

Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten

Diskussion über die Sinnhaftigkeit ihrer Deckelung

empirica Paper Nr. 259



empirica

empirica ag

Büro Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0

Büro Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 914 89-0

www.empirica-institut.de

ISSN 2510-3385

Autoren

Petra Heising, Lukas Weiden, Matthias Nostadt

Download

http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi259phlwmn.pdf

Dezember 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund	1
2.	Sozialpolitischer Unterschied zwischen Grundmiete und Nebenkosten	1
3.	Datengrundlagen zu Nebenkosten.....	2
3.1	Datenquellen.....	2
3.2	Vergleichende Auswertungen für eine konkrete Stadt.....	3
4.	Die Frage nach der Angemessenheit von Nebenkosten	6
5.	Die Frage nach dem geeigneten Prüfschema.....	7
6.	Zusammenfassung.....	9
7.	ANHANG	11
	EMPIRICA WORKING PAPERS	12
	EMPIRICA REGIO.....	15
a.	Wohnungsmarktreports direkt online kaufen.....	15
b.	empirica regio Marktstudio	15
c.	Gebündelte Wohnungsmarktexpertise	15

1. Hintergrund

Wohnkosten von Hilfeempfängern („Bedarfe für Unterkunft und Heizung“) werden in voller Höhe vom Staat finanziert, jedenfalls soweit sie „angemessen“ sind (§ 22 SGB II). Da der Gesetzgeber nicht definiert hat, was er unter „angemessen“ versteht, müssen Jobcenter und Sozialämter diesen unbestimmten Rechtsbegriff selbst definieren – meist durch Nennung einer Obergrenze, bis zu der die Wohnkosten in voller Höhe übernommen werden (Angemessenheitsgrenzen).

Bei Klagen gegen diese Obergrenzen haben sich Sozialgerichte bisher vor allem mit den *Datenquellen und Methoden* zur Herleitung dieser Grenzen geäußert, nicht aber zum verwendeten *Prüfschema*. Dabei können Mietobergrenzen bei jeder Datenquelle großzügig oder weniger großzügig gezogen werden. Grundsätzlich gilt immer: Je mehr man Hilfeempfängern zur Deckung ihrer Wohnkosten zahlt, desto besser können sie wohnen. Mit jeder Mietobergrenze schränkt man Hilfeempfänger bei der Wohnungsauswahl ein. Das ist klar. Aber im Hinblick auf die konkrete Wohnungsauswahl macht es zudem auch noch einen Unterschied, ob sich die Angemessenheitsgrenzen auf die *Nettokaltmieten* beziehen (und die ebenfalls anfallenden Wohnnebenkosten zusätzlich erstattet werden), oder aber auf die *Bruttokaltmiete* (und nur die tatsächlichen Heizkosten zusätzlich erstattet werden) oder aber auf die *Bruttowarmmiete* (und keinerlei Nebenkosten zusätzlich erstattet werden). Mit diesem Umstand haben sich bisher weder Gesetzgeber noch Sozialgerichte auseinandergesetzt. Zumal eine Vorfrage diesbezüglich auch noch nicht geklärt ist: **Wie definiert man die Angemessenheit von Nebenkosten?**

Sozialgerichte haben von Leistungsträgern schon detaillierte Nachbesserungen dahingehend verlangt, dass die Obergrenze für die monatliche *Grundmiete* einer Wohnung auf 1 Euro genau (!) anzugeben sei und dass dazu bei 49 Cent auf- und nicht abzurunden sei. Gleichzeitig akzeptieren sie anstandslos, wenn Leistungsträger *Nebenkosten* nur bis zu einer *mittleren* Höhe erstatten (wie z.B. bei Betriebskostenspiegeln). Naturgemäß hat ein beachtlicher Teil (per Definition: rund die Hälfte!) aller Wohnungen aber *höhere* Wohnnebenkosten. Mit welcher Begründung ist es in Ordnung, wenn Nebenkosten für einen Großteil der Wohnungen (und Haushalte) *nicht* voll erstattet wird? Wie kann der Leistungsträger sicherstellen, dass die „Bedarfe für Unterkunft und Heizung“ dennoch für jeden Leistungsempfänger gedeckt werden? Um eine sachliche Diskussion darüber anzustoßen, werden im Folgenden Höhe und Streuung von Wohnnebenkosten an einem konkreten Beispiel dargestellt.

2. Sozialpolitischer Unterschied zwischen Grundmiete und Nebenkosten

Das Bundessozialgericht hat den Begriff der Angemessenheit derart konkretisiert, dass Leistungsempfängern kein gehobener Wohnstandard finanziert werden muss. Das ist nachvollziehbar. Die Wohnbedarfe von Hilfeempfängern müssen zwar gedeckt werden, aber einfache Wohnungen reichen aus. Jedem ist klar, dass gute Wohnungen teurer sind als schlechte, dass die Grundmiete also vom Wohnstandard abhängt. Insofern verhindert eine Deckelung der Grundmiete die Anmietbarkeit von Luxuswohnungen. Soweit ist alles gut.

Doch wie verhält es sich mit der **Begrenzung der Nebenkosten**? Nebenkosten spiegeln nicht den Wohnstandard wider. Bei Heizkosten ist das offensichtlich. Höhere Heizkosten lassen nicht auf eine höhere Wohnqualität schließen. Eher ist es umgekehrt: Einfache, unsanierte Wohnungen haben tendenziell *höhere* Heizkosten als hochwertige Neubau-

wohnungen. Bei den kalten Nebenkosten ist kein Zusammenhang erkennbar: Die Grundsteuer hängt bisher nicht direkt vom aktuellen Immobilienwert ab. Auch Müllgebühren und Kaltwasserkosten sind unabhängig vom Wohnungsstandard. In Mehrfamilienhäusern kann der einzelne Mieter wenig zur Senkung dieser Kosten beitragen. Grundsteuern und Müllgebühren werden kommunal festgesetzt und können sich je nach Haushaltslage ändern. Dadurch gibt es im Hinblick auf die Wohnnebenkosten schlichtweg „teure“ und „weniger teure“ Kommunen. Es sollte also offen diskutiert werden, unter welchen Umständen es überhaupt gerechtfertigt ist, Bedarfsgemeinschaften die angefallenen Nebenkosten **nicht** in voller Höhe zu erstatten. Denn dann bleibt ihnen nur, die Nebenkosten aus dem Regelsatz zu zahlen. Das ist nicht so gedacht.

3. Datengrundlagen zu Nebenkosten

3.1 Datenquellen

In jedem Mietvertrag wird individuell auch vereinbart, welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind (Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, Allgmeinestrom, Heiz- und Heiznebenkosten, Grundsteuer u.a.). Im Gegensatz zur Nettokaltmiete wird die Höhe der einzelnen Nebenkostenpositionen nicht am Markt ausgehandelt, sondern extern vorgegeben, etwa durch kommunale Gebührensatzungen, die Versicherungswahl des Vermieters, dem Effizienzgrad der Heizung, den Energiepreisen am Weltmarkt usw. Durch sein Verhalten kann der Mieter die Höhe der Nebenkosten kaum beeinflussen. Vielmehr variieren Nebenkosten von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart), von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) und von Wohnung zu Wohnung je nach Lage im Gebäude (Heizkosten).

