

In der Praxis bewährt

empirica leitet mit diesem schlüssigen Konzept seit 2009 Angemessenheitskriterien für Kommunen her, u.a. für Kommunen in Nordrhein-Westfalen, Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Sachsen und Sachsen-Anhalt.

Kommunen, die mit unseren Richtwerten arbeiten, sind begeistert: „Das Problem KdU ist endlich gelöst“ – „Es gibt keine Diskussionen mehr“.

Auch Sozialrichter verweisen inzwischen auf die Vorteile unseres Ansatzes:

Vgl. Richterkommentar zum SGB II:

„Es lassen sich durchaus schlüssige Konzepte allein unter Berücksichtigung der Neuvertragsmieten finden.

Deren Erhebung ist für die Kommunen deutlich weniger aufwendig und kostengünstiger sowie weitaus aktueller selbst oder zB durch Einkauf von entsprechend vorliegenden Datenbanken und deren Auswertung (...) vorzunehmen als die Ermittlung von Bestandsmieten.“ (§22c, Rn 18).

„Wird die angemessene Wohnungsmiete über die Auswertung von Wohnungsannoncen, dh allein über konkrete Angebotsmieten errechnet (so zB bei empirica), ist idR unproblematisch von konkret verfügbaren Wohnungen zu dem ermittelten Preis auszugehen“ (§ 22, Rn 47).

Löns, Herold-Tews, SGB II, 3. Auflage.



Fordern Sie unverbindlich ein Angebot an:

Petra Heising

Tel.: 0228 / 91489-70

Mail: heising@empirica-institut.de

Forschung und Beratung



Regional-
datenbank



Regionale
entwicklung
und
Stadtentwicklung



Wirtschafts-
forschung



Immobilienmärkte

empirica ag - Büro Berlin

Forschung und Beratung

Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin

Fon: 030 / 884 795-0

Fax: 030 / 884 795 17

Mail: berlin@empirica-institut.de

empirica ag - Zweigniederlassung Bonn

Forschung und Beratung

Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn

Fon: 0228 / 914 89-0

Fax: 0228 / 217 410

Mail: bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig - komet-empirica gmbh

Regionale
entwicklung,
Stadtentwicklung,
Immobilienforschung GmbH

Friedrich-Ebert-Str. 33, D-04109 Leipzig

Fon: 0341 / 96008-20

Fax: 0341 / 96008-30

Mail: leipzig@empirica-institut.de

Jetzt anmelden für den kostenlosen **Newsletter**

www.empirica-institut.de

**Schlüssiges Konzept
zur Herleitung von
angemessenen Kosten
der Unterkunft
gemäß § 22 SGB II**

**Best-Practice-Beispiel
von empirica**

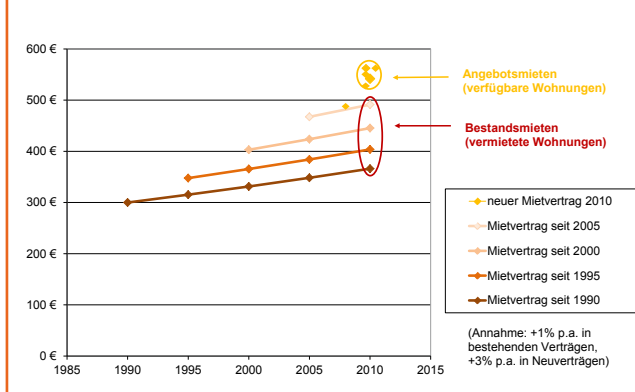
Einfach und pragmatisch

Unser Ansatz: Wir werten nicht erst aus, wie viel vermietete Wohnungen kosten – um dann festzustellen, dass verfügbare Wohnungen aber teurer sind. Wir zeigen Ihnen direkt die aktuellen Marktmieten für verfügbare Wohnungen – von der einfachsten zur luxuriösesten. Das schafft Transparenz.

Nah am Wohnungsmarkt

Bei steigenden Mieten z.B. kosten verfügbare Wohnungen mehr als vermietete Wohnungen. Die Mieten vermieteter Wohnungen als Richtwert anzusetzen, kann zu Schwierigkeiten führen: Denn sobald eine vermietete Wohnung frei wird, wird der Vermieter die neue, aktuelle Marktmiete verlangen (vgl. gelbe Punkte).

