

Stellungnahme

zu dem

„Schlüssigen Konzept zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft im Landkreis Göttingen“

der Firma Analyse & Konzepte aus Hamburg von Februar 2013

Göttingen, Dezember 2014

Anwaltskanzlei Sven Adam
Lange Geismarstraße 55
37073 Göttingen

Tel.: 0551 48831-69

Fax: 0551 48831-79

E-Mail: kontakt@anwaltskanzlei-adam.de

Web: <http://www.anwaltskanzlei-adam.de>

In Zusammenarbeit mit
RAin Victoria Lübecke
Feuerhahn Rechtsanwälte – Weender Straße 87 – 37073 Göttingen

Mit Unterstützung von
Dr. H.-D. von Frieling
Wirtschaftsgeograph a. D. des Geographischen Institutes
der Georg-August-Universität Göttingen

Inhalt

I.	Einleitung.....	3
II.	Fragestellung / Maßstab der Untersuchung	7
III.	Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs.....	9
A.	Allgemeine Kritik zur Aggregation von Analyse & Konzepte.....	10
B.	Wohnort I (Göttingen, Rosdorf, Bovenden)	14
C.	Wohnort II (Adelebsen, Dransfeld, Friedland)	19
D.	Wohnort III (Staufenberg, Hann. Münden)	20
E.	Wohnort IV (Gieboldehausen, Radolfshausen, Gleichen)	21
F.	Fazit zu dem gewählten räumlichen Vergleichsmaßstab.....	22
IV.	Mietpreisbestimmung / Mietpreisfaktoren.....	24
V.	Erhobene Daten / Auswertungsmethodik.....	26
VI.	Erhebung von Bestandsmieten.....	27
VII.	Erhebung von Angebotsmieten.....	29
A.	Definition von Substandard durch Extremwertkappung.....	29
B.	Nicht berücksichtigte Wohnungen im Angebotsbereich.....	29
C.	Addition von Bestands- und Angebotsmieten.....	32
VIII.	Neuvertragsmieten	33
IX.	Auswertungsmethodik	35
X.	Unberücksichtigte Wohnungen / nicht erhobene Daten	36
A.	Durch Eigentümer genutzte Wohnungen	36
B.	Möblierte Wohnungen.....	37
XI.	Verfügbarkeit von Wohnungen für Leistungsberechtigte.....	38
A.	Gesamtheit aller in 8 Monaten erhobenen Wohnungen	38
B.	Unzumutbarkeit oder Nichtvergabe an Sozialleistungsbezieher	38
XII.	Nachfragervolumen	40
XIII.	Fazit	45

I. Einleitung

In Göttingen ist nach der so genannten Hartz-Reform für die Gewährung der Leistungen nach dem SGB II (Hartz IV) sowie SGB XII (alte Sozialhilfe) der Landkreis Göttingen aufgrund des Modells der so genannten Optionskommunen zuständig. Sein Zuständigkeitsbereich umfasst hierbei das Stadtgebiet Göttingens sowie die gesamten Gemeinden im Landkreis Göttingen.

Im Rahmen der Sozialleistungen hat der Landkreis Göttingen den hiervon Betroffenen auch die so genannten Kosten der Unterkunft (Grundkosten und „kalte“ Nebenkosten) zu gewähren ([§ 22 SGB II](#) bzw. [§ 29 SGB XII](#)). In der aktuellen Fassung des [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#) heißt es hierzu: „Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese *angemessen* sind.“ Den Betroffenen werden im Umkehrschluss die Kosten der Unterkunft also nur in tatsächlicher Höhe erstattet, wenn diese nicht unangemessen sind.

Der Begriff der *Angemessenheit* ist ein so genannter unbestimmter Rechtsbegriff, der je nach zu untersuchenden Örtlichkeiten von der Verwaltung und den Sozialgerichten mit Leben gefüllt werden muss. Aufgrund des interpretationsoffenen Gesetzestextes sowie dem fiskalischen Willen der Verwaltung, öffentliche Gelder einzusparen, handelt es sich bei der so genannten „*Angemessenheit der Kosten der Unterkunft*“ um den am heftigsten umstrittenen Streitgegenstand vor den Sozialgerichten. Denn oft geht es den Empfängern von Sozialleistungen um die Existenz, da sie aufgrund einer angeblichen und mitunter auch nur geringen (angeblichen) Unangemessenheit ihrer Kosten der Unterkunft zu Umzügen gezwungen sind oder Teile der entsprechenden Kosten durch die ohnehin zu niedrige Regelleistung kompensieren und damit Einschnitte in das Existenzminimum hinnehmen müssen.

In den letzten Jahren hat sich im Rahmen der Klagewellen gegen die Hartz-IV-Gesetzgebung daher eine umfassende Rechtsprechung zu der Frage der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft in der Sozialgerichtsbarkeit entwickelt. Als indes gefestigte Rechtssätze können folgende Feststellungen der Gerichte angeführt werden:

- Sozialleistungsempfänger haben im Rahmen der Angemessenheit von den Kosten der Unterkunft nur Anspruch auf zu übernehmende Kosten für Wohnungen im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk, der den Vergleichsmaßstab bildet ([Bundessozialgericht \(BSG\), Urteil vom 07.11.2006 – Az.: B 7b AS 18/06 R](#)).

- Der Grundsicherungsträger hat zur Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft zuvorderst die örtlichen Besonderheiten des Mietwohnungsmarktes zu ermitteln ([BSG, Urteil vom 07.11.2006 – Az.: B 7b AS 18/06 R](#)).
- Die von dem Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage muss [sofern vorhanden] [...] auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben ([BSG, Urteil vom 18.06.2008 – Az.: B 14/7b AS 44/06 R](#)).
- Im Falle fehlender valider Erkenntnismöglichkeiten über den lokalen Wohnungsmarkt ist die Angemessenheitsgrenze für Unterkunftskosten im Sinne des [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) und [§ 29 Abs. 1 SGB XII](#) in Anlehnung an die Werte in [§ 12 WoGG](#) zuzüglich eines Zuschlages von 10 % zu bilden ([BSG, Urteil vom 12.12.2013 – Az.: B 4 AS 87/12 R](#)).

Seit der Hartz IV-Reform verfügt der Landkreis Göttingen über keine insoweit erforderlichen Erkenntnisse hinsichtlich des Mietwohnungsmarktes in seinem Zuständigkeitsbereich.

Im Jahr 2005 war zwar zunächst der Versuch unternommen worden, mittels eines Gutachtens der Firma „Gewos“ aus Hamburg, den Göttinger Wohnungsmarkt abzubilden. Die damaligen Daten waren aber schnell veraltet und wurden seitens der Sozialgerichtsbarkeit wegen grundlegender Mängel nie zur Beurteilung der tatsächlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt herangezogen.

Über mehrere Jahre „rettete“ sich der Landkreis Göttingen daher mit dem Verweis auf die Werte der rechten Spalte der Tabelle zu [§ 8 WoGG](#) (i. d. F. gültig bis zum 31.12.2008) – allerdings ohne die seinerzeitige Rechtsprechung hinsichtlich der auch für die Werte in § 8 WoGG anerkannten notwendigen 10-%-Erhöhung umzusetzen.

Unter dem Druck der sich immer weiter durchsetzenden Rechtsprechung hinsichtlich der erforderlichen 10-%-Erhöhung der genannten Werte sowie auf kommunalpolitische Initiative verschiedener Fraktionen hin beauftragte der Landkreis Göttingen Anfang 2008 das private Unternehmen „F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH“ (F+B) aus Hamburg mit der Erstellung eines neuen Gutachtens über den Göttinger Mietwohnungsmarkt.

Nach mehr als einem Jahr wurde dieses Gutachten im März 2009 veröffentlicht und kam zu dem „überraschenden“ Ergebnis, dass die Angemessenheitsgrenzen

für die Kosten der Unterkunft bei Sozialleistungen größtenteils sogar noch niedriger seien als die Werte der rechten Spalte der Tabelle zu [§ 8 WoGG](#) (i. d. F. gültig bis zum 31.12.2008) ohne die 10%-Erhöhung.

Im Ergebnis waren seinerzeit daher sogar noch mehr Empfänger von Sozialleistungen von Kürzungen ihrer Leistungen oder finanziell erzwungenen Umzügen bedroht als bisher.

Im Juli 2009 veröffentlichten wir auf das so genannte F+B-Gutachten eine [Stellungnahme](#), in der wir darauf hinwiesen, dass F+B die Vorgaben des Bundessozialgerichts bezüglich der Erhebungen von Mietwohnungsmärkten in erheblicher Weise und vor allem nicht nachbesserungsfähig missachtet hatte. Diese Stellungnahme brachten wir auch in die von uns geführten Verfahren vor der Sozialgerichtsbarkeit ein.

Mit [Urteil vom 09.12.2011 \(Az.: S 23 AS 1911/10\)](#) stellte daraufhin das Sozialgericht Hildesheim erstmals fest, dass das F+B-Gutachten kein schlüssiges Konzept im Sinne der Rechtsprechung des BSG und damit auch nicht anwendbar zur Bestimmung von Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft in Göttingen sei. Die Verfahren um das F+B-Gutachten wurden fortan in Berufungsverfahren auch vor den Senaten des Landesozialgerichts Niedersachsen Bremen geführt. Mit [Urteil vom 29.04.2014 \(Az.: L 7 AS 330/13\)](#) bestätigte allerdings auch das Landesozialgericht Niedersachsen-Bremen die Rechtsauffassung des Sozialgerichts Hildesheim, nach der das F+B-Gutachten keinem schlüssigen Konzept folge. Nach insgesamt 5 Jahren beendete nun das Bundessozialgericht mit Beschluss vom 28.11.2014 (Az.: B 14 AS 215/14 B) die gerichtlichen Auseinandersetzungen um das F+B-Gutachten und stellte damit letztinstanzlich fest, dass das F+B-Gutachten zur Bestimmung von Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft nicht anwendbar sei. Die Werte aus dem F+B-Gutachten aus dem Jahr 2009 hätten somit niemals angewendet werden dürfen.

Im Jahr 2012, als sich bereits abzeichnete, dass das F+B-Gutachten vor der Sozialgerichtsbarkeit keinen Bestand haben würde, beauftragte der Landkreis Göttingen ein neues Unternehmen mit der Erstellung eines weiteren Gutachtens. Im Februar 2013 veröffentlichte der Landkreis daher ein „Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft im Landkreis Göttingen“ der privatrechtlich organisierten Firma Analyse & Konzepte (A+K), wiederum aus Hamburg. Das Gutachten kam abermals zu dem Ergebnis, dass die Angemessenheitsgrenzen in Göttingen weit unter den seitens der Rechtsprechung festgelegten Werten zu liegen hätten. Die Ergebnisse des Gutachtens stehen hierbei im deutlichen Widerspruch zu den immer wieder in der Presse thematisierten Feststellungen über die Mietpreisentwicklung im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Göttingen.

Angesichts dieses wiederum „überraschenden“ Ergebnisses des A+K-Gutachtens untersuchten wir auch dieses Gutachten auf seine Vereinbarkeit mit der bundessozialgerichtlichen Rechtsprechung zur Bestimmung von Angemessenheitsgrenzen im Bereich des SGB II und des SGB XII.

Das Ergebnis fiel noch verheerender aus, als bereits seinerzeit die Untersuchung des F+B-Gutachtens. Das A+K-Gutachten setzt Fehler des F+B-Gutachtens fort und legt bei seiner Berechnung zudem veraltete und nicht selbst erhobene Daten zu Grunde, die mit Göttingen nichts zu tun haben. Insofern berücksichtigt das Gutachten im Ergebnis auch völlig unzureichend den Umstand, dass der Göttinger Wohnungsmarkt insbesondere aufgrund der Charakterisierung Göttingens als Studierendenstadt Besonderheiten und einer stetigen Preissteigerung unterliegt.

Auch das A+K-Gutachten entspricht daher nicht den Anforderungen, welche das Bundessozialgericht für grundsicherungsvaliden Wohnungsmarkterhebungen zur Ermittlung von angemessenen Wohnkosten nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) bzw. [§ 29 Abs. 1 SGB XII](#) aufgestellt hat. Für den Zuständigkeitsbereich des Landkreises Göttingen bietet das Gutachten letztlich abermals keinerlei (sic!) Grundlage, um im Rahmen der Kosten der Unterkunft nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) bzw. [§ 29 Abs. 1 SGB XII](#) eine Angemessenheitsgrenze bestimmen zu können. Die seitens der Firma Analyse & Konzepte erhobenen Daten ermöglichen nicht mal ansatzweise Rückschlüsse darauf, wie der Göttinger Wohnungsmarkt tatsächlich beschaffen ist.

Dies sollen die nachfolgenden Ausführungen aufzeigen.

