

## I. Vorlage

| Beratungsfolge - Gremium                                    | Termin     | Status                 |
|---|------------|------------------------|
| Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten | 22.03.2023 | öffentlich - Beschluss |
| Stadtrat  | 28.03.2023 | öffentlich - Beschluss |

### **Neufestsetzung der angemessenen Mietobergrenzen nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Fürth**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Aktenzeichen / Geschäftszeichen |  |
| <b>Anlagen:</b><br>2            |  |

#### **Beschlussvorschlag:**

##### **Für Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten:**

Der Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, die vom ALP-Institut im Rahmen eines schlüssigen Konzepts ermittelten neuen Richtwerte für die angemessenen Mietobergrenzen ab dem 01.04.2023 festzusetzen.

##### **Für StR:**

Der Stadtrat setzt die vom ALP-Institut im Rahmen eines schlüssigen Konzepts ermittelten neuen Richtwerte für die Angemessenheit der Mietobergrenzen ab 01.04.2023 fest.

#### **Sachverhalt:**

Sowohl das am 01.01.2005 in Kraft getretene SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) als auch das zeitgleich in Kraft getretene SGB XII (Sozialhilfe/Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) knüpfen die Erbringung von Leistungen für die Unterkunft im Grundsatz daran, dass die Aufwendungen für die Unterkunft **angemessen** sind. Dabei hat die Kommune gem. eines Urteils des Bundessozialgerichts aus dem Jahr 2009 die Angemessenheit von Mietobergrenzen mittels eines schlüssigen Konzepts zu ermitteln und nach zu weisen. **Liegt kein schlüssiges Konzept vor, so wären grundsätzlich die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.** Als Obergrenze hierfür werden derzeit von den Sozialgerichten die für die jeweilige Kommune geltenden Mietobergrenzen nach § 12 WoGG (hier Stufe 3) zuzüglich eines „Sicherheitsaufschlags“ von 10 % zugrunde gelegt.

Im Zuge der Ausschreibung eines Qualifizierten Mietspiegels wurde das ALP-Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH mit der Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Festsetzung neuer Mietobergrenzen, die den Angemessenheitskriterien nach §§ 22 SGB II und 35 SGB XII und den Vorgaben des Bundessozialgerichts entsprechen, beauftragt. Im Rahmen der hierfür erforderlichen Datenerhebung wurden die Datensätze der Mieter- und Vermieterbefragung für den qualifizierten Mietspiegel herangezogen und **zusätzlich** die preislich gebundenen Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen) in die Datenauswertung einbezogen, so dass insgesamt **1.556 Datensätze** ausgewertet werden konnten.

Die Auswertung der Datensätze erfolgte getrennt für die jeweiligen Haushaltsgrößen. Es wurde zunächst berechnet, dass 23,1 % der Haushalte in Fürth Transferleistungen beziehen oder aufgrund von niedrigem Einkommen im niedrigpreisigen Segment Mietwohnraum nachfragen. Dieser Anteil schwankt je nach Haushaltsgröße. Der höchste Anteil liegt bei 5-Personen-Haushalte mit 29,8 % vor. Um sicherzustellen, dass ausreichend Wohnraum für die konkurrierenden Haushalte zur Verfügung steht, mussten deshalb mindestens 33,33 % (ein Drittel) der Nettokaltmieten/m<sup>2</sup> unterhalb der Angemessenheitsgrenze liegen. Weiterhin wurden als zusätzliche Bedingung festgelegt, dass Mietverhältnisse auch konkret verfügbar sein müssen. Deshalb mussten mindestens 20 % der Neuvertragsmietverhältnisse unter der Angemessenheitsgrenze liegen. Neuvertragsmietverhältnisse sind Mietverhältnisse, die zum Zeitpunkt der Erhebung nicht länger als zwei Jahre bestanden. Sofern die so ermittelten Angemessenheitsgrenzen unter den bisherigen Werten des Schlüssigen Konzepts lagen, wurden die bisherigen Werte im Sinne des Bestandschutzes beibehalten.

