

AnlageKritik am A&K-Gutachten

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

Das A&K-Gutachten – *Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft im Landkreis Göttingen* (Stand Februar 2013) der „Analyse&Konzepte“, Hamburg, im Auftrag des Landkreises Göttingen erstellt, welches der gemäß §§ 6, 6a SGB II zuständige LK Göttingen für die Ermittlung der KdU-„Angemessenheitsgrenze“ gemäß § 22 SGB II ist, ist als Grundlage für die Bestimmung der „angemessenen“ KdU nicht verwertbar.

Das A&K-Gutachten erfüllt schon vor den von ihm verwerteten Daten nicht die Verwertbarkeitskriterien des BSG.

Allgemein zeichnet sich das A&K-Gutachten dadurch aus, daß es aus der sozialgerichtlichen Kritik am F+B-Gutachten gelernt hat nach dem Motto: je weniger Details, desto weniger angreifbar und im Grunde nur Ergebnistabellen liefert mit textlichen Behauptungen dazwischen, die geglaubt werden können oder auch nicht. Allein die Tatsache, daß 3132 von 9904 Bedarfsgemeinschaften [Daten des LK Göttingen, Stand: 8. Februar 2013, aus Vorlage (Drucksachen-Nr.: 0026/2013) für die Sitzung des Sozialausschusses des LK Göttingen am 28. Februar 2013 – [https://sessionnet.krz.de/kreis\\_goettingen/bi/vo0050.asp?\\_\\_kvonr=5172&voselect=5329](https://sessionnet.krz.de/kreis_goettingen/bi/vo0050.asp?__kvonr=5172&voselect=5329)], mithin ein Drittel, plötzlich „unangemessen“ wohnen, läßt das Gutachten von A&K als absurd erscheinen.

Das eigentliche Ziel definierte der Landrat des LK Göttingen, Bernhard Reuter (SPD) denn auch so: das Gutachten nehme dem Wohnungsmarkt den Preisdruck, wovon Studenten und Rentner profitieren würden [Göttinger Tageblatt, online-Ausgabe vom 9. April 2013]. M.a.W.: „Hartz IV“-Empfänger sollen mit rechtswidrig zu niedrigen KdU die Mietpreisexplosion auf dem Göttinger Wohnungsmarkt zugunsten von Studenten und Rentnern – aus diesen beiden Sozialgruppen besteht Göttingen hauptsächlich – eindämmen helfen. Offensichtlicher kann ein Gutachten nicht als Gefälligkeitsgutachten dargestellt werden.

Das A&K-Gutachten ist durchgängig durch nicht sachlich, sondern politisch-ideologisch bedingte Einschränkungen in seinem Ergebnis determiniert: So sollen „Bedarfsgemeinschaften“ nicht besser gestellt werden als Geringverdiener [S. 5, S. 6, S. 7], „Angemessenheitsgrenzen“ nicht zu hoch gewählt werden, um die öffentlichen Kassen nicht zu belasten [S. 6] und die Anzahl der sog. Aufstocker zu erhöhen [S. 7].

1.

Der **Vergleichsraum** als notwendiger Bestandteil der „abstrakten Angemessenheit“ i.S.d. BSG-Rechtsprechung wird – unwissenschaftlich – mit einem A priori versehen: „In der vorliegenden Untersuchung wird grundsätzlich von der Prämisse ausgegangen, dass eine Gemeinde/Verwaltungsgemeinde/Flecken jeweils in sich einen homogenen Wohn- und Lebensbereich bildet, mögliche Unterschiede innerhalb dieser Gebietseinheiten können unberücksichtigt bleiben.“ [S. 7]

Zu diesem unzulässigen A priori müssen die Verfasser des A&K-Gutachtens greifen, um ihr räumliches Differenzierungsmerkmal – „Daher kann es einer Bedarfsgemeinschaft prinzipiell zugemutet werden, innerhalb eines Wohnortes bzw. Vergleichsraumes Entfernungen von bis zu 1,5 Stunden (einfache Fahrt) in Kauf zu nehmen.“ [S. 7] –, welches sich ausschließlich am Pendelweg für Arbeitsverhältnisse orientiert, durchzusetzen. Das führt dann zu so absurden Ergebnissen wie dem gleichen Ver-

gleichsraum für die Gemeinden Adelebsen und Friedland, die eine links im Nordosten des Landkreises, die andere rechts im Süden gelegen von der sie trennenden ICE-Bahntrasse und A7-Autobahntrasse. Daß hier 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 A&K-Gutachten zugute gehalten werden muß, daß die BSG-Aussage, „*[v]ielmehr 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.

Und obwohl es BSG, B 4 AS 30/08 R, Rdnr. 34 zitiert, welches vermeintlich das A priori des A&K-Gutachtens stützt, fühlen sich die Verfasser des A&K-Gutachtens nicht bemüßigt, zu überprüfen, ob das Kriterium „verkehrstechnische Infrastruktur“ überhaupt auch über den behaupteten Vergleichsraum anwendbar ist. Denn dieser Satz aus derselben vom A&K-Gutachten zitierten BSG-Entscheidung wurde – absichtlich? – nicht angeführt: „*Es geht darum zu beschreiben, welche ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung auf Grund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden.*“ [BSG, Urteil vom 19. Februar 2009, Az.: B 4 AS 30/08 R, Rdnr. 21].

Obwohl das A&K-Gutachten einerseits feststellt, daß der Landkreis Göttingen über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt verfügt und unterschiedliche Mietniveaus aufweist [S. 8], behauptet es andererseits, daß ausschließlich unter Berücksichtigung des 1,5-Stunden-Wege-Ziels der gesamte Landkreis Göttingen als Vergleichsraum in Frage käme [S. 8]. Abgesehen von dieser konsequenten Anwendung des eigenen Axioms wird nur deshalb, weil sonst die „Angemessenheitsgrenze“ „für das Oberzentrum Göttingen zu niedrig“ wäre, „während die Mietwerte für die übrigen Gemeinden wesentlich mehr als das einfache Marktsegment umfassen würden.“ [S. 8].

Die konsequente Anwendung des absurden Pendelzeit-Axioms – die Optionskommune Göttingen wollte schon von Anfang an, d.h. seit 2005, das gesamte Kreisgebiet als Suchraum für „Hartz IV“-Empfänger – scheitert also nur daran, daß es in Göttingen (Stadt) zu einer Obdachlosen-Welle führen würde, überall anderswo aber zuviel KdU bezahlt würden.

Um dennoch im Sinne des Auftraggebers zu der KdU-Senkung zu kommen, definiert das A&K-Gutachten dann Göttingen, Bovenden und Rosdorf als einheitlichen Vergleichsraum, obwohl die WoGV 2009 Göttingen (Stadt) in die Mietenstufe IV, die Gemeinden Rosdorf und Bovenden hingegen nur in die Mietenstufe III einteilt [BGBI. I, Nr. 59, S. 2503 f.].