Unterschiede zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten bei steigendem Mietniveau

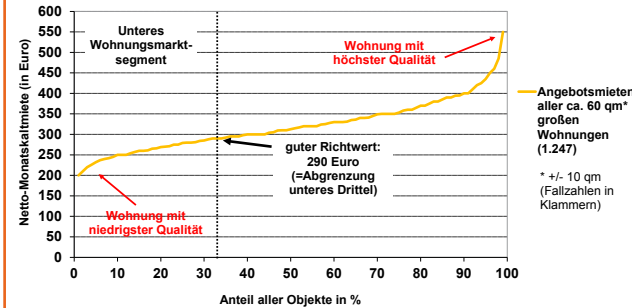


Unsere Methodik: Wir sortieren einfach die gelben Punkte nach ihrer Höhe. Dann sehen Sie selbst, was verfügbare Wohnungen aktuell am Markt kosten - von der einfachsten zur luxuriösesten.

Transparent

Legen Sie anhand unserer Darstellung selbst fest, wo die Grenze zur Angemessenheit liegt:

Spanne der Monatsmieten verfügbarer Wohnungen gleicher Größe einer Kommune



Lesebeispiel für die Abbildung:

- Die Mietspanne reicht hier von 200 bis 550 Euro.
 - Bei einem Richtwerte von 550 Euro wären alle am Markt angebotenen Wohnungen angemessen - auch die teuersten (Luxuswohnungen).
 - Bei einem Richtwert von 200 Euro wäre keine angebotene Wohnungen angemessen – auch die einfachsten nicht.
- => Der Richtwert muss also dazwischen liegen.

Unser Konzept: Wir definieren für alle den gleichen Teil des Wohnungsmarkts als angemessen (z.B. das untere Drittel). Nur so steht jeder Haushaltsgröße in jedem Vergleichsraum die gleiche Wohnqualität zu.

- Das ist gerecht.
- Das ist nachvollziehbar.
- Das entspricht der Rechtsprechung.
- Das ist ökonomisch sinnvoll ... und hat sich bewährt.

Überprüfen Sie so auch bestehende Richtwerte: Steht allen Haushaltsgrößen die gleiche Qualität zu? Wir sorgen dafür. Immer gleich. Überall gleich.

Auf valider Datengrundlage

Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, eine der größten Mietpreisdatenbanken in Deutschland:

- über 222 Mio. Immobilieninserate aus mehr als 100 Quellen, darunter Immobilienportale, u.a. Immobilien Scout24, ImmoPool, Immonet, sowie Anzeigenteile zahlreicher überregionaler und lokaler Zeitungen; wächst täglich weiter;
- systematische mehrstufige Dopplerbereinigung über alle Medien; Aufnahme von Wohnungen, die über einen längeren Zeitraum inseriert werden, nur zu der zuletzt genannten Miete; Anreicherung lokaler Daten auf Wunsch (z.B. von Wohnungsunternehmen, Job-centern u.a., nach Absprache);
- hochaktuell (inkl. Mieten des letzten Quartals)

Mit umfassendem Service

- Darstellung der Mietniveaus in einzelnen Gemeinden/Stadtteilen; Beratung zur Festlegung von Vergleichsräumen;
- Auswertung aller bekannter Wohnungsangebote angemessener Größe der letzten Quartale für jeden Vergleichsraum; S-Kurven-Darstellung
- Qualitäts- und Plausibilitätsprüfung
- Richtwertermittlung und erläuternder Bericht;
- persönliche Präsentation möglich, auch vor Gericht,

Günstig und schnell

- Richtwerte für Nettokaltmieten: 4.500,- Euro plus 400,- Euro je Vergleichsraum (zzgl. USt.);
- Richtwerte für kalte oder warme Nebenkosten ggf. ergänzend möglich: 2.500,- Euro (zzgl. USt.)
- Bearbeitungsdauer: 6 bis 8 Wochen
- jährliche Aktualisierung möglich (zum halben Preis)