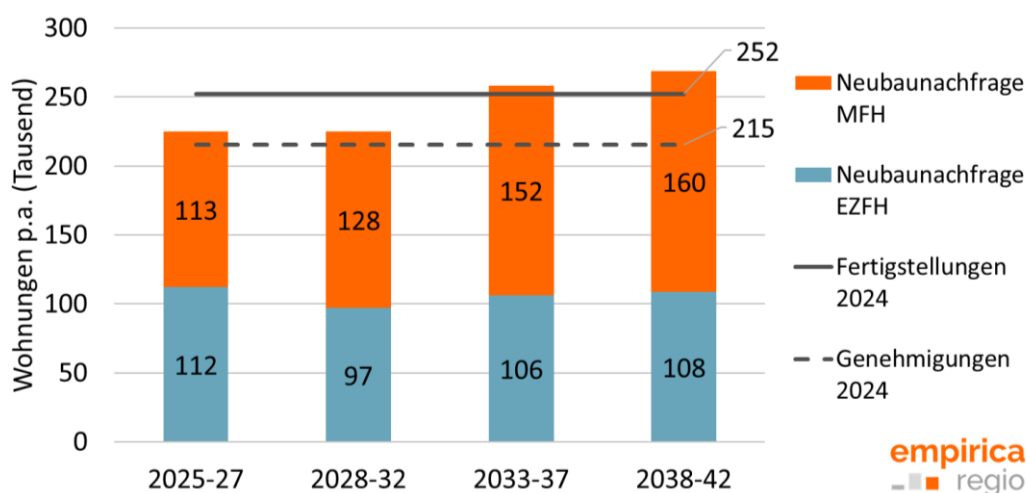
- 279 Tsd. in der oberen Variante;
- 225 Tsd. in der mittleren Variante;
- 169 Tsd. in der unteren Variante.

Zusammensetzung der Neubaunachfrage

Differenziert man die Neubaunachfrage nach WE in EZFH (Eigenheime) und MFH (Geschosswohnungen), zeigt sich, dass die Nachfrage nach EZFH in etwa konstant bleibt (2025/27 zu 2033-2037: -5 %), während die MFH-Nachfrage steigt (+36 %).

Abbildung 5: Zusammensetzung der Neubaunachfrage 2025 bis 2042

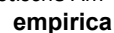
Mittleres Szenario | quantitative + qualitative Zusatznachfrage, ohne Nachholbedarf



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

Fertiggestellte/ Genehmigte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau, einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Quelle: empirica / empirica regio (empirica Wohnungsmarktprognose 2026, Basisjahr 2024; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0)



Mittel- vs. langfristiger Trend

Trotz des prognostizierten bundesweiten Rückgangs der Bevölkerung steigt die Neubau- nachfrage in den 2030er Jahren wieder leicht an. Dies ist auf eine wachsende qualitative Zusatznachfrage (z.B. fehlende moderne Qualitäten; vgl. Abschnitt 3.2.3), aber auch auf regionale Unterschiede bei der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie auf Ver- änderungen der demografischen Struktur zurückzuführen (mehr junge Haushalte in der Familiengründungsphase; vgl. Abbildung 3). In einigen zuletzt demographisch gewachsen- en Regionen steigt zudem die Nachfrage wegen des Echoeffektes der haushaltsbilden- den Kinder früherer Zuzügler wieder stärker als in den Vorjahren. Zusätzlich ist in der lan- gen Frist von einer steigenden Zahl älterer Menschen auszugehen, was bei gegebener Ein- wohnerzahl zu einer höheren Anzahl an Haushalten führt (Witwen und Witwer).

Vergleich zur letzten empirica Prognose

Im Vergleich zu unserer letzten Prognose (vgl. empirica paper [272](#)) liegt die jährliche Nach- frage im Zeitraum 2027-30 damit um rund 47 Tsd. WE höher. Dies resultiert vor allem aus einer gestiegenen qualitativen Zusatznachfrage (+36 Tsd. WE), weniger aus einem verän- derten quantitativen Zusatzbedarf (+11 Tsd. WE). Die quantitative Zusatznachfrage fällt größer aus, wenn die zugrundeliegende Bevölkerungs- bzw. Haushaltsprognose einen stärkere Anstieg der Haushalte anzeigt, die qualitative Zusatznachfrage reagiert dagegen auf (veränderte) Wohn-Präferenzen, die im vorhandenen Bestand nicht (mehr) befriedigt werden können. Zur Unterscheidung der beiden Komponenten und den Hintergründen der Veränderungen zur letzten Prognose vgl. Abschnitte 2.2.1 und 2.3.

2.2 Zum Nachholbedarf

Als Nachholbedarf wird manchmal diejenige Zahl an Wohnungen bezeichnet, die erfor- derlich gewesen wäre, aber nicht gebaut wurde. Die Zahl der erforderlichen Wohnungen ergibt sich aus einer entsprechenden Prognose, die Zahl der gebauten Wohnungen aus der Fertigstellungsstatistik. Dabei sind jedoch vier Dinge zu bedenken:

1. Die prognostizierte Zahl der erforderlichen Wohnungen ist um den ex post be- kannten Prognosefehler zu bereinigen (ex post-Prognose auf Basis der Ist-Ent- wicklung der Einwohnerzahl und deren Altersschichtung).
2. Der Nachholbedarf ist begrenzt auf den quantitativen Zusatzbedarf (potenzieller vs. realistischer Nachholbedarf).
3. Für einen Nachholbedarf können nicht beliebig viele zurückliegende Jahre berück- sichtigt und aufaddiert werden.
4. Der Nachholbedarf ignoriert, dass Mieten und Preise infolge der Wohnungs- knappheit gestiegen sind und damit die Nachfrage gesenkt haben.

Diese drei Sachverhalte werden im Folgenden diskutiert und durchgerechnet.