Dann stellt das Gutachten unter Anwendung eines weiteren Axioms – 20 Tausend Einwohner Mindestmaß für einen Vergleichsraum – fest, daß nur die Gemeinden Göttingen, Duderstadt und Hannoversch-Münden einen eigenständigen Wohnungsmarkt aufweisen würden, die übrigen Gemeinden müßten, um „als homogene Wohn- und Lebensbereiche“ [S. 9] definiert werden zu können, entsprechend zusammengefaßt werden, was zu der schon weiter oben absurden Vergleichsraumidentität von

Gemeinden führt, die durch ICE- und Autobahn-Trasse räumlich zerschnitten sind. Wie absurd das Ganze ist, wird dann bei der Begründung für die Zusammenlegung der verschiedenen Orte deutlich. Rosdorf und Bovenden werden mit Göttingen zusammengelegt, weil sie „Pendlerwohnorte“ sind [S. 11]. Das sind aber andere Gemeinden auch, so vor allem die Gemeinde Gleichen. *„Die Göttinger Stadtbusse fahren Bovenden und Rosdorf direkt an.“* [S. 11]. Allerdings sind es nicht „die Stadtbusse“, sondern nur die Stadtbus-Linie 14, die Bovenden, Göttingen und Rosdorf miteinander verbindet. Gleichwohl kann eine solche verkehrstechnische Minimalinfrastruktur nicht das unterschiedliche Mietenniveau wegdiskutieren; es hat schon seinen Grund, warum die Wohngeldverordnung Göttingen in Mietenstufe IV und Rosdorf und Bovenden in die Mietenstufe III einteilt. Hier eine Gemengelage zu erzeugen, hieße für Göttingen (Stadt) die KdU abzusenken, was ja letztlich mit ca. 10 Prozent niedrigeren KdU nach A&K-Gutachten gegenüber der aktuellen Lage unter Ignorierung der Wohnraumnot geschieht.

Bei den anderen Gemeinden muß hinsichtlich der Vergleichsräume als verkehrliche Infrastruktur der Umweg über Göttingen ausreichen [S. 11]. Das heißt, hier werden Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefaßt, die selber gar nicht die verkehrliche Infrastruktur für einen gemeinsamen Vergleichsraum bieten; diese verkehrliche Anbindung wird über ein weiteres A priori, weil außerhalb der Vergleichsraumdefinition, bewerkstelligt, nämlich via Umweg über Göttingen, das nicht zum Vergleichsraum dieser Gemeinden gehört.

Also, Axiom Nr. 1 ist die Pendlerstrecke gemäß § 140 Abs. 4 SGB III n.F., Axiom Nr. 2 ist die Mindestgröße für einen Vergleichsraum von 20 Tausend Einwohnern jenseits jeglicher infrastruktureller, insbesondere verkehrlicher Zusammenhänge. Damit ist keine sachliche Ermittlung gewährleistet, sondern lediglich das irgendwie Zusammenschustern. Sinn ergibt sich nur, wenn bedacht wird, daß es im Hintergrund eigentlich darum geht, Kriterien zu erfinden, die den mit Abstand größten Wohnungsmarkt und den mit ca. 60 % meisten der „Hartz IV“-Empfänger im Bereich der Optionskommune Göttingen einer Reduzierung der KdU zugänglich machen. So dienen Tabelle 2, 3 und 4 denn auch dieser Ideologie, statt daß sie ernsthaft für die Bildung von Vergleichsräumen verwertbar wären.

2.

Der **Bestand an Mietwohnungen** in Göttingen ist gar nicht bekannt. So heißt es denn auch im A&K-Gutachten: *„Der Eigentumsanteil für Wohneinheiten liegt in Niedersachsen bei rd. 55 % (Mikrozensus 2010).“* [S. 16], um dann, was wissenschaftlich gar nicht zulässig ist, nämlich vom Bundesland auf den Landkreis zu schließen: *„Rd. 45 % der Wohneinheiten im Landkreis sind entsprechend Mietwohneinheiten...“* [S. 16].

Genau genommen existiert also gar keine valide Datenbasis.

Zwar bezieht sich das A&K-Gutachten auf die in der BSG-Entscheidung B 14/7b AS 44/06 R, Rdnr. 16 genannten 10 % des relevanten Mietwohnungsmarktes als ausreichende Erhebungsanzahl, allerdings erfüllt dies Kriterium nach Tab. 7 [S. 18] nur die Stadt Göttingen (eventuell plus Rosdorf und Bovenden), denn der Umkehrschluß aus den niedersachsenweit 55 % Wohneigentum auf die regional 45 % Mietwohnraum sind erst recht angesichts der Flächengröße des ländlichen Raumes in Niedersachsen gar nicht zulässig. Damit ist zumindest für die Vergleichsräume ohne Göttingen (Stadt) zweifelhaft, ob die 10 % Minimum des BSG überhaupt erreicht werden. Erhoben ist ohnehin nichts, sondern aus landesweiten Daten wird auf die Region geschlossen.

So werden zwar auf Seite 15 des A&K-Gutachtens Kriterien aufgeführt für nicht-

relevanten Wohnraum, der außer Betrachtung bleibt, gleichzeitig heißt es aber, daß „für den nicht relevanten Bestand kein genauer Umfang ermittelbar ist“ [S. 16].

Ferner werden zu den Bestandsmieten „noch die relevanten 2.144 Angebotsmieten addiert“ [S. 18] – genau 2032 [S. 21] –, ohne daß klar ist, in welcher jeweiligen Menge diese Angebotsmieten eingehen, was statistisch nicht unerheblich ist, da für die A&K-Vergleichsräume II bis V die Summen aus Bestands- und Angebotsmieten kleiner sind als die Zahl 2144 (2032), so daß hier Verzerrungen möglich sind, ohne diese erkennen zu können.

Im A&K-Gutachten wurde aus Schwierigkeitsgründen auf die Variante „unteres Wohnungsmarktsegment“ verzichtet – „Denn dabei könnte ein einfacher Wohnungsstandard nur anhand eines Ausstattungskatalogs erhoben werden.“ [S. 4] – und sich stattdessen für die Variante „gesamter Wohnungsmarkt im einfachen, mittleren und gehobenen Segment“ entschieden. Dabei hätte aber der jeweilige Wohnungsstandard definiert und abgeglichen werden müssen, was unterblieben ist.

Zudem hätte über den gesamten Vergleichsraum ermittelt werden müssen, statt lediglich von vorneherein eine eingegrenzte Menge (18.000) zu nehmen. Dann hätte sich aber für das A&K-Gutachten die zurecht selbe bereits beim F+B-Gutachten kritisierte Situation ergeben, daß nämlich die letzten Daten für das hier maßgebliche Stadtgebiet Göttingen aus dem Jahre 1987, wohl im Zusammenhang mit der damaligen Volkszählung, stammen. Die Zahl des Wohnungsbestandes hätte also ebenfalls wieder nur geschätzt, nicht ermittelt werden können.

Es ist aber statistisch nicht zulässig, zu behaupten, über den gesamten Wohnungsmarkt zu gehen, aber in Wirklichkeit nur eine von vorneherein begrenzte Menge zu erheben. Nicht der Bestand und die Struktur des Göttinger Wohnungsmarktes werden abgebildet, sondern Bestand und Struktur der rückgemeldeten Mietwohnungen.

3.

So sind dem Gutachten nicht die Erhebungsbögen [S. 17], mit denen bei Groß- und Kleinvermietern die Daten über die Bestandsmieten erhoben wurden, angefügt, so daß nicht ersichtlich ist, welche Daten für welchen Zeitraum erfragt wurden.

Trotz der Nennung von Erhebungsmerkmalen [S. 17] ist nicht klar, ob die Aufzählung abschließend ist; eine Kopie der Erhebungsbögen als Anlage wäre angebracht gewesen. Inwieweit dies ein Veröffentlichungsproblem, verursacht durch den Landkreis Göttingen als Auftraggeber ist, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden.

Bekannt ist lediglich, daß die Daten der Bestandsmieten zum Stichtag 1. Juni 2012 erhoben wurden, was aber noch nichts aussagt darüber, ob auch die Antworten sich auf diesen Stichtag beziehen und nicht der eine Daten des Vorjahres angegeben hat, während der andere z.B. die aktuellen Abschlüsse angab.

Dies spielt insofern eine nicht unwichtige Rolle, als bei der Befragung von Kleinvermietern diese aktuelle Daten genannt haben dürften, während von den Großvermietern bei der Befragung schon aus Gründen der betriebsinternen Statistik die Daten gar nicht aus 2012 stammen können, sondern vermutlich aus 2011 stammen. Damit wäre eine unzulässige Vermengung von Zeiträumen gegeben.

Hinsichtlich der Angebotsmieten ist nicht klar, ob die Angebote wirklich bestehen. So fand sich bei meiner eigenen Recherche unter *immobilienscout24.de* ein Angebot, das sich auch auf der *homepage* von *berlinovo.de/de* wiederfand, welches aber zu *BauBeCon* gehört und auf E-Mail-Nachfrage bereits vergeben war, obwohl es immer noch in den entsprechenden Internet-Portalen als zu vermieten geführt wurde. A&K gibt lediglich an, daß es die Mietwohnraum-Angebote „auf ihre Plausibilität und Relevanz“ [S. 21] überprüft habe. Bei unklaren Angeboten wurden „Nachfragen bei den Vermietern durchgeführt“ [S. 21], wobei nicht angegeben wird, auf welche Such-

medien sich dies bezieht; aus eigener Erfahrung dürfte sich dies ausschließlich auf die Printmedien beziehen bzw. insoweit als auf *immonet.de*, welches mit dem *Göttinger Tageblatt* zusammenarbeitet, ebenfalls nähere Angaben fehlen. Eine Nachprüfbarkeit der Angaben im A&K-Gutachten bezüglich der Angebotsmieten ist damit ausgeschlossen.

4.

Der „**einfache Wohnungsstandard**“, welcher für „Hartz IV“-Empfänger als „angemessen“ vom BSG betrachtet wird und welchen das BSG über den Mietpreis als genügend dargestellt betrachtet, dieser einfache Wohnungsstandard wurde durch das A&K-Gutachten nicht ermittelt: *„Denn dabei könnte ein einfacher Wohnungsstandard nur anhand eines Ausstattungskatalogs erhoben werden.“* [S. 4].

Gleichwohl sei auf Folgendes hingewiesen: Gerade in Göttingen kommt das Problem hinzu, daß der Quadratmeterpreis eben nicht den Wohnstandard abbildet: derselbe Wohnstandard bei gleicher Wohnungsgröße, der im Bereich „Kiesseecarree“ in Göttingen-Geismar zu 750 Euro Kaltmiete führt, ist im Bereich Göttingen-Grone für 200 Euro weniger zu haben; im Bereich „Ostviertel“ ist dieselbe Wohnungsgröße aber auch für 2000 Euro zu haben, ohne daß es sich dabei um eine Luxusvilla handelt, weil hier der soziale Ausschluß maßgebliches Kriterium ist.

Desweiteren geht aus dem A&K-Gutachten nicht hervor, wie die *„Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter“* [S. 19 (Bestandsmieten), S. 21 (Angebotsmieten)] erfolgt ist. Statt lange Ausführungen zur Extremwertkappung zu machen, wäre eine Beschreibung dieser Umrechnung vonnöten gewesen, um feststellen zu können, ob hier die Kaltmieten in Euro/m<sup>2</sup> richtig berechnet sind.

Weiter heißt es: *„Sämtliche Felder der Tab. 9 weisen mit 47 bis 4.799 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.“* [S. 20]. Dem ist aber nicht so. Denn dort, wo die Fallzahlen sehr niedrig sind, kann mit dem ausreichenden Fallwert von „30“ für qualifizierte Mietspiegel eben nicht mitgehalten werden, zum einen wegen des ungeprüften Umkehrschlusses, daß wenn in Niedersachsen landesweit 55 % der Wohnungen Wohneigentum sind, im Landkreis Göttingen 45 % der Wohnungen Mietwohnungen sind, zum anderen wegen des im Gegensatz zu einem qualifizierten Mietspiegel nicht überprüften Wohnstandards. Damit wären zumindest in den A&K-Vergleichsräumen II, IV und V die Fallzahlen bezogen auf die Wohnraumgröße nicht ausreichend.

Bei den Angebotsmieten wird zudem herumideologisiert. Das minimale Angebot, nämlich umgerechnet auf den Untersuchungszeitraum von 8 Monaten (Februar bis September 2012) von ca. 250 Angeboten pro Monat bezogen auf den gesamten Landkreis Göttingen und alle personenbezogenen Wohngrößenklassen – wobei sogar 3700 Haushalte nach den neuen Kriterien des A&K-Gutachtens „unangemessen“ wohnen sollen [Göttinger Tageblatt, online-Ausgabe vom 1. März 2013] – wird schön geredet, indem hervorgehoben wird, daß ein erheblicher Teil des freien Angebots direkt vermarktet wird [S. 21], nur 60 % des Angebots würden öffentlich präsentiert [S. 22]. Gleichzeitig heißt es an anderer Stelle: *„Der tatsächliche Umfang des nichtpublizierten Angebots lässt sich nicht genau ermitteln, eine Größenordnung von mindestens 30 % aller freien Wohnungen ist aber sehr wahrscheinlich.“* [S. 24]. Hier wird schlicht herumspekuliert.

Zudem repräsentierten die öffentlichen Wohnungsangebote *„tendenziell den teureren Teil des freien Angebots“* [S. 22]. Für letztere unbewiesene Behauptung nimmt sich A&K selber als Kronzeugen – kann geglaubt werden oder auch nicht. Jedenfalls ist

nicht öffentlich angebotener Wohnraum auch nicht für „Hartz IV“-Empfänger öffentlich zugänglich. Hier soll vorbeugend der Eindruck erweckt werden, eigentlich sind selbst die von A&K ermittelten KdU noch zu hoch – ganz im fiskalischen Interesse des Auftraggebers.

5.

Als **Betriebskosten** hat das A&K-Gutachten nur die sog. kalten Betriebskosten, also ohne Heizung und Warmwasser, berücksichtigt und auch nur in Form der Vorauszahlungspauschalen [S. 24]. Die Heizkosten bzw. deren „Angemessenheit“ – das A&K-Gutachten bezieht sich hierbei auf die BSG-Rechtsprechung (BSG, B 14 AS 2/10 R) – werden, weil gesondert zu ermitteln, *„daher im Rahmen dieses Gutachtens zur Bestimmung der KdU-Angemessenheitsgrenzen nicht berücksichtigt.“* [S. 2]. Das A&K-Gutachten bezeichnet den Bezug auf die Vorauszahlungspauschalen als möglich, *„da die Vermieter die Betriebskosten i.d.R. weder systematisch über- noch unterschätzen.“* [S. 24]. Diese Behauptung wird allerdings nicht weiter belegt. In der Realität haben Mieter allerdings das Problem gerade bei Neuvertragsmieten, daß Vermieter dann gerne die Betriebskosten zu niedrig angeben, um das Wohnungsangebot möglichst als kostengünstig erscheinen zu lassen – bei einem Mietanteil von bis zur Hälfte der Kaltmiete „verständlich“. Bei einem Gutachten, welches wissenschaftlichen Maßstäben genügen will, wäre eine kurze Abhandlung darüber, warum das zumindest kein statistisch signifikantes Problem darstellen soll, zu erwarten gewesen. Stattdessen liefert das A&K-Gutachten nur Behauptungen, die geglaubt werden können oder auch nicht.

Wegen des hohen Anteils an den „kalten Betriebskosten“ wurde darauf geachtet, daß die Betriebskosten das Wassergeld/die Frischwasserkosten mit enthalten.

Und dann kommt es: *„Da nicht alle Vermieter entsprechende Werte zur Verfügung gestellt haben bzw. nicht zwischen kalten Betriebskosten und Heizkosten differenzieren, basieren die Werte für die kalten Betriebskosten auf anderen Fallzahlen als die der Nettokaltmiete. Dies ist jedoch statistisch zu vernachlässigen...“* [S. 24].

Begründet wird dies einzig und allein mit den großen Fallzahlen, die angeblich Verzerrungen verhindern. Dabei wurde schon zuvor in meiner Kritik dargelegt, daß zumindest für die Vergleichsräume II bis V eben nicht von ausreichenden Fallzahlen ausgegangen werden kann wegen der nicht nachgewiesenen Axiome.

Was dann passiert, ist ein Paradigmenwechsel, da ein Abgleich mit den Fallzahlen des Jobcenter Göttingen für die 2- bis 5-Personen-Haushalte Abweichungen von bis zu 10 % nach oben ergibt [Tab. 11 + 12, S. 25].

Zwar übernimmt das A&K-Gutachten zugunsten der Leistungsempfänger die Daten des Landkreises Göttingen [S. 26], allerdings handelt es sich hierbei a) nur um Werte aus dem Rechtskreis SGB II/SGB XII, so daß ein Zirkelschluß vorliegt, b) abweichend von der sonstigen Erhebung um den Mittelwert und c) sind die Daten nicht den einzelnen Vergleichsräumen zugeordnet, sondern über den gesamten Landkreis Göttingen erfaßt, was mit der Erhebung und Zuordnung der Kaltmieten-Daten nicht korreliert. Eine solche Vorgehensweise ist wissenschaftlich nicht zulässig, da so Daten aus den Vergleichsräumen mit Daten des gesamten Kreisgebietes vermengt werden, was insbesondere beim Vergleichsraum I mit der Stadt Göttingen zu einer weiteren Senkung der Bruttokaltmiete führt, zusätzlich zu deren Absenkung für Göttingen (Stadt) durch den Einbezug von Rosdorf und Bovenden, die einer anderen Mietenstufe nach WoGV angehören.

6.

Die **„konkrete Angemessenheit“**, also die ausreichende Verfügbarkeit von Wohn-

raum zu den „angemessenen“ KdU soll im A&K-Gutachten bei der Bestimmung der Kappungsgrenze Berücksichtigung finden [S. 26 ff.].

Hierzu werden in einem mehrstufigen Verfahren die anhand der Bestandsmieten und der Anzahl der infrage kommenden Nachfragerhaushalte ermittelten vorläufigen „angemessenen“ KdU solange anhand der Bewertung der Angebotsmieten erhöht bis ein ausreichendes Angebot vorhanden ist.

Dabei wird, weil keine genaue Analyse des Wohnungsmarktes erfolgt ist, mit einem Sicherheitsaufschlag von Faktor 1,5 bei den Nachfragehaushalten gearbeitet. Wie sich aus Tab. 14 [S. 30] ergibt, sind konkrete Zahlen nur hinsichtlich der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, SGB XII und der Wohngeldempfänger vorhanden. Der weitere Kreis der Geringverdienerhaushalte u.a., die ebenfalls zu den Nachfragehaushalten im Bereich „angemessener“ KdU gehören, ist mit einem bundesweiten, entsprechenden Schätzwert berücksichtigt, der immerhin ein Drittel bis die Hälfte der Nachfragehaushalte ausmacht.

Um auch zu berücksichtigen, daß Haushalte, die sich aufgrund ihrer Einkommenslage teurere Wohnungen leisten können, dennoch aber im unteren Segment wohnen, und um den nicht ermittelten Anteil selbstgenutzten Wohneigentums, der der Vermietung nicht zur Verfügung steht zu berücksichtigen [S. 27/28], wird nun zum Haushaltsanteil der jeweiligen Haushaltsgruppe nach Personenzahl der 1,5-fache Sicherheitsaufschlag hinzugezählt, so daß sich als Basis je Personenhaushalt die 2,5-fache Nachfragemenge ergibt.

*„Für die Höhe eines Sicherheitsaufschlages gibt es keine Vorgaben oder Referenzgrößen.“* [S. 28]; Leitmotiv sei die *„hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften“*. Um Mißverständnissen vorzubeugen, muß erwähnt werden, daß hier mit dem Sicherheitsaufschlag nicht jener Sicherheitsaufschlag gemeint ist, den das BSG bei der Zugrundelegung der Tabellenwerte Wohngeldgesetz berücksichtigt (stellvertretend: BSG, B 4 AS 16/11 R). Es kann an dieser Stelle, da ja der Rechenausgang bekannt ist, vermutet werden, daß das A&K-Gutachten hier hochgreift, um die eigenen statistischen Schwächen zum Teil auszugleichen. Daß sich dabei ein höherer Wert an Haushalten [Tab. 14, S. 30] als an Wohnungen [Tab. 5, S. 16] ergibt, offenbart, daß hier Rechenkünste, nicht aber statistische Erhebungen am Werk sind.

*„Durch diese Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass durch die bisherige Verwendung der Werte der Wohngeldtabelle die Angemessenheitsgrenzen relativ hoch liegen und nicht mehr nur das einfache Marktsegment umfassen. Eine kurzfristige Rückführung auf das Mietpreisniveau des einfachen Wohnungsmarktsegments würde die aktuelle Aufnahmefähigkeit des Marktes aufgrund der plötzlichen und sehr hohen Nachfrage übersteigen.“* [S. 28/29].

Wie gnädig! Bleibt nur zu klären, was mit den trotzdem 3100 von 9900 „unangemessen“ wohnenden Bedarfsgemeinschaften, die die Optionskommune Göttingen anhand der A&K-Grenzwerte ermittelt hat, geschieht – eine Zahl, die die von A&K berücksichtigten Angebotsmieten immerhin um die Hälfte übersteigt.

So aber ist die Katze aus dem Sack: die Optionskommune Göttingen will aus fiskalischen Gründen sparen, das sollen die „Hartz IV“-Empfänger leisten und dazu dient zur Untermauerung das A&K-Gutachten. Es steht zu vermuten, daß die Optionskommune Göttingen, um Massenobdachlosigkeit zu vermeiden, weiterhin die Tabellenwerte § 12 WoGG (2009) anwenden wird, aber ohne Anwendung des BSG-Sicherheitsaufschlages (BSG, B 4 AS 16/11 R), weil ja angeblich nach A&K-Gutachten die „angemessenen“ KdU darunter liegen.

Wie sich die Nettokaltmieten-Werte in Euro/m<sup>2</sup> in Tab. 15 [S. 31] ergeben, ist nicht nachvollziehbar. Zur Ausgangsbasis der Bestandsmieten gibt es eine solche Tabelle nicht, und die Tabelle zu den Angebotsmieten/Neuvertragsmieten [Tab. 10, S. 23] ist

lediglich für den Vergleichsraum I mit Göttingen (Stadt) aussagekräftig, weil für die übrigen Vergleichsräume entweder Werte überhaupt fehlen (überwiegend) oder aufgrund der geringen Anzahl nicht aussagekräftig sind.

Die selbst fehlerbehafteten Angebotsmieten werden dann als Referenzbasis genommen für die Überprüfung der Wohnraumverfügbarkeit bezüglich der vorläufig „angemessenen“ KdU-Werte [S. 31 ff.].

Zunächst wird ein weiteres Axiom aufgestellt: *„Die überwiegende Teil der Bedarfsgemeinschaften wohnt bereits angemessen“* [S. 31]. Daß hierbei in keiner Weise untersucht wurde, ob z.B. eine 5-köpfige Familie mit einem Anspruch auf 95 m<sup>2</sup> nicht in einer 3-Zimmerwohnung mit z.B. 65 m<sup>2</sup> wohnt, weil zu den KdU, die die Optionskommune Göttingen gewährt, ein entsprechender, „angemessener“ Wohnraum gar nicht anmietbar ist, oder wie viele Bedarfsgemeinschaften in Wohnungen „untersten Standards“ wohnen, versteht sich von selbst.

*„Weiterhin wurden die Recherchen der Angebotsmieten für den Zeitraum Februar bis September 2012 – also für 8 Monate – durchgeführt. Wenn man aber, was sinnvoll ist, als Bezugsgröße ein ganzes Kalenderjahr nimmt, ist die Anzahl der zur Verfügung stehenden freien Wohnungen deutlich größer. Diese beträgt rechnerisch für 12 Monate das 1,5 fache der erhobenen Angebote.“* [S. 32].

Diese Hochrechnung der Angebotsmieten von 8 Monaten auf 12 Monate zur Überprüfung der Angemessenheitswerte, ob für diese ausreichend Wohnraum vorhanden ist, ohne vorherige Klärung, in welchen Monaten die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt am größten ist und ob die ausgesparten Monate nicht dazu gehören, ist unwissenschaftlich und von daher ohne Aussagewert. Das A&K-Gutachten spricht denn selber auch von Abschätzung statt exakter Größenordnung [S. 32], wobei es aus der „konkreten Verfügbarkeit“ noch eine „abstrakte Verfügbarkeit“ macht.

Im Weiteren wird dann die „Referenzmiete“ (BSG-Jargon) aus dem Produkt der personenabhängigen Wohnraumgröße nach Nds. WFB 2003 einerseits und der Summe aus den nicht nachvollziehbaren m<sup>2</sup>-Werten der Tab. 15 [S. 31] für die Nettokaltmieten und den ebenfalls nicht nachvollziehbaren m<sup>2</sup>-Werten für die „kalten Betriebskosten“ der Tab. 13 [S. 26] andererseits gebildet.

Diese vorläufige „Referenzmiete“ wird überprüft anhand der Angebotsmieten.

Dabei berücksichtigt das A&K-Gutachten, daß die Anzahl der freien Wohnungen um die Hälfte höher liegt (wegen der Hochrechnung 8 auf 12 Monate) und nicht alle Angebote publiziert werden [S. 33]. Wie das genau berücksichtigt wird, wird nicht erläutert. Die Schlußfolgerung auf Seite 35 oben ergibt sich so nicht aus der Tabelle 17 auf Seite 34.

Für den nächsten Schritt wird wieder die Berechnungsgrundlage verlassen bzw. geändert: jetzt sind Basis die aktuellen SGB II-Bedarfsgemeinschaften, und zwar diejenigen, die nach den vorläufigen „Referenzmieten“ „unangemessen“ wohnen würden, was an den viel zu hohen KdU läge, weil der LK Göttingen ja die Tab. § 12 WoGG zugrunde legen würde. Nur dort, wo das freie Wohnungsangebot unterhalb der Fluktuationsgrenze von 12 % lag, wurden weitere 10 Prozentpunkte auf das ermittelte Perzentil draufgepackt [S. 35]. Interessant ist nur, daß sich erhöhte Werte über alle Vergleichsräume nur bei den 2-Personenhaushalten ergeben; interessant deshalb, weil es sich hierbei im „Hartz IV“-Bezug überwiegend um Alleinerziehende mit einem Kind handeln dürfte, also genau jener Gruppe, die am härtesten unter „Hartz IV“ zu leiden hat.

Ein höherer Sicherheitszuschlag – 20 % statt 10 % – wurde abgelehnt, weil dieser zu keiner „weiteren nennenswerten Ausweitung des freien Wohnungsangebotes führen würde“ [S. 37].

Dies ist insofern, wenn auch mit entgegengesetzter Schlußfolgerung, nachvollzieh-

bar, als daß eine eigene Analyse von mir hinsichtlich des Wohnungsmarktes Göttingen (Stadt) für einen 3-Personen-Haushalt ergeben hat, daß die Wohnungsangebote bei *immobilienscout24.de* je 100 Euro Kaltmiete nur um ein einziges Angebot steigen und sich generell im einstelligen Bereich bewegen. Für eine Kaltmiete von 369 Euro – zurückgerechnet aus der Bruttokaltmiete nach A&K – gab es ein einziges Angebot, für eine Kaltmiete in Höhe der Bruttokaltmiete für einen 4-Personen-Haushalt nach Tab. WoGG (688 Euro) gab es 7 Angebote für einen 3-Personen-Haushalt (Stand: 23. März 2013). Die Realität offenbart den rein ideologische Wert des A&K-Gutachtens.

Das A&K-Gutachten erklärt die nun gefundenen Werte für die „*nunmehr endgültigen Angemessenheitsgrenzen*“ [S. 40]. Als Begründung müssen wieder herhalten, das angeblich zur Hälfte höhere Angebot (wegen Hochrechnung von 8 Monaten auf 12 Monate bei den Angebotsmieten) und daß nicht alle freien Wohnungen auch öffentlich angeboten würden, ferner, daß bei Anhebung der Angebotsgrenzen keine nennenswerte Ausweitung des Wohnungsangebots erfolgt. Hier hätte aber der Schluß gezogen werden müssen, daß kein ausreichendes Wohnraumangebot vorhanden ist

Nachfolgend erfolgt die Einordnung dieser kritischen Analyse des A&K-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 ergibt:

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

Als Vergleichsraum wurde ein nicht zulässiges Abgrenzungsmerkmal zugrunde gelegt: mindestens 20.000 Einw. und 1 ½ Stunden einfache Wegezeit als ausreichend für den Erhalt des sozialen Umfeldes. Als Vergleichsraum wird entgegen der bisherigen Praxis die Stadt Göttingen nicht als eigener Vergleichsraum gewertet, sondern mit den Nachbargemeinden Rosdorf und Bovenden zusammengelegt, so wie es der Auftraggeber Landkreis Göttingen will, ohne schlüssige Begründung weswegen, zumal die WoGV 2009 Göttingen (Stadt) in die Mietenstufe IV, die Gemeinden Rosdorf und Bovenden hingegen nur in die Mietenstufe III einteilt [BGBl. I, Nr. 59, S. 2503 f.].

Das Gutachten stellt unter Anwendung des Axioms 20 Tausend Einwohner Mindestmaß für einen Vergleichsraum fest, daß nur die Gemeinden Göttingen, Duderstadt und Hannoversch-Münden einen eigenständigen Wohnungsmarkt aufweisen würden, die übrigen Gemeinden müßten dafür entsprechend zusammengefaßt werden, was zu der absurden Vergleichsraumidentität von Gemeinden führt, die durch ICE- und Autobahn-Trasse räumlich zerschnitten sind (so Vergleichsraum II: Adelebsen und Friedland). Ferner muß bei den anderen Gemeinden hinsichtlich der Vergleichsräume als verkehrliche Infrastruktur der Umweg über Göttingen ausreichen, weil es innerhalb der Vergleichsräume keine entsprechende verkehrliche Infragstruktur gibt. Also, Axiom Nr. 1 ist die Pendlerstrecke gemäß § 140 Abs. 4 SGB III n.F., Axiom Nr. 2 ist die Mindestgröße für einen Vergleichsraum von 20.000 Einwohnern jenseits jeglicher infrastruktureller, insbesondere verkehrlicher Zusammenhänge; damit ist keine sachliche Ermittlung gewährleistet.

**- 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 Nds. WFB 2003.

Zwar entscheidet sich das A&K-Gutachten für die Variante der Erhebung des unteren, mittleren und gehobenen Wohnstandards über den gesamten Vergleichsraum, gleichwohl ist der Wohnungsstandard nicht definiert und in Bezug auf den Mietpreis nicht ermittelt worden. So wurde von vorneherein die Menge auf 18.000 Einheiten eingeschränkt, was nicht zulässig ist. Bei Erhebung über den gesamten Vergleichsraum hätte sich aber für das A&K-Gutachten dieselbe bereits beim F+B-Gutachten kritisierte Situation ergeben, daß nämlich die letzten Daten für das hier maßgebliche Stadtgebiet Göttingen aus dem Jahre 1987, wohl im Zusammenhang mit der damaligen Volkszählung, stammen. Die Zahl des Wohnungsbestandes hätte also ebenfalls wieder nur geschätzt, nicht aber ermittelt werden können.

Ferner werden zwar Kriterien aufgeführt für nicht-relevanten Wohnraum, der außer Betracht bleibt, gleichzeitig heißt es aber, daß dafür kein genauer Umfang ermittelbar sei.

Desweiteren werden zu den Bestandsmieten noch 2144 Angebotsmieten addiert – genau 2032 –, ohne daß klar ist, in welcher jeweiligen Menge diese Angebotsmieten eingehen, was statistisch nicht unerheblich ist, da für die A&K-Vergleichsräume II bis V die Summen aus Bestands- und Angebotsmieten kleiner sind als die Zahl 2144 (2032), so daß hier Verzerrungen möglich sind, ohne diese erkennen zu können. Weiterhin wurden im Gegensatz zu den auf die Vergleichsräume begrenzten Nettokaltmieten die „kalten Betriebskosten“ über den gesamten Landkreis erhoben, was eine Vermengung unterschiedlicher Untersuchungs- und Vergleichsräume bedeutet. Eine solche Vorgehensweise ist höchst unwissenschaftlich und führt zu stark verzerrten Ergebnissen.

Die Definition des Gegenstandes ist zwar – behauptet – gegeben, die Daten wurden aber nicht dieser Definition gemäß erhoben.

**- Angaben über den Beobachtungszeitraum,**

Die Angaben hierzu, nämlich Stichtag 1. Juni 2012 für die Bestandsmieten und Zeitraum Februar bis September 2012 für die Angebotsmieten scheinen zunächst plausibel. Allerdings spricht die Erfahrung dagegen: die Angaben der Großvermieter dürften erfahrungsgemäß frühestens aus betriebswirtschaftlichen Datenerhebungsgründen aus dem Jahr 2011 stammen, wenn sie 2012 abgefragt wurden, wohingegen bei den Kleinvermietern die Daten, insbesondere die Daten über die Nebenkosten/Betriebskosten, aus dem Jahr 2012 stammen dürften.

Damit findet zumindest eine Vermengung von Daten aus unterschiedlichen Jahren statt.

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

Die Datenerhebung ist nicht vorab definiert.

Es wird eine Datenerhebung vorgetäuscht (Erhebungsbögen für Bestandsmieten; für Angebotsmieten Auflistung [S. 21]). In Wirklichkeit findet eine Vermischung von Daten der A&K-Vergleichsräume (Bestandsmieten, Angebotsmieten) mit über den gesamten Landkreis Göttingen gemittelten Daten („kalte Betriebskosten“) statt. Hinsichtlich der Datenerhebung über die relevanten Haushalte (Bedarfsgemeinschaften, Wohngeldempfänger, Geringverdiener) sind die Quellen sogar nur einer Tabelle selbst zu entnehmen [Tab. 14, S. 30].

Zwar ist angegeben, welche Wohnungen nicht berücksichtigt wurden [S. 15], gleichwohl erklärt dies nicht die Beschränkung auf 18.000 Einheiten bei den Bestandsmieten.

Trotz der Nennung von Erhebungsmerkmalen [S. 17] ist nicht klar, ob die Aufzählung abschließend ist; eine Kopie der Erhebungsbögen als Anlage wäre angebracht gewesen.

Die Großvermieter für die Abfragung der Bestandsmieten sind nicht namentlich aufgeführt, obwohl dies angesichts der geringen Zahl (ein halbes Dutzend) möglich gewesen wäre.

Die Quellen für die Angebotsmieten sind zwar benannt [S. 21], aber es bleibt unklar, da die Angaben z.T. nur nach sog. Plausibilitätsgründen überprüft wurden, ob die Angebote real überhaupt zur Verfügung standen.

Eine, wie es sich für eine wissenschaftliche Arbeit gehört hätte, eingangs vorgenommene genaue Definition des Gegenstandes und der Datenerhebung hätte sofort die Diskrepanz zur tatsächlich praktizierten Datenerhebung deutlich gemacht, weshalb sie im A&K-Gutachten unterbleiben mußte. Stattdessen wird durch die ständig wiederholte Behauptung, es existiere ja in Wirklichkeit viel mehr freier Wohnraum [S. 21, S. 22, S. 24, S. 31, S. 33, S. 40], suggeriert, als käme es nicht so genau auf die Ermittlung an.

#### **- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,**

Ist nicht gegeben.

Aus einer niedersachsenweiten Erhebung, wonach 55 % des Wohnungsmarktes Eigentumswohnungen sein sollen, wird geschlossen, daß im Vergleichsraum der Wohnungsmarkt für Mietwohnraum 45 % beträgt, ohne daß dem eine tatsächliche regionale Ermittlung zugrunde liegt.

Aufbauend auf diesem fehlerhaften Axiom wird die Erhebung über den gesamten Wohnungsmarkt im Vergleichsraum behauptet, aber nur Daten über alle Vergleichsräume i.H.v. ca. 23.000 Einheiten von Großvermietern und Kleinvermietern abgefragt, aus denen dann mit herausgefilterten ca. 18.000 Einheiten weitergearbeitet wird. Dabei verteilen sich die Datenmengen so, daß für die Vergleichsräume II bis V eine ausreichende Datenmenge anzuzweifeln ist.

Aber auch für den Vergleichsraum I ist die Repräsentativität des Umfangs der Datenerhebung zumindest zweifelhaft, weil die Erhebung über den gesamten Wohnungsmarkt des jeweiligen Vergleichsraumes – der im Übrigen schon falsch gewählt ist – zwar behauptet, dann aber doch nur über einen Teil des Mietwohnungsmarktes erhoben wird, wobei die Ausgrenzungen unklar bleiben und statistisch abhängig von der Zufälligkeit der Rückmeldungen (Rückläufe der Erhebungsbögen).

Die Daten für die einbezogenen Angebotsmieten wurden lediglich einer Plausibilitätsprüfung, die nicht näher definiert ist, unterzogen; nur bei fehlenden oder unklaren Daten wurde nachgehakt. Ob die Angebote überhaupt noch real existierten, was gerade bei den einschlägigen Internet-Portalen ein Problem ist, da dort bereits nicht

mehr zugängliche Angebote verspätet herausgenommen werden, wurde offensichtlich nicht überprüft, zumindest nicht thematisiert.

Die Daten für die „kalten Betriebskosten“ sind nicht repräsentativ, weil sie a) auf anderen Fallzahlen beruhen als die Nettokaltmieten, weil b) der Bezug auf die SGB II/SGB XII-Daten des LK Göttingen, weil diese höher ausfallen, dennoch ein Zirkelschluß unter den „Hartz IV“-Empfängern darstellt statt einer Erhebung über den gesamten Wohnungsmarkt, und weil c) abweichend von den Nettokaltmieten hier mit dem kreisweiten Mittelwert gearbeitet wird statt nach Vergleichsräumen, was zumindest für Göttingen (Stadt) die „angemessenen“ KdU zusätzlich zum Einbezug von Rosdorf und Bovenden, die einer niedrigeren Mietenstufe nach WoGV angehören, noch weiter nach unten treibt.

Eine solche Vorgehensweise ist wissenschaftlich nicht zulässig, da so Daten aus den Vergleichsräumen mit Daten des gesamten Kreisgebietes vermengt werden.

### **- Validität der Datenerhebung,**

Die fehlende Validität ergibt sich aus dem hier Dargestellten, insbesondere der Vermengung von Vergleichsraumdaten (Nettokaltmiete) mit Landkreisdaten („kalte Nebenkosten“) sowie der Ableitung regionaler Daten (45 % Mietwohnraum) von landesweiten Daten (55 % Eigentumswohnungen).

Genau genommen existiert also gar keine valide Datenbasis.

Zwar wird die Ermittlung über den unteren, mittleren und gehobenen Wohnstandard des gesamten Vergleichsraumes behauptet, die tatsächliche Zahl aber eingeschränkt anhand des korrigierten Fragebogen-Rücklaufs, wobei die Zugehörigkeit zum jeweiligen Segment wegen der fehlenden Definition sich nicht erschließt.

Ferner werden zwar Kriterien aufgeführt für nicht-relevanten Wohnraum, der außer Betracht bleibt, gleichzeitig heißt es aber, daß dafür kein genauer Umfang ermittelbar sei.

Desweiteren werden zu den Bestandsmieten noch 2144 Angebotsmieten addiert – genau 2032 –, ohne daß klar ist, in welcher jeweiligen Menge diese Angebotsmieten eingehen, was statistisch nicht unerheblich ist, da für die A&K-Vergleichsräume II bis V die Summen aus Bestands- und Angebotsmieten kleiner sind als die Zahl 2144 (2032), so daß hier Verzerrungen möglich sind, ohne diese erkennen zu können. Weiterhin wurden im Gegensatz zu den auf die Vergleichsräume begrenzten Nettokaltmieten die „kalten Betriebskosten“ über den gesamten Landkreis erhoben, was eine Vermengung unterschiedlicher Untersuchungs- und Vergleichsräume bedeutet. Eine solche Vorgehensweise ist höchst unwissenschaftlich und führt zu stark verzerrten Ergebnissen.

### **- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und**

Ist nicht erfolgt bzw. kann nicht nachgeprüft werden.

Vermengung verschiedener Daten aus verschiedenen Räumen: Nettokaltmieten aus Vergleichsräumen, „kalte Nebenkosten“ aus dem gesamten Landkreis.

Die Daten für die „kalten Betriebskosten“ sind nicht repräsentativ, weil a) sie auf anderen Fallzahlen beruhen als die Nettokaltmieten, b) der Bezug auf die SGB II/SGB XII-Daten des LK Göttingen, weil diese höher ausfallen, dennoch ein Zirkelschluß unter den „Hartz IV“-Empfängern darstellt statt einer Erhebung über den

gesamten Wohnungsmarkt, c) abweichend von den Nettokaltmieten hier mit dem kreisweiten Mittelwert gearbeitet wird statt nach Vergleichsräumen, was zumindest für Göttingen (Stadt) die „angemessenen“ KdU zusätzlich zum Einbezug von Rosdorf und Bovenden, die einer niedrigeren Mietenstufe nach WoGV angehören, noch weiter nach unten treibt.

Desweiteren geht aus dem A&K-Gutachten nicht hervor, wie die „Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter“ [S. 19 (Bestandsmieten), S. 21 (Angebotsmieten)] erfolgt ist. Statt lange Ausführungen zur Extremwertkappung zu machen, wäre eine Beschreibung dieser Umrechnung vonnöten gewesen, um feststellen zu können, ob hier die Kaltmieten in Euro/m<sup>2</sup> richtig berechnet sind.

Weiter heißt es: „Sämtliche Felder der Tab. 9 weisen mit 47 bis 4.799 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.“ [S. 20]. Dem ist aber nicht so. Denn dort, wo die Fallzahlen sehr niedrig sind, kann mit dem ausreichenden Fallwert von „30“ für qualifizierte Mietspiegel eben nicht mitgehalten werden, zum einen wegen des ungeprüften Umkehrschlusses, daß wenn in Niedersachsen landesweit 55 % der Wohnungen Wohneigentum sind, im Landkreis Göttingen 45 % der Wohnungen Mietwohnungen sind, zum anderen wegen des im Gegensatz zu einem qualifizierten Mietspiegels nicht überprüften Wohnstandards. Damit wären zumindest in den A&K-Vergleichsräumen II, IV und V die Fallzahlen bezogen auf die Wohnraumgröße nicht ausreichend.

Ebenso nicht die Hochrechnung der Angebotsmieten von 8 Monaten auf 12 Monate zur Überprüfung der Angemessenheitswerte, ob für diese ausreichend Wohnraum vorhanden ist, ohne vorherige Klärung, in welchen Monaten die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt am größten ist und ob die ausgesparten Monate nicht dazu gehören.

Bei den Angebotsmieten wird zudem herumideologisiert. Um das minimale Angebot, nämlich umgerechnet auf den Untersuchungszeitraum von 8 Monaten (Februar bis September 2012) von ca. 250 Angeboten pro Monat bezogen auf den gesamten Landkreis Göttingen und alle personenbezogenen Wohngrößenklassen – wobei 3100 Haushalte nach den neuen Kriterien des A&K-Gutachtens „unangemessen“ wohnen [Daten des LK Göttingen, Stand: 8. Februar 2013, aus Vorlage (Drucksachen-Nr.: 0026/2013) für die Sitzung des Sozialausschusses des LK Göttingen am 28. Februar 2013 –

[https://sessionnet.krz.de/kreis\\_goettingen/bi/vo0050.asp?\\_\\_kvonr=5172&voselect=5329](https://sessionnet.krz.de/kreis_goettingen/bi/vo0050.asp?__kvonr=5172&voselect=5329)] – schön zu reden, wird hervorgehoben, daß ein erheblicher Teil des freien Angebots direkt vermarktet wird [S. 21, S. 22, S. 24, S. 31, S. 33, S. 40], wobei sich der Umfang dieser Direktangebote nicht genau ermitteln ließe. Gleichzeitig heißt es, diese Größenordnung betrage mindestens 30 %; hier wird schlicht herumspekuliert.

Wie sich die Nettokaltmieten-Werte in Euro/m<sup>2</sup> in Tab. 15 [S. 31] ergeben, ist nicht nachvollziehbar. Zur Ausgangsbasis der Bestandsmieten gibt es eine solche Tabelle nicht, und die Tabelle zu den Angebotsmieten/Neuvertragsmieten [Tab. 10, S. 23] ist lediglich für den Vergleichsraum I mit Göttingen (Stadt) aussagekräftig, weil für die übrigen Vergleichsräume entweder Werte überhaupt fehlen (überwiegend) oder aufgrund der geringen Anzahl nicht aussagekräftig sind.

Verschiedene Gegenstände aus unterschiedlichen Mengen (z.B. Nettokaltmiete aus Vergleichsräumen, „kalte Betriebskosten“ landkreisweit) erfordern verschiedene Methoden der Bearbeitung oder aber eine genaue Beschreibung, mit welcher Methode sie vergleichbar gemacht wurden; hierzu fehlen jegliche Angaben.

Eine solche Vorgehensweise stellt keine Datenauswertung nach anerkannt mathematisch-statistischen Grundsätzen dar.

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

Das A&K-Gutachten hat sich für die Kappungsgrenze entschieden bei den von ihm ermittelten „Referenzmieten“-Werten. Diese sind allerdings unrealistisch. Es hätte vielmehr, wenn sich trotz weiterer Zuschläge keine signifikante Änderung ergibt, der Schluß gezogen werden müssen, daß das Wohnraumangebot nicht ausreichend ist.

Göttingen, im Mai 2013

Herbert Masslau