

# Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit (Vor- und Nachteile)

empirica Paper Nr. 262



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

ISSN 2510-3385

**Autor**

Lukas Weiden und Petra Heising

**Download**

[http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/empi262lwdph.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi262lwdph.pdf)

September 2021

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangslage: Fehlende Vorgaben des Gesetzgebers .....	1
2.	Mögliche Prüfschemata für Angemessenheit .....	1
2.1	Mit oder ohne Verrechnung.....	1
2.2	Nachteile der Verrechnung (Bruttokaltmietenprüfung) .....	3
2.3	Vorteile der Nicht-Verrechnung (Nettokaltmietenprüfung) .....	3
3.	Derzeitige Praxis .....	4
	EMPIRICA WORKING PAPERS .....	5
	EMPIRICA REGIO.....	8
a.	Wohnungsmarktreports direkt online kaufen.....	8
b.	empirica regio Marktstudio .....	8
c.	Gebündelte Wohnungsmarktexpertise .....	8

## 1. Ausgangslage: Fehlende Vorgaben des Gesetzgebers

Wer § 22c SGB II genauer studiert, könnte den Eindruck gewinnen, sobald man die richtigen **Datenquellen** über den Wohnungsmarkt nutzt, liegt sofort zweifelfrei auf der Hand, welche Wohnkosten für Hilfeempfängern angemessen sind und vom Sozialstaat daher finanziert werden müssen. Dies ist nicht der Fall!

Denn die **Analyse** der aktuellen Wohnkosten vor Ort ist das eine. Die **Bewertung**, inwiefern sie „angemessen“ sind und vom Staat übernommen werden sollten, ist das andere. Die **Beurteilung von Angemessenheit** ist keine statistische, sondern eine **sozialpolitische Frage** und daher von der reinen Datenanalyse zu trennen: Ob nur mittlere oder auch höhere Nebenkosten vom Staat übernommen werden sollen, und ob überhöhte Grundmieten nie – oder bei niedrigen Nebenkosten doch (Verrechnung!) – als angemessen gelten sollen, das muss der Sozialstaat (Gesetzgeber, Leistungsträger, Sozialgerichte) erst einmal festlegen. **Mietobergrenzen**, die als Hilfsmittel zur Beurteilung der Angemessenheit dienen sollen, brauchen Vorgaben, an denen sie sich ausrichten können. Diese Vorgaben des Gesetzgebers fehlen bisher.

Sozialgerichte versuchen die gesetzgeberische Lücke zu füllen. Sie interpretieren das Wort „Unterkunft“ im Gesetz als „Bruttokaltmiete“ und stellen eigene Anforderungen an die Leistungsträger. Ob diese auch wirklich im Sinne des Gesetzgebers **zielführend** (und für Wohnungssuchende und Leistungsträger in der Praxis auch **praktikabel**) sind, wird kaum diskutiert. Leistungsträger, die alle Nebenkosten übernehmen wollen, die der Mieter nicht beeinflussen kann, werden durch die Rechtsprechung oft daran gehindert.

Dazu ein paar Gedanken.

## 2. Mögliche Prüfschemata für Angemessenheit

### 2.1 Mit oder ohne Verrechnung

Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich aus drei Komponenten zusammen, nämlich den Kosten für die **Wohnung** (Grundmiete/Nettokaltmiete), den Kosten für den **Betrieb der Wohnung** (Betriebskosten/kalte Nebenkosten) und den Kosten für das **Heizen der Wohnung** (Heizkosten/warme Nebenkosten). Die Bedarfe eines Haushalts sind sicher angemessen, wenn jede einzelne Komponente für sich angemessen ist. Daher stellt sich zum Schluss aber noch die Frage, bis zu welchen Grenzen die Gesamtheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (§ 22 SGB II) als angemessen gelten soll, wenn einige Komponenten angemessen sind (z.B. die Grundmiete), andere aber nicht (z.B. die Betriebskosten). Dabei sind verschiedene **Prüfschemata** denkbar:

- **Ohne Verrechnung:** Man kann **Nettokaltmiete** und kalte und warme **Nebenkosten getrennt** auf ihre Angemessenheit hin prüfen (**Komponentenprüfung**).<sup>1</sup> Dies ist sinnvoll, wenn vor allem ein gehobener Wohnstandard ausgeschlossen werden soll. Denn nur die Nettokaltmiete richtet sich nach dem Wohnstandard, nicht die

---

<sup>1</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – RdNr 20: „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und **keinen gehobenen Wohnstandard** aufweist.“

Nebenkosten.<sup>2</sup> Das Prüfschema lautet dann: Die Grundmiete gilt als angemessen, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt; Nebenkosten gelten als angemessen, solange sie nicht auffallend hoch sind (Nichtprüfungsgrenze). Bei auffallend hohen Nebenkosten erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung – aber auch nur um den Betrag, um den der Mieter die Nebenkosten im Einzelfall auch wirklich senken könnte. Damit werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt und gleichzeitig (wie in § 22 SGB II verlangt) auf ein angemessenes Maß begrenzt. Bei auffallend niedrigen Heizkosten kann zusätzlich ein Klimabonus gewährt werden.