Es gibt **verschiedene Datenquellen**, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Mögliche Datenquellen sind z. B. (1) monatliche Einzeldaten von **Jobcentern und/oder Sozialämtern** zu den Nebenkosten von Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden¹, (2) tagesscharfe Einzeldaten zu den in **Wohnungsinseraten** genannten Nebenkostenabschlagszahlungen (Quelle: Angebotsmietendatenbanken, z.B. empirica-systeme Marktdatenbank) und (3) monatliche Einzeldaten von **Wohnungsunternehmen** zu den Nebenkosten von Wohnungen in ihren Beständen (die allerdings nicht in jeder Kommune vorkommen und auch nur einen gewissen Teil des Wohnungsmarkts darstellen).² Zudem gibt es (4) den jährlichen **Betriebskostenspiegel** des Deutschen Mieterbundes (der allerdings nur Durchschnittswerte je Quadratmeter Wohnfläche pro Bundesland ausweist und nur zeitverzögert erscheint). Er zeigt, welche Nebenkosten im Durchschnitt am höchsten sind (vgl. Anhang). Eine weitere Datenquelle (5) ist der **„Mikrozensus Wohnen“**, der auf einer Hochrechnung befragter Haushalte beruht, aber nur alle fünf Jahre erhoben wird und unterhalb der Kreisebene nicht kleinräumig auswertbar ist. Für Heizkosten wird häufig auch der **Heizspiegel** für Deutschland von co2online verwendet (Datenquelle 6), dessen Werte sich auf ganze Gebäude beziehen (so dass der erhöhte Heizbedarf von klimatisch exponierten Eckwohnungen nicht berücksichtigt wird) und dessen Werte sich eben nur auf ganz Deutschland beziehen (obwohl es wärmere und kühlere Gebiete in Deutschland gibt).

¹ Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesanstalt für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

² Es handelt sich auch nur um die Daten von Wohnungsunternehmen, die bereit sind, ihre Daten zur Verfügung zu stellen. Die Datenquelle ist also nur punktuell verfügbar.

3.2 Vergleichende Auswertungen für eine konkrete Stadt

Am besten auswertbar sind die Datenquellen (1) und (2), da sie **deutschlandweit** als **Einzeldaten** vorliegen und daher nach Zeit, Ort und Wohnungsgrößen gefiltert werden können und somit auch Aussagen für verschiedene Jahre, Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume ermöglichen. Ein weiterer Vorteil: Sie beziehen sich auf ganz konkrete Wohnungen, berücksichtigen also die tatsächlich vorhandenen Kommunalgebühren, Grundsteuern, Häuserdämmungen, Heizungsarten usw. vor Ort. Mit den Einzeldaten lässt sich die gesamte Streuung darstellen. Es werden also nicht nur Durchschnittswerte abgebildet, sondern das gesamte Kostenspektrum, so dass auch „Ausreißer“ sichtbar werden. Die folgenden Auswertungen vergleichen die Aussagen beider Datenquellen:

- **Nebenkosten bewohnter Mietwohnungen:** Datengrundlage (1) umfasst die Nebenkosten von vermieteten Wohnungen vor Ort auf Basis der Daten, die Jobcenter (SGB II) bzw. Sozialamt (SGB XII) bereitstellen können.³ Grundlage sind die tatsächlich gezahlten, lokalen, empirisch ermittelten aktuellen Nebenkosten von **bewohnten** Mietwohnungen vor Ort.
- **Nebenkosten anmietbarer Mietwohnungen:** Datengrundlage (2) umfasst die Nebenkostenangaben in Wohnungsinseraten. Sie können als Streuung aus Angebotsmietdatenbanken herausgefiltert werden und beziehen sich dann (sofern im Inserat genannt) auf den gesamten Mietwohnungsmarkt, d.h. auf alle Wohnstandards, die aktuell öffentlich inseriert vor Ort **anmietbar** sind.

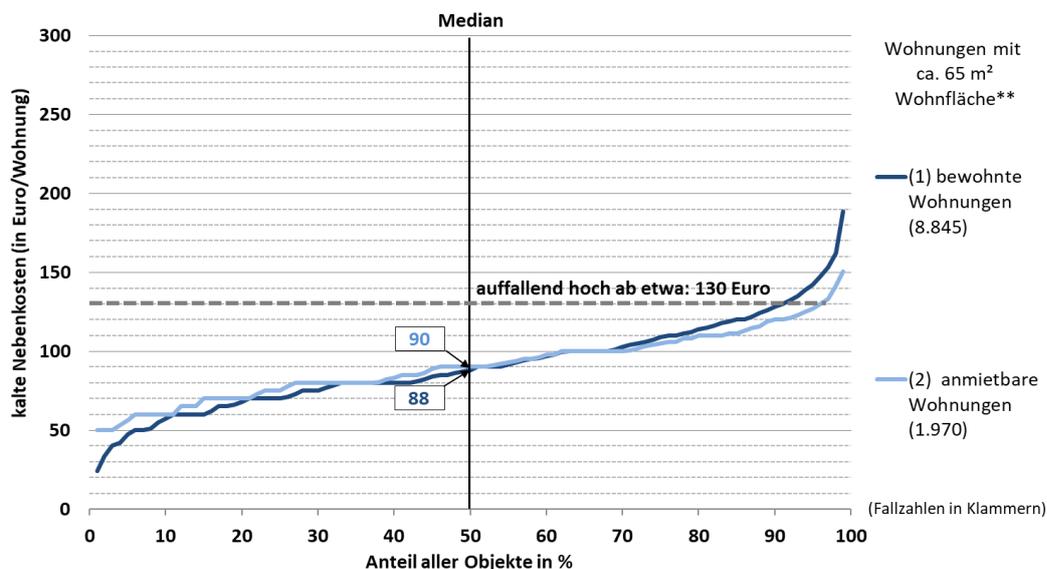
Auf den ersten Blick mag es den Anschein haben, dass Datengrundlage (1) zu Zirkelschlüssen führt, weil die Angemessenheit der Nebenkosten von Hilfeempfängern an der Höhe der Nebenkosten von Hilfeempfängern festgemacht wird. Dies ist aber nicht der Fall: Die verwendeten Informationen beziehen sich nur auf die Frage, welche Nebenkosten **bei welcher Wohnungsgröße** an welchem Ort anfallen. (Ob die Wohnung für die Anzahl der Bewohner angemessen groß ist oder nicht, spielt hier keine Rolle.) Die Frage ist eher, ob Haushalte mit eigenem Einkommen in den gleichen Wohnungen wirklich andere Nebenkosten hätten (und falls ja, ob diese eher höher oder niedriger wären).

