

Kritik am IWU-Gutachten

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

I. Vorbemerkung

I.1. 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 Vorgängergutachten von 2009 (*F+B*, Hamburg) und 2013 (*Analyse&Konzepte*, Hamburg) ist das IWU-Gutachten 2023 wie schon das IWU-Gutachten 2017 nicht vom LK Göttingen auf seiner Internetpräsenz veröffentlicht worden. Dem Verfasser ist das IWU-Gutachten erst im November 2023 im Rahmen seiner Leistungsklage SG Hildesheim, Az.: S 66 SO 343/23 zugänglich gemacht worden.

I.2. Vermutlich aufgrund der Kritik des Verfassers am IWU-KdU-Gutachten 2017 [abrufbar unter: http://herbertmasslau.de/mediapool/5/50745/data/Kritik_IWU_2017.pdf] tauchen im IWU-KdU-Gutachten 2023 bestimmte Aspekte nicht mehr auf: die Berücksichtigung der Regressionsmietspiegelmethode [S. 23], die optische Darstellung der Grenzkostenkurve, so als verschwinde – aus den Augen, aus dem Sinn – damit die Grenzkostenberechnung, die beibehalten wurde [S. 46].

II. Falsche Vergleichsraumbildung

II.1. Das IWU-Gutachten – *Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII im Landkreis Göttingen* (Stand 11. 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 ist, ist als Grundlage für die Bestimmung der „angemessenen“ KdU nicht verwertbar. Dies gilt auch für § 35 SGB XII [BSG, Urteil vom 23. März 2010, Az.: B 8 SO 24/08 R, Rdnr. 14; BSG, Urteil vom 2. September 2021, Az.: B 8 SO 13/19 R, Rdnr. 16].

Hinreichender Kritikpunkt ist die willkürliche Bildung von „Vergleichsräumen“. Hierbei wendet das IWU eine Methode an, die keinerlei Grundlage im Landesraumordnungsprogramm (LROP) noch im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) findet. 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.

Grundsätzlich gilt: Ist das Axiom bereits falsch gewählt, so sind notwendigerweise die darauf aufbauenden Definitionen und Berechnungen ebenfalls falsch, unabhängig davon, ob sie systemimmanent logisch und richtig berechnet sind.

II.2. Besonders bemerkenswert ist, daß die Vergleichsraumfestlegung nicht ausschließlich vom IWU vorgenommen wurde im Rahmen seiner gutachterlichen Tätigkeit, sondern hier die Rechtsanwaltskanzlei von Häfen & Neunaber, Delmenhorst [S. 12, Fußnote 8] die Vergleichsraumbildung übernahm.

Bemerkenswert ist dies, weil in Bezug auf das IWU-KdU-Gutachten 2017/Index-

fortschreibung 2019 diese Rechtsanwaltskanzlei in den Verfahren SG Hildesheim, Az.: S 33 AS 4176/20 ER, S 44 SO 4033/20 ER und S 44 SO 4022/21 ER, in denen der Verfasser das klägerische Rechtsanwaltsbüro beriet, verloren hatte.

Inwieweit eine in sozialgerichtlichen Verfahren für den LK Göttingen tätige Rechtsanwaltskanzlei die wissenschaftliche Expertise für die Festlegung von „Vergleichsräumen“ im Rahmen eines KdU-Gutachtens besitzen soll, erschließt sich nicht.

Gleichzeitig stellt sich materiell-rechtlich die Frage, ob eigentlich jede und jeder die KdU-Angemessenheitsgrenze im Rahmen des SGB II und SGB XII erstellen darf.

Das BSG hat ja nicht nur bestimmt, daß für die Festlegung der Vergleichsräume die *Jobcenter* zuständig sind, indem es den Sozialgerichten eine eigene Festlegung von Vergleichsräumen untersagt hat [beispielhaft: BSG, Urteil vom 30. Januar 2019, Az.: B 14 AS 11/18, Rdnr. 28], sondern auch bestimmt: *„Der Vergleichsraum ist ein ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet (...)“* [BSG, Urteil vom 30. Januar 2019, Az.: B 14 AS 24/18 R, Rdnr. 22]. Und weiter: *„Als solche örtlichen Gegebenheiten kommen weniger unterschiedliche Landschaften, sondern eher räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen, sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreinsniveau in Betracht.“* [BSG, a.a.O., Rdnr. 23, Hervorh. H.M.]

Näheres dazu unter II.3..

II.3. Die Behauptung, eine getrennte Wohnungsmarkt bezogene Darstellung der beiden Grundzentren Rosdorf und Bovenden sei aus mathematisch-statistischen Gründen nicht möglich [S. 13], entbehrt jedweder Grundlage.

So ist es bei der Erstellung der Mietenstufen für die WoGV ja auch möglich, festzustellen, daß Göttingen (Stadt) zur Mietenstufe IV, die Gemeinden Bovenden und Rosdorf zur Mietenstufe III und das übrige Kreisgebiet zur Mietenstufe I gehört [WoGV, BGBl. I, 2022, Nr. 48, S. 2166 ff. und BRatDrs. 483/22, S. 9 ff. <S. 15 ff.>] Denn: *„Bereits durch die jeweiligen im WoGG verankerten Mietenstufen fließen regionale Unterschiede in die Bestimmung der zu übernehmenden KdU ein.“* [BSG, Urteil vom 22. März 2012, Az.: B 4 AS 16/11 R, Rdnr. 22]

II.4. An dieser Stelle sei aber schon vorweggenommen, daß bezogen auf die Stadt Göttingen die Anwendung der Werte § 12 Abs. 1 WoGG für die Angemessenheitsgrenze nicht infrage kommt, da die Stadt Göttingen ein angespannter Mietwohnungsmarkt ist. Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 *Niedersächsische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuches* vom 14. September 2022 gehört die Stadt Göttingen zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt [Nds. GVBl. Nr. 30/2022, S. 544 ff.].

Näheres unter Punkt III..

II.5. Die BSG-Rechtsprechung, wonach es bei der Festlegung der Vergleichsräume keine Bindung an Gemeindegrenzen gibt, sondern es vielmehr gilt, *„ausreichend große Räume der Wohnbebauung zu beschreiben, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden“* [BSG, Urteil vom 20. Dezember 2011, Az.: B 4 AS 19/11 R, Rdnr. 18], bedeutet aber nicht, daß es dem Grundsicherungsträger bzw. dessen Gutachten erlaubt wäre, nach Belieben irgendwelche Gemeinden und Gemeindeteile zusammen zu würfeln, um die „angemessenen“ KdU aus fiskalischen Motiven möglichst niedrig zu halten.

Zudem urteilte das BSG, daß bereits „durch die jeweiligen im WoGG verankerten Mietenstufen [...] regionale Unterschiede in die Bestimmung der zu übernehmenden KdU einfließen“ [BSG, Urteil vom 22. März 2012, Az.: B 4 AS 16/11 R, Rdnr. 22]. Das wiederum hieße bei Mietenstufe IV für die Stadt Göttingen und Mietenstufe III für die Gemeinden Bovenden und Rosdorf, daß, wenn überhaupt, der Einbezug der Gemeinden Bovenden und Rosdorf in den gleichen Vergleichsraum wie die Stadt Göttingen, nicht die angemessenen KdU für die Stadt Göttingen abgesenkt werden dürfen, sondern umgekehrt, die angemessenen KdU für die Gemeinden Bovenden und Rosdorf auf das Niveau der Stadt Göttingen zu erhöhen wären [BSG, Urteil vom 16. Juni 2015, Az.: B 4 AS 45/14 R, Rdnr. 10, 25 für „Umland Freiburg“]. Allerdings ist vorliegend hiervon deswegen nicht auszugehen, weil die Gemeinden Bovenden und Rosdorf nicht zum „Speckgürtel“ der Stadt Göttingen gehören.