- **Mit Verrechnung:** Alternativ kann eine Verrechnung der Komponenten ermöglicht werden: Wenn Bedarfsgemeinschaften z. B. eine *höhere* Nettokaltmiete (also auch ein gehobener Standard oder mehr Wohnfläche) finanziert werden soll, *falls die kalten* Nebenkosten niedrig sind, dann wäre zur Beurteilung der Angemessenheit die **Bruttokaltmiete** entscheidend. In diesem Fall käme es zur Kostensenkungsaufforderung, wenn die Summe aus tatsächlicher Nettokaltmiete und tatsächlichen kalten Nebenkosten den Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten übersteigt. Entsprechend könnte man auch eine Verrechnungsmöglichkeit der warmen Nebenkosten einräumen; dann erfolgt die Prüfung anhand der **Netto- oder Bruttowarmmiete**.

Das gewählte **Prüfschema** hat einen großen Einfluss auf Art, Menge und Qualität der als angemessenen angesehenen Wohnungen.<sup>3</sup> Das wird in der Fachdiskussion bisher leider kaum thematisiert. So muss beim **Prüfschema der Bruttokaltmiete** und anderen Optionen mit Verrechnungsmöglichkeit auch noch festgelegt werden, ob die Werte **eng oder weit gefasst** werden: Denn es macht einen großen Unterschied, ob lediglich *mittlere* Nebenkosten (z.B. der Median) oder ein *oberer Grenzwert* zur angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert wird. Laut Bundessozialgericht kann es reichen, zur Berechnung der angemessenen Bruttokaltmiete *den Median* zu addieren, wenn nicht *nur geringe* kalte Betriebskosten in die Datenerhebung einfließen.<sup>4</sup> **Wichtiger als die Festlegung der Datenquelle ist also die Höhe der Abgrenzung (eng oder weit gefasst).**

Zudem ist beim **Prüfschema der Bruttokaltmiete** und anderen Optionen mit Verrechnungsmöglichkeit noch zu bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und *Abschlagszahlung* über dem Richtwert liegt (diese sind schon vor Einzug bekannt, ihre Höhe kann der Vermieter aber beeinflussen) oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *tatsächlichen Nebenkosten gemäß Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein soll (die aber erst im nächsten Jahr vorliegt, so dass sich eine Wohnung auch *im Nachhinein* noch als unangemessen herausstellen könnte und der Haushalt erneut zum Umzug aufgefordert werden müsste). **Wichtig ist also auch die Festlegung, welche Rolle man den Abschlagszahlungen für Nebenkosten beimisst.**

---

<sup>2</sup> Zum Zusammenhang von Wohnstandard und Nebenkosten: vgl. **empirica-paper Nr. 235**, abrufbar hier: [Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen \(empirica-institut.de\)](#).

<sup>3</sup> Zu den Auswirkungen auf die Art angemessener Wohnungen: vgl. ebd.

<sup>4</sup> Quelle: Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R - abrufbar hier: [Bundessozialgericht - Homepage](#) - . Zu den Nebenkosten von Wohnungen, die von Leistungsbeziehern bewohnt werden, vgl. **empirica-paper Nr. 259**; abrufbar hier: [Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten \(empirica-institut.de\)](#).

## 2.2 Nachteile der Verrechnung (Bruttokaltmietenprüfung)

Eine Nettokaltmiete ist nur dann „zu hoch“, wenn eine Wohnung „zu gut“ oder „zu groß“ ist. Eine Bruttokaltmiete kann aber auch dann schon „zu hoch“ sein, wenn nur die kalten Nebenkosten „zu hoch“ sind. Gerade Mieter von **einfachen Wohnungen** wohnen oft in Wohnblöcken mit relativ **hohen kalten Nebenkosten** (durch Aufzüge, Gebäudereinigungsdienste und Hausmeister usw.). Anders ausgedrückt: Falls die Bruttokaltmiete einer Bedarfsgemeinschaft unangemessen hoch ist, weiß man im Einzelfall noch nicht, ob dies daran liegt, dass ihre Nettokaltmiete relativ hoch ist (sie also „zu gut“ oder „zu groß“ wohnt), oder lediglich daran, dass der Vermieter relativ hohe Abschlagszahlungen verlangt (was der Mieter kurzfristig nicht beeinflussen kann).

