

Deutschlandweite Kosten der Unterkunft

Bestellformular

Fax: 0228-21 74 10

1) SCHLÜSSIGES KONZEPT für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß SGB II

- Wir wünschen die **Herleitung von Mietobergrenzen nach einem schlüssigen und bewährten Konzept** inkl. persönlicher Beratung und erläuterndem Bericht zur Vorlage beim Sozialgericht – Bitte beraten sie uns. **Erstauswertung ab 8.100,- Euro zzgl. USt.**

2) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) – Beispieltabelle siehe unten

Wir bestellen einen **Überblick über die Kosten der Unterkunft** im unteren Wohnungsmarktsegment für fünf verschiedene Wohnungsgrößenklassen für das Jahr _____ (möglich für 2004-2016):

- für alle 402 Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland inkl. Deutschlandkarten
zum Gesamtpreis von **4.500,- Euro zzgl. USt.**
- für alle Landkreise und kreisfreien Städte eines Bundeslandes (Flächenland)
zum Preis je Bundesland von **1.500,- Euro zzgl. USt.**
für folgende Bundesländer: _____
- für einzelne Landkreise und kreisfreie Städte (Preise je Landkreis/ kreisfreie Stadt):
- **Tabellenauszug** (Nettokaltmieten unteres Fünftel, Viertel, Drittel, Median) **250,- Euro zzgl. USt.**
- **Grafik** (gesamtes Mietspektrum, 5 Wohnungsgrößenklassen) **450,- Euro zzgl. USt.**
und zwar für folgende Kreise/kreisfreien Städte: _____

3) Abfrage konkreter Verfügbarkeit angemessener Wohnungen

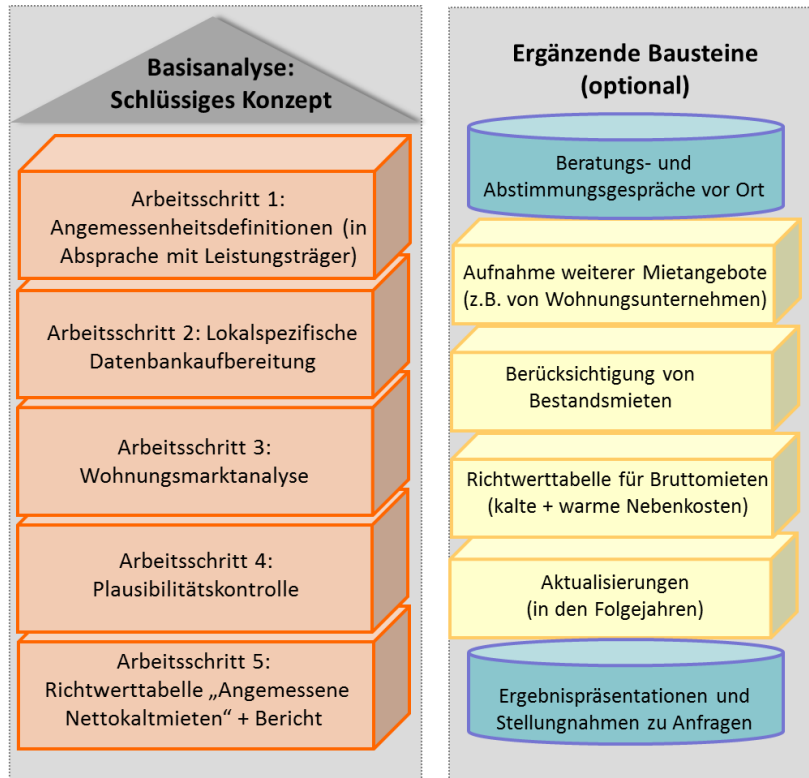
- Wir wünschen Auswertungen zur **konkreten Verfügbarkeit** und zu **Lage- und Ausstattungsmerkmalen** von angemessenen Wohnungen *gemäß bereits vorhandener Mietobergrenzen*. Bitte beraten Sie uns.

Besteller Bitte in DRUCKBUCHSTABEN ausfüllen.

Firma	
Ansprechpartner/-in	
Straße/Nr. (oder Postfach)	
PLZ und Ort	
Telefon	
E-Mail (für Datenversand)	
Datum und Unterschrift	

1. Schlüssiges Konzept (Baukastensystem)

Abbildung 1: Leistungsbausteine des empirica-Konzepts



empirica

2. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica)