Der Bezug auf das RROP des LK Göttingen ist nicht zulässig.

Dem kann die Beklagte auch nicht damit begegnen, daß nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Göttingen die Grundzentren Rosdorf und Bovenden für das Oberzentrum Stadt Göttingen „Entlastungsfunktion aufgrund ihrer besonders engen räumlichen Verflechtung zum Oberzentrum Göttingen“ darstellen sollen [LK Göttingen (Hrsg.), RROP 2020, Punkt 2.1 Ziff. 05, S. 14].

Mal abgesehen davon, daß es sich bei dem RROP nicht um eine Beschreibung des Ist-Zustandes handelt, sondern um eine Wunschplanung bis 2035 [a.a.O., S. 52], kann sich die Beklagte nicht hierauf berufen, um sich über Recht und Gesetz hinwegzusetzen.

Ohne „schlüssiges Konzept“ kann keine Aussage getroffen werden über die ausreichende Verfügbarkeit angemessener Wohnungen [BSG, Urteil vom 3. September 2020, Az.: B 14 AS 34/19 R, Rdnr. 37] im Vergleichsraum.

Wegen der im Verhältnis von § 22 Abs 1 Satz 1 zu § 22 Abs 1 Satz 3 SGB II angelegten Risikozuweisung obliegt es nicht erst den Leistungsberechtigten, zur generellen Anmietbarkeit von Wohnraum im örtlichen Vergleichsraum vorzutragen (...).“

[BSG, Urteil vom 3. September 2020, Az.: B 14 AS 37/19 R, Rdnr. 29; identisch: Az.: B 14 AS 40/19 R, Rdnr. 28]

II.6. Auch der Bezug auf die BBRS-Mittelbereiche geht völlig fehl.

In dem IWU-Gutachten wird angegeben, daß als Grundlage für die Vergleichsraumbildung die Mittelbereiche aufgestellt vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBRS) sind [S. 13].

Zum Einen dienen diese Mittelbereiche anderen statistischen Zwecken als die der Ermittlung von Vergleichsräumen zur Festlegung von KdU-Angemessenheitswerten für das SGB II und SGB XII, da mit ihnen für das gesamte Bundesgebiet Gebietsräume sozio-ökonomisch und soziologisch vergleichbar gemacht werden sollen:

„Das Konzept der zentralörtlichen Verflechtungsbereiche mittlerer Stufe geht auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) ‚Zentralörtliche Verflechtungsbereiche mittlerer Stufe in der Bundesrepublik Deutschland‘ vom 15. Juni 1972 zurück. In ihrer Abgrenzung orientieren sich die Mittelbereiche an den Entfernungen, Lagebeziehungen, Verkehrsanbindungen und traditionellen Bindungen zwischen Gemeinden. Sie berücksichtigen administrative Grenzen auf der Ebene der Kreise oder Länder. Die letzte flächendeckende Abgrenzung der zentralörtlichen Verflechtungsbereiche durch die MKRO erfolgte 1987 für die damalige Bundesrepublik Deutschland. In der Folge haben die Länder das Konzept unterschiedlich weiterentwi-

ckelt.“ [<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/bbsr-mittelbereiche/Mittelbereiche.html>]

Dies führt zu gewissen Absurditäten bezogen auf die Ermittlung von „Vergleichsräumen“ bei der Ermittlung von KdU-Angemessenheitsgrenzen.

Zum Anderen hat hier das IWU-Gutachten völlig willkürlich, und damit nicht nur gegen Art. 3 GG in seiner Ausformung als Willkürverbot rechtlich verstoßend, sondern auch völlig unwissenschaftlich in der Vorgehensweise eine Art Rosinenpickerei betrieben und entgegen der BBRs-Mittelbereiche Gemeinden anders zusammengeführt, was Göttingen anbelangt.

So ist nach den BBRs-Mittelbereichen der LK Göttingen in die Mittelbereiche Göttingen, Duderstadt, Hann. Münden und Osterode eingeteilt, mithin ergäben sich hier nach 4 „Vergleichsräume“ und nicht wie im IWU-Gutachten 5 „Vergleichsräume“. So besteht der Mittelbereich Göttingen (BBR-Kennziffer 30201) aus folgenden Gemeinden (2021), sortiert nach Gemeinde-Kennziffern:

3159001 Adelebsen, Flecken	3159021 Jühnde
3159007 Bovenden, Flecken	3159023 Landolfshausen
3159008 Bühren	3159024 Niemetal
3159009 Dransfeld, Stadt	3159029 Rosdorf
3159011 Ebergötzen	3159031 Scheden
3159013 Friedland	3159032 Seeburg
3159015 Gleichen	3159033 Seulingen
3159016 Göttingen, Stadt	3159035 Waake

Dieser Mittelbereich Göttingen umfaßt damit die Mietenstufen IV, III und I als Gemarkung, was nach BSG, Urteil vom 22. März 2012, Az.: B 4 AS 16/11 R, Rdnr. 22 nicht möglich ist (s.o. II.3.).

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, daß das IWU schon in seinem KdU-Gutachten vom 9. November 2017 versucht hatte, eine Vergleichsraumfestlegung anhand der Mittelbereiche vorzunehmen, damals hinsichtlich der Stadt Göttingen davon aber noch Abstand nahm.

II.7. Bereits 2014, damals gegen das KdU-Gutachten von Analyse&Konzepte, Hamburg, welches seinerzeit schon die Stadt Göttingen mit den Gemeinden Rosdorf und Bovenden zu einem gemeinsamen „Vergleichsraum“ zusammenfaßte, erging das obergerichtliche Urteil LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 29. April 2014, Az.: L 7 AS 330/13, wonach aufgrund ihres besonderen Charakters als Universitätsstadt die Stadt Göttingen einen eigenen „Vergleichsraum“ darstelle.

Das wissen auch die Ersteller des IWU-Gutachtens [S. 15], gleichwohl wird angeblich aus der verkehrstechnischen Verbundenheit mit der Stadt Göttingen und dem sich angeblich ähnelnden Mietpreisniveau [S. 15] eine Verknüpfung der Stadt Göttingen mit den Kerngemeinden Rosdorf und Bovenden vorgenommen.

Was ein sich ähnelndes Mietpreisniveau ist, wird nicht weiter erklärt. Wohlgemerkt, es handelt sich nicht um ein ähnliches Mietpreisniveau, welches nur gering von einander abweicht, jedenfalls nicht signifikant von einander abweicht – quasi spiegelbildlich zu BSG, Urteil vom 30. Januar 2019, Az.: B 14 AS 24/18 R, Rdnr. 23 (s.o. Punkt II.2.) –, sondern um ein sich „ähnliches“ Mietpreisniveau, was immer sich jemand darunter vorstellen mag, mithin jedenfalls kein auch nur ansatzweise materiell-rechtlich überprüfbares Kriterium, kein im juristischen Sinne „unbestimmter Rechtsbegriff“, welcher von den Sozialgerichten überprüft werden könnte, sondern

ein rein willkürlicher Begriff, unter welchem sich jede und jeder irgendetwas vorstellen kann.

Und die herbei geredete verkehrstechnische Verbundenheit basiert in erster Linie einzig und allein auf der Stadtbuslinie 34 (Bovenden – Bahnhof Göttingen) und den Stadtbuslinien 61 (Rosdorf – Göttinger Stadtteil Groß Ellershausen über Bahnhof Göttingen) und 62 (Göttinger Stadtteile Knutbühren/Hetjershausen über Bahnhof Göttingen – Rosdorf) [<https://www.goevb.de/fahrplaene/linien>].

Dieses ist bezogen auf Bovenden und Rosdorf jeweils *e i n e* Stadtbuslinie, die die Stadt Göttingen mit den beiden (Kern-)Gemeinden verbindet. Von einer „verkehrstechnischen Verbundenheit“ kann also nicht die Rede sein.