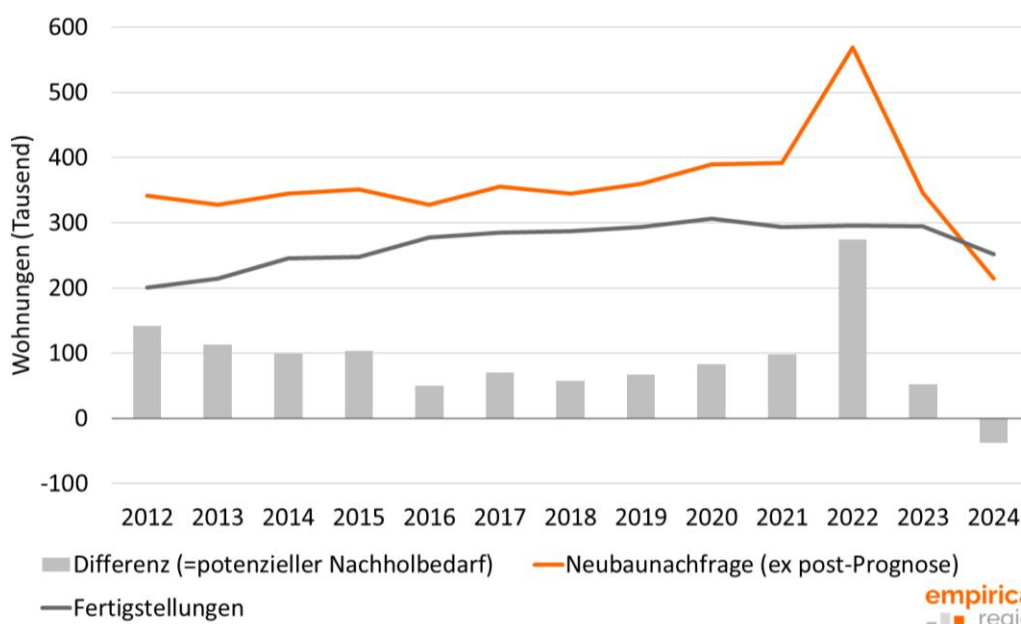
Auf welche Zahlen auch immer man am Ende kommt, gilt wegen Punkt 4. daher: **Jeglicher Nachholbedarf wird am Markt nur dann tatsächlich gebaut, wenn es dafür eine markt- wirksame Nachfrage gibt.** Die gibt es aber erst, wenn die (zahlungskräftigere) prognosti- zierte Zusatznachfrage befriedigt ist oder wenn das entsprechende Angebot subventio- niert und der Zugang reglementiert wird (vgl. empirica paper Nr. [239](#)).

2.2.1 Bereinigung von Prognosefehlern: Die ex post-Prognose

Jede Prognose der Neubaunachfrage bezieht sich auf eine Haushaltsprognose, die wiederum auf einer Bevölkerungsprognose basiert. Die Bevölkerungsprognose beruht auf einem ausgewiesenen Ist-Wert im Basisjahr und darauf aufbauenden Entwicklungen (Parameter: Sterberate, Geburtenrate, Wanderungssalden). Allerdings kann die tatsächliche Entwicklung der Einwohnerzahl von der Prognose abweichen. In aller Regel ist das auch der Fall.

Dies hat zwei Gründe: Zum einen basiert der Ist-Wert im Basisjahr auf einer Fortschreibung und keiner Zählung. Nur alle 11 Jahre kann mit der Erhebung des Zensus der „wahre“ Wert ermittelt werden. Zuletzt war dies 2022 der Fall und daraufhin korrigierte Bevölkerungsfortschreibung stand erstmals im Jahr 2025 für die nun vorliegende Prognose zur Verfügung. Zum anderen können die in der ursprünglichen Prognose unterstellten Parameter falsch gewesen sein. Dies wiederum betrifft vor allem den angenommenen Wanderungssaldo aus dem Ausland und zwischen den Kreisen (Suburbanisierung oder Binnenwanderung).

Abbildung 6: ex post-Neubaunachfrage vs. tatsächliche Fertigstellungen 2012 bis 2024



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

Fertiggestellte/ Genehmigte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau, einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Quelle: empirica / empirica regio (empirica Wohnungsmarktprognose 2026, Basisjahr 2024; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0) **empirica**

Wir haben deswegen eine Ex-Post-Prognose der Neubaunachfrage für den Zeitraum 2012-24 erstellt (vgl. Abbildung 6). Diese basiert auf den Zensus-korrigierten Ist-Werten für das Jahr 2022 und den darauf basierenden Fortschreibungen der Einwohnerzahlen bis 2024

bzw. den darauf basierenden Rückrechnungen bis 2011.⁵ Betrachtet man die Differenz dieser ex post-Neubaunachfrage mit den tatsächlichen Fertigstellungszahlen, ergibt sich ein Maß für den um Prognosefehler korrigierten, potenziellen Nachholbedarf. Es handelt sich dabei jedoch zunächst nur um einen potenziellen und keinen realistischen Nachholbedarf. Denn es bleibt fraglich, ob diese Differenz in ihrer Gesamtheit vollständig nachzuholen ist. Dazu mehr im nächsten Abschnitt.

Außerdem stellt sich die Frage, ob der Nachholbedarf über den gesamten Zeitraum seit 2012 kumuliert werden darf. Da der Wohnungsmarkt vor dem Jahr 2012 nach unserer Einschätzung noch weitgehend ausgeglichen war, dürfte der Kumulation ab 2012 allerdings nichts entgegenstehen.

Was man in Abbildung 6 übrigens auch sehen kann: Die tatsächlichen Fertigstellungen lagen im Jahr 2024 höher als die Neubaunachfrage. D.h., im Jahr 2024 wurden mehr als ausreichend viele Wohnungen neu errichtet bzw. ein etwaiger Nachholbedarf wuchs nicht mehr weiter an, sondern ist erstmals seit vielen Jahren sogar gesunken!