II. Fragestellung / Maßstab der Untersuchung

Bei der Untersuchung haben wir uns streng an den Vorgaben des Bundessozialgerichts hinsichtlich der Bestimmung von Angemessenheitsgrenzen bei Sozialleistungen orientiert. In seinem [Urteil vom 18.06.2008 \(Az.: B 14/7b AS 44/06 R\)](#) gibt das BSG vor:

„Die Angemessenheit des Mietpreises ist unter Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten konkret zu ermitteln (BSG SozR 4-4200 § 22 Nr 3, RdNr 17). [...] Zur Feststellung der Beschaffenheit des örtlichen Mietwohnungsmarktes muss der Grundsicherungsträger, wie der Senat bereits im Urteil vom 7. November 2006 (SozR 4-4200 § 22 Nr 3) angedeutet hat, nicht zwingend auf einen qualifizierten oder einfachen Mietspiegel iS der §§ 558c und 558d BGB abstellen (s auch Kahlhorn in Hauck/Noftz, SGB II, Stand Juli 2007, § 22 RdNr 26; s zu den vielfältigen Möglichkeiten auch Berlitz in LPK-SGB II, 2. Auflage 2006, § 22 RdNr 38). Die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage muss lediglich auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben (vgl hierzu Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Auflage 2008, § 22 RdNr 45c). Das kann ua dann der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht.“

Dreh- und Angelpunkt der Frage, ob das Gutachten der Firma Analyse & Konzepte anwendbar ist, ist also, ob dieses anhand eines *schlüssigen Konzeptes* erstellt wurde, welches den Anforderungen des BSG genügt.

Hiervon kann mitnichten gesprochen werden.

Bereits bei einer oberflächlichen Lektüre fiel auf, warum die seitens Analyse & Konzepte errechneten „Angemessenheitsgrenzen“ so ausgefallen sind, wie geschehen. So wurde eine grundsätzliche Vorgabe des BSG in seinem Urteil vom 18.06.2008 (Az.: B 14/7b AS 44/06 R) von Analyse & Konzepte missachtet.

„Die Angemessenheit des Mietpreises ist unter Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten konkret zu ermitteln (...) Die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage muss lediglich auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben (...).“

Durch die höchstrichterliche Rechtsprechung wurde bereits hinreichend deutlich, worauf der Grundsicherungsträger bei der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen zu achten hat. Der Grundsicherungsträger hat ein schlüssiges Konzept zu erstellen, welches nach dem Urteil des [BSG vom 22.09.2009 \(Az.: B 4 AS 18/09 R\)](#) folgende Kriterien aufzuweisen hat:

- die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung);
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen – Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete, nach Wohnungsgröße etc.;
- es bedarf Angaben über den Beobachtungszeitraum und der Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietspiegel);
- es bedarf der Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten und der Validität der Datenerhebung;
- es bedarf der Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Diese Maßstäbe hat Analyse & Konzepte im Ergebnis allesamt nicht beachtet.

Neben der Missachtung klarer höchstrichterlicher Vorgaben ist zudem auffallend, dass sich Analyse & Konzepte an verschiedenen Stellen auf „Erfahrungen“ beruft, ohne deren Grundlage zu benennen. Teilweise sind diese „Erfahrungen“ auch bei der Erhebung der Daten eingeflossen und haben auch auf diese Weise die Definition der Angemessenheitsgrenzen unzulässig beeinflusst.

Sehr deutlich wird jedoch, dass Analyse & Konzepte auf die besondere Situation in Göttingen, die durch die Vielzahl an Studierenden besteht, an keiner Stelle eingegangen ist. Göttingen hat in den letzten Jahren insbesondere durch die Wohnungssituation Schlagzeilen gemacht. Durch den doppelten Abiturjahrgang und die Abschaffung der Wehrpflicht ist die Anzahl der Studierenden gestiegen. Genügend Wohnungen stehen ersichtlich nicht zur Verfügung.

Zu den Mängeln des Gutachtens nun aber im Folgenden orientiert an der Gliederung des Gutachtens von Analyse & Konzepte von Februar 2013:

III. Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs

Um bestimmen zu können, innerhalb welchen Bereichs der Wohnbebauung Angemessenheitsgrenzen zu ermitteln sind, müssen räumliche Vergleichsmaßstäbe gebildet werden.

Für die Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs hat das BSG folgende Vorgaben gemacht:

„Als räumlicher Vergleichsmaßstab ist, wie der Senat in seinem Urteil vom 7.11.2006 (B 7b AS 10/06 R) im Einzelnen dargelegt hat, in erster Linie der Wohnort des Hilfsbedürftigen maßgebend. Ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit einer Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, kann von ihm in Regelfall nicht verlangt werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich der räumliche Vergleichsmaßstab strikt am kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der „Gemeinde“ nach dem jeweiligen landesrechtlichen Kommunalrecht orientieren muss. Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es – insbesondere im ländlichen Raum – geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleinere Vergleichsgebiete, die kommunalverfassungsrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann. Für eine Stadt der Größenordnung D (ca. 75.000 Einwohner) könnte dies durchaus bedeuten, dass das Gebiet der Stadt D insgesamt den räumlichen Vergleichsmaßstab bildet. Das LSG wird insoweit die örtlichen Verhältnisse zu ermitteln und zu bewerten haben. (...) Die Grundsicherungsträger und die Gerichte der Sozialgerichtsbarkeit werden bei der Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach §22 SGB II mithin nicht umhin kommen, jeweils die konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt zu ermitteln und zu berücksichtigen.“

BSG, Urteil vom 07.11.2006 (Az.: B 7b AS 18/06 R)

Und in einem weiteren Urteil:

„Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer angemessenen Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfsbedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustecken: Es geht darum, zu beschreiben, welche ausreichend großen Räume (nicht bloß Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung auf Grund ihrer räumliche Nähe zueinan-

der, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wirkbereich bilden.“

BSG, Urteil vom 19.02.2009 (Az.: B4 AS 30/08 R)

Analyse & Konzepte hat bei seiner Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen verschiedene Wohnlagen im Gebiet des Landkreises Göttingen zu insgesamt 5 „Wohnorten“ zusammengeführt (aggregiert) und damit den räumlichen Vergleichsmaßstab für das Gutachten gebildet.

A. Allgemeine Kritik zur Aggregation von Analyse & Konzepten

Dazu Analyse & Konzepte:

„Die Aggregation von Gemeinden zu Wohnorten wurde jeweils dann beendet, wenn eine ausreichende Bevölkerungszahl (mehr als 20.000 Einwohner) erreicht wurde. Dies entspricht einer Mindestgröße von rd. 10.000 Wohnungen je Wohnort.“

Analyse & Konzepte, Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft im Landkreis Göttingen, S. 11

Bereits an dieser Stelle ist nicht klar, warum gerade die Bevölkerungszahl von 20.000 im Landkreis Göttingen (darauf sollen rd. 10.000 Wohnungen kommen, also pro Einwohner 0,5 Wohnungen) maßgeblich für die Bildung eines räumlichen Vergleichsmaßstabs sein soll.

Überdies ist das Heranziehen eines solchen starren Wertes der Repräsentativität der Daten im Wohnort nicht gerade zuträglich. Es hängt immer von der jeweiligen Region und dessen Strukturierung ab, welche Größe ausreichend ist, um einen Wohnort zu bilden. Eine starre Grenze von 20.000 Einwohnern ist demgemäß eine willkürlich gezogene Grenze, die nicht für sich beanspruchen kann, repräsentativ zu sein.

Analyse & Konzepte hat angegeben, sowohl die verkehrstechnische Verbindung als auch die Infrastruktur im Hinblick auf den homogenen Wohn- und Lebensbereich berücksichtigt zu haben. Dies kann jedoch nach der Überprüfung ihres Gutachtens nicht bestätigt werden (dazu sogleich).

Es wurden von Analyse & Konzepte jeweils Gemeinden im kommunalrechtlichen Sinne zusammengefasst, ohne eine weitere Überprüfung dahingehend vorzunehmen, ob die bundessozialgerichtlichen Vorgaben damit eingehalten werden.

Für das Merkmal der verkehrstechnischen Verbundenheit zwischen zu aggregierenden Orten wurden pauschal Fahrtzeiten von 1,5 Stunden zugrunde gelegt (Analyse & Konzepte, S. 7 und 11). Ein „homogener Wohn- und Lebensbereich“ soll also die kommunale Verwaltungseinheit plus ein Gebiet sein, definiert durch die Entfernungzeit für erwerbstätige Pendler, hier die Annahme von 90 Minuten einfache Fahrt ÖV (Analyse & Konzepte, S. 7).

Dabei bezieht sich Analyse & Konzepte auf ein Urteil des BSG vom 19.02.2009, in dem es heißt:

„Aufrechterhaltung des sozialen Umfelds bedeutet nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürfen. Vielmehr sind vom Hilfeempfänger auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden.“

BSG, Urteil vom 19.02.2009 (Az.: B4 AS 30/08 R)

Analyse & Konzepte verkennt hier bereits, dass sich die zitierte Passage aus dem herangezogenen Urteil gerade nicht auf die Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs bezieht, sondern auf die Zumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen. Die zitierte Rechtsprechung ist somit nicht übertragbar, zumal sich das BSG an anderer Stelle in dem Urteil mit der Bildung von räumlichen Vergleichsmaßstäben auseinandergesetzt hat. Hierbei hat es sich gerade nicht auf Pendlerzeiten bezogen.

Zudem beruft sich Analyse & Konzepte sogar auf § 121 Abs. 4 SGB III a. F. (jetzt § 140 Abs. 4 SGB III), der Zumutbarkeitsregelungen für die Annahme von Beschäftigungsmöglichkeiten vorsieht. Dabei verkennt Analyse & Konzepte, dass sich die Zumutbarkeit von Pendlerzeiten auf die Arbeitszeit bezieht, mithin also die Zumutbarkeit an der zu leistenden Arbeitszeit misst. Dies dürfte auch ein Grund dafür sein, warum Pendlerzeiten im Sinne des § 121 Abs. 4 SGB III a. F. seitens des BSG gerade nicht für die Bestimmung von Wohnorten herangezogen worden sind.

Es ist hier jedenfalls strikt zwischen der abstrakt-generell vorzunehmenden Festlegung von Angemessenheitsgrenzen und „Zumutbarkeitserwägungen“ zu unterscheiden.

Das BSG hat hierzu ausgeführt:

„Den besonderen Belangen und der konkreten Situation des jeweiligen Hilfebedürftigen (z.B. von Alleinerziehenden oder von Familien mit minderjährigen schulpflichtigen Kindern) ist nicht bereits bei der (abstrakt-generell vorzunehmenden) Festlegung der Vergleichsräume, sondern erst im Rahmen der Zumutbarkeitsregelung des § 22 Abs 1 Satz 3 SGB II Rechnung zu tragen. „

BSGE 102, 263 = SozR 4-4200 § 22 Nr. 19, jeweils Rdnr. 23

Zudem sind auch regionale und örtliche Besonderheiten zu berücksichtigen (BSG, Urteil vom 07.11.2006 – Az.: B 7b AS 18/06 R). Das seitens Analyse & Konzepte zugrunde gelegte Kriterium (1,5 Stunden Fahrzeit) definiert vielmehr außergewöhnlich große „homogene Bereiche“ – denn von Göttingen aus kommt man in weniger als 90 Minuten bis nach Kassel, Uslar, Hannover, usw. Das Pendlereinzugsgebiet Göttingens ist viel kleiner und reicht auch in den Landkreis Eichsfeld hinein. Außerhalb großer Ballungsräume wie Hamburg, Frankfurt etc. taugt es nicht, um „homogene Wohnbereiche“ abzugrenzen. Es wäre vielmehr ein „Freibrief“ für willkürliche und vor allem unwissenschaftliche räumliche Erweiterungen des zu beurteilenden Gebiets.

Ohnehin wäre angesichts der Fahrzeit zu berücksichtigen, dass für Leistungsberichtigte nach dem SGB II und SGB XII nur begrenzt Ermäßigungen für die regionalen öffentlichen Verkehrsmittel vorgesehen sind.

Um also die Wahrung des sozialen Umfelds zu gewährleisten, müssen die mit dem Existenzminimum ausgestatteten Leistungsberechtigten erhebliche Fahrtkosten aufwenden. Wie viele Fahrten dazu notwendig sind, das soziale Umfeld aufrecht zu erhalten ist höchst individuell und kann nicht pauschal beantwortet werden – jedenfalls nicht dergestalt, dass die Fahrzeit ein wesentliches Kriterium bei der Bildung räumlicher Vergleichsmaßstäbe sein kann.

Problematisch ist weiterhin, dass Analyse & Konzepte lediglich 5 „Wohnorte“ zur Bestimmung von Angemessenheitsgrenzen gebildet hat.