Diese „verkehrstechnische Verbundenheit“ soll ja auch erst laut RROP bis 2035 erfolgen. So heißt es unter Punkt 4.1.2. Rz. 02 des RROP:

– „Als neuer Haltepunkt im Schienenpersonennahverkehr ist Rosdorf einzurichten.“

– „Der im Stadtgebiet Göttingens weitgehend bereits umgesetzte ‚Radschnellweg Göttingen‘ soll durchgängig in die anliegenden Gemeinden Bovenden und Rosdorf weitergeführt werden.“

[Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Göttingen 2020 (Entwurf Stadt Oktober 2020), S. 56, 59]

Selbst unterstellt, es handelte sich um eine „verkehrstechnische Verbundenheit“ im Sinne einer Vergleichsraumbildung, so kann dies nicht als Kriterium für die Vergleichsraumbildung 2023 angeführt werden, wenn besagte „verkehrstechnische Verbundenheit“ laut RROP erst bis 2035 realisiert werden soll.

II.8. Kein KdU-Gutachten für den LK Göttingen, welches nicht nur die Anzahl der „Vergleichsräume“ änderte, sondern auch deren Zuschnitt.

Das KdU-Gutachten von F+B 2009 hatte den Altkreis Göttingen in sieben Vergleichsräume eingeteilt, das KdU-Gutachten von Analyse&Konzepte 2013 in fünf Vergleichsräume, wobei die Stadt Göttingen mit den Gemeinden Rosdorf und Bovenden zu einem Vergleichsraum zusammengefaßt wurde. Das IWU-Gutachten 2017 teilte den neuen Landkreis Göttingen in sechs Vergleichsräume, weil der Altkreis Osterode dazu gekommen ist; die Stadt Göttingen war wiederum ein eigener Vergleichsraum. Das IWU-Gutachten 2023 teilt den LK Göttingen nunmehr in fünf Vergleichsräume, wobei die Stadt Göttingen mit den (Kern-)Gemeinden Rosdorf und Bovenden zusammen gefaßt wird.

Offensichtlich ist die Ermittlung von „Vergleichsräumen“ in das jeweilige Belieben gestellt. Das war vom BSG sicher nicht intendiert, als es entschied – s.o. Punkt II.2. –, daß die *Jobcenter* die „Vergleichsräume“ zu ermitteln hätten und diese nicht durch die Sozialgerichte festgelegt werden dürften, denn gewisse Kriterien sind dabei auch von den *Jobcentern* bzw. den von ihnen beauftragten Instituten zu beachten.

Anmerkung: Wie bereits unter Punkt II.3. dargestellt ist nach WoGV der Landkreis Göttingen in drei Mietenstufen eingeteilt, wobei nur das Oberzentrum Stadt Göttingen die im LK Göttingen höchste Mietenstufe IV aufweist.

Hier kann also nur von einem Gefälligkeitsgutachten gesprochen werden, zu dem einzigen Behufe, die KdU-Angemessenheitsgrenze für die Stadt Göttingen, wo die Hälfte der SGB II-Empfängerinnen und -empfänger im LK Göttingen wohnt, aus rein fiskalischen Interessen des LK Göttingen/*Jobcenter* realitätsfern abzusenken.

III. Angespannter Mietwohnungsmarkt Stadt Göttingen

Die Anwendung der Werte § 12 Abs. 1 WoGG für die Angemessenheitsgrenze kommt nicht infrage, da die Stadt Göttingen ein angespannter Mietwohnungsmarkt ist.

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 *Niedersächsische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuches* vom 14. September 2022 gehört die Stadt Göttingen zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt [Nds. GVBl. Nr. 30/2022, S. 544 ff.].

Konkret heißt es u.a. [a.a.O., S. 549]:

„Kriterium 2: Außerdem verzeichnet Göttingen mit 24,9 Prozent die höchste Mietbelastungsquote für umziehende Haushalte unter den durch die Analyse identifizierten Städten; der Schwellenwert von 14,6 Prozent ist weit überschritten.“

Und:

„Kriterium 4: ... jegliche Fluktuationsreserve fehlt. Die Leerstandsquote beträgt 0,0 Prozent (Schwellenwert 2,1 Prozent).“

„Da die angemessene Referenzmiete bereits bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Kosten so festzulegen ist, dass es dem Leistungsberechtigten grundsätzlich möglich ist, im gesamten räumlichen Vergleichsraum eine angemessene Wohnung anzumieten **und allenfalls in einzelnen Regionen Deutschlands ein Mangel an ausreichendem Wohnraum besteht, dürfte für den Regelfall** davon auszugehen sein, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Leistung für die Unterkunft gibt (...).“

[BSG, Urteil vom 20. Dezember 2011, Az.: B 4 AS 19/11 R, Rdnr. 15 – Hervorh. H.M.; zur Hervorh. bereits BSG, Urteil vom 19. Februar 2009, Az.: B 4 AS 30/08 R, Rdnr. 36]

Da die Stadt Göttingen ein amtlich festgestellter *angespannter Mietwohnungsmarkt* ist, kann sie weder mit den Gemeinden Rosdorf und Bovenden einen gemeinsamen „Vergleichsraum“ bilden noch können die KdU auf die Werte Tabelle § 12 Abs. 1 WoGG (Mietenstufe IV) plus 10-Prozent-Sicherheitsaufschlag gedeckelt werden. Hinzu kommt, daß im Falle eines *angespannten Mietwohnungsmarktes* der BSG-Forderung nach Anmietbarkeit von ausreichendem Wohnraumangebot [BSG, Urteil vom 3. September 2020, Az.: B 14 AS 37/19 R, Rdnr. 29; identisch: Az.: B 14 AS 40/19 R, Rdnr. 28: „Die Summe aus Kaltmiete und Betriebskosten kann nur dann einen zutreffend gebildeten abstrakten Angemessenheitswert darstellen, wenn in Betracht kommender Wohnraum zu diesem Preis auch tatsächlich in nennenswerter Zahl auf dem Markt allgemein zugänglich angeboten wird (...) und damit generell verfügbar ist. Wegen der im Verhältnis von § 22 Abs 1 Satz 1 zu § 22 Abs 1 Satz 3 SGB II angelegten Risikozuweisung obliegt es nicht erst den Leistungsberechtigten, zur generellen Anmietbarkeit von Wohnraum im örtlichen Vergleichsraum vorzutragen (...).“] eine besondere Rolle zukommt.

IV. Vermieterdaten: Kleinvermieter vs. Großvermieter

IV.1. Vorab zur Rechtslage:

Vorliegend ist zunächst eine Entscheidung des Bayerischen Landessozialgerichts von Bedeutung [Bayerisches LSG, Urteil vom 14. Dezember 2017, Az.: L 7 AS 408/15]. Hier der nichtamtliche Leitsatz: „Wenn die dem grundsicherungsrelevanten Mietspiegel zugrunde liegenden Daten weit überwiegend Mietverhältnisse mit wenigen Wohnungsbaugesellschaften betreffen und nicht nachzuvollziehen ist, dass die-

se Anbieter den gesamten örtlich in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand (im unteren Mietpreinsniveau) beherrschen bzw. das Mietangebot (zu der ermittelten Angemessenheitsgrenze) im Wesentlichen abdecken würden, fehlt es an einem schlüssigen Konzept. (Rn. 43 – 45)“

Ebenso Bayerisches LSG, Urteil vom 14. Dezember 2017, Az.: L 7 AS 466/16.