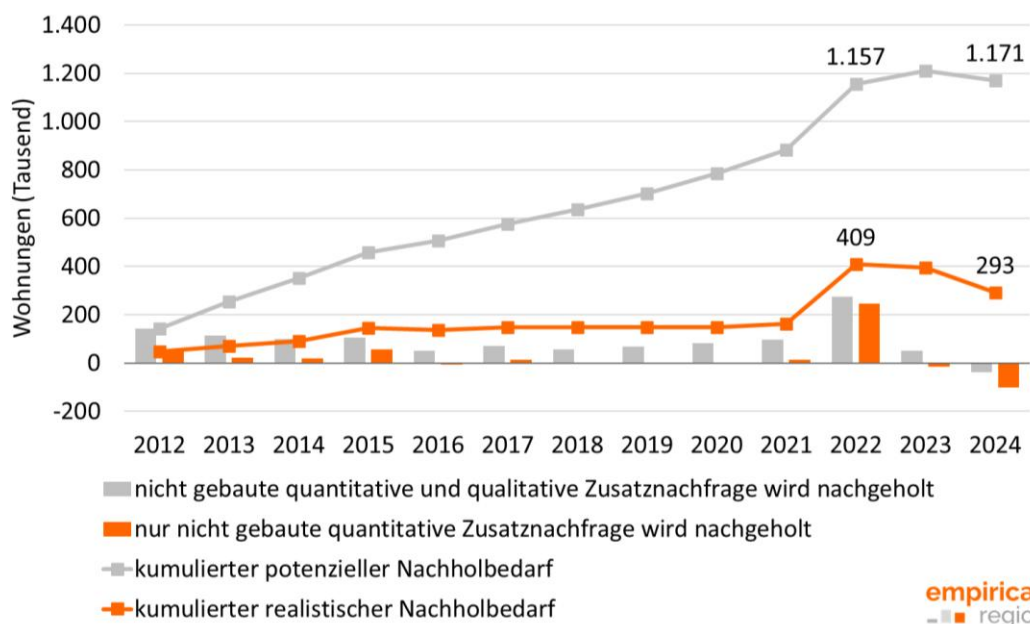
2.2.2 Potenzieller vs. realistischer Nachholbedarf

Die Kumulation eines Nachholbedarfs ab dem Jahr 2012 dürfte eher unstrittig sein. Umstritten ist dagegen, welchen Teil des rein rechnerischen oder potenziellen Nachholbedarfs aus sachlichen Gründen wirklich nachgeholt werden muss. So setzt sich die Neubaunachfrage zusammen aus quantitativer und qualitativer Zusatznachfrage⁶ (vgl. Abbildung 10 sowie Abschnitt 3.2.3). Knappheiten an Wohnungen per se kann es aber nach unserer Einschätzung nur für nicht gebaute quantitative Zusatznachfrage geben. Denn eine qualitative Zusatznachfrage, die nicht durch Neubau befriedigt wird, kann allenfalls zu segmentspezifischen Knappheiten führen (hier: bei „modernen“ Wohnungen), nicht aber zu absoluten Knappheiten, die ein Nachholen rechtfertigen. Man wohnt dann eben lediglich qualitativ schlechter bzw. sind dann lediglich qualitativ hochwertigere Wohnungen relativ teurer als bei ausreichendem Neubau.

Aus rein didaktischen Gründen wollen wir dennoch die Entwicklung beider Größen aufzeigen: potenzieller und realistischer Nachholbedarf (vgl. Abbildung 7). Demnach hätte sich der größte denkbare Nachholbedarf im Zeitraum 2012-24 auf rund 1,2 Mio. WE kumuliert. Nach unserer Einschätzung wäre diese Zahl aus den oben beschriebenen sachlichen Gründen jedoch maßlos übertrieben. Unterstellt man alternativ, dass nur die nicht gebaute quantitative Zusatznachfrage nachgeholt werden muss, dann ergibt sich bis 2024 ein realistischer Nachholbedarf von lediglich knapp 300 Tsd. WE – so verbleibt also nur ein Viertel des potenziellen Nachholbedarfs als realistischer Nachholbedarf übrig. Und auch dieser Nachholbedarf, der sich über 15 Jahre aufgebaut hat, muss und kann nicht quasi über Nacht in nur ein oder zwei Jahren abgebaut werden.

⁵ Vor 2011 war der Wohnungsmarkt entspannt und gibt es deswegen keinen Nachholbedarf.

⁶ Die qualitative Zusatznachfrage entspricht in etwa dem sogenannten Ersatzbedarf in anderen Berechnungen. Mehr dazu findet sich in unserer Methodenbeschreibung in Kapitel 3.

Abbildung 7: Potenzieller vs. realistischer Nachholbedarf 2012 bis 2024

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

Quelle: empirica / empirica regio (empirica Wohnungsmarktprognose 2026, Basisjahr 2024)

empirica
regio

Was man in Abbildung 7 übrigens auch sehen kann: Seit einem Jahrzehnt wird die quantitative Zusatznachfrage jedes Jahr auch gebaut (Ausnahme: das Jahr 2022). D.h., die tatsächlichen Fertigstellungen lagen immer gleichauf oder höher als unsere ex-post Prognose der rein quantitativen Zusatznachfrage. Lediglich in den Jahren vor 2016 war dies nicht der Fall. Mit Ausnahme des Jahres 2022 werden also in dem Sinne ausreichend viele Wohnungen gebaut, als dass sie ziemlich genau dem Zuwachs der Haushalte entsprechen. Lediglich die Qualität des Wohnungsbestandes dürfte sich jedoch verschlechtert haben, weil die qualitative Zusatznachfrage (resp. der Ersatzbedarf) offensichtlich nicht ausreichend befriedigt wird.

