

### In der Praxis bewährt

empirica leitet bereits seit 2009 Angemessenheitskriterien her, u.a. in Bayern, Baden-Württemberg, Sachsen, NRW, Rheinland-Pfalz und Niedersachsen. Deutschlandweit arbeiten inzwischen über 1.000 Kommunen mit den empirica-Richtwerten. („Es gibt keine Diskussionen mehr.“ - „Das Problem KdU ist endlich gelöst.“)

Sozialrichter verweisen in Richtercommentaren auf die Vorteile unseres Ansatzes:

Zu beachten ist, dass - anders als noch in früheren Jahren - mittlerweile unabhängige Beratungsunternehmen, wie zB das empirica-Institut ([www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)), umfangreiche Wohnungsmarktbeobachtungen vorgenommen und in Regionaldatenbanken so aufbereitet haben, dass dort relevantes Datenmaterial (...) abgerufen werden kann. (...) Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb ohnehin anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen nicht nur lediglich eine Ansammlung von Daten, sondern auch bereits deren Auswertung unter Beachtung eines nach Auffassung des Leistungsträgers schlüssigen Konzepts abgefragt werden kann. Der vom Leistungsträger zu betreibende Aufwand verringert sich dadurch wesentlich.“ (§22 Rn44).\*

\*Löns, Herold-Tews, SGB II, 3. Auflage, 2011.



### Forschung und Beratung



Regional-  
datenbank



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

### Büro Leipzig - komet-empirica gmbh

#### Regionalentwicklung, Stadtentwicklung,

#### Immobilienforschung GmbH

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

Fon: 0341 / 96008-20

Fax: 0341 / 96008-30

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

Jetzt anmelden für den kostenlosen Newsletter

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

## Schlüssiges Konzept

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

**empirica**

**Gerne erstellen wir Ihnen ein  
unverbindliches Angebot:**

**Dipl.-Volkswirtin Petra Heising**

Tel.: 0228 / 91489-70

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

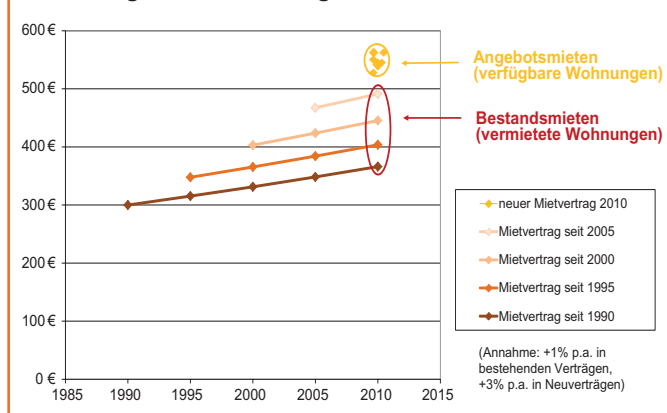
## Einfach und pragmatisch

Wir denken vom Ende her. Das macht es so einfach: Wir werten nicht erst aus, was vermietete Wohnungen kosten, um dann ggf. festzustellen, dass verfügbare Wohnungen aber teurer sind. Wir zeigen Ihnen direkt die aktuellen Marktmieten für verfügbare Wohnungen - von der einfachsten zur luxuriösesten.

## Nah am Wohnungsmarkt

Bei steigenden Mieten kosten verfügbare Wohnungen mehr als vermietete Wohnungen. Die Mieten vermieteter Wohnungen (Bestandsmieten) als Richtwert anzusetzen, kann zu Schwierigkeiten führen: Denn sobald eine vermietete Wohnung verfügbar wird, wird der Vermieter die aktuelle Marktmiete verlangen. Zu den Bestandsmieten sind dann keine Wohnungen mehr verfügbar.

**Abb. 1: Unterschiede zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten bei steigendem Mietniveau**

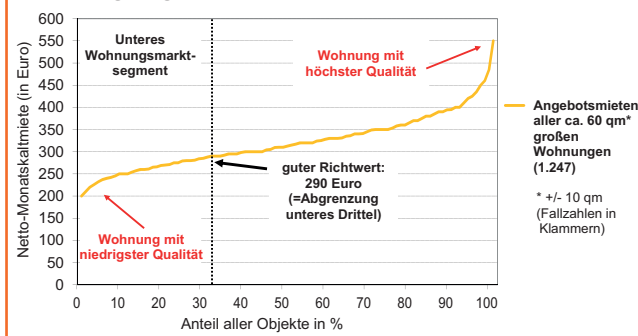


Unsere Methodik: Wir sortieren alle Angebotsmieten einer Wohnungsgrößenklasse (gelbe Punkte, Abb.1) nach ihrer Höhe (gelbe Kurve, Abb. 2). Dann wird erkennbar, was verfügbare Wohnungen aktuell am Markt kosten - von der einfachsten zur luxuriösesten.

## Transparent

Die Mieten des unteren Wohnungsmarktsegments lassen sich ablesen. Das schafft Transparenz.

**Abb. 2: 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.

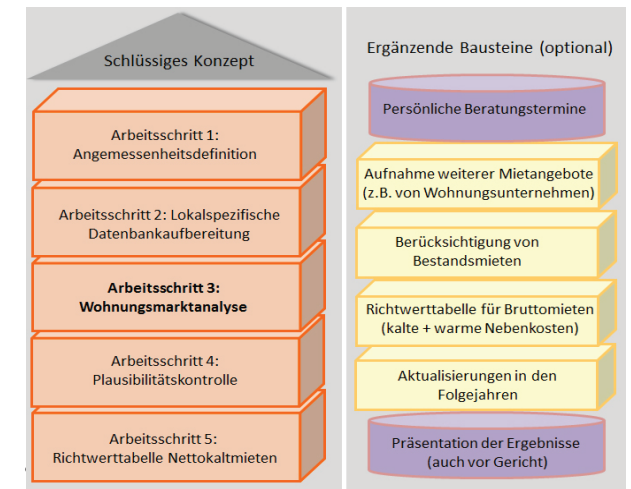
Überprüfen Sie so auch bestehende Richtwerte: Steht allen Haushaltsgrößen die gleiche Qualität zu? Wir sorgen dafür. Immer gleich. Überall gleich.

## Auf valider Datengrundlage

Die empirica-Preisdatenbank ist eine der größten Mietpreisdatenbanken ihrer Art in Deutschland:

- Deutschlandweit recherchierte Immobilieninserate aus zahlreichen Quellen (Internet + Printmedien)
- Mehrstufige Dopplerbereinigungen im Querschnitt (über alle Medien) und Längsschnitt (Zeitverlauf)
- Plausibilitäts- und Validitätsprüfungen
- Repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungsangebote
- Lokalspezifische Anreicherungen möglich
- Hochaktuell (inkl. Mieten des letzten Quartals)

## Passgenau für jede Kommune - als Baukasten-system konzipiert



## Günstig und schnell

- Basisanalyse mit erläuterndem Bericht: 7.500€ plus 600€ je Vergleichsraum (zzgl. USt.)
- Bearbeitungsdauer: 6 bis 8 Wochen
- Jährliche Aktualisierung möglich - zum halben Preis