



Gemeinsam erfolgreich

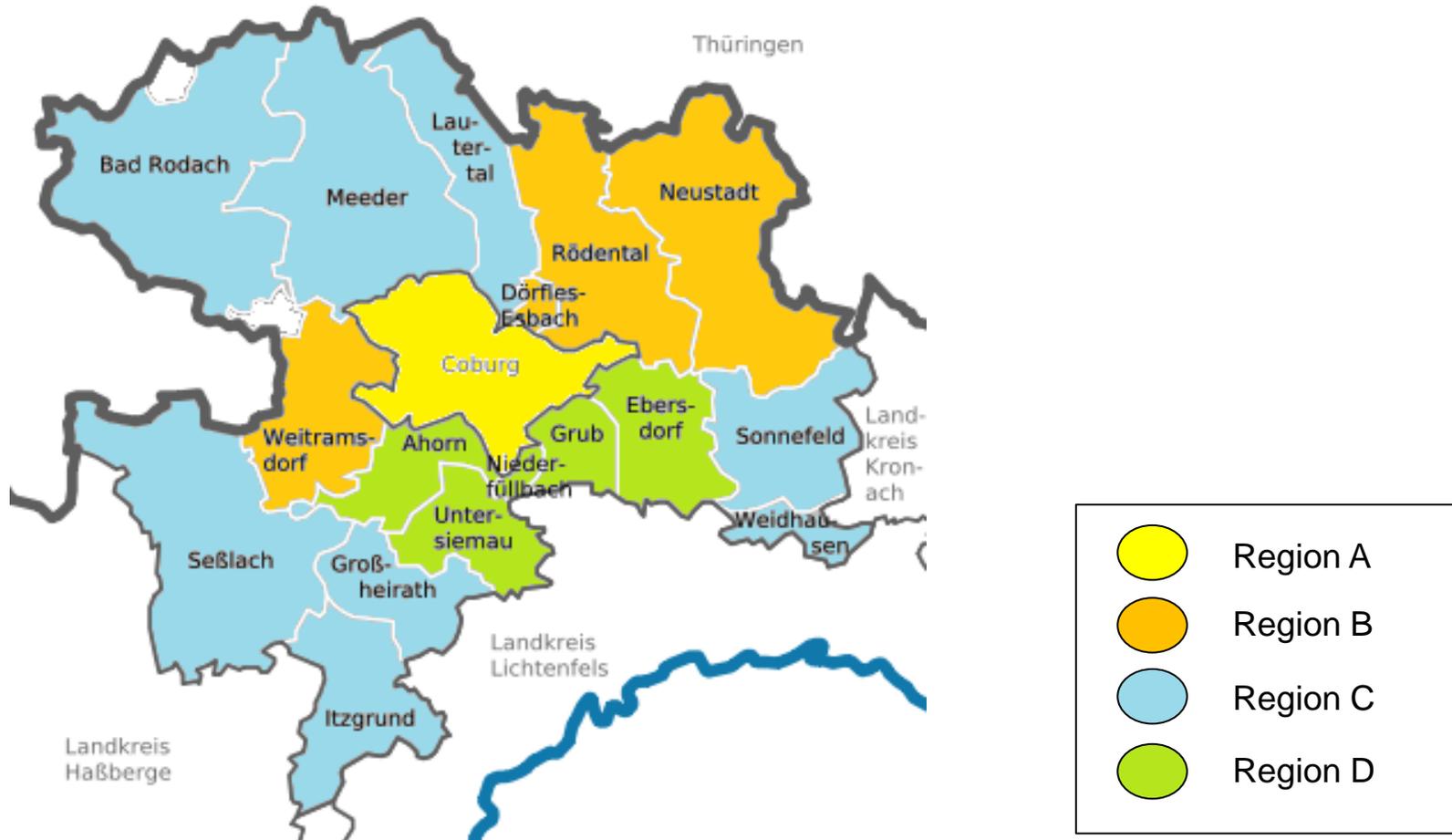
Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft in Stadt und Landkreis Coburg