Beispielhaft werden im Folgenden beide Datenquellen nach derselben Stadt und der gleichen Wohnungsgröße gefiltert und die jeweils genannten Nebenkosten grafisch dargestellt (als aufsteigende Linie, zu kalten bzw. warmen Nebenkosten: vgl. Abbildung 1 und Abbildung 2):⁴ Die dunklere Linie zeigt jeweils die Nebenkosten von über 8.000 Mietwohnungen mit etwa 65 m² Wohnfläche, die in Stadt A von Hilfeempfängern (SGB II/XII) bewohnt werden. Die helle Linie zeigt die Nebenkosten von knapp 2.000 gleichgroßen Wohnungen in der gleichen Stadt, wie sie in Online-Wohnungsinseraten genannt werden. Es handelt sich also jeweils um ganz andere Wohnungen (erstere sind bewohnt, letztere sind anmietbar). Dennoch verlaufen die Kurven sehr ähnlich!

³ Jobcenter und Sozialämter besitzen einen großen Fundus an Nebenkostenkostendaten, weil jeder Hilfeempfänger sie nachweisen muss und diese dann (inzwischen meist digital) archiviert werden. - Im BMAS-Forschungsbericht 478 werden die SGB II-Daten sogar als „die bestmögliche regionalisierte Datenquelle“ zu kalten Nebenkosten bezeichnet (S. 188); dies gelte auch für warme Nebenkosten (S. 193). Quelle: BMAS: Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung (...), Download unter: <http://www.bmas.de/DE/Service/Medien/Publikationen/Forschungsberichte/Forschungsberichte-Arbeitsmarkt/fb478-ermittlung-existenzsicherende-bedarfe.html>

⁴ Die Beispielauswertungen beziehen sich auf Mietwohnungen mit etwa 65 m² Wohnfläche (+/- 10 m²) in einer deutschen Großstadt. Die Datenerhebung erfolgte jeweils 2018.

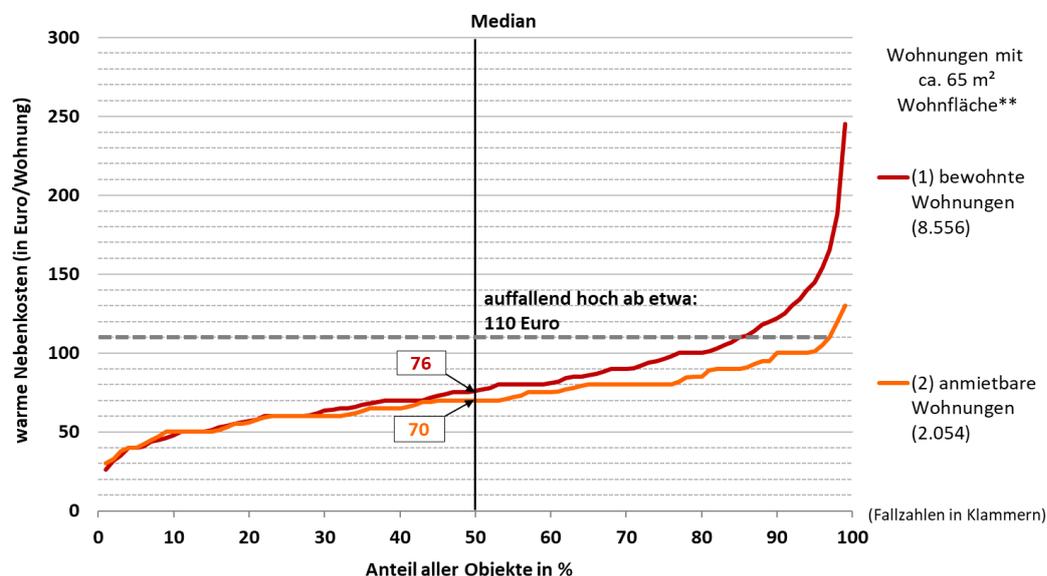
Abbildung 1: Streuung der Betriebskosten von gleichgroßen Wohnungen in Stadt A, 2018*



* Datenquelle (1): Monatsabschlüsse für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden - Datenquelle (2): In Wohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für Mietwohnungen - ** Wohnungsgrößenklasse: +/-10 m².

Quelle: Datenquelle (1): Jobcenter und Sozialamt (Okt. 2018 bzw. Juli 2017 bis Juni 2018); Datenquelle (2): empirica-systeme Marktdatenbank (Quartale IV/2017 bis III/2018). **empirica**

Abbildung 2: Streuung der Heizkosten von gleichgroßen Wohnungen in Stadt A, 2018*



* Datenquelle (1): Monatsabschlüsse für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden - Datenquelle (2): In Wohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für Mietwohnungen - ** Wohnungsgrößenklasse: +/-10 m².

Quelle: Datenquelle (1): Jobcenter und Sozialamt (Okt. 2018 bzw. Juli 2017 bis Juni 2018); Datenquelle (2): empirica-systeme Marktdatenbank (Quartale IV/2017 bis III/2018). **empirica**

Das Ergebnis mag überraschen:

- **1. Überraschung: Die Kurven liegen übereinander!** Das bedeutet: Höhe und Streuung der Nebenkosten sind in beiden Datenquellen gleich! Im Mittel liegen die von Vermietern in Inseraten genannten Abschlagszahlungen auf gleichem Niveau, wie die Nebenkostenzahlungen von bereits bewohnten Wohnungen, deren Nebenkosten ja häufig schon aus dem Vorjahr bekannt sind.⁵ Offenbar sind die Schätzungen der Vermieter bei Neuvermietung relativ gut.
- **2. Überraschung: Größer als die Unterschiede zwischen den Datenquellen sind die Unterschiede zwischen (gleichgroßen) Wohnungen in derselben Stadt!** Die monatlichen kalten Nebenkosten reichen nach beiden Datenquellen von etwa 30 Euro (niedrigste kalte Nebenkosten) bis etwa 170 Euro (höchste kalte Nebenkosten) – pro Monat und Wohnung!
- **3. Überraschung: Unterschiede gibt es nur am oberen Ende der Heizkosten!** Auch die Spanne der Heizkosten ist enorm: Sie reicht monatlich von rund 20 Euro/Wohnung (niedrigste Heizkosten) bis hin zu 140 bzw. sogar 250 Euro/Wohnung. Allerdings fällt auf, dass die Werte nach Datenquelle 1 (bewohnte Wohnungen) **am oberen Rand deutlich höher** ausschlagen als die Werte nach Datenquelle 2 (öffentlich inserierte Wohnungen). Hier könnte sich zeigen, dass Hilfeempfänger tendenziell in einfacheren Wohnungen wohnen.⁶ Einfache Wohnungen sind tendenziell schlechter saniert als die - zum Teil hochwertigen - öffentlich inserierte Wohnungen. Hintergrund ist, dass unter den inserierten Wohnungen auch Neubauwohnungen sind und dass ältere Wohnungen meist erst saniert werden, bevor sie zur Neuvermietung angeboten werden.

