empirica
Forschung und Beratung

Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica): Darstellung der Wohnkosten im unteren Marktsegment

Bestellformular – per Mail an: bonn@empirica-institut.de

1) Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II

☐ Wir wünschen die **Herleitung von Mietobergrenzen nach einem schlüssigen Konzept** (Aufbau: Abbildung 1, Ergebnisdarstellung: Abbildung 2, Referenzliste: vgl. https://www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schluessiges-konzept-kosten-der-unterkunft/). Bitte beraten Sie uns! **Erstauswertung: ab 10.900 Euro zzgl. USt.,**
Aktualisierungen im gleichen Umfang: ab 5.500 Euro zzgl. USt.

2) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica)

Wir bestellen einen **Überblick über die Nettokaltmieten** anmietbarere Wohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment (Karte und Tabelle) für 5 Wohnungsgrößen im Jahr _____ (verfügbar für 2012-2024):

☐ für alle Landkreise und krfr. Städte in **Deutschland** (Abbildung **4** und Abbildung 3): **2.500 Euro netto**

☐ für alle Landkreise und krfr. Städte eines **Bundeslands** (Abbildung **4** und Abbildung 3): **1.500 Euro netto**
und zwar für folgendes Bundesland: _____

☐ für **1 Landkreis/Stadt**: **Grafik** (Mietspektrum, 5 Wohnungsgrößen, Abbildung 2): **450 Euro netto**
und zwar für folgenden Landkreis/folgende Stadt: _____

☐ für 1 **Landkreis/Stadt**: **Tabelle** (unteres Fünftel, Viertel, Drittel, Median, Abbildung 3): **250 Euro netto**
und zwar für folgenden Landkreis/folgende Stadt: _____

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

3) Nebenkostenspiegel (empirica)

Wir bestellen den **Nebenkostenspiegel (empirica)** für fünf verschiedene Wohnungsgrößenklassen für den Zweijahreszeitraum ☐ 2023/2024 oder ☐ 20__/20__ (verfügbar für 2012-2024)

☐ **Grafik** (Spektrum der Abschlagszahlungen für je 5 Wohnungsgrößenklassen, getrennt nach kalten und warmen Nebenkosten; 2 Grafiken à 5 Linien, für kalte Nebenkosten: Abbildung 5): **450 Euro netto**

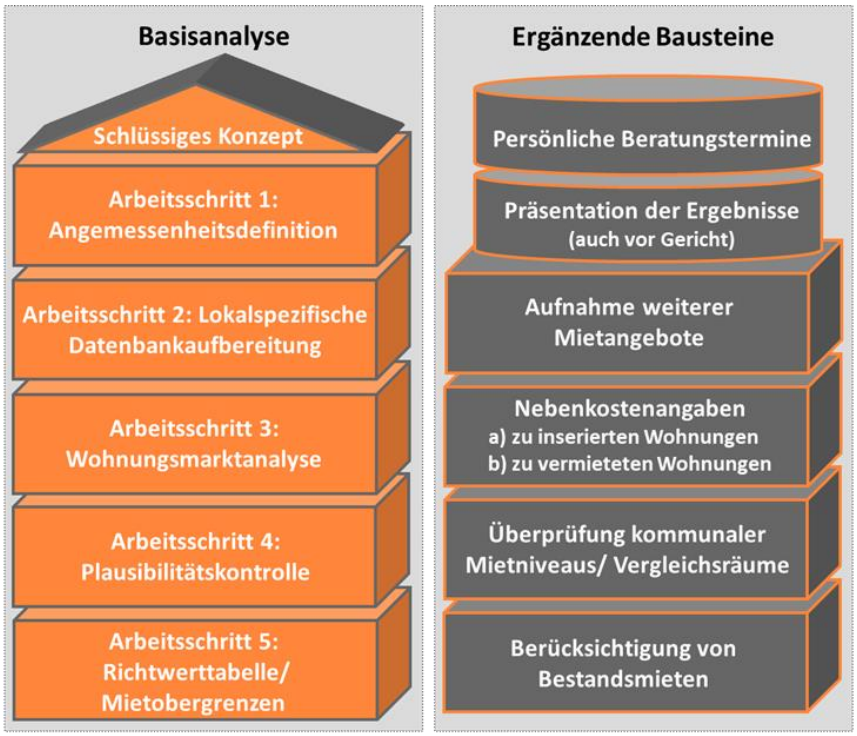
☐ **Tabellen** (je 1 Zeile für kalte und für warme Nebenkosten, Abbildung 6): **250 Euro netto**
und zwar für folgenden Landkreis/folgende Stadt _____