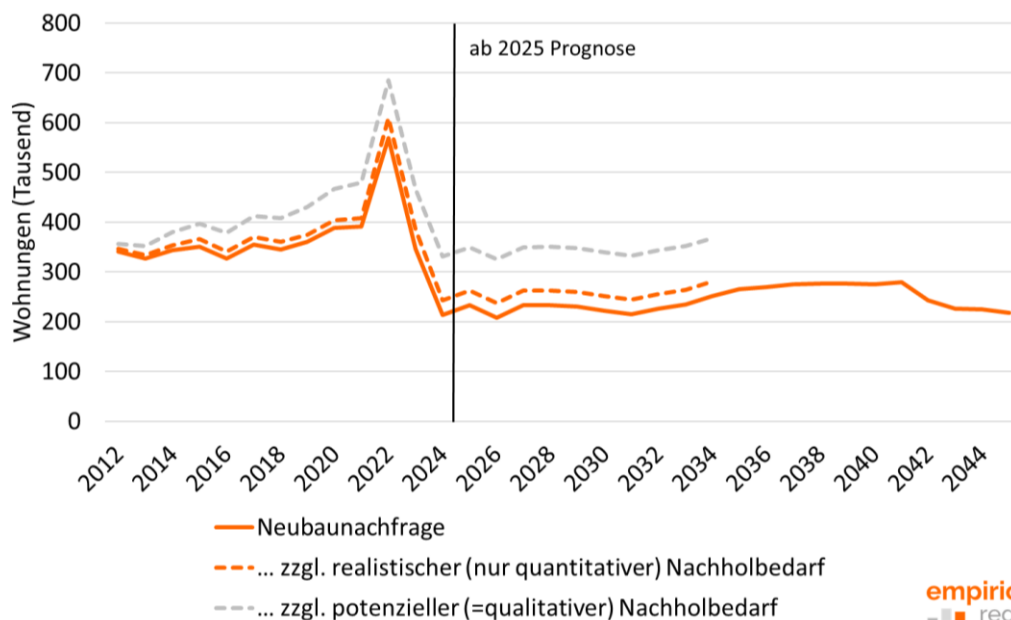
Zur zeitlichen Verteilung des Abbaus eines Nachholbedarfs

Im Folgenden werden zwei Annahmen getroffen: Zum einen wird unterstellt, dass ab sofort ausreichend viele Wohnungen gebaut werden. Das ist nicht unplausibel, da nach unseren Berechnungen bereits im Jahr 2024 ausreichend viele WE neu gebaut wurden (vgl. Abbildung 6). Zum anderen wird unterstellt, dass der vorhandene Nachholbedarf nicht kurzfristig abgebaut wird. Vielmehr unterstellen wir einen über zehn Jahre gestreckten Abbau.

Unter diesen Annahmen müssten im Zeitraum 2025-34 zusätzlich zur eigentlichen Neubaunachfrage weitere gut 29 Tsd. WE jährlich errichtet werden, um den realistischen Nachholbedarf abzubauen. Entsprechend läge die jährliche Neubaunachfrage im mittleren Szenario für diesen Zeitraum nicht bei rund 229 Tsd. WE, sondern bei etwa 258 Tsd. WE (vgl. Abbildung 8). Es ist zu beachten, dass der Nachholbedarf damit geringer ausfällt als die Prognose-Unsicherheit, die sich aus der angenommenen Bandbreite der Außenwanderung in den drei Szenarien ergibt und bei +/- 50 Tsd. WE liegt (vgl. Abschnitt 2.1).

Sollte dagegen fälschlicherweise der potenzielle Nachholbedarf in seiner vollen Höhe berücksichtigt werden, müsste die Zahl der jährlichen Fertigstellungen im Zeitraum 2025-34 für das mittlere Szenario bei 317 Tsd. WE liegen. Wie oben begründet halten wir diese Größenordnung jedoch aus sachlichen Gründen für völlig überzogen.

Abbildung 8: Neubaunachfrage vs. potenzieller Nachholbedarf 2012 bis 2045 (mittleres Szenario)



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

Quelle: empirica / empirica regio (empirica Wohnungsmarktprognose 2026, Basisjahr 2024)

empirica

Auf welche Zahlen auch immer man sich stützt, gilt jedoch eines: **Jeglicher Nachholbedarf wird 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](#)).

2.3 Quantitative vs. qualitative Zusatznachfrage

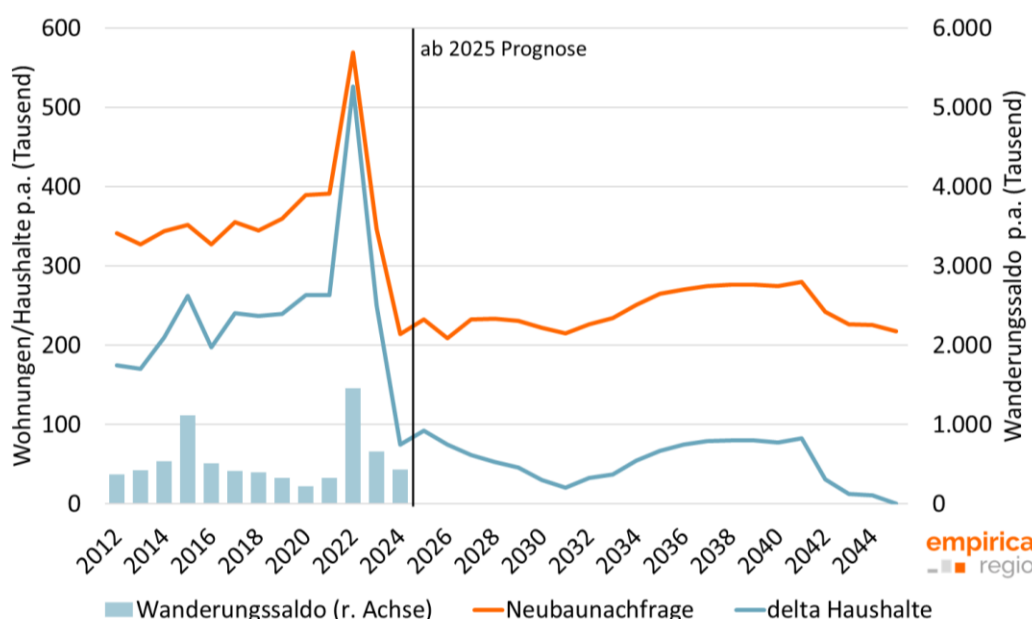
Unsere Neubauprogno­se setzt sich zusammen aus quantitativer und qualitativer Zusatznachfrage.⁷ Die quantitative Zusatznachfrage fällt größer aus, wenn die zugrundeliegende Bevölkerungs- bzw. Haushaltsprognose einen stärkere Anstieg der Haushalte anzeigt, die qualitative Zusatznachfrage reagiert dagegen auf (veränderte) Wohn-Präferenzen, die im vorhandenen Bestand nicht (mehr) befriedigt werden können.⁸

⁷ Die qualitative Zusatznachfrage entspricht in etwa dem sogenannten Ersatzbedarf in anderen Berechnungen. Mehr dazu findet sich in unserer Methodenbeschreibung in-Abschnitt 3.

