

Was macht ländliche Räume attraktiv?

Eher Himmel als Erde!

empirica-Paper Nr. 283

Keywords: Ländliche Räume



empirica
Forschung und Beratung

empirica
regio

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

Ludger Baba

Download

http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi283lb.pdf

März 2026

INHALTSVERZEICHNIS

Was macht ländliche Räume attraktiv? Eher Himmel als Erde	1
Bestelloptionen für EMPIRICA REGIONALDATEN	6
empirica regio Marktstudio	6
Gebündelte Wohnungsmarktexpertise	6
EMPIRICA WORKING PAPERS	7

WAS MACHT LÄNDLICHE RÄUME ATTRAKTIV? EHER HIMMEL ALS ERDE

Zusammenfassung: Ländliche Räume haben aus Sicht von Expertinnen und Experten oft zwei große Standortnachteile: unzureichender öffentlicher Nahverkehr und fehlendes schnelles Internet in der Fläche. Dabei haben Investitionen in Glasfaserausbau und öffentlichen Nahverkehr in ländlichen Räumen bislang kaum nachgewiesenen, evidenzbasierten Einfluss auf die Attraktivität als Wohnstandort, gemessen an der Zahl der Personen, die geblieben oder zugewandert sind. Andere Faktoren wie Ruhe, Natur, Gesundheit und ein aktives soziales Miteinander machen ländliche Räume attraktiv. Viele private Haushalte benötigen in ländlichen Räumen weder Glasfaser noch einen gut ausgebauten ÖPNV, da sie mit Pkw mobil sind und für den digitalen Alltag häufig ein guter DSL-Anschluss bzw. mit Satelliten-Internetdienste bereits kostengünstige Alternativen zur Verfügung stehen. Statt mehr Investitionen, die in die Erde „versenkt“ werden, sollte in erster Linie das reale Leben durch Verbesserung des sozialen Miteinanders, der Gemeinschaft und des Engagements gestärkt werden, um ländliche Räume zukunftsfähig zu machen und lebendig zu gestalten.

Viel Geld für Glasfaser und Mobilität auf dem Land

Die öffentliche Hand hat in den letzten Jahren für die beiden Bereiche Glasfaseranschluss und Nahverkehrsanbindung bereits erhebliche Mittel bereitgestellt und verausgabt. Allein der Bund hat bislang etwa 21 Milliarden Euro in den Glasfaserausbau investiert.¹ Die Zahl der Glasfaseranschlüsse für Endkundinnen und Endkunden, die am Gebäude liegen („homes passed“) erhöhte sich nach Angaben der Bundesnetzagentur in den vergangenen Jahren deutlich auf knapp 25 Mio. bis Mitte 2025. Das entspricht einer Glasfaserausbauquote von rd. 50 %. Ein schöner, wenn auch teurer Erfolg.

Nur leider endet das Glasfaserkabel meist nutzlos in der Straße vor dem Gebäude. Nur bei rund 9,5 Mio. potenziellen Endkundinnen und Endkunden wurde der Anschluss auch tatsächlich bis ins Gebäude verlängert („homes connected“, also Anschluss im Gebäude). Und auch eine Verlängerung des Anschlusses bis ins Gebäude bedeutet noch nicht, dass das Glasfaserkabel tatsächlich genutzt wird und ein entsprechender Vertrag mit einem Internetanbieter geschlossen wurde („homes activated“). Nach Angaben der Bundesnetzagentur sind derzeit 5,8 Mio. Glasfaser-Endkundenanschlüsse aktiv. Diese Take-up-Rate (potenzielle Kunden, die einen verfügbaren Glasfaseranschluss im Gebäude auch tatsächlich bucht) liegt bei nur 60 %. Nochmal zur Verdeutlichung: Rund 15 % der fast 40 Mio. aktiven Breitbandanschlüssen im deutschen Festnetz sind aktive Glasfaser-Endkundenanschlüsse. Nur jeder vierte mögliche Glasfaserkunde lässt sich den Anschluss ins Haus verlegen und bucht auch einen entsprechenden Anschluss. Viele Haushalte sind offenbar nicht bereit, die erhöhten Kosten eines Glasfaseranschlusses von ca. 5 bis 20 Euro pro Monat (je nach gewählter Bandbreite) zu tragen. Die Zahlungsbereitschaft für eine erhöhte Bandbreite und damit auch das Interesse ist eher niedrig. Der geringe subjektive Wert spiegelt die geringe Bedeutung von Glasfaser für die Wahl des Wohnstandortes wider. Die meisten Endkundinnen und Endkunden versorgen sie sich weiter mit einem DSL-

¹ <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/gigabitfoerderung-2403732> (abgerufen am 06. Februar 2026).

