



Gemeinsam erfolgreich

**Organisationsuntersuchung im Bereich Kosten der Unterkunft
im Rhein-Sieg-Kreis**

Siegburg, 05. Juli 2017

Agenda

1

Ergebnisse der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft

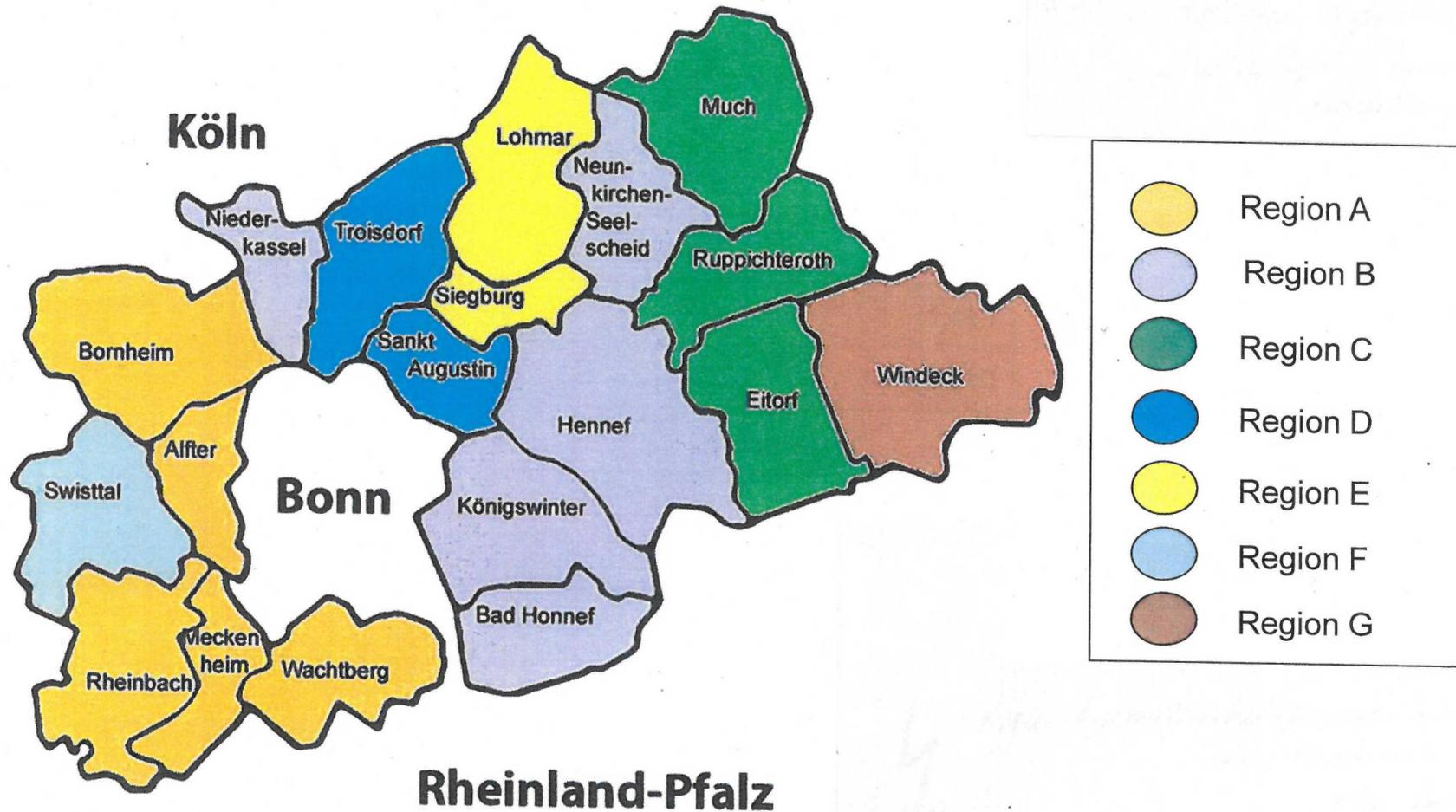
2

Prüfung „Neben- und Betriebskostenabrechnung“

3

Prüfung von Minusbuchungen (Betrag > 25 EUR) auf die ERP-Finanzposition 0001

Die Vergleichsräume wurden anhand der erhobenen Mietwerte plausibilisiert



Folgende Quellen wurden für die Datenerhebung genutzt

	Zielsegment (10%)	Sozialdaten (SGB II, SGB XII)	Mieter- und Vermieterdaten	Angebotsmieten	Gesamt
Region A	2.628	4.070	235	238	4.543
Region B	3.002	5.080	967	455	6.502
Region C	710	1.775	325	86	2.186
Region D	3.026	6.610	1.162	212	7.984
Region E	1.599	3.233	1.270	82	4.585
Region F	273	451	45	28	524
Region G	272	857	84	15	956
Kreis (gesamt)	11.510	22.076	4.088	1.116	27.280



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

Die Datenauswertung erfolgte nach mathematisch-statistischen Grundsätzen in folgenden Teilschritten

<p>Einlesen der Datensätze</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Automatisiertes Einlesen und Anonymisieren der Daten in das Berechnungstool
<p>Plausibilisierung und Bereinigung aller Datensätze</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Automatisierter Dublettenabgleich ▪ Automatisierte Plausibilisierung der Datensätze (z.B. unplausibler qm-Preis) ▪ Filtern der Datensätze nach Wohnungsstandard (Ausstattungsgrenze = 6 Pkt.)
<p>Aufteilung der Datensätze</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Automatisierte Erstellung eines Datenblattes je Region und Wohnungsgröße
<p>Eliminierung von extremen Ausreißern</p>	<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: 99%-Konfidenzintervall
<p>Ermittlung der Spannoberwerte</p>	<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)
<p>Prüfung der Verfügbarkeit</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anteil der verfügbaren Angebotsmieten und Neuvertragsmieten in %