Fazit: Obwohl sich die Daten von Jobcentern und Sozialämtern naturgemäß nur auf Wohnungen beziehen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, sind deren Nebenkosten **nicht grundsätzlich anders** als die Nebenkosten von anderen Mietwohnungen! Das mag zunächst erstaunen, liegt aber daran, dass sich die kalten Nebenkosten von einfachen (besonders günstigen) Wohnungen eben kaum von den Nebenkosten „normaler“ (nicht besonders günstigen) Wohnungen unterscheiden. Selbst bei den Heizkosten verlaufen die Kurven im unteren Bereich auf gleicher Höhe. Lediglich am oberen Rand der Heizkosten zeigen sich Unterschiede zwischen bewohnten und inserierten Wohnungen: Unter den bewohnten Wohnungen gibt es noch einige mit sehr hohen Heizkosten, weil (noch) nicht alle saniert sind. Bevor Wohnungen zur Neuvermietung angeboten werden, werden sie energetisch aufgewertet, so dass es diese extrem hohen Heizkosten unter ihnen nicht mehr gibt.

⁵ Die Mediane der kalten Nebenkosten liegen bei monatlich 88 bzw. 90 Euro, die der warmen bei 76 bzw. 70 Euro (Abbildung 1 und bzw. Abbildung 2). Auch bei anderen Wohnungsgrößen sind die Mediane ähnlich.

⁶ Die hier betrachteten *bewohnten* Wohnungen werden zwar alle von Hilfeempfängern bewohnt; theoretisch könnte es sein, dass „normale“ Haushalte in den gleichen Wohnungen *niedrigere* Heizkosten hätten (etwa will sie sparsamer heizen). Aber vermutlich haben auch die (teils älteren) Wohnungen von Haushalten mit *eigenem* Einkommen am oberen Ende höhere Heizkosten als Wohnungen, die zur Neuvermietung angeboten werden.

4. Die Frage nach der Angemessenheit von Nebenkosten

Mit diesem Kostenverlauf vor Augen stellt sich die Frage, was denn nun „angemessene“ Nebenkosten sind. Oder anders gefragt: **Welche Nebenkosten sind unangemessen?** Anders als bei der Grundmiete hat ihre Höhe offenbar nichts mit dem Wohnstandard zu tun, so dass eine Deckelung nicht dem Zweck dient, einen gehobenen Wohnstandard auszuschließen. Die Deckelung hoher Nebenkosten, die aufgrund hoher Grundsteuern zustande kommen, dürften nicht „unangemessen“ sein. Hohe Heizkosten zu deckeln ist noch bedenklicher: Schließlich hat man Hilfeempfänger bewusst auf einen einfachen (meist unsanierten) Wohnstandard verwiesen. Dann kann man die damit unmittelbar verbundenen (relativ hohen) Heizkosten schlecht als unangemessen bezeichnen!

Was genau soll bei der Frage der Angemessenheit von Nebenkosten eigentlich geprüft oder verhindert werden? Dass Hilfeempfänger bei geöffnetem Fenster heizen, ständig Wasser laufen lassen oder zu viel Müll produzieren? Das ist denkbar, zieht aber weitere Fragen nach sich: Wieviel Kosten lassen sich durch ein geändertes Verhalten einsparen, wenn gleichzeitig Grundsteuer und Müllentsorgungskosten hoch bleiben? Sind nicht alle Nebenkosten angemessen, solange sie belegt werden und vom Vermieter korrekt abgerechnet wurden? Oder geht es vor allem darum, dass Mieter, die in „zu großen“ Wohnungen wohnen, die dadurch erhöhten Nebenkosten selbst tragen sollen? Diese Fragen wurden vom Gesetzgeber in dem lapidaren Satz „sofern diese angemessen sind“ noch nicht konkretisiert.⁷

In der Praxis verwenden viele Leistungsträger der Einfachheit halber als Grenzwerte für kalte Nebenkosten den **Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes** für ihre Bundesland (vgl. im Anhang, Abbildung 5) und als Grenzwert für Heizkosten den bundesweiten **Heizspiegel für Deutschland von co2online**. Zur Festlegung einer Obergrenze für angemessene kalte Nebenkosten addieren sie aus dem Betriebskostenspiegel alle Positionen, die keine Heizkosten sind, und multiplizieren diese Durchschnittswerte für jede Haushaltsgröße mit der jeweils angemessenen Wohnfläche (vgl. im Anhang, Abbildung 5). Die Mietobergrenzen für angemessene Bruttokaltmieten ergeben sich durch Addition der angemessenen Nettokaltmiete. Als Obergrenze für angemessene Heizkosten verwenden sie häufig die rechte Spalte („zu hoch“) des Heizspiegels für Deutschland *für die verwendete Energieart* und multiplizieren diesen mit der angemessenen Wohnfläche.⁸ Dabei stellt sich hier zusätzlich noch die Frage, ob Heizkosten nur dann unangemessen sein sollen, wenn sie *für die verwendete Energieart* relativ hoch sind, oder auch dann, wenn sie *insgesamt* hoch sind. Letztlich ist auch dies keine statistische, sondern eine sozial- und klimapolitische Frage: Hält man Wohnungen, die mit Elektroöfen geheizt werden, an sich für unangemessen? Oder nur die Wohnungen mit Elektroöfen, die unter allen Wohnungen mit Elektroöfen besonders hohe Heizkosten haben?

⁷ Hinzu kommt ein anderes Problem: Wenn von „Nebenkosten“ bei der Angemessenheitsprüfung gesprochen wird, so sind genau genommen nur die monatlichen „Abschlagszahlungen für Nebenkosten“ gemeint. Denn nur diese sind aktuell (schon) bekannt. Die tatsächlichen Nebenkosten einer Wohnung können erst nach Vorlage der Jahresabrechnung bewertet werden. In der Praxis ist eine nachträgliche Umzugsaufforderung aber schwierig.