Besteller

Institution / Ansprechpartner*in	
Adresse	
Telefon / Mail-Adresse	
Datum / Unterschrift	

1. Schlüssiges Konzept (Baukastensystem)

Abbildung 1: Leistungsbausteine des empirica-Konzepts

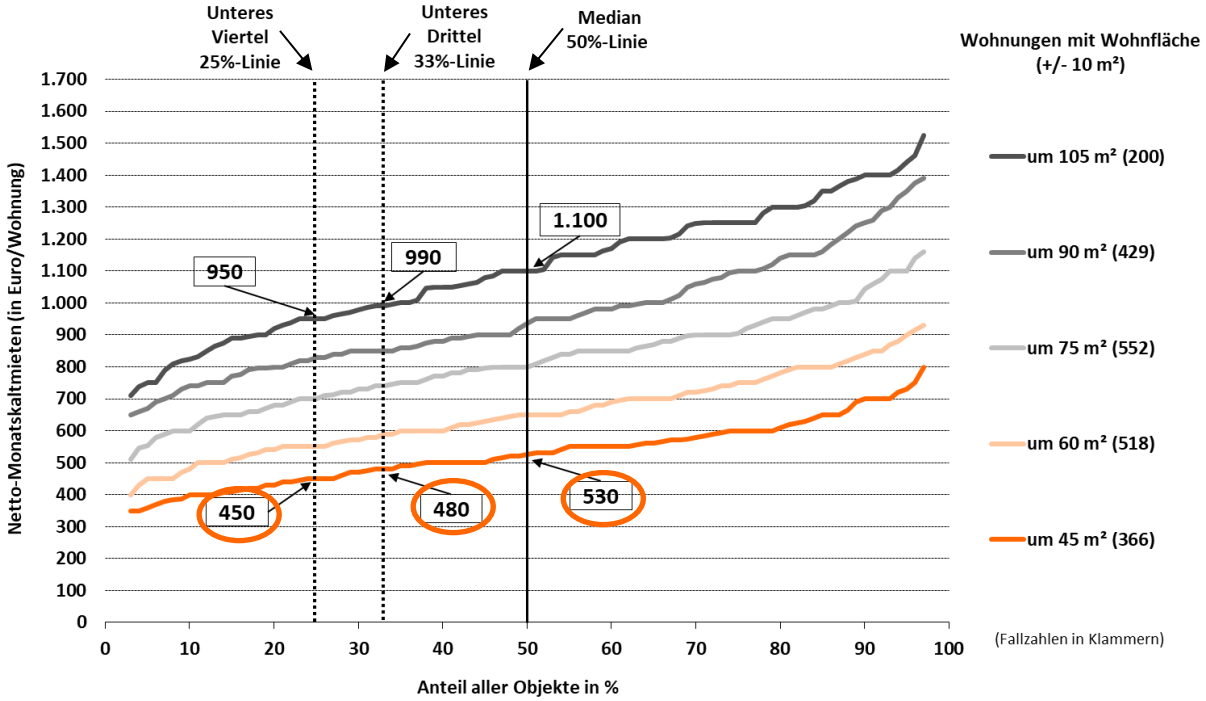


empirica

2. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica)

2.1 Darstellungsform: Grafik

Abbildung 2: Gesamtes Mietspektrum verfügbarer Mietwohnungen in Vergleichsraum A, 2024



Hinweis: Die Werte in den Kästchen sind in Abbildung 3 gelb markiert.
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