Inhaltliche Argumentation von Analyse & Konzepte für die Bildung der 5 „Wohnorte“ ist, dass die Versorgungsverhältnisse in den Grundzentren sehr ähnlich seien, weswegen bei einer Zusammenlegung „auch eine hinreichende Infrastrukturversorgung gewährleistet“ sei (Analyse & Konzepte, S. 9). Dies entbehrt doch einer gewissen Logik, denn ein Ort wird dann gerade erst als Grundzentrum klassifiziert.

Eine Unterscheidung zwischen den Kriterien „räumliche Nähe“ und „verkehrstechnische Verbundenheit“ scheint Analyse & Konzepte nicht gemacht zu haben. Vielmehr haben sie beide Kriterien in ihrer „1,5-Stunden-Regel“ unzulässiger Weise zusammengefasst.

Ohnehin steht schon in Frage, warum lediglich 5 „Wohnorte“ gebildet wurden. „Eine ausreichende Größe für einen repräsentativen Wohnungsmarkt“ sollen mind. 4.000 Wohneinheiten sein (Erhebungsumfang Analyse & Konzepte, S. 9). Die Begründung für die Zahl 4.000 ist Statistik, also die Erhebungsmethode; bei weniger als 4.000 ließe sich „keine statistisch hinreichende Datenbasis“ erzielen, soll heißen, „es gibt nur ein sehr geringes Angebot an Wohnungen“ (Analyse & Konzepte, S. 9).

Analyse & Konzepte stellt hier Behauptungen auf, ohne diese weiter zu belegen. Attribute wie „hinreichend“ oder „gering“ sind in diesem Zusammenhang Bewertungen, die Analyse & Konzepte für sich im Vorfeld vorgenommen hat. Es handelt sich dabei nicht um die erforderlichen exakten Aussagen. Vermutlich meint Analyse & Konzepte, dass die Stichprobengröße in den einzelnen Feldern der Tabelle 9 für die Anzahl der relevanten Mieten (Analyse & Konzepte, S. 20, Tabelle 9) für „statistisch valide Aussagen“ (Analyse & Konzepte, S. 20) mindestens 30 Beobachtungen betragen soll, d. h. um Verfahren für Normalverteilungen anzuwenden. Die Daten werden augenscheinlich auch für die empirische Ermittlung der Angemessenheitsgrenze und für die der Verfügbarkeit benötigt. Hierfür braucht Analyse & Konzepte für jede der 30 Zellen (5 Orte x 6 Wohnungsgrößen = 30) eine „repräsentative“ Zahl von Beobachtungen, um zu schätzen, wie fehlerhaft bzw. zuverlässig die Stichprobenkennwerte die wahren Kennwerte der Grundgesamtheit schätzen. Sie orientieren sich an den Vorgaben für Mietspiegel, wonach mindestens 30 Beobachtungen repräsentativ sind.

Daraus soll sich dann die Mindestgröße des Vergleichsraumes ableiten, also die besagten 4.000 Mietwohnungen. Für jeden Raum benötigt man danach 6×30 Fälle = 180. Das soll eine 10%-Stichprobe sein, also ist die Grundgesamtheit 1.800 Mietwohnungen bzw., wenn diese 45 % aller Wohnungen ausmachen, kommt man auf 4.000.

Zwingend ist das allerdings nur, wenn man auf der 10%-Stichprobe beharrt. Würde eine höhere Stichprobenquote zugelassen oder gar eine Vollerhebung, reduziert sich die Größe des Vergleichsraums. Bei einer Vollerhebung kann der Gesamtwohnungsbestand auf rd. 1.400 Wohnungen sinken. Dann wäre jede Verwaltungseinheit ein möglicher Vergleichsraum. (Die kleinste Verwaltungseinheit hat 3.050 Wohnungen insgesamt, was deutlich mehr ist als die in der Beispielsrechnung genannten 1.340 Wohnungen).

Das mag erhebungstechnisch teuer sein, aber die Methode ergibt kein Argument für die willkürliche Bildung von nur 5 „Wohnorten“ im Landkreis Göttingen. Es gibt keine Vorschrift, dass man höchstens eine 10-%-Stichprobe ziehen darf.

Bei den erhobenen Angebotsmieten werden außerhalb des Wohnortes I nur in 4 von 24 Fällen (Zellen) Fallzahlen von 30 und mehr erreicht (Analyse & Konzepte, S. 23, Tabelle 10). Dort gilt das genannte Kriterium also offenbar wenig.

Unabhängig von diesen grundsätzlichen Erwägungen ist aber auch die konkrete Aggregation von Analyse & Konzepte wissenschaftlich nicht haltbar. Beispielhaft kann das anhand von 4 der 5 „Wohnorte“ verdeutlicht werden:

B. Wohnort I (Göttingen, Rosdorf, Bovenden)

Analyse & Konzepte hätte bereits Göttingen, Rosdorf und Bovenden nicht zu einem „Wohnort“ aggregieren dürfen.

Das Gutachten ist hier für den von Analyse & Konzepte gebildeten Wohnort I wie folgt vorgegangen

„Göttingen wurde mit den angrenzenden Gemeinden Rosdorf und Bovenden zu einem Wohnort aggregiert. Diese beiden Gemeinden haben als Pendlerwohnorte eine ähnliche wirtschaftliche Bedeutung für Göttingen und unterscheiden sich deutlich von den übrigen Gemeinden (Grundzentren) im Kreisgebiet auf Grund ihres eher städtischen Charakters (hoher Anteil von Wohnungen im Geschosswohnungsbau und einer überdurchschnittlichen Einwohnerdichte). Sowohl Bovenden als auch Rosdorf sind verkehrlich sehr eng mit Göttingen verbunden. Die Göttinger Stadtbusse fahren Bovenden und Rosdorf direkt an. Darüber hinaus weisen Bovenden und Rosdorf vergleichsweise große Strukturunterschiede zu den anderen Grundzentren im Landkreis auf.“

Analyse & Konzepte, S. 11 und S. 14 (Tabelle 4)

Bovenden hat hiernach 13.381 Einwohner und Rosdorf 13.890 Einwohner.

Analyse & Konzepte hat von den Vorgaben des BSG lediglich die verkehrstechnische Verbundenheit der drei Orte und die räumliche Nähe der Gemeinden zu Göttingen berücksichtigt, nicht aber die Nähe von Rosdorf und Bovenden zuei-

inander. Bovenden liegt nördlich von Göttingen Stadt, Rosdorf südlich. Beide Orte grenzen nicht aneinander.

Analyse & Konzepte hat daneben die wirtschaftliche Bedeutung von Rosdorf und Bovenden für Göttingen als Kriterium zugrunde gelegt. Wie sich daraus ergeben soll, inwieweit Göttingen Stadt, Rosdorf und Bovenden einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden, bleibt das Gutachten schuldig. Die wirtschaftliche Bedeutung von zu aggregierenden Orten oder Gemeinden ist gerade kein Kriterium.

Zudem solle der städtische Charakter bei allen drei Orten vorhanden sein. Dabei übersieht Analyse & Konzepte aber bereits, dass sich die drei Orte allein anhand der Einwohnerzahl erheblich unterscheiden. Göttingen Stadt hat ca. 120.000 Einwohner mehr als Bovenden und Rosdorf. Es versteht sich von selbst, dass bei diesem doch erheblichen Unterschied in der Einwohnerzahl auch die Infrastruktur zumindest von Göttingen und Rosdorf bzw. Bovenden differiert. Gänzlich unberücksichtigt bleibt an dieser Stelle, dass allein durch die Georg-August-Universität und die HAWK und die sich dadurch in der Stadt befindlichen ca. 30.000 Studierenden die Infrastruktur der Stadt Göttingen und gerade nicht die von Bovenden und Rosdorf (siehe unten) beeinflusst wird.

Zudem ist Göttingen mit 121.364 Einwohnern per Definition Großstadt (ab 100.000 Einwohner).

Die Einwohnerdichte unterscheidet sich weiterhin erheblich. Während nach eigenen Angaben von Analyse & Konzepte (Analyse & Konzepte, S. 12, Tabelle 2) diese in Göttingen 30,73 Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche beträgt, ist für Rosdorf eine Zahl von 12,08, für Bovenden eine Zahl von 13,25 ausgewiesen. Inwiefern trotz dieser erheblichen Unterschiede ein homogener Lebens- und Wohnbereich vorliegen soll, wird nicht erklärt.

Es kann daher auch schon dahinstehen, ob Rosdorf und Bovenden aufgrund ihres städtischen Charakters zusammengefasst einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden, da dies jedenfalls für Rosdorf bzw. Bovenden und Göttingen Stadt nicht gilt. Ein Zusammenfassen von Rosdorf und Bovenden ist aber schon deswegen nicht möglich, weil eine räumliche Nähe dieser beiden Gemeinden nicht gegeben ist, auch wenn die verkehrstechnische Verbundenheit durch den Stadtkern Göttingen vorliegen sollte. Insoweit fungiert hier Göttingen Stadt gewissermaßen als Bindeglied zwischen den beiden Gemeinden, um eine willkürliche Zusammenfassung zu ermöglichen.

Ähnlich hat sich auch das Landessozialgericht (LSG) Niedersachsen-Bremen geäußert, als es sich im Rahmen einer summarischen Prüfung in einem Eilver-

fahren erstmals und soweit hier bekannt auch nur einmal mit dem A+K-Gutachten auseinandersetzen musste. Das Gericht führte in einem Beschluss vom 12.08.2014 zu dem Az.: L 11 AS 647/14 B ER aus:

„Eine schlüssige Begründung dafür, dass insgesamt betrachtet ein homogener Lebens- und Wohnbereich nicht nur in Bezug auf N. und den gesamten Flecken P. bzw. N. und die gesamte Gemeinde O. sondern bezogen auf alle genannten Orte, Ortsteile und Ortschaften vorliegt, lässt sich aus dem Konzept des Antragsgegners bisher nicht entnehmen und ist auch ansonsten für den Senat nicht ersichtlich. Vielmehr wird in dem o.g. Konzept lediglich ausgeführt, dass die beiden angrenzenden Gemeinden als Pendlerwohnorte eine ähnliche wirtschaftliche Bedeutung für N. haben, sich deutlich von den übrigen Gemeinden im Kreisgebiet aufgrund ihres eher städtischen Charakters unterscheiden und vergleichsweise große Strukturunterschiede zu diesen vorliegen (vgl. Seite 11 des Gutachtens). Demgegenüber hat jedoch der 7. Senat des LSG Niedersachsen-Bremen bereits in seinem Urteil zum „Gutachten zur Feststellung angemessener Unterkunftskosten im Sinne von § 22 Abs 1 SGB II im Landkreis N., März 2009“ entschieden, dass das Stadtgebiet N. einen eigenständigen von den angrenzenden Gemeinden zu unterscheidenden Charakter schon durch eine die Stadt prägende universitäre Struktur hat. Allein der Umstand, dass angrenzende Gemeinden über Busanbindungen zu erreichen sind, rechtfertigt es daher nicht, einen weiteren Vergleichsraum zu ziehen (LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 29. April 2014 – L 7 AS 330/13). Selbst der Antragsgegner ist in der Vergangenheit von einer Eigenständigkeit der Orte mit der Stadt N. als Zentrum des Landkreises ausgegangen (vgl. Gutachten zur Feststellung angemessener Unterkunftskosten im Sinne von § 22 Abs 1 SGB II im Landkreis N., März 2009, Seite 24ff.). Offensichtlich geht er an anderer Stelle im aktuellen Gutachten grundsätzlich auch nach wie vor davon aus (vgl. Seite 9 des Gutachtens). Allein geringe bzw. zumutbare Pendelzeiten zwischen verschiedenen Vergleichsräumen führen nicht dazu, dass ein insgesamt homogener Lebensbereich entsteht. Für insoweit inhomogene Lebensbedingungen sprechen zudem, dass der Landkreis N. gerade über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt verfügt (Seite 8 des Gutachtens), die unter unterschiedlichen Einstufungen nach Anlage I zur Wohngeldverordnung (WoGV) in Mietenstufen (Stadt N. – Mietenstufe IV, O. und P. – Mietenstufe III) sowie die sich aus dem Vorgutachten ergebenden unterschiedlichen Mietpreisniveaus dieser drei Orte (vgl. dort Seite 24 und 25 sowie Seite 32). Auch handelt es sich bei der Stadt N. um das den Landkreis prägende Oberzentrum, während P. und O. lediglich Grundzentren darstellen. All dies legt den Schluss nahe, dass sich bei einer Begrenzung

des Vergleichsraumes auf die Stadt N. – zumindest für 2-Personenhaushalte – deutlich höhere Angemessenheitsgrenzen ergeben dürften.“

LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 12.08.2014 (Az.: L 11 AS 647/14 B ER)

Wenn Analyse & Konzepte die Erhebung aber nun lediglich für die gebildeten Wohnorte vorgenommen hat, ist für den Wohnort I davon auszugehen, dass hier aufgrund der vorgenannten Unterschiede eine nicht unwesentliche Verzerrung der Werte anzunehmen ist.

