

Kritik am IWU-Gutachten

(Die Seitenangaben in den eckigen Klammern beziehen sich auf die Seiten des IWU-Gutachtens)

Vorbemerkung:

Aus Copyright-Gründen wird nachfolgend auf Zitate aus dem IWU-Gutachten verzichtet. Inhaber der Rechte und damit auch des Rechts zur Veröffentlichung ist der Landkreis Göttingen als Auftraggeber des Gutachtens. Im Gegensatz zu den beiden Vorgängergutachten von 2009 (*F+B*, Hamburg) und 2013 (*Analyse&Konzepte*, Hamburg) ist das IWU-Gutachten nicht vom LK Göttingen auf seiner Internetpräsenz veröffentlicht worden. Dem Autor ist das IWU-Gutachten erst im Dezember 2017 im Rahmen seines Eilrechtsverfahrens LSG Celle, Az.: L 9 AS 883/17 B ER vom Gericht zugänglich gemacht worden, obwohl ihm aufgrund des IWU-Gutachtens bereits seit September 2017 die Unterkunfts-kosten (KdU) durch den LK Göttingen (Optionskommune) gekürzt wurden. Der hier behandelte IWU-Methodenbericht (= IWU-Gutachten) erschien erst unter dem 9. November 2017.

Zusammenfassung:

Das IWU-Gutachten – *Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII im Landkreis Göttingen* (Stand November 2017) – erstellt vom *Institut Wohnen und Umwelt*, Darmstadt im Auftrag des Landkreises Göttingen, welcher der gemäß §§ 6, 6a SGB II zuständige Leistungsträger für die Ermittlung der KdU-„Angemessenheitsgrenze“ gemäß § 22 SGB II ist, ist als Grundlage für die Bestimmung der „angemessenen“ KdU nicht verwertbar.

Grundsätzlich unterscheidet sich das IWU-Gutachten zwar von seinen Vorgängergutachten, die nicht nur wegen der willkürlichen Kappungsgrenze (F+B) bzw. willkürlichen Vergleichsraumbildung (A&K) nicht verwertbar waren und aufgrund von Entscheidungen des SG Hildesheim und LSG Celle auch deswegen für rechtswidrig erklärt wurden, durch eine statistisch ausgefeiltere und auch teilweise selbstkritische Analyse der Wohnungsmarktdaten, allerdings machen gerade die Ausführungen in Kap. 4 [S. 15-27] und Kap. 6 [S. 33-49] deutlich, wo die Manipulationsmöglichkeiten liegen.

Angesichts der in dieser Kritik des IWU-Gutachtens beschriebenen statistischen Mängel hilft eine Kenntnis des Rohdatensatzes nicht weiter, da sich dieser nur auf die Vermieter-Befragung beziehen kann.

Allerdings wird aus den Angaben zum Zensus [S. 33] – *gemeint ist der Mikrozensus 2010, Zusatzerhebung Wohnen* [destatis, Fachserie 5, Heft 1] – und zum Leerstand [S. 34/35] deutlich, daß hier auf veraltete Statistikmodelle zurückgegriffen wird, die dem aktuell angespannten Mietwohnungsmarkt in Göttingen [Nds. Sozialministerium, Schreiben vom 9. Dezember 2015 an die Stadt Göttingen – s.a. S. 50 IWU-Gutachten] nicht gerecht werden und daher die KdU-Werte nach unten verfälschen. Angesichts der enormen jährlichen, über der Inflationsrate liegenden Mietpreissteigerungen im Vergleichsraum Stadt Göttingen eine völlig unzulässige Vorgehensweise. So weist der Immobilienreport 2014 von *ImmobilienScout24*, veröffentlicht am 29. Oktober 2014

[<http://www.immobilienscout24.de/content/dam/is24/documents/anbieter/gewerbliche-anbieter/is24-immobilienreport-2014.pdf>], die Stadt Göttingen mit einer Mietpreissteigerung 2009-2014 von 27,7 % aus und damit Platz 5 der stärksten Mietpreissteigerungen in Deutschland. Dies bedeutet, die genannten Jahreszahlen mitgezählt, eine Mietpreissteigerung von 4,6 % p.a.. Dies entspricht in etwa den Ergebnissen eines Forschungsseminars unter Leitung von Geograph Mießner am Geographischen Institut der Uni Göttingen, das für 2013 bis 2016 eine jährliche Mietpreissteigerung für Göttingen von 4,2 % herausgefunden hat

[http://www.stadradio-goettingen.de/redaktion/nachrichten/mietpreise_in_goettingen_steigen_weiterhin_aber_langsamer_als_bisher/index.html vom 30. November 2016 und Göttinger Tageblatt, online-Ausgabe vom 29. November 2016].

Bei solchen Mietpreissteigerungsraten kann nicht mit „Neuvertragsmieten“ (= Bestandsmieten) gearbeitet werden. Schon gar nicht darf die ausreichende Verfügbarkeit von Wohnraum zu angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) ausschließlich anhand statistischer Modelle erfolgen, ohne daß die ausreichende Anmietbarkeit am realen Wohnungsmarkt überprüft wird. Nur so ist erklärbar, daß trotz des festgestellten angespannten Wohnungsmarktes in der Stadt Göttingen (s. S. 1) die IWU-Werte grob 50 Euro unter den Werten von Tab. § 12 WoGG (2016) liegen.

So verdoppelt sich mit dieser statistischen Manipulation der theoretisch anmietbare Mietwohnungsanteil von 418 (Fluktuation pro Monat) auf 871 (Angebote pro Monat) im Stadtgebiet Göttingen [S. 35], mit der Folge, daß alle – Senkung der Unangemessenheitsquote von 16 % [Mitteilungsvorlage des „Jobcenter“ LK Göttingen, Drucksachen-Nr. 0196/2017 vom 10. August 2017, Seite 3], entsprechend 1247 Fälle, auf 9,3 % durch die KdU-Werte des IWU-Gutachtens [Mitteilungsvorlage, a.a.O.: 42 % bis 50 Euro „unangemessen“, was etwa der Erhöhung durch die IWU-Werte entspricht, so daß dann nur noch 58 % mit höherer KdU-Differenz wohnen (58% von 16 %)] – dann noch verbliebenen „unangemessen“ Wohnenden eine Wohnung finden könnten ($7795 * 0,093 = 725$) [Tab. 9, S. 28], so daß die IWU-Werte damit nicht auf die Tabellenwerte § 12 WoGG (2016) plus 10 %-Sicherheitsaufschlag [BSG, Az.: B 4 AS 87/12 R] erhöht werden müßten, was dem „Jobcenter“ LK Göttingen laut Aussage des Sozialdezernenten Marcel Riethig € 800.000,- mehr kosten würde [Protokoll Kreistagssitzung vom 31. März 2017, TOP 7]. Das heißt, es ist davon auszugehen, daß die Gewichtungsfaktoren so gewählt wurden – kein Problem mit den heutigen Computern mehrere Modelle durchzurechnen –, daß alle Unangemessenheitsfälle in den Wohnungsleerstand fallen bei gleichzeitig möglichst niedrigen KdU, ohne Gegenkontrolle, ob auch tatsächlich so viele Wohnungen auf der Angebotsseite, die ja wegen der ausschließlichen Berücksichtigung der in der Vergangenheit liegenden „Neuvertragsmieten“ (= letzte 4 Jahre) nicht berücksichtigt wurden, realistisch zu finden sind, was sie in der Tat nicht sind. Hier ersetzt also ein Statistikmodell die Realität zulasten der Betroffenen.

Die Berechnungsmethode basiert en detail nicht auf der Erhebung von Daten, sondern auf der Anwendung „anerkannter“ statistischer Methoden, welche verallgemeinert werden. Dies mag zwar für eine Ungefähr-Statistik auf Bundesebene zulässig sein, nicht jedoch hinsichtlich der konkreten Ermittlung der „Angemessenheitsgrenze“ für einen konkreten „Vergleichsraum“.

So weisen die Berechnungsmethoden unter Punkt 6.1.4 [S. 37], welche als Ergebnis zu Tab. 19 [S. 43] führen, folgende Fehler auf: Der „Gewichtungsfaktor Transaktionen“ und der „Gewichtungsfaktor Angebot“ sind willkürlich und die „Anmietungswahrscheinlichkeit“ ist spekulativ. Es bedarf keines besonderen Beweises, daß ein Wert, der sich aus dieser Kombination zusammensetzt, selbst untauglich ist und als

Synergie-Effekt eher noch das Ergebnis zusätzlich verschlimmert, als es die Summe der einzelnen Faktoren täte.

So kommt denn auch als Ergebnis – Vergleich Tab. 15 [S. 38] mit Tab. 19 [S. 43] für einen Zwei-Personen-Haushalt – relevant vor allem für Alleinerziehende mit einem Kind – in der Stadt Göttingen statt einer für durch Kostensenkungsaufforderung bedingten Umzüge relevanten Angemessenheitsspanne zwischen 400-620 Euro (Werte > 1) und einem arithmetischen Mittel von 494 Euro bzw. einem Median von 500 Euro (7 Werte) eine Angemessenheitsspanne zwischen 300-540 Euro (Werte > 1) und einem arithmetischen Mittel von 420 Euro bzw. einem Median von 420 Euro (13 Werte) heraus. Genau diese Vorgehensweise ermöglicht es, die angemessene Bruttokaltmiete von bis zu 620 Euro nun als unangemessen erscheinen zu lassen und einen Angemessenheitswert von € 528,- zu deklarieren.

Entscheidungsrelevant ist dabei auch, daß das IWU-Gutachten zwar grundsätzlich als Konkurrenten auf dem Wohnungsmarkt auch Studenten, Rentner und prekär Beschäftigte anführt [Punkt 6.1.3, S. 35], allerdings nicht das in der Universitätsstadt Göttingen relevante Phänomen untersucht, daß Vermieter lieber Studentinnen und Studenten als Mieter nehmen denn „Hartz IV“-Bezieherinnen und -Bezieher.

Ein Modell muß eine Bandbreite enthalten (best-case/worst-case). Liegt die konkrete Bruttokaltmiete innerhalb dieser Bandbreite, ist sie angemessen. Es darf nicht im Sinne einer reinen Kosten-Nutzen-Analyse in einer Grenzkostenkurve enden (so aber Abbildung 6 [S. 47]). Eine mathematische Modellrechnung kann bei den KdU als existenzsichernde Leistung [BVerfG, Az.: 1 BvL 1/09 u.a., Rdnr. 135], so wie sie das IWU vorgenommen hat, nicht den realen Wohnungsmarkt abbilden. Hier ist eine auf aktuell erhobenen Daten basierende Untersuchung des gegebenen Wohnungsmarktes im „Vergleichsraum“ zu fordern.

Welche Relevanz die Vermieterbefragung angesichts der fast ausschließlich auf Erhebung des *Mikrozensus 2010, Zusatzerhebung Wohnen* – Datenerhebung nach Bundesländern, ohne weitere Spezifizierung – und verschiedenen stochastischen und sonstigen statistischen Methodenanalysen basierenden „Berechnungen“ noch hat, wird nicht mehr deutlich. An der örtlichen Realität („Vergleichsraum“) orientiert bleiben so nur noch die Zahlen zur Anzahl der Hilfebedürftigen nach SGB II und SGB XII.

