

## **Kritik am IWU-Gutachten – Index-Fortschreibung 2025**

### **I. Vorbemerkung**

Dem Verfasser wurde die angebliche Index-Fortschreibung des KdU-Gutachtens des IWU Darmstadt vom 11. Juli 2023 im Rahmen seiner Leistungsklage SG Hildesheim, Az.: S 44 SO 111/25 zugänglich gemacht.

Offensichtliche Verfasser dieser angeblichen Index-Fortschreibung sind Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Landkreises Göttingen (Optionskommune gemäß §§ 6, 6a SGB II).

### **II. Rechtsgrundlage**

Rechtsgrundlage für eine Index-Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels ist im Wesentlichen § 558d Abs. 2 BGB, aber auch § 21 Abs. 2 Mietspiegelverordnung. § 558d Abs. 2 BGB ist seit der großen Änderung des neuen Mietenrechts im Jahre 2001 (Inkrafttreten: 2. Januar 2002) dem Wortlaut nach fast unverändert geblieben. In § 558d Abs. 2 BGB ist bestimmt, daß ein qualifizierter Mietspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier Jahre neu zu erheben ist. Dies ist eine Muß-Vorschrift. Der seit 2002 geltende Satz 2 in § 558d Abs. 2 BGB lautet: „*Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden.*“ Dies ist zwar eine Kann-Vorschrift, eröffnet also Spielraum, welcher allerdings durch das Gesetz auf zwei Methoden eingeschränkt ist: entweder *Stichprobe* oder *Indexfortschreibung*. Auch ist vorgegeben, daß die *Indexfortschreibung* nur anhand des durch das Statistische Bundesamt ermittelten Preisindexes (VPI) zu erfolgen hat. „*Unzulässig ist jede Verwendung eines regionalen Indexes ebenso wie die Verwendung des Mietenindexes.*“ [Schmidt-Futterer, Mietrecht-Kommentar, Verlag C.H.Beck, München 2011,10. Aufl., Rz. 84 zu §§ 558c, 558d BGB, S. 1900].

Ab 2021 wurde noch folgende Passage aufgenommen: „*Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden.*“ [BGBl. I, 2021, Nr. 53, S.3515] Hierbei handelt es sich wieder um eine Muß-Vorschrift.

Da in der mietrechtlichen Literatur umstritten war, welcher Zeitpunkt für die Anpassung gilt – diskutiert wurden entweder der Zeitpunkt der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels oder der Zeitpunkt seiner Veröffentlichung [hierzu auch: Schmidt-Futterer, Mietrecht-Kommentar, Verlag C.H.Beck, München 2011,10. Aufl., Rz. 88 zu §§ 558c, 558d BGB, S. 1901] –, wurde nunmehr gesetzlich festgelegt, daß der Zeitpunkt der Anpassung der Stichtag der Datenerhebung ist.

Weiterhin hat gemäß § 21 Abs. 2 Mietspiegelverordnung vom 28. Oktober 2021 (Inkrafttreten: 1. Juli 2022) die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels „*binnen einer Frist von neun Monaten nach dem Stichtag, auf den sich die Erhebung bezieht*“ zu erfolgen [BGBl. I, 2021, Nr. 76, S. 4783].

### **III. „Index-Fortschreibung“**

Schon das IWU-Gutachten – *Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII im Landkreis Göttingen* (Stand Juli 2023) – 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 und § 35 SGB XII ist, war als Grundlage für die Bestimmung der „angemessenen“ KdU nicht verwertbar.

Die nachfolgende Kritik der Index-Fortschreibung 2025 bezieht sich auf die Vorgehensweise des LK Göttingen.

1.

Es ist nicht einmal klar, wer der Verfasser dieser angeblichen Index-Fortschreibung vom 7. August 2025 sein soll.

Zwar läßt sich verifizieren, daß die genannte FDL 56.1 in entsprechender Funktion beim LK Göttingen tätig ist, gleichwohl ist kein Absender/Verfasser der angeblichen Index-Fortschreibung erkennbar. Zwar werden Ausführungen zum IWU-KdU-Gutachten 2023 gemacht, gleichwohl ist eindeutig feststellbar, daß nicht das IWU Darmstadt Verfasser dieser Index-Fortschreibung 2025 ist.

Es muß also davon ausgegangen werden, daß irgendwelche Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter des LK Göttingen hier – nach welchen Kriterien auch immer, zumindest nicht rechtskonform – eine „Index-Fortschreibung“ vorgenommen haben.

2.

Zunächst handelt es sich rein rechtstechnisch nicht um eine Index-Fortschreibung wie behauptet, weil nicht der maßgebliche VPI des Bundesamtes für Statistik benutzt wurde sondern ein regionaler (Niedersachsen) Mietenindex bezogen auf die Bruttokaltmiete.