⁸ Resp. reagiert ein Ersatzbedarf auf physisch-technischen Verschleiß, der nicht (mehr) durch Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen kompensiert werden kann.

Im Ergebnis korreliert die Neubaunachfrage sehr stark mit dem Zuwachs an Haushalten, welcher wiederum sehr stark auf eine erhöhte Außenzuwanderung reagiert. So führte insbesondere die hohe Außenzuwanderung der Jahre 2015 und 2022 zu sehr starken Ausschlägen beim Zuwachs der Haushalte und damit bei der Neubaunachfrage im entsprechenden Jahr (vgl. Abbildung 9). Dies erklärt auch die großen Unterschiede der (früheren) Prognosen von empirica und anderen Instituten: Viele Institute betrachteten nicht Einzeljahre wie in Abbildung 9, sondern Prognosezeiträume. Dann kommt es sehr darauf an, ob der Prognosezeitraum das Jahr 2022 umfasst oder nicht. Die angesprochenen Institute haben dann in der Vergangenheit Prognosezeiträume inklusive dem Jahr 2022 veröffentlicht, obwohl das Jahr 2022 zum Prognosezeitpunkt längst in der Vergangenheit lag. Anders unsere empirica-Prognose: Wir erstellen vornehmlich Prognosen für die Zukunft.

Abbildung 9: Wanderungssaldo, Haushaltszuwachs und Neubaunachfrage 2012 bis 2045 (mittleres Szenario)



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

Quelle: empirica / empirica regio (empirica Wohnungsmarktprognose 2026, Basisjahr 2024; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0) **empirica**

Anders als die von Wanderungspeaks heftig beeinflusste quantitative Zusatznachfrage sind der *Ersatzbedarf* bzw. die in empirica-Prognosen verwendete *qualitative Zusatznachfrage* sehr viel stabiler über die Zeit. Aber auch diese Unterscheidung erklärt Abweichungen in den Prognosen von empirica zu anderen Instituten. Denn unsere *empirisch geschätzte* qualitative Zusatznachfrage kann in einzelnen Regionen oder Jahren größer, aber auch kleiner sein als ein *normativ gesetzter* und ewig konstanter sowie überall identischer Ersatzbedarf (vgl. dazu die Methodenbeschreibung in Abschnitt 3.2.3).

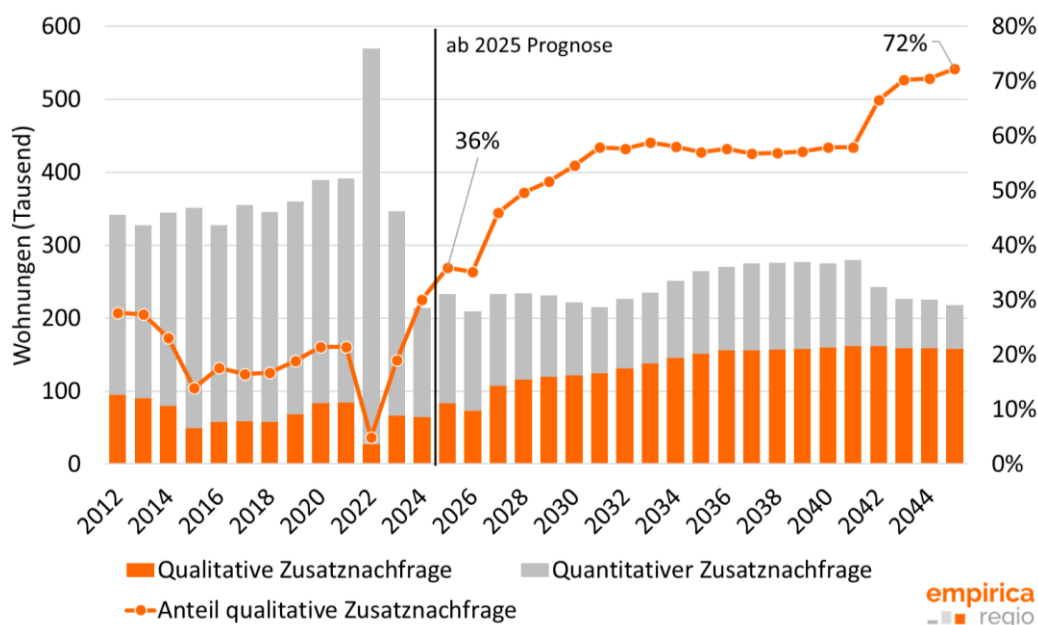
Zunehmende Bedeutung der qualitativen Zusatznachfrage vs. Leerstände

Künftig werden in immer mehr Landkreisen und kreisfreien Städten die Einwohnerzahlen sinken. Eine Zeit lang können dann die Haushaltszahlen trotzdem noch ansteigen, wenn der Anteil der Alleinlebenden steigt – also weil die Haushaltsgröße sinkt. Allerdings gibt

es bereits im Status quo nicht wenige Kreise mit bereits sinkenden Haushaltszahlen. Wie beschrieben kann es aber selbst bei sinkenden Haushaltszahlen eine Neubaunachfrage geben. Diese ist dann mengenmäßig nicht erforderlich, existiert aber wegen der Nachfrage nach „modernen“ oder „altersgerechten“ Wohnformen (qualitative Zusatznachfrage).

Im Ergebnis fällt es darum immer stärker ins Gewicht, dass künftig ein immer größerer Teil der Neubaunachfrage rein qualitativ bedingt ist. Liegt dieser Anteil im Jahr 2025 noch bei 36%, so verdoppelt er sich bis 2045 auf extrem hohe 72% (vgl. Abbildung 10). Das Problem: Für jeden „nur“ qualitativ bedingten Neubau steht notwendigerweise eine zusätzliche Wohnung leer (Ausnahme: Abriss-Neubau). Deswegen wird der Leerstand in den demographischen Schrumpfungsregionen künftig weitersteigen (dazu erscheint demnächst unser empirica paper zur Leerstandsprognose).