Das IWU-Gutachten verfälscht im Ergebnis die Realität zugunsten der fiskalischen Interessen des beauftragenden Grundsicherungsträgers, wie schon die Gutachten von F+B und A&K. Die extraordinäre Anhebung der KdU-Werte für Zwei-Personen-Haushalte basiert dabei allerdings lediglich auf der Tatsache, daß das vorhergehende Gutachten von *Analyse&Konzepte* die Zwei-Personen-Haushalte auf das Niveau der Ein-Personen-Haushalte abgesenkt hatte.

Das intellektuelle wie statistische Niveau des IWU-Gutachtens übersteigt das der Vorgängergutachten von F+B und A&K deutlich, was aber letztlich lediglich höhere Anforderungen an eine Kritik stellt.

Dennoch können anhand dieser logischen Grundsatzkritik die Schwachpunkte des IWU-Gutachtens benannt werden, was nachfolgend geschieht. Dies ist wichtig, da anhand dieser Kritik die Manipulationsmöglichkeiten benannt werden können.

Im Einzelnen:

1.

Der „**Vergleichsraum**“ als notwendiger Bestandteil der „abstrakten Angemessenheit“ i.S.d. BSG-Rechtsprechung wird offensichtlich nicht aufgrund einer Analyse des

Gesamtkreises Göttingen ermittelt.

Zum einen wird der Vergleichsraum Stadt Göttingen – was schon immer der WoGV [BGBl. I, Nr. 59, S. 2503 f. (2009 bis 2015) und BGBl. I, 2015, Nr. 38, S. 1640-1642 (ab 2016)] entsprach – anhand der Entscheidung LSG Celle, Az.: L 7 AS 330/13 [Fußnote 19, S. 14], welche der Stadt Göttingen das Merkmal der besonderen studentischen Prägung als Universitätsstadt zusprach, einfach übernommen. Dies stellt gleichsam eine Unterordnung der wissenschaftlichen Gegenstandsbetrachtung unter das gesprochene Recht dar, auch wenn die Stadt Göttingen einen eigenen „Vergleichsraum“ bildet.

Die noch vom Vorgängergutachten von *Analyse&Konzepte* zwecks Absenkung der Unterkunftskosten von mehr als der Hälfte aller „Hartz IV“-Empfängerinnen und -empfänger mit der Stadt Göttingen zusammengelegten Gemeinden Bovenden und Rosdorf bilden nunmehr einen eigenen „Vergleichsraum“, obwohl beide Städte – Bovenden im Norden, Rosdorf im Süden – durch die Stadt Göttingen getrennt sind. Die Begründung, damit würde der siedlungsstrukturellen Besonderheit, wie sie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) zum Ausdruck komme, Rechnung getragen [S. 14] ist in gewisser Weise eine Art Zirkelschluß, denn das RROP wird vom Landkreis Göttingen erstellt, der gleichzeitig als optierende Kommune Grund-sicherungsträger gemäß SGB II ist. Damit würde gerade diesem durch willkürliche Veränderungen im RROP, die Möglichkeit eingeräumt, „Vergleichsräume“ aus rein fiskalischen Gründen mithilfe des RROP zusammenzuschustern. Das wäre ein eklatanter Verstoß gegen die Sicherung des Existenzminimums, wozu auch das Wohnen gehört [BVerfG, Urteil vom 9. Februar 2010, Az.: 1 BvL 1/09 u.a., Rdnr. 135].

Zum anderen wird offensichtlich aus politischen Vorgaben der Altkreis Osterode, der seit dem 1. November 2016 zum gemeinsamen Landkreis Göttingen gehört, weiterhin als eigenständiger „Vergleichsraum“ behandelt [S. 14]. Eine Begründung dafür gibt es nicht.

Das KdU-Gutachten von *F+B* (2009) hat den Altkreis Göttingen in sieben Vergleichsräume eingeteilt, das KdU-Gutachten von *Analyse&Konzepte* (2013) in fünf Vergleichsräume und das IWU-Gutachten (2017) den neuen Landkreis Göttingen in sechs Vergleichsräume, weil der Altkreis Osterode dazu gekommen ist (*IWU VI*). Dabei zeigt ein Vergleich der Vergleichsräume der KdU-Gutachten von *Analyse&Konzepte* mit dem vom *IWU*, daß offensichtlich die Vergleichsraumbildung ziemlich willkürlich ist. Die Vergleichsräume *A&K I* sind aufgeteilt in *IWU I + II*, *IWU III* entspricht *A&K III*, *IWU V* entspricht *A&K V* (Stadt Duderstadt), erweitert um eine Gemeinde aus *A&K IV*. Am deutlichsten ist der Unterschied bei den kleineren Gemeinden: *IWU IV* ist zusammengesetzt aus *A&K II + IV*, reduziert um die Gemeinde, die zum Vergleichsraum *V* gekommen ist.

Auch im *IWU*-Gutachten findet sich die Absurdität der BSG-Rechtsprechung [BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010, Az.: B 14 AS 2/10 R, Rdnr. 18 (Berlin-Entscheidung)] wieder, wonach als räumliches Differenzierungsmerkmal für den „Vergleichsraum“ die Pendelzeiten aus § 140 Abs. 4 SGB III n.F. zugrunde gelegt werden [Fußnote 18, S. 13].

Wie absurd ein solches Merkmal ist, wird deutlich, wenn klar ist, daß aufgrund der ICE-Strecke und der Autobahn A-7 Göttingen, Kassel und Hannover einen Vergleichsraum bilden könnten.

Aber auch bezogen auf den Landkreis Göttingen führt das dann zu so absurden Ergebnissen wie dem gleichen Vergleichsraum für die Gemeinden Adelebsen und

Gleichen, die eine links im Nordwesten des Landkreises, die andere rechts im Südosten gelegen von der sie trennenden ICE-Bahntrasse und A7-Autobahntrasse. Daß aber das BSG bei der Bildung von „Vergleichsräumen“ insbesondere auf die verkehrstechnische Infrastruktur als Unterscheidungsmerkmal abgehoben hat und nicht auf den Pendlerweg, wird ignoriert; § 121 Abs. 4 SGB III a.F. / § 140 Abs. 4 SGB III n.F. bilden nicht den Maßstab für die Bildung eines „Vergleichsraumes“, sondern definieren den Zumutbarkeitsbereich für Arbeitssuche und Arbeitsplatzangebot. Auch wenn dem IWU-Gutachten zugute gehalten werden muß, daß die BSG-Aussage, „[v]ielfach sind auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie ja auch zB erwerbstätigen Pendlern selbstverständlich zugemutet werden (BSG Urteil vom 19.2.2009 - B 4 AS 30/08 R -... RdNr 33 bis 35)“ [BSG, Urteil vom 23 August 2011, Az.: B 14 AS 91/10 R, Rdnr. 29] durchaus einen solchen Schluß zuließe, so meint dies sicherlich keine konkrete Vergleichsraumgrenze, weil dies zu bundesländerübergreifenden oder Zuständigkeitsgrenzen überschreitenden Vergleichsräumen führen würde, was der kommunalen Zuordnung der KdU im SGB II widerspräche.

2.

Der tatsächliche **Bestand an Mietwohnungen** in Göttingen bleibt weiterhin, wie schon bei den KdU-Gutachten von *F+B* und *Analyse&Konzepte*, unbekannt. Allerdings ist in einem ersten Betrachtungsschritt die Ermittlung des Mietwohnungsbestandes [Tab. 3, S. 19] nicht grundlegend zu beanstanden, da ein Abgleich mit der nach Bundesländern und Landkreisen differenzierenden Untersuchung *destatis, Fachserie 5, Reihe 3, 2016* lediglich eine Abweichung von einem halben Prozent ergibt.

So weist Tab. 3 [S. 19] für den neuen Landkreis Göttingen die Anzahl der Wohnungen aus, aufgegliedert nach „Alle Wohnungen“, „Mietwohnungen“ und „Relevante Mietwohnungen“. *Destatis, Fachserie 5, Reihe 3, 2016* weist hingegen alle Wohnungen und Wohnungen in „Nichtwohngebäuden“ aus [destatis, a.a.O., S. 13], die in Abzug zu bringen sind, sowie die Anzahl der „Wohngebäude“, von denen die „Wohnheime“ [destatis, a.a.O., S. 26] in Abzug zu bringen sind. Die Gegenüberstellung der Zahlenwerte, wobei bei *destatis* die Werte für die noch getrennten Altkreise Göttingen und Osterode zusammen zu zählen sind, ergibt folgendes Bild:

Gesamtwohnungen:	175244 statt 172740
Mietwohnungen:	168571 statt 163168
relevante Mietwohnungen:	80646 statt 81018

Die genannte Abweichung von einem halben Prozent bezieht sich dabei auf die „relevanten Mietwohnungen“.

In einem zweiten Betrachtungsschritt ist die Vorgehensweise im IWU-Gutachten allerdings zu kritisieren.

So behauptet IWU, die Daten aus Tab. 3 [S. 19] stammten aus einer Sonderauswertung des *Statistischen Bundesamtes (destatis)*. Allerdings gibt, was völlig unwissenschaftlich ist, IWU keine genaue Quelle an. Da aber der *Mikrozensus 2010, Zusatzerhebung Wohnen* [destatis, Fachserie 5, Heft 1] lediglich nach Bundesländern differenziert, stellt sich die Frage, welche Sonderauswertung des *Statistischen Bundesamtes* IWU meint. In der Literaturliste [S. 51/52] ist hierzu nichts aufgeführt. Lediglich die Fußnote 25 auf S. 19 des IWU-Gutachtens gibt Hinweise, die auf den *Mikrozensus 2010, Zusatzerhebung Wohnen* hindeuten. Gerade dort aber ergeben sich keine weiteren Differenzierungsmerkmale über die Ebene der Bundesländer hinaus.

Sollte also IWU hier den Wohnungsbestand aufgrund der Datenerhebung anhand

der Gebührenpflichtigen bei den Abfallbehörden (Stadt Göttingen, Altkreis Göttingen, Altkreis Osterode) [S. 16] ermittelt und dann in Relation zu den *destatis*-Werten bereinigt haben, so hätte, wissenschaftlich korrekt, hierauf verwiesen werden müssen.

3.

Die **Repräsentativität der Datenerhebung** ist schon deswegen nicht gegeben, weil für den Mietwohnungsmarkt der Stadt Göttingen wesentliche Großvermieter nicht befragt wurden.

So wurden für die Stadt Göttingen nur die Großvermieter *Städtische Wohnungsbau* und *Wohnungsgenossenschaft* berücksichtigt, nicht hingegen z.B. die *Volksheimstätte*, die laut IWU-Gutachten als einziger Großvermieter nicht geantwortet hat [S. 17], was daran liegen kann, daß die *Volksheimstätte* derzeit (2017) bis auf Weiteres keine freien Wohnungen hat

[<https://www.volksheimstaette.de/wohnen/wohnungsangebote.html> (zuletzt verifiziert: 26. Dezember 2017)]. Von den angefragten Großvermietern antworteten laut IWU-Gutachten acht [S. 17], wovon nur zwei der Großvermieter für die Stadt Göttingen – *Städtische Wohnungsbau GmbH*, *Volksheimstätte e.G.*, *Wohnungsgenossenschaft e.G.*, *Göttinger Hausverwaltung GmbH*, *Haus+Grund e.V./GmbH*, *Berlinovo Immobilien GmbH*, *Vonovia SE* (früher *Deutsche Annington* und *GAGFAH*), *ADLER Real Estate AG* – berücksichtigt wurden [Tab. 1, S. 17].