2.2 Darstellungsform: Tabelle

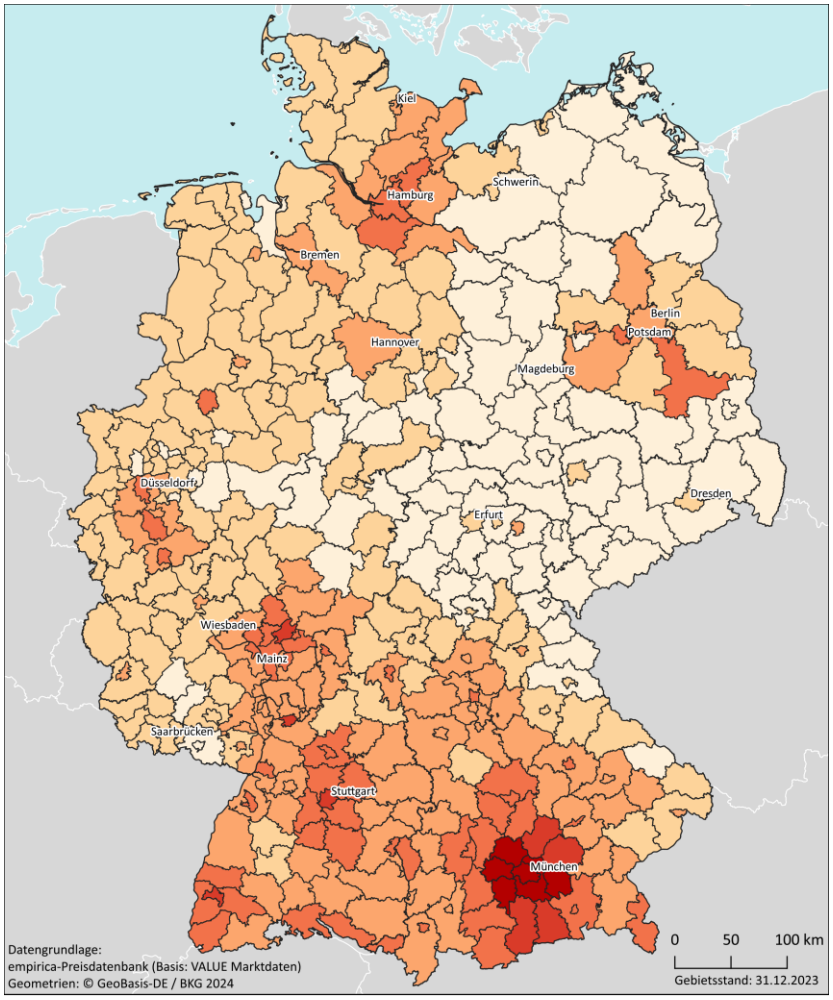
Abbildung 3: Mietobergrenzen im unteren Wohnungsmarktsegment

Vergleichs-raum	Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2023																			
	um 45 m² große Mietwohnungen**				um 60 m² große Mietwohnungen**				um 75 m² große Mietwohnungen**				um 90 m² große Mietwohnungen**				um 105 m² große Mietwohnungen**			
	Höchst-wert d. unteren Fünftels	Höchst-wert d. unteren Viertels	Höchst-wert d. unteren Drittels	Median	Höchst-wert d. unteren Fünftels	Höchst-wert d. unteren Viertels	Höchst-wert d. unteren Drittels	Median	Höchst-wert d. unteren Fünftels	Höchst-wert d. unteren Viertels	Höchst-wert d. unteren Drittels	Median	Höchst-wert d. unteren Fünftels	Höchst-wert d. unteren Viertels	Höchst-wert d. unteren Drittels	Median	Höchst-wert d. unteren Fünftels	Höchst-wert d. unteren Viertels	Höchst-wert d. unteren Drittels	Median
VR A	430	**450**	**480**	**530**	540	550	590	650	680	700	740	800	800	830	850	940	920	**950**	**990**	**1.100**
VR B	400	400	440	480	500	530	550	600	640	650	700	750	750	780	800	900	850	890	920	1.000
VR C	390	400	420	460	500	500	550	600	600	620	650	710	700	720	750	840	750	800	850	940
VR D	380	390	400	450	500	500	530	570	600	600	650	700	700	720	750	820	750	800	860	950

** Nettokaltmieten verfügbarer Mietwohnungen und Miethäuser im unteren Wohnungsmarktsegment in Euro, Wohnfläche +/-10 m². Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdaten).
Hinweis: Alle Werte für Stadt A lassen sich an Abb. 3 ablesen: Die Mieten jeder Wohnungsgrößenklasse entsprechen jeweils einer Linie.