Auch das LSG Sachsen-Anhalt hat ein ähnliches Urteil gefällt. In dem Verfahren LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 27. August 2019, Az.: L 4 AS 472/17 [<http://www.presse.sachsen-anhalt.de/index.php?cmd=get&id=905448&identifier=6bd233ff8d66b9a9839bc3f17d3479d7>] wurde kritisiert, daß Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser nicht berücksichtigt wurden, obwohl sie mehr als die Hälfte des Mietwohnungsmarktes ausmachten.

Inzwischen hat das Bundessozialgericht diese Rechtsprechung bestätigt: BSG, Urteil vom 3. September 2020, Az.: B 14 AS 34/19 R, Rdnrn. 29, 32 und BSG, Urteil vom 5. August 2021, Az.: B 4 AS 82/20 R, Rdnr. 40: *„Die Annahme des LSG, dass eine potentiell nicht hinreichende Berücksichtigung der Daten privater Vermieter in der Datenauswertung gegen die Annahme eines schlüssigen Konzepts spricht, ist nicht zu beanstanden. Eine Stichprobenauswertung kann nur dann als repräsentativ bezeichnet werden, wenn alle wesentlichen Teilgruppen der Grundgesamtheit (ua die Wohnungen der Großvermieter wie der Kleinvermieter) entsprechend ihres Anteils in der Stichprobe enthalten sind (BSG vom 3.9.2020 - B 14 AS 34/19 R - ...) bzw bei der Auswertung entsprechend gewichtet werden.“*

IV.2. Das IWU-Gutachten für Göttingen gibt hinsichtlich der Zusammensetzung des Datensatzes bezüglich Kleinvermieter- und Großvermieterbefragung an, daß für den „Vergleichsraum 1“ (Stadt Göttingen, Kerngemeinde Bovenden, Kerngemeinde Rosdorf) 526 Kleinvermieter (= 23,3 %) und 1728 Großvermieter (=76,7 %) befragt wurden [S. 19].

Zunächst fällt auf, daß aus dem IWU-Gutachten nicht deutlich wird, wie sich die Datensätze auf die einzelnen „Vergleichsräume“ aufteilen; vielmehr findet ein statistisch unsauberer Mischmasch statt [S. 17-20].

Zum Anderen sind die Verhältnisse genau umgekehrt.

Um dies zu belegen, muß der Verfasser dieser Gutachten-Kritik allerdings auf eine Statistik des Statistischen Bundesamtes von 2010 zurückgreifen, da die aktuelle Statistik, die auch das IWU-Gutachten 2023 anführt [S. 38], nicht mehr Gemeinden aufführt, sondern nur noch Bundesländer, unterteilt nach bestehenden oder ehemaligen Regierungsbezirken, was für Göttingen der Bezirk Braunschweig wäre [Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018 – <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/wohnen-in-deutschland-5122125189005.html>].

Aus dem Zusatzprogramm Wohnen 2010 des Mikrozensus 2011 ergibt sich eine genau umgekehrte Quote für Klein- und Großvermieter. Für die Stadt Göttingen (Gemeindeschlüssel 031520012012) ergibt sich unter „Wohnungen nach Eigentumsform des Gebäudes“ eine Gesamtzahl von 69055 Wohnungen, die sich aufteilen in Wohnungseigentümer (WEG) und Privatpersonen mit zusammen 51187 Wohnungen und institutionelle Vermieter mit zusammen 17868. Demnach machten 2010 in Göttingen (Stadt) die Kleinvermieter 74,1% und die Großvermieter 25,9% aus. Das entspricht einer genauen Umkehrung der vom IWU-Gutachten berücksichtigten Vermieter, also statt nach IWU-Gutachten $\frac{1}{4}$ Kleinvermieter zu $\frac{3}{4}$ Großvermieter, ist die reale Quote $\frac{3}{4}$ Kleinvermieter zu $\frac{1}{4}$ Großvermieter.

Da hilft es dem IWU-Gutachten auch nicht, daß offensichtlich aufgrund der Kritik des Verfassers an der IWU-Indexfortschreibung 2019 [abrufbar unter: http://www.herbert-masslau.de/mediapool/5/50745/data/Kritik_IWU_2019.pdf] die für Göttingen zuständige „Städtische Wohnungsbau GmbH“ gar nicht erst befragt wurde.

Auch hier hilft der IWU-Rohdatensatz nicht weiter, weil er vom Mengengerüst her einfach falsch erhoben wurde. Denn selbst unter Einbezug der (Kern-)Gemeinden Rosdorf und Bovenden dürfte sich das Verhältnis zugunsten der Kleinvermieter verschieben.

Damit ist das IWU-KdU-Gutachten 2023 nicht anwendbar zur Bestimmung der KdU-Angemessenheitsgrenze; es verstößt aufgrund der statistischen Mängel gegen die unter IV.1. genannte Rechtslage.

IV.3. Die Großvermieter-Befragung ist nicht repräsentativ.

Zwar schreibt die BSG-Rechtsprechung vor, daß gewisse Daten des Wohnungsbestandes nicht in die Auswertung einfließen dürfen: *„Das BSG hat jedoch auch klargestellt, dass die Referenzwohnungen, die nicht den einfachen, sondern den untersten Standard abbilden, von vornherein nicht zu dem Wohnungsbestand gehören, der überhaupt für die Bestimmung einer Vergleichsmiete abzubilden ist. Deshalb dürfen sie in eine Auswertung auch der hinter einem qualifizierten Miet-spiegel stehenden Daten unter dem Blickwinkel des § 22 SGB II nicht einfließen, unabhängig davon, ob sich in diesem Mietsegment (noch) eine nennenswerte Zahl an Wohnungen findet (...).“* [BSG, Urteil vom 10. September 2013, Az.: B 4 AS 77/12 R, Rdnr. 21] Dennoch kann dies nicht bedeuten, daß bei einer Datenerhebung über den gesamten Landkreis Göttingen, wie dies in dem IWU-KdU-Gutachten 2023 gemacht wurde [S. 16, S. 19], von vornherein unsinnige Daten erhoben werden, welche bei den Ausschlusskriterien für die Datenaufarbeitung [S. 20] nicht einmal benannt sind: *„Aufgrund der Feststellungen des LSG kann der Senat auch nicht abschließend darüber befinden, ob die seitens des Beklagten der Gewährung von Bedarfen für Unterkunft zugrunde gelegten abstrakten Angemessenheitswerte auf einem schlüssigen Konzept beruhen, weil die Repräsentativität der erhobenen Daten dadurch beeinträchtigt ist, dass sie die Vermieterstruktur nicht hinreichend wiedergibt.“* [BSG, Urteil vom 5. August 2021, Az.: B 4 AS 82/20 R, Rdnr. 31]

So sind „Privatpersonen“ als Großvermieter aufgeführt [Tab. 2, S. 19], ohne diese zu benennen.

Dann ist ein Großvermieter namens „Geosan GmbH“ berücksichtigt. Dabei handelt es sich um eine „Ingenieurgesellschaft für geotechnischen Umweltschutz“ [<https://www.unternehmen24.info/Firmeninformationen/Deutschland/Firma/1700364>]. Es erschließt sich nicht, wieso eine solche Firma überhaupt in der Datenerhebung durch das IWU landet, es sei denn, es sollten von vornherein Werkwohnungen mit in den Mietwohnungsbestand aufgenommen werden, oder nach all den Ausschlüssen eine möglichst geringe und einseitige, nicht repräsentative Zahl übrig bleiben, nämlich fünf der aufgeführten 16 Großvermieter [Tab. 2, S. 19], welche je „Vergleichsraum“ nur einen Großvermieter (Kreiswohnbau für „Vergleichsraum 5 und 2“; Wohnungsbaugesellschaft Eichsfeld mbH für „Vergleichsraum 4“) bzw. drei (Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen, Volksheimstätte und LEG für „Vergleichsraum 1“) bzw. gar keinen (wegen „Geosan“ für „Vergleichsraum 3“) darstellen. Es erschließt sich hinsichtlich Hann. Münden auch nicht, wieso hier eine „Immobilienverwaltungsgesellschaft Hann. Münden“ seitens des IWU berücksichtigt ist, obwohl deren Tätigkeit im „*Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen an Handelsgesellschaften sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und Geschäftsführung bei*

diesen, insbesondere die Beteiligung als persönlich haftende geschäftsführende Gesellschafterin an der Immobilienvermietungsgesellschaft Hann. Münden mbH & Co. KG“ besteht [<https://web2.cylex.de/firma-home/immobilienverwaltungsgesellschaft-hann—muenden-mbh-10122363.html>]. Nur nebenbei sei angemerkt, daß die „persönliche Haftung“ im Rahmen einer GmbH & Co. KG als Kommanditist nicht gegeben ist, sondern die GmbH haftet mit ihrer Einlage bzw. gesetzlich vorgeschriebenen (Mindest)einlage.