Bei der Repräsentativität der Datenerhebung kommt es nicht darauf an, ob die Daten eines Mietwohnungsunternehmens repräsentativ für dieses erfaßt werden [z. B. S. 17], sondern ob diese Repräsentativität für den Gesamtwohnungsmarkt bzw. den „einfachen Wohnungstyp“ gegeben ist.

Das Problem mit der vom IWU angewandten „Regressionsmethode“ besteht darin, daß diese im Wesentlichen auf statistischen Vorüberlegungen und Vorprägungen basiert, die mit dem realen Wohnungsmarkt nicht übereinstimmen müssen [kritisch: Schmidt-Futterer, *Mietrecht-Kommentar*, Verlag C.H.Beck, München 2011, 10. Aufl., S. 558 m.w.N.].

Hier geht es aber nicht um die Angemessenheit einer Vergleichsmiete im Rahmen eines Erhöhungsverlangens des Vermieters, sondern hier geht es um die Sicherung des Existenzminimums „Wohnen“ [BVerfG, Urteil vom 9. Februar 2010, Az.: 1 BvL 1/09 u.a., Rdnr. 135]. Dieses Existenzminimum „Wohnen“ kann nicht mit rein statistischen Methoden und unter Außer-Acht-Lassung der „Angebotsmieten“ auf dem Mietwohnungsmarkt gewährleistet werden.

Der Bezug vom IWU auf die München-Entscheidung des BSG [S. 16] kann für angespannte Wohnungsmärkte wie Göttingen (s. S. 1) nicht gelten. So heißt es in der BSG-Entscheidung: „*Mit der Entscheidung des BSG, dass die hinter einem Mietpiegel liegenden Daten grundsätzlich geeignet sind, auch die grundsicherungsrechtliche Angemessenheitsgrenze zu bestimmen (...), ist die Konsequenz verknüpft, dass alsdann keine Angebotsmieten in die Datenerhebung einfließen müssen (anderes für andere Datenquellen: ...). Die hiervon ausgehenden Wirkungen auf die Mietpreisgrenze werden jedoch dadurch gemindert, dass im Rahmen der Datenauswertung lediglich solche Mieten berücksichtigungsfähig sind, die in den letzten vier Jahren vor dem Stichtag der Datenerhebung geändert oder neu vereinbart wurden (vgl § 558 Abs 2 BGB; ...). Dadurch wird erreicht, dass nur aktuell zu zahlende Mieten der Datenerhebung zugrunde gelegt werden.*“ [BSG, Urteil vom 10. September 2013, Az.: B 4 AS 77/12 R, Rdnr. 30]

Angesichts der enormen jährlichen, über der Inflationsrate liegenden Mietpreissteigerungen in Göttingen – der Immobilienreport 2014 von *ImmobilienScout24*, veröffentlicht am 29. Oktober 2014

[<http://www.immobilienscout24.de/content/dam/is24/documents/anbieter/gewerbliche-anbieter/is24-immobilienreport-2014.pdf>], weist die Stadt Göttingen mit einer Mietpreissteigerung 2009-2014 von 27,7 % aus und damit Platz 5 der stärksten Mietpreissteigerungen in Deutschland. Dies bedeutet, die genannten Jahreszahlen mitgezählt, eine Mietpreissteigerung von 4,6 % p.a.. Dies entspricht in etwa den Ergebnissen eines Forschungsseminars unter Leitung von Geograph Mießner am Geographischen Institut der Uni Göttingen, das für 2013 bis 2016 eine jährliche Mietpreissteigerung für Göttingen von 4,2 % herausgefunden hat [http://www.stadradio-goettingen.de/redaktion/nachrichten/mietpreise_in_goettingen_steigenweiterhin_aber_langsamer_als_bisher/index.html vom 30. November 2016 und Göttinger Tageblatt, online-Ausgabe vom 29. November 2016]

Das größte Problem eröffnet sich hinsichtlich der Bewertung. Während „Tabellenmietspiegel“ die Wohnmerkmale in den Vordergrund der Bewertung stellen, stellen „Regressionsmetspiegel“ die Bewertung dieser Wohnmerkmale durch die Marktpartner (Vermieter, Mieter) in den Vordergrund [Schmidt-Futterer, a.a.O., S. 1922 f.]. Die Rechtsprechung des BSG ist insofern „schizophren“: einerseits wird die Bemessung am „unteren Standard“ verlangt, andererseits sieht das BSG diesen durch einen entsprechenden Mietpreis (Quadratmeterpreis), der „Referenzmiete“, gewährleistet [so schon grundlegend: BSG, Urteil vom 7. November 2006, Az.: B 7b AS 18/06 R, Rdnr. 20]. Nicht nur München, Hamburg und Berlin mit ihrer enormen Gentrifizierung und exorbitant steigenden Mietpreisen über alle Kategorien beweisen, daß eine am Mietpreis orientierte Betrachtung in angespannten Wohnungsmärkten wie der Stadt Göttingen (s. S. 1) völlig fehl am Platze ist, weil hier nicht mehr die Bewertung der Wohnmerkmale im Mittelpunkt steht, sondern die Erheischung maximalen Profits, weil es der angespannte Wohnungsmarkt hergibt.

Daß sich das IWU rein formal an der „Checkliste“ für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels i.S.v. § 558d BGB gehalten hat, ändert nichts an den Zweifeln hinsichtlich der Repräsentativität der erhobenen Daten.

So sind die aufgeführten Ausschlußfälle [S. 18], um welche die Daten bereinigt wurden, nicht zu kritisieren. Zu kritisieren aber ist, daß „unzumutbare“ Wohnungen nur anhand der Wohnungsgröße (drei) und des Substandards (zwölf) aussortiert wurden [S. 18]. Gewisse Göttinger Wohnblocks (wiederholte Wohnungsbrände) [z.B. *Göttinger Tageblatt*, online-Ausgabe vom 8. April 2013, 16. Dezember 2013, 26. Dezember 2015] und (Kakerlakenbefall) [z.B. *Göttinger Tageblatt*, online-Ausgabe vom 1. Juli 2015] geben beredtes Beispiel dafür, daß der Begriff der Unzumutbarkeit viel umfassender zu fassen ist, zumal bei einem angespannten Wohnungsmarkt, wie er für die Stadt Göttingen festgestellt ist (s. S. 1), es unmöglich sein kann für „Hartz IV“-Bezieherinnen und -Bezieher, aus unzumutbaren Wohnungen auszuziehen, obwohl diese Leute „angemessen“ wohnen. Dieses Problem läßt sich nicht über eine fingierte Fluktuationsrate regeln.

Hinsichtlich der relevanten Datenmenge orientiert sich das IWU an der BSG-Rechtsprechung [S. 19] – gemeint ist wohl die Osnabrück-Entscheidung [BSG, Urteil vom 18. Juni 2008, Az.: B 14/7b AS 44/06 R, Rdnr. 16] –, wonach zehn Prozent des relevanten Mietwohnungsmarktes als Datenbasis ausreichen sollen.

Wie Tab. 2 und Tab. 3 [S. 19] zeigen, beträgt die Gesamtdatenbasis 9,3 % des gesamten „relevanten Wohnungsmarktes“ des neuen Landkreises Göttingen; für die Stadt Göttingen liegt dieser Wert bei 13,6 %. Inwieweit vielleicht dennoch die Datenbasis unterhalb der in Mathematik und Naturwissenschaften anerkannten 10 %-Fehlergrenze liegt, mag ein Statistik-Mathematiker anhand des Rohdatensatzes,

welcher dem Autor nicht zur Verfügung stand, herausfinden. Zur Problematik dieser Datenbasis s. unter Punkt 2.

Der Hinweis des IWU auf eine deutlich geringere Datenbasis von nur einem Prozent [S. 20] kann hier nicht ernsthaft berücksichtigt werden, da dieser Hinweis aus einer vom BMAS beim IWU in Auftrag gegebenen Studie zu den KdU [BMAS, Forschungsbericht 478, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Januar 2017 (Endbericht mit Materialband 30. November 2016, 379 Seiten, pdf) basiert [S. 20]. Dies zu berücksichtigen wäre eine *self-fulfilling-prophecy*.

Die Datenerhebung (Vermieter-Befragung) für die einzelnen „Vergleichsräume“ fragt zwar bestimmte Details ab wie Baualter, Anzahl der Wohnungen pro Gebäude, Anzahl der Personen pro Wohnung, Ausstattungsmerkmale, Merkmale für den Ausschluß (z.B. Substandard, Freundschaftspreise), „kalte“ Nebenkosten, Heizart und -kosten, Wärmedämmung [Anhang Fragebogen, 6 Seiten], gleichwohl werden bei dieser Erhebung März 2017 nur „Neuvertragsmieten“ [S. 8] abgefragt. „Neuvertragsmieten“ – der Begriff ist ein Euphemismus für „Bestandsmieten“ – sind orientiert an § 558 Abs. 2 BGB und meinen die „Bestandsmieten“ der letzten vier Jahre [Schmid-Futterer, a.a.O., S. 1911]. Die Häufigkeit anmietbarer Wohnungen [S. 15] kann damit nicht belegt werden, es sei denn, es findet von vorneherein eine Reduzierung auf die Fluktuationsrate statt, die aber angesichts des in der Stadt Göttingen festgestellten angespannten Wohnungsmarktes (s. S. 1) schon seit Jahren zunehmend geringer sein dürfte, und Neubauten generell für SGB II-/SGB XII-Bezieherinnen und -Bezieher nicht vorsieht.

Das IWU-Gutachten führt z.B. für die Stadt Göttingen in Tab. 3 [S. 19] 41935 „relevante Mietwohnungen“ an, verweist auf einen Zensus, gibt aber weder an, welcher Zensus noch sonst einen genauen Quellenhinweis außer auf eine eigene Arbeit [BMAS, Forschungsbericht 478, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Januar 2017, S. 187, S. 171, pdf]. Dort heißt es:

7.3.2 Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen

Die Bewertung der Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen ist wegen der identischen Probleme bei der Regionalisierung der Daten gleich derjenigen der EVS im vorangegangenen Abschnitt.

Tabelle 32: Datenquelle Mikrozensus

Mietbegriff

Verfügbarkeit

Aktualität/Periodizität/ Fortschreibbarkeit

Datenqualität

Aussagekraft

Nettokaltmieten, kalte Nebenkosten

Siehe Kapitel 7.1.1

Siehe Kapitel 7.1.1

Siehe Kapitel 7.1.1. Die knappe Fragestellung zu Nettokaltmieten und kalten Nebenkosten ist anfällig für Ungenauigkeiten.

MZ und EVS stellen bei der Miete die einzigen Datenquelle für haushaltsbezogene Referenzgruppenverfahren dar. Sie sind nur bundesweit auswertbar. Anders als die Mieten sind die kalten Nebenkosten aber nicht sinnvoll mit einem statistischen Verfahren regionalisierbar (vgl. Kapitel 6.1.6; die Miete korreliert mit regionalökonomischen Parametern, die kalten Nebenkosten kaum).