2.3 Darstellungsform: Karte

Abbildung 4: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), hier zum Beispiel 2023: Nettokaltmiete für 60 m²-Wohnungen des unteren Drittels je Landkreis in Deutschland



Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für Deutschland 2023

Nettokaltmieten (Euro/Wohnung pro Monat) für im Jahr 2023 verfügbare, öffentlich inserierte 60-m²-Wohnungen (+/- 10 m²) im unteren Wohnungsmarktsegment (Höchstwert des unteren Drittels)

unter 400 | 400 bis unter 500 | 500 bis unter 600 | 600 bis unter 700 | 700 bis unter 800 | 800 und mehr

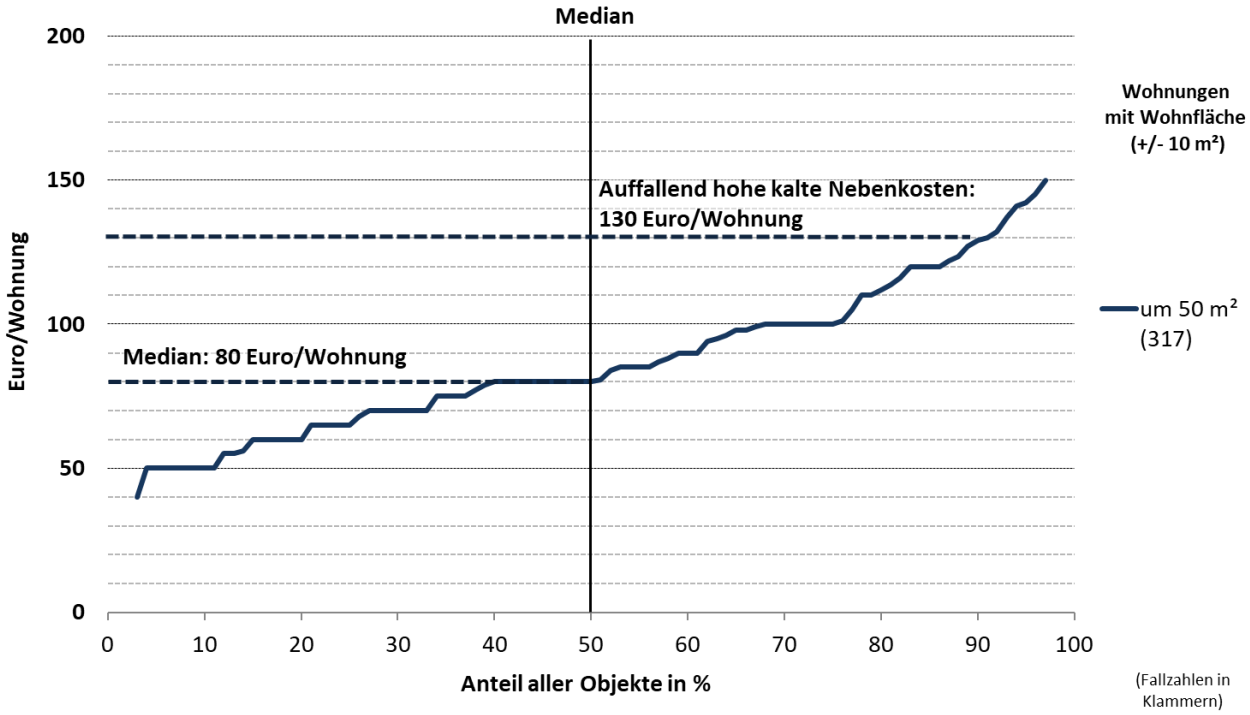
empirica

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

3. Nebenkostenspiegel (empirica)

3.1 Darstellungsform: Grafik

Abbildung 5: HIER: Spektrum der verlangten Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten* in Mietwohnungsangeboten (mit ca. 50 m² Wohnfläche in Stadt A), 2024



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; hier: in Euro/Wohnung. Wohnfläche +/-10 m². - Hinweis: Die Werte für mittlere, auffallend hohe und auffallend niedrige kalte Nebenkosten sind in Abbildung 6 gelb markiert.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

3.2 Darstellungsform: Tabellenauszug

Abbildung 6: Verlangte Abschlagszahlungen für kalte und warme Nebenkosten* für verschiedene Wohnungsgrößen* in Stadt A, 2024

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
Euro/m²	1,65	1,43	1,32	1,20	1,14	2,64	2,29	2,11	1,92	1,82	0,83	0,72	0,66	0,60	0,57
Stadt A	**80**	**90**	**110**	**110**	**130**	**130**	**150**	**170**	**180**	**200**	**40**	**50**	**50**	**60**	**60**

	Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
Euro/m²	1,43	1,25	1,19	1,09	1,03	2,86	2,50	2,38	2,18	2,06	0,72	0,63	0,60	0,55	0,52
Stadt A	**70**	**80**	**100**	**100**	**110**	**140**	**160**	**190**	**210**	**230**	**40**	**40**	**50**	**50**	**60**

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte bzw. warme Nebenkosten in Euro/Wohnung (oder in Euro/m²). Wohnfläche +/-10 m². Hinweis: Die gelb markierten Werte für Stadt A lassen sich an Abbildung 5 ablesen.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

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-Auswertung (Basis: VALUE Marktdaten)“

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.