Auch erschließt sich nicht, wieso die „Adams Grundstücksgesellschaft“ aus Düsseldorf berücksichtigt ist, die sich um Luxusobjekte kümmert [<https://adams-immobilien.de/>].

Ebenso erschließt sich nicht die Berücksichtigung der „Junicke und Co. GmbH“, deren Ankaufsphilosophie lautet: „Als Immobilieninvestor ist die JUNiCKE Gruppe an wachstumsorientierten Immobilien interessiert, vor allem an Lager-, Logistik- und Light Industrial-Immobilien, gerne auch als Sale & Lease Back“ [<https://junicke-gruppe.com/investmentprofil/>].

Damit fallen Großvermieter für den „Vergleichsraum 3“ (Hann. Münden) komplett aus.

Krass ist das Beispiel der „LEG Wohnen NRW GmbH“, deren Vermietungsstandorte fast ausschließlich in NRW liegen [<https://www.leg-wohnen.de/>]. Die LEG soll Anfang 2022 ca. 15.000 Wohnungen von der „ADLER Real Estate“ übernommen haben, davon ca. 1200 Wohnungen in Göttingen-Grone [<https://www.goettinger-tageblatt.de/lokales/goettingen-lk/goettingen/immobilien-deal-abgeschlossen-leg-uebernimmt-adler-wohnungen-in-grone-Z2ZOUDEXNMZDRVQ4ZAORVRGRGE.html>].

Was schließlich die Berücksichtigung von Eigentumswohnungen der „HiG037release“ [<https://www.higo37.de/>] mit der Mietwohnungsmarktanalyse in den Vergleichsräumen im LK Göttingen zu tun hat, erschließt sich für die Rechtskreise SGB II und SGB XII schon deswegen nicht, weil laut BSG-Rechtsprechung für Wohnungseigentümer dieselben KdU-Angemessenheitsgrenzen gelten wie für Mieterinnen und Mieter [BSG, Urteil vom 22. September 2009, Az.: B 4 AS 70/08 R, Rdnr. 13].

Damit ist die „*Repräsentativität der erhobenen Daten dadurch beeinträchtigt [...], dass sie die Vermieterstruktur nicht hinreichend wiedergibt.*“ [BSG, Urteil vom 5. August 2021, Az.: B 4 AS 82/20 R, Rdnr. 31]

V. „kalte“ Betriebskosten

V.1. Das BSG hat bestimmt, daß zur Ermittlung der KdU-Angemessenheitsgrenze auf die Bruttokaltmiete abzustellen ist [stellvertretend: BSG, Urteil vom 5. August 2021, Az.: B 4 AS 82/20 R, Rdnr. 18]. Dies ist logische Folge der Aufteilung in Unterkunftskosten und Heizkosten, welche nach BSG getrennt von einander zu ermitteln sind [stellvertretend: BSG, Urteil vom 16. Juni 2015, Az.: B 4 AS 44/14 R, Rdnr. 32].

Daraus ergibt sich aber ein Problem doppelter Art, doppelt, weil es sich im Falle der Stadt Göttingen nicht nur um die legale kommunale Festlegung von Abgaben handelt, sondern auch um deren willkürliche, rechtswidrige Festlegung. So ist die Stadt Göttingen in den Jahren seit Einführung des SGB II und SGB XII immer wieder vom VG Göttingen wegen rechtswidriger Müllgebühren, Straßenreinigungsgebühren verurteilt worden [hier nur: Göttinger Tageblatt, online-Ausgabe vom 7. November 2016]. Die neue Straßenreinigungssatzung hielt das VG Göttingen erneut für rechtswidrig [VG Göttingen, Urteil vom 18. Mai 2022, Az.: 3 A 116/18]. Dies mag als Beispiel dafür

genügen, daß hier ein Dauerproblem besteht, welches sich aufgrund der mietrechtlich zulässigen Weitergabe durch die Vermieterinnen und Vermieter 1:1 auf die „kalten“ Betriebskosten auswirkt.

Für die Mieterinnen und Mieter ist die „Grundsteuer B“ in der Regel der größte Einzelposten bei der „kalten“ Betriebskostenabrechnung. In der Stadt Göttingen ist die „Grundsteuer B“ seit dem 1. Januar 2022 mit einem Hebesatz von 600 Prozent festgelegt [Amtsblatt Stadt Göttingen Nr. 02/2023].

Für die Gemeinden Rosdorf und Bovenden war dem Verfasser eine Datenklärung nicht möglich. Verschiedene Gemeinden des LK Göttingen haben aber Hebesätze zwischen 300 Prozent und 450 Prozent, so daß eine Datenvermischung der Stadt Göttingen mit den Gemeinden Rosdorf und Bovenden in jedem Falle zum Nachteil der Hilfebedürftigen bei den „kalten“ Betriebskosten ausgeht.

V.2. Das IWU-KdU-Gutachten 2023 kommt bei der Berechnung der „kalten“ Betriebskosten auf 1,26-1,46 €/m² [S. 25]. Das IWU-Gutachten 2017 kam noch auf 1,76 €/m². Der „Betriebskostenspiegel für Deutschland“ des Deutschen Mieterbundes kommt für 2023, basierend auf der Datenerfassung 2019/2020, auf 1,53-1,85 €/m², wobei der höhere Wert Kosten für Aufzug und mietvertraglichen Kabelanschluß enthält.

Diese rapide Kostenkürzung von 1,76 €/m² 2017 auf 1,26-1,46 €/m² 2023 erklärt das IWU lediglich mit dem Mittelwert der gemachten Angaben [S. 25].

Auch wenn die Vorgehensweise des IWU statistisch zulässig ist (i.e. Medianbildung), um überhaupt einen Wert zu erhalten, der in die Bruttokaltmieten-Ermittlung einfließen kann, so hätte sich angesichts real steigender Mietnebenkosten das IWU zu einer Erklärung genötigt sehen müssen. Die Manipulationsmöglichkeit, die in Göttingen (Stadt) hohen „kalten“ Betriebskosten runterzurechnen mithilfe niedriger „kalter“ Betriebskosten in Bereichen der Mietenstufe I (WoGV), ist unzulässig.

Zu beachten ist: BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010, Az.: B 14 AS 50/10 R, Rdnr. 34 und BSG, Urteil vom 17. September 2020, Az.: B 4 AS 22/20 R, Rdnr. 41.

VI. Einzelaspekte

VI.1. Laut Statistischem Bundesamt (destatis) lebten 2020 10,3 Prozent der Bevölkerung in überbelegten Wohnungen [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/11/PD21_506_63.html]; 2021 waren es 10,5 Prozent [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22_N067_63.html]. In Städten lebten 15,5 Prozent in überbelegten Wohnungen, auf dem Lande waren es nur etwa 5 Prozent.