7.1.1 Einkommens- und Verbrauchsstichprobe

Die Regelbedarfsermittlung erfolgt auf Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS), innerhalb derer die Referenzgruppe definiert wird. Bei der Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung wird auf diese Datenquelle bislang auch deshalb nicht zurückgegriffen, weil die Fallzahl nicht ausreicht, um Aus-

wertungen nach einzelnen Gemeinden oder Vergleichsräumen durchzuführen. Bei Wahl eines statistischen Verfahrens zur Regionalisierung (vgl. Kapitel 6.1.6) sind jedoch Auswertungen denkbar.

Tabelle 24: Datenquelle Einkommens- und Verbrauchsstichprobe Mietbegriff

Verfügbarkeit

Nettokalmmieten, kalte Nebenkosten

Für Bundesbehörden und Forschungsinstitute ist ein Zugang zu geringen Kosten möglich. Der Datenzugang erfolgt entweder über die Bereitstellung von anonymisierten Datensätzen (Scientific-Use-Files als Teilmenge der Daten), über den Zugang der kontrollierten Datenfernverarbeitung bzw. per Sonderauswertung des Statistischen Bundesamtes (kompletter Datensatz) oder über die Möglichkeit, vor Ort in den Rechenzentren der Statistischen Landesämter Auswertungen vorzunehmen. Amtliche Datenquelle.

Aktualität/Periodizität/ Fortschreibbarkeit

Die Erhebung wird alle 5 Jahre durchgeführt. Die Aufbereitungszeit im Statistischen Bundesamt dauert etwa 2 Jahre. Derzeit auswertbar: EVS 2013.

Datenqualität

Die Haushalte werden von den Statistischen Ämtern der Länder auf Basis eines Quotenplans geworben (freiwillige Teilnahme). Der Quotenplan ist länderweise gegliedert und berücksichtigt basierend auf den letzten Mikrozensusergebnissen die Struktur der Haushaltsgrößen, der monatlichen Haushaltsnettoeinkommen und der sozialen Stellung. Die Fallzahl beträgt etwa 54.000 Haushalte in der EVS 2013. Die Wohnkosten sind relativ stark ausdifferenziert, die Referenzgruppe des RBEG ist gut abgrenzbar. Migrantenhaushalte und Haushalte bildungsferner Schichten sind tendenziell unterrepräsentiert.

Aussagekraft

Gute Datenquellen für Bestandsmieten. Die Auswertung einer Teilstichprobe für kürzlich abgeschlossene Mieten ist nicht möglich.

Die EVS stellt neben dem Mikrozensus die einzige Datenquelle für haushaltsbezogene Referenzgruppenverfahren dar. Sie ist nur bundesweit auswertbar, allerdings mit statistischen Methoden regionalisierbar.

Durch die Überrepräsentanz von Rentnern im unteren Fünftel der Einkommensbezieher ist diese Teilmenge des Datensatzes durch besonders alte und damit niedrige Mieten geprägt.

Hier liefert IWU selbst genügend Gründe für die Nichtverwertbarkeit hinsichtlich einer regionalen, kleinräumlichen Betrachtung des Gegenstands. Von daher greift auch das IWU-Gutachten auf ein einziges Merkmal zurück: die Baualtersklasse [S. 20], da nur hier der *Mikrozensus 2010* einen Ansatzpunkt bietet [destatis, Fachserie 5, Heft 1, 2010, S. 61 ff.]. Hierbei sind aber die Mietpreissteigerungen durch Modernisierung generell nicht berücksichtigt und die durch Modernisierung zum Zwecke der Energieeinsparung insbesondere nicht [Mietrechtsänderungsgesetz, in Kraft getreten 1. Mai 2013; BRatDrs. 313/12; BGBl. I, 2013, S. 434-440], da diese beim *Mikrozensus 2010* schon rein zeitlich nicht berücksichtigt werden konnten. Die Vorgehensweise vom IWU kann so gesehen nur als unseriös bezeichnet werden.

Hier hätte auch die Verwendung des Wohnungsbestandes 2016 [destatis, Fachserie 5, Reihe 3, 2016] nur unwesentlich weitergeholfen, da hier zwar die Aufteilung nach Bundesländern weiter unterteilt ist, nämlich auf Landkreisebene, die Aufteilung nach Wohnungen [destatis, a.a.O., S. 13] und Wohngebäuden [destatis, a.a.O., S. 26] aber auch nicht kleinräumig genug ist, um Aussagen über die festgelegten „Vergleichsräume“ zu liefern [Näheres s. unter Punkt 2.].

Hinzu kommt die Kritik des BSG an den Baualtersklassen: „*Ein Abstellen auf Baualtersklassen kommt nur in Betracht, soweit hieraus sowie aus anderen Erkenntnisquellen auf den Standard von Wohnungen im Vergleichsraum geschlossen werden kann.*“ [BSG, Urteil vom 19. Februar 2009, Az.: B 4 AS 30/08 R, Rdnr. 25 (München)]. Eine weitergehende Auseinandersetzung mit der Problematik „Bau-

altersklassen“ findet sich in BSG, Urteil vom 20. Dezember 2011, Az.: B 4 AS 19/11 R (Duisburg).

Allerdings ist die BSG-Rechtsprechung nicht konsistent: Baualtersklassen nicht generell ausschließend unter bestimmten Bedingungen (gleichlautend) BSG, Urteil vom 13. April 2011, Az.: B 14 AS 85/09 R, Rdnr. 28 (Berlin); Urteil vom 19. Oktober 2010, Az.: B 14 AS 50/10 R, Rdnr. 28 (Berlin).

Allerdings läßt das BSG gerade in der vom IWU immer wieder betonten Dresden-Entscheidung ein Einfallstor gegen die IWU-Vorgehensweise offen: *„Zu den von ihr thematisierten Bedenken, dass bei der Abfrage des ‚marktaktiven Leerstandes‘ möglicherweise auch unzumutbare Sub-Standard-Wohnungen eingeflossen seien, hat es auf die Ausführungen in der ergänzenden Stellungnahme des IWU vom 17.5.2013 Bezug genommen. Dieses hat darauf hingewiesen, dass sich die Wohnungsbestände der zur Ermittlung der strukturellen Leerstände allein befragten professionellen Wohnungsunternehmen nur auf die Baujahre ab 1918 - mit deutlichen Schwerpunkten zwischen 1949 und 1989 - bezögen und in diesen Baualtersklassen Bad und Heizung technischer Standard seien. Soweit nicht ausgeschlossen werden könne, dass in geringster Menge auch Sub-Standard-Wohnungen in die Auswertung gelangt seien, sei dies von quantitativer Irrelevanz. Bei jeder empirischen Untersuchung mögliche Fehler in Einzelfällen, zB durch fehlerhaftes Ausfüllen von Fragebögen, stellten keinen Hinderungsgrund für einen Rückgriff auf diese Untersuchungen dar, solange diese Fehler nicht systematisch vorlägen, was hier nicht der Fall sei. Diese Beweiswürdigung hat die Klägerin nicht mit zulässigen und begründeten Verfahrensrügen angegriffen.“* [BSG, Urteil vom 18. November 2014, Az.: B 4 AS 9/14 R, Rdnr. 28]

Ein Verzicht auf die Baualtersklassen als Kategorie der statistischen Beobachtung hätte aber die Verwendung des *Mikrozensus 2010* als (geforderte) externe Quelle (s.u.) ausgeschlossen und damit das IWU-Gutachten in seiner vorgelegten Form unmöglich gemacht.

Eine erste große Manipulationsmöglichkeit eröffnet sich bei der „repräsentativen Gewichtung“ [S. 20]. Um Verzerrungen aufgrund der Datenerhebung zu vermeiden, werden die erhobenen Daten entsprechend der Grundgesamtheit „ausgerichtet“.

Diese Grundgesamtheit stellt vorliegend der nur als „Zensus“ – wissenschaftlich ist das nicht – bezeichnete *Mikrozensus 2010, Zusatzerhebung Wohnen* [destatis, Fachserie 5, Heft 1] dar. Laut IWU wurde vom LSG Celle im Verfahren Az.: L 7 AS 330/13 ein solches abgleichendes Verfahren gefordert [S. 20, Fußnote 32].

Das Problem, welches sich mit dem *Mikrozensus 2010* ergibt, ist nicht nur das des Alters – hier sei auf die erwähnte Mietpreissteigerung für die Stadt Göttingen seit 2009 von 4-5 % p.a. hingewiesen (s.o.) –, sondern insbesondere das, daß der *Mikrozensus 2010* nur Daten für das gesamte Bundesland Niedersachsen liefert. Gerade aufgrund der großen Fläche dieses Bundeslandes und seiner extremen Unterschiede zwischen Stadt und Land kann eine Statistik, die ausschließlich über das gesamte Bundesland geht und daher nur Bedeutung auf Landesebene hat, nicht Grundlage für regional-spezifische Betrachtungen sein. Hier wird also nicht entzerrt, sondern zusätzlich verzerrt. Siehe auch oben die Ausführungen zur Problematik Baualtersklassen versus Modernisierungen.

Die Herunterschau von der Gebäude-Ebene zur Wohnungsebene ist willkürlich. So kann zwar grundsätzlich eine Wohnung in einem Mietsgebäude stellvertretend für alle Mietswohnungen in diesem Wohngebäude herangezogen werden, allerdings ist hier die Beschränkung auf acht Wohnungen [Fußnote 33, S. 20] willkürlich gewählt und nicht anhand der Gebäudestruktur der Großvermieter. Weshalb dann als willkürliche Zahl nicht „5“ oder „10“, sondern „8“ gewählt wurde, wird in dem IWU-Gutachten

nirgends erläutert. Dies wäre aber wichtig, da sich die Fallzahl durch diese Vorgehensweise immerhin von 7557 [Tab. 2, S. 19] auf 10309 [S. 20] und für das Stadtgebiet Göttingen von 5689 [Tab. 2, S. 19] auf 6607 [S. 20] erhöht, also um rund 36% bzw. 16%. Dies hat zwangsläufig auch Auswirkungen auf die Werte des „Gewichtungsfaktors“, wie er sich aus Tab. 4 [S. 21] ergibt.

Aus der Vorgehensweise vom IWU ergibt sich dann eine Verkehrung der Werte [Tab. 5, S. 21]: Während die Gesamtsumme gleich bleibt (7557 Fälle), verdoppeln sich die so gewichteten Fälle der Stichprobe in den Vergleichsräumen II und IV bis VI, im Vergleichsraum III (Hannoversch Münden) immerhin noch eine Erhöhung der Fallzahl um die Hälfte, während im Vergleichsraum I (Stadt Göttingen) die Fallzahl sich um etwa ein Drittel reduziert. Es soll an dieser Stelle nicht angezweifelt werden, daß das IWU richtig „gerechnet“ hat, aber die statistische Vorgehensweise im Einzelfall mit der willkürlichen Gewichtung ist zu kritisieren. So ändert sich z. B. – Vergleich der Daten aus destatis, Fachserie 5, Reihe 3, 2016, S. 26 mit den Daten aus Tab. 5 [S. 21] – das Verhältnis Altkreis Göttingen zu Altkreis Osterode von 71:29 auf 80:20. Hier drängt sich der Verdacht auf, daß ein Gleichklang zwischen der Menge der SGB II und SGB XII beziehenden Menschen zur Menge der relevanten Wohnungen hergestellt werden sollte, denn aus Tab. 9 [S. 28] ergibt sich nämlich die gleiche Relation von 80:20 für den Altkreis Göttingen zum Altkreis Osterode.

