
Schlüssiges Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für die Stadt Fürth auf Basis des qualifizierten Fürther Mietspiegels 2023

Februar 2023

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen 1

2 Rechtliche Rahmenbedingungen 2

3 Datengrundlage 3

3.1 Mietspiegel..... 3

3.2 Zusatzerhebung zum geförderten Wohnraum..... 3

3.3 Zusammenführung zu einer gemeinsamen Datengrundlage..... 4

3.4 Bewertung der Datengrundlage..... 5

4 Ableitung der Angemessenheitsgrenze für die Nettokaltmiete 6

4.1 Quantifizierung der Nachfrage..... 7

4.1.1 Mieterhaushalte insgesamt..... 7

4.1.2 Niedrigeinkommensbezieher - Transferleistungsempfängerhaushalte..... 7

4.1.3 Niedrigeinkommensbezieher ohne Leistungsbezug 8

4.2 Wohnungsgrößenklassen 10

4.3 Ableitung der angemessenen Nettokaltmiete..... 11

4.3.1 Abstrakte Abdeckung der Nachfrage nach günstigem Wohnraum 12

4.3.2 Vorab-Prüfung der konkreten Verfügbarkeit des preisgünstigen Wohnraums.... 12

4.3.3 Bestandsschutz bisheriger höherer angemessener Nettokaltmieten 13

4.3.4 Festlegung der angemessenen Nettokaltmiete 14

5 Ableitung der angemessenen kalten Betriebskosten..... 15

6 Zusammenführung zur angemessenen Bruttokaltmiete 16

1 Vorbemerkungen

Die Stadt Fürth ist als Leistungsträgerin nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII dazu verpflichtet, für die Transferleistungsempfänger die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Das Bundessozialgericht (BSG) hat festgestellt, dass Wohngeldtabellen kein geeigneter Maßstab für die Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft sind,¹ und ein sogenanntes Schlüssiges Konzept als Alternative benannt.² Ein solches Schlüssiges Konzept kann beispielsweise auf den Daten eines qualifizierten Mietspiegels aufbauen.³

Die Stadt Fürth hat daher das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im März 2022 damit beauftragt, einen neuen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Fürth und darauf aufbauend ein Schlüssiges Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für die Stadt Fürth zu entwickeln. Die Ausführungen zur Mietspiegelerstellung (etwa zur Stichprobenziehung, Befragung und Auswertung) finden sich in der separaten Dokumentation zum Mietspiegel Fürth 2023.

¹ Etwa BSG-Urteil vom 7. November 2006 - B 7b AS 18/06 R.

² Etwa BSG-Urteil vom 18. Juni 2008 - B 14/7b AS 44/06 R.

³ Etwa BSG-Urteil vom 22. September 2009 - B 4 AS 18/09 R.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Urteil vom 22. September 2009 (B 4 AS 18/09 R) hat das BSG die Mindestanforderungen an ein Schlüssiges Konzept ausformuliert:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietspiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Das vorliegende Schlüssige Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für die Stadt Fürth erfüllt diese Bedingungen. Es wurde auf Basis der Daten des qualifizierten Fürther Mietspiegels 2023 erstellt, welche um eine Zusatzerhebung zum geförderten Wohnraum ergänzt wurden: Dieser Wohnraum steht den Transferleistungsempfängern neben dem für den Mietspiegel erhobenen freifinanzierten Wohnraum ebenfalls zur Verfügung.

3 Datengrundlage

3.1 Mietspiegel

Wesentliche Datengrundlage sind die Datensätze, die im Rahmen der Erhebung zum qualifizierten Mietspiegel Fürth 2023 erhoben wurden. Insgesamt handelt es sich um 1.440 Datensätze. Die Datenbasis beinhaltet Neuvertragsmieten⁴ und Bestandsmieten. Näheres hierzu findet sich in der Dokumentation zum Fürther Mietspiegel 2023.

Für qualifizierte Mietspiegel gilt die Vermutungswirkung, dass sie nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurden. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass qualifizierte Mietspiegel auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe zu erstellen sind (§ 8 (1) MsV). Dies ist ein einzuhaltender wissenschaftlicher Grundsatz. Durch Zustimmung der Interessenvertretungen von Mietern und Vermietern sowie des Fürther Stadtrates zum Mietspiegel hat dieser seine Qualifiziertheit erlangt. Es kann folglich angenommen werden, dass die Datenbasis des qualifizierten Mietspiegels Fürth repräsentativ ist.

3.2 Zusatzerhebung zum geförderten Wohnraum

Im Anschluss an die Mietspiegelerhebung wurde bei Vermietern eine Erhebung zum geförderten Wohnraum durchgeführt. Anders als die verpflichtende Mietspiegelbefragung war die Teilnahme an der Zusatzerhebung freiwillig. Nach der Plausibilitätsprüfung wurden die Daten nur in anonymisierter Form ausgewertet.

