

1. Mietspiegel

2. Schlüssiges Konzept

Datenbasis gesamt

Datenbasis für das Schlüssige Konzept	
Befragung zum Mietspiegel	1.723
Zusatzbefragung zum geförderten Wohnraum	164
Datenbasis Schlüssiges Konzept gesamt	1.887
<i>Datenbasis Schlüssiges Konzept 2023</i>	1.556

→ 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	≥ 35 m ² ≤ 50 m ²	> 50 m ² ≤ 65 m ²	> 65 m ² ≤ 75 m ²	> 75 m ² ≤ 90 m ²	> 90 m ² ≤ 105 m ²	
Gesamt	177	494	359	427	214	216
Davon Neuverträge	43	127	81	87	55	62

Neuverträge:

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

Quantifizierung der Nachfrage

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	2.545	843	514	326	165	4.393
Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII	972	417	103	37	13	1.542
<i>abzüglich Mischhaushalte SGB XII</i>	0	-206	-101	-37	-13	-357
Bedarfsgemeinschaften im AsylbLG in Wohnungen	10	5	6	3	2	26
Wohngeldempfänger	575	125	85	135	85	1.005
Niedrigeinkommensbezieher (keine TLE)	3.459	954	314	89	114	4.930
Summe Nachfrager im Niedrigpreissegment	7.561	2.138	921	553	366	11.539
Anzahl Miethaushalte	23.707	11.125	4.728	2.890	977	43.428
Anteil Nachfrager im Niedrigpreissegment an allen Miethaushalten	31,9 %	19,2 %	19,5 %	19,1 %	37,5 %	31,9 %

Ableitung des Nachfrage-Anteils

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5
Anteil Nachfrager im Niedrigpreissegment an allen Miethaushalten	31,9 %	19,2 %	19,5 %	19,1 %	37,5 %
Anteil Mieterhaushalte unter Armutsschwelle in Bayern (inkl. TLE)**	35,0 %	18,0 %	20,0 %	22,0 %	42,0 %
Perzentil	40,0 %	33,3 %	33,3 %	33,3 %	45,0 %

Herleitung der angemessenen Nettokaltmiete

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

- **Bed. 1: Abdeckung der Nachfrage im Niedrigpreissegment**
 - Es wird das Terzil für 2-4-PHH und das 40 %-Perzentil für 1-PHH sowie das 45 % Perzentil für 5-PHH zugrunde gelegt
 - Die so bestimmten Nettokaltmieten/m² werden mit der Obergrenze der Wohnungsgrößenklassen multipliziert
- **Bed. 2: Vorab-Prüfung der konkreten Verfügbarkeit von Wohnraum**
 - Mindestens 20 % der Nettokaltmieten der Neuverträge der letzten zwei Jahre innerhalb der Wohnungsgrößenklassen müssen unter der Angemessenheitsgrenze liegen
- **Bed. 3: Bestandsschutz**
 - Die neuen Angemessenheitsgrenzen dürfen nicht unter den Grenzen des Schlüssigen Konzepts 2023 liegen

Herleitung der angemessenen Nettokaltmiete

Bedingung 1: Abdeckung der Nachfrage im Niedrigpreissegment

	1	2	3	4	5
Perzentil	40 %	33,3 %	33,3 %	33,3 %	45 %
Nettokaltmiete/m ²	8,08 €	6,80 €	6,72 €	7,22 €	8,98 €
Nettokaltmiete	404,00 €	442,00 €	504,00 €	649,80 €	942,90 €

Bedingung 2: Konkrete Verfügbarkeit von Wohnraum

	1	2	3	4	5
Nettokaltmiete des 20 % Perzentils der Neuverträge	340,40 €	435,95 €	534,94 €	700,00 €	873,83 €
Aufgerundete Nettokaltmiete in € pro m ²	6,81 €	6,71 €	7,13 €	7,78 €	8,32 €

→ Konkrete Verfügbarkeit basierend auf Neuverträgen ist für 3-PHH und 4-PHH nicht gegeben

Herleitung der angemessenen kalten Betriebskosten

- Verwendung von Datensätzen, zu denen plausible, kalte Betriebskosten vorlagen
- 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

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5
Fälle	65	188	129	148	60
Mittelwert Kalte Betriebskosten	2,02 €	1,77 €	1,58 €	1,60 €	1,50 €
Mittelwert Kalte Betriebskosten 2023	1,78 €	1,61 €	1,58 €	1,57 €	1,36 €

Herleitung der angemessenen Bruttokaltmiete

Anwendung des zuvor abgeleiteten Perzentils zur Berechnung der angemessenen Bruttokaltmiete:

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5
Angemessene Nettokaltmiete/m ²	8,08 €	6,80 €	7,13 €	7,78 €	8,98 €
Angemessene Nettokaltmiete	404,00 €	442,00 €	534,75 €	700,20 €	942,90 €
Angemessene kalte Betriebskosten/m ²	2,02 €	1,77 €	1,58 €	1,60 €	1,50 €
Angemessene kalte Betriebskosten	101,00 €	115,05 €	118,50 €	144,00 €	157,50 €
Angemessene Bruttokaltmiete/m ²	10,10 €	8,57 €	8,71 €	9,38 €	10,48 €
Angemessene Bruttokaltmiete 2025	505,00 €	558,00 €	654,00 €	845,00 €	1.101,00 €

Vergleich Schlüssiges Konzept 2023

Bedingung 3: Bestandsschutz

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5
Angemessene Bruttokaltmiete 2025	505,00 €	558,00 €	654,00 €	845,00 €	1.101,00 €
Angemessene Bruttokaltmiete 2023	469,00 €	519,00 €	636,00 €	822,00 €	975,00 €
Differenz	+36,00 €	+39,00 €	+18,00 €	+23,00 €	+126,00 €

→ Bedingung 3 (Bestandsschutz) ist gegeben

→ Pauschaler Zuschlag für jede weitere Person, ausgehend von Werten der 5-Personen Haushalte: 158,00 € pro Person