

Anlage**Kritik am F+B-Gutachten**

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

Das F+B-Gutachten, daß der gemäß § 6 SGB II zuständige LK Göttingen für € 70.000 für die Ermittlung der KdU-„Angemessenheits“grenze gemäß § 22 SGB II in Auftrag gegeben hat, ist als Grundlage für die Bestimmung der „angemessenen“ KdU nicht verwertbar.

Das F+B-Gutachten erfüllt schon vor den von ihm verwerteten Daten nicht die Verwertbarkeitskriterien des BSG.

1.

So sind dem Gutachten nicht die Fragebögen, mit denen bei Vermietern und Mietern Daten erhoben wurden, angefügt, so daß nicht ersichtlich ist, welche Daten für welchen Zeitraum erfragt wurden.

Dies spielt insofern eine nicht unwichtige Rolle, als bei der Befragung von Kleinvermietern und Mietern in 2008 [S. 6 + S. 8] diese auch Daten aus 2008 genannt haben dürften. Zumindest für die Mieter-Daten spricht eine hohe Wahrscheinlichkeit dafür, während von den Großvermietern bei der Befragung, deren Zeitpunkt im Gegensatz zu den anderen beiden Gruppen nicht angegeben ist [S. 5], schon aus Gründen der betriebsinternen Statistik die Daten gar nicht aus 2008 stammen können, sondern vermutlich aus 2007 stammen.

Damit wäre eine unzulässige Vermengung von Zeiträumen gegeben.

Die F+B-Gutachter geben lediglich an, sie hätten bei Doppeleingang Vermieter/Mieter die Mieter-Daten nicht berücksichtigt. Warum? Weil sonst der unterschiedlichen Zuordnung nach Jahreszahl hätte nachgegangen werden müssen? Und, wieso wird der Erhebungszeitraum bei Kleinvermietern (März-August 2008 [S. 6]) und bei Mietern (Juli/August-Oktober 2008 [S. 6 + S. 8]) angegeben, der bei den Großvermietern aber nicht [S. 5]?

2.

Der Bestand an Mietwohnungen in Göttingen ist gar nicht bekannt. Letzte Daten stammen aus dem Jahre 1987, wohl im Zusammenhang mit der damaligen Volkszählung. Die Zahl des Wohnungsbestandes wurde „geschätzt“, nicht ermittelt [S. 4]. Diese Schätzung spielt später bei der Gewichtung der Mieterbefragung, die Einfluß auf den „angemessenen“ Nettokaltmiete-Wert hat, noch eine wichtige Rolle. Auf Grund dieser Schätzung kommt das F+B-Gutachten zu einer Datenbasis von 33,5% für die Stadt Göttingen [S. 5 Abb. 2.1].

Das BSG schreibt vor, daß „die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht“ [BSG, Urteil vom 18. Juni 2008, Az.: B 14/7b AS 44/06 R, Rdnr 16].

Es ist unredlich, einen ermittelten Wert zu einem geschätzten Wert derart in Beziehung zu bringen, daß als Ergebnis eine auf die erste Dezimale „genaue“ Quote herauskommt [S. 5 Abb. 2.1]. Die Welt der Zahlen ist nicht per se wissenschaftlich. – Für uns als 4-Personen-Haushalt nicht relevant, soll dennoch nicht unerwähnt bleiben, daß alle Mietwohnungen <20 m<sup>2</sup> aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen wurden [S. 8 + S. 12], weil sie angeblich Heim-Wohnungen, Studentenwohnheim-Wohnungen oder Zimmer in Wohngemeinschaften sein sollen, obwohl auf Grund der Anonymisierung der Fragebogen eine Überprüfung dieser Einschätzung

nicht erfolgen konnte [S. 8]. –

Einfamilienhäuser wurden aus der Wohnungsmarktanalyse ausgeschlossen, weil es sich hierbei um einen „besonderen“ Teilwohnungsmarkt handeln soll [S. 13]. Damit sind Mietwohnungen in Reihenhäusern – wir wohnen in einer solchen Mietwohnung –, die in einigen Stadtteilen Göttingens nicht selten sind, von vorneherein aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen.

Werden aber diese Wohnformen ausgeschlossen, so senkt dies nicht nur den Zahlenwert der zu ermittelnden „Referenzmiete“, sondern diese Wohnform muß zur Vermeidung einer Ghettobildung, wie es das BSG verlangt, ebenfalls berücksichtigt werden, es sei denn, es würde nachgewiesen, daß es sich um einen vernachlässigbar geringen Teilwohnungsmarkt handelte, was aber dem F+B-Gutachten nicht zu entnehmen ist.

Nicht der Bestand und die Struktur des Göttinger Wohnungsmarktes werden abgebildet, sondern Bestand und Struktur der rückgemeldeten Mietwohnungen.

Hinzu kommt, daß der auf 2006 geschätzte Wohnungsbestand – was sich nicht aus dem Begleittext des F+B-Gutachtens ergibt [cf. S. 4], sondern nur zufällig aus dem Anhang ersichtlich ist – mit Mieten aus 2008 kombiniert wird [Anhang, S. 34-46], wobei bedacht bleiben muß, daß zumindest die Angaben der Großvermieter frühestens aus dem Jahre 2007 stammen können (s.o.).

Dieser Datenmix aus den Jahren 2006 bis 2008 führt dazu, daß die gesetzlich für Mietspiegel in § 558d Abs. 2 BGB und § 558c Abs. 3 BGB vorgeschriebene Zweijahresfrist im Grunde mit dem Jahr 2008 abgelaufen ist und somit – wenn überhaupt, was hier bezweifelt wird – das F+B-Gutachten lediglich Aussagen zum Jahr 2008 erlaubt – nicht aber zu den hier für uns maßgeblichen Jahren 2009 und 2010; in 2008 bestand kein SGB II-Leistungsbezug.

Zum geschätzten Wohnungsbestand:

Für Göttingen wird ein Mehrfamilienbestand – zur Erinnerung: Ein- und Zweifamilienhäuser wurden ausgeschlossen – von 48683 angegeben [die folgenden Datenangaben beziehen sich auf S. 5 Abb. 2.1]. Diese konkrete Zahl täuscht schon eine Wissenschaftlichkeit vor, die nicht gegeben ist, da, wie bereits beschrieben, die letzte Messung aus 1987 stammt, der Rest hochgerechnet wurde. Von diesen 48683 Wohnungen für Göttingen wird ein Mietwohnungsbestand von 42800 erschätzt. Wie, ist nicht ersichtlich. Diesem „Bestand“ (= 100%) wird ein Rücklauf Großvermieter-Daten von 12845 (= 30%), Kleinvermieter-Daten von 116 (= 0,003%) und Mieter-Daten von 1376 (= 3,2%) gegenübergestellt. Von dem Daten-Rücklauf von insgesamt 14337 für die Stadt Göttingen werden 14011 (= 97,7%) verwertet [S. 9 Abb. 2.4].

Da durch den unterschiedlichen Datenrücklauf die Proportionalität der drei Gruppen Großvermieter, Kleinvermieter, Mieter nicht mehr gewährleistet ist [S. 16] und die reale Proportionalität unbekannt ist [S. 16] wird eine Schätzung durch Gewichtung vorgenommen. Dabei wird davon ausgegangen, daß die Großvermieter den diesbezüglichen Wohnungsbestand voll repräsentieren, so daß der restliche Wohnungsbestand stellvertretend durch die Mieter-Daten repräsentiert sein soll [S. 16]. Hierzu wird eine Gewichtung vorgenommen und ein Gewichtungsfaktor Mieter [S. 19] ermittelt:  $f_{\text{Gew.}} = (\text{Mietwohnungsbestand} - \text{Großvermieter} - \text{Kleinvermieter}) : \text{Mieter} = (42800 - 12845 - 116) : 1376 = 21,685$ . Dabei ist der Mietwohnungsbestand (die Zahl 42800) aber schon geschätzt, d.h. die Gewichtung basiert nicht auf der Basis einer bekannten Gesamtzahl, sondern auf der Basis einer geschätzten Gesamtzahl. Wird jetzt der Rücklauf an Mieter-Daten mit  $f_{\text{Gew.}}$  multipliziert, so ergibt sich der Zahlenwert 29839 [S. 7 Abb. 2.2]. Werden jetzt die Rücklauf-Daten Großvermieter (12845) und Kleinvermieter (116) zum gewichteten Mieterwert (29839) addiert, ergibt

sich wieder der Zahlenwert 42800. Diesen Rechenwert erhält man bzw. frau auch, wenn von den freihändig geschätzten 42800 einfach der Datenrücklauf Großvermieter und Kleinvermieter subtrahiert wird, was ebenfalls 29839 ergibt. Das hätte aber nicht den Anschein, den das F+B-Gutachten braucht im Interesse des Auftraggebers, und so eine Gewichtungformel stellt schließlich was dar – hier wird Willkürlichkeit wissenschaftlich verbrämt. Das Ergebnis basiert also auf zwei unzulässigen Voraussetzungen: a) einem geschätzten Mietwohnungsbestandswert und b) der Behauptung, die rückgelaufenen Großvermieter- und Kleinvermieter-Daten repräsentierten zu 100% den Wohnungsmarktanteil für Mietwohnungen an diesen beiden Gruppen; die Mieter-Daten werden dann einfach für den großen „Rest“ repräsentativ genommen. Durch diese Methode fließt auch nur eine einzige aus welchen Gründen auch immer falsche Mieterangabe zum 21,7-Fachen in die Berechnung der „angemessenen“ Nettokaltmiete ein [S. 19 Abb. 4.3]. Eine solche Vorgehensweise ist nicht nach mathematisch-statistischen Methoden erfolgt, sondern schlicht unseriös.

### 3.

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 F+B-Gutachten nicht ermittelt, weder als Wohnungsstandard an Hand entsprechender Kriterien, noch in Form eines Segment-Mietpreises. Dies wäre aber gerade in der Stadt Göttingen von Bedeutung, weil es hier – auch aus eigener Anschauung bekannt – Mietwohnraum gibt, der nicht einfachem Wohnungsstandard entspricht, sondern am Rande der Unbewohnbarkeit sich befindet und aus einer Betrachtung zur Ermittlung „angemessener“ KdU ausgeschlossen gehörte. Nicht erst am Ende der Aufarbeitung des Datenmaterials, sondern schon von Anfang an wird das 33%-Quantil gebildet.

Dieses 33%-Quantil kommt zu Stande, indem das F+B-Gutachten die Vorgehensweise in Kiel, Hamburg und Berlin zum Vergleich nimmt [S. 16]. An dieser Stelle habe ich nicht die Daten dieser Städte auf ihre Schlüssigkeit überprüft. Ein Vergleich der Darstellung im F+B-Gutachten mit der BSG-Rechtsprechung (Wohnungsstandard in Mietpreis je Quadratmeter [BSG, Urteil vom 19. Februar 2009, Az.: B 4 AS 30/08 R. Rdnr. 13 + Rdnr. 24; Urteil vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 27/09 R, Rdnr. 15] und Ermittlung, ob dieser Standard auch wirklich in den Mietpreis eingeflossen ist [BSG, Urteile vom 20. August 2008, Az.: B 14 AS 41/08 R, Rdnr. 17 und Az.: B 14 AS 65/08 R, Rdnr. 16]) zeigt aber, daß das F+B-Gutachten die rechtlichen Vorgaben nicht einhält: weder ist der Wohnungsstandard analog der Mietspiegel ermittelt noch ist eine nachvollziehbare mietspreisliche Zuordnung erfolgt.

Werden Mietspiegel oder vergleichbare Datenbanken gebildet und nach Wohnungsstandard differenziert, ist laut BSG der Spannenoberwert zu nehmen. Dem würden die 16%- bzw. 50%-Quantile der Städte Kiel, Hamburg und Berlin nicht gerecht. Da das F+B-Gutachten die so rechtswidrige Vorgehensweise in Kiel mit dem 16%-Quantil und die rechtswidrige Vorgehensweise in Hamburg und Berlin mit dem Mittelwert (50%-Quantil) nimmt und als „richtig“ den Mittelwert dieser beiden rechtswidrigen Vorgehensweise für die eigene Berechnung nimmt – aus 16% Kiel + 50% Hamburg/Berlin werden 33 % Göttingen ( $16\% + 50\% = 66\% : 2 = 33\%$ ) – kann das F+B-Gutachten nicht die Kriterien des BSG erfüllen..

Das ist keine Auswertung von Daten nach statistisch-mathematischen Methoden, sondern willkürliches Setzen. Im Erstellungszeitpunkt des F+B-Gutachtens (Oktober/November 2008 [Kurzfassung F+B-Gutachten vom 5. November 2008]) lagen die einschlägigen BSG-Entscheidungen B 4 AS 18/09 R (September 2009) und B 4 AS

50/09 R und B 4 AS 27/09 R (Dezember 2009) noch nicht vor.

Des Weiteren ergab die Befragung der drei Gruppen Großvermieter, Kleinvermieter und Mieter laut F+B-Gutachten Zugehörigkeiten zu unterschiedlichen Teilwohnungsmärkten [S. 17 + S. 18 Abb. 4.2] Dabei wird dann noch von einer dieser drei Gruppen (Mieter) auf nicht erschlossene Wohnungsbestände rückgeschlossen. Die Quadratur des Kreises.

4.

Da nicht alle Angaben die Betriebskosten differenzieren, was wegen der extra Übernahme der Heizkosten nach § 22 SGB II notwendig ist, wurde wegen der fehlenden Differenzierung von kalten Nebenkosten und warmen Nebenkosten ein Ausschluß besonders hoher und besonders niedriger Betriebskosten vorgenommen [S. 10].

Dabei kann wegen der fehlenden Daten z.B. bei extrem hohen Betriebskosten auch keine Zuordnung mittlere kalte NK bei sehr hohen Heizkosten auf Grund schlechter Bausubstanz getroffen werden, so daß hier ein Teil der Daten für die kalten NK aus der Bewertung herausfliegt, die eigentlich verbleiben könnten. Die besonders hohen Betriebskosten nur auf Kosten für Aufzüge, Hausmeister u.Ä. zu beziehen [S. 10] ist unseriös, wenn zugegeben wird, daß die ermittelten Daten nicht ausreichend differenziert sind.

Des Weiteren wurden zwecks Vergleichbarkeit der Bestandsmieten und der Angebotsmieten wegen dieses statistischen Problems mit den Betriebskosten die NK der Angebotsmieten nicht berücksichtigt [S. 15] und stattdessen einfach von der Bruttowarmmiete der Angebotsmieten der Mittelwert (50%-Quantil) der Betriebskosten bei den Bestandsmieten abgezogen [S. 30].

So wird das 33%-Quantil der Nettokaltmieten gepaart mit dem 50%-Quantil der Betriebskosten und daraus der Quadratmeterpreis für die rechtlich geforderte Bruttokaltmiete errechnet.

Dies ist nicht nur unzulässig wegen der Vermischung zweier unterschiedlicher Quantile, sondern, wegen der zum Teil zur Begünstigung des kommunalen Haushaltes willkürlich festgelegten Kosten. So wurde die Stadt Göttingen gezwungen, die Müllabfuhr-Gebühren zu senken, wofür sie die Kosten für Schmutzwasserbeseitigung raufsetzte. Der Zusammenhang ist zu offensichtlich, als daß er mit der Dreijahresregel von Überdeckung/Deckung/Unterdeckung begründet werden könnte. Will man nicht den realen NK-Wert nehmen, so ist in jedem Fall der Oberwert zu nehmen, um Ungerechtigkeiten auszugleichen.

Nicht nur, daß auch hier wieder das 33%-Quantil der Mietkosten mit dem 50%-Quantil der Betriebskosten vermengt wird, es ist eine willkürliche Vorgehensweise, weil sie sowohl weder – schlägt im F+B-Gutachten zu Gunsten der Betroffenen aus – die Heizkosten-Entwicklung berücksichtigt noch – schlägt im F+B-Gutachten zu Lasten der Betroffenen aus – die Kostenentwicklung bei den Kommunalabgaben. Eine Gewichtung, die dies Verhältnis vorher möglichst genau zu bestimmen versuchte, ist nicht ersichtlich. Damit sind die gewonnenen Werte willkürlich und nicht nach mathematisch-statistischen Methoden gewonnen.

Nachfolgend erfolgt die Einordnung dieser kritischen Analyse des F+B-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 Ghettoisierung),**

Die Erhebung über den gesamten Zuständigkeitsbereich des LK Göttingen ist insofern kein Problem als das F+B-Gutachten die ermittelten Daten auf sieben Teilmärkte bezieht, wobei das Gebiet der Stadt Göttingen als eigener Vergleichsraum deutlich wird. Dies ist notwendig, da auch die WoGV den LK Göttingen in vier Mietstufen (I-IV) einteilt, wobei die Stadt Göttingen der Mietstufe IV zugeordnet ist [BGBl. I, 2008, S. 2503 ff.].

**- 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. Der Wohnungsstandard in Bezug auf den Mietpreis ist nicht ermittelt worden. Stattdessen soll das willkürlich festgelegte 33%-Quantil erhalten als Repräsentant des einfachen Wohnungsstandards.

Ferner wurde das 33%-Quantil der Nettokaltmieten mit dem 50%-Quantil der Betriebskosten vermengt ohne diese Vorgehensweise wissenschaftlich zu begründen.

**- Angaben über den Beobachtungszeitraum,**

Die Ermittlung zu den Angebotsmieten und die Befragung der Kleinvermieter und der Mieter erfolgte in 2008, über die Befragung der Großvermieter sind keine Angaben gemacht.

Es darf vermutet werden, daß die Daten der Angebotsmieten und der Befragung zumindest der Mieter aus 2008 stammen, wohingegen wegen der internen Bürokratie die Daten der Großvermieter aus 2007, wenn nicht sogar aus 2006 stammen dürften. Der Wohnungsbestand wurde letztmalig 1987 ermittelt und vom F+B-Gutachten hochgerechnet auf 2006. Warum nicht auf 2008?

Damit ist eine unzulässige Vermengung von Zeiträumen gegeben, die die Größenordnung des gesetzlich höchstzulässigen Zeitraums nach § 558d Abs. 2 BGB und § 558c Abs. 3 BGB erreicht haben. Damit ist das Gutachten wertlos.

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

Ist gegeben, aber nicht in zulässiger Weise.

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

Ist nicht beschrieben. Inwieweit der Datenrücklauf proportional zum Gesamtwohnungsmarkt steht, ist nicht ersichtlich. Mögliche Ausgleichskoeffizienten sind nicht angegeben. Die Gewichtung eines Teiles der Daten mit dem Faktor 21,7 auf der Basis eines geschätzten Mietwohnungsbestandes stellt keine Repräsentativität

der erhobenen Daten dar, sondern soll gerade das Problem der fehlenden Repräsentativität ausgleichen.

Immer wieder ist nur von Schätzungen die Rede, was nicht wissenschaftlich ist ohne Angabe der Art und Weise, wie geschätzt wurde, und der Angabe der Begründung, warum so und nicht anders die Schätzung vorgenommen wurde.

**- Validität der Datenerhebung,**

Die fehlende Validität ergibt sich aus dem hier Dargestellten, insbesondere der Schätzung von wesentlichen Basisdaten (Mietwohnungsbestand) und dem Einbau eines Gewichtungsfaktors, der bestimmten Daten einen 21,7-fachen Wert beimißt als anderen Daten.

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

Ist nicht erfolgt. Willkürliche Quantilsbildung, Vermengung verschiedener Quantile und von Daten aus verschiedenen Zeiten, zudem ständige Schätzungen, die nicht nachvollziehbar dargestellt sind, und ein 21,7-facher Gewichtungsfaktor bestimmter Daten gegenüber anderen Daten stellen keine anerkannt mathematisch-statistischen Grundsätze dar.

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

Die Kappungsgrenze von 33% wurde willkürlich als Mittelwert zweier rechtlich nicht zulässiger Methoden gewählt und nicht am Ende der Datenauswertung gezogen, sondern von Anfang an in die Datenauswertung integriert.