3.3 Aussagegehalt

Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** sagt aus, bis zu welcher Miethöhe Haushalte vor Ort öffentlich inserierte Wohnungen einer bestimmten Größe im unteren Wohnungsmarktsegment (z.B. unteren Drittel) anmieten können (Abbildung 2, Abbildung 3 und Abbildung 4).

Der **Nebenkostenspiegel (empirica)** basiert auf den Nebenkostenangaben aus Wohnungsinseraten und zeigt deren Streuung nach Wohnungsgrößen vor Ort. Er nennt Richtwerte für „mittlere", „auffallend hohe" und „auffallend niedrige" kalte und warme Nebenkosten in Euro/Wohnung (Abbildung 5 und Abbildung 6).[1]

Nach einem **schlüssigen Konzept** können auf Basis dieser Daten **Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft und Heizung** gemäß SGB II hergeleitet werden (empirica-Konzept). Dabei sind individuelle Ergänzungen möglich, z.B. die Auswertung für länderspezifische Wohnungsgrößenklassen, die Unterteilung des Zuständigkeitsgebiets in mehrere Vergleichsräume und die Aufnahme nicht öffentlich inserierter Wohnungsangebote.[2] Die Ergänzungen werden bei Bedarf 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) **nur einen einzigen Vergleichsraum** bildet und
- wenn die hier dargestellten **Wohnungsgrößen** vor Ort **als angemessenen angesehenen** werden 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) und im Nebenkostenkostenspiegel (empirica) dargestellten Werte bereits den Mietobergrenzen und Nichtprüfungsgrenzen, die sich auch im Rahmen des empirica-Konzepts als Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft und Heizung (Schlüssiges Konzept) ergeben würden.

Die ausgewiesenen Mietobergrenzen im **Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica)** entsprechen denen einer **Basisanalyse des Schlüssigen Konzepts** für einen ganzen Landkreis oder eine kreisfreie Stadt (Abbildung 2 und Abbildung 3): Zu diesen Mieten sind Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments sogar *öffentlich inseriert* zu finden und daher auch verfügbar! Auszüge aus dem **Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica)** können auch unabhängig von der Beauftragung eines s**chlüssigen Konzepts** zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen bestellt werden. Sie sind inhaltlich deckungsgleich, enthalten aber keine textlichen Erläuterungen und sind daher wesentlich kostengünstiger zu erwerben (vgl. **Bestellformular** oben).

Mit den ausgewiesenen Nebenkostengrenzen im Nebenkostenspiegel (empirica) können Leistungsträger (Jobcenter/Sozialämter) die Angemessenheit von Unterkunfts- und Heizungskosten von Bedarfsgemeinschaften prüfen auch hinsichtlich ihrer Nebenkosten schnell einordnen: Unauffällige Nebenkostenzahlungen können (angesichts der üblichen Nebenkosten vor Ort) übernommen werden, auffällige Nebenkosten im Einzelfall hinsichtlich ihrer Entstehung überprüft werden. Dies ist vor allem vor Einzug in eine neue Wohnung wichtig: Denn solange noch keine Jahresabrechnung vorliegt, kann die Angemessenheit der Nebenkosten für Bedarfsgemeinschaften nur anhand der Abschlagszahlungen beurteilt werden. Bisher fehlte ein solcher Nebenkostenspiegel (vgl. **Bestellformular** oben).

---

[1] Vgl. Abbildung 1: Ergänzender **Baustein „Nebenkostenangaben".**

[2] Vgl. Abbildung 1: Ergänzender **Baustein „Aufnahme weiterer Mietangebote"**. Eine zusätzliche Berücksichtigung dieser tendenziell niedrigeren Mieten führt ggf. zu niedrigeren Mietobergrenzen, niemals aber zu höheren.