

unabhängig. kompetent. praxisorientiert.

Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung



Schlüssiges Konzept für die Stadt Fürth 2023

Dr. Johannes Promann

12.01.2023

Datenbasis für das Schlüssige Konzept	
Befragung zum Mietspiegel	1.429
Zusatzbefragung zum geförderten Wohnraum	139
Datenbasis Schlüssiges Konzept Gesamt	1.568
<i>Datenbasis Schlüssiges Konzept 2020</i>	746

Gewichtung der Datensätze:

- Fortschreibung der Zahlen des Zensus 2011 sowie des statistischen Informationssystems Nürnberg und Fürth
 - 44.201 Miethaushalte mit höchstens fünf Personen in Fürth
- Auswertung zur Verfügung gestellte Liste zum geförderter Wohnraum der Stadt Fürth
 - 1.784 geförderte Wohnungen
- Gewichtung nach dem Anteil der geförderten Wohnungen an den Miethaushalten

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5	Außerhalb d. Grenzen
Mieten	$\geq 25 \text{ m}^2$ $\leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \text{ m}^2$ $\leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \text{ m}^2$ $\leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \text{ m}^2$ $\leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \text{ m}^2$ $\leq 105 \text{ m}^2$	
Gesamt	173	370	284	376	172	
Davon Neuverträge	53	83	51	100	58	193

Neuverträge:

- Mieten, die innerhalb von zwei Jahren vor dem Stichtag neu abgeschlossen wurden
- Abweichende Definition vom Schlüssigen Konzept 2020
 - Mieten, die innerhalb eines Jahres vor dem Stichtag neu abgeschlossen oder geändert wurden

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	2.417	883	549	318	159	4.326
Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII	925	384	97	42	19	1.467
Bedarfsgemeinschaften im AsylbLG in Wohnungen	22	15	8	11	3	59
Summe Transferleistungsempfänger	3.364	1.282	654	371	181	5.852
Anzahl Miethaushalte	23.666	12.082	4.784	2.787	881	44.201
Anteil TLE an Miethaushalten	14,2 %	10,6 %	13,7 %	13,3 %	20,5 %	13,2 %

- Neben Transferleistungsempfängern weitere Nachfrager im Niedrigpreissegment
- Abgeleitet aus dem Bundesdurchschnitt nach BBSR-Forschungsprojekt „Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“ unter Berücksichtigung der hohen studentischen Nachfrage
- Orientierung am Bericht Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich (BBSR 2015)*: Auswertung der Haushalte mit niedrigem Einkommen und Transferbezug in der EVS 2008 nach Haushaltsgröße und Mietenstufe
- Fürth in Mietenstufe IV (von VI) → passt zu Fürth besser als Bundes- oder Bayernschnitt

*Auf diese Quelle wird etwa auch in Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2017: Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) verwiesen.

Tabelle 15: Haushalte mit niedrigem Einkommen und Transferbezug in der EVS 2008 nach der Haushaltsgröße (Zeilenprozente)

	insges.	Niedrig-einkommen		Transfer				sonst.		
		insges.	o. Tr.	insges.	Mindestsicherung		WoG o. MH		kein NEB	
					insges.	ALG II				
.										
.										
.										
Mietenstufe IV										
1	100	31,2	15,6	18,5	15,5	13,1	3,0	3,0	65,8	
2	100	15,8	8,3	10,3	8,8	7,4	1,5	2,9	81,3	
3	100	13,4	5,8	11,2	9,8	8,6	1,3	3,5	83,1	
4	100	9,0	2,1	10,9	8,7	8,0	2,1	4,0	87,0	
5+	100	11,5	5,9	13,0	7,9	7,1	5,1	7,4	81,1	
insges.	100	21,8	10,8	14,2	11,9	10,1	2,3	3,2	75,0	

Quelle: BBSR 2015: Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich, Tabelle 15, S. 43)

- Bildung von Faktoren (etwa $15,6/18,5 = 0,8432$), dann Multiplikation mit der Zahl der Transferleistungsempfänger nach Haushaltsgröße (etwa $0,8432 * 3.364 = 2.837$) = Anteil Niedrigeinkommensbezieher, die nicht zugleich Transferleistungen beziehen

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5	Summe
Summe Transferleistungsempfänger	3.364	1.282	654	371	181	5.852
Niedrigeinkommensbezieher (keine TLE)	2.837	1.033	339	71	82	4.362
Summe Nachfrager im Niedrigpreissegment	6.201	2.315	993	442	263	10.214
Anzahl Miethaushalte	23.666	12.082	4.784	2.787	881	44.201
Anteil Nachfrager im Niedrigpreissegment an allen Miethaushalten	26,2 %	19,2 %	20,8 %	15,9 %	29,8 %	23,1%

Die angemessene Nettokaltmiete je Haushaltsgröße muss die folgenden drei Bedingungen erfüllen:

- Abdeckung der Nachfrage im Niedrigpreissegment
 - Die zuvor bestimmten Anteile dienen als Perzentil-Grenzen, die entsprechenden Perzentile der Nettokaltmiete/m² in der Datenbasis müssen unter bzw. auf der Angemessenheitsgrenze liegen
 - Die Perzentile werden auf 5 % genaue Perzentile aufgerundet, um einen Sicherheitspuffer zu gewähren
 - Die so bestimmten Nettokaltmieten/m² werden mit der Obergrenze der Wohnungsgrößenklassen multipliziert
- Konkrete Verfügbarkeit von Wohnraum
 - Es muss ausreichend Wohnraum unter der Angemessenheit konkret verfügbar sein
 - Mindestens 20 % der (absoluten) Nettokaltmieten der Neuverträge innerhalb der Wohnungsgrößenklassen müssen unter der Angemessenheitsgrenze liegen
- Bestandsschutz
 - Die neuen Angemessenheitsgrenzen dürfen nicht unter den Grenzen des Schlüssigen Konzepts 2020 liegen

Bedingung 1: Abdeckung der Nachfrage im Niedrigpreissegment

	1	2	3	4	5
Perzentil (aufgerundet)	30 %	20 %	25 %	20 %	30 %
Nettokaltmiete/m ²	7,37 €	5,50 €	6,15 €	5,88 €	7,16 €
Nettokaltmiete	368,50 €	357,50 €	461,25 €	529,20 €	751,80 €

Bedingung 2: Konkrete Verfügbarkeit von Wohnraum

	1	2	3	4	5
Nettokaltmiete des 20 % Perzentils der Neuverträge	320,00 €	399,92 €	516,22 €	680,00 €	731,08 €

Bedingung 3: Bestandsschutz

	1	2	3	4	5
Angemessene Nettokaltmiete 2020	350,00 €	366,60 €	503,25 €	642,60 €	825,30 €

Alternative: Immer das untere Terzil, größerer Sicherheitspuffer (analog zum Konzept in Bamberg)

Bedingung 1: Abdeckung der Nachfrage im Niedrigpreissegment

	1	2	3	4	5
Perzentil	33 %	33 %	33 %	33 %	33 %
Nettokaltmiete/m ²	7,53 €	6,36 €	6,46 €	6,95 €	7,37 €
Nettokaltmiete	376,50 €	413,40 €	484,50 €	625,50 €	773,85 €

Bedingung 2: Konkrete Verfügbarkeit von Wohnraum

	1	2	3	4	5
Nettokaltmiete des 20 % Perzentils der Neuverträge	320,00 €	399,92 €	516,22 €	680,00 €	731,08 €

Bedingung 3: Bestandsschutz

	1	2	3	4	5
Angemessene Nettokaltmiete 2020	350,00 €	366,60 €	503,25 €	642,60 €	825,30 €

- Verwendung von Datensätzen, zu denen kalte Betriebskosten in plausiblen Bereich vorlagen (zwischen 0,50 € und 4,00 € je m²)
- Kalte Betriebskosten müssen die wichtigsten Betriebskostenarten (Grundsteuer, Müll, Wasser/Abwasser, Haftpflicht und Hausbeleuchtung) enthalten
- Reduziert die Datenbasis, jedoch qualitativ gute Daten
- Anders als bei der Nettokaltmiete wird für Betriebskosten der Mittelwert berechnet
- Verwendung des arithmetischen Mittels anstatt des Medians (Schlüssiges Konzept 2020)

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5
Fälle	54	159	123	136	66
Mittelwert Kalte Betriebskosten	1,80 €	1,62 €	1,59 €	1,58 €	1,43 €
Mittelwert 2020 Kalte Betriebskosten	1,68 €	1,60 €	1,45 €	1,39 €	1,36 €

Verwendung der hergeleiteten Angemessenheitsgrenze für die Nettokaltmiete/m²:

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5
Angemessene Nettokaltmiete/m ²	7,37 €	6,16 €	6,89 €	7,56 €	7,86 €
Angemessene Nettokaltmiete	368,50 €	400,40 €	516,75 €	680,40 €	825,30 €
Angemessene kalte Betriebskosten/m ²	1,80 €	1,62 €	1,59 €	1,58 €	1,43 €
Angemessene kalte Betriebskosten	90,00 €	105,30 €	119,25 €	142,20 €	150,15 €
Angemessene Bruttokaltmiete/m ²	9,17 €	7,78 €	8,48 €	9,14 €	9,29 €
Angemessene Bruttokaltmiete	458,50 €	505,70 €	636,00 €	822,60 €	975,45 €
Angemessene Bruttokaltmiete 2020	434,00 €	470,60 €	612,00 €	767,70 €	968,10 €

Verwendung des unteren Terzils als Angemessenheitsgrenze für die Nettokaltmiete/m²:

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5
Angemessene Nettokaltmiete/m ²	7,53 €	6,36 €	6,89 €	7,56 €	7,86 €
Angemessene Nettokaltmiete	376,50 €	413,40 €	516,75 €	680,40 €	825,30 €
Angemessene kalte Betriebskosten/m ²	1,80 €	1,62 €	1,59 €	1,58 €	1,43 €
Angemessene kalte Betriebskosten	90,00 €	105,30 €	119,25 €	142,20 €	150,15 €
Angemessene Bruttokaltmiete/m ²	9,33 €	7,98 €	8,48 €	9,14 €	9,29 €
Angemessene Bruttokaltmiete	466,50 €	518,70 €	636,00 €	822,60 €	975,45 €
Angemessene Bruttokaltmiete 2020	434,00 €	470,60 €	612,00 €	767,70 €	968,10 €

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon 040 3346476-0

Telefax 040 3346476-99

E-Mail info@alp-institut.de

Internet www.alp-institut.de