**Auswirkung:** Wenn die Angemessenheit über die **Bruttokaltmiete** definiert wird, wohnen **Mieter mit hohen Nebenkosten** nur dann angemessen, wenn sie **schlechtere oder kleinere Wohnungen** bewohnen als Mieter mit niedrigen Nebenkosten. Denn nur dann bleiben sie trotz ihrer hohen Nebenkosten unterhalb derselben Bruttokaltmietengrenze.<sup>5</sup> Beim Prüfschema der **Bruttokaltmiete** stellt sich daher die Frage, ob man wirklich **auch Mieter von einfachen Wohnungen** zur Kostensenkung durch Umzug auffordern will? Hohe Nebenkosten entstehen ja auch schon, wenn relativ viele Kostenpositionen für den Mieter im Mietvertrag genannt werden (Versicherungen, Grundsteuer usw.). Daher stellt sich die Frage, ob auch **Nebenkosten, die der Mieter nicht ändern kann**, unangemessen sein können.

## 2.3 Vorteile der Nicht-Verrechnung (Nettokaltmietenprüfung)

Beim **Prüfschema der Nettokaltmiete** stellt sich die Frage, ob „eng oder weit gefasst“, erst gar nicht: Denn **Nebenkosten** werden nicht verrechnet, sondern vom Grundsatz her **immer als angemessen angesehen** (sofern der Mieter sie nicht unnötig in die Höhe treibt). Der obere Grenzwert bestimmt nur die Nichtprüfungsgrenze, ab wann ein Verschulden des Mieters im Einzelfall überprüft wird – nicht aber die Höhe der Deckelung! Das Prüfschema der **Nettokaltmiete** hat also **mehrere Vorteile**:

- Erstens spiegeln die Nettokaltmieten, nicht aber die Nebenkosten, den Wohnstandard wider. Denn Nebenkosten wie Grundsteuern und Müllentsorgungskosten unterscheiden sich zwar je Kommune, sind aber für hochwertige und einfache Wohnungen nicht systematisch anders.<sup>6</sup> Nur **ohne Verrechnung** wird der **Ausschluss eines gehobenen Standards** gewährleistet: Ein gehobener Standard (also eine zu hohe Nettokaltmiete) wird selbst bei niedrigen kalten Nebenkosten nicht als angemessen anerkannt. Dafür werden auch hohe Nebenkosten in voller Höhe übernommen, wenn der Mieter keinen Einfluss auf sie hat. Das erscheint zielführender.
- Zweitens gelten damit **Wohnnebenkosten**, die der Mieter nicht beeinflussen kann, **grundsätzlich als angemessen**: Hohe Heizkosten durch alte Heizungsanlagen oder hohe Betriebskosten durch hohe Grundsteuern sollten nicht dazu führen, dass dem Hilfeempfänger weniger Budget für die Nettokaltmiete (oder den Regelsatz) bleibt. Genau dies ist aber beim Prüfschema der Bruttokaltmiete der Fall.

---

<sup>5</sup> Eine Angemessenheitsprüfung anhand der **Nettokaltmiete** bewirkt das Gegenteil: Mit ihr können Bedarfsgemeinschaften in schlechteren Gebäuden *größere* Wohnungen anmieten – bei gleicher Nettokaltmietengrenze!

<sup>6</sup> Zur Höhe der Nebenkosten von Wohnungen mit verschiedenen Standards: vgl. **empirica-paper Nr. 235**, abrufbar hier: [Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen \(empirica-institut.de\)](http://www.empirica-institut.de).