⁸ Der Herausgeber des Heizspiegels hält ihn selbst *nicht* dafür geeignet: „Immer wieder nutzen Jobcenter und Sozialämter den Heizspiegel, um die Angemessenheit der Heizkosten von Haushalten zu prüfen. Heizspiegel-Herausgeber co2online wendet sich gegen diese Praxis. Denn der Heizspiegel eignet sich nicht zur Prüfung der Heizkosten von Wohnungen.“ Quelle: <https://www.heizspiegel.de/heizkosten-verstehen/hartz-iv/>

Fazit: Jedenfalls muss der Wohnbedarf gedeckt werden. Eine Kürzung der Nebenkosten kann also nur berechtigt sein, wenn der Mieter die Nebenkosten durch sein Verhalten senken könnte (Wasserverbrauch, Energieverbrauch, Umzug in eine kleinere Wohnung). Um dies zu beurteilen, hilft es zu wissen, was denn „typischerweise“ für eine angemessene große Wohnung in dieser Stadt an Nebenkosten anfällt. Dies ist aus Abbildung 1 und Abbildung 2 ablesbar: Solange die Nebenkosten „im grünen Bereich“ liegen, ist gegen ihre Übernahme ja zunächst nichts einzuwenden. Pragmatisch ist daher die Festlegung einer **Nichtprüfungsgrenze**.⁹ Erst wenn diese überschritten wird, wird im Einzelfall der Grund dafür gesucht. Wenn sich dabei herausstellt, dass die Nebenkosten so hoch sind, weil der Mieter in einer unangemessen großen Wohnung wohnt, ständig Wasser laufen lässt oder bei geöffnetem Fenster heizt, kann man die Kostenübernahme auf die vor Ort ansonsten typischen Kosten reduzieren. Bei der Höhe gibt es einen gewissen Spielraum: Wenn man als Nichtprüfungsgrenze die *mittleren* Kosten ansetzt (Abbildung 1: 90 Euro), muss man die Nebenkosten von rund der Hälfte aller Haushalte bzw. Wohnungen im Einzelfall auf ein Verschulden des Mieters hin überprüfen. Das scheint nicht leistbar. Pragmatischer ist es daher, eine Einzelfallprüfung nur bei „auffallend hohen“ Nebenkosten vorzunehmen (Abbildung 1: also z.B. erst ab 130 Euro).

5. Die Frage nach dem geeigneten Prüfschema

Nach diesen Vorüberlegungen lässt sich nun auch die ursprüngliche Frage nach dem geeigneten **Prüfschema** diskutieren. Bekanntermaßen setzt sich der Wohnbedarf aus den drei Komponenten „Grundmiete“, „Betriebskosten“ und „Heizkosten“ zusammen. Auch wenn alle Daten vorliegen und für jede Komponente eine Obergrenze formuliert wurde, ist noch nicht klar, was passiert, wenn nicht alle, sondern nur ein oder nur zwei Komponenten den Grenzwert überschreiten. Die Frage nach dem „richtigen“ Prüfschema wird sozialpolitisch und sozialgerichtlich bisher wenig diskutiert.

Verschiedene Prüfschemata sind denkbar:

Ohne Verrechnungsmöglichkeit: Der Leistungsträger kann Grundmiete und Nebenkosten jeweils **separat** auf ihre Angemessenheit hin prüfen (Komponentenprüfung). Die **Nettokaltmiete** wird nur bis zu einer gewissen Mietobergrenze anerkannt, um Luxuswohnungen auszuschließen. **Nebenkosten** werden anerkannt, solange sie nicht auffallend hoch sind (Nichtprüfungsgrenze).¹⁰ Damit werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt und dennoch - wie in § 22 SGB II verlangt - auf ein angemessenes Maß begrenzt.

Mit Verrechnungsmöglichkeit: Alternativ kann man eine Verrechnung zwischen den Komponenten ermöglichen: Wenn z. B. eine zu hohe Nettokaltmiete (gehobener Standard) bei entsprechend niedrigeren *kalten* Nebenkosten dennoch angemessen sein soll, dann sollte die Angemessenheit anhand der **Bruttokaltmiete** geprüft werden. Typischerweise addieren Leistungsträger zur Herleitung eines „Richtwerts für angemessene Bruttokaltmieten“ den „Richtwert für angemessene Nettokaltmieten“ mit dem „Grenzwert für kalte Nebenkosten“.

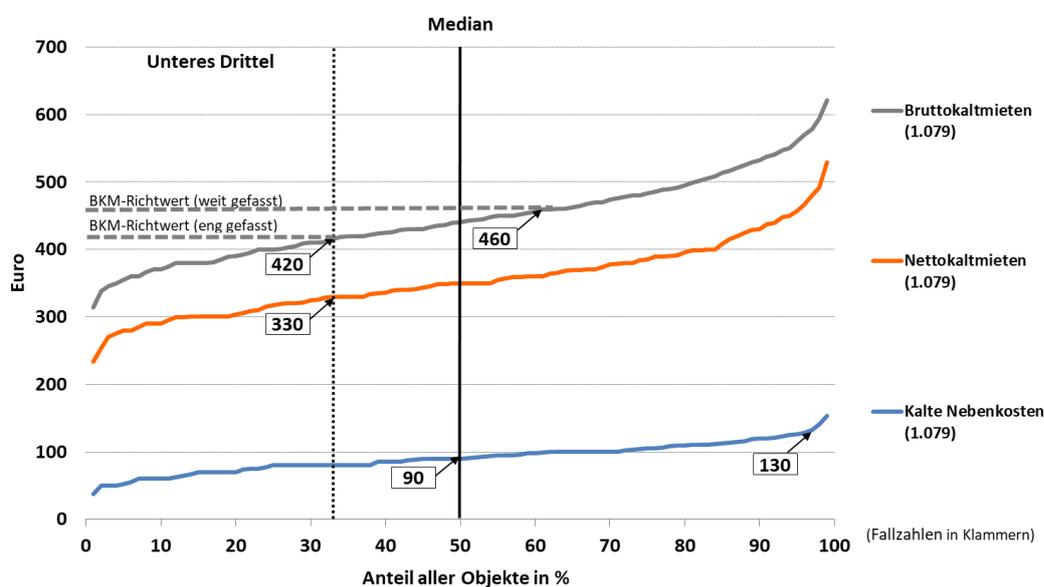
⁹ Genaugenommen müsste man für jede Einzelposition der Nebenkosten eine eigene Nichtprüfungsgrenze festlegen. Denn nur dann lässt sich beurteilen, ob die Versicherungen des Vermieters (für die der Mieter nichts kann) oder der Wasserverbrauch (den der Mieter sehr wohl beeinflussen kann) auffallend hoch ist. Ein Vergleich aller Einzelpositionen für jeden Einzelfall ist in der Praxis der Jobcenter aber nicht leistbar.

¹⁰ Die Komponentenprüfung kann bei auffallend niedrigen Heizkosten noch um einen Klimabonus ergänzt werden, um auch sanierte (und daher etwas teurere) Wohnungen als angemessen anzuerkennen.