Zudem ist nicht ersichtlich, warum Bovenden und Rosdorf nicht mit anderen Gemeinden zusammengefasst werden konnten. Analyse & Konzepte dazu:

„Darüber hinaus weisen Bovenden und Rosdorf vergleichsweise Strukturunterschiede zu den anderen Grundzentren im Landkreis auf.“

Analyse & Konzepte, S. 11

An dieser Stelle wird nicht deutlich, warum die Strukturunterschiede zu Göttingen Stadt weniger gravierend sein sollen als beispielsweise von Rosdorf zu Friedland.

Die Bevölkerungsdichte in Friedland beträgt nach Angaben von Analyse & Konzepte 14,46 Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche (Rosdorf: 12,08). Sowohl Friedland als auch Rosdorf grenzen an Göttingen und liegen nebeneinander.

Als weiteres Abgrenzungskriterium zu den anderen Grundzentren nennt Analyse & Konzepte die Art der Wohnbebauung („hoher Anteil von Wohnungen im Geschosswohnungsbau“).

Woher diese Erkenntnis stammt, lässt sich aus dem Gutachten nicht entnehmen. Auch die Tabelle 3 (Analyse & Konzepte, S. 13) lässt nicht erkennen, welche der dort ausgewiesenen Wohnungen sich im Geschosswohnungsbau befinden bzw. wo und in welchem Ausmaß ein solcher vorhanden ist.

Zudem dürften sowohl Rosdorf als auch Bovenden als sogenannte Grundzentren zu klassifizieren sein. Hier wird also ein Oberzentrum mit zwei Grundzentren verbunden. Allein diese Verbindung erscheint angesichts der Tatsache, dass direkt an Göttingen angrenzend noch weitere Grundzentren existieren, als willkürlich. Zudem dürfte das Oberzentrum Göttingen Stadt angesichts der Einwohnerzahl nur für sich allein genommen repräsentativ sein. Es besteht mit Nichten ein Be-

dürfnis dafür, weitere Orte zu Göttingen zu aggregieren. Es sei denn, es sollen Ergebnisse beeinflusst werden.

Dies zeigt auch die nachfolgende Grafik.

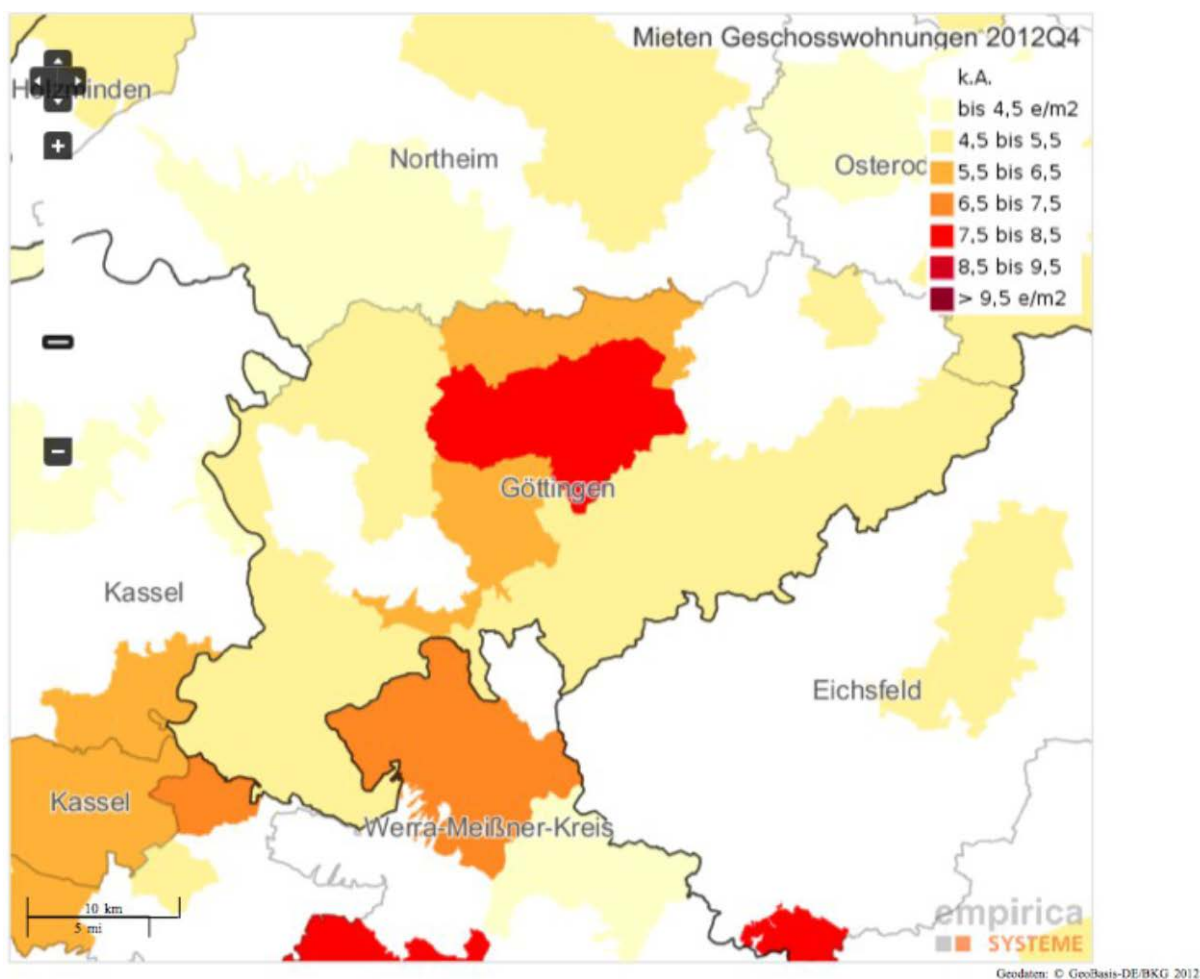
Es folgt ein Ausschnitt aus der PLZ-Karte von empirica 2012.

Durchschnittliche Miete pro Quadratmeter Wohnfläche für Geschosswohnungen, Zeitraum IV. Quartal 2012.

Darstellungsebene: Gemeinden

Methode: Arithmetischer Mittelwert

Quelle: <http://www.empirica-systeme.de/WohnungenMieten>; Stand: 19.04.2013



Dargestellt werden die Mieten aller unmöblierten Geschosswohnungen innerhalb einer Gemeinde auf Basis der empirica-systeme Immobilienmarktdaten. Die Betrachtung kleinräumiger Gebietseinheiten, wie z. B. den Postleitzahlgebieten, den Stadtteilen oder den Baublöcken, erlaubt es die Lagen zu identifizieren die sich vom städtischen Niveau am stärksten abheben (Quelle: <http://www.empirica-systeme.de/WohnungenMieten>; Stand: 19.04.2013). Bereits hieran ist erkennbar, dass es der Verbindung der von Bovenden, Rosdorf und Göttingen nicht bedarf – diese sogar unsachgemäß ist.

Der Anteil Studierender an der Wohnbevölkerung liegt 2011 in Bovenden zudem bei 1,4 %, in Rosdorf bei 1,0 % und in Göttingen bei 9,9 % (Stadt Göttingen, Fachdienst Statistik und Wahlen, Tabelle 121.01). Gleichwohl werden die Gemeinden in dem Gutachten von Analyse & Konzepte verbunden. Der Grund dürfte in dem erzielten Effekt liegen:

Werden Bovenden, Rosdorf und Göttingen zusammen veranschlagt, entspricht das einer Erhöhung der Wohnungszahl in Göttingen um 9,2 % bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. 18,1 % bei Wohnungen in Wohngebäuden (Analyse & Konzepte, S. 13) und damit einer evidenten Absenkung der angeblich ermittelten Mietpreise in Göttingen, da die Mieten in Bovenden und Rosdorf niedriger sind als in Göttingen. Wie groß dieser Effekt ist, ist durch das Gutachten selbst und ohne Vorlage der Rohdaten nicht ermittelbar. Die Richtung des Effektes dieser Regionalisierung durch das Gutachten ist aber eindeutig.

C. Wohnort II (Adelebsen, Dransfeld, Friedland)

Analyse & Konzepte hat für den Wohnort II die Gemeinden Adelebsen, Dransfeld und Friedland zusammengefasst. Dabei ist die räumliche Nähe von Adelebsen und Friedland schon bedenklich. Dennoch hat Analyse & Konzepte auch hier die pauschalen Pendlerzeiten unzulässig (siehe oben) zugrunde gelegt.

Lediglich allgemein gibt Analyse & Konzepte an:

„Da die verbleibenden sechs Grundzentren, bezogen auf die Verdichtung und die Struktur im Geschosswohnungsbau, einander sehr ähnlich sind, kann eine Zusammenfassung unter den Aspekten der räumliche Nähe, Erreichbarkeit und einer ausreichenden Größe (Einwohnerzahl) erfolgen.“

Analyse & Konzepte, S. 11

Der öffentliche Nahverkehr ist aber gerade nicht auf die Erreichbarkeit eines Stadtkerns ausgerichtet (BSG, Urteil vom 17.12.2009 – Az.: B 4 AS 27/09 R). Um Friedland von Adelebsen aus zu erreichen, muss gleichwohl der Zug (hier: Cantus) genommen werden.

Es ist jedenfalls nicht nachvollziehbar, dass z. B. die Ortschaften Ludolfshausen oder Niedergandern (Friedland) einen homogenen Bereich mit den rund 30 km entfernten Ortschaften Barterode oder Erbsen (Dransfeld) bilden. Die drei Verwaltungseinheiten Adelebsen, Dransfeld und Friedland bilden nicht einmal ein flächenmäßig zusammenhängendes Gebiet. Es ist ganz offensichtlich eine Restkategorie entstanden, vor allem auch deshalb, weil Rosdorf (zwischen Dransfeld und Friedland) ergebnisorientiert zu Göttingen gerechnet werden sollte. Genauso willkürlich wäre die gemeinsame Veranschlagung von Rosdorf/Friedland, Dransfeld/Adelebsen, Bovenden, Gleichen/Radolfshausen, Gieboldehausen, Duderstadt, Hann. Münden/Staufenberg – oder auch andere Regionalisierungen gewesen, welche das Kriterium „eine ausreichende Größe für einen repräsentativen Wohnungsmarkt“, auch erfüllen können bzw. würden.

Was hinsichtlich der Kategorisierung des „Wohnortes II“ den Geschosswohnungsbau betrifft, so ist auch an dieser Stelle unklar, woher die entsprechenden Informationen kommen. Die Tabelle 3 weist an keiner Stelle den Geschosswohnungsbau aus.

Lediglich in der Tabelle zum Wohnungsbestand (Analyse & Konzepte, S. 16, Tabelle 5) sind für den gesamten Landkreis 65.992 Wohnungen im Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Informationen, wie sich diese auf die einzelnen Gemeinden verteilen, bleibt das Gutachten indes schuldig.

D. Wohnort III (Staufenberg, Hann. Münden)

„So wurde Staufenberg aufgrund seiner Lage und den sehr engen Verbindungen mit Hann. Münden zusammengefasst, denn nur auf diesem Wege steht für Staufenberg ein ausreichend großes Wohnungsangebot zur Verfügung. Die verkehrstechnische Anbindung zur Pflege der sozialen Kontakte ist innerhalb eines Zeitraums von 1,5 Stunden durch öffentliche Verkehrsmittel sichergestellt.“

Analyse & Konzepte, S. 11

Auch hier wurden wiederum Pendlerzeiten zugrunde gelegt, was jedoch auf der Stufe der Bildung der räumlichen Vergleichsmaßstäbe nicht zulässig ist. Auch die

hier nun gewählte Formulierung „zur Pflege sozialer Kontakte“ wird den Vorgaben des BSG nicht gerecht. Es geht bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs nicht darum, die „Pflege sozialer Kontakte“ zu ermöglichen, sondern darum, das soziale Umfeld aufrechtzuerhalten, was einen grundlegenden Unterschied macht. Diese Formulierung belegt, dass Analyse & Konzepte die Wichtigkeit und Grundrechtsrelevanz verkannt hat und dies folglich auch bei der Bildung der Wohnorte nicht ausreichend berücksichtigt hat.

Es leuchtet zudem nicht ein, warum Hann. Münden mit einer Einwohnerzahl von 24.390 nicht für sich genommen einen Wohnort darstellen sollte.

Dass Staufenberg deswegen mit Hann. Münden zu einem Wohnort zusammengefasst wurde, damit in Staufenberg ein ausreichend großes Wohnungsangebot zur Verfügung steht ist jedenfalls nicht zulässig. Hann. Münden ist für sich genommen auch nach der eigenen Vorgabe von Analyse & Konzepte bereits groß genug. Zudem stellt sich die Frage, woher Analyse & Konzepte die Erkenntnis nimmt, dass in Staufenberg kein ausreichender Wohnraum zur Verfügung steht, wenn Analyse & Konzepte nicht bereits im Vorfeld schon festgesetzt hat, was angemessen sein soll und was nicht.