2.1 Darstellungsform: Tabellenauszug

Abbildung 2: Mietobergrenzen im unteren Wohnungsmarktsegment

Stadt/ Land- kreis	Nettomonatskaltmieten in 2015																			
	45 qm große Mietwohnungen*				60 qm große Mietwohnungen*				75 qm große Mietwohnungen*				90 qm große Mietwohnungen*				105 qm große Mietwohnungen*			
	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
	20% - Linie	25% - Linie	33% - Linie	50% - Linie	20% - Linie	25% - Linie	33% - Linie	50% - Linie	20% - Linie	25% - Linie	33% - Linie	50% - Linie	20% - Linie	25% - Linie	33% - Linie	50% - Linie	20% - Linie	25% - Linie	33% - Linie	50% - Linie
Stadt A	290	300	300	330	330	350	350	380	400	410	430	450	450	470	500	540	550	570	600	630
Stadt B	240	260	280	300	310	320	330	360	370	380	400	440	470	480	500	550	580	600	620	690
Kreis C	210	220	220	240	250	270	280	300	320	330	350	370	370	390	400	430	480	500	520	600
Kreis D	210	220	230	260	240	280	290	310	300	320	330	360	360	380	400	430	380	400	450	490

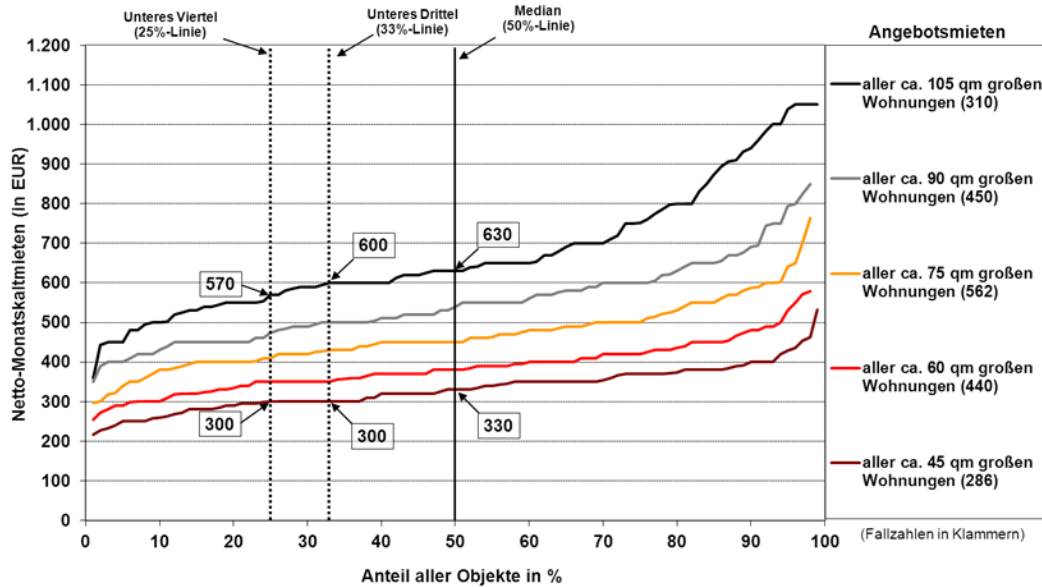
* Nettokaltmieten verfügbarer Mietwohnungen und Miethäuser im unteren Wohnungsmarktsegment in Euro, Wohnfläche +/- 10 qm.
Hinweis: Alle Werte für Stadt A lassen sich an Abb. 3 ablesen: Die Mieten jeder Wohnungsgrößenklasse entsprechen jeweils einer Linie.

Copyright: Die Daten bleiben geistiges Eigentum der empirica ag. Der Erwerb berechtigt nur zum Gebrauch innerhalb Ihrer Firma/Institution. Eine Veröffentlichung oder Weitergabe der Daten an Dritte (ob in Originalform oder weiterverarbeiteter Form, ob entgeltlich, unentgeltlich oder im Tausch) bedürfen der Zustimmung der empirica ag und erfordern zwingend die Quellenangabe „empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)“

Ihre Ansprechpartnerin: Petra Heising, Tel. 0228/914 89-70, heising@empirica-institut.de
empirica ag Zweigniederlassung Bonn, Kaiserstraße 29, 53113 Bonn, www.empirica-institut.de.