Allein schon aus diesem Grunde verstößt die „Index-Fortschreibung“ des LK Göttingen gegen die gesetzlich eindeutigen Bestimmungen wie unter Punkt II. dargelegt. Dann wurde ein Dreijahreszeitraum zugrunde gelegt statt des gesetzlich vorgeschriebenen Zweijahreszeitraums. Dies erscheint nur oberflächlich als Vorteil für die betroffenen Hilfebedürftigen nach SGB II und SGB XII. In Wirklichkeit werden durch die Wahl der rechtswidrigen Datenbasis z.B. den in der Stadt Göttingen wohnenden 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften die KdU-Angemessenheitsgrenze um 5 Euro gekürzt.

Laut KdU-Gutachten des IWU Darmstadt vom 11. Juli 2023 wurde als Stichtag/-monat der Juni 2022 angegeben [dort Pkt. 5.2, S. 32; Pkt. 4.1, S. 17].

Der Landkreis Göttingen berechnet in seiner angeblichen Index-Fortschreibung nach dem Mietenindex Niedersachsen von Juli 2022 bis Juni 2025 einen Erhöhungsfaktor von  $f = 1,0741$ . Dieser ergibt sich aus  $1 + (\text{Mietenindex Juni 2025} - \text{Mietenindex Juli 2022}) : \text{Mietenindex Juli 2022}$ . In Zahlen:  $1 + (110,1 - 102,5) : 102,5 = 1,0741$  (\*).

Die für einen 1-Personen-Haushalt in der Stadt Göttingen 2023 geltenden „angemessenen“ KdU von 511,- Euro mit dem Faktor 1,0741 multipliziert ergeben aufgerundet 549,- Euro angepaßte „angemessene“ KdU.

Gesetzlich ist aber der Verbraucherpreisindex (VPI) des Bundesamtes für Statistik zugrunde zu legen, also VPI Juli 2022 bis VPI Juni 2024. In Zahlen:  $1 + (119,4 - 110,3) : 110,3 = 1,0825$  (\*).

Die für einen 1-Personen-Haushalt in der Stadt Göttingen 2023 geltenden „angemessenen“ KdU von 511,- Euro mit dem Faktor 1,0825 multipliziert ergeben aufgerundet 554,- Euro angepaßte „angemessene“ KdU, mithin 5 Euro mehr.

Für einen 4-Personen-Haushalt in der Stadt Göttingen als weiteres Beispiel ergäbe sich statt der 800,- Euro Bruttokalmtmiete ( $744,- \times 1,0741$ ) eine Bruttokalmtmiete von  $744,- \times 1,0825 = 806,-$  Euro.

Es sei an dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, daß schon die 511,- Euro bzw. 744,- Euro – und selbstverständlich sämtliche anderen Werte für alle Vergleichsräume im Landkreis Göttingen – rechtswidrig und falsch ermittelt sind, wie aus dem 17-seitigen Gegengutachten des unterzeichneten Verfassers vom Dezember 2023 belegt hervorgeht.

### 3.

Auch ist die Regelung des § 21 Abs. 2 Mietspiegelverordnung nicht eingehalten. Und zwar weder vom IWU-Gutachten – *Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII im Landkreis Göttingen* (Stand Juli 2023) –, deren Datenerhebung Juni 2022 ist, während die Veröffentlichung der Angemessenheitswerte sogar erst im August 2023 erfolgte, noch von der angeblichen Index-Fortschreibung des LK Göttingen, welche sich auf eine Datenerhebung von Juli 2022 bis Juni 2025 bezieht, welche aber ein Jahr rechtswidrig mehr umfaßt, so daß die Veröffentlichung der neuen Angemessenheitswerte in beiden Fällen nicht nach neun Monaten, wie vom Gesetz gefordert, sondern erst nach 14 Monaten erfolgte.

### **IV. Fazit:**

Allein die schon nach dem Wortlaut des § 558d Abs. 2 BGB rechtswidrige Verwendung eines regionalen Indexes statt des Verbrauchpreisindexes (VPI), der vom Bundesstatistikamt ermittelt wird, und die Berechnung über drei statt der gesetzlich vorgeschriebenen zwei Jahre macht die ab 1. August 2025 vom LK Göttingen angewendete „Index-Fortschreibung“ ungültig.

Auch kann nicht, was ebenfalls dem Gesetz (§ 558d Abs. 2 BGB) widersprechen würde, einfach das vom IWU Darmstadt erstellte Konzept *Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII im Landkreis Göttingen* (Stand 11. Juli 2023) weiter fortgelten.

Damit verfügt der LK Göttingen über kein „schlüssiges Konzept“ im Sinne der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes.

(\*) Die Division durch den alten Wert ist mathematisch notwendig, um auf hundert Prozent zu kommen. Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings, daß das Bundesstatistikamt alle fünf Jahre das Basisjahr als Bezugszeitpunkt ändert.

Göttingen, 4. September 2025

Herbert Masslau