Wenn in Staufenberg nicht genügend Wohnraum zur Verfügung steht, müssten stattdessen die Angemessenheitsgrenzen steigen, um zu gewährleisten, dass genügend Wohnraum zur Verfügung steht. Überdies sind die Gemeinde Hann. Münden und die Gemeinde Staufenberg in Bezug auf einen homogene Lebens- und Wohnbereich nicht vergleichbar. Die Bevölkerungsdichte beispielsweise in Hann. Münden beträgt 201 Einwohner/km²; 104 Einwohner/km² sind es in Staufenberg.

E. Wohnort IV (Gieboldehausen, Radolfshausen, Gleichen)

Auch hier hat Analyse & Konzepte auf die Erreichbarkeit von 1,5 Stunden mit öffentlichen Verkehrsmitteln abgestellt.

Selbst, wenn man diesen selbst gewählten Maßstab zugrunde legen wollte, ist die Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs unter den drei Gemeinden nicht mal schlüssig, da zumindest von jedem Ort jeder andere Ort innerhalb von 1,5 Stunden insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein muss.

Beispiel:

Von Gieboldehausen, Hahlestraße nach Rittmarshausen (Gleichen), Eckerberg sind es laut Fahrplanauskunft der Göttinger Verkehrsbetriebe über zwei Stunden Fahrt. Es muss dreimal umgestiegen werden (siehe: http://www.fahrplaner.de/hafas/query.exe/dn?ld=web&L=vs_vsn&OK#focus)

Bei diesen Orten handelt es sich jedoch noch nicht einmal um die am weitesten auseinander liegenden Orte des „Wohnort IV“.

Dies zeigt auch, dass eine verkehrstechnische Angebundenheit zwischen der Gemeinde Gleichen und der Samtgemeinde Gieboldehausen hier keinesfalls anzunehmen ist. Der öffentliche Nahverkehr ist zudem, wie bereits erwähnt, auch hier gerade nicht auf die Erreichbarkeit eines Stadtkerns ausgerichtet (vgl. BSG, Urteil vom 17.12.2009 – Az.: B 4 AS 27/09 R).

Neben der Erreichbarkeit, der Einwohnerzahl und der Einordnung der drei Gemeinden als sog. Grundzentren hat Analyse & Konzepte keine weiteren Argumente, die die Zusammenfassung der drei Gemeinden begründen könnten. An diesem Punkt konnte Analyse & Konzepte nicht einmal den eigenen Vorgaben gerecht werden, da eine Aggregation gerade nicht bei der Einwohnerzahl von 20.000 endete.

F. Fazit zu dem gewählten räumlichen Vergleichsmaßstab

Schon die seitens Analyse & Konzepte unsachgemäß geschaffenen „Wohnorte“ bilden keinen zulässigen räumlichen Vergleichsmaßstab. Dieser Mangel setzt sich daher innerhalb des gesamten Gutachtens fort. Es heißt:

„Im Rahmen der weiteren Untersuchungen werden für jeden dieser Wohnorte separate Angemessenheitsgrenzen ermittelt.“

Analyse & Konzepte, S. 11

Anhand dieser Aussage und der Tabellen zum Erhebungsumfang (Analyse & Konzepte, S. 12 ff.) ist davon auszugehen, dass Analyse & Konzepte die „Datenerhebung“ anhand der gebildeten Wohnorte durchgeführt hat, nicht anhand der einzelnen Gemeinden bzw. Göttingen Stadt.

Zwar hat Analyse & Konzepte die folgende Aussage getroffen:

„Die vorhandene große Anzahl an Mietdaten je Gemeinde bzw. Wohnort ermöglicht ggf. nachträglich auch alternative Auswertungen, sofern das zuständige Sozialgericht eine andere Strukturierung für erforderlich hält.“

Analyse & Konzepte, S. 20

Ob dies tatsächlich auch zutrifft ist aber nicht nachgewiesen. Denn ob tatsächlich die Anzahl der erhobenen Daten pro Gemeinde repräsentativ sind, lässt sich aus dem Gutachten selbst heraus nicht beurteilen. Daher lässt sich auch nicht sagen, ob sich durch die Neustrukturierung der Wohnorte eine Anzahl der erhobenen Mieten ergibt, die für den jeweils neu strukturierten Wohnort repräsentativ ist.

IV. Mietpreisbestimmung / Mietpreisfaktoren

Analyse & Konzepte hat bei Erhebung und Auswertung nach eigenen Angaben nur Wohnungen berücksichtigt, die vermietetseitig zumindest über die Merkmale „Bad und Sammelheizung“ verfügen. Dabei soll der gesamte Wohnungsmarkt – Wohnungen mit Substandard ausgenommen – erhoben worden sein (Analyse & Konzepte, S. 15).

Die von Analyse & Konzepte ausgewählten Erhebungsmerkmale genügen nicht ansatzweise den Anforderungen des BSG:

„Ferner müssen die Faktoren, die das Produkt Mietpreis bestimmen (Standard, ggf. auch ausdrücklich in Jahr des ersten Bezuges bzw. der letzten Renovierung plus Wohnungsgröße und Ausstattung) in die Auswertung eingeflossen sein. Erfüllt das Datenmaterial diese Voraussetzungen, so sind auch Mietdatenbanken, die die übrigen Voraussetzungen der §§ 558c bzw. § 558d BGB nicht erfüllen, geeignet, als Maßstab für die Beurteilung der „Angemessenheit“ iS des § 22 Abs.1 SGB II herangezogen zu werden.“

BSG, Urteil vom 18.06.2008 (Az.: B 14/7b AS 44/06)

Selbst wenn Analyse & Konzepte zugestanden würde, dass die Erhebung von Ausstattungsmerkmalen nicht mit unverhältnismäßig großem Aufwand möglich wäre, so ist Analyse & Konzepte auf weitere vom BSG genannte Merkmale überhaupt nicht eingegangen. Einzig die Kriterien „Bad und Sammelheizung“ wurden im Hinblick auf die Ausstattung herangezogen. Weitere mietpreisbildende Faktoren wurden nicht berücksichtigt.

„Denn dabei könnte ein einfacher Wohnungsstandard nur anhand eines Ausstattungskatalogs erhoben werden. Theoretisch ist es möglich, eine Definition der Angemessenheit auf Basis einer Auflistung vorzunehmen, über welche Ausstattungsmerkmale in welcher Qualität eine Wohnung maximal verfügen darf, um angemessen zu sein. Dies ist in der Praxis aber nicht umsetzbar, da ein differenzierter Katalog mit Ausstattungsmerkmalen sowie deren jeweiliger Gewichtung erstellt und dieser dann für jede potenziell in Frage kommende Wohnung abgeprüft werden müsste. Dieser Erhebungsaufwand ist in der Regel nicht realisierbar, zumal die Teilnahme an der Erhebung freiwillig ist. Dieser Erhebungsaufwand für die Befragten darf nicht zu hoch sein, da diese ansonsten eine Teilnahme verweigern würden. Vor diesem Hintergrund definiert Analyse & Konzepte

die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard ausschließlich über die Miethöhe. Wie sich in Mietspiegelerhebungen bzw. Mietspiegeltabellen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Mietpreis – je besser die Ausstattung, desto höher ist in der Regel der Mietpreis. Wohnungen des einfachen Standards sind entsprechend diejenigen Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten.“

Analyse & Konzepte, S. 15

Die Aussage, die Wohnungen mit den niedrigsten Mieten seien solche des einfachen Standards, erweist sich lediglich als Behauptung oder Vermutung und stellt im Übrigen kein zulässiges Kriterium zur Bestimmung des Wohnungsstandards dar (vgl. [Urteil des LSG Niedersachsen-Bremen vom 29.04.2014 – Az.: L 7 AS 330/13](#)). Dieser Mangel war bereits entscheidend bei dem F+B-Gutachten für dessen Scheitern vor den Sozialgerichten. Zwar ist es richtig, dass Wohnungen mit gehobener Ausstattung generell teurer sein dürften als Wohnungen mit einfacher Ausstattung. Dabei verkennt Analyse & Konzepte aber, dass neben der Ausstattung noch weitere mietpreisbildende Faktoren existieren, wie z. B. die Lage der jeweiligen Wohnung als ganz entscheidenden Faktor. So kann es vorkommen, dass eine Wohnung mit gehobener Ausstattung bei gleicher Größe günstiger sein kann als eine Wohnung mit einfacher Ausstattung in bester Lage.

Eine Definition der Angemessenheitsgrenzen innerhalb des unteren Preissegments ausschließlich über den Mietpreis ist demnach völlig fehlerhaft.

Die Aussage, dass nur nach den Kriterien „Bad und Sammelheizung“ erhoben wurde, ist zudem nicht zutreffend (dazu sogleich), aber die weiteren Daten wurden nicht berücksichtigt.

V. Erhobene Daten / Auswertungsmethodik

Es wird zwar seitens Analyse & Konzepte hervorgehoben, dass der geforderte Stichprobenwert von 10 % deutlich überschritten sei (Analyse & Konzepte, S. 18). Analyse & Konzepte spricht insoweit von einer „teilweisen erheblichen Übererfüllung“ im Hinblick auf die Repräsentativität. Das gilt aber nur, wenn Bestands- und Angebotsmieten zusammen gerechnet werden. Ansonsten erreichen die Bestandsmieten im Wohnort IV nur 9,2 % der Mietwohnungen.

In diesem Zusammenhang bleibt zudem weiter unklar, wie die Gewichtung von Angebots- und Bestandsmieten im Hinblick auf die Repräsentativität besonders berücksichtigt werden muss.

Die Auswertungsmethodik betreffend hat Analyse & Konzepte wiederum den Median gewählt.

Wie viele Daten von Großvermietern stammen, teilt Analyse & Konzepte allerdings nicht mit. Die von Analyse & Konzepte zitierte BBSR-Studie (Analyse & Konzepte, S. 30, Tabelle 14) besagt, dass in der BRD nur 39 % der Mietwohnungen von „professionellen“ Anbietern kommen, die anderen 61 % von privaten Kleinanbietern. Analyse & Konzepte hat in dem Gutachten keine Angabe dazu gemacht, wie sich der Wohnungsmarkt diesbezüglich speziell in Göttingen darstellt. Kommunale und genossenschaftliche Vermieter haben eine große Bedeutung im preisgünstigen Sektor. Es bleibt völlig unklar, wie Analyse & Konzepte sicherstellen will, dass es nicht dadurch zu einer Verzerrung kommt, dass im Verhältnis das Wohnungsangebot von professionellen Großanbietern überwiegt. Aussagen werden hierzu nicht getroffen, was darauf schließen lässt, dass dieser Umstand nicht berücksichtigt worden ist und die Gefahr der Verzerrung immanent ist.

VI. Erhebung von Bestandsmieten

Bei den Erhebungen sind auch Bestandsmieten zu berücksichtigen:

„Bei der Neujustierung der Angemessenheitsgrenzen wird auch zu berücksichtigen sein, dass für die Datenerhebung nicht nur die Daten von tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen in Betracht kommen, sondern auch von bereits vermieteten.“

BSG Urteile vom 19.02.2009 (Az.: B4 AS 30/08 R) und vom 23.08.2011 (Az.: B 14 AS 91/10 R)

Bestandsmieten sind von Analyse & Konzepte zwar erhoben worden. Dennoch sind hier strukturelle Fehler begangen worden.

Aus dem für die Erhebung genutzten Fragebogen ergibt sich schon nicht, ob die abgefragte Wohnung zum Zeitpunkt der Erhebung vermietet ist oder leer steht.

Als Stichtag ist auf dem Fragebogen zudem der 01.07.2012 angegeben. In dem Gutachten ist allerdings der 01.06.2012 als Stichtag vermerkt (Analyse & Konzepte, S. 17).

Bei der Erhebung wurden zudem laut Analyse & Konzepte folgende Werte abgefragt:

- Datum des Mietvertragsbeginns
- Datum der letzten Mietänderung
- Wohnungsgröße (m²)
- Netto-Kaltmiete
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten?
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erstellung von Warmwasser?

Analyse & Konzepte, S, 17

Das Datum des Mietvertragsbeginns dürfte für die Frage relevant geworden sein, ob es sich um eine sog. Neuvertragsmiete handelt. Diese sind in die Auswertung allerdings gar nicht mit eingeflossen (siehe unten).