Das heißt: Anders als häufig behauptet ist eine Verrechnungsmöglichkeit für Hilfeempfänger (wie die Bruttokaltmiete) nicht unbedingt „großzügiger“! Zwar können zu hohe Nettokaltmieten bei entsprechend niedrigeren kalten Nebenkosten „ausgeglichen“ werden. Aber natürlich gibt es auch den umgekehrten Fall: Diejenige Hälfte der Haushalte, deren kalte Nebenkosten *über* dem Durchschnittswert liegen, kann sich nur eine geringere Wohnqualität (Nettokaltmiete) leisten als für sie angemessen wäre. Im Ergebnis stehen Hilfeempfänger lediglich *andere* Wohnungen, aber nicht unbedingt *mehr* Wohnungen zur Auswahl als beim Prüfschema der Komponentenprüfung. Um die **Auswahl** tatsächlich zu **vergrößern**, müssten *mehr* als nur die mittleren kalten Nebenkosten auf die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten hinzuaddiert werden: Wenn z.B. der Grenzwert für auffallend hohe Wert (Abbildung 1: 130 Euro statt 90 Euro) hinzuaddiert würde, könnten auch die vielen Haushalte mit Nebenkosten unterhalb von 130 Euro (hier: rd. 95 %) einen höheren Wohnstandard anmieten als für sie angemessen wäre.

Wie „großzügig“ Leistungsträger bei Nebenkosten sein sollten, hat der Gesetzgeber aber leider auch nicht präzisiert. Sozialgerichte, die als Prüfschema auf die Verwendung der *Bruttokaltmiete* bestehen, sollten jedenfalls auch festlegen, *welcher* Grenzwert für kalte Nebenkosten zur Herleitung der Bruttokaltmietengrenze verwendet werden sollte: Reichen die *mittleren* Nebenkosten aus – auch wenn man weiß, dass die Hälfte aller Wohnungen und Haushalte höhere Nebenkosten hat? Oder sollte die „Grenze zu *auffallend hohen* Nebenkosten“ auf den Richtwert für angemessene Nettokaltmieten hinzuaddiert werden – wohlwissen, dass man damit sehr großzügig ist?

Abbildung 3: Kalten Nebenkosten, Nettokaltmieten und Bruttokaltmieten von konkreten 65 m² großen Wohnungen* in Stadt A, 2018**



Lesehilfe: Ein Drittel der inserierten Wohnungen hat eine Nettokaltmiete von bis zu 330 Euro (orange Linie). Die Hälfte hat kalte Nebenkosten bis zu 90 Euro; ab 130 Euro sind sie auffallend hoch (blaue Linie). Die Summe beider Positionen ergibt die Bruttokaltmiete der Wohnung (graue Linie). - **Herleitung einer Bruttokaltmietengrenze:** Auf die Nettokaltmietengrenze (hier: 330 Euro) kann entweder (a) der Medianwert der Nebenkosten ($90 + 330 = 420$ Euro) addiert werden oder (b) ein höherer Wert (z.B. $130 + 330 = 460$ Euro).

* In Wohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten, Nettokaltmieten und daraus errechnete Bruttokaltmieten; Wohnungsgrößenklasse: +/- 5 m²; **Auswertungszeitraum: Quartale IV/2017 bis III/2018.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 3 verdeutlicht die Unterschiede:

- Die Kurven nennen aus 1.079 konkreten Wohnungsinseraten (zu gleichgroßen Mietwohnungen der gleichen Stadt) die dort genannten Grundmieten (orange), kalten Nebenkosten (blau) und daraus errechneten Bruttokaltmieten (grau).
- Bei der **Komponentenprüfung** würde lediglich die Nettokaltmiete begrenzt (z.B. beim unteren Drittel, hier: **330 Euro**) und die kalten Nebenkosten würden in ihrer jeweiligen Höhe erstattet (je nach Wohnung also zwischen 30 und 130 Euro).
- Zur Herleitung von Bruttokaltmietenrichtwerten könnte man beispielsweise die *mittleren* kalten Nebenkosten (90 Euro) ansetzen - oder einen höheren Wert (z.B. 130 Euro, den Grenzwert für auffallend hohen kalten Nebenkosten). Entsprechend läge die Bruttokaltmietengrenze dann entweder bei **420 Euro** (330 + 90 = eng gefasst) oder bei **460 Euro** (330 + 130 = weit gefasst). Bei der weit gefassten Bruttokaltmietengrenze könnten Hilfeempfängern dann nicht mehr nur ein Drittel (33%), sondern sogar 63 % aller inserierten Wohnungen (!) anmieten (vgl. Abbildung 3), darunter möglicherweise auch Wohnungen des gehobenen Standards. Das kann nicht gewünscht sein.

Fazit: Jede Art von „Großzügigkeit“ wird für den Leistungsträger natürlich teurer. Bei Verwendung der Bruttokaltmiete als Prüfschema gibt es Verrechnungsmöglichkeiten: Je höher der Grenzwert für kalte Nebenkosten gewählt wird, der auf die angemessene Nettokaltmiete hinzuaddiert wird, umso mehr Wohnungen haben Hilfeempfänger zur Auswahl – und umso mehr verwaschen die Grenzen zum Ausschluss eines gehobenen Standards. Angesichts der Zufälligkeit der Höhe der Nebenkosten (z.B. zwischen Kommunen mit hoher und niedriger Grundsteuer) stellt sich die Frage, worin die Vorteile einer Verrechnungsmöglichkeit liegen. **Die Angemessenheit an der Nettokaltmiete statt an der Bruttokaltmiete festzumachen, erscheint sozialpolitisch zielführender und ist für Hilfeempfänger auch berechenbarer. „Großzügig“ kann man auch ohne Verrechnungsmöglichkeit sein!**

6. Zusammenfassung

Die Frage nach der Angemessenheit umfasst neben der Grundmiete auch die Nebenkosten („Bedarfe für Unterkunft und Heizung“). Die vorliegende Auswertung zweier Datenquellen zu kalten und warmen Nebenkosten zeigt, dass sehr verschiedene Datenquellen zu **gleichen Ergebnissen** führen. Letztlich werden beide Datenquellen dadurch bestätigt. Die entscheidende Frage bei der Beurteilung der Angemessenheit von Nebenkosten ist also weniger, welche Datenquelle zu verwenden ist (wie es § 22c suggeriert), sondern die Frage nach der **Bewertung**: Der Gesetzgeber sollte konkretisieren, wie sich unangemessene Nebenkosten von angemessenen unterscheiden und unter welchen Umständen eine Deckelung gerechtfertigt ist. Dazu gibt es noch offene Fragen: Worin liegt der Vorteil, wenn man hohe Grundmieten mit niedrigen Nebenkosten „verrechnen“ kann – und umgekehrt? Und warum werden kalte und warme Nebenkosten getrennt betrachtet? Sie fallen schließlich beide an, und beide lassen sich nur bedingt vom Mieter beeinflussen (weil sie u.a. von der Höhe der Grundsteuer, den Müllgebühren, dem Sanierungszustand des Hauses, dem Effizienzgrad der eingebauten Heizung und der Lage der Wohnung im Gebäude abhängen). Wäre es nicht auch angemessen, sie komplett zu erstatten, solange dem Mieter kein Verschulden nachzuweisen ist? **Diese Frage wird mit Einführung der CO2-Steuer zunehmend wichtiger!**

