

unabhängig. kompetent. praxisorientiert.

Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung



Schlüssiges Konzept für die Stadt Fürth 2023

Dr. Johannes Promann, Geschäftsführer ALP Institut

Sitzung Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten

22.03.2023

Datenbasis für das Schlüssige Konzept	
Befragung zum Mietspiegel	1.440
Ausschluss Wohnungen des untersten Standards	- 23
Zusatzbefragung zum geförderten Wohnraum	139
Datenbasis Schlüssiges Konzept gesamt	1.556
<i>Datenbasis Schlüssiges Konzept 2020</i>	<i>746</i>

→ Gewichtung der Datensätze der freifinanzierten Wohnungen und der geförderten Wohnungen im Verhältnis der in Fürth jeweils vorhandenen Wohnungen

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	167	370	283	374	171	
Davon Neuverträge	51	83	51	99	58	191

Neuverträge:

- Mieten, die innerhalb von zwei Jahren vor dem Stichtag neu abgeschlossen wurden

Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen in Fürth

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
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 liegen unter dem unteren Terzil (33,33... % Perzentil), das untere Terzil dient als einheitliche Grenze, die entsprechenden Perzentile der Nettokaltmiete/m² in der Datenbasis müssen unter bzw. auf dieser Angemessenheitsgrenze liegen
 - So bestimmte Nettokaltmieten/m² werden mit der Obergrenze der Wohnungsgrößenklassen multipliziert
- Vorab-Prüfung der konkreten 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	33 %	33 %	33 %	33 %	33 %
Nettokaltmiete/m ²	7,59 €	6,37 €	6,49 €	6,92 €	7,39 €
Nettokaltmiete	379,50 €	414,05 €	486,75 €	622,80 €	775,95 €

Bedingung 2: Konkrete Verfügbarkeit von Wohnraum

	1	2	3	4	5
Nettokaltmiete des 20 % Perzentils der Neuverträge	320,00 €	399,93 €	516,20 €	680,00 €	731,14 €

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 (arithmetisches Mittel)

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5
Fälle	54	159	123	136	66
Mittelwert Kalte Betriebskosten	1,78 €	1,61 €	1,58 €	1,57 €	1,42 €
Mittelwert 2020 Kalte Betriebskosten	1,68 €	1,60 €	1,45 €	1,39 €	1,36 €

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5
Angemessene Nettokaltmiete/m ²	7,59 €	6,37 €	6,89 €	7,56 €	7,86 €
Angemessene Nettokaltmiete	379,50 €	414,05 €	516,75 €	680,40 €	825,30 €
Angemessene kalte Betriebskosten/m ²	1,78 €	1,61 €	1,58 €	1,57 €	1,42 €
Angemessene kalte Betriebskosten	89,00 €	104,65 €	118,50 €	141,30 €	149,10 €
Angemessene Bruttokaltmiete/m ²	9,37 €	7,98 €	8,47 €	9,13 €	9,28 €
Angemessene Bruttokaltmiete	469,00 €	519,00 €	636,00 €	822,00 €	975,00 €
Angemessene Bruttokaltmiete 2020	434,00 €	470,60 €	612,00 €	767,70 €	968,10 €

→ Pauschaler Zuschlag für jede weitere Person, ausgehend von Werten der 5-Personen Haushalte: 140,00 € pro Person

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