Es ist zudem weiterhin ersichtlich, inwiefern das Datum der letzten Mietänderung überhaupt in der Auswertung berücksichtigt worden ist. Anhaltspunkte dazu finden sich im gesamten Gutachten nicht. Dabei stellt sich notwendigerweise die Frage, warum dieses Kriterium Gegenstand der Befragung gewesen ist und warum es letztendlich doch keinen Eingang in die Auswertung gefunden hat. Wenn dieses Kriterium allerdings doch eingeflossen ist, dürfte es auch hier zu verfälschten Ergebnissen gekommen sein, da die Frage nach der letzten Mietänderung nicht eindeutig ist. Sie bietet Anlass zu Fehlinterpretationen durch den Adressaten des Fragebogens. Es wird nämlich nicht klar, ob damit die Änderung der Kalt- und Warmmiete gemeint ist, oder nur der Kaltmiete. Außerdem könnten sowohl Mietänderungen innerhalb bestehender Mietverträge als auch eine Änderung der Miete bei Neuabschluss im Gegensatz zur davor bestehenden angegeben werden bzw. gemeint sein.

Zudem wurden in den Fragebögen weitere Werte abgefragt wie Baujahr und Energieverbrauch. Diese Werte tauchen in der Erhebung gar nicht auf, obwohl diese ersichtlich zu den mietspreisbildenden Faktoren gehören. Es ist aus dem Gutachten heraus kein Grund ersichtlich, warum diese Merkmale trotz deren Erhebung nicht berücksichtigt worden sind.

VII. Erhebung von Angebotsmieten

Kritisiert wird hier vor allem die lediglich vermeintliche Nichtberücksichtigung von Wohnungen mit Substandards ausschließlich über die Extremwertkappung sowie die Nichtberücksichtigung eines wiederum vermeintlich großen Teiles des Wohnungsmarktes aufgrund seiner angeblich nicht öffentlichen Ausschreibung.

A. Definition von Substandard durch Extremwertkappung

Analyse & Konzepte hat angegeben, Wohnungen mit Substandards nicht berücksichtigt zu haben (Analyse & Konzepte, S. 15). Dies sei Analyse & Konzepte im Hinblick auf die Bestandsmieten zugestanden, da hier ein entsprechender Fragebogen benutzt wurde, der das Kriterium „Bad und Sammelheizung“ erfragt und daher zumindest diese Information zur Einordnung von Wohnungen mit Substandards vorgelegen hat. Für die Erhebung hinsichtlich der Angebotsmieten findet sich aber gerade keine Angabe dahingehend, dass und vor allem wie Wohnungen ohne das Kriterium „Bad und Sammelheizung“ aus der Auswertung herausgenommen worden sind.

Zwar wurde eine Extremwertkappung nach eigenen Angaben durchgeführt (Analyse & Konzepte, S. 15). Dies würde die Substandardwohnungen aber nur ausschließen, wenn die Annahme stets zuträfe, dass diese Wohnungen besonders günstig seien. Das dürfte jedoch gerade für Städte wie Göttingen nicht gelten, da mietpreisbildende Faktoren wie Größe und Lage insbesondere in Göttingen auch zu sehr günstigen Mieten führen können. Allein die Extremwertkappung auf Grundlage des 95%-Intervalls ist jedenfalls nicht dazu geeignet ist, Wohnungen mit Substandard auszuschließen. Die Firma hat aufgrund der fehlerhaften Erhebung schlicht keine Erkenntnisse über den Anteil an Wohnungen mit Substandard am Göttinger Wohnungsmarkt.

B. Nicht berücksichtigte Wohnungen im Angebotsbereich

Von Analyse & Konzepte wurden nach eigenen Angaben folgende Quellen bei der Erhebung von Angebotsmieten ausgewertet.

Immoscout 24 (Internet-Immobilienuchportal)
Immonet (Internet-Immobilienuchportal)
Immowelt (Internet-Immobilienuchportal)
Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter
Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet

Analyse & Konzepte, S. 21

Analyse & Konzepte dazu als Begründung:

„Üblicherweise stellen publizierte Angebotsmieten nur einen Teil der freien Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt dar. Ein erheblicher Teil des freien Angebots wird direkt vermarktet, ohne dass Anzeigen geschaltet werden. Hierbei handelt es sich jedoch nicht nur um Wohnungen, die unter der Hand bzw. unter Freunden angeboten werden. Wohnungsunternehmen haben in der Regel Interessentenlisten, die im Bedarfsfall priorisiert abgearbeitet werden.“

Analyse & Konzepte, S. 21

Nicht ersichtlich ist, woher Analyse & Konzepte diese Behauptung mit Geltung insbesondere für den Göttinger Wohnungsmarkt nimmt. Entsprechende Nachweise bleibt das Gutachten schuldig.

Weiter erschließt sich nicht, wieso eine Erhebung dahingehend nicht möglich gewesen sein soll, da Analyse & Konzepte selbst angibt:

„Im ersten Schritt wurden von Analyse & Konzepte die größeren Vermieter und Wohnungsverwaltungen identifiziert. Diese wurden vom Landkreis Göttingen angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Dabei konnten insbesondere die großen Wohnungsunternehmen für eine Mitwirkung gewonnen werden.“

Analyse & Konzepte, S. 17

Es ist unverständlich, wieso es nicht möglich gewesen sein soll, dass die großen Wohnungsunternehmen befragt werden, wie viele freie Wohnungen zum Zeitpunkt der Erhebung zur Verfügung stehen und warum Analyse & Konzepte die nun folgende Aussage macht:

„Auch werden Sozialwohnungen häufig nicht öffentlich inseriert. Erst wenn kein Interessent gefunden wird, erfolgt eine Veröffentlichung des

Angebots. Darüber hinaus werden von Wohnungsunternehmen häufig nur ausgesuchte Wohnungen öffentlich angeboten. Untersuchungen zeigen, dass nur ca. 60 % des Angebots an freien Wohnungen durch Anzeigen in Printmedien und im Internet repräsentiert werden.“

Institut Wohnen und Umwelt, Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel für den Kreis Offenbach, S. 34, Offenbach 2010

Analyse & Konzepte, S. 21 f.

„Der tatsächliche Umfang des nicht publizierten Angebots lässt sich nicht genau ermitteln, eine Größenordnung von mindestens 30 % aller freien Wohnungen ist aber sehr wahrscheinlich.

Analyse & Konzepte, S. 24

Die Untersuchungen, auf die sich Analyse & Konzepte hier bezieht, stammen, wie selbst angegeben, aus Offenbach. Eine Erklärung, wieso ausgerechnet Daten aus Offenbach auch für den Landkreis Göttingen repräsentativ sein sollen, wird nicht geboten. Auch hier wird nochmals deutlich, dass Analyse & Konzepte es offensichtlich unterlassen hat, die Besonderheiten des Wohnungsmarktes im Landkreis Göttingen gesondert zu ermitteln.

Analyse & Konzepte aber weiter:

„Außerdem repräsentieren die publizierten Wohnungsangebote tendenziell den teureren Teil des freien Angebots. In zahlreichen Mietwerterhebungen (z.B. Bremen, Stadt Emden, Vogelsbergkreis) konnte Analyse & Konzepte feststellen, dass die Angebotsmieten in der überwiegenden Anzahl der Fälle über den Mieten von tatsächlich in jüngster Zeit realisierten Mietverträgen (Neuvertragsmieten) liegen. Dieser Sachverhalt ist so auch im Landkreis Göttingen festzustellen (vgl. Tab. 10), dort bestehen zwischen Angebots- und Neuvertragsmieten Unterschiede von bis zu 1,88 €/m² (exemplarisch dargestellt auf der Basis des Medians).

Analyse & Konzepte, S. 22

Hierzu hat das Sozialgericht Dessau-Roßlau, das sich bereits mit einem Gutachten von Analyse & Konzepte auseinandersetzen musste, festgestellt [Hervorhebungen durch die Autorin und den Autor]:

„Auch wenn das beauftragte Unternehmen den Schluss zieht, dass die ausgewerteten Angebote teurer sind als die anmietbaren Wohnungen, so

*ist doch zu berücksichtigen, dass der „direkt vermarktete“ Wohnraum für die Leistungsberechtigten nicht verfügbar ist. Soweit es sich hier um Interessenlisten handeln sollte, die nach Priorität abgearbeitet werden, ergibt sich dies schon daraus, dass ein Leistungsempfänger, der zur Senkung seiner Kosten aufgefordert wird, allenfalls eine niedrige Priorität bei den Vermietern genießen wird, da er am Ende der Interessenliste aufgenommen werden dürfte. **Darüber hinaus erschließt sich der Kammer nicht, warum es dem Beklagten nicht möglich gewesen sein soll, diese „direkt vermarkteten“ Wohnungen zu ermitteln, die Leistungsempfänger hingegen in der Lage sein sollen, entsprechenden Wohnraum zu finden.***

SG Dessau-Roßlau, Urteil vom 17.08.2012 (Az.: S 11 AS 2430/11)

Die Ausführungen des SG Dessau-Roßlau sprechen für sich.

Es ist ohnehin und zusätzlich aber davon auszugehen, dass Transferleistungsempfänger bei der Anmietung einer Wohnung keinen großen Verhandlungsspielraum haben, so dass die Vertragsmiete in aller Regel der Angebotsmiete entsprechen dürfte. Warum hier wiederum der Median gewählt wird und nicht das arithmetische Mittel, ist deshalb nicht verständlich.

C. Addition von Bestands- und Angebotsmieten

Unklar verbleiben mangels Vorliegen der Rohdaten zudem die Auswirkungen davon, dass das Verhältnis von Angebotsmieten zu den Bestandsmieten nicht berücksichtigt bzw. gewertet wurde. Analyse & Konzepte hat diese beiden Mietwerte schlicht zusammengerechnet. Hierdurch kann schon nicht mehr von einer repräsentativen Datengrundlage gesprochen werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass Neuvertragsmieten, also die Mieten, die den aktuellen Quadratmeterpreis am besten abbilden, absurderweise überhaupt keinen Eingang in die Erhebung gefunden haben (dazu sogleich).

VIII. Neuvertragsmieten

Analyse & Konzepte hat Neuvertragsmieten, diejenigen Mieten, die am besten den Wohnungsmarkt im Bereich der Angebotsmieten abbilden, schlichtweg gar nicht berücksichtigt. Analyse & Konzepte hierzu:

„Aufgrund fehlender rechtlicher Beurteilungen, inwieweit die Neuvertragsmieten letztendlich bei der Definition der Angemessenheitsgrenzen berücksichtigt werden können, werden der der vorliegenden Untersuchung aber nur Angebotsmieten berücksichtigt.“

Analyse & Konzepte, S. 24

Auch dazu hat sich das SG Dessau-Roßlau unmissverständlich und zu Recht verhalten:

„(...) Für Satzungen sieht §22c Abs.1 Satz 3 SGB II auch die Berücksichtigung von Neuvertragsmieten vor. Dieser Markt von Neuvermietungen ist hinsichtlich der Frage der Kostensenkungsmöglichkeiten der maßgebende.“

SG Dessau-Roßlau, Urteil vom 17.08.2012 (Az.: S 11 AS 2430/11)

Einen Stichtag, wann es sich im Rahmen der Erhebung noch um eine Neuvertragsmiete handelt, ist in dem Gutachten von Analyse & Konzepte nicht angegeben worden.

Es wäre also möglich, dass Analyse & Konzepte ausgehend von einem Stichtag am 01.06.2012 unter Neuvertragsmiete alle Mieten versteht, die nach dem 31.07.2011 geschlossen wurden.

Alles in allem bedeutet jedoch die Nichtberücksichtigung der Neuvertragsmieten eine unzulässige Verschiebung des Datenbestands nach hinten und somit eine Verschiebung der Angemessenheitsgrenzen nach unten, da insbesondere anhand der allseits bekannten Entwicklung des Göttinger Wohnungsmarktes wohl kaum davon auszugehen ist, dass Mieten in fortschreitender Zeit sinken. Damit verfälscht dieses Vorgehen die gesamten neu definierten Angemessenheitsgrenzen, da die Daten auch diesbezüglich nicht mehr ansatzweise repräsentativ sind.

Außerdem ist der von Analyse & Konzepte behauptete Umstand, dass Neuvertragsmieten im Vergleich zu den angebotenen Wohnungen günstiger abge-

geschlossen würden, nicht zu belegen. Die angeführte Tabelle (Analyse & Konzepte, S. 23, Tabelle 10) ist insoweit nicht aussagekräftig, da auch nicht klar ist, aus welchen Monaten/Jahren die Neuvertragsmieten stammen.

Selbst wenn es zutreffen würde, dass die Angebotsmieten die Neuvertragsmieten in den Preisen übersteigen (was aufgrund mangelnden Wohnungsüberflusses gerade in Göttingen nicht vorkommen dürfte), kann dies auf der Basis des Medians nicht ausreichend dargestellt geschweige denn belegt werden.

Der seitens Analyse & Konzepte ausgewiesene Medianwert (bis zu 1,88 €/m² Differenz) kann die Differenz zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten jedenfalls nicht erklären bzw. ausgleichen. Unter- wie oberhalb des Medianwerts kann die Differenz sehr viel geringer sein. Zudem beziehen sich die 1,88 € auf den sehr von Studierenden geprägten 1-Zimmer-Wohnungsmarkt in Göttingen.