Diese Überbelegungsproblematik – wenn z.B. eine 5-köpfige Familien in einer 3-Zi.-Wohnung lebt, weil die behördlich gezahlten KdU-Leistungen für eine größere Wohnung evident unzureichend sind – muß vorliegend statistisch berücksichtigt werden. Da das IWU-Gutachten dies nicht tut, ist es mangelhaft und nicht verwertbar. Aufgrund der thematischen Verweigerung durch das IWU können zu dieser Problematik seitens des Verfassers keine weiteren Ausführungen gemacht werden.

VI.2. Wie schon unter Punkt III. angeführt, heißt es gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 *Niedersächsische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuches* vom 14. September 2022 [Nds. GVBl. Nr. 30/2022, S. 544 ff.] zum Mietwohnungsmarkt der Stadt Göttingen, daß „jegliche Fluktuationsreserve fehlt. Die Leerstandsquote beträgt 0,0 Prozent (Schwellenwert 2,1 Prozent).“

Eine Leerstandsquote wird durch das IWU erst gar nicht ermittelt und ist im IWU-Gutachten auch gar nicht benannt [Punkt 6.1.1, S. 37/38].

Wie angesichts dessen das IWU-Institut zu einer Fluktuationsquote für die Stadt Göttingen (plus Bovenden und Rosdorf) für 1P-HH von 17,4% p.a./1,45% p.M. und für 2P-HH von 14% p.a./1,17% p.M kommt [Tab. 11, S. 37], kann anhand des IWU-Gutachtens 2023 nicht nachvollzogen werden. Der Verweis auf den *Mikrozensus 2018, Zusatzerhebung Wohnen* ist im Hinblick auf den festgestellten angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Göttingen gar nicht zulässig. Eine Fluktuationsquote bei einer Leerstandsquote von „0,0 Prozent“, kann sich nur aufgrund des willkürlichen Einbezugs der (Kern-)Gemeinden Rosdorf und Bovenden überhaupt ergeben, was das IWU mit der Ermittlung der Leerstandsquote nach Vergleichsräumen zugibt [S. 37].

Die Folge ist eine erzwungene KdU-Kostensenkungsobliegenheit hilfebedürftiger Menschen im Stadtgebiet Göttingen, welche sonst wegen fehlenden Ersatzwohnraumes nicht zu einer KdU-Kostensenkung herangezogen werden könnten.

Aber auch die Tabelle 1, welche als einzige der 21 Tabellen [<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/wohnen-in-deutschland-5122125189005.html>] überhaupt Leerstand wiedergibt, ist nicht verwertbar, da die Einteilung nach Niedersachsen, hier: Region Braunschweig, den alten nds. Regierungsbezirken entspricht, was noch gröber ist, als eine Aufteilung nach Landkreisen. Solche Daten lassen sich für einen bundesweiten Vergleich nach Bundesländern noch verwerten, nicht aber für den „Vergleichsraum 1“, welcher dem IWU-KdU-Gutachten zugrunde liegt.

Wie das IWU dennoch auf dieser Basis zu eigenen Berechnungen der Fluktuationsquoten gelangt sein will [Tab. 11, S. 37], erschließt sich nun überhaupt nicht mehr und ist vom IWU auch nicht weiter angegeben.

VI.3. Im Rahmen des Zensus Gebäude- und Wohnungszählung wird einmal dargelegt, daß die gebildeten Gemeindegruppen sich im Falle der Stadt Göttingen, erweitert um die (Kern-)Gemeinden Rosdorf und Bovenden nicht nachbilden ließen, da die GWZ-Daten keine Aufteilung in die (Kern-)Gemeinden Rosdorf und Bovenden zuließen, so daß der „Vergleichsraum 1“ nicht mit den GWZ-Daten nachgebildet werden konnte [S. 22].

Hieraus wird aber nicht der Schluß gezogen, daß der „Vergleichsraum 1“ falsch sein könnte, sondern es wird eine „Repräsentativgewichtung“ [S. 22] vorgenommen, so daß es plötzlich möglich ist, den Auswertungsdatensatz beliebig zu gruppieren [S. 23].

VI.4. 23 m²-Wohnungen für 1P-HH [Tab. 7, S. 31 f.]

Eine 23 m²-Wohnung für eine alleinstehende Person mit eigenem Hausstand ist ein Unding und fern jedweder Lebenserfahrung.

Nach BSG, Urteil vom 20. Dezember 2011, Az.: B 4 AS 19/11 R, Rdnr. 17 sind im Rahmen des WoFG die länderspezifischen Wohnflächenbestimmungen (WFB) zugrunde zu legen.

Die aktuelle Fassung der Nds. WFB (RdErl vom 2. November 2021) sieht für Haushaltstypen in Abhängigkeit von der Personenzahl unter Abschnitt 15 vor: 1P-HH bis 50 m², 2P-HH bis 60 m², 3P-HH bis 75 m², 4P-HH bis 85 m² und für jede weitere Person weitere 10 m².

Dies zugrunde gelegt, darf eine Wohnfläche für einen 1P-HH von 35 m² nicht unterschritten werden.

23 m² entspricht einer Studentenwohnung, aber Studentinnen und Studenten haben i.d.R. auch noch ihr Kinderzimmer bei den Eltern und keinen vollen eigenen Hausstand.

Eine derartige Wohnflächenabsenkung ist willkürlich, findet keine Grundlage in irgendwelchen Normvorgaben und dient einzig und allein dem Behufe, die KdU-Angemessenheitsgrenze abzusenken. Die Tatsache, daß für 1P-HH keine unterste Wohnungsgröße in den WFB benannt ist, wird durch das IWU-Gutachten schamlos dazu mißbraucht, die KdU-Angemessenheitsgrenze jenseits aller Realität niedrig zu halten. Von einem Auftragsgutachten darf dies so erwartet werden, aber das IWU-Gutachten sollte nicht den Anschein wissenschaftlicher Arbeit erwecken zu wollen.

Durch die Wohnflächenabsenkung auf 23 m² wird im Gegensatz zu den anderen Haushaltstypen, welche aufgrund der WFB-Vorgaben nicht in gleicher Weise manipulierbar sind, erreicht, daß die Häufigkeitsverteilung [Tab. 7, S. 31 f.] schon bei 0 € Bruttokaltmiete beginnt, was an sich schon absurd ist und sich für jemanden, der oder die statistisch sauber arbeitet, verbietet.

Das IWU kann auch nicht die Dresden-Entscheidung des BSG als Generalerlaubnis für jeden beliebigen KdU-Aspekt aus dem Hause IWU anführen [S. 6, S. 7].

Zunächst ist die Kappung an der Grenze von 22 m² zu 23 m² Wohnungsgröße für einen 1P-HH [S. 23, S. 24] rein willkürlich.

Das IWU kann auch nicht diesbezüglich auf die Dresden-Entscheidung des BSG rekurrieren, denn das BSG hielt in bezeichnetem Urteil Wohnungen von 24 m² Größe einzubeziehen für zulässig, da in der Stadt Dresden *„eine nicht unerhebliche Anzahl von Ein-Raum-Wohnungen vorhanden sind, die eine Wohnungsgröße ab 26 qm aufweisen“* [BSG, Urteil vom 18. November 2014, Az.: B 4 AS 9/14 R, Rdnr. 26].

Das BSG begründet dies damit, daß *„[d]ie Festlegung des Untersuchungsgegenstandes [...] auch hinsichtlich der Ermittlung des Quadratmeterpreises vor dem Hintergrund der jeweils unterschiedlichen räumlichen Gegebenheiten in den verschiedenen geprägten Vergleichsräumen [erfolgt]“* [BSG, a.a.O., Rdnr. 25].