Zusätzlich zur Nettokaltmiete wurden noch die durchschnittlichen kalten Betriebskosten pro m<sup>2</sup> getrennt nach Haushaltsgröße bestimmt. Sie bilden gemeinsam mit der Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> die Bruttokaltmiete pro m<sup>2</sup>. Die Bruttokaltmiete insgesamt wird schlussendlich berechnet, indem die ermittelte Bruttokaltmiete pro m<sup>2</sup> mit der Obergrenze der Wohnungsgrößenklasse der jeweiligen Haushaltsgröße multipliziert wird. Die Wohnungsgrößenklassen ergeben sich nach ständiger Rechtsprechung des BSG aus den Ausführungsbestimmungen über die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus. Zum **01.04.2023** werden für das Jobcenter Fürth Stadt und das Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten folgende Richtwerte für die Bruttokaltmiete als verbindlich festgelegt:

| <b>Haushaltsgröße</b>                | <b>bis 31.03.2023</b> | <b>ab 01.04.2023</b> |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| 1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> )    | 434 €                 | 469 €                |
| 2 Personen (bis 65 m <sup>2</sup> )  | 471 €                 | 519 €                |
| 3 Personen (bis 75 m <sup>2</sup> )  | 612 €                 | 636 €                |
| 4 Personen (bis 90 m <sup>2</sup> )  | 768 €                 | 822 €                |
| 5 Personen (bis 105 m <sup>2</sup> ) | 968 €                 | 975 €                |
| Jede weitere Person                  | 138 €                 | 140 €                |

Herr Dr. Promann wird im Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten die Vorgehensweise und Ergebnisse mündlich erläutern.

Begründung Variante 2:

Es gab von ALP zwei Verfahrensvorschläge zur Ermittlung der angemessenen Nettokaltmiete. Die vorgeschlagene Variante legt als erste Bedingung fest, dass 33,33 % der Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> in jeder Haushaltsgröße zur Verfügung stehen müssen. Alternativ hätten auch individuelle Grenzen für jede Haushaltsgröße ermittelt werden können, da der Anteil der Haushalte, die im niedrigpreisigen Mietwohnungsmarkt konkurrieren nicht überall gleich hoch ist.

Das alternative Vorgehen hätte niedrigere Angemessenheitsgrenzen für die 1- und 2-Personen-Haushalte zur Folge gehabt. Es wurde sich jedoch für die erste Variante entscheiden, da insbesondere die 1- und 2-Personen-Haushalte zusätzlich miteinander konkurrieren, also etwa 2-Personen-Haushalte Wohnungen anmieten, die aufgrund ihrer Wohnfläche den 1-Personen-Haushalten zuzuordnen wären. Durch das gewählte Verfahren wird in diesem Segment ein zusätzlicher Puffer gewährt.

**Finanzierung:**

|   |                |  |  |
|---|----------------|--|--|
| Finanzielle Auswirkungen<br><input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja   | Gesamtkosten € | jährliche Folgekosten<br><input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja | €  |
| Veranschlagung im Haushalt<br><input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja | Hst.           | Budget-Nr.   | im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh |
| wenn nein, Deckungsvorschlag:   |                |  |  |

**Prüfung der Klimarelevanz:**

|  |   |                                 |                               |                                |
|--|---|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/>  | Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig |                                 |                               |                                |
| <input type="checkbox"/><br>--   | <input type="checkbox"/><br>-             | <input type="checkbox"/><br>0   | <input type="checkbox"/><br>+ | <input type="checkbox"/><br>++ |
| Stark negative Klimawirkung  | Negative Klimawirkung                     | Keine oder geringe Klimawirkung | Positive Klimawirkung         | Stark positive Klimawirkung    |
| <b>Begründung:</b><br><input type="checkbox"/>   |   |                                 |                               |                                |
| <b>Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):</b><br><input type="checkbox"/> |   |                                 |                               |                                |

**Beteiligungen**

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten**

Fürth, 20.02.2023

gez. Dr. Döhla

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Amt für Soziales, Wohnen und<br>Seniorenangelegenheiten<br>Klung, Markus | Telefon:<br>(0911) 974 - 1837 |
|--|-------------------------------|

**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

**Ergebnis aus der Sitzung: Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten am  
22.03.2023**

Protokollnotiz:

Beschluss:

**Beschluss:**