Analyse & Konzepte versucht hier offenbar abermals ergebnisorientiert, die Angebotsmieten als zu hoch und somit nicht als marktgemäß erscheinen zu lassen. Grund dafür dürfte sein, den Anschein zu erwecken, die Verwendung von Neuvertragsmieten wirke sich auf den Wohnungsmarkt und insbesondere die Zahlung der Kosten der Unterkunft im Rahmen von Sozialleistungen dahingehend aus, dass das Mietniveau angehoben werde. Selbst wenn diese Annahme zutreffen würde, sagt das aber nichts über den aktuellen Wohnungsmarkt aus, sondern wäre allenfalls ein Argument in einer wohnungsmarktpolitischen Debatte.

IX. Auswertungsmethodik

Die Verwendung des Medians im Gegensatz zum arithmetischen Mittelwert ist für die Mietwerterhebung von Analyse & Konzepte nicht geeignet.

Denn es liegt für die Anwendung des Medians als Auswertungsmethode keine valide Stichprobe vor. Auch wenn Analyse & Konzepte davon ausgeht, dass die Mindestanforderungen an die Repräsentativität z. T. erheblich übererfüllt seien (Analyse & Konzepte, S. 18), da die Vorgabe von 10 % überschritten ist, verkennt Analyse & Konzepte, dass es nicht lediglich auf die Daten ankommt, sondern auch eine Berechnungsmethode gewählt werden muss, die zu der Menge der Daten passt. Im vorliegenden Fall sind in den verschiedenen „Wohnorten“ 12 % - 51 % Bestands- und Angebotsmieten erhoben worden.

Da der Median nicht so sehr anfällig für Ausreißer ist und ohnehin durchschnittlich nur 39 % der Daten erhoben wurden, stellt sich die Frage, warum überhaupt eine Extremwertkappung durch Nutzung des 95%-Konfidenzintervalls vorgenommen wurde. Da Analyse & Konzepte die Rohdaten bisher nicht veröffentlicht hat, ist daher nicht ersichtlich, wie viele „Ausreißer“ es gibt und ob es solche überhaupt gibt.

Da hier davon ausgegangen wird, dass die Mieten in Göttingen verglichen mit dem bundesweiten Durchschnitt eher höher als tiefer sind, werden Mieten im oberen Teil durch diese Berechnungsmethode „doppelt abgeschnitten“ und tauchen in der Erhebung nicht mehr auf.

Dies gilt insbesondere für den „Wohnort I“ und erklärt noch zusätzlich die beachtlich niedrigen vermeintlichen Angemessenheitsgrenzen, die Analyse & Konzepte ermittelt hat. Da die Quadratmetermietpreise oftmals linksschief verteilt sind, liegt der Medianwert mehr oder minder deutlich unter dem Mittelwert. Das ist viel Statistik, aber die Linksschiefe ist ebenso gut zu erkennen wie die große Streuung. Das Konfidenzintervall des Medians ist sehr breit, d. h. der „wahre“ Medianwert liegt wohl eher innerhalb des breiten, grauen Konfidenzintervalls.

Die abweichenden Medianwerte der Angebots-/Neuvertragsmieten sagen ebenfalls nichts aus, da statistisch diese Medianwerte kaum was anderes als Zufallswerte sind angesichts der geringen Stichprobengröße. Zuverlässiger und genauer wäre es demnach gewesen, wenn der arithmetische Mittelwert gewählt worden wäre. Ist die Stichprobe geringer, so ist also der arithmetische Mittelwert für eine zuverlässige Berechnung heranzuziehen. Dem dürfte auch die 10%-Vorgabe des BSG zugrunde liegen.

X. Unberücksichtigte Wohnungen / nicht erhobene Daten

A. Durch Eigentümer genutzte Wohnungen

Für den Teil der Mietwohnungen, die vom Eigentümer selbst genutzt werden, hat gar keine Erhebung stattgefunden. Analyse & Konzepte hat lediglich Daten vom Mikrozensus 2010 auf die jeweiligen Wohnorte angewendet:

„Bei der Berechnung des potenziell als Wohnungsangebot zur Verfügung stehenden Volumens muss berücksichtigt werden, dass in Zweifamilienhäusern in ländlichen Räumen eine Wohnung i.d.R. vom Eigentümer genutzt wird. Damit steht meist nur die Hälfte der in diesen Gebäudebeständen befindlichen Wohnungen als potenzielle Mietwohnung zur Verfügung. Ein genauer Anteil von selbst genutztem Eigentum wird in der amtlichen Statistik kleinräumig nicht ausgewiesen. Der Eigentumsanteil für Wohneinheiten liegt in Niedersachsen bei rd. 55 % (Mikrozensus 2010). Rd. 45 % der Wohneinheiten im Landkreis sind entsprechende Mietwohneinheiten und damit potenziell Bestände, die um die im Vorfeld herausgefilterten nicht relevanten Wohnungsbestände (s.o.) bereinigt werden müssten. Eine Aussage darüber, wie groß der Anteil der nicht relevanten Bestände genau ist, kann aufgrund fehlender Datenbasis nicht getroffen werden. Sicher ist nur, dass es sich bei weniger als 45 % der Wohneinheiten im Landkreis Göttingen um Mietwohnungen handelt, die in erster Linie relevant für die Versorgung von Bedarfsgemeinschaften sind.“

Analyse & Konzepte, S. 15 f.

Analyse & Konzepte überträgt hier pauschal die Daten aus dem Mikrozensus 2010 auf die von ihnen gebildeten Wohnorte und behaupten, dass „sicher“ weniger als 45 % der Mietwohnungen im Landkreis Göttingen relevant für die Versorgung von Bedarfsgemeinschaften seien.

Von „Sicherheit“ kann hier allerdings keine Rede sein. Eine Datenerhebung darüber, wie viele Wohnungen durch den Eigentümer selbst genutzt werden, hat seitens Analyse & Konzepte nicht stattgefunden. Lediglich ein Durchschnittswert aus Niedersachsen wurde zugrunde gelegt. Dieser stammt aus 2010, die Daten für den Mikrozensus wurden im Jahr 2006 erhoben. Letzterer kann aber zum einen schon mangels Aktualität nicht herangezogen werden. Zum anderen bildet

die Zahl nicht die Situation im Landkreis Göttingen oder gar in den einzelnen Wohnorten ab und ist somit nicht repräsentativ.

Der Eigentumsanteil hätte für jeden Wohnort gesondert ermittelt werden müssen, um den Anteil der Wohnungen, die durch den Eigentümer selbst genutzt werden, aus dem Bestand der Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung stehenden Wohnungen herauszulösen.

B. Möblierte Wohnungen

Möblierte Appartements bzw. Wohnungen sind durch Analyse & Konzepte ebenfalls nicht mit in die Auswertung einbezogen worden. Als Begründung wird dazu angeführt, dass eine Unterscheidung zwischen Netto-Kaltniete und den Zahlungen für die Möblierung nicht möglich sei (Analyse & Konzepte, S. 15).

Worauf diese Unmöglichkeit beruht, ist nicht ersichtlich.

Dies verwundert umso mehr, als dass Analyse & Konzepte behauptet, dass so eine umfangreiche Datenerhebung stattgefunden habe, dass „(...) die Mindestanforderungen hinsichtlich der Repräsentativität z.T. erheblich übererfüllt“ worden seien (Analyse & Konzepte, S. 18). Es ist nicht mehr verständlich, warum Analyse & Konzepte nicht innerhalb der von ihnen ausgegebenen Fragebögen auch die Frage nach der Brutto-Kaltniete ohne Möblierung in möblierten Apartments aufgenommen hat. In der Regel dürfte der Vermieter wissen, wie viel er pro Quadratmeter berechnet und wie viel Miete er für die Möbel erhebt, so dass unzulässiger Weise diese Art von Wohnungen nicht erfasst wurde. Zudem handelt es sich bei möblierten Apartments in der Regel um teureren Wohnraum, da kleiner.

XI. Verfügbarkeit von Wohnungen für Leistungsberechtigte

Analyse & Konzepte zieht weiterhin falsche Schlüsse hinsichtlich der angeblich für Leistungsempfänger zur Verfügung stehenden Wohnungen.

A. Gesamtheit aller in 8 Monaten erhobenen Wohnungen

In dem Gutachten nimmt Analyse & Konzepte an: ca. 10 % „Hartz IV“-Nachfrager, ca. 10 % sonstige Niedrigeinkommensbezieher plus Sicherheitszuschlag Faktor 2 (statt 1,5) – also 40 % Perzentilgrenze – im Ergebnis also 5.000 1-Personenhaushalte als sonstige Nachfrager, also Niedrigeinkommensbezieher u. a. (Analyse & Konzepte, S. 30, Tabelle 14). Dabei wohnen in Göttingen Stadt und dem Landkreis Göttingen allein schon rund 13.600 Studierende. Nicht alle werden in diesem Segment nachfragen (weil sie beispielsweise in Wohngemeinschaften leben oder als Paar zusammenleben). Doch der Fehler von Analyse & Konzepte ist bereits an dieser Stelle eklatant.

Analyse & Konzepte nimmt als verfügbare Mietwohnungen die Gesamtheit aller in 8 Monaten erhobenen angemessenen Wohnungen und suggeriert, eigentlich wäre es das 1,5 fache (Analyse & Konzepte, S. 32). Das bedeutet, dass eine unangemessen wohnende Bedarfsgemeinschaft anstelle ihrer vermeintlich unangemessenen Wohnung innerhalb von 8 Monaten (und nicht früher) ein verfügbares Angebot findet. Dies ist mit der Rechtsprechung nicht vereinbar.

B. Unzumutbarkeit oder Nichtvergabe an Sozialleistungsempfänger

In der [Ermittlung von Richtwerten für die Angemessenheitsgrenzen für Kassel](#) des Instituts Wohnen und Umwelt GmbH aus Darmstadt aus dem Jahr 2011 wird zudem zu Recht berücksichtigt, dass im unteren Angebotssegment ein Teil der Angebote unzumutbar ist. Es wird ausgeführt, dass nicht alle Vermieter an Transfereinkommensbezieher vermieten. Aus Mikrozensusdaten wird sogar geschätzt, wie viele der angebotenen Wohnungen dieser Gruppe überhaupt zur Verfügung stehen (rund 23 - 27 %). Dazu käme evtl. noch der Studierendenfaktor. Unter Berücksichtigung dieser Werte werden dort die verfügbaren Wohnungen pro Monat (!) errechnet für Nettokaltmiete bzw. Bruttokaltmiete in 20,00 € Schritten.

Warum derartige Bereinigungen durch Analyse & Konzepte insbesondere wegen der Besonderheit des Wohnungsmarktes für Göttingen nicht vorgenommen wurden, erschließt sich nicht.

XII. Nachfragervolumen

Auch bei der Bestimmung des Nachfragervolumens berücksichtigt Analyse & Konzepte nicht die Besonderheiten des Göttinger Wohnungsmarktes.

Die Zahl der Studierenden in Göttingen betrug im Jahr 2011 exakt 25.377. In Göttingen mit Studienadresse wohnen 12.705 Studierende, weitere 869 im Landkreis Göttingen außerhalb von Göttingen Stadt.

In Tabelle 14 „Sonstige Nachfrager“ des Gutachtens werden Werte angenommen, die sich auf eine Quelle des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2009, Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Auswirkungen der Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft auf Transferleistungsempfänger und Kommunen) beziehen, wo dort auf S. 12 f. für 2006 (!) für die BRD geschätzt (!) wird: Der Anteil der Haushalte in der BRD unter dem EU-Armutrisikowert (weniger als 60 % des Medians des äquivalenzgewichteten Haushaltseinkommen) ist 14,8 %, davon erhalten 7,5 % weder Wohngeld noch Kosten der Unterkunft im Rahmen von Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII.

Das Gutachten von Analyse & Konzepte nimmt nun aber gerade nicht konstant 7,5 % an, sondern wechselnde Prozentsätze zwischen 7,7 % und 8,5 %, wofür sich keine Grundlage in der zitierten Quelle findet. Wichtig ist allerdings, dass die alten und nicht regional angepassten Werte ohnehin keinen Aufschluss über die konkrete Beschaffenheit des Göttinger Wohnungsmarkts bieten.

Laut dem „Bericht zur regionalen Armutsentwicklung in Deutschland 2012“ des Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverbandes ist die verwendete Armutsrisikquote in Deutschland von 14 % (2006) auf 15,1 % (2012) gestiegen. Im Bundesland Niedersachsen liegt sie bei 15,7 % (2011); in der Raumordnungsregion Göttingen (Landkreise Northeim, Osterode, Göttingen, Goslar) liegt sie bei 20,1 % (2011), das ist der 84. Platz von 94 Raumordnungsregionen. Diese regionalen und aktuelleren Daten wären leicht zu ermitteln gewesen. Diese Entwicklung ist auch deshalb wichtig, weil die Zahl der Hartz-IV-Empfänger leicht gesunken ist und der Niedrigeinkommenssektor angestiegen ist.

„Während die Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte bekannt ist, lässt sich die Gruppe der Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungsbezug auf kommunaler Ebene häufig mangels Datengrundlage statistisch nicht abbilden und muss geschätzt werden. Diese Schätzung kann nur auf Basis der gegebenen Datenlage, z. B. unter Einbezug von regionalen

Einkommensstrukturdaten aus dem Mikrozensus erfolgen. Für diese Annäherung bilden die Erkenntnisse über die bundesweite Struktur der Nachfragergruppen mit niedrigem Einkommen aber bereits eine Ausgangsbasis. Bundesweit zählen jedenfalls rund 9 % aller Haushalte zur Gruppe der Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungsbezug einschließlich Wohngeldempfängern.“

BBSR 2009, S. 86 f.

Der Teilmarkt für preisgünstige Wohnungen ist insgesamt jedenfalls sehr schwer einzugrenzen.

Die Behauptung, die Analyse & Konzepte eingangs aufgestellt hat, die Definition der Angemessenheitsgrenzen habe einen maßgeblichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt, kann daher zumindest für Göttingen als Studierendenstadt nicht aufrechterhalten werden und dürfte sich auch ansonsten als bloße Vermutung herausstellen. Gesicherte Erkenntnisse über die Auswirkung von Angemessenheitsgrenzen im Landkreis Göttingen auf den hiesigen Wohnungsmarkt bestehen nicht.

Diese Behauptung von Analyse & Konzepte ist darauf zurückzuführen, dass die regionalen Besonderheiten insbesondere in Göttingen Stadt nicht berücksichtigt wurden. Dies wird in Bezug auf die Frage der Verfügbarkeit von Wohnungen und sogenannten Nachfragergruppen besonders deutlich.

Analyse & Konzepte dazu:

„Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenze muss berücksichtigt werden, dass zur Deckung des abstrakten Bedarfs von SGB II- und SGB XII-Leistungsberechtigten hinreichend Wohnraum zur Verfügung steht. Dabei dürfen die Bedarfsgemeinschaften aber nicht als alleinige Nachfragergruppe nach preisgünstigem Wohnraum betrachtet werden. Vielmehr müssen auch konkurrierende Nachfragergruppen (z.B. Geringverdiener ohne Transferbezug) bei der Ermittlung der notwendigen Volumina berücksichtigt werden. Denn das Ziel ist es, eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment sicherzustellen, ohne dabei andere Geringverdienergruppen, die auch auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, zu benachteiligen und dadurch negative Entwicklungsprozesse zu befördern (z.B. Besserstellung von Bedarfsgemeinschaften gegenüber Geringverdienern ohne Leistungsbezug).

Analyse & Konzepte, S. 4 f.

Zutreffend hat Analyse & Konzepte erkannt, dass auch andere Personengruppen bei der Frage, wie viele Wohnungen im unteren Preissegment zur Verfügung stehen, also sog. Nachfragergruppen in die Bewertung miteinbezogen werden müssen.

Als Gruppen werden aufgeführt:

- *Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II*
- *Wohngeldempfänger*
- *Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB XII*
- *Sonstige Nachfragergruppen*

Analyse & Konzepte, S. 30, Tabelle 14

Dabei hat Analyse & Konzepte die sonstigen Nachfragergruppen nicht gesondert für den Landkreis Göttingen erhoben, sondern sind von einem Bundesdurchschnitt ausgegangen, namentlich dem BBSR-Forschungsprojekt „Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“.

Abgesehen davon, dass sich Analyse & Konzepte auf ihre eigene Studie bezieht, wurde diese im Jahr 2009 herausgegeben und ist somit nicht aktuell genug, um die aktuellen Verhältnisse widerzuspiegeln. Zudem bezieht sich diese herangezogene Studie auf den Bundesdurchschnitt. Es kann daher keine Rede davon sein, dass die hier angegebene Zahl die „sonstigen Nachfragergruppen“ betreffend für den Landkreis Göttingen nur annähernd realistisch ist.

An vorderer Stelle des Gutachtens, unter „Arbeitsschritte“ macht Analyse & Konzepte eine etwas andere Aufteilung.

Neben sog. Nachfragergruppen wie Leistungsempfängern nach dem SGB II und dem SGB XII, Wohngeldempfängern und Geringverdienern ohne Leistungsbezug werden an einer Stelle des Gutachtens noch Empfänger von BAföG/Berufsausbildungshilfe erwähnt. Die Zahl der sonstigen Nachfrager wird insgesamt auf 10.900 Personen beziffert.

Unter „Sonstige Nachfragergruppen“ dürften nach Auffassung von Analyse & Konzepte also Empfänger von BAföG/Berufsausbildungshilfe und Geringverdiener ohne Leistungsbezug zu fassen sein.

Nach Angaben der Georg-August-Universität (<http://www.uni-goettingen.de/de/24499.html>) beläuft sich die Anzahl der Studierenden in 2013 schon auf 26.381.

Die Universität ist jedoch nicht die einzige Hochschule. Daneben existieren z. B. noch die Hochschule für Angewandte Wissenschaft und Kunst (HAWK), die Private Hochschule Göttingen, die Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie und die Berufsakademie Göttingen.

Auf der Internetseite www.studieren-in-goettingen.de wird die Bevölkerungsstruktur wie folgt beschrieben:

„Mehr als ein Viertel der Bevölkerung Göttingens ist zwischen 18 und 25 Jahren alt. Die Studierenden tragen maßgeblich dazu bei, dass sich der hohe Anteil der 18- bis 25-Jährigen in den nächsten fünfzehn Jahren nur geringfügig verändern wird. Göttingen ist und bleibt eine Universitätsstadt – und damit eine Stadt mit jugendlichem Flair. Junge Leute aus aller Welt sind hier seit über 270 Jahren zum Studieren zu Hause. Das prägt.“

(<http://www.studieren-in-goettingen.de/leben-in-goettingen/junge-studentenstadt.html>)

Es versteht sich von selbst, dass die Studierenden auf Wohnraum angewiesen sind. Es sind gemäß der Angaben auf www.studieren-in-goettingen.de ca. 4.500 Plätze in Wohnheimen vorhanden. Die Wartezeiten betragen zurzeit 6 - 56 Monate.

Es ist nicht ersichtlich, dass dem besonderen Umstand, dass Göttingen eine Studierendenstadt ist in irgendeiner Art und Weise Rechnung getragen wurde. Beispielhaft dafür ist, dass Analyse & Konzepte dieser Nachfragergruppe weder eine eigene Kategorie zugewiesen, noch eine annähernd realistische Zahl gewählt hat. Denn in der in Rede stehenden Kategorie sind bei Analyse & Konzepte auch noch die Geringverdiener ohne Leistungsbezug enthalten.

Wie große diese Gruppe in Göttingen ist, bleibt ein Geheimnis.

Eine Erhebung darüber, wie stark die „Sonstigen“ in Göttingen sind, hat augenscheinlich überhaupt nicht stattgefunden.

Die eindeutige Vorgabe des BSG

„Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergegeben werden.“

BSG, Urteil vom 22.09.2009 (Az.: B 4 AS 18/09 R)

ist durch Analyse & Konzepte missachtet worden.

Der seitens Analyse & Konzepte „gewährte“ 1,5-fache Sicherheitsaufschlag ist hier jedenfalls nicht ansatzweise dazu geeignet Fehler bei der Nichtberücksichtigung eines erheblichen Teils der Bevölkerung zu kompensieren.

Außerdem ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass die hohe Fluktuation der Studierenden sowie die Wohnungsknappheit den Wohnungsmarkt auch und gerade in preislicher Hinsicht beeinflussen. Die These von Analyse & Konzepte, Angemessenheitsgrenzen würden die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt beeinflussen und zu einer Besserstellung von Leistungsempfängern nach dem SGB II und SGB XII führen, kann zumindest für den Landkreis Göttingen nicht aufrecht erhalten werden.

Inwieweit sich die Eigenschaft Göttingens als Universitätsstadt auch auf den gesamten Landkreis auswirkt, hat Analyse & Konzepte in der Folge freilich nicht erhoben oder berücksichtigt. Die weitgehende Missachtung der Studierendenschaft als größte Nachfragergruppe führt dazu, dass die Angemessenheitsgrenzen nach unten verzerrt worden sind was wiederum zu einer ungerechtfertigten Schlechterstellung von Leistungsempfängern nach dem SGB II und SGB XII führt.

Gänzlich vernachlässigt worden ist, ob und wie viele Wohnungen maklercourtagepflichtig sind und ob diese Courtage dann vom Mieter getragen werden muss. Zu diesem Themenkomplex gehört dann auch die Frage, ob der Landkreis ggf. die Maklerkosten übernehmen muss. Dies dürfte i. d. R nur der Fall sein, soweit die Kosten angemessen sind und der Leistungsberechtigte nachweisen kann, dass er keine andere Wohnung finden konnte. Diese Angemessenheit richtet sich jedoch nach dem Makler, der Leistungsberechtigte hat keinen Einfluss auf die Höhe der Courtage. Es liegt die Frage auf der Hand, ob provisionspflichtige Wohnungen den Leistungsberechtigten überhaupt zur Verfügung stehen, bzw. wann sie ihnen zur Verfügung stehen, wenn diese Kosten nicht ohne weiteres übernommen werden.

XIII. Fazit

Nach allem ist zusammenfassend festzustellen: Das Gutachten der Firma Analyse & Konzepte von Februar 2013 stellt keine Wohnungsmarkerhebung dar, anhand derer sich Rückschlüsse für die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) bzw. [§ 29 Abs. 1 SGB XII](#) im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Göttingen ziehen lassen.

Das Gutachten fußt nicht auf einem *schlüssigen Konzept*, insbesondere wegen der ersichtlich unsachgemäßen Bildung von nicht gemeinsam zu beurteilenden „Wohnorten“ und der Nichtberücksichtigung der Besonderheiten Göttingens als Studierendenstadt mit entsprechend höherer Nachfragergruppe für günstigen Wohnraum. Die zugrunde gelegten Daten fußen vielfach auf Schätzungen sowie nicht auf Göttingen anwendbaren und ohnehin auch veralteten Durchschnittsdaten aus dem Jahr 2006 aus einer bundesweiten Erhebung. Das Gutachten von A+K aus dem Jahr 2013 geht zudem ebenso wie das Gutachten von F+B aus dem Jahr 2009 davon aus, dass die Bestimmung des Wohnungsstandards ausschließlich über den Mietpreis ohne weitere Erhebungen erfolgen könne. Dass dies rechtsfehlerhaft ist, ist sozialgerichtlich indes und auch schon länger hinreichend geklärt.

Auch mit dem Gutachten von A+K von Februar 2013 hat der Landkreis Göttingen die ihm seitens der Rechtsprechung auferlegte Pflicht – nämlich die abstrakte Darlegung der Wohnverhältnisse in seinem Zuständigkeitsbereich mit entsprechender Beweiserbringung – nicht erfüllt. Es liegen somit noch immer keine gerichtsfesten und verwertbaren Erkenntnisse über den Göttinger Wohnungsmarkt vor. Dies gilt insbesondere auch für die Indexfortschreibung durch Analyse und Konzepte von November 2014 für die Zeit ab dem 01.01.2015. Denn die Fortschreibung basiert auf den „ermittelten“ Werten aus dem Gutachten von 2013.

Die Konsequenz hieraus ist die Anwendung der ständigen Rechtsprechung der Sozialgerichtsbarkeit, nämlich die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen anhand der Werte in § 12 WoGG unter Berücksichtigung eines 10%igen Sicherheitszuschlages.

Hiernach ergeben sich die folgenden Angemessenheitsgrenzen beispielsweise für den Bereich des Stadtgebiets Göttingen (Mietstufe IV):

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Mietenstufe	Höchstbetrag in Euro
1	IV	393,80
2	IV	478,50
3	IV	568,70
4	IV	660,00
5	IV	756,80
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied		91,30

Hinsichtlich der weiteren im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Göttingen liegenden Gemeinden ergeben sich die Angemessenheitsgrenzen anhand der jeweiligen Werte der verschiedenen Mietstufen in [§ 12 WoGG](#) unter Zuschlag von 10 % und sind demgemäß ohne weiteres ableitbar. Die Mietstufen der jeweiligen Gemeinden sind in diesem Zusammenhang der [Anlage zu § 1 Abs. 3 WoGG](#) in der Fassung gültig ab dem 01.01.2009 zu entnehmen.

Diese Werte liegen somit auch weiterhin höher als bisher seitens des Landkreises als angemessen angesehen wurde und deutlich höher, als sie das Gutachten der Firma Analyse & Konzepte feststellt.

**Rechtsanwalt Sven Adam und Rechtsanwältin Victoria Lübecke
im Dezember 2014**