

Kritik von Methodik und Ergebnissen der Mietwertuntersuchung
 durch Analyse & Konzepte
 im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge
 im Jahr 2016

erneut hat die Firma Analyse & Konzepte ein Dokument vorgelegt, von dem sie behauptet, dass es schlüssig – also wissenschaftlich – sei. Dabei kann festgestellt werden, dass die Firma gegenüber 2013 gelernt hat. Sie verschleiern jetzt ihre Unredlichkeiten etwas stärker. Hat aber nichts genützt.

Seite	Kritik	Bemerkung
i ff	Im Inhaltsverzeichnis fehlt eine Literaturangabe. Ohne genaue Bibliografie sind aber Werte aus externen Quellen als Plagiate zu werten. Genau ist eine Bibliografie dann, wenn Außenstehende anhand der Quellenangabe das zitierte Werk erreichen können.	Da eine Literaturangabe fehlt, ist im laufenden Text zu kontrollieren, inwieweit dort eine exakte Quellenangabe erfolgt ist.
4	<p>Unter Punkt 3 wird eine restriktive Einschränkung der Überprüfbarkeit – und damit der Schlüssigkeit - festgelegt. Die anonymisierten Originaldaten sollen nur für Streitfälle vor Sozialgerichten zur Verfügung gestellt werden. Weiterhin soll nur eine berechnete Person Zugang zu den Erhebungsdaten haben. Wer derartige Berechnung erteilt und nach welchen Grundsätzen, wird nicht genannt. Damit ist bereits Widerspruchsführern die Möglichkeit genommen, ihren Widerspruch zu begründen. Auf jeden Fall ist damit Überprüfbarkeit im wissenschaftlichen Sinn ausgeschlossen. Die Erhebung kann nicht durch jeden überprüft werden, also kann sie nicht schlüssig sein.</p> <p>So auch das Bundessozialgericht schon 2009: B 4 AS 18/09 R - Urteil vom 22.09.2009 3a)...</p> <p><i>Entscheidend ist vielmehr, dass den Feststellungen des Grundsicherungsträgers ein Konzept zu Grunde liegt, dieses im Interesse der Überprüfbarkeit des Ergebnisses schlüssig und damit die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein "angemessenes Maß" hinreichend nachvollziehbar ist.</i></p>	Die Einschränkung der Überprüfbarkeit der Untersuchung macht selbige schon hier nicht schlüssig.
5	Es wird auf die Erhebungsbögen Anl. 4 hingewiesen. Dort muss festgestellt werden,	Die Erhebungsbögen, Anl. 4, dokumentieren, dass nicht alle

	<p>dass wesentliche Aussagen zu Wohnungen nicht abgefragt wurden. Die in die Stichprobe gelangte Wohnung kann nie wiedergefunden werden, da die Adresse sich in der Angabe des Wohnortes erschöpft. Der Wohnungsstandard, der zwingend bekannt sein muss wird nur in seiner Abgrenzung nach unten erfragt. Die Behauptung, dass Daten nicht veröffentlicht werden dürfen, dürfte zum großen Teil ihre Ursache darin haben, dass Daten nicht mit der notwendigen Genauigkeit erhoben wurden.</p> <p>Damit ist der Untersuchungsgegenstand verfehlt worden. Folgende Definition des Untersuchungsgegenstandes gibt das Bundessozialgericht. Urteil - 10.09.2013 - B 4 AS 77/12 R 19 a) .. <i>..Im Rahmen der Prüfung abstrakter Angemessenheit werden nach der Rechtsprechung des BSG zunächst die <u>abstrakt angemessene Wohnungsgröße</u> und der <u>Wohnungsstandard</u> bestimmt sowie anschließend festgelegt, auf welchen räumlichen Vergleichsmaßstab für die weiteren Prüfungsschritte abzustellen ist. Alsdann ist zu ermitteln, wie viel auf diesem Wohnungsmarkt für eine einfache Wohnung aufzuwenden ist.</i></p> <p>Und weiter 21bb).. <i>Dabei ist die Festlegung des unteren Marktsegments zunächst in die Hände der Verwaltung gelegt, denn diese kann am ehesten anhand der regionalen Gegebenheiten entscheiden, welche Wohnungsmerkmale einen einfachen Wohnstandard ausmachen.</i></p> <p>Analyse & Konzepte teilt nicht mit, auf welche diesbezügliche Zuarbeit durch die Kreisverwaltung sie sich berufen konnte</p>	<p>notwendigen Daten abgefragt wurden. Damit kann der Untersuchungsgegenstand, wie das Bundessozialgericht ihn definiert hat, nicht erfasst werden.</p> <p>Die Erhebung kann nicht schlüssig sein</p>
6	<p>4.1. Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße Richtig zitiert Analyse & Konzepte das Bundessozialgericht. Diese abstrakt angemessene Wohnungsgröße ist ein einzelner, diskreter Wert. Dass sich das</p>