- Drittens kann die Angemessenheit unabhängig von den (zunächst unbekannt) Nebenkosten, also bereits **vor Einzug**, beurteilt werden. Damit tragen die Mieter kein Risiko, dass sich eine Wohnung nach Vorliegen der Jahresabrechnung bei Nachzahlungsbeträgen, die die Bruttokaltmiete erhöhen, rückwirkend doch noch als unangemessen herausstellt.
- Viertens kann nach angemessenen Wohnungen **viel leichter gesucht** werden: Alle **Online-Portale** haben Eingabefelder für die maximale Grundmiete (Nettokaltmiete), nicht aber für die maximale Bruttokaltmiete. Die verlangten Nebenkostenabschläge werden vom Vermieter abgeschätzt. Da sie aber nicht in jeder Anzeige angegeben werden, muss man oft den Vermieter erst noch persönlich über die Höhe der verlangten Nebenkostenabschläge (nur für die kalte Nebenkosten!) befragen, um die geschätzte Bruttokaltmiete zu erfahren. Das erschwert die - ohnehin schwierige - Wohnungssuche für Leistungsempfänger erheblich. Aber auch für Leistungsträger ist es aufgrund der fehlenden Angaben in den Inseraten schwierig, einem Leistungsbezieher (oder einem Sozialgericht) einen Verfügbarkeitsnachweis über angemessene Bruttokaltmiete zu liefern. Diese Probleme gibt es bei Suche nach einer angemessenen Nettokaltmiete nicht: Denn für diese gibt es ein Suchfeld – und sie ist auch ausnahmslos in jedem Inserat angegeben.

### 3. Derzeitige Praxis

Einige Sozialgerichte akzeptierten trotz all dieser Vorteile keine Nettokaltmietenprüfung, sondern nur eine **Bruttokaltmietenprüfung**. Eine inhaltliche Begründung steht noch aus. In der Praxis sind keine Vorteile zu erkennen. Das bestätigen auch Leistungsträger.

Im Ergebnis stellt sich die Frage, ob Angemessenheitsprüfungen nicht auch zielführender sein könnten – und wie Leistungsträger dies erreichen könnten.

Anregungen nehmen wir gerne auf.

Dipl.-Volkswirtin Petra Heising  
Tel. 0228/914 89-70  
[heising@empirica-institut.de](mailto:heising@empirica-institut.de)

Dipl.-Volkswirt Lukas Weiden  
Tel. 0228/914 89-90  
[weiden@empirica-institut.de](mailto:weiden@empirica-institut.de)

## EMPIRICA WORKING PAPERS

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

Nr.	Autor, Titel
<a href="#">262</a>	WEIDEN, L. UND HEISING, P. (2021), Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit.
<a href="#">261</a>	HEYN, T. (2021), Kommentar zu 50 Jahren Städtebauförderung.
<a href="#">260</a>	BRAUN, R. (2021), Eigenheim und die Nebelkerzen – Ein Kommentar.
<a href="#">259</a>	HEISING, P., WEIDEN, L. UND NOSTADT, M. (2020), Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten - Diskussion über die Sinnhaftigkeit ihrer Deckelung.
<a href="#">258</a>	HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2020), Die Bezahlbarkeit von Wohnraum – Was sich Niedrigeinkommensbezieher (nicht) leisten können.
<a href="#">257</a>	HEISING, P. (2020), Wer kauft mir meine fertigen Kinder ab? - Eine Glosse zum demographischen Wandel in Deutschland.
<a href="#">256</a>	BRAUN, R. (2020), Wohnungsmarktprognose 2021/22 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030.
<a href="#">255</a>	BRAUN, R. und Simons, H. (2020), Corona und die Immobilienpreise – War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt?
<a href="#">254</a>	SIMONS, H., BRAUN, R., BABA, L. (2020), Mieterschutz in Zeiten von Corona.
<a href="#">253</a>	BRAUN, R. (2020), Wir haben ein gemeinsames Ziel - Worin unterscheiden sich #Marktwirtschaftler und Freunde des #Mietendeckels im Kern?
<a href="#">252</a>	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.
<a href="#">251</a>	Baba, L. (2019), Hört endlich auf, euch wie kleine Kinder zu benehmen! - Kommentar zum „Referentenentwurf“ des Berliner Mietendeckels.
<a href="#">250</a>	HEYN, T. UND GRADE, J. (2019), Die stadt-regionale Wirkung von Wohn- und Mobilitätskosten in der S.U.N.-Region.
<a href="#">249</a>	BRAUN, R. (2019), Reform der Grundsteuer: Zoniertes Bodenwertmodell statt eierlegender Wollmilchsau.
<a href="#">248</a>	BRAUN, R. (2019), Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.
<a href="#">247</a>	BRAUN, R. (2019), Filterkaffee statt Coffee-to-go: Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld.
<a href="#">246</a>	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 Mietprelsbremse 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.

## EMPIRICA REGIO

### a. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen

Erhältlich für alle Kreise und kreisfreien Städte unter [empirica-regio.de/report/](https://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.

> 600 Indikatoren

> 11.000 Gemeinden

Für einen unverbindlichen Testzugang kontaktieren Sie uns

[www.empirica-regio.de](https://www.empirica-regio.de)  
[info@empirica-regio.de](mailto:info@empirica-regio.de)  
+49 (30) 884 795 - 0

### 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.