2.2 Darstellungsform: Beispielgrafik

Abbildung 3: Gesamtes Mietspektrum verfügbarer Mietwohnungen in Stadt A, 2015

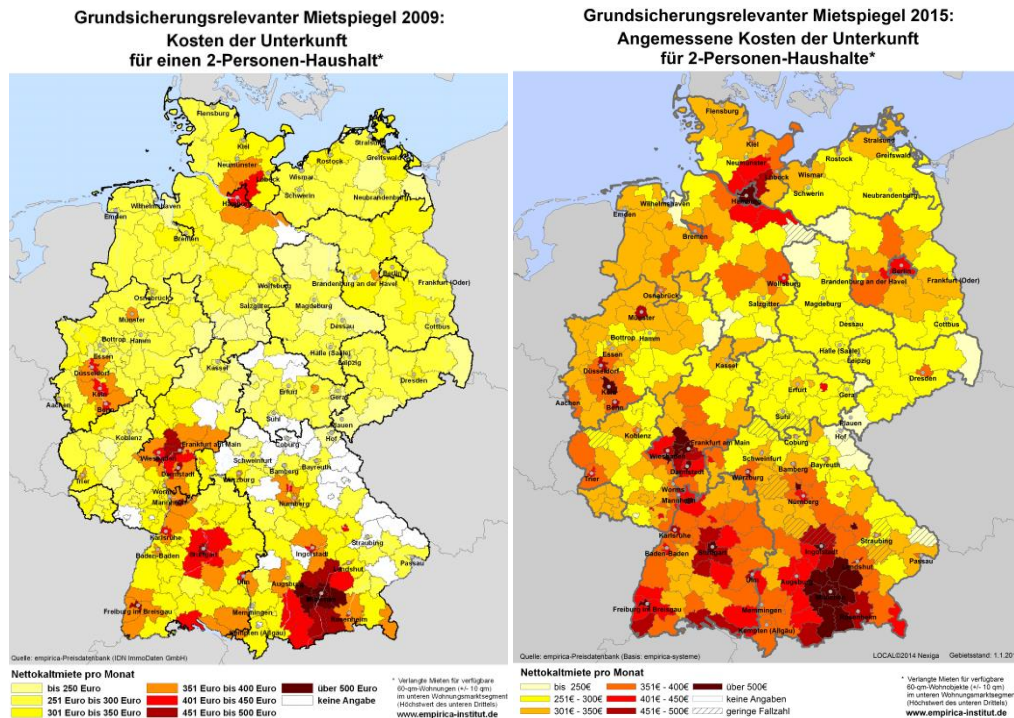


Hinweis: Die Werte in den Kästchen sind in Abb. 2 gelb markiert.
 * Auswertungszeitraum: Jan - Dez. 2015.
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

2.3 Darstellungsform: Kartenausschnitte

Abbildung 4: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2009+2015: Nettokaltmiete für 60qm-Wohnungen einfachen Standards für alle Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH).

empirica

2.4 Aussagegehalt

Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) sagt aus, bis zu welcher Miethöhe Haushalte angesichts der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments einer bestimmten Größe anmieten können, wenn sie auf öffentlich inserierte Wohnungen angewiesen sind. Um auf dieser Basis Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft für Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II und XII nach einem schlüssigen Konzept herleiten zu können, sind ggf. noch individuelle Ergänzungen erforderlich, so z.B. die Auswertung für länderspezifische Wohnungsgrößenklassen, die Aufnahme von Wohnungsangeboten örtlicher Wohnungsunternehmen, die nicht öffentlich inserieren wurden, und die Unterteilung von Landkreisen oder kreisfreien Städten in mehrere Vergleichsräume. Diese Ergänzungen werden von empirica im Rahmen des empirica-Konzepts zur **„Individuellen Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft nach einem schlüssigen Konzept“** erbracht.

Im Umkehrschluss bedeutet dies:

- Wenn eine kreisfreie Stadt (oder ein ganzer Landkreis) jeweils nur einen einzigen Vergleichsraum bildet und
- wenn die hier dargestellten Wohnungsgrößen den jeweils vor Ort als angemessenen angesehenen Wohnungsgrößen entsprechen und
- wenn keine weiteren lokalspezifischen Datenquellen berücksichtigt werden sollen (z.B. Daten von Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungen nicht öffentlich inserieren),
- dann entsprechen die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) dargestellten Werte bereits den Mietobergrenzen, die sich auch im Rahmen des empirica-Konzepts als Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft (Schlüssiges Konzept einschließlich Bericht) ergeben würden.

Anders ausgedrückt: Bei den im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesenen Mietobergrenzen handelt es sich um eine „Sicherheitsabgrenzung“: Es ist sichergestellt, dass zu diesen Mieten auf jeden Fall sogar *öffentlich inserierte* Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments verfügbar sind. *Zusätzlich* könnte es vor Ort noch Wohnungen geben, die bei vergleichbarer Qualität noch günstiger sind (z.B. Wohnungen von kommunalen Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungen günstiger anbieten, so dass sie eine Warteliste von Interessenten haben und daher nicht öffentlich inserieren).¹ Eine **zusätzliche Berücksichtigung** dieser tendenziell niedrigeren Mieten (z.B. im Rahmen des empirica-Konzepts zur individuellen Herleitung von Mietobergrenzen), führt ggf. zu **niedrigeren Mietobergrenzen** als hier ausgewiesen, niemals aber zu höheren.

¹ Entsprechendes gilt für größere Wohnungsleerstände bei Wohnungsunternehmen: Diese werden ebenfalls nicht in vollem Umfang inseriert. Betroffen sind tendenziell eher die unattraktivsten Wohnungen des Unternehmens, deren Miete daher ebenfalls sehr niedrig liegt. (Richtigerweise nicht enthalten sind hingegen alle Wohnungen die „unter der Hand“ weitervermietet werden. Diese Wohnungen stehen nicht allen Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung und ihre Mieten sollten daher auch nicht Grundlage für angemessene verfügbare Wohnungen sein.)