Bei einem Abgleich mit den bisherigen Werten zeigt sich folgendes Bild

Größe der Bedarfsgemeinschaften		1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (50 – 65 m ²)	
Wohnungsgröße		Bisher	Neu	Bisher	Neu
Region A	Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Wachtberg	401 - 441	449	508 – 558	507
Region B	Bad Honnef, Hennef, Königswinter, Neunkirchen-Seelsch., Niederkassel	421 – 441	436	498 – 548	484
Region C	Eitorf, Much, Ruppichterath	391 – 411	381	468 – 498	432
Region D	Sankt Augustin, Troisdorf	431	443	538 – 558	494
Region E	Lohmar, Siegburg	431 – 441	463	528 – 548	523
Region F	Swisttal	411	406	458	488
Region G	Windeck	361	353	418	413

Bei einem Abgleich mit den bisherigen Werten zeigt sich folgendes Bild

Größe der Bedarfsgemeinschaften		3 Personen (65 - 80 m ²)		4 Personen (80 - 95 m ²)	
Wohnungsgröße		Bisher	Neu	Bisher	Neu
Region A	Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Wachtberg	605 – 665	612	722 – 782	682
Region B	Bad Honnef, Hennef, Königswinter, Neunkirchen-Seelsch., Niederkassel	595 – 655	599	712 – 772	694
Region C	Eitorf, Much, Ruppichterath	545 – 565	531	622 – 672	608
Region D	Sankt Augustin, Troisdorf	635	585	752 – 772	690
Region E	Lohmar, Siegburg	635 – 655	613	762 – 772	722
Region F	Swisttal	585	577	672	652
Region G	Windeck	505	495	602	572

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

Größe der Bedarfsgemeinschaften		1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen	
		AM	NVM	AM	NVM	AM	NVM	AM	NVM
Region A	Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Wachtberg	75%	100%	50%	100%	16%	100%	18%	100%
Region B	Bad Honnef, Hennef, Königswinter, Neunkirchen-Seelsch., Niederkassel	75%	100%	48%	71%	36%	55%	18%	n.a.
Region C	Eitorf, Much, Ruppichteroth	86%	100%	42%	100%	63%	86%	64%	25%
Region D	Sankt Augustin, Troisdorf	54%	100%	17%	70%	5%	74%	19%	91%
Region E	Lohmar, Siegburg	50%	n.a.	53%	100%	39%	100%	9%	67%
Region F	Swisttal	50%	100%	14%	100%	22%	n.a.	14%	n.a.
Region G	Windeck	50%	100%	25%	100%	60%	n.a.	50%	n.a.