Inwieweit es heute, 30 Jahre nach dem Ende der DDR, und auch schon im Zeitpunkt des BSG-Urteils ein Vierteljahrhundert nach dem Ende der DDR, überhaupt noch zulässig ist, auf Verhältnisse aus der DDR-Wohnungspolitik zu rekurrieren, darf mehr als bezweifelt werden. Daß Großstädte nicht von heute auf morgen den kompletten Wohnungsbestand umkrempeln – außer unter den Bedingungen der Zerstörungen aufgrund des Zweiten Weltkrieges –, ist selbstredend. Auch das BSG kann einen ehemaligen Ist-Zustand nicht auf ewig zementieren, ohne die gesellschaftliche Entwicklung zu berücksichtigen [hier zur Regelleistung: BVerfG, Senatsbeschuß vom 23. Juli 2014, Az.: 1 BvL 10/12, 1 BvL 12/12, 1 BvR 1691/13, Rdnr. 74: *„Das Grundrecht ist dem Grunde nach unverfügbar und muss durch einen Leistungsanspruch eingelöst werden, bedarf aber der Konkretisierung und **stetigen Aktualisierung** durch den Gesetzgeber, der die zu erbringenden Leistungen an dem **jeweiligen Entwicklungsstand des Gemeinwesens** und den bestehenden Lebensbedingungen im Hinblick auf die konkreten Bedarfe der Betroffenen auszurichten hat.“* – Hervorh. H.M.]

In der ehemaligen DDR mußte nicht nur jahrelang auf einen eigenen PKW gewartet werden, sondern auch auf eine eigene Wohnung. Daß unter solchen Bedingungen die eigene Wohnung Vorrang hatte vor deren Größe, war in der DDR Realität. Diese Verhältnisse können aber nicht 1:1 übertragen werden auf eine Konsumgesellschaft, für die die Einrichtungsgegenstände der eigenen Wohnung ebenso von Bedeutung sind wie diese.

Schon gar nicht aber sind Wohnumstände der ehemaligen DDR auf westdeutsche Verhältnisse 1:1 zu übertragen, wie es offensichtlich das Gefälligkeitsgutachten des IWU intendiert.

VI.5. Zunächst ist zu berücksichtigen, daß sich für die Stadt Göttingen aufgrund der Darlegungen unter Punkt VI.2. gar keine Anmietwahrscheinlichkeit für Leistungsbeziehende nach dem SGB II / SGB XII ergeben kann.

Die Vorgehensweise des IWU zur Ermittlung der Anmietwahrscheinlichkeit ist rein willkürlich. Das IWU bezieht sich dabei zunächst auf die *Zusatzerhebung Wohnen des Mikrozensus 2018*, wobei aufgrund dessen geringer Fallzahl andere (!) Landkreise als der Landkreis Göttingen einbezogen wurden [S. 38]. Nicht nur, daß diese Landkreise nicht benannt sind, um eine Gegenkontrolle der Angaben durchführen zu können, sondern das IWU hat diese Daten – welche ? – auf das Jahr 2022 hochgerechnet [S. 38]. Auch an dieser Stelle nur Behauptungen. Hat das IWU die Rohdatensätze des Bundesstatistikamtes bekommen, um diese hochrechnen zu können? Daß hinsichtlich der Anmietwahrscheinlichkeit sich diese auch für 2P-HH, 3P-HH, 4P-HH und 5P-HH in einer Preisklasse (bruttokalt) ergibt [Tab. 13, S. 39], welche auf Studentenzimmer für 1 Person zu zahlen sind, macht deutlich, wie willkürlich und an der Realität vorbei das IWU die KdU-Angemessenheitsgrenze letztendlich ermittelt. Daran ändert auch nichts, daß sich hinsichtlich anmietbarer Angebote höhere Preisklassen (bruttokalt) ergeben [Tab. 14, S. 40], da deren Preise unterhalb der Realität für die Stadt Göttingen liegen, was der Einbeziehung der (Kern-)Gemeinden Rosdorf und Bovenden geschuldet sein mag.

VI.6. Im IWU-KdU-Gutachten 2017, S. 48 wurde zur Vermeidung eines Nischensegments das 70. Perzentil der SGB II-Bestandsmieten zur Grundlage genommen. Im IWU-KdU-Gutachten 2023 wird dieses geändert in das 20. Perzentil der Neuvertragsmieten [S. 50, S. 52]; zu klären gewesen wäre, welches Perzentil zu einer höheren Angemessenheitsgrenze führen würde.

Offensichtlich – ohne dies zu benennen – hat das IWU die zur Berechnung der Höhe der Regelleistung aus den EVS-Erhebungen des Statistischen Bundesamtes zugrunde gelegten untersten 20 Prozent aus der Einkommensstatistik hier ebenfalls zur Grundlage der Berechnung der KdU-Angemessenheitsgrenze genommen. Dies ist schon deshalb nicht zulässig, weil die KdU nicht wie die Regelleistung als Pauschale gewährt werden, sondern gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in tatsächlicher Höhe, so sie denn „angemessen“ ist.

VI.7. Die noch im IWU-KdU-Gutachten 2017 dort als Abb. 6 auf S. 47 enthaltene Grenzkostenkurve ist im IWU-KdU-Gutachten 2023 verschwunden – wohl aufgrund der seinerzeitigen Kritik des Verfassers [abrufbar unter: http://herbertmasslau.de/mediapool/5/50745/data/Kritik_IWU_2017.pdf] –, obwohl das Prinzip beibehalten wird [S. 46].

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, auch nicht, wenn diese nur noch beschrieben, aber nicht mehr als Abbildung dargestellt wird. 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 2018*, *Zusatzerhebung Wohnen* – Datenerhebung nach Bundesländern und im Falle Niedersachsens nach ehemaligen Regierungsbezirken, ohne weitere Spezifizierung – und auf 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.

Damit basiert die Berechnungsmethode 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“.

VI.8. Laut Protokoll der Sitzung des Sozialausschusses des LK Göttingen vom 20. September 2023 (TOP 4) plant der LK Göttingen die Einleitung der KdU-Kostensenkungsverfahren direkt nach dem Auslaufen der Karenzzeitregelung (§ 67 i.V.m. § 22 SGB II, § 141 i.V.m. § 35 SGB XII): *„Ab 01.01.2024 wird die Kreisverwaltung Kostensenkungsverfahren einleiten, sofern nicht über eine individuelle Einzelfallprüfung die tatsächlichen Kosten weiter übernommen werden können.“*

Laut § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 3 SGB XII sind „unangemessene“ KdU nur für die Dauer von maximal 6 Monaten zu übernehmen.

Daraus folgt, daß die vom IWU vorgenommene Aufteilung der nachfragerrelevanten Fälle auf 1/12 bzw. 1/18 (Gewichtung) [S. 43] zu einer zu geringen Zahl an Nachfragerfällen für Ersatzwohnraum führen; hier wäre von 1/6 der Fälle pro Monat auszugehen. Damit aber müßte das Wohnungsangebot sich entsprechend erhöhen. Auch insofern verfälscht das IWU-KdU-Gutachten die Realität zulasten der Hilfebedürftigen.

VI.9. Fragebogen

Die Datenerhebung (Vermieter-Befragung) [Anhang Fragebogen, 6 Seiten] für die einzelnen „Vergleichsräume“ fragt zwar bestimmte Details ab wie Baualter [G1, G2], Anzahl der Wohnungen pro Gebäude [A3], Anzahl der Personen pro Wohnung [W4], Ausstattungsmerkmale [W5, G3], Merkmale für den Ausschluß (z.B. Substandard, Freundschaftspreise) [W1, W5], „kalte“ Nebenkosten [W7, W9-W11], Heizart und –kosten [G3, W9], gleichwohl werden bei dieser Erhebung Juni 2022 nur „Neuvertragsmieten“ [S. 7, S. 16 ff.] abgefragt. „Neuvertragsmieten“ – der Begriff ist ein Euphemismus für „Bestandsmieten“ – sind orientiert an § 558 Abs. 2 BGB und meinen die „Bestandsmieten“ der letzten sechs Jahre [Art. 1 Artikelgesetz vom 21. Dezember 2019, BGBl. 1, 2019, Nr. 52, S. 2911]. Die Häufigkeit anmietbarer Wohnungen [S. 8, S. 16] kann damit nicht belegt werden.