Abbildung 10: Zusammensetzung der Neubaunachfrage 2012 bis 2045 (mittleres Szenario)



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

Quelle: empirica / empirica regio (empirica Wohnungsmarktprognose 2026, Basisjahr 2024)

empirica

2.4 Warum sind die Schlangen der Wohnungssuchenden (trotzdem) so lang?

Unsere Prognosen zeigen, dass bundesweit im Jahr 2024 ausreichend viele Wohnungen gebaut wurden (vgl. Abbildung 6) und dass gemessen an der rein quantitativen Zusatznachfrage sogar schon seit 2016 ausreichend viel gebaut wird (vgl. Abbildung 7). Wie passt dies nun zu den langen Schlangen der Wohnungssuchenden? Diese Paradoxie wurde

kürzlich bereits in einem eigenen empirica paper beantwortet.⁹ Deswegen erfolgt an dieser Stelle nur eine kurze Zusammenfassung.

Ein zentraler Befund des empirica papers [279](#) 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 *marktrelevanten* 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, aber er bestimmt 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 würde einen faktischen Vermögensverlust von teils mehreren zehntausend Euro bedeuten. In der Folge werden Wohnungen „gehörtet“: 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 die Jahre.

Am Beispiel Köln zeigt das empirica 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 dann 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.

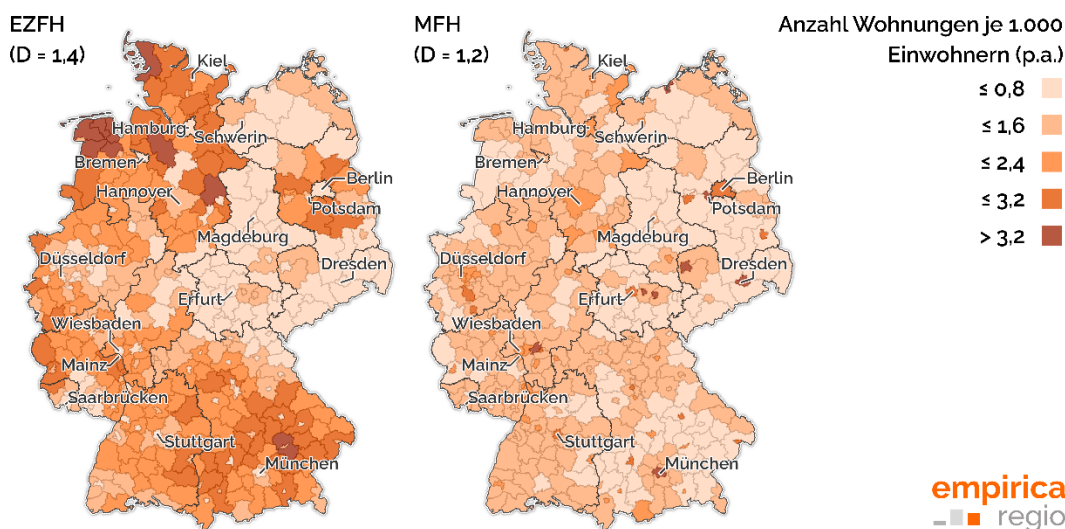
⁹ Vgl. „Zu den Ursachen der Misere am Wohnungsmarkt - Warum eine Wohnungsknappheit existieren kann, obwohl genügend Wohnungen vorhanden sind“, empirica paper 279 unter <https://www.empirica-institut.de/nachrichten/details/nachricht/zu-den-ursachen-der-misere-am-wohnungsmarkt/>

2.5 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 2025 bis 2027 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 weitaus weniger ausgeprägt als in den früheren Prognosen.

Abbildung 11: Regionaler Neubaunachfrage 2025 bis 2027 (mittleres Szenario)



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

Quelle: empirica / empirica regio (empirica Wohnungsmarktprognose 2026, Basisjahr 2024)

empirica

Kasten 1: 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 Einkommensschwächere.

Je stärker der **lock-in Effekt** ausfällt, also je mehr z.B. Bestandsmieten von Neuvertragsmieten abweichen, desto eher führt ein zu geringer Neubau in ein **Hortungsverhalten**. Dadurch sinkt das marktrelevante Angebot weiter und steigt die marktrelevante Nachfrage zusätzlich. Eine Spirale beginnt, sich aufzuschaukeln.

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 würden, wird weiterhin gezwungen sein, ins Umland abzuwandern, ein anderer Teil wird bleiben und möglichst „einfamilienhausähnliche“ Geschosswohnungen beziehen. Dadurch kann es zu einer **Verdrängung** bisheriger Mieter und damit zu einer **Aufwertung** des Wohnungsbestandes kommen.

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), vier und mehr Zimmer sowie großzügige Unterstellmöglichkeiten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es seit langem nur verschwindend wenige Beispiele für solche familienfreundliche Bautypologien 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 eher (unter-)durchschnittlich Verdienende sowie darunter Haushalte mit handwerklichen Fähigkeiten, die das „in die Jahre gekommene“ Eigenheim mit viel Eigenarbeit renovieren können.

3 Methodik

Grundlage aller Prognosen ist die „empirica Bevölkerungsprognose 2026“ mit dem Basisjahr 2024. Darauf aufbauend hat empirica eine Haushaltsprognose erstellt, ebenfalls mit dem Basisjahr 2024. 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.

3.1 Bevölkerungsprognose

empirica erstellt die regionalisierte Bevölkerungsprognose auf Basis der Kreis-Prognosen der Bundesländer und kalibriert diese auf ein einheitliches Basisjahr. Die empirica Bevölkerungsprognose ist damit keine eigens berechnete Prognose, sondern eine ergebnisorientierte Zusammenführung bestehender Länderprognosen. Letztere weisen aus unserer Sicht regionale Entwicklungen mit einer höheren Plausibilität aus als andere, bundesweite Kreisprognosen. Die regionalisierte Bevölkerungsprognose wird von empirica regio über eine Modellrechnung auf die Gemeindeebene heruntergebrochen.

Kalibrierung der Länderprognosen

Die Annahmen zu **Fertilität und Mortalität** in den Einzelprognosen der Länder sind weitestgehend vergleichbar und wurden beibehalten. Jedoch gibt es enorme Unterschiede bezüglich der Annahmen zu den **Wanderungen über die Landesgrenzen** und innerhalb des jeweiligen Landes. Auch die unterschiedlichen Veröffentlichungsjahre und **Basiszeiträume** sowie abweichende Prognosehorizonte verursachen Inkonsistenzen. empirica regio hat deswegen eine doppelte Kalibrierung vorgenommen.