Coburg, 01.12.2016

Die Datenerhebung und –auswertung ist abgeschlossen und die Ergebnisse liegen vor



Der Landkreis wird in drei Vergleichsräume unterteilt, die Stadt Coburg bildet den vierten Vergleichsraum



Folgende Quellen wurden für die Datenerhebung genutzt

	Zielsegment (10%)	Sozialdaten (SGB II, SGB XII)	Mieter- und Vermieterdaten	<i>Angebotsmieten</i>	Gesamt
Region B	794	919	2.582	108	3.609
Region C	442	300	570	46	916
Region D	275	183	386	44	613
Erhebung (gesamt)	1.511	1.402	3.538	198	5.138



Die Vorgaben des BSG zur Repräsentativität wurden für alle Vergleichsräume erreicht.

Die Datenauswertung erfolgte nach mathematisch-statistischen Grundsätzen in folgenden Teilschritten

Einlesen der Datensätze	<ul style="list-style-type: none">▪ Automatisiertes Einlesen und Anonymisieren der Daten in das Berechnungstool
Plausibilisierung und Bereinigung aller Datensätze	<ul style="list-style-type: none">▪ Automatisierter Dublettenabgleich▪ Automatisierte Plausibilisierung der Datensätze (z.B. unplausibler qm-Preis)▪ Filtern der Datensätze nach Wohnungsstandard
Aufteilung der Datensätze	<ul style="list-style-type: none">▪ Automatisierte Erstellung eines Datenblattes je Region und Wohnungsgröße
Eliminierung von extremen Ausreißern	<ul style="list-style-type: none">▪ Kappung von Extremwerten am oberen und unteren Rand (LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 22.12.2010, Az. L 12 AS 5641/09)▪ Verfahren: 95%-Konfidenzintervall
Ermittlung der Spannoberwerte	<ul style="list-style-type: none">▪ 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) (obere Grenze des Konfidenzintervalls)
Prüfung der Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none">▪ Anteil der verfügbaren Angebotsmieten in %

Die Datenauswertung erfolgte nach mathematisch-statistischen Grundsätzen in folgenden Teilschritten

Einlesen der Datensätze	<ul style="list-style-type: none">▪ Automatisiertes Einlesen und Anonymisieren der Daten in das Berechnungstool
Plausibilisierung und Bereinigung aller Datensätze	<ul style="list-style-type: none">▪ Automatisierter Dublettenabgleich▪ Automatisierte Plausibilisierung der Datensätze (z.B. unplausibler qm-Preis)▪ Filtern der Datensätze nach Wohnungsstandard
Aufteilung der Datensätze	<ul style="list-style-type: none">▪ Automatisierte Erstellung eines Datenblattes je Region und Wohnungsgröße
Eliminierung von extremen Ausreißern	<ul style="list-style-type: none">▪ Kappung von Extremwerten am oberen und unteren Rand (LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 22.12.2010, Az. L 12 AS 5641/09)▪ Verfahren: 95%-Konfidenzintervall
Ermittlung der Spannoberwerte	<ul style="list-style-type: none">▪ 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) (obere Grenze des Konfidenzintervalls)
Prüfung der Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none">▪ Anteil der verfügbaren Angebotsmieten in %

Die ausgewerteten Daten verteilen sich folgendermaßen auf die einzelnen Regionen und Wohnungsgrößen

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede w. Person
Wohnungsgröße	bis 50 m ²	50-65 m ²	65-75 m ²	75-90 m ²	15 m ²
Region B	326	818	328	439	98
Region C	74	240	93	174	31
Region D	16	74	58	54	19

Die Datenauswertung erfolgte nach mathematisch-statistischen Grundsätzen in folgenden Teilschritten

Einlesen der Datensätze	<ul style="list-style-type: none">▪ Automatisiertes Einlesen und Anonymisieren der Daten in das Berechnungstool
Plausibilisierung und Bereinigung aller Datensätze	<ul style="list-style-type: none">▪ Automatisierter Dublettenabgleich▪ Automatisierte Plausibilisierung der Datensätze (z.B. unplausibler qm-Preis)▪ Filtern der Datensätze nach Wohnungsstandard
Aufteilung der Datensätze	<ul style="list-style-type: none">▪ Automatisierte Erstellung eines Datenblattes je Region und Wohnungsgröße
Eliminierung von extremen Ausreißern	<ul style="list-style-type: none">▪ Kappung von Extremwerten am oberen und unteren Rand (LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 22.12.2010, Az. L 12 AS 5641/09)▪ Verfahren: 95%-Konfidenzintervall
Ermittlung der Spannoberwerte	<ul style="list-style-type: none">▪ 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) (obere Grenze des Konfidenzintervalls)
Prüfung der Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none">▪ Anteil der verfügbaren Angebotsmieten in %

Bei einem Abgleich mit den bisherigen Werten zeigt sich folgendes Bild

Größe		1 Person bis 50 m ²		2 Personen 50-65 m ²	
Werte		Alt	Neu	Alt	Neu
Region B	Dörfles-Esbach, Neustadt, Rödental, Weitramsdorf	280	269	355	342
Region C	Bad Rodach, Großheirath, Itzgrund, Lautertal, Meeder, Seßlach, Sonnefeld, Weidhausen	280	283	355	339
Region D	Ahorn, Ebersdorf, Grub, Untersiemau	280	357	355	357
Größe		3 Personen 65-75 m ²		4 Personen 75-90 m ²	
Region B	Dörfles-Esbach, Neustadt, Rödental, Weitramsdorf	402	382	476	463
Region C	Bad Rodach, Großheirath, Itzgrund, Lautertal, Meeder, Seßlach, Sonnefeld, Weidhausen	402	400	476	481
Region D	Ahorn, Ebersdorf, Grub, Untersiemau	402	400	476	514

Die Datenauswertung erfolgte nach mathematisch-statistischen Grundsätzen in folgenden Teilschritten

Einlesen der Datensätze	<ul style="list-style-type: none">▪ Automatisiertes Einlesen und Anonymisieren der Daten in das Berechnungstool
Plausibilisierung und Bereinigung aller Datensätze	<ul style="list-style-type: none">▪ Automatisierter Dublettenabgleich▪ Automatisierte Plausibilisierung der Datensätze (z.B. unplausibler qm-Preis)▪ Filtern der Datensätze nach Wohnungsstandard
Aufteilung der Datensätze	<ul style="list-style-type: none">▪ Automatisierte Erstellung eines Datenblattes je Region und Wohnungsgröße
Eliminierung von extremen Ausreißern	<ul style="list-style-type: none">▪ Kappung von Extremwerten am oberen und unteren Rand (LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 22.12.2010, Az. L 12 AS 5641/09)▪ Verfahren: 95%-Konfidenzintervall
Ermittlung der Spannoberwerte	<ul style="list-style-type: none">▪ 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) (obere Grenze des Konfidenzintervalls)
Prüfung der Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none">▪ Anteil der verfügbaren Angebotsmieten in %

Der Anteil der verfügbaren Angebotsmieten zu den ermittelten Angemessenheitsgrenzen verteilt sich folgendermaßen

Größe der BGs		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
Wohnflächen		Bis 50 m ²	50 – 65 m ²	65 – 75 m ²	75 – 90 m ²
Region B	Dörfles-Esbach, Neustadt, Rödental, Weitramsdorf	12%	7%	6%	13%
Region C	Bad Rodach, Großheirath, Itzgrund, Lautertal, Meeder, Seßlach, Sonnefeld, Weidhausen	27%	18%	25%	18%
Region D	Ahorn, Ebersdorf, Grub, Untersiemau	60%	13%	14%	20%

Alle Daten, Annahmen und Berechnungen sind im Tool hinterlegt und werden zu Projektabschluss übergeben





Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels

Rödl & Partner

Übersicht | Prämissen | Sensitivitätsanalyse | Abgleich der Verfügbarkeit | Angebotsmieten | Zielsegment | Datenblätter (bereinigt) | Datenblätter (unbereinigt) | Berichtswesen

Angemessenheitsgrenzen in Stadt und Landkreis Coburg

Stand: 09.11.2016

Angemessenheitsgrenzen in EUR

	1 Pers. HH	2 Pers. HH	3 Pers. HH	4 Pers. HH	Mehrbetrag/Pers
Region A	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Region B	270,10	340,69	380,85	459,96	73,84
Region C	275,14	333,77	397,88	481,05	77,42
Region D	344,39	360,59	401,40	497,45	82,46
Region E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Region F	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Region G	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Region H	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Region I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Region J	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

gerundet

Ihre Ansprechpartner



André Trabold

Rödl & Partner GbR

Äußere Sulzbacher Str. 100

D-90491 Nürnberg

Telefon: +49 (911) 91 93 - 3520

Telefax: +49 (911) 91 93 - 3588

Andre.Trabold@roedl.com



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist. „Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Die theoretisch unangemessen Wohnenden können mit Wohnraum versorgt werden

Größe der BGs		1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen	
Darunter:		BGs	Versorgungsgrad	BGs	Versorgungsgrad	BGs	Versorgungsgrad	BGs	Versorgungsgrad
Region B	Dörfles-Esbach, Neustadt, Rödental, Weitramsdorf	76	4%	90	2%	47	2%	35	9%
Region C	Bad Rodach, Großheirath, Itzgrund, Lautertal, Meeder, Seßlach, Sonnefeld, Weidhausen	27	11%	27	7%	12	9%	5	40%
Region D	Ahorn, Ebersdorf, Grub, Untersiemau	1	600%	13	15%	7	14%	8	13%

Die Auswertung der Bestandsmieten zeigt folgendes Bild für die Nettokaltmieten in EUR / m²

Größe der Bedarfsgemeinschaften		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede w. Person
Wohnungsgröße		bis 50 m ²	50-65 m ²	65-75 m ²	75-90 m ²	15 m ²
Region B	Dörfles-Esbach, Neustadt, Rödental, Weitramsdorf	4,27	4,09	3,99	4,00	3,92
Region C	Bad Rodach, Großheirath, Itzgrund, Lautertal, Meeder, Seßlach, Sonnenfeld, Weidhausen	4,59	4,12	4,19	4,22	4,49
Region D	Ahorn, Ebersdorf, Grub, Untersiemau	5,96	4,64	4,18	4,62	4,66

Die Auswertung der Bestandsmieten zeigt folgendes Bild für die kalten Nebenkosten in EUR / m²

Größe der Bedarfsgemeinschaften		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede w. Person
Wohnungsgröße		bis 50 m ²	50-65 m ²	65-75 m ²	75-90 m ²	15 m ²
Region B	Dörfles-Esbach, Neustadt, Rödental, Weitramsdorf	1,10	1,17	1,09	1,14	0,96
Region C	Bad Rodach, Großsheirath, Itzgrund, Lautertal, Meeder, Seßlach, Sonnefeld, Weidhausen	1,06	1,08	1,15	1,11	0,59
Region D	Ahorn, Ebersdorf, Grub, Untersiemau	1,19	0,85	1,15	1,08	0,93

Folgende Bereinigungen und Plausibilisierungen wurden vorgenommen

Bruttostichprobe (Sozialdaten + Bestandsdaten WU & Mieter)	9.005
Redundante Daten und weitere Filter, unvollständige Fragebögen, unplausible Werte, etc. Wohnungen gehobenen Wohnungsstandards	5.424
Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle	3.581