Die Ausgangsbasis für die Zusatzerhebung bildeten die für die Mietspiegelerhebung von der Stadt Fürth zur Verfügung gestellten Daten zu geförderten Wohnungen in Fürth: 1.784 Datensätze mit Angaben zur Adresse und Lage der Wohnung im Gebäude. Die Stadt Fürth hat für die Erstellung des Mietspiegels ebenfalls Grundsteuerdaten mit Angaben zu den Eigentümern zu Verfügung gestellt. Anhand der Grundsteuerdaten wurden für die geförderten Wohnungen die Eigentümer identifiziert. Aus den Datensätzen wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 250 Datensätzen gezogen.

Die Stichprobengröße begründet sich wie folgt: Im Zuge der Stichprobenziehung für den Mietspiegel wurden mit Hilfe der Haushaltszahlen des Statistischen Infosystems Nürnberg und Fürth sowie der Mietquote, die sich aus den Haushaltszahlen des Zensus 2011 herleiten lässt, die Anzahl der Miethaushalte mit einer Größe von bis zu fünf Personen in der Stadt Fürth bestimmt. Demnach wohnen in Fürth 44.201 Haushalte mit bis zu fünf Personen zur Miete. Die Stadt Fürth hat Daten zu 1.784 geförderten Wohnungen in der Stadt Fürth zur Verfügung gestellt. Die geförderten (Miet-)Wohnungen machen einen Anteil von 4,0 % an den Wohnungen der Miethaushalte aus.

⁴ Als Neuvertragsmieten gelten Mieten aus Mietverhältnissen, die innerhalb der letzten zwei Jahre vor dem Stichtag 1. Juli 2022 abgeschlossen wurden.

Ziel war es bei der Stichprobenziehung, dass das Verhältnis der Datenbasis aus der Befragung des geförderten Wohnraums dem tatsächlichen Verhältnis am Wohnungsmarkt entspricht (1.751 geförderte Mietwohnungen gegenüber 42.450 freifinanzierten Mietwohnungen). Da die Datenbasis des freifinanzierten Wohnungsmarktes der Datenbasis des Mietspiegels entspricht und eine Größe von 1.440 aufweist, war es erforderlich, eine Datenbasis von ungefähr 60 Datensätzen aus dem Segment des geförderten Wohnraums zu erzielen.

Die 250 Wohnungen der Zufallsstichprobe befanden sich im Besitz von 37 verschiedenen Vermietern. Diese wurden im November 2022 postalisch oder per E-Mail kontaktiert. Nach Rückmeldung wurden den Vermietern Excel-Abfragemasken zugesandt – mit der Bitte, die für das Schlüssige Konzept benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen – vor allem natürlich um die Höhe der Nettokaltmiete zum 1. Juli 2022 (Stichtag des Mietspiegels) und die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten. Neun Vermieter haben an der Befragung teilgenommen. Die entsprechenden Informationen lagen bei ALP Anfang Dezember 2022 vor. Insgesamt waren 139 Datensätze verwertbar: Hier lagen Angaben zu allen wesentlichen Eigenschaften vor und analog zum Mietspiegel erfolgte der Beginn des Mietvertrages oder die letzte Änderung der Nettokaltmiete innerhalb der letzten sechs Jahre, ausgehend vom Stichtag. Die Datenbasis des geförderten Wohnraums war damit deutlich größer als die anvisierten 60 Datensätze. Dies erforderte eine Gewichtung der Datensätze (siehe Abschnitt 3.3).

3.3 Zusammenführung zu einer gemeinsamen Datengrundlage

Da Wohnungen des „untersten Standards“ (siehe genauer Abschnitt 4) nicht in die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft einfließen, werden Wohnungen, die vermietet nicht mit Bad, WC oder einer alle Wohnräume beheizenden Heizung⁵ ausgestattet sind, aus der Datenbasis entfernt. Aus der Datenbasis des Mietspiegels wurden aus diesem Grund 23 Wohnungen ausgeschlossen. Die 139 Datensätze aus der Erhebung zu den geförderten Wohnungen wiesen keine Merkmale des untersten Standards auf.

Insgesamt ergab sich somit aus den beiden Datenquellen eine verwertbare Nettostichprobe in Höhe von 1.556 Wohnungen. Dies entspricht 3,5 % der Grundgesamtheit der Miethaushalte. Die Datenbasis ist damit sowohl quantitativ als auch bezogen auf den Anteil an der Grundgesamtheit ausreichend, um Schlüsse auf die Grundgesamtheit ziehen zu können.

Die Datensätze der geförderten Wohnungen wurden entsprechend ihrem Anteil am Mietwohnungsmarkt gewichtet. Die Gewichtungsfaktoren führen dazu, dass die geförderten Wohnungen in der Auswertung nur so stark berücksichtigt werden, wie sie auf

⁵ Letzteres umfasst Zentral- oder Etagenheizungen sowie Einzelöfen, die mit Gas oder Strom betrieben werden.

dem Fürther Mietwohnungsmarkt vertreten sind. Alle folgenden Auswertungen beziehen sich auf die gewichteten Datensätze, dabei treten Rundungen auf.

3.4 Bewertung der Datengrundlage

Die Erhebung wurde im gesamten Gebiet der Stadt Fürth durchgeführt. Kreisfreie Städte als Vergleichsraum sind im Rahmen von Schlüssigen Konzepten üblich.⁶ Die Berücksichtigung eines einzelnen Vergleichsraums in kreisfreien Städten ist vom Bundessozialgericht unter anderem für die Stadt Berlin bestätigt worden.⁷

Die einheitliche Bezugsgröße ist die Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten). Die Ermittlung der angemessenen Heizkosten (ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung) erfolgt nicht im Rahmen dieses Schlüssigen Konzeptes.

⁶ Siehe z. B. Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2017 (Hrsg.): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Endbericht incl. Materialband, S. 159: „In kreisfreien Städten wurde eine räumliche Unterteilung als weniger sachgerecht eingeschätzt, da die trennscharfe Grenzziehung in Gebieten mit hoher räumlicher Dichte problematisch sei und ein infrastruktureller Zusammenhang im gesamtstädtischen Raum gewährleistet sei.“ (Selbsteinschätzung der dort befragten kreisfreien Städte).

⁷ BSG-Urteil vom 19.10.2020 – B 14 AS 65/09 R.

4 Ableitung der Angemessenheitsgrenze für die Nettokaltmiete

Bei der Ableitung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen ist von einem angemessenen, einfachen Wohnungsstandard auszugehen.⁸ Eine eindeutige Definition für den einfachen Wohnungsstandard liegt nicht vor. Weder die Rechtsprechung noch der Gesetzgeber haben eine klare Abgrenzung vorgenommen. Nach dem BSG müssen die Wohnungen hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.⁹ Wohnungen des „untersten Standards“ dürfen jedoch nicht zur Bedarfsdeckung herangezogen werden, da Leistungsberechtigte bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht auf Wohnungen des untersten Standards verwiesen werden dürfen.¹⁰

Zur Abgrenzung des unteren Standards wird im vorliegenden Konzept auf den Mietpreis abgestellt. Eine Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales stellt fest: „Da sich in der Nettokaltmiete alle Wohnwertmerkmale als Mietpreis bestimmende Faktoren spiegeln, ist es am sinnvollsten, die einfache Wohnung durch die billige Wohnung zu definieren. Die zentrale Frage ist dann, welcher Anteil (d.h. welches Quantil oder Perzentil) der Häufigkeitsverteilung der Mieten angemessen ist und wie dies begründet wird.“¹¹

Um das untere Marktsegment für die Stadt Fürth zu bestimmen, wird die Nachfrage im Niedrigpreissegment ermittelt und ins Verhältnis zum Gesamtmarkt gesetzt. Nachfrager im Niedrigpreissegment sind zum einen Transferleistungsempfänger und zum anderen Haushalte mit geringen Einkommen ohne Leistungsbezug. Folgende Berechnungsschritte sind hierfür erforderlich:

1. Berechnung der Anzahl der Nachfrager bzw. der Zahl der Mieterhaushalte insgesamt differenziert nach Haushaltsgröße.
2. Ermittlung der Anzahl der Transferleistungsempfängerhaushalte differenziert nach Haushaltsgröße und Leistungsarten.
3. Ableitung des Umfangs der Niedrigeinkommensbezieher ohne Leistungsbezug (konkurrierende Haushalte)

⁸ Etwa BSG-Urteil vom 18. Juni 2008 - B 14/11b AS 61/06 R.

⁹ Etwa BSG-Urteil vom 13. April 2011 - B 14 AS 106/10 R.

¹⁰ Etwa BSG-Urteil vom 19. Oktober 2010 - B 14 AS 50/10 R.

¹¹ Siehe Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2017 (Hrsg.): 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), Endbericht incl. Materialband, S. 200.

4.1 Quantifizierung der Nachfrage

4.1.1 Mieterhaushalte insgesamt

In einem ersten Schritt wurde die Zahl der Mieterhaushalte differenziert nach Haushaltsgröße berechnet. Hierzu wurden die Haushaltszahlen des Statistischen Informationssystems Nürnberg und Fürth sowie die Ergebnisse des Zensus 2011 fortgeschrieben.

Die Haushaltszahlen des Statistischen Informationssystems lagen bis ins Jahr 2020 vor. Für die Fortschreibung zum 01.07.2022 wurde das mittlere Wachstum der Haushaltszahlen innerhalb der letzten fünf Jahre als Wachstumsquote der Jahre 2021 und 2022 angenommen. Für das Jahr 2022 wurde die Wachstumsquote nur anteilig bis zum 1. Juli bestimmt.

Das Statistische Informationssystem weist Haushalte mit vier und mehr Personen gemeinsam aus. Es wurden die Anteile der 4- und 5-Personen-Haushalte an dieser Gruppe berechnet, unterstellt wurde dabei, dass die Anteile dieser beiden Gruppen den Anteilen in der Erhebung des Zensus 2011 entsprechen.

Unterstellt wurden außerdem konstante Mietquoten seit der Erhebung des Zensus 2011. Im Rahmen des Zensus wurde sowohl die Zahl der Haushalte insgesamt als auch die der Miethaushalte differenziert nach Haushaltsgröße ermittelt. So konnten die Mietquoten nach Haushaltsgröße berechnet werden.

4.1.2 Niedrigeinkommensbezieher - Transferleistungsempfängerhaushalte

Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt die Gruppe der Transferleistungsempfänger. Dies sind:

- Empfänger von Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II)
- Empfänger von Sozialhilfe (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung) sowie
- Leistungsempfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

Die Daten zu den SGB-II-Haushalten wurden vom Jobcenter der Stadt Fürth zur Verfügung gestellt. Die Angaben zu den Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII wurden vom Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten der Stadt Fürth übermittelt, ebenso wie die ergänzenden Daten zu den Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten und in Wohnungen und nicht in Sammel- oder Ausweichunterkünften untergebracht sind. Alle Daten sind auf dem Stand vom 1. Juli 2022.

Daten zu Wohngeldempfängerhaushalten (nach Wohngeldgesetz, WoGG) konnten nicht zur Verfügung gestellt werden. Für sie wird bei der Bestimmung der Angemessenheitsgrenze ein zusätzlicher Puffer gewährt.

Tab. 1 gibt einen Überblick über die Ausgangszahlen. Es gibt relativ wenige Bedarfsgemeinschaften im AsylbLG in Wohnungen: Viele Asylbewerber sind nicht in Wohnungen, sondern in Sammelunterkünften untergebracht. Anerkannte Asylberechtigte, anerkannte Flüchtlinge und Flüchtlinge mit subsidiärem Schutz beziehen keine Leistungen nach AsylbLG, sondern – wenn sie arbeitslos sind – nach SGB II.

Die Summe der Transferleistungsempfänger wird den Mieterhaushalten in der Stadt Fürth gegenübergestellt.¹² Die Zahl der Mieterhaushalte in Fürth nach Haushaltsgröße ist ebenso in Tab. 1 dargestellt. Die letzte Zeile gibt an, wie hoch der Anteil der Transferleistungsempfänger an den Mieterhaushalten ist.

Tab. 1: Wohnraum nachfragende Transferleistungsempfänger

Zahl der Haushaltsmitglieder	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 Transferleistungsbezieher	3.364	1.282	654	371	181	5.852
Mieterhaushalte (abgeleitet aus dem Zensus 2011, fortgeschrieben, gerundet)	23.666	12.082	4.784	2.787	881	44.201
Anteil Transferleistungsempfänger an allen Mieterhaushalten	14,2 %	10,6 %	13,7 %	13,3 %	20,5 %	13,2 %

4.1.3 Niedrigeinkommensbezieher ohne Leistungsbezug

Neben den Transferleistungsempfängern gibt es weitere Nachfrager nach Wohnungen im Niedrigpreissegment, die mit den Transferleistungsempfängern um die Wohnungen im Niedrigpreissegment konkurrieren. Zur quantitativen Abschätzung der Konkurrenzhaushalte (geringes Einkommen, kein Leistungsbezug) werden die Studien „Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“¹³ sowie „Wohnsituation und Wohnkosten von

¹² Transferleistungsempfänger, die im selbstgenutzten Eigentum wohnen, werden hier nicht betrachtet – dies würde zu geringeren Anteilen führen.

¹³ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2009: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Forschungen Heft 142, Berlin/Bonn.

Haushalten im Niedrigeinkommensbereich“¹⁴ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung herangezogen. Zur Abgrenzung des Niedrigeinkommensbereichs wird hier auf die OECD-Definition abgestellt.¹⁵ Für die quantitative Bestimmung der Gruppe der Konkurrenzhaushalte greift die angeführte Studie auf eine Sonderauswertung der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008 zurück.

In der genannten Studie wird nach Haushaltsgröße und Mietenstufe¹⁶ getrennt angegeben, welcher Anteil der Haushalte jeweils Transferleistungen bezieht und welcher Anteil dem Niedrigeinkommensbereich zuzuordnen ist. Basierend auf diesen Angaben wurde bezogen auf jede Haushaltsgröße ein Faktor gebildet, wie hoch der Anteil der Niedrigeinkommensbezieher, die keine Transferleistungen beziehen, in Relation zum Anteil der Transferleistungsempfänger ist. Dieser Faktor wurde mit der in Tab. 1 ermittelten Summe der Transferleistungsempfänger multipliziert. Das Ergebnis ist als „Niedrigeinkommensbezieher, die nicht zugleich Transferleistungen beziehen“ in Tab. 2 angegeben. Wird diese Zahl zur Zahl der Transferleistungsempfänger addiert, ergibt sich die Summe der Nachfrager im Niedrigpreissegment. Diese Summe wird nun ebenfalls wie in Tab. 1 zur Zahl der Mieterhaushalte in Beziehung gesetzt. Es ergibt sich der Anteil der Nachfrager im Niedrigpreissegment an allen Mieterhaushalten. Dieser Anteil schwankt je nach Haushaltsgröße zwischen 15,9 % und 29,8 %.

¹⁴Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) 2015: Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich; Bearbeitet von Joachim Kirchner et al. BBSR-Online-Publikation 08/2015, Bonn.

¹⁵ „Danach gehören Personen zum Niedrigeinkommensbereich, deren Nettoäquivalenzeinkommen die Armutsrisikogrenze nicht überschreitet. Diese beläuft sich auf 60 % des medianen Nettoäquivalenzeinkommens der Gesamtbevölkerung.“ (s.o., S. 31) Hieraus wird dann über eine Bedarfsgewichtung das zugehörige Haushaltseinkommen abgeleitet.

¹⁶ Fürth gehört zur Mietenstufe IV nach § 12 Wohngeldgesetz (WoGG).

Tab. 2: Wohnraum nachfragende Haushalte im Niedrigpreissegment

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5	Summe
Summe Transferleistungsempfänger aus Tab. 1	3.364	1.282	654	371	181	5.852
Niedrigeinkommensbezieher, die nicht zugleich Transferleistungen beziehen	2.837	1.033	339	71	82	4.362
Summe Nachfrager im Niedrigpreissegment	6.201	2.315	993	442	263	10.214
Mieterhaushalte (siehe Tab. 1)	23.666	12.082	4.784	2.787	881	44.201
Anteil Nachfrager im Niedrigpreissegment an allen Mieterhaushalten	26,2 %	19,2 %	20,8 %	15,9 %	29,8 %	23,1%

Die Angaben zu den Niedrigeinkommensbeziehern, die nicht zugleich Transferleistungen beziehen, basieren auf Angaben aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008, auch wenn der Bericht, aus dem die Angaben entnommen sind, erst im Jahr 2015 erschienen ist.¹⁷ Der Anteil der Nachfrager im Niedrigpreissegment an allen Miethaushalten liegt für alle Haushaltsgrößen unter 30 %. Es wird – auch, um für die in Betrachtung fehlenden Wohngeldempfänger einen Sicherheitspuffer zu gewähren – einheitlich das untere Terzil (33,333... %-Perzentil) für die Ermittlung der angemessenen Nettokaltmiete pro m² zu Grunde gelegt.

4.2 Wohnungsgrößenklassen

Nach ständiger Rechtsprechung des BSG ist die maßgebliche Größe der Wohnung anhand der landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen über die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus zu bestimmen.¹⁸ Im Falle von Fürth sind dies die bayerischen Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 (WFB 2022) vom 16. März 2022 (BayMBI. Nr. 204). Nach Nr. 12.2 beträgt die angemessene Wohnfläche für 1-Personen-Haushalte höchstens 50 m², für 2-Personen-Haushalte 65 m², für 3-Personen-Haushalte 75 m² und für 4-Personen-Haushalte 90 m². Nach Nr. 12.2 Satz 2 kann die Wohnfläche für jeden weiteren Haushaltsangehörigen 15 m² mehr betragen.

¹⁷Siehe BBSR 2015 (Hrsg.): Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich, BBSR-Online-Publikation, Nr. 08/2015.

¹⁸ Etwa BSG-Urteile vom 7. November 2006 - B 7b AS 18/06 R, vom 7. November 2006 - B 7b AS 10/06 R, vom 18. Juni 2008 - B 14/7b AS 44/06 und vom 18. November 2014 - B 4 AS 9/14 R.

Die nach Abschnitt 3.3 zusammengeführten Datensätze wurden entsprechend nach diesen Wohnungsgrößen gruppiert. In Tab. 3 sind die Anzahlen der Wohnungen je nach Wohnungsgrößenklasse dargestellt. 191 Datensätze werden für Auswertung nicht herangezogen, da sie eine Wohnfläche von weniger als 25 m² oder mehr als 105 m² aufweisen.

Tab. 3: Anzahl Wohnungen je Wohnungsgrößenklasse

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5
Angemessene Größe der Wohnung	25 m ² bis 50 m ²	> 50 m ² bis 65 m ²	> 65 m ² bis 75 m ²	> 75 m ² bis 90 m ²	> 90 m ² bis 105 m ²
Anzahl	167	370	283	374	171

Für 1-Personen-Haushalte wurden nur Wohnungen mit 25 m² bis 50 m² herangezogen.¹⁹

4.3 Ableitung der angemessenen Nettokaltmiete

Für die Ableitung der angemessenen Nettokaltmiete werden drei Bedingungen aufgestellt:

1. Die Nettokaltmiete je m² darf nicht niedriger sein als die in Abschnitt 4.1 ermittelten Perzentile der Nettokaltmiete je m² (abstrakte Abdeckung der Nachfrage nach günstigem Wohnraum).
2. Es müssen für jede Haushaltsgröße mindestens 20 % der Nettokaltmieten aus Neuvertragsmietverhältnissen unter der angemessenen Nettokaltmiete liegen bzw. der angemessenen Nettokaltmiete entsprechen (Vorab-Prüfung der konkreten Verfügbarkeit des preisgünstigen Wohnraums).
3. Die angemessene Nettokaltmiete darf nicht niedriger sein als im bisher gültigen Schlüssigen Konzept (Bestandsschutz).

¹⁹ Das Schleswig-Holsteinische Landessozialgericht stellte etwa für das Schlüssige Konzept für die Landeshauptstadt Kiel sogar für Wohnungen mit bis zu 45 m² fest: „Bei den Wohnungen der kleinsten Größenklasse handelt es sich um Kleinwohnungen und Apartments, die typischerweise besonderen Marktbedingungen unterliegen und wegen der Umlegung fixer Investitionskosten für elementare Ausstattungsgegenstände (z.B. Küche und Bad) auf eine geringere Fläche regelmäßig einen deutlich höheren Quadratmeterpreis aufweisen. Es würde zu einer Verzerrung des Bildes führen und wäre im Rahmen der Produkttheorie nicht sachgerecht, würden diese sich ausschließlich aus den Besonderheiten des Marktsegments ergebenden Quadratmeterpreise Eingang in den Faktor „angemessener Quadratmeterpreis“ finden, um zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze dann mit der angemessenen Wohnfläche von 50 qm multipliziert werden zu werden, obwohl die Preise für diese Größenklasse überhaupt keine Aussagekraft haben.“ (LSG Schleswig-Holstein: Urteil vom 25. März 2015 - L 6 AS 166/12).

4.3.1 Abstrakte Abdeckung der Nachfrage nach günstigem Wohnraum

In Abschnitt 4.1 wurde hergeleitet, für die Ableitung der angemessenen Kosten der Unterkunft einheitlich das untere Terzil für alle Haushaltsgrößen zugrunde zu legen, also den Wert, bei dem gerade 33,333... % der nach der Größe geordneten Nettokaltmieten pro m² niedriger sind. Die Ableitung des unteren Terzils erfolgt für die Nettokaltmieten pro m² nach Wohnungsgrößenklassensegment. Für die 3-Personen-Haushalte werden also entsprechend die Nettokaltmieten pro m² der Wohnungen über 65 m² bis 75 m² zugrunde gelegt.

Tab. 4: Angemessene Nettokaltmiete pro m² zur abstrakten Abdeckung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5
Angemessene Größe der Wohnung	25 m ² bis 50 m ²	> 50 m ² bis 65 m ²	> 65 m ² bis 75 m ²	> 75 m ² bis 90 m ²	> 90 m ² bis 105 m ²
Unteres Terzil der Nettokaltmiete in € pro m ²	7,59 €/m ²	6,37 €/m ²	6,49 €/m ²	6,92 €/m ²	7,39 €/m ²

4.3.2 Vorab-Prüfung der konkreten Verfügbarkeit des preisgünstigen Wohnraums

Neben einer abstrakt ermittelten Angemessenheitsgrenze (siehe Abschnitt 4.3.1) wird auch eine Vorab-Prüfung der konkreten Angemessenheitsgrenze auf Basis der Verfügbarkeit des preisgünstigen Wohnraums berechnet. Es stellt sich die Frage, anhand welcher Größe die Verfügbarkeit sinnvollerweise zu prüfen ist: Die Angebotsmieten, die etwa auf den einschlägigen Immobilienmarktportalen im Internet angegeben werden, sind dafür nicht geeignet. Zum einen handelt es sich eben um Angebotsmieten und nicht um Mieten abgeschlossener Mietverträge, die auch unter den Angebotsmieten liegen können. Zum anderen werden viele Wohnungen auch über andere Kanäle vermittelt, etwa über persönliche Kontakte und Wartelisten bei größeren Wohnungsunternehmen.

Für die Vorab-Prüfung der konkreten Verfügbarkeit des preisgünstigen Wohnraums werden die Nettokaltmieten der Neuverträge betrachtet. Als Neuverträge gelten Mietverträge, die innerhalb der letzten zwei Jahre ausgehend vom Stichtag (1. Juli 2022) neu abgeschlossen wurden. Die Fallzahlen sind Tab. 5 zu entnehmen.

Um sicherzustellen, dass den Transferleistungsempfängern Wohnraum unter der Angemessenheitsgrenze auch tatsächlich auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht, müssen für jede Haushaltsgröße mindestens 20 % der Nettokaltmieten aus Neuverträgen unter der Angemessenheitsgrenze liegen. Die ermittelten Grenzwerte in Tab. 5 werden anschließend durch die Obergrenze der entsprechenden Wohnungsgrößenklasse dividiert, um die angemessene Nettokaltmiete pro m² zu erhalten. Der Wert für die Nettokaltmiete pro m² wird dann auf volle Cent aufgerundet.

Tab. 5: Angemessene Nettokaltmiete pro m² zur Vorab-Prüfung der konkreten Verfügbarkeit des preisgünstigen Wohnraums

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5
Angemessene Größe der Wohnung	25 m ² bis 50 m ²	> 50 m ² bis 65 m ²	> 65 m ² bis 75 m ²	> 75 m ² bis 90 m ²	> 90 m ² bis 105 m ²
Anzahl Neuvertragsmieten	51	83	51	99	58
Nettokaltmiete des 20 % Perzentils der Neuverträge	320,00 €	399,93 €	516,20 €	680,00 €	731,14 €
Aufgerundete Nettokaltmiete in € pro m ²	6,40 €/m ²	6,16 €/m ²	6,89 €/m ²	7,56 €/m ²	6,97 €/m ²

4.3.3 Bestandsschutz bisheriger höherer angemessener Nettokaltmieten

Sollte die angemessene Nettokaltmiete pro m² für eine Haushaltsgröße im vorherigen Schlüssigen Konzept der Stadt Fürth aus dem Jahr 2020 höher liegen als die ermittelten angemessenen Werte der vorherigen Bedingungen, so wird der (höhere) Wert aus dem Schlüssigen Konzept 2020 beibehalten um bestehende (bisher angemessene) Mietverhältnisse zu schützen. Die Werte aus dem Schlüssigen Konzept 2020 sind

Tab. 6 zu entnehmen.

Tab. 6: Angemessene Nettokaltmiete pro m² nach dem Schlüssigen Konzept 2020

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5
Angemessene Größe der Wohnung	25 m ² bis 50 m ²	> 50 m ² bis 65 m ²	> 65 m ² bis 75 m ²	> 75 m ² bis 90 m ²	> 90 m ² bis 105 m ²
Angemessene Nettokaltmiete pro m ² 2020	7,00 €/m ²	5,64 €/m ²	6,71 €/m ²	7,14 €/m ²	7,86 €/m ²

4.3.4 Festlegung der angemessenen Nettokaltmiete

Die Angemessenheitsgrenzen, die sich aus den Abschnitten 4.3.1 bis 4.3.3 ergeben, werden für die Festlegung der anzuwendenden angemessenen Nettokaltmiete verglichen. Es wird dabei für jede Haushaltsgröße der höchste der drei Werte gewählt.

 Tab. 7: Angemessene Nettokaltmiete pro m²

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5
Angemessene Größe der Wohnung	25 m ² bis 50 m ²	> 50 m ² bis 65 m ²	> 65 m ² bis 75 m ²	> 75 m ² bis 90 m ²	> 90 m ² bis 105 m ²
Angemessenheitsgrenze der Nettokaltmiete in € pro m ² nach Bedingung 1	7,59 €/m²	6,37 €/m²	6,49 €/m ²	6,92 €/m ²	7,39 €/m ²
Angemessenheitsgrenze der Nettokaltmiete in € pro m ² nach Bedingung 2	6,40 €/m ²	6,16 €/m ²	6,89 €/m²	7,56 €/m²	6,97 €/m ²
Angemessenheitsgrenze der Nettokaltmiete in € pro m ² nach Bedingung 3	7,00 €/m ²	5,64 €/m ²	6,71 €/m ²	7,14 €/m ²	7,86 €/m²
Angemessene Nettokaltmiete in € pro m ²	7,59 €/m ²	6,37 €/m ²	6,89 €/m ²	7,56 €/m ²	7,86 €/m ²

5 Ableitung der angemessenen kalten Betriebskosten

Im Rahmen des Schlüssigen Konzeptes wird im Gegensatz zum Mietspiegel auf die Brutkaltmiete abgestellt, nicht auf die Nettokaltmiete. Diese beinhaltet zusätzlich zur Nettokaltmiete noch die kalten Betriebskosten. Die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten wurden sowohl im Rahmen der Mietspiegelerhebung als auch im Rahmen der Zusatzerhebung zum geförderten Wohnraum abgefragt.

Für die Auswertung wurden ausschließlich die Datensätze von Wohnungen zugrunde gelegt, die nicht zum untersten Standard zählen (die also mindestens über die in Abschnitt 3.3 genannte Ausstattung verfügen). Kalte Betriebskostenvorauszahlungen von weniger als 0,50 €/m² und mehr als 4,00 €/m² wurden jeweils als unplausibel eingestuft und nicht weiter berücksichtigt. Es wurden zudem nur Datensätze verwendet, die die wichtigsten kalten Betriebskostenarten enthalten: Grundsteuer/laufende öffentliche Lasten, Wasser/Abwasser, Müllbeseitigung, Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom), Sach- und Haftpflichtversicherung.

Für die angemessenen kalten Betriebskosten wird das arithmetische Mittel, also die durchschnittlichen kalten Betriebskosten, getrennt nach Haushaltsgröße berechnet. Die Zahl der verfügbaren Datensätze für die jeweilige Haushaltsgröße sowie die arithmetischen Mittelwerte der kalten Betriebskosten sind Tab. 8 zu entnehmen.

Tab. 8: Kalte-Betriebskosten-Vorauszahlungen pro m² und Monat

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5
Angemessene Größe der Wohnung	25 m ² bis 50 m ²	> 50 m ² bis 65 m ²	> 65 m ² bis 75 m ²	> 75 m ² bis 90 m ²	> 90 m ² bis 105 m ²
Datensätze mit auswertbaren kalten Betriebskosten	56	161	126	138	66
Kalte-Betriebskosten-Vorauszahlung pro m ² und Monat	1,78 €/m ²	1,61 €/m ²	1,58 €/m ²	1,57 €/m ²	1,42 €/m ²

6 Zusammenführung zur angemessenen Bruttokaltmiete

Zur Bestimmung der angemessenen Bruttokaltmiete werden zunächst die angemessenen Nettokaltmieten pro m² sowie die angemessenen kalten Betriebskosten pro m² für jede Haushaltsgröße summiert. Die so berechneten angemessenen Bruttokaltmieten pro m² werden dann gemäß der sogenannten Produktregel des BSG²⁰ mit den jeweiligen Obergrenzen der Wohnungsgrößenklassen multipliziert. Die Angemessenheitsgrenzen werden am Ende auf volle Euro aufgerundet. Die Ergebnisse sind Tab. 9 zu entnehmen.

Tab. 9: Angemessene Bruttokaltmiete

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5
Angemessene Größe der Wohnung	25 m ² bis 50 m ²	> 50 m ² bis 65 m ²	> 65 m ² bis 75 m ²	> 75 m ² bis 90 m ²	> 90 m ² bis 105 m ²
Angemessene Nettokaltmiete pro m ²	7,59 €/m ²	6,37 €/m ²	6,89 €/m ²	7,56 €/m ²	7,86 €/m ²
Angemessene Kalte-Betriebskosten-Vorauszahlung pro m ² und Monat	1,78 €/m ²	1,61 €/m ²	1,58 €/m ²	1,57 €/m ²	1,42 €/m ²
Angemessene Bruttokaltmiete pro m ²	9,37 €/m ²	7,98 €/m ²	8,47 €/m ²	9,13 €/m ²	9,28 €/m ²
Angemessene Bruttokaltmiete	469,00 €	519,00 €	636,00 €	822,00 €	975,00 €

Für Haushalte mit mehr als 5 Personen wird ein pauschaler Betrag auf die angemessene Bruttokaltmiete der 5-Personen-Haushalte addiert. Wie in Abschnitt 4.2 erläutert kann für jedes weitere Haushaltsmitglied eine Wohnfläche von zusätzlich 15 m² angenommen werden. Diese 15 m² werden mit der angemessenen Bruttokaltmiete pro m² für 5-Personen-Haushalte multipliziert. Es ergibt sich aufgerundet ein Betrag von 140,00 €. Ausgehend von der Bruttokaltmiete der 5-Personen-Haushalte erhöht sich die angemessene Bruttokaltmiete also um 140,00 € je weiteres Haushaltsmitglied

²⁰ Siehe etwa BSG-Urteil vom 2. Juli 2009, B 14 AS 36/08 R: Nach der Produkttheorie kann die Bruttokaltmiete pro m² die angemessene Bruttokaltmiete pro m² übersteigen, falls die Wohnung kleiner als die angemessene Größe der Wohnung ist und im Produkt nicht mehr als die absolute Bruttokaltmiete in Tab. 9 beträgt. Gleiches gilt für eine größere Wohnung, die aber eine niedrigere Bruttokaltmiete pro m² aufweist.

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de