Wie oben schon gezeigt, muß unterstellt werden, daß die Gewichtung insbesondere zum Nachteil der Werte für die Stadt Göttingen ausgeht, was auch erklären würde, daß die IWU-Werte bei den Wohngrößenklassen um ca. 50 Euro unter denen der Tab. § 12 WoGG (2016) liegen.

Die nächsten großen Manipulationsschritte ergeben sich über die Betriebskosten (s. Punkt 4.) und über die Inflationierung (s. Punkt 5.).

4.

Als **Betriebskosten** hat das IWU-Gutachten wegen der durch die BSG-Rechtsprechung geforderte „Bruttokaltmiete“ [hier nur: BSG, Urteil vom 10. September 2013, Az.: B 4 AS 77/12 R, Rdnr. 31; Urteil vom 12. Dezember 2013, Az.: B 4 AS 87/12 R, Rdnr. 26; Urteile vom 16. Juni 2015, Az.: B 4 AS 44/14 R und B 4 AS 45/14 R] die „kalten“ Nebenkosten miteingerechnet.

Erfolgten im Vermieter-Fragebogen keine Angaben zu den Betriebskostenvorauszahlungen, so wurde der „Mittelwert“ – gemeint ist hier wohl der Median, auch wenn dies nicht angegeben wurde, siehe aber Fußnoten 37 u. 39 [S. 23] – von 1,76 €/m² eingesetzt [S. 22]. Der Wert von 1,76 €/m² liegt unter dem Wert von 1,79 €/m² (ohne Heizung und Warmwasser), wie er sich aus dem bundesweiten Betriebskostenspiegel des *Deutschen Mieterbundes* ergibt [Daten 2015/2016 – <https://www.mieterbund.de/service/betriebskostenspiegel.html>]; ein regionaler Betriebskostenspiegel existiert nicht.

Hinzu kommt das Problem der Willkürlichkeit der Kommunen bei der Festlegung der Grundsteuer B und anderer Abgaben. So wird die Stadt Göttingen seit Jahren ständig wegen zu hoher Müllgebühren, zu hoher Straßenreinigungsgebühren [<https://www.hna.de/lokales/goettingen/strassenreinigung-goettingen-jahr-lang-nullgebuehren-6943638.html>] etc. verurteilt. Insofern ist gerade im Bereich der Stadt Göttingen fraglich, ob 1,76 €/m² einen realen Zahlenwert darstellen.

Wurden kombinierte „kalte“ und „warme“ Nebenkosten angegeben, so wurden die „warmen“ Nebenkosten – die Kosten für Heizung und Warmwasser sind gemäß BSG-Rechtsprechung gesondert zu ermitteln [hier nur: BSG, Urteil vom 2. Juli 2009, Az.: B 14 AS 36/08 R, Rdnr. 18] – herausgerechnet. Dabei wurde vom IWU wieder der „Mittelwert“ – auch hier wohl der Median – von 1,06 €/m² [S. 22] eingesetzt.

Dieser Wert liegt zwar unter dem Wert des *Deutschen Mieterbundes* von 1,39 €/m² [Daten 2015/2016 – <https://www.mieterbund.de/service/betriebskostenspiegel.html>], gleichwohl geht dies nur dort zum Nachteil der Betroffenen aus, wo besonders niedrige Nettokaltmieten besonders hohen Heizkosten gegenüber stehen. Die Manipulation könnte sich allerdings über die Menge ergeben, wenn die ungünstigen 1,76 €/m²-Aufschläge mengenmäßig erheblich größer ins Gewicht fallen als die begünstigenden 1,06 €/m²-Abzüge bei den Nichtangaben. Hierzu äußert sich das IWU-Gutachten nicht.

Im Falle einer dezentralen Warmwasserversorgung wurde der Wert aus dem RBEG zu den Heizkosten addiert [S. 22]. Hier ist schon nicht klar, um welchen Wert es sich handelt. Sollte es sich um den Wert aus § 5 RBEG (EVS-Abteilung 4 ohne KdU) [BGBl. I, 2016, S. 3159 ff.] handeln, so ist nicht klar, in welchem Verhältnis Begünstigung – EVS-Abteilung 4 enthält auch Ausgaben für Haushaltsstrom – und Benachteiligung – unterste 15 % der Einkommensbezieherinnen und -bezieher – stehen.

In diesem Zusammenhang eröffnet sich die nächste Manipulationsmöglichkeit, denn war dem Vermieter die Haushaltsgröße (Personenzahl) der Mieter nicht bekannt, so wurde anhand der Wohnfläche die Haushaltsgröße geschätzt [S. 22]. Auch hier keine Angabe über die Anzahl der Fälle. In der Regel muß – gerade auch in Niedersachsen – von einer geringeren Personenzahl ausgegangen werden als sie sich anhand der Wohnflächenbestimmung für den Sozialen Wohnungsbau ergibt, was aber auch zu einem geringeren Verbrauch an „kalten“ (z.B. Wasserverbrauch) wie „warmen“ Nebenkosten führt, so daß hier eine wechselseitige Manipulation stattfindet mit dem für Synergie-Effekte typischen Phänomen, daß das Ganze mehr ist als die Summe seiner Einzelteile.

Da das IWU-Gutachten sich zu diesem Problem im Methodenbericht nicht unter Mengenangaben äußert, können hier auch keine weiteren Angaben gemacht werden, ohne selbst in Spekulation zu verfallen.

5.

Die „Inflationierung“ ist die nächste große Manipulationsmöglichkeit, um die KdU-Werte zu senken.

Zunächst einmal ist die „Inflationierung“, welche anhand der allgemeinen Inflationsrate erfolgt, wie sie das *Statistische Bundesamt (destatis)* ermittelt, zu kritisieren, weil diese Vorgehensweise die Mietpreisentwicklung in Großstädten, wie Göttingen, erst recht in Universitätsstädten, ebenfalls wie Göttingen, auf keinen Fall aber bei einem angespannten Wohnungsmarkt, wie Göttingen (s. S. 1), auch nur annähernd wiedergibt.

So liegen in der Stadt Göttingen die jährlichen Mietpreissteigerungen weit über der allgemeinen Inflationsrate. Der Immobilienreport 2014 von *ImmobilienScout24*, veröffentlicht am 29. Oktober 2014

[<http://www.immobilienscout24.de/content/dam/is24/documents/anbieter/gewerbliche-anbieter/is24-immobilienreport-2014.pdf>], weist die Stadt Göttingen mit einer Mietpreissteigerung 2009-2014 von 27,7 % aus und damit Platz 5 der stärksten Mietpreissteigerungen in Deutschland. Dies bedeutet, die genannten Jahreszahlen mitgezählt, eine Mietpreissteigerung von 4,6 % p.a.. Dies entspricht in etwa den Ergebnissen eines Forschungsseminars unter Leitung von Geograph Mießner am Geographischen Institut der Uni Göttingen, das für 2013 bis 2016 eine jährliche Mietpreissteigerung für Göttingen von 4,2 % herausgefunden hat [http://www.stadradio-goettingen.de/redaktion/nachrichten/mietpreise_in_goettingen_steigen_weiterhin_aber_langsamer_als_bisher/index.html vom 30. November 2016 und Göttinger Tageblatt, online-Ausgabe vom 29. November 2016].

In derselben Zeit (2009-2016) lag die allgemeine Inflationsrate zwischen 0,3 % (2015) und 2,1 % (2010), mit einem arithmetischen Mittel von 1,2 % (2009-2016) [https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbrauch erpreisindizes/Tabellen/_VerbraucherpreiseKategorien.html?cms_gtp=145112_list%253D2%2526145110_slot%253D2].

Daß das *IWU* angibt, seine Vorgehensweise sei vom BSG in der Dresden-Entscheidung [BSG, Urteil vom 18. November 2014, Az.: B 4 AS 9/14 R] gebilligt worden [S. 7, auch Fußnote 34, S. 22], ändert an der hier beschriebenen Problematik gar nichts. Daß die gerichtlich geforderten aktuellen Werte der letzten zwölf Monate zu einem Fallzahl-Problem führen [Fußnote 34, S. 22], ist ein statistisches Problem, welches aber nicht rechtfertigt, gerade auf einem angespannten Wohnungsmarkt wie dem der Stadt Göttingen (s. S. 1) auf ältere Werte auszuweichen, sogar über die Vier-Jahre-Grenze für „Neuvertragsmieten“ hinaus [S. 22]. Es ist offensichtlich, daß diese Manipulation bei Mietpreissteigerungen von 4-5 % p.a. (Stadt Göttingen) zu zu niedrigen KdU-Werten führen muß, was auch erklärt, warum für die Stadt Göttingen die *IWU*-Werte bei den Wohngrößeklassen um ca. 50 Euro unter denen der Tab. § 12 WoGG (2016) liegen.

Somit sind auch die in Tab. 6 [S. 23] genannten „Inflationfaktoren“ willkürlich gewählt. Wird das laufende Jahr (die letzten zwölf Monate) mit dem Wert 1,000 berücksichtigt, so entspricht der Wert der *IWU*-Tabelle für das Mietvertragsalter 2 Jahre noch dem sich aus der Mietpreissteigerung von 4,2 % bis 4,6 % (s.o.) ergebenden Inflationwert. Bei einem Mietvertragsalter von 5 Jahren gibt es schon eine Abweichung von etwa 10 % (Faktor 1,109 lt. Tab. 6 [S. 23] zu Faktor 1,180-1,197 gemessen an der Mietpreissteigerung).

6.

Die „**konkrete Angemessenheit**“, also die ausreichende Verfügbarkeit von Wohnraum zu den „angemessenen“ KdU [BSG, Urteil vom 18. Februar 2010, Az.: B 14 AS 73/08 R, Rdnr. 21] ist im *IWU*-Gutachten im Rahmen der „abstrakten Angemessenheit“ statistisch „gelöst“.

Die Frage der ausreichenden Anmietbarkeit von Wohnraum zu „angemessenen“ KdU wird im *IWU*-Gutachten ebenfalls nicht anhand der realen Verhältnisse – mit Ausnahme der Anzahl der Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII – ermittelt, sondern rein statistisch hergeleitet.

Daß diese Vorgehensweise hinsichtlich des „Vergleichsraumes“ Stadt Göttingen mit festgestelltem angespannten Wohnungsmarkt (s. S. 1) nicht zulässig ist, ist selbstredend.

Nachfolgend wird die kritische Betrachtung des *IWU*-Gutachtens gesplittet in die Betrachtung der vermeintlich „unangemessen“ wohnenden SGB II- und SGB XII-Empfängerinnen und -Empfänger (6.1) und in die Ermittlung „ausreichenden“ Wohnraums (6.2).

6.1

In Kapitel 5 [S. 28-32] soll es darum gehen, eine Datenbasis zu liefern für die Wohnungsnachfrage von SGB II- und SGB XII-Haushalten [S. 28]. Gemeint ist damit, inwieweit die angeblich „unangemessen“ Wohnenden ausreichend Wohnraum finden können.

Es fällt zunächst auf, daß durch Aussortieren der vermeintlich „unplausiblen“ oder „fehlerhaften“ Angaben sich die Anzahl z.B. der SGB II-Haushalte in der Stadt Göttingen von 6170 [Tab. 9, S. 28] auf 4714 [S. 29; Tab. 10, S. 30] reduziert.