Die Sorge, dass sich die Gesamtkosten für den Leistungsträger durch eine Übernahme der Nebenkosten drastisch erhöhen, ist unbegründet: Ob man für alle Hilfeempfänger die mittleren Nebenkosten zur Nettokaltmiete hinzuaddiert (wie bei der Bruttokaltmiete) oder für alle ihre tatsächlichen (und damit teils niedrigere und teils höhere, wie bei der Komponentenprüfung), gleicht sich im Mittel aus.¹¹ Wirklich teurer wird es nur, wenn die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten mit höheren Werten als den mittleren kalten Nebenkosten berechnet werden. Dann ist man wirklich „großzügiger“. Aber auch das bestätigt nur den Grundsatz: **Je mehr man Hilfeempfängern zur Deckung ihrer Wohnkosten zahlt, desto besser können sie wohnen.** Genau das hat der Gesetzgeber aber noch nicht präzisiert, nämlich die Frage, „wie gut“ Hilfeempfänger eigentlich wohnen können sollen - außer eben so: „angemessen“ (§ 22 SGB II).

Empfehlung an den Gesetzgeber: Folgende Ergänzung würde § 22 SGB II konkretisieren:

- **Grundmieten** sind angemessen, solange zu ihnen kein gehobener Wohnstandard angemietet werden kann. Dies ist u.a. dann ausgeschlossen, wenn mindestens die Hälfte¹² aller im Internet zu findenden Wohnungen in angemessener Größe in dieser Stadt (noch) teurer sind.
- **Nebenkosten** sind grundsätzlich angemessen. Bei Hinweisen darauf, dass der Mieter die Nebenkosten durch sein Verhalten reduzieren könnte, dürfen Leistungsträger den gezahlten Nebenkostenbetrag um das Einsparpotenzial reduzieren.

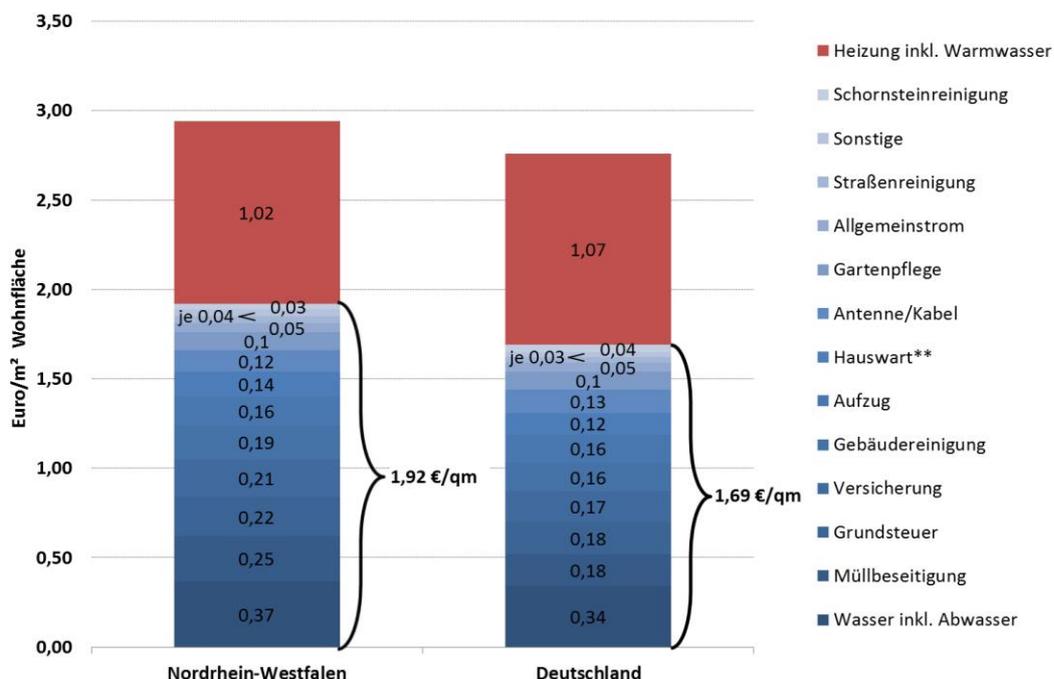
Gerne nehmen wir Hinweise, Anregungen, Rückfragen zum Thema entgegen.

¹¹ Es gibt allerdings noch ein anderes Einsparpotenzial: Die Erfahrung zeigt, dass zahlreichen Nebenkostenabrechnungen *fehlerhaft* sind! Es lohnt sich also, auffallend hohe Nebenkostenabrechnungen zunächst auf ihre Korrektheit hin zu prüfen, statt sie ungeprüft „zu glauben“. Damit lassen sich die Kosten tatsächlich senken. Solche Überprüfungen werden auch professionell von Drittfirmen durchgeführt.

¹² Hier könnte statt der Hälfte (50%) auch ein anderer Anteil stehen (60%, 70%, 80% o.ä.).

7. ANHANG

Abbildung 4: Kalte und warme Nebenkosten gemäß Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds 2016/2017*



* Daten 2015; Datenerfassung 2016/2017; ** Falls Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst separat abgerechnet werden („kleiner Hauswart“).

Quelle: Betriebskostenspiegel (BKS) des Deutschen Mieterbunds; eigene Darstellung

empirica

Abbildung 5: Werte des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds* multipliziert mit angemessenen Wohnungsgrößen

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/qm	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße**				
			50 m²	65 m²	80 m²	95 m²	110 m²
kalte Betriebskosten	NRW	1,92	96	125	154	182	211
	Deutschland	1,69	85	110	135	161	186
warme Betriebskosten	NRW	1,02	51	66	82	97	112
	Deutschland	1,07	54	70	86	102	118

* Daten 2015; Datenerfassung 2016/2017, bei Ansetzung des „kleinen Hauswarts“ (vgl. Abbildung 4). ** in Euro/Wohnung pro Monat, Werte auf volle Euro aufgerundet.