/VDLS-Anschluss über eine Kupferleitung, obwohl auch ein alternativer Glasfaserschluss mit höherer Bandbreite möglich wäre.

Auch im Bereich der Mobilität gibt es zahlreiche Ansätze von Bund und Ländern, die den öffentlichen Nahverkehr in den ländlichen Räumen längerfristig sichern und zukunftsfähig gestalten sollen. Die immer wieder neuen Modellvorhaben und Wettbewerbe lassen allerdings berechtigten Zweifel am Erfolg der bisherigen Ansätze aufkommen, weil sie nicht verstetigt werden. In Deutschland verfügen 91 % der Haushalte in kleinstädtischen, dörflichen Raum ländlicher Regionen über mindestens einen Pkw, im Bundesdurchschnitt dagegen nur 77 % und in den Metropolen 59 %. Der Anteil von Haushalten ohne eigenen Pkw in diesem ländlichen Raumtyp ist seit 2008 von 16 % auf jetzt nur noch 9 % gesunken.² Unter den 9 % Haushalten ohne eigenen Pkw sind wiederum solche, die bewusst auf einen Pkw verzichten bzw. kein Pkw benötigen oder durch Unterstützung von Familien, Freunden und Nachbarschaft trotzdem am gesellschaftlichen Leben teilhaben können. Die Gruppe derjenigen, die aufgrund eingeschränkter Mobilität nur erschwert am gesellschaftlichen Leben teilhaben können, ist in ländlichen Räumen immer kleiner geworden. Nach den bisherigen Erfahrungen ist ohne technologische Innovation die Organisation eines gegenüber dem Pkw wettbewerbsfähigen und finanzierbaren ÖPNV kaum vorstellbar. Die Kommunen berichten schon heute von den erdrückenden Kosten des ÖPNV bei geringen Nutzerzahlen. Unabhängig davon bleibt die Aufgabe, die soziale Teilhabe für mobilitätseingeschränkte Menschen in ländlichen Räumen sicherzustellen.

Viel investiert – wenig Wanderungseffekt

Die enormen Anstrengungen der öffentlichen Hand - nicht nur im Bereich von Mobilität und Glasfaserausbau - dienen dem Zweck, die Attraktivität der ländlichen Räume als Wohn- und Arbeitsort zu stärken. Wie sinnvoll sind die Investitionen aber im Hinblick auf dieses Ziel? Ein einfacher Bewertungsmaßstab sind die Wanderungen. Denn Haushalte „stimmen mit den Füßen“ über die Attraktivität von Regionen ab: In attraktiven Orten bleiben Menschen wohnen und es ziehen mehr Menschen zu. Tatsächlich haben einige Städte und Gemeinden in den ländlichen Räumen in den vergangenen Jahren von einer gestiegenen Binnenzuwanderung profitiert und konnten so die Einwohnerzahlen stabilisieren oder sind sogar gewachsen. Darunter sind Städte und Gemeinden mit hoher und niedriger Glasfaserausbauquote sowie solche mit einem traditionellen ÖPNV-System mit unzureichendem Takt und fehlenden Direktverbindungen oder mit innovativen Mobilitätsangeboten, die diese Defizite ausgleichen sollen. **Ein Zusammenhang zwischen Zuwanderung und Glasfaserausbau sowie innovativen Mobilitätsangeboten erscheint nicht erkennbar**, zumindest sind mir Untersuchungen darüber nicht bekannt.