Zwar behauptet das *IWU*, dies würde die Fallzahlen beim Preisdatensatz reduzieren,

nicht jedoch die Fallzahl der Wohnraum nachfragenden Haushalte [S. 29], jedoch findet sich in dem IWU-Gutachten nirgendwo eine Erklärung, worin z.B. die Unplausibilität bestehen soll, noch ist ersichtlich, wieso dies nicht auch Auswirkungen auf die Menge der Nachfrage-Haushalte bezüglich eines ausreichenden Angebots an Wohnungen zu „angemessenen“ KdU haben soll [dazu gleich], was bei einer Reduktion der Fallzahl um fast ein Viertel unglaubwürdig erscheint. Die Visualisierung der Tabellen 10 [S. 30] und 11 [S. 31] in Abbildung 4 und 5 [S. 32] ist überflüssige Spielerei, wohingegen eine Plausibilitätserklärung notwendig gewesen wäre und ist. Immerhin haben die Fallzahlen einen Einfluß auf die Feststellung – zum Beispiel – der SGB II-Bestandsmieten. Diese liegen nämlich bezogen auf die wesentliche Menge – Fallzahl > 30 für einzelne Felder analog einem qualifizierten Mietspiegel – für – beispielhaft – einen 2-Personen-SGB II-Haushalt in der Stadt Göttingen bei einer Spanne von 320 Euro bis 500 Euro [Tab. 10, S. 30], während sie bei den Neuvertragsmieten bei einer Spanne von 400 Euro bis 620 Euro liegen [Tab. 8, S. 27]. Das arithmetische Mittel beträgt im ersten Fall 410 Euro, im zweiten Fall – weil nur neun statt zehn Werte > 30 – 487 Euro. Der entsprechende Median läge im ersten Fall zwischen 400 und 420 Euro und im zweiten Fall bei 480 Euro.

Hier stellt sich ernsthaft die Frage, warum eine Anzahl nicht „plausibel“ sein soll und deshalb aus der Statistik herausfliegt. Daß sich dadurch in Tab. 10 [S. 30] Verschiebungen ergeben, ist stark zu vermuten, denn immerhin wurde ein Viertel (23,6 %) der Fälle aussortiert. Es kann auch nicht ernsthaft behauptet werden, die Aussortierung von einem Viertel der Fallzahl hätte keine Auswirkung auf die Anzahl der Nachfrage-Haushalte. Eine Erklärung, die diese Behauptung plausibel erscheinen ließe, fehlt im IWU-Gutachten.

6.2

Im Rahmen der vom IWU erstellten „Häufigkeitsanalyse“ ist zunächst nicht zu kritisieren, daß, bezogen auf die einzelnen Wohnungsgrößenklassen (=Haushaltsgrößenklassen) die Fluktuation am Wohnungsmarkt analysiert wird. Auch die Berücksichtigung nachfragerrelevanter Haushalte außerhalb der SGB II-/SGB XII-Kategorie – z.B. gerade in der Stadt Göttingen: Studenten – ist nicht zu kritisieren, im Gegenteil. Wie allerdings das IWU das reale Wohnungsangebot berücksichtigen will [S. 33], ohne die Berücksichtigung der „Angebotsmieten“, ist und bleibt schleierhaft.

Zur Fluktuation am Wohnungsmarkt bezogen auf den neuen LK Göttingen heißt es im IWU-Gutachten, es lägen keine Daten vor, weshalb auf den *Mikrozensus 2010, Zusatzerhebung Wohnen* zurückgegriffen würde [S. 33]. Erst eine Verknüpfung mit der Fußnote 42 [S. 33] läßt erahnen, daß mit dem ominösen „Zensus“ die auch nach Landkreisen differenzierende Untersuchung *destatis, Fachserie 5, Reihe 3, 2016* gemeint ist.

Überhaupt wird an dieser Stelle deutlich, daß das ganze wissenschaftlich zu kritisierende Rumklavieren und die Verwendung überalterter Mikrozensus-Daten dem Drang des Auftraggebers LK Göttingen nach einer schnellstmöglichen Lösung geschuldet ist, nachdem das SG Hildesheim (mehrere Urteile der 26., 39. u. 13. Kammer) das KdU-Gutachten von *Analyse&Konzepte* wegen der Vergleichsraumbildung in 2017 für rechtswidrig erklärt hatte.

Somit kommt das IWU zu dem Schluß, bezogen auf den Vergleichsraum Stadt Göttingen und dem allgemeinen Wohnungsmarkt fänden pro Monat 418 Transaktionen, also Umzüge statt.

Die nächste unlautere Vorgehensweise des IWU bezieht sich auf die Bewertung sogenannter „Zitronen“. Diese sind mehrere Monate im Angebot und werden vom IWU auch immer wieder jeden Monat neu berücksichtigt als freies Wohnungsangebot

[S. 34]. Dies ist insofern unredlich, als daß solche Wohnungen in der Stadt Göttingen häufig Souterrain-Wohnungen sind, die zum Substandard [BSG, Az.: B 4 AS 77/12 R, Rdnr. 21] gehören, oder aus anderen Gründen – z.B. keine rechten Winkel in einem alten Fachwerkhaus – keine Interessenten finden. Da aber das IWU-Gutachten den Wohnstandard nicht definiert hat, können hier solche Wohnungen Eingang in die Statistik finden. Da aber diese Vorgehensweise des *IWU* zu einem der verwendeten „Gewichtungsfaktoren“ führt, kann dieser „Gewichtungsfaktor“ nur willkürlich sein. Daran ändert auch nichts die Benennung eines professoralen Gutachtens im Rahmen der Dresden-Entscheidung [BSG, Az.: B 4 AS 9/14 R].

Dann werden je nach Belieben, heißt je nach verfügbarer Untersuchung, die die benötigten Daten liefert, die Leerstände ermittelt [S. 34/35]. Hier führt schon der oben bezeichnete willkürliche „Gewichtungsfaktor“ zu einem ersten Synergie-Effekt: die Ermittlung des „Leerstandsfaktors“ durch die Zusammenführung der „marktgängigen“ Leerstände mit der monatlichen Fluktuation. Der Wohnungsleerstand, so das *IWU*, sei in den ländlichen Gebieten des neuen LK Göttingen besonders hoch, weshalb hier eine Kappungsgrenze bei 5 % Leerstand eingezogen sei. Begründet wird dieses Vorgehen damit, daß auf einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt eine Leerstandsquote von 3 % gegeben sei [S. 35]. Das klingt zwar auf den ersten Blick logisch, wird aber dann zum Problem, wenn dies zu einer negativen Beeinflussung des „Leerstandsfaktors“ führt, was vorliegend anhand des *IWU*-Methodenberichts (=Gutachten) nicht weiter beurteilt werden kann.

Anschließend soll die Menge der Nachfragenden nach billigem Wohnraum, die nicht zu den Leistungsempfängerinnen und -empfängern nach dem SGB II / SGB XII gehören, ermittelt werden. Hier sei zugestanden, daß es ein Praxisproblem darstellt, diese Menge zahlenmäßig zu erfassen. Bei den Studenten mag dieses über Universitätsdatensätze noch funktionieren, bei prekär Beschäftigten, deren Einkommen erst einmal bekannt sein müßte, ist dieses unrealistisch. Von daher kann ein rein statistisches Vorgehen an dieser Stelle nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Allerdings wäre hier von vorneherein mit einem best case-/worst case-Szenario zu arbeiten, also einem Spannenwert, was das *IWU* aber unterläßt. Daß bei der vom *IWU* angewandten Wahrscheinlichkeitsrechnung dann noch auf Daten von 2007 aus dem *Mikrozensus 2010* zurückgegriffen wird, also Werte, die vor der massiven Mietpreissteigerung in Göttingen (Stadt) 2009-2016 (s. S. 1) liegen, macht die ganze Sache noch unseriöser. Daß das *IWU* hier keine eigenen Untersuchungen unternommen hat bzw. nicht einmal auf neuere Statistiken warten wollte – oder aus Sicht des auftraggebenden LK Göttingen warten sollte –, kann keine Rechtfertigung für diese Vorgehensweise sein.

Hinzu kommt, daß diese Vorgehensweise des *IWU* bei einem angespannten Wohnungsmarkt, wie er für die Stadt Göttingen festgestellt ist (s. S. 1), ohnehin nicht zulässig ist, da so von vorneherein ein verfälschendes zu günstiges Ergebnis „ermittelt“ wird.

Da aber das *IWU*-Gutachten die Stadt Göttingen als Referenz-Vergleichsraum gewählt hat [Tab. 4, S. 21; Tab. 8, S. 27; S. 29; Tab. 10, S. 30; Tab. 11, S. 31; Tab. 12, S. 34; Tab. 13, S. 35; Tab. 14, S. 37; Tab. 15, S. 38; Tab. 16, S. 39; Tab. 17, S. 40; Tab. 18, S. 42; Tab. 19, S. 43; Tab. 20, S. 45; Tab. 21, S. 46; S. 47], sollten hier wohl weniger die anderen Vergleichsräume besser gestellt werden als vielmehr der Vergleichsraum Stadt Göttingen benachteiligt werden, wohnen hier doch über die Hälfte aller SGB II- und SGB XII-Leistungsempfängerinnen und -empfänger des neuen LK Göttingen (7795 von 15445 = 50,5%) laut Tab. 9 [S. 28] – herabgesenkt von etwa 60% im Altkreis Göttingen durch die Zusammenlegung mit dem Altkreis Osterode

zum neuen LK Göttingen.

Auch für die Behauptung, kleinere Wohnungen würden eher an SGB II- und SGB XII-Leistungsempfängerinnen und -empfänger vermietet, da die anderen in Frage kommenden Nachfrager-Haushalte eher größere Wohnungen anmieten würden [S. 36], bleibt das *IWU* jede Begründung schuldig. Gerade hinsichtlich der Universitätsstadt Göttingen und seiner Studentinnen und Studenten ist die *IWU*-Schlußfolgerung unseriös. Hinzu kommt die Erfahrung des Autors bei seiner eigenen Wohnungssuche im Rahmen von „Hartz IV“, daß Vermieter und Vermieterinnen aussagen, daß sie lieber Studenten/Studentinnen nehmen würden, weil „bei ‚Hartz IV‘ wüßte man ja nicht, ob die Behörde die Kosten zukünftig noch akzeptieren würde“.

Auch wird hierbei in keiner Weise untersucht, ob z.B. eine 5-köpfige Familie mit einem Anspruch auf 95 m² nicht in einer 3-Zimmerwohnung mit z.B. 65 m² wohnt, weil zu den KdU, die die Optionskommune Göttingen gewährt, ein entsprechender, „angemessenener“ Wohnraum gar nicht anmietbar ist, oder wie viele Bedarfsgemeinschaften in Wohnungen „untersten Standards“ wohnen.

All dies – in der Realität ein Problem – entzieht sich der Betrachtung und Bewertung durch das *IWU* hinsichtlich der Frage der Anmietbarkeit von Wohnraum zu „angemessenen“ KdU.