Quelle: Betriebskostenspiegel (BKS) des Deutschen Mieterbunds; eigene Darstellung

empirica

EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter
<https://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

Nr.	Autor, Titel
259	HEISING, P., WEIDEN, L. UND NOSTADT, M. (2020), Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten - Diskussion über die Sinnhaftigkeit ihrer Deckelung
258	HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2020), Die Bezahlbarkeit von Wohnraum – Was sich Niedrigeinkommensbezieher (nicht) leisten können.
257	HEISING, P. (2020), Wer kauft mir meine fertigen Kinder ab? - Eine Glosse zum demographischen Wandel in Deutschland.
256	BRAUN, R. (2020), Wohnungsmarktprognose 2021/22 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030.
255	BRAUN, R. und Simons, H. (2020), Corona und die Immobilienpreise – War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt?
254	SIMONS, H., BRAUN, R., BABA, L. (2020), Mieterschutz in Zeiten von Corona.
253	BRAUN, R. (2020), Wir haben ein gemeinsames Ziel - Worin unterscheiden sich #Marktwirtschaftler und Freunde des #Mietendeckels im Kern?
252	Heising, P. und Weiden, L. (2019), Wie sozial sind Sozialgerichte? - Widersprüche in der Rechtsprechung erzeugen Ungleichbehandlung: Ein Appell an Sozialrichter, die über Konzepte zu Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft entscheiden müssen.
251	Baba, L. (2019), Hört endlich auf, euch wie kleine Kinder zu benehmen! - Kommentar zum „Referentenentwurf“ des Berliner Mietendeckels.
250	HEYN, T. UND GRADE, J. (2019), Die stadt-regionale Wirkung von Wohn- und Mobilitätskosten in der S.U.N.-Region.
249	BRAUN, R. (2019), Reform der Grundsteuer: Zoniertes Bodenwertmodell statt eierlegender Wollmilchsau.
248	BRAUN, R. (2019), Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.
247	BRAUN, R. (2019), Filterkaffee statt Coffee-to-go: Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld.
246	HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2019), Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland – Zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle.
245	HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2018), Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, doch schlecht gemacht? Warum der Gesetzgeber eher für Verwirrung als für Klärung sorgt
244	BRAUN, R. (2018), Regionalisierte Wohnungsmarktprognose (3 Varianten) - 2019 bis 2022 und Ausblick bis 2030
243	BABA, L. (2018), Ein Appell für eine wirksame Wohnungsmarktpolitik

-
- [242](#) BRAUN, R. (2018), Sonder-AfA á la 2018 – was bedeutet das?
- [241](#) BABA, L. (2017), Wie sozial ist die Wohnungspolitik? Von einer heuchlerischen Debatte zulasten wirklich bedürftiger Haushalte
- [240](#) HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2017), Notizen zur Mietpreisbremse.
- [239](#) BRAUN, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend! Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise.
- [238](#) BRAUN, R. (2017), Lohnt sich eine Immobilie als Kapitalanlage (noch)?
- [237](#) HEYN, T. (2016), Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen - mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen.
- [236](#) KAUERMANN, G., THOMSCHKE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Mietspiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“?
- [235](#) HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2016), Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen – Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten.
- [234](#) KEMPER, J. (2016), Lieber beengt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?
- [233](#) BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das?
- [232](#) HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten.
- [231](#) BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge.
- [230](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen.
- [229](#) HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten.
- [228](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte.
- [227](#) BABA, L. (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik.
- [226](#) THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin.
- [225](#) BRAUN, R. (2015), Das Riester-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden.
- [224](#) HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung.
- [223](#) BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre.
- [222](#) BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte.
-

-
- [221](#) BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik.
- [220](#) HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?
- [219](#) BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
- [218](#) BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
- [211](#) PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen.
- [210](#) BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer.
- [209](#) BRAUN, R. (2012), Euroangst als Blasenpflaster! - Muss man den Preisblasenteufel an die Wand malen?
- [208](#) SIMONS, H. (2012), Zinsversuchung - Die goldene Finanzierungsregel.
- [207](#) SIMONS, H. (2012), Zur Zukunft der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland - eine Kurzanalyse.
- [206](#) BRAUN, R. (2012), Vereinfachungspotenziale Wohn-Riester – Mehr Wahlfreiheit, geringere Hemmschwellen.
- [205](#) BRAUN, R. (2012), Vorsicht: Sparfalle! Haken und Fußangeln bei der Bekämpfung von Altersarmut
- [204](#) PFEIFFER, U. (2012), Vortrag: Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [203](#) PFEIFFER, U. (2012), Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [202](#) BRAUN, R. (2012), Der Wohnungsmarkt ist LILA - Wo kann man heutzutage noch investieren?
- [201](#) BRAUN, R. (2011), Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt - Wer die Wohnwünsche seiner Zielgruppe kennt, hat weniger Leerstand.
-

EMPIRICA REGIO

a. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen

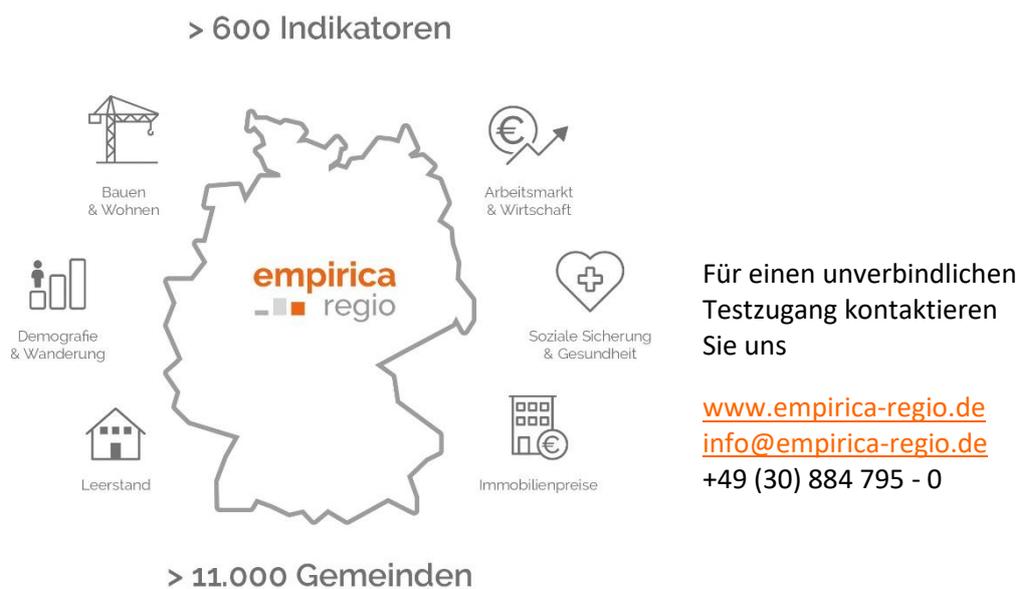
Erhältlich für alle Kreise und kreisfreien Städte unter empirica-regio.de/report/

b. empirica regio Marktstudio

Ein Zugang: Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Sie einen direkten Zugang zur Regionaldatenbank von empirica regio.

Alle Daten: Sie haben damit rund um die Uhr Zugriff auf über 600 Indikatoren in rund 11.000 Gemeinden, 400 Kreisen und zahlreichen Vergleichsregionen.

Keine Recherche: Mit nur wenigen Klicks können Sie bequem Karten, Abbildungen, Tabellen oder Marktreports erstellen – ohne aufwendige Recherche.



c. Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

empirica regio vereint Recherche, Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft. Wir bündeln moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how.

Die empirica regio GmbH ist ein Tochterunternehmen der empirica ag und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert.