

## Kritik am IWU-Gutachten – Index-Fortschreibung 2019

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

### **Vorbemerkung:**

Aus Copyright-Gründen wird nachfolgend auf Zitate aus dem IWU-Gutachten Index-Fortschreibung 2019 verzichtet. Inhaber der Rechte und damit auch des Rechts zur Veröffentlichung ist der Landkreis Göttingen als Auftraggeber des Gutachtens und dessen Index-Fortschreibung. Im Gegensatz zu den beiden Vorgängergutachten von 2009 (*F+B*, Hamburg) und 2013 (*Analyse&Konzepte*, Hamburg) sind IWU-Gutachten und Index-Fortschreibung nicht vom LK Göttingen auf seiner Internetpräsenz veröffentlicht worden. Dem Autor ist die Index-Fortschreibung 2019 im Laufe des September 2019 im Rahmen seines Klageverfahrens auf Auskunft SG Hildesheim, Az.: S 34 SO 119/19 vom Landkreis Göttingen zugänglich gemacht worden.

### **Zusammenfassung:**

Schon das IWU-Gutachten – *Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII im Landkreis Göttingen* (Stand November 2017) – erstellt vom *Institut Wohnen und Umwelt*, Darmstadt im Auftrag des Landkreises Göttingen, welcher der gemäß §§ 6, 6a SGB II zuständige Leistungsträger für die Ermittlung der KdU-„Angemessenheitsgrenze“ gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII ist, war als Grundlage für die Bestimmung der „angemessenen“ KdU nicht verwertbar.

Die nachfolgende Kritik der Index-Fortschreibung 2019 bezieht sich zum Einen auf die Vorgehensweise des IWU (I.), zum Anderen auf die Ergänzung der bereits unter Punkt 3 der Kritik am IWU-Gutachten 2017

[[http://herbertmasslau.de/mediapool/5/50745/data/Kritik\\_IWU\\_2017.pdf](http://herbertmasslau.de/mediapool/5/50745/data/Kritik_IWU_2017.pdf)]

dargestellten Beschränkung der Großraumvermieter (II.).

Zusammenfassend kann gesagt werden, daß die Index-Fortschreibung 2019 des IWU-Gutachtens von 2017 Vorgehensweisen und Unklarheiten zulasten der SGB II- und SGB XII-Empfängerinnen und -empfänger enthält. Weiterhin basieren die Daten der Erhebung für Göttingen (Stadt) – wie schon 2017 kritisiert – im Wesentlichen auf der Basis eines einzigen Großvermieters, nämlich der „Städtischen Wohnungsbau GmbH“, welche nur etwa 11 % des Mietwohnungsmarktes abdeckt, aber zu 82 % in das Gutachten eingeflossen ist.

I.

1.

Die „*Fortschreibung des schlüssigen Konzepts zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen der Unterkunft nach dem Sozialgesetzbuch für den Landkreis Göttingen*“ vom 7. August 2019 besteht aus einem Zehn-Seiten-Papier.

Werden davon das Deckblatt und das Inhaltsverzeichnis sowie die vier Seiten Statistik-Philosophie und die Ergebnistabelle abgezogen, so bleiben lediglich 3 Seiten an eigentlicher Index-Fortschreibung 2019.

2.

Im Wesentlichen wurde bei der IWU-**Index-Fortschreibung** 2019, welche das IWU als eine erweiterte darstellt [S. 7], die Inflationierung nicht anhand eines einzigen Preisindices vorgenommen, mithin nicht die alten KdU-Werte aus 2017 z.B. mit der allgemeinen Inflationsrate fortgeschrieben, sondern es wurde ein Mischindex vorgenommen aus der Erhöhung der „Angebotsmieten“ einerseits und der Erhöhung der Mieten der Leistungsbezieherinnen und -bezieher andererseits [S. 7].

Im Bereich der „Angebotsmieten“ bezog sich dabei das IWU im Wesentlichen auf Daten der Immobilienportale „immobilienscout24.de“, „immowelt.de“ und „immonet.de“ [S. 8], wobei erwähnt werden sollte, daß es eine gewisse Identität zwischen „immowelt.de“ und „immonet.de“ gibt.

Weiterhin flossen nur 2- und 3-Zimmer-Wohnungen ein [S. 8].

Da kein statistischer Vergleich vorliegt, kann nicht beurteilt werden, inwieweit diese Vorgehensweise zum Nachteil der Leistungsbezieherinnen und -bezieher ist.

Weiterhin erfolgt keine Differenzierung des Indices nach „Vergleichsräumen“ [S. 7]. Da hierzu keine weiteren Ausführungen über die statistischen Folgen gemacht werden, kann nicht beurteilt werden, ob dies zugunsten der „Vergleichsräume“ 2 bis 6 ausschlägt oder allein zum Nachteil des „Vergleichsraumes“ 1, der Stadt Göttingen.

Verglichen wurden bei der Index-Fortschreibung 2019 die Mittelwerte der – gemeint ist wohl – „Nettokaltmiete“ der Zeiträume April 2016/März 2017 und April 2018/März 2019.

Weiterhin berücksichtigt wurde wie im Hauptgutachten die Nachfragemenge nach Wohnraum im unteren Preissegment. Aus Fußnote 5 [S. 7] geht hervor, daß die Angebotsmenge aufgrund des geringen Neubaus an Mietwohnungen nicht fortgeschrieben wurde, was meint, daß es bei den Werten aus dem IWU-Hauptgutachten von 2017 bleibt. Näheres wird hierzu nicht ausgeführt.

Die „Bestandsmieten“ – hierbei dürfte es sich um die Mieten aus der SGB II-/SGB XII-Statistik des LK Göttingen handeln, was aber nicht eindeutig ist – wie die „Angebotsmieten“ und „Neuvertragsmieten“ (letzte 4 Jahre) wären laut IWU eigentlich mit einem eigenen Index fortzuschreiben [S. 6]. IWU entscheidet sich für den Mittelwert beider Indices und kommt dabei auf eine Inflationierung 2017 auf 2019 von 7,3 % [Tab. 1, S. 8].

Hierin mag eine Vergünstigung für die Leistungsbezieherinnen und -bezieher im ländlichen Raum liegen, da, wie schon erwähnt, keine „Vergleichsraum“ abhängige Inflationierung vorgenommen wurde.

Hinsichtlich der Stadt Göttingen („Vergleichsraum“ 1) ist damit sicherlich eine Benachteiligung der Leistungsbezieherinnen und -bezieher verbunden, da hier der Personenkreis, welcher angeblich „unangemessen“ wohnt und zur Wohnungssuche gezwungen ist, einer höheren Inflationierung auf dem Mietwohnungsmarkt ausgesetzt ist. Der Einbezug langjähriger „Bestandsmieten“ drückt hier den Index. Um dieses zu verdeutlichen sei die Stadt Göttingen und ein Zwei-Personen-Haushalt herausgegriffen:

Nach IWU-Index-Fortschreibung 2019 steht diesem Haushalt eine „angemessene“ „Bruttokaltmiete“ von € 558,- [Landkreis Göttingen, Leitfaden zur Anwendung des SGB II, § 22 SGB II Unterkunftskosten, Seite 2 –

<https://www.landkreisgoettingen.de/unsere-themen/arbeit-und-beschaeftigung/kommunen-fuer-arbeit/sgb-ii-leitfaden/10-paragraph-24-abs.-3-sgb-ii-einmalige-leistungen.html?begriff=462>] zu. Hier wäre unter Umständen noch ein

Klimabonus zu addieren von € 16,- oder € 33,-, so daß sich eine maximale „angemessene“ „Bruttokaltmiete“ von € 591,- ergeben könnte.

Nach ab Januar 2020 geltender Tabelle § 12 WoGG plus einem Sicherheitsaufschlag von 10 % gemäß ständiger BSG-Rechtsprechung [beispielhaft: BSG, Urteil vom 12. Dezember 2013, Az.: B 4 AS 87/12 R, Rdnr. 26] würden diesem Haushalt aber € 579,- [BTDRs. 19/10816, Seite 11] x 1,1 = € 636,90 an „Bruttokaltmiete“ zustehen, mithin fast 50 Euro mehr pro Monat.

Allein diese Diskrepanz – und die Werte der Tabelle WoGG sollen jetzt nicht mehr über mehrere Jahre unverändert bleiben, sondern gemäß § 43 Abs. 1 WoGG (2020) alle zwei Jahre angepaßt werden [BTDRs. 19/10816, Seite 9] – macht deutlich, daß die KdU-Werte der IWU-Index-Fortschreibung 2019 an der Realität vorbeigehen.

Eine weitere dubiose Vorgehensweise stellt die Berücksichtigung der Veränderung von Fallzahlen der Haushaltsgrößenklassen dar. Daß hier Verschiebungen aufgrund der geänderten Nachfragesituation stattfinden, ist klar. Sollten nunmehr statt z.B. 3-Personen-Haushalte vermehrt 2-Personen-Haushalte nachfragen, so hat dies Einfluß auf die Höhe der „angemessenen“ „Bruttokaltmiete“.

Allerdings gibt es hier bei der Datenbasis ungeklärte Ungereimtheiten. So soll es bei den 2-Personen-Haushalten von SGB II- und SGB XII-Leistungsbezieherinnen und -bezieher zu einer Bestandsreduzierung von Dezember 2016 auf Dezember 2018 von 22,3 % gekommen sein [Tab. 4, S. 9].

Dieses ist ohne weitere Erklärung nicht nachvollziehbar, da die Gesamtzahl der Leistungsbezieherinnen und -bezieher nur um 4,2 % abgenommen haben soll [Tab. 4, S. 9].

Selbst unter Berücksichtigung von Auswirkungen der Entscheidung BSG, Urteil vom 25. April 2018, Az.: B 14 AS 14/17 R, die dazu führen konnte, daß Alleinerziehende mit ihrem Kind nicht mehr als 2-Personen-„Bedarfsgemeinschaft“ anzusehen waren, wenn das Kind aufgrund ausreichender Unterhaltszahlungen sowie der Berücksichtigung von Kindergeld und Wohngeld aus der „Bedarfsgemeinschaft“ gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II ausschied und aus dem weiterhin 2-Personen-Haushalt nur noch eine 1-Personen-„Bedarfsgemeinschaft“ wurde, so erklärt dies nicht die Reduzierung um 22,3 %, zumal demgegenüber ja die 1-Personen-Haushalte im SGB II hätten entsprechend ansteigen müssen, was aber nicht der Fall ist, sondern das Gegenteil [Tab. 2, S. 9].

Greift der einzig offensichtliche Erklärungsgrund nicht, so ist es insbesondere erklärungsbedürftig, wieso ausgerechnet bei den 2-Personen-Haushalten, die zu einem Großteil aus Alleinerziehenden mit einem Kind bestehen, hier eine derart krasse Abnahme zu verzeichnen sein soll.

Das Gleiche gilt für kinderlose Paarhaushalte von Rentnern und Rentnerinnen, welche bundesweit zunehmend in die Grundsicherung im Alter (§§ 41 ff. SGB XII) fallen.

Hinzu kommt, daß die Statistik der Stadt Göttingen etwas Anderes sagt:

Im „Vergleichsraum 1“ (Stadt Göttingen) haben die 2-Personen-Haushalte im Bereich SGB II von 2016 auf 2018 von 823 auf 856 – + 4,0 % statt - 22,3 % – zugenommen [goesis.de > Zeit: 2018 > pdf 031.50 – <https://duva-stg-extern.kdgoe.de/Informationsportal/Informationsportal.html>]. Hierbei ist zu beachten, daß die SGB II-Haushalte etwa 75 % aller SGB II/SGB XII-Haushalte ausmachen [Tab. 2 + Tab. 3, S. 9]. Hier führt ganz offensichtlich die Betrachtung des IWU nicht nach „Vergleichsräumen“ [S. 7], sondern über alle „Vergleichsräume“ hinweg zu nachteiligen Ergebnissen für 2-Personen-Haushalte nach dem SGB II/SGB XII im „Vergleichsraum“ Stadt Göttingen.

Es kommt aber noch ein klärungsbedürftiges Weiteres hinzu:

Während die IWU-Index-Fortschreibung 2019 im Bereich SGB II die Fallzahlen aus Dezember 2016 mit denen aus Dezember 2018 vergleicht [Tab. 2, S. 9] und eine Reduzierung aller SGB II-„Bedarfsgemeinschaften“ von 11.507 auf 10.913 in die statistische Betrachtung einstellt [Tab. 2, S. 9], ergeben sich aus einer Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage [BT Drs. 19/12198 – die Antwort der BReg ist abrufbar unter: <https://tacheles-sozialhilfe.de/startseite/tickerarchiv/d/n/2561/> (Nr. 5 Kleine Anfrage)] für das „JC Göttingen“ für den Jahresdurchschnitt 2016 im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2018 an SGB II-„Bedarfsgemeinschaften“ 11.712 zu 11.547, was statt einer Reduzierung von 5,2 % nur eine Reduzierung von 1,4 % ergibt.

Auch hier ist Vorsicht geboten, denn die größere Reduzierung der „Bedarfsgemeinschaften“ führt zu einer größeren Reduzierung der Nachfrager-Haushalte nach billigem Wohnraum und erlaubt eine entsprechende Reduzierung der statistischen KdU, da eine Deckung bereits bei niedrigeren KdU eintritt [grundsätzlich zur Problematik: Herbert Masslau, Kritische Bewertung des IWU-Gutachten 2017 (Göttingen), Dezember 2017, Punkt 6.1. u. 6.2. –

[www.herbertmasslau.de/mediapool/5/50745/data/Kritik\\_IWU\\_2017.pdf](http://www.herbertmasslau.de/mediapool/5/50745/data/Kritik_IWU_2017.pdf)].

Da auch nach IWU-eigenen Angaben die Veränderung der Fallzahlen zu Preiseffekten führt [S. 9], wäre hier eine Erklärung angebracht gewesen, dies zumal die Erhöhung der KdU-Werte 2019 für 2-Personen-Haushalte mit 5,7 % unterdurchschnittlich ausfällt bezogen auf den Durchschnitt von 6,4 % der 1- bis 5-Personen-Haushalte im SGB II und SGB XII [zu errechnen aus den maßgeblichen Werten für die „Bruttokaltmiete“, wie sie der LK Göttingen veröffentlicht hat (Quellenangabe s.o.)].

Statt also seitenslang Statistik-Philosophie zu betreiben, hätte dem IWU ein Erklärungsversuch angestanden und sei es als Fußnote. Aber offensichtlich wurden trotz der Auffälligkeit die Daten des LK Göttingen kritiklos in die statistische Untersuchung des IWU eingearbeitet.

3.

Auf die grundlegende Problematik der **Betriebskosten**, die als „kalte“ Nebenkosten in die vom Bundessozialgericht geforderte Ermittlung der „Bruttokaltmiete“ einfließen müssen, wurde bereits ausführlich unter Punkt 4. der Kritik am IWU-Hauptgutachten eingegangen

[[http://herbertmasslau.de/mediapool/5/50745/data/Kritik\\_IWU\\_2017.pdf](http://herbertmasslau.de/mediapool/5/50745/data/Kritik_IWU_2017.pdf)].

Durch die Inflationierung in der Index-Fortschreibung 2019 wird diese Problematik nicht behoben, sondern mit dem Inflationsfaktor lediglich von 2017 auf 2019 hochgerechnet.

Bei den „kalten“ Nebenkosten wurde seitens des IWU auf die „kalten“ Nebenkosten aus dem SGB II-Bestand des Landkreises Göttingen zurückgegriffen [S. 8].

Zwar könnte einerseits behauptet werden, daß im Unterschied zu den „Nettokaltmieten“ die „kalten“ Nebenkosten vereinfachend alle Mieterinnen und Mieter in gleicher Weise treffen, was zumindest für die kommunale Grundsteuer, die Müllgebühren, die Straßenreinigungsgebühren etc. zutrifft.

Allerdings schon beim Wasserverbrauch und den damit korrelierenden Schmutzwasserkanalgebühren könnte dies, eine sparsamere Vorgehensweise von „Hartz IV“-Empfängerinnen und -empfängern unterstellt, zu einer geringeren „Bruttokaltmiete“ im Angemessenheitskonzept führen.

Was die IWU-Index-Fortschreibung 2019 mit keinem Wort erwähnt, ist die Tatsache, daß im Jahr 2017 in der Stadt Göttingen aufgrund einer Entscheidung des Ver-

waltungsgerichtes Göttingen gar keine Straßenreinigungsgebühr erhoben wurde [„Hannoversche Allgemeine“, online-Ausgabe vom 7. November 2016; Pressemitteilung des „Haus+Grund Göttingen e.V.“ vom 24. März 2016] Im Falle des Autors führte dies bei einem Zwei-Personen-Haushalt immerhin zu einer Einsparung bei der „Bruttokaltmiete“ von 10 Euro monatlich.

Als außergewöhnliche Sondersituation dürfte es keine Berücksichtigung der Zahlen für 2017 bei der Index-Fortschreibung geben, und je nach Jahresabrechnung der Vermieter kann sich diese Kostensenkung bis in 2018 hinein ausgedehnt haben. Wie das IWU mit dieser Problematik umgegangen ist oder ob es überhaupt diesen Aspekt berücksichtigt hat, läßt sich der Index-Fortschreibung 2019 nicht entnehmen. Vermutlich wurden hier schlicht und einfach die tatsächlichen „kalten“ Nebenkosten, wie sie sich aus dem „Hartz IV“-Bestand des LK Göttingen ergaben, in den Mischindex mit eingestellt.

Da den „kalten“ Nebenkosten aus 2016 die „kalten“ Nebenkosten aus 2018 gegenübergestellt wurden [Tab. 1, S. 8], mag dies nur teilweise zu einem geringeren Betrag pro Quadratmeter geführt haben. Aber es bleiben Zweifel, die die IWU-Index-Fortschreibung 2019 nicht ausräumt – saubere statistische Arbeit sieht anders aus.

## II.

Die „Städtische Wohnungsbau Göttingen GmbH“ gibt in ihrem Geschäftsbericht 2018 [<https://www.swb-goettingen.de/deutsch/unternehmen/aktuelles/geschaeftsbericht-2018-erschienen.html> – SWB\_Geschaeftsbericht\_2018.pdf] an, daß sie in ihrem eigenen Bestand 4.687 Mietwohnungen bewirtschaftet (S. 23 Geschäftsbericht).

Im IWU-Gutachten 2017 sind für den „Vergleichsraum“ Stadt Göttingen an Großvermieter-Wohnungen insgesamt 5.161 angegeben [Tab. 2, S. 19].

Daraus folgt, daß in die statistische Betrachtung des IWU die „Städtische Wohnungsbau Göttingen GmbH“ mit ca. 91 % der Mietwohnungen von Großvermietern berücksichtigt ist.

Bezogen auf die Gesamtsumme der im „Vergleichsraum“ Stadt Göttingen berücksichtigten Mietwohnungen (5.689 [Tab. 2, S. 19]) sind es immerhin 82 %.

Andererseits stellen die 4.687 Mietwohnungen der „Städtischen Wohnungsbau Göttingen GmbH“ nur 11 % der für den „Vergleichsraum“ Stadt Göttingen zu berücksichtigenden 41.935 „relevanten Mietwohnungen“ [Tab. 3, S. 19] dar.

Damit kommt der „Städtischen Wohnungsbau Göttingen GmbH“ eine dominante Rolle zu.

Dies ist deswegen besonders bemerkenswert, weil die Mietpolitik der „Städtischen Wohnungsbau Göttingen GmbH“ auch darauf ausgerichtet ist, daß die „Kaltmieten“ „angemessen“ sind. Dabei werden dann bei der Berechnung der Miethöhe die Grenzen für „Hartz IV“-Empfängerinnen und -empfänger berücksichtigt (S. 24 Geschäftsbericht).

Letztlich bedeutet dies, daß die „Städtische Wohnungsbau“ die KdU-Angemessenheitsgrenzen, die der Landkreis Göttingen mithilfe des IWU-Gutachtens 2017 und dessen Index-Fortschreibung 2019 setzt, in irgendeiner Weise bei der Mietpreiskalkulation mitberücksichtigt, so daß hier möglicherweise von Mietpreisen ausgegangen werden kann, die unterhalb des üblichen Mietwohnungsmarktpreises liegen.

Damit ist eine statistische Verfälschung zulasten der „Hartz IV“-Empfängerinnen und -empfänger gegeben.

