

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Finanz- und Verwaltungsausschuss	30.07.2025	öffentlich - Beschluss
Stadtrat	30.07.2025	öffentlich - Beschluss

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

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<b>Anlagen:</b> Präsentation ALP - Schlüssiges Konzept	

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Finanz- und Verwaltungsausschuss/Stadtrat setzt die vom ALP-Institut im Rahmen eines schlüssigen Konzepts ermittelten neuen Richtwerte für die Angemessenheit der Mietobergrenzen ab 01.08.2025 fest.

#### **Sachverhalt:**

Sowohl das am 01.01.2005 in Kraft getretene SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende, geändert durch das Zwölfte Gesetz zur Änderung des 2. Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze - Einführung eines Bürgergeldes) als auch das zeitgleich in Kraft getretene SGB XII (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 nachzuweisen. 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. geförderter Wohnraum) in die Datenauswertung einbezogen, so dass insgesamt 1.887 Datensätze ausgewertet werden konnten. Es erfolgte eine Gewichtung der Datens-

ätze der freifinanzierten Wohnungen und der geförderten Wohnungen im Verhältnis der in Fürth jeweils vorhandenen Wohnungen.

Die Auswertung der Datensätze erfolgte getrennt für die jeweiligen Haushaltsgrößen. Es wurde zunächst berechnet, dass 31,9 % der Haushalte in Fürth im Niedrigpreissegment Mietwohnraum nachfragen. Dieser Anteil schwankt je nach Haushaltsgröße. Der höchste Anteil liegt bei 5-Personen-Haushalten mit 37,5 %. Um sicherzustellen, dass ausreichend Wohnraum für die konkurrierenden Haushalte zur Verfügung steht, wurde das Terzil für 2-4-Personen-Haushalte und das 40 %-Perzentil für 1-Personen-Haushalte sowie das 45 % Perzentil für 5-Personen-Haushalte zugrunde gelegt. 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 01.08.2025 werden für das Jobcenter Fürth Stadt und das Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten folgende Richtwerte für die Bruttokaltmiete als verbindlich festgelegt:

Haushaltsgröße	ab 01.04.2023	ab 01.08.2025
1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> )	469 €	505 € (+36 €)
2 Personen (bis 65 m <sup>2</sup> )	519 €	558 € (+39 €)
3 Personen (bis 75 m <sup>2</sup> )	636 €	654 € (+18 €)
4 Personen (bis 90 m <sup>2</sup> )	822 €	845 € (+23 €)
5 Personen (bis 105 m <sup>2</sup> )	975 €	1.101 € (+126€)
Jede weitere Person	140 €	158 € (+18€)

Herr Dr. Promann hat im Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten am 23.07.2025 die Vorgehensweise und Ergebnisse mündlich erläutert.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten	€		€
Veranschlagung im Haushalt			
<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"/> -- Stark negative Klimawirkung	<input type="checkbox"/> - Negative Klimawirkung	<input type="checkbox"/> 0 Keine oder geringe Klimawirkung	<input type="checkbox"/> + Positive Klimawirkung	<input type="checkbox"/> ++ Stark positive Klimawirkung
<b>Begründung:</b> <input type="text"/>				
<b>Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):</b> <input type="text"/>				

**Beteiligungen**

Auftrag:	Käm beteiligt	an Amt für Kinder, Jugendliche und Familien von	24.07.2025
Ergebnis:	Kenntnis genommen	Röhrs, Bernhard, Dr.	30.07.2025

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten**

Fürth, 24.07.2025

gez. Dr. Döhla

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

Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten Fest, Sabrina
--

Telefon: (0911) 974-1760
-----------------------------

**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

**Ergebnis aus der Sitzung: Finanz- und Verwaltungsausschuss am 30.07.2025**

Protokollnotiz:

Beschluss:

**Beschluss:**

**Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 30.07.2025**

Protokollnotiz:

Beschluss:

**Beschluss:**