

## Wohnkosten im unteren Marktsegment – bis 2023

### Bestellformular

Mail: [bonn@empirica-institut.de](mailto:bonn@empirica-institut.de)

#### 1) Schlüssiges Konzept für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß SGB II

- Wir wünschen die **Herleitung von Mietobergrenzen nach einem anerkannten schlüssigen Konzept** inkl. persönlicher Beratung und erläuterndem Bericht zur Vorlage beim Sozialgericht (Abbildung 1).  
Bitte beraten sie uns. **Erstauswertung: ab 9.700,- Euro zzgl. USt.,**  
Aktualisierungen im gleichen Umfang: ab 4.900,- Euro zzgl. USt.

#### 2) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) – Beispieltabelle siehe unten

Wir bestellen einen **Überblick über die Wohnkosten** anmietbarere Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments für fünf Wohnungsgrößenklassen für das Jahr \_\_\_\_\_ (möglich für 2012-2023):

- für alle 400 Landkreise und kreisfreien Städte in **Deutschland** (Karte und Tabelle, Abbildung 2 und Abbildung 4) zum Preis von **4.500,- Euro zzgl. USt.**
- für alle Landkreise und kreisfreien Städte eines **Bundeslands** (Karte und Tabelle, Abbildung 2 und Abbildung 4) zum Preis von jeweils **1.500,- Euro zzgl. USt.**  
für folgende Bundesländer: \_\_\_\_\_
- für einzelne **Landkreise** und kreisfreie Städte (Preise je Landkreis/ kreisfreie Stadt):  
- **Grafik** (gesamtes Mietspektrum, 5 Wohnungsgrößenklassen, Abbildung 3) **450,- Euro zzgl. USt.**  
- **Tabellenauszug** (unteres Fünftel, Viertel, Drittel, Median, Abbildung 4) **250,- Euro zzgl. USt.**  
und zwar für folgende Kreise/kreisfreien Städte: \_\_\_\_\_

#### 3) Abfrage konkreter Verfügbarkeit angemessener Wohnungen

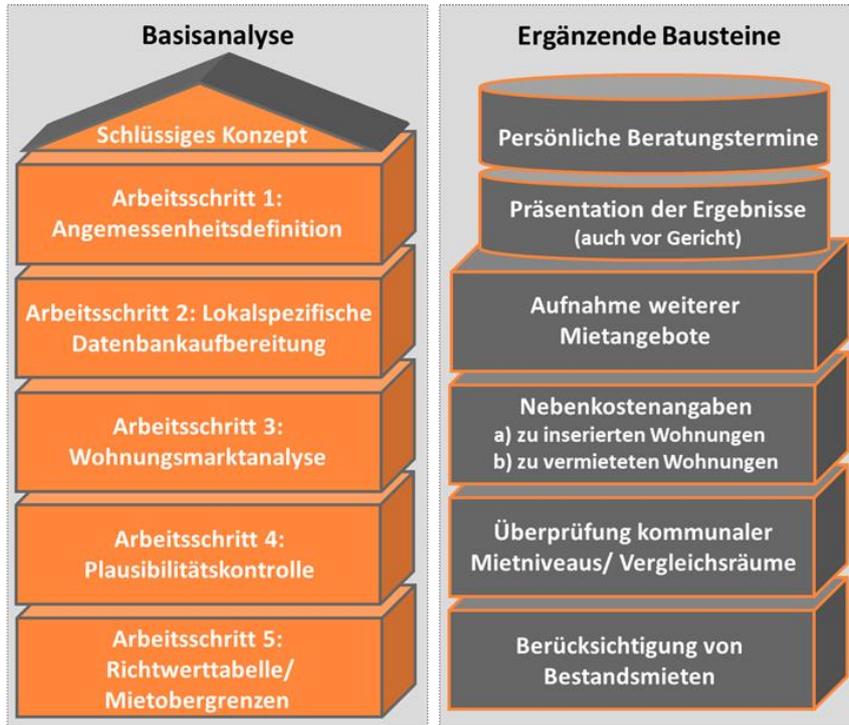
- Wir wünschen Auswertungen zur **konkreten Verfügbarkeit** und zu **Lage- und Ausstattungsmerkmalen** von angemessenen Wohnungen *gemäß bereits vorhandener Mietobergrenzen*. Bitte beraten Sie uns.

**Besteller** Bitte in DRUCKBUCHSTABEN ausfüllen.

Institution	
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

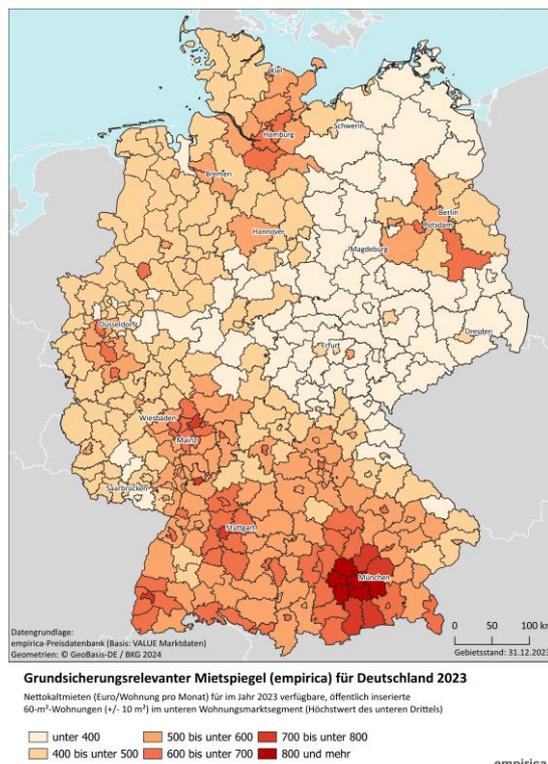


empirica

## 2. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica)

### 2.1 Darstellungsform: Karten

Abbildung 2: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), hier zum Beispiel 2023: Nettokaltmiete für 60qm-Wohnungen des unteren Drittels je Landkreis in Deutschland

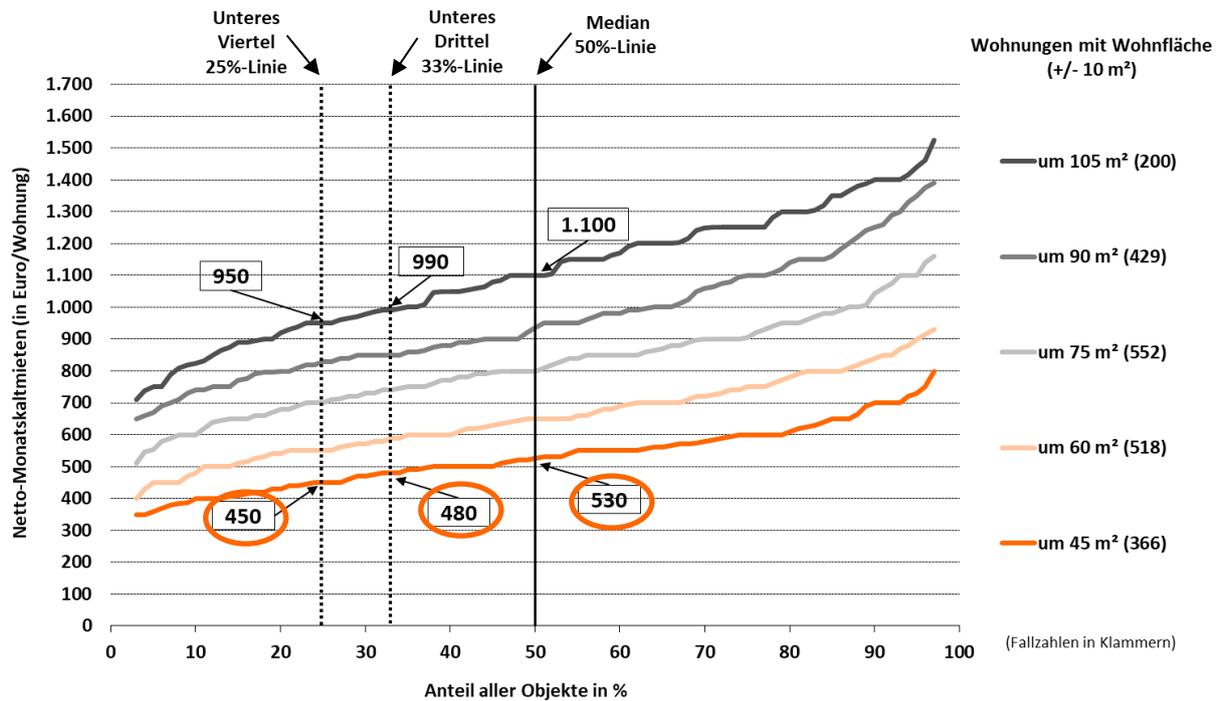


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

### 2.2 Darstellungsform: Grafik

Abbildung 3: Gesamtes Mietspektrum verfügbarer Mietwohnungen in Vergleichsraum A, 2023



Hinweis: Die Werte in den Kästchen sind in Abb. 4 gelb markiert.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

### 2.3 Darstellungsform: Tabelle

Abbildung 4: Mietobergrenzen im unteren Wohnungsmarktsegment

Vergleichsraum	Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2023																			
	um 45 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**				um 60 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**				um 75 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**				um 90 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**				um 105 m <sup>2</sup> 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
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 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-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)“

**Ihre Ansprechpartner:** Lukas Weiden, Tel. 0228/914 89-90, [weiden@empirica-institut.de](mailto:weiden@empirica-institut.de)

empirica ag Zweigniederlassung Bonn, Kaiserstraße 29, 53113 Bonn, [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de).

## 2.4 Aussagegehalt

Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) sagt aus, bis zu welcher Miethöhe Haushalte angesichts der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort öffentlich inserierte Wohnungen einer bestimmten Größe in einem konkreten unteren Wohnungsmarktsegment (z.B. im unteren Drittel) anmieten können.

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 inseriert 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 Grundsicherungsrelevanter 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).<sup>1</sup> 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.

Auszüge aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) können unabhängig vom empirica-Konzept 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).

---

<sup>1</sup> 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.)