Die Ist-Werte des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2024 sollten als gemeinsame, einheitliche Ausgangsbasis für alle Kreise dienen und die Summe der Binnenwanderungssalden über alle Kreise sollten bundesweit null ergeben. In einem **ersten Schritt** wurden daher alle prognostizierten relativen Veränderungen in den Kreisen der einzelnen Länderprognosen auf das Ausgangsjahr 2024 umgerechnet. In einem **zweiten Schritt** wurden die nicht harmonisierten und deswegen überhöhten Binnenwanderungsannahmen der zusammengeführten Länderprognosen eliminiert. Dazu wurden die Summen der zusammengeführten Prognosen der Länder auf das länderspezifische Niveau der bundesweit koordinierten 15. Bevölkerungsvorausberechnung kalibriert. Anschließend wurden anhand der relativen Gewichte die Kreisergebnisse ermittelt.

3.2 Neubaunachfrage

3.2.1 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, vier oder mehr Zimmer bieten und einen möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen haben (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 Angebots-effekt 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 Einfamilienhaus freundlichere Baulandpolitik eingeschlagen haben; unterstützt wurde dieser Prozess auch durch die erheblich niedrigere Baulandpreise in peripheren oder Schrumpfungsregionen. Seit langer Zeit ist die Wohnungspolitik (vor allem im urbanen Raum) jedoch eher auf Geschosswohnungen ausgerichtet. Dies belegen die im internationalen Vergleich niedrigen Ein-/Zweifamilienhausquoten hierzulande.

3.2.2 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.

3.2.3 Zusätzliche Nachfrage durch qualitative Zusatznachfrage

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar bzw. insbesondere in demografischen Schrumpfungsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabendere 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 und für alle Regionstypen in identischer Höhe festgelegt (Größenordnung oft 0,3% des Bestandes für MFH und 0,1% für EFH).

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). Oder der Markt ist so eng, dass selbst „verschlossene“ Wohnungen noch vermietet werden können und nicht leer stehen.

In dieser Studie wird daher eine von empirica vor vielen Jahren entwickelte Methodik angewandt und eine **qualitative Zusatznachfrage** geschätzt. Hierbei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus, wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr die Anforderungen der Nachfrager erfüllt (das können auch energetische oder altersgerechte Anforderungen sein). Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage von empirica nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen empirisch abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe der Effekte als Neubaunachfrage (und nicht als Neubaubedarf).

Kasten 2: Qualitative Zusatznachfrage vs. Zersiedlung

Die qualitative Zusatznachfrage (vgl. Abschnitt 3.2.3) 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 ihr Eigenheim (oder renovieren ein leer stehendes).

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 unattraktive Geschosswohnung 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).

3.3 Bedarf an „bezahlbaren“ Wohnungen vs. empirica-Methodik

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 **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, aber auch diese Zahl ist „vom Himmel gefallen“). 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). Implizit wird bei solchen Prognosen unterstellt, dass die Wohnungen auch (wieder) „bezahlbar“ sind, wenn ausreichend viele gebaut werden. Denn aktuell sind viele Bestandswohnungen vor allem 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 (privatwirtschaftlich festgelegte DIN-Normen, aber auch staatlich festgelegte Vorschriften zu Brand-, Schall-, Klimaschutz etc.) sowie am knappen und daher teuren Bauland; zunehmend kommen auch Kostensteigerungen durch Personal- und Fachkräftemangel hinzu.

Kasten 3: Müssen „bezahlbare“ Wohnungen neu gebaut werden?

Nicht jede fehlende „bezahlbare“ Wohnung muss neu gebaut werden. Zum einen gibt es **Sickereffekte**, so dass auch durch teuren oder hochwertigen Neubau über Umzugsketten im Bestand „bezahlbare“ Wohnungen frei werden.¹⁰

Zum anderen können zu teure Bestandswohnungen 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 Bürgergeldbeziehern die Kosten der Unterkunft (KdU). Bei dieser sogenannten **Subjektförderung** wird jeweils vorab die Bedürftigkeit überprüft. Kritiker werfen der Subjektförderung vor, sie wäre ein reiner Transfer an die Vermieter, weil dadurch die Mieten steigen (können). Das ist jedoch allenfalls in der kurzen Frist richtig. Denn langfristig liefert die höhere Miete Neubauanreize. Bei steigendem Angebot konkurrieren sich dann die Anbieter gegenseitig im Mietpreis herunter und das Argument einer höheren Vermieterrendite

¹⁰ Vgl. dazu z.B. empirica-Studie „Metastudie <Sickereffekte> - Übersicht, Kritik und Gegenkritik sowie Schlussfolgerungen auf Basis einer Meta-Analyse von fünf empirischen Sickerstudien“ unter https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Bericht_Metastudie-Sickereffekte_2020063_final.pdf.

entfällt. Tatsächlich wird natürlich dieser Neubauanreiz durch verschlechterte Angebotsbedingungen konterkariert (fehlendes Bauland, mehr Bauauflagen, verschärftes Mietrecht).

Seit einigen Jahren leidet die Subjektförderung an einem weiteren Problem: So werden im Rahmen der KdU nur die **Kosten für „angemessene“ Wohnungen** übernommen. Allerdings wird diese „Angemessenheit“ von jeder Kommune bzw. jedem Landkreis anders und teils sehr restriktiv festgelegt; im Ergebnis sind am Markt nur wenige „angemessenen“ Wohnungen verfügbar. Im ersten Jahr des Leistungsbezugs werden die kompletten Wohnkosten einer Bedarfsgemeinschaft zunächst ungeprüft übernommen („Karenzzeit“). Wenn eine Bedarfsgemeinschaft nach der Karenzzeit in einer unangemessen teureren Wohnung wohnt, kann der Leistungsträger ein Kostensenkungsverfahren einleiten und je nach Ergebnis übernimmt die Kommune die Mehrkosten oder müssen Bürgergeldbezieher einen Teil ihrer Wohnkosten aus den Regelsätzen selbst bezahlen. empirica hat hierzu Verbesserungsvorschläge erarbeitet (vgl. empirica-Paper [259](#) und [277](#)).

