Rödl & Partner

ERSTELLUNG EINES GRUNDSICHERUNGSRELEVANTEN MIETSPIEGELS FÜR DIE STADT KASSEL

PRÄSENTATION DER ERGEBNISSE IM AUSSCHUSS FÜR SOZIALES, GESUNDHEIT UND SPORT

Kassel, 24. Oktober 2019

DAS PROJEKT IST ABGESCHLOSSEN

Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft für die Stadt Kassel

Ermittlung Status quo

- Auftaktgespräche
- Festlegung eines Datenschutzkonzeptes
- Sichtung von Dokumenten und Datenquellen
- Analyse der Anforderungen der Sozialgerichtsbarkeit

Konzept erstellen

- Definition des Gegenstandes der Beobachtung
- Festlegung der Stichprobengröße
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung
- Festlegung des Beobachtungszeitraums
- Anpassung des Berechnungstools zur Wertermittlung

Datenerhebung und Konzeptanwendung

- Sekundärdatenerhebung
- Primärdatenerhebung
- Auswertung der Daten und Darstellung der Ergebnisse
- Prüfung der allgemeinen Verfügbarkeit

Projektabschluss

- Erstellung eines Berichts über die Vorgehensweise zur Nachvollziehbarkeit durch Dritte
- Bekanntmachung der Konzeption
- Wissenstransfer und Support

Projektmanagement und –kommunikation

Juni 2019 | **Juni 2019** | **Juli / August 2019** | **September / Oktober 2019**

© Rödl & Partner

FOLGENDE QUELLEN WURDEN FÜR DIE DATENERHEBUNG GENUTZT

	Zielsegment (10%)	Sozialdaten SGB	Wohngeld-daten	Vermieter-daten	*Angebots-mieten*	Gesamt
Stadt Kassel	7.330	11.530	1.556	14.245	1.943	29.274

Die Vorgaben des BSG zur Repräsentativität wurden sogar auf Ebene einzelner Erkenntnisquellen erreicht.

© Rödl & Partner

DIE DATENAUSWERTUNG ERFOLGT NACH MATHEMATISCH-STATISTISCHEN GRUNDSÄTZEN IN FOLGENDEN TEILSCHRITTEN

Einlesen der Datensätze	▪ Automatisiertes Einlesen und Anonymisieren der Daten in das Berechnungstool
Plausibilisierung und Bereinigung aller Datensätze	▪ Automatisierter Dublettenabgleich ▪ Automatisierte Plausibilisierung der Datensätze (z.B. unplausibler qm-Preis) ▪ Filtern der Datensätze nach Wohnungsstandard (Ausstattungsgrenze)
Aufteilung der Datensätze	▪ Automatisierte Erstellung eines Datenblattes je Region und Wohnungsgröße
Eliminierung von extremen Ausreißern	▪ Kappung von Extremwerten am oberen und unteren Rand (LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 22.12.2010, Az. L 12 AS 5641/09) ▪ Verfahren: Streudiagramm / Interquartilsabstand (IQR)
Ermittlung der Spannoberwerte	▪ Ermittlung des obersten Wertes der Mietpreisspanne je Region und Wohnungsgrößenklasse (BSG, Urteil vom 22.9.2009, Az. B 4 AS 18/09 R, Rn. 21) (93,5 %-Perzentilwert)
Prüfung der Verfügbarkeit	▪ Anteil der verfügbaren Angebotsmieten in % ▪ Prozentuale und mögliche Verteilung der unangemessen wohnenden Leistungsempfänger pro Region (Näherungsverfahren)

© Rödl & Partner

DIE ERHOBENEN BESTANDSMIETEN VERTEILEN SICH WIE FOLGT AUF DIE WOHNUNGSGRÖßEN

Größe der Bedarfsgemeinschaften	**1 Person**	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen**	**jede w. Person**
Wohnungsgröße	bis 50 m^2	60 m^2	75 m^2	87 m^2	12 m^2
Stadt Kassel	4.294	3.985	5.344	1.296	2.088

© Rödl & Partner

DIE AUSWERTUNG DER BESTANDSMIETEN ZEIGT FOLGENDES BILD FÜR DIE BRUTTOKALTMIETEN IN EUR

Größe der Bedarfsgemeinschaften	**1 Person**	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen**	**jede w. Person**
Wohnungsgröße	bis 50 m²	60 m²	75 m²	87 m²	12 m²
Stadt Kassel	416,39	491,16	579,19	649,02	98,89

Das Ergebnis der maximalen Bruttokaltmiete errechnet sich als Produkt der Summe des Spannoberwerts der Nettokaltmiete pro m², durchschnittlichen kalten Neben- und Betriebskosten pro m² sowie der maximal zulässigen Quadratmeteranzahl der einzelnen Bedarfsgemeinschaften (sog. Produkttheorie).

© Rödl & Partner

DIE BERECHNUNG DER ANGEMESSENHEITSGRENZEN ERGIBT SICH AUS DEN FOLGENDEN FAKTOREN

Größe der BG / Wohnungsgröße	**1 Person bis 50 m²**			**2 Personen 60 m²**		
Werte	Obergrenze Grundmiete	Ø kalte Betriebskosten	Ergebnis	Obergrenze Grundmiete	Ø kalte Betriebskosten	Ergebnis
Stadt Kassel	6,50	1,83	416,39	6,50	1,69	491,16

Die angegebenen Quadratmeterpreise sind in der Darstellung auf 2 Nachkommastellen gerundet, fließen jedoch ungerundet in die Berechnung ein. Abweichung im Ergebnis sind darin begründet.

© Rödl & Partner

DIE BERECHNUNG DER ANGEMESSENHEITSGRENZEN ERGIBT SICH AUS DEN FOLGENDEN FAKTOREN

Größe der BG Wohnungsgröße	**3 Personen 75 m²**			**4 Personen 87 m²**		
Werte	Obergrenze Grundmiete	Ø kalte Betriebskosten	Ergebnis	Obergrenze Grundmiete	Ø kalte Betriebskosten	Ergebnis
Stadt Kassel	6,01	1,71	579,19	5,91	1,55	649,02

Die angegebenen Quadratmeterpreise sind in der Darstellung auf 2 Nachkommastellen gerundet, fließen jedoch ungerundet in die Berechnung ein. Abweichung im Ergebnis sind darin begründet.

© Rödl & Partner

DIE BERECHNUNG DER ANGEMESSENHEITSGRENZEN ERGIBT SICH AUS DEN FOLGENDEN FAKTOREN

Größe der BG	**Jede weitere Person 12 m²**		
Wohnungsgröße			
Werte	Obergrenze Grundmiete	Ø kalte Betriebskosten	Ergebnis
Stadt Kassel	6,50	1,74	98,89

Die angegebenen Quadratmeterpreise sind in der Darstellung auf 2 Nachkommastellen gerundet, fließen jedoch ungerundet in die Berechnung ein. Abweichung im Ergebnis sind darin begründet.

© Rödl & Partner

DER ANTEIL DER VERFÜGBAREN ANGEBOTSMIETEN STELLT SICH WIE FOLGT DAR

Größe der Bedarfsgemeinschaften	**1 Person**	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen**	**jede w. Person**
Wohnungsgröße	bis 50 m²	60 m²	75 m²	87 m²	12 m²
Stadt Kassel	50%	35%	37%	24%	Auswertung mathematisch nicht sinnvoll

Zu den ermittelten Angemessenheitsgrenzen ist in allen Haushaltsgrößen eine Wohnungsangebot „verfügbar“.

© Rödl & Partner

ANSPRECHPARTNER

Markus Röben

Senior Assoicate
M.A. Sozialwissenschaft

T +49 911 9193 3531
M +49 160 9515 1232
markus.roeben@roedl.com

Joshua Reichel

Consultant
B.A. Soziologie

T +49 911 9193 3514
M +49 171 6083 459
joshuakim.reichel@roedl.com

© Rödl & Partner