Angesichts der großen Anstrengungen ländliche Räume attraktiv zu halten und zu stärken, überrascht der weiterhin große Forschungsbedarf bei der Fragestellung von Halte- und Zuzugsfaktoren ländlicher Räume. Methodisch könnten ökonometrische Ansätze vielfältige Erkenntnisse liefern und damit einen großen Mehrwehrt für die Politikberatung schaffen. In einer unveröffentlichten Studie hat empirica genau dies getan und herausgefunden: schnelles Internet und ÖPNV (außer Direktverbindungen in die Zentren) haben nur eine sehr geringe Bedeutung als Halte- und Zuzugsfaktor. Natürlich unterscheiden sich Haltefaktoren im Lebenszyklus. Älteren Menschen sind Gesundheitsdienstleistungen vor Ort wichtiger als jüngeren Menschen und Haushalte in der Familienphase sind Kitas,

² infas, DLR, IVT und infas 360 (2025): Mobilität in Deutschland (im Auftrag des BMV), S. 82/83.

Kindergärten und Schulen wichtiger als Haushalten ohne Kinder. Für alle Haushalte wichtig ist, was in der Studie „Urbanität“ genannt wird, man kann es auch mit „Lebendigkeit“ übersetzen. Aber ohne eine dezidierte Analyse was Menschen zu bleiben oder zuwandern in ländliche Räume bewegt, bleibt es vermutlich bei der wenig evidenzbasierten Forderung mit viel Geld Glasfaser bis zur letzten Milchkanne auszubauen und Busse in enger Taktung über die Dörfer fahren zu lassen. Immer mit dem Ziel, das sei hier betont, die Attraktivität der ländlichen Räume zu erhöhen.

Ruhe, Natur und ein soziales Miteinander ziehen Menschen aufs Land

Mobilität und Glasfaseranschluss sind nicht die entscheidenden Faktoren, warum Haushalte in ländliche Regionen ziehen. Nach Ergebnissen einer Haushaltsbefragung von empirica im Auftrag des BBSR wurde das Angebot von Bussen, Rufbussen, Anrufsammeltaxis für die Bedeutung der Wohnstandortwahl von Haushalten, die in ländliche Räume gezogen sind, im Durchschnitt auf einer Skala von 1 bis 5 mit weniger als 2,5 bewertet, das Angebot einer guten Breitbandanbindung (> 200 Mbit/s) mit weniger als 3,0 bewertet.³ Viel wichtiger waren den Menschen Merkmale wie „Ruhe“, „Gesundheit“ oder „Aktives soziales Miteinander“, die die ländlichen von den städtischen Räumen unterscheiden. Die in ländliche Regionen ziehenden Haushalte bringen ihren eigenen Pkw mit, um mobil zu sein. Ein guter Nahverkehr ist für ihre Entscheidung nicht entscheidend – und er spielt für sie insgesamt nur eine geringe Rolle. Da in ländlichen Räumen nur wenige Haushalte keinen eigenen Pkw haben, ist von einem besseren ÖPNV als Halte- oder Zuzugsfaktor keine große Wirkung zu erwarten.

In Diskussionen über die Bedeutung eines Glasfaseranschlusses für die Attraktivität als Wohnstandort stelle ich in einer Diskussionsrunde mittlerweile immer die Frage nach der Bandbreite des privaten Telefonanschlusses und ernte zumeist großes Schweigen, weil es kaum jemand weiß. Bei mir reichen 50 Mbit/s in einem Vierpersonenhaushalt mit Homeoffice. Diese Bandbreite schafft zumeist auch ein normales Kupferkabel mit DSL-Anschluss, der häufig sogar auf bis zu 200 Mbit/s erhöht werden kann. Das reicht für den normalen „Hausgebrauch“ (inkl. Homeoffice), zu dem ich mindestens 95 % aller Haushalte zählen würde.

Glasfaser als „Sunk costs“ in schrumpfenden Räumen

Es gibt sicherlich zahlreiche (andere) Gründe, die für einen forcierten Glasfaserausbau in den ländlichen Räumen sprechen. **Meine Befürchtung ist nur, wenn auf absehbare Zeit auch das letzte Gebäude an das Glasfasernetz angeschlossen ist, wird man erschreckend feststellen, dass sich die relative Attraktivität ländlicher Räume im Vergleich zu den städtischen Räumen nicht verändert hat.**

Und gerade der Glasfaserausbau in den ländlichen Räumen als standortgebundene Investition muss sich daran messen lassen, vermehrt Haushalte zu halten oder anzuziehen. Tut er dies nicht, schrumpft in strukturschwachen ländlichen Räumen die Zahl der Haushalte aus rein demografischen Gründen weiter. Und was helfen Glasfaseranschlüssen an Orten, in denen zukünftig immer weniger Menschen leben, die diese nutzen könnten. Das

³ Die Befragung wurde im Rahmen des Forschungsprojektes Wohn- und Lebenskonzepte in der Peripherie des BBSR durchgeführt. Die Veröffentlichung erfolgt voraussichtlich im Mai 2026.