BESTELLOPTIONEN FÜR DIE PROGNOSEN

Sie haben Interesse an Daten aus der empirica-Wohnungsmarktprognose 2024? Die Ergebnisse unserer Prognosemodelle sowie viele weitere Datengrundlagen erhalten Sie bei der empirica regio

- als Zugang zur **empirica Regionaldatenbank** (Marktstudio oder RESTful API)
- oder als individuelle **Einzelbestellung**.

Nehmen Sie gerne Kontakt auf, damit wir für Sie ein geeignetes Angebot erstellen können.



Für einen unverbindlichen **Testzugang** oder weitere Informationen zur **Prognose** kontaktieren Sie uns

www.empirica-regio.de

info@empirica-regio.de

+49 (228) 914 89 - 214

empirica regio Marktstudio

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

Alle Daten: Sie haben damit rund um die Uhr Zugriff auf über 1.800 Indikatoren sowie Daten für mehr als 10.000 Gemeinden, 400 Kreise und zahlreichen Vergleichsregionen.

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

Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

Die **empirica regio GmbH** ist ein Tochterunternehmen der empirica und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert. Mit der empirica Regionaldatenbank als wichtigstes Produkt bündeln wir moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how zum Immobilienmarkt in einer Hand.

EMPIRICA WORKING PAPERS

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

Nr.	Autor, Titel
281	BRAUN, R. UND GRADE, J. (2026), empirica Wohnungsmarktprognose 2026.
280	HEYN, T., SCHMANDT, M. UND AVILA, M. (2026), Schätzung von kleinräumiger Einkommensarmut im Umfeld des Flughafens Frankfurt
279	SIMONS, H. (2026), Zu den Ursachen der Misere am Wohnungsmarkt
278	HEYN, T, PAFFRATH, T. UND RAINHO AVILA, M. (2025), Risikomanagement in der integrierten Quartiersentwicklung
277	UNRATH, E. UND HEISING, P. (2025), Einsparpotenzial beim Bürgergeld? Kosten und Nutzen der Karenzzeit „Wohnen“
276	SCHMANDT, M. UND TIELKES, C. (2025), Gekommen, um zu bleiben?! – zur Rechtlichen Situation von (ehemaligen) Syrern in Deutschland
275	SIMONS, H. UND TIELKES, C. (2024), Woanders ist auch Mist - Neuvertragsmieten in Berlin, Hamburg und Wien gleichauf, München noch teurer
274	BRAUN, R., GRADE, J. UND PAFFRATH, T. (2024), Wird die Auswirkung der Energieeffizienz auf Preise überschätzt?
273	BRAUN, R. UND GRADE, J. (2024), Wie repräsentativ sind inserierte Mietpreise?
272	BRAUN, R. UND GRADE, J. (2024), Wohnungsmarktprognose 2024.
271	BRAUN, R. UND GRADE, J. (2023), Wohnungsmarktprognose 2023.
270	GRADE, J. (2023), Bevölkerungsprognose 2023.
269	SIMONS, H. UND SALLA, A. (2022), Wohnungsfertigstellungsprognose für Berlin 2022.
268	HEISING, P. UND DUNKEL, M. (2022), Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten – Zeitversetzte Folgen der drastischen Energiepreissteigerungen für die Angemessenheit von Heizkosten bei KdU-Beziehern.
267	HEISING, P. (2022), Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter – Eine Gedankenskizze.
266	BRAUN, R. (2022), Dem Schweinezyklus geht das Futter aus – Teil 2: Was machen jetzt die Mieten?
265	BRAUN, R. (2022), Dem Schweinezyklus geht das Futter aus – Teil 1: Fallen die Kaufpreise jetzt?
264	SIMONS, H. UND WEIDEN, L. (2022), Mit zweierlei Maß messen! – Zur Notwendigkeit unterschiedlicher Definitionen angespannter Wohnungsmärkte.

-
- [263](#) BRAUN, R. UND FUCHS, L. (2022), Wohnungsmarktprognose 2022/23 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2035.
- [262](#) WEIDEN, L. UND HEISING, P. (2021), Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit.
- [261](#) HEYN, T. (2021), Kommentar zu 50 Jahren Städtebauförderung.
- [260](#) BRAUN, R. (2021), Eigenheim und die Nebelkerzen – Ein Kommentar.
- [259](#) HEISING, P., WEIDEN, L. UND NOSTADT, M. (2020), Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten - Diskussion über die Sinnhaftigkeit ihrer Deckelung.
- [258](#) HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2020), Die Bezahlbarkeit von Wohnraum – Was sich Niedrigeinkommensbezieher (nicht) leisten können.
- [257](#) HEISING, P. (2020), Wer kauft mir meine fertigen Kinder ab? - Eine Glosse zum demographischen Wandel in Deutschland.
- [256](#) BRAUN, R. (2020), Wohnungsmarktprognose 2021/22 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030.
- [255](#) BRAUN, R. und Simons, H. (2020), Corona und die Immobilienpreise – War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt?
- [254](#) SIMONS, H., BRAUN, R., BABA, L. (2020), Mieterschutz in Zeiten von Corona.
- [253](#) BRAUN, R. (2020), Wir haben ein gemeinsames Ziel - Worin unterscheiden sich #Marktwirtschaftler und Freunde des #Mietendeckels im Kern?
- [252](#) Heising, P. und Weiden, L. (2019), Wie sozial sind Sozialgerichte? - Widersprüche in der Rechtsprechung erzeugen Ungleichbehandlung: Ein Appell an Sozialrichter, die über Konzepte zu Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft entscheiden müssen.
- [251](#) Baba, L. (2019), Hört endlich auf, euch wie kleine Kinder zu benehmen! - Kommentar zum „Referentenentwurf“ des Berliner Mietendeckels.
- [250](#) HEYN, T. UND GRADE, J. (2019), Die stadt-regionale Wirkung von Wohn- und Mobilitätskosten in der S.U.N.-Region.
- [249](#) BRAUN, R. (2019), Reform der Grundsteuer: Zoniertes Bodenwertmodell statt eierlegender Wollmilchsaue.
- [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 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 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 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 Riestermärchen - 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.