VII. Fazit:

Allein aufgrund der nicht nur rechtswidrigen, sondern aus statistisch falscher Vergleichsraumbildung hinsichtlich des Oberzentrums Stadt Göttingen, weiter insbesondere aufgrund der Ignorierung des für die Stadt Göttingen gegebenen und amtlich festgestellten angespannten Mietwohnungsmarktes mit der Folge des Fehlens einer Fluktuationsquote sowie aufgrund der Ignorierung einer vom Bundesstatistikamt festgestellten Überbelegungsquote von generell 10,3 % bzw. in Großstädten von 15,5 %, ergibt sich, daß das IWU-KdU-Gutachten 2023 rechtlich, sowie statistisch-mathematisch nicht zu halten ist. Daß dabei eine angebliche KdU-Angemessenheitsgrenze für das Oberzentrum Stadt Göttingen heraus kommt, welche mit 511 Euro für einen 1P-HH noch knapp 30 Euro und für einen 2P-HH 70 Euro unterhalb des Wertes § 12 Abs. 1 WoGG plus 10%-Sicherheitsaufschlag liegt, ist nicht nur absurd, sondern soll auch einer ganz anderen Segregation dienen, nämlich der Vertreibung angeblich unangemessen wohnender SGB II- und SGB XII-Leistungsbezieherinnen und -bezieher nach Rosdorf und Bovenden.

Daß quasi in Göttingen (Stadt) nur neuer Wohnraum für Studentinnen und Studenten entsteht, macht deutlich, wohin es gehen soll.

VIII. Kriterienkatalog des BSG

Nachfolgend erfolgt die Einordnung dieser kritischen Analyse des IWU-KdU-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, Az.: B 4 AS 27/09 R, Rdnr. 26, Urteil vom 22. September 2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, Rdnr. 19, Urteil vom 10. September 2013, Az.: B 4 AS 77/12 R, Rdnr. 28, Urteil vom 16. Juni 2015, Az.: B 4 AS 44/14 R, Rdnr. 20 ergibt:

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

Dies erscheint über die Adressenabfragung und damit die Möglichkeit der Vergleichsraumzuordnung gegeben. Allerdings gilt dies nicht für den „Vergleichsraum 3“ (Hann. Münden) hinsichtlich der Großvermieter [s. IV.3.]. Ferner ist die Beschränkung auf die „Neuvertragsmieten“ hinsichtlich des „Vergleichsraumes 1“ wegen des amtlich festgestellten angespannten Wohnungsmarktes für die Stadt Göttingen unzulässig ohne die Berücksichtigung von „Angebotsmieten“ und den Nachweis tatsächlich anmietbaren Wohnraums in ausreichender Zahl.

- 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

Dies dürfte hinsichtlich des Vermieterfragebogens gegeben sein, auf keinen Fall ist dies gegeben, soweit das IWU-KdU-Gutachten 2023 auf Werte aus dem *Mikrozensus 2018, Zusatzerhebung Wohnen* zurückgreift.

- Angaben über den Beobachtungszeitraum

Die Angaben hierzu, nämlich Stichmonat Juni 2022 [S. 17] mit Berücksichtigung der letzten zwölf Monate [S. 17] und bei Großvermietern Neuvermietungen ab dem 1. August 2020 [S. 19, S. 21] scheinen den Beobachtungszeitraum einzugrenzen. Dies ist allerdings hinsichtlich des angespannten Mietwohnungsmarktes Göttingen (Stadt) ohne Aussagewert hinsichtlich anmietbaren Ersatzwohnraums unter Berücksichtigung der IWU-KdU-Angemessenheitsgrenzen.

- 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.

Das Problem der statistischen Manipulation hat mit der Festlegung der Erkenntnisquellen nur mittelbar – Benutzung veralteter und untauglicher Quellen wie dem *Mikrozensus 2018, Zusatzerhebung Wohnen* – etwas zu tun.

- Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten,

Ist nicht gegeben.

Der Umfang der Daten ist zumindest für die Stadt Göttingen nicht repräsentativ, weil weder der amtlich festgestellte angespannte Mietwohnungsmarkt berücksichtigt wird noch, daß die Daten aus dem *Mikrozensus 2018, Zusatzerhebung Wohnen* sich auf die Ebene des ehemaligen Regierungsbezirkes Braunschweig beziehen und nicht auf den Landkreis Göttingen oder noch kleinräumiger die Gemeinden des LK Göttingen. Weiterhin findet bezogen auf die Stadt Göttingen eine Verkehrung der Datenerhebung Kleinvermieter vs. Großvermieter statt, nämlich statt real $\frac{3}{4}$ zu $\frac{1}{4}$ genau umgekehrt.

Ferner die Wohnflächenabsenkung für 1 Personen-Haushalte auf 23 m².

Und schließlich die Berücksichtigung von Großvermieterdaten, deren Zusammenhang mit dem Mietwohnungsmarkt im Landkreis Göttingen nicht ersichtlich ist (s. IV.3.).

- Validität der Datenerhebung,

Die fehlende Validität ergibt sich aus dem hier Dargestellten: Datenerhebung aus der Vergangenheit, was für den amtlich festgestellten angespannten Mietwohnungsmarkt Stadt Göttingen irrelevant ist; keine Berücksichtigung einer Überbelegungsquote; falsche Werte für die Leerstandsquote und Fluktuationsquote zumindest hinsichtlich der Stadt Göttingen; Rückgriff auf BBRS-Mittelbereiche [S. 13] und das RROP [Fußnote 11, S. 13 u. Fußnote 12, S. 15], welches erst bis 2035 realisiert werden soll, während das IWU-KdU-Gutachten dieses behandelt wie den Ist-Zustand des Jahres 2023 (*self-fulfilling prophecy*); Rückgriff auf Daten aus dem *Mikrozensus 2018, Zusatzerhebung Wohnen*, dessen Daten auf Ebene der ehemaligen niedersächsischen Regierungsbezirke liegen und damit keine Rückschlüsse auf den LK Göttingen und dessen kleinteiligere Vergleichsräume zulassen.

- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung

Kann nicht nachgeprüft werden.

Es scheint so zu sein, daß zwar nach anerkannt mathematisch-statistischen Grundsätzen in dem IWU-KdU-Gutachten vorgegangen wurde, was das IWU auch immer wieder unter Verweis auf die Dresden-Entscheidung des BSG, Az.: B 4 AS 9/14 R 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 – her.

Konkret problematisch, weil nicht weiter analysiert, ist der Abgleich mit dem *Mikrozensus 2018, Zusatzerhebung Wohnen* hinsichtlich des Bezuges dieser Daten auf die Ebene der ehemaligen Regierungsbezirke in Niedersachsen.

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, 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“ („Neuvertragsmieten“) gearbeitet werden; dies ist hinsichtlich der Stadt Göttingen unzulässig ohne die Berücksichtigung von „Angebots-

mieten“ und den Nachweis tatsächlich anmiet-baren Wohnraums in ausreichender Zahl [BSG, Urteil vom 18. Februar 2010, Az.: B 14 AS 73/08 R, Rdnr. 21; BSG, Urteile vom 3. September 2020, Az.: B 14 AS 37/19 R, Rdnr. 29 und Az.: B 14 AS 40/19 R, Rdnr. 28].

- 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 [S. 46] „ermittelt“.

Göttingen, im Dezember 2023

Herbert Masslau

Autor: Herbert Masslau
Himmelsruh 1
37085 Göttingen