Ergebnis sind ungenutzte Gebäude mit Glasfaseranschluss. In der Ökonomie bezeichnet man diese Art der Fehlinvestitionen „Sunk costs“.

Digitale Teilhabe ermöglichen – auch ohne Glasfaser bis ins letzte Haus

Dabei ist die digitale genauso wie die soziale Teilhabe wichtig und wird mit zunehmender Digitalisierung zukünftig immer wichtiger. Aber dafür braucht es für die privaten Haushalte in der Regel keinen Glasfaseranschluss. Entweder reicht der alte DSL-Anschluss über das Kupferkabel für den privaten Hausgebrauch oder es gibt schon lange (volkswirtschaftlich) kostengünstigere Alternativen zum flächendeckenden Glasfaserausbau in ländlichen Räumen. Dazu muss man nur über den Tellerrand in Regionen schauen, bei denen davon ausgegangen werden muss, dass sie aus naturräumlichen und ökonomischen Gründen nie auf ein flächendeckendes Glasfasernetz zurückgreifen können. **Satelliten-Internetdienste ermöglichen die digitale Teilhabe dieser sehr ländlichen abgelegenen Regionen, ob im Urwald, in der Wüste oder in der Taiga.** Bestes Beispiel ist der Spanischlehrer einer Freundin von mir aus Kolumbien. Über den Satelliten-Internetdienst Starlink von SpaceX erteilt er Spanischunterricht in der ganzen Welt. Meine Freundin sitzt in ihrem Ferienhaus im ländlichen Raum, natürlich mit Glasfaser. Gekauft haben sie das Haus ohne Glasfaser, der kam erst später. Die nun erwartbaren Einwände über die Sorge einseitiger Abhängigkeiten von einem unberechenbaren Menschen wie Elon Musk können leicht entkräftet werden. Denn ein Wettbewerb ist längst in Gang. Es entstehen durch weitere Satelliteninternet-Systeme zusätzliche Angebotsalternativen. Ein Beispiel ist Amazons Satelliteninternetprojekt, das nach aktuellen Ankündigungen im Mai 2026 auch für Privatkunden in Deutschland verfügbar sein soll und je nach Terminal Downloadgeschwindigkeiten von bis zu 1 Gbit/s in Aussicht stellt.⁴ Weitere Anbieter werden folgen, die einen Wettbewerb fördern und eine Abhängigkeit vermeiden. Und wenn das nicht reicht, warum wird der ohnehin geplante militärische Satelliteninternetdienst der Bundeswehr nicht um zivile Nutzungen erweitert? Das erscheint mir deutlich preiswerter als flächendeckendes Glasfaser. Aber offenbar gibt es keinen Bedarf nach einem nationalen unabhängigen System im zivilen Bereich. Es gab mal einen Postminister, der hieß „Schwarz-Schilling“ und hat das gesamte Land mit Kabelfernsehen versorgt. Die jüngeren unter den Lesern wissen vermutlich nicht mehr, was das ist. Und die schlauen älteren unter den Lesern haben sich, statt an das Kabelfernsehen anschließen zu lassen, eine preiswertere Satellitenschüssel aufs Dach gestellt. Die etwas geringere Qualität nehmen sie dafür in Kauf. Vielleicht kaufen sich in Zukunft die schlauen älteren und jüngeren Menschen in ländlichen Räumen statt eines Glasfaseranschlusses ein Satellitenterminal, den sie sich in den Garten stellen.

Autonomes Fahren als Chance fürs Land – entscheidend ist Mobilfunk, nicht Glasfaser

Glasfaser hilft auch bei einem zweiten Zukunftsprojekt in den ländlichen Räumen nicht weiter: dem autonomen Fahren und dem Einsatz von Robotaxis. Autonomes Fahren – insbesondere On-Demand-Shuttles und Robotaxis – wird in ländlichen Räumen als Schlüsseltechnologie gesehen, um Mobilitätslücken zu schließen, die durch knappe

⁴ <https://www.handelsblatt.com/technik/it-internet/technologie-amazon-leo-kommt-im-mai-nach-deutschland-02/100204680.html> (abgerufen am 05. März 2026).

ÖPNV-Angebote, fehlendes Fahrpersonal und sinkende Wirtschaftlichkeit entstehen.⁵ Sie haben unter bestimmten Bedingungen ein großes Potenzial, um den ÖPNV in ländlichen Räumen und damit soziale Teilhabe für immobile Bevölkerungsgruppen zu verbessern. Voraussetzung dafür ist - gerade in den ländlichen Räumen mit lückenhafter 5G-Mobilfunkabdeckung - ein durchgängiger Empfang für Navigation, Kartenabgleich, Telemetrie und Kommunikation. Diesen Empfang gewährleisten Satelliten-Internetdienste.

„Wir brauchen mehr Himmel statt Erde“

Was also tun, um die Attraktivität gerade strukturschwacher ländlicher Räume zu steigern, junge und alte Menschen zu halten oder zur Zuwanderung zu bewegen? Denn das braucht es auf Dauer, um langfristig erforderliche Strukturen für das Gemeinwesen aufrechtzuerhalten. Es braucht dafür ohne Zweifel auch mehr digitales Leben (am besten per Satelliteninternet). **Noch mehr braucht es aber reales Leben, indem das soziale Miteinander, die Gemeinschaft und das Engagement gestärkt werden.** Es geht um eine gemeinsame Sicherung und Gestaltung der Daseinsvorsorge durch die Menschen selbst und mit Unterstützung, die das Dorf und die ländlichen Räume als lebendige und lebenswerte Orte stärkt. Bund, Länder oder Stiftungen haben Modellvorhaben und Projekte, die genau an dieser Zielsetzung ansetzen, gefördert: Seien es die Projekte der sozialen Dorfentwicklung des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Ernährung und Heimat (BMLEH) oder das Projekt „Kunst der Daseinsvorsorge“ der Hochschule Neubrandenburg und des Zentrums für gesellschaftliche Entwicklung. Vor die Wahl gestellt, braucht es statt Glasfaser- und Mobilitätsausbau mehr Investitionen in die Software, es braucht mehr Himmel statt Erde.

Wer nicht verstanden hat, was gemeint ist, sei dieses Video empfohlen. Das beschreibt alles wunderbar:

https://www.youtube.com/watch?v=dNhfmI9PbRA&list=RDdNhfmI9PbRA&start_radio=1

⁵ DB Regio, ioki GmbH, Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) & Prognos AG. (2026): Schlüsseltechnologie zur Mobilität von Morgen. Kurzfassung.

BESTELLOPTIONEN FÜR EMPIRICA REGIONALDATEN

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
283	BAB, L. (2026), Was macht ländliche Räume attraktiv? Eher Himmel als Erde!
282	HEISING, P., MAROLDT, L. UND WEIDEN, L. (2026), Gerichtsurteil 2025: Staat muss unangemessen große Wohnung finanzieren.
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 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), Wohnungsmarktintegration 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 beengt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?
- [233](#) BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das?
- [232](#) HEIN, S. UND 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.
- [220](#) HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?
- [219](#) BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
- [218](#) BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
- [211](#) PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen.
- [210](#) BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer.
- [209](#) BRAUN, R. (2012), Euroangst als Blasenpflaster! - Muss man den Preisblasenteufel an die Wand malen?
- [208](#) SIMONS, H. (2012), Zinsversuchung - Die goldene Finanzierungsregel.
- [207](#) SIMONS, H. (2012), Zur Zukunft der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland - eine Kurzanalyse.
- [206](#) BRAUN, R. (2012), Vereinfachungspotenziale Wohn-Riester – Mehr Wahlfreiheit, geringere Hemmschwellen.
- [205](#) BRAUN, R. (2012), Vorsicht: Sparfalle! Haken und Fußangeln bei der Bekämpfung von Altersarmut
- [204](#) PFEIFFER, U. (2012), Vortrag: Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [203](#) PFEIFFER, U. (2012), Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [202](#) BRAUN, R. (2012), Der Wohnungsmarkt ist LILA - Wo kann man heutzutage noch investieren?
- [201](#) BRAUN, R. (2011), Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt - Wer die Wohnwünsche seiner Zielgruppe kennt, hat weniger Leerstand.
-