So verdoppelt sich mit dieser statistischen Manipulation der theoretisch anmietbare Mietwohnungsanteil von 418 (Fluktuation pro Monat) auf 871 (Angebote pro Monat) im Stadtgebiet Göttingen [S. 35], mit der Folge, daß alle – Senkung der Unangemessenheitsquote von 16 % [Mitteilungsvorlage des „Jobcenter“ LK Göttingen, Drucksachen-Nr. 0196/2017 vom 10. August 2017, Seite 3], entsprechend 1247 Fälle, auf 9,3 % durch die KdU-Werte des *IWU*-Gutachtens [Mitteilungsvorlage, a.a.O.: 42 % bis 50 Euro „unangemessen“, was etwa der Erhöhung durch die *IWU*-Werte entspricht, so daß dann nur noch 58 % mit höherer KdU-Differenz wohnen (58 % von 16 %) – dann noch verbliebenen „unangemessen“ Wohnenden eine Wohnung finden könnten ($7795 * 0,093 = 725$) [Tab. 9, S. 28,], so daß die *IWU*-Werte damit nicht auf die Tabellenwerte § 12 WoGG (2016) plus 10 %-Sicherheitsaufschlag [BSG, Az.: B 4 AS 87/12 R] erhöht werden müßten, was dem „Jobcenter“ LK Göttingen laut Aussage des Sozialdezernenten Marcel Riethig € 800.000,- mehr kosten würde [Protokoll Kreistagssitzung vom 31. März 2017, TOP 7]. Hieran ändern prinzipiell auch nichts die Werte, die durch die weitere Berechnung entstehen: 114 Angebote pro Monat [Tab. 15, S. 38] bei nur noch 90 umzugsrelevanten Haushalten pro Monat [Tab. 22, S. 48]. Das heißt, es ist davon auszugehen, daß die Gewichtungsfaktoren so gewählt wurden – kein Problem mit den heutigen Computern mehrere Modelle durchzurechnen –, daß alle Unangemessenheitsfälle in den Wohnungsleerstand fallen bei gleichzeitig möglichst niedrigen KdU, ohne Gegenkontrolle, ob auch tatsächlich so viele Wohnungen auf der Angebotsseite, die ja wegen der ausschließlichen Berücksichtigung der in der Vergangenheit liegenden „Neuvertragsmieten“ (letzte 4 Jahre) nicht berücksichtigt wurden, realistisch zu finden sind, was sie in der Tat nicht sind. Hier ersetzt also ein Statistikmodell die Realität zulasten der Betroffenen.

Die Berechnungsmethode basiert en detail nicht auf der Erhebung von Daten, sondern auf der Anwendung „anerkannter“ statistischer Methoden, welche verallgemeinert werden. Dies mag zwar für eine Ungefähr-Statistik auf Bundesebene zulässig sein, nicht jedoch hinsichtlich der konkreten Ermittlung der „Angemessenheitsgrenze“ für einen konkreten „Vergleichsraum“.

So weisen die Berechnungsmethoden unter Punkt 6.1.4 [S. 37], welche als Ergebnis zu Tab. 19 [S. 43] führen, folgende Fehler auf: Der „Gewichtungsfaktor Transaktionen“ und der „Gewichtungsfaktor Angebot“ sind willkürlich und die „Anmietungswahr-

scheinlichkeit“ ist spekulativ. Es bedarf keines besonderen Beweises, daß ein Wert, der sich aus dieser Kombination zusammensetzt, selbst untauglich ist und als Synergie-Effekt eher noch das Ergebnis zusätzlich verschlimmert, als es die Summe der einzelnen Faktoren täte.

So kommt denn auch als Ergebnis – Vergleich Tab. 15 [S. 38] mit Tab. 19 [S. 43] für einen Zwei-Personen-Haushalt – relevant vorallem für Alleinerziehende mit einem Kind – in der Stadt Göttingen statt einer für durch Kostensenkungsaufforderung bedingten Umzüge relevanten Angemessenheitsspanne zwischen 400-620 Euro (Werte > 1) und einem arithmetischen Mittel von 494 Euro bzw. einem Median von 500 Euro (7 Werte) eine Angemessenheitsspanne zwischen 300-540 Euro (Werte > 1) und einem arithmetischen Mittel von 420 Euro bzw. einem Median von 420 Euro (13 Werte) heraus. Genau diese Vorgehensweise ermöglicht es, die angemessene Bruttokaltmiete von bis zu 620 Euro nun als unangemessen erscheinen zu lassen und einen Angemessenheitswert von € 528,- zu deklarieren.

Entscheidungsrelevant ist dabei auch, daß das IWU-Gutachten zwar grundsätzlich als Konkurrenten auf dem Wohnungsmarkt auch Studenten, Rentner und prekär Beschäftigte anführt [Punkt 6.1.3, S. 35], allerdings nicht das in der Universitätsstadt Göttingen relevante Phänomen untersucht, daß Vermieter lieber Studentinnen und Studenten als Mieter nehmen denn „Hartz IV“-Bezieherinnen und -Bezieher.

Ein Modell muß eine Bandbreite enthalten (best-case/worst-case). Liegt die konkrete Bruttokaltmiete innerhalb dieser Bandbreite, ist sie angemessen. Es darf nicht im Sinne einer reinen Kosten-Nutzen-Analyse in einer Grenzkostenkurve enden (so aber Abbildung 6 [S. 47]). Eine mathematische Modellrechnung kann bei den KdU als existenzsichernde Leistung [BVerfG, Az.: 1 BvL 1/09 u.a., Rdnr. 135], so wie sie das IWU vorgenommen hat, nicht den realen Wohnungsmarkt abbilden. Hier ist eine auf aktuell erhobenen Daten basierende Untersuchung des gegebenen Wohnungsmarktes im „Vergleichsraum“ zu fordern.

Welche Relevanz die Vermieter-Befragung angesichts der fast ausschließlich auf Erhebung des *Mikrozensus 2010, Zusatzerhebung Wohnen* – Datenerhebung nach Bundesländern, ohne weitere Spezifizierung – und verschiedenen stochastischen und sonstigen statistischen Methodenanalysen basierenden „Berechnungen“ noch hat, wird nicht mehr deutlich. An der örtlichen Realität („Vergleichsraum“) orientiert bleiben so nur noch die Zahlen zur Anzahl der Hilfebedürftigen nach SGB II und SGB XII.

Eine Modellrechnung muß, wie gesagt, eine Spannbreite besitzen, sie darf nicht wie in Tab. 6 [S. 47] im Sinne einer reinen Kosten-Nutzen-Analyse in einer Grenzkosten-Graphik enden. Die Grenzkosten-Graphik weist für den „Vergleichsraum“ Stadt Göttingen und einen 2-Personen-Haushalt Grenzkosten (= „angemessene“ KdU) in Höhe von aufgerundet € 528,- aus. Zur Kritik s.o.

Ein weiteres Problem, welches hinzukommt und wohl vorwiegend die Vergleichsräume II bis VI betrifft, ist die Bewertung des Leerstandes.

Mit der Begründung, ein Nischensegment zu niedriger „angemessener“ KdU zu vermeiden, wird hier völlig willkürlich ein 70 %-Perzentil eingezogen [S. 48]. Dabei gibt das 100 %-Perzentil die Bestandsmieten aller SGB II-Haushalte wieder [S. 48]. Hier stellt sich berechtigt die Frage, warum nicht eine Kappungsgrenze von 90 % eingezogen wurde, denn schließlich sollen ja nach Aussage des Sozialdezernenten des LK Göttingen durch das IWU-Gutachten nur noch 58 % von 16 % „unangemessen“ wohnen (s.o., S. 16). Daran ändert auch nichts die Übernahme der höheren Werte aus Tab. 22 [S. 48] und Tab. 23 [S. 49] in die abschließende Tab. 24 [S. 49]. Auch die weitere Begründung, das 70 %-Perzentil stelle unter den aktuellen Ange-

messenheitsgrenzen einen durchschnittlichen Wert dar, der verhindern soll, daß die in Südniedersachsen über dem Landesdurchschnitt liegenden Wohnflächenwerte sonst die Flächenrichtwerte des Landes Niedersachsen umgehen würden, ist für ein wissenschaftliches Gutachten nicht akzeptabel. Zum einen handelt es sich um einen gewillkürten Wert – gemeint ist das 70 %-Perzentil –, welcher der regionalen Besonderheit nicht Rechnung trägt, zum anderen hat dies auch Einfluß auf die Menge anmietbaren Wohnraums. So wird allerdings die Behauptung des IWU, kleinere Wohnungen würden eher an SGB II- und SGB XII-Leistungsempfängerinnen und -empfänger vermietet, da die anderen in Frage kommenden Nachfrager-Haushalte eher größere Wohnungen anmieten würden [S. 36], wofür das IWU jede Begründung schuldig bleibt, im Sinne einer *self-fulfilling-prophecy* „plausibel“. Und, offensichtlich soll nur eine Anpassung der regional unterschiedlichen Wohnungsgrößen nach unten, jedoch nicht nach oben erfolgen. Hier kann sich das IWU dann wieder auf die Dresden-Entscheidung berufen, wo es heißt: *„Wie das LSG weiter begründet, ist die Einbeziehung von kleineren Wohnungen an den für den Mietspiegel Dresden regelmäßig erhobenen Kategorien orientiert. Entsprechend hat das IWU bei der Häufigkeitsanalyse von Wohnungsangeboten nach verschiedenen Eignungsklassen als für 1-Personen-Haushalte (Eignungsklasse I) zumutbare Wohnungen von 24 qm bis 45 qm einbezogen. Die faktische Berücksichtigung von Wohnungen mit geringer Größe ist nach den Ausführungen des LSG dem regional besonderen Umstand geschuldet, dass auf der Angebotsseite im Vergleichsraum der Stadt Dresden eine nicht unerhebliche Anzahl von Ein-Raum-Wohnungen vorhanden sind, die eine Wohnungsgröße ab 26 qm aufweisen. Die trichterliche Wertung, dass dieser Wohnungstyp schon durch seine Häufigkeit als prägend für einfache und bescheidene, aber gleichwohl zumutbare Wohnbedürfnisse im Vergleichsraum angesehen werden könne, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.“* [BSG, Az.: B 4 AS 9/14 R, Rdnr. 26]. Nach dieser Begründung dürfte es keine 70 %-Kappungsgrenze wegen dem „regional besonderen Umstand“ geben.

Nachfolgend erfolgt die Einordnung dieser kritischen Analyse des IWU-Gutachtens in den Kriterien-Katalog des BSG, wie er sich aus BSG, Urteile vom 17. Dezember 2009, Az.: B 4 AS 50/09 R, Rdnr. 23 und Az.: B 4 AS 27/09 R, Rdnr. 26 sowie Urteil vom 22. September 2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, Rdnr. 19 und Urteil vom 10. September 2013, Az.: B 4 AS 77/12 R, Rdnr. 28 ergibt:

- „Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),

Dies ist insoweit erfolgt, als daß das IWU-Gutachten bereits auf dem Vermieterfragebogen [Anlage, Seite 1] die „Vergleichsräume“ angegeben hat und diese anzukreuzen waren.

Das KdU-Gutachten von F+B (2009) hat den Altkreis Göttingen in sieben Vergleichsräume eingeteilt, das KdU-Gutachten von *Analyse&Konzepte* (2013) in fünf Vergleichsräume und das IWU-Gutachten (2017) den neuen Landkreis Göttingen in sechs Vergleichsräume, weil der Altkreis Osterode dazu gekommen ist (IWU VI). Dabei zeigt ein Vergleich der Vergleichsräume der KdU-Gutachten von *Analyse&Konzepte* mit dem vom IWU, daß offensichtlich die Vergleichsraumbildung ziemlich willkürlich ist. Die Vergleichsräume A&K I sind aufgeteilt in IWU I + II, IWU III entspricht A&K III, IWU V entspricht A&K V (Stadt Duderstadt), erweitert um eine Gemeinde aus A&K IV. Am deutlichsten ist der Unterschied bei den kleineren

Gemeinden: *IWU IV* ist zusammengesetzt aus *A&K II + IV*, reduziert um die Gemeinde, die zum Vergleichsraum *V* gekommen ist. Damit scheint eine gewisse Willkürlichkeit der Vergleichsraumbildung gegeben mit Ausnahme der Stadt Göttingen als eigener Vergleichsraum.

- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, zB welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,

Die Definition des Gegenstandes ist nicht eindeutig bis auf die Differenzierung nach Wohnungsgröße und Personenzahl gemäß WFB 2011 Nds. Sozialministerium RdErl. vom 1.9.2011 (fälschlich „1.6.2011“ Fußnote 15 [S. 13]), Nds. MBI. Nr. 38.

Offensichtlich ist die sozialgerichtliche Rechtsprechung in den letzten Jahren dazu übergegangen, nicht mehr eine positive Benennung des Wohnungsstandards zu fordern, sondern es bei der Benennung von Ausschlußkriterien (z.B. Substandardwohnungen) bewenden zu lassen.

Gleichwohl ist heutzutage die vom BSG gewillkürte Gleichsetzung von Wohnungsstandard und Mietpreis unzulässig. Angesichts der Tatsache einerseits, daß es bundesweit eine starke Tendenz vom Land in die Stadt gibt, führt eine solche Betrachtungsweise automatisch zur Vernachlässigung von unterpreisigem höherwertigen Wohnraum auf dem Lande und umgekehrt von höherpreisigem minderwertigen Wohnraum in der Stadt im allgemeinen. Angesichts der Tatsache, daß die Stadt Göttingen, wie viele andere Universitätsstädte auch, über einen festgestellten angespannten Wohnungsmarkt verfügt [S. 50], ist die Gleichsetzung von Wohnungsstandard und Mietpreis schon deswegen völlig unzulässig, weil hier die Vermieter die angespannte Marktsituation zum Erheischen von Surplus-Profiten durch überproportionale Mietpreissteigerungen nutzen. Diese Mietpreissteigerungen weit oberhalb der allgemeinen Inflationsrate sind für Göttingen festgestellt: 4,6 % p.a. für 2009-2014 und 4,2 % p.a. für 2013-2016.

- Angaben über den Beobachtungszeitraum,

Die Angaben hierzu, nämlich Stichmonat März 2017 [S. 16] mit Berücksichtigung der letzten zwölf Monate [S. 16, S. 22] litten offensichtlich unter dem Problem einer ausreichenden Anzahl für die statistische Verwertbarkeit, so daß sogar Bestandsmieten in der Datensammlung blieben, die älter als die „Neuvertragsmieten“ (letzte vier Jahre) waren. Daran ändert auch nichts, daß gegenüber den Großvermietern „Neuvertragsmieten“ nur der letzten zwei Jahre (Stichtag 1. März 2015) eingefordert wurden [S. 17].

Dies stellt eine Verletzung des Konzepts eines qualifizierten Mietpreisspiegels dar und drückt die Höhe der so ermittelten „angemessenen“ KdU auf dem angespannten Wohnungsmarkt Stadt Göttingen [S. 50].

- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, zB Mietspiegel),

Die Datenerhebung ist hinsichtlich der Vermieter-Befragung und der Anzahl der SGB II- und SGB XII-Leistungsbezieherinnen und -bezieher ausreichend beschrieben. Auch hinsichtlich der statistischen Methodenquellen liegt zumindest eine dem

Grunde nach ausreichende Beschreibung vor, auch wenn eine genaue Quellenangabe statt einer Ungefähr-Bezeichnung zu fordern wäre.

Das Problem der statistischen Manipulation hat mit der Festlegung der Erkenntnisquellen nur mittelbar – Benutzung veralteter und untauglicher Quellen wie dem *Mikrozensus 2010* – etwas zu tun.

- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,

Ist nicht gegeben, zumindest aber zweifelhaft.

Hinsichtlich der relevanten Datenmenge orientiert sich das *IWU* an der BSG-Rechtsprechung [S. 19] – gemeint ist wohl die Osnabrück-Entscheidung [BSG, Urteil vom 18. Juni 2008, Az.: B 14/7b AS 44/06 R, Rdnr. 16] –, wonach 10 % des relevanten Mietwohnungsmarktes als Datenbasis ausreichen sollen.

Wie Tab. 2 und Tab. 3 [S. 19] zeigen, beträgt die Gesamtdatenbasis 9,3 % des gesamten relevanten Wohnungsmarktes des neuen Landkreises Göttingen; für die Stadt Göttingen liegt dieser Wert bei 13,6 %. Inwieweit vielleicht dennoch die Datenbasis unterhalb der in Mathematik und Naturwissenschaften anerkannten 10 %-Fehlergrenze liegt, mag ein Statistik-Mathematiker anhand des Rohdatensatzes, welcher dem Autor nicht zur Verfügung stand, herausfinden.

Der Umfang der Daten ist zumindest für die Stadt Göttingen nicht repräsentativ, weil diese im wesentlichen auf den Angaben der *Städtischen Wohnungsbau* basieren, die zu 85 % der Stadt Göttingen [http://www.swb-goettingen.de/upload/geschaeftsberichte/SWB_Geschaeftsbericht_2016.pdf] gehört – die anderen 15 % hält mittlerweile die *Sparkasse Göttingen*, vormals die *NILEG*, früher eine Tochtergesellschaft der landeseigenen *NORD-LB* – und von daher möglicherweise die Mietpreise politische, also niedriger als marktüblich, sind.

So wurden nur zwei der Großvermieter für die Stadt Göttingen – *Städtische Wohnungsbau GmbH*, *Volkshheimstätte e.G.*, *Wohnungsgenossenschaft e.G.*, *Göttinger Hausverwaltung GmbH*, *Haus+Grund e.V./GmbH*, *Berlinovo Immobilien GmbH*, *Vonovia SE* (früher *Deutsche Annington* und *GAGFAH*), *ADLER Real Estate AG* – berücksichtigt. [Tab. 1, S. 17].

Bei der Repräsentativität der Datenerhebung kommt es nicht darauf an, ob die Daten eines Mietwohnungsunternehmens repräsentativ für dieses erfaßt werden [z.B. S. 17], sondern ob diese Repräsentativität für den Gesamtwohnungsmarkt bzw. den „einfachen Wohnungstyp“ gegeben ist.

- Validität der Datenerhebung,

Die fehlende Validität ergibt sich aus dem hier Dargestellten, insbesondere der nicht näher begründeten erlangten Zahlenwerte in Tab. 3 [S. 19]. Wieso die Validität dieser Zahlenwerte größer sein soll als die vom *IWU* durch Befragung ermittelten [S. 20] erschließt sich nicht.

So behauptet das *IWU*, die Daten aus Tab. 3 [S. 19] stammten aus einer Sonderauswertung des *Statistischen Bundesamtes (destatis)*. Allerdings gibt, was völlig unwissenschaftlich ist, das *IWU* keine genaue Quelle an. Da aber der *Mikrozensus 2010, Zusatzerhebung Wohnen* [destatis, Fachserie 5, Heft 1] lediglich nach Bundesländern differenziert, stellt sich die Frage, welche Sonderauswertung des *Statistischen Bundesamtes* das *IWU* meint. In der Literaturliste [S. 51/52] ist hierzu nichts aufgeführt. Lediglich die Fußnote 25 [S. 19] des *IWU-Gutachtens* gibt Hinweise, die auf den *Mikrozensus 2010, Zusatzerhebung Wohnen* hindeuten. Gerade dort aber

ergeben sich keine weiteren Differenzierungsmerkmale über die Ebene der Bundesländer hinaus.

Sollte also *IWU* hier den Wohnungsbestand aufgrund der Datenerhebung anhand der Gebührenpflichtigen bei den Abfallbehörden (Stadt Göttingen, Altkreis Göttingen, Altkreis Osterode) [S. 16] ermittelt und dann in Relation zu den *destatis*-Werten bereinigt haben, so hätte, wissenschaftlich korrekt, hierauf verwiesen werden müssen.

- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und

Kann nicht nachgeprüft werden.

Es scheint so zu sein, daß zwar nach anerkannt mathematisch-statistischen Grundsätzen in dem *IWU*-Gutachten vorgegangen wurde, was das *IWU* auch immer wieder unter Verweis auf die Dresden-Entscheidung des BSG, Az.: B 4 AS 9/14 R und bestimmte Literatur betont, gleichwohl ist diese Vorgehensweise nicht systemimmanent zu betrachten und zu kritisieren, sondern systemübergreifend vom Zustand des realen Mietwohnungsmarktes – z.B. angespannter Wohnungsmarkt Stadt Göttingen [S. 50] – her.

Konkret problematisch, weil nicht weiter analysiert, ist der Abgleich mit dem *Mikrozensus 2010, Zusatzerhebung Wohnen* hinsichtlich des Alters dieser Untersuchung, aber auch insbesondere hinsichtlich der Nichtprüfung, inwieweit diese Baualterklassen in den jeweiligen „Vergleichsräumen“ in welcher Anzahl vorhanden sind. Ein Verzicht auf die Baualterklassen als Kategorie der statistischen Beobachtung hätte aber die Verwendung des *Mikrozensus 2010* als (geforderte) externe Quelle ausgeschlossen und damit das *IWU*-Gutachten in seiner vorgelegten Form unmöglich gemacht.

Das Problem wissenschaftlicher – hier: mathematisch-statistischer – Methoden besteht darin, daß sie „nur“ in sich schlüssig sein müssen, also aufgrund der verwendeten Axiome und Definitionen korrekt ausgeführt wurden. Dies kann in der Praxis zu völlig realitätsfernen bis absurden Ergebnissen führen, ohne daß dies etwas an der „schlüssigen“ wissenschaftlichen Vorgehensweise ändert. Ein angespannter Wohnungsmarkt wie für die Stadt Göttingen gegeben [S. 50], funktioniert nach anderen Regeln, nicht wie der Normalfall eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes, so daß es sich in diesem Falle verbietet, nach derselben Methode vorzugehen. Dies wurde vorliegend vom *IWU* mißachtet. Auf einem angespannten Wohnungsmarkt kann nicht ausschließlich mit Bestandsmieten gearbeitet werden.

- Angaben über die gezogenen Schlüsse (zB Spannoberwert oder Kappungsgrenze).“

Diese fehlen eigentlich, da zum einen aufgrund der statistischen Manipulationen hinsichtlich der Fluktuation der „unangemessen“ Wohnenden SGB II- und SGB XII-Empfängerinnen und -empfänger ein angeblich ausreichendes Wohnungsangebot herbeigerechnet wurde. Zum anderen wurde weder ein Spannoberwert noch eine Kappungsgrenze gezogen, sondern der KdU-Angemessenheitswert anhand einer Grenzkostenkurve [Abb. 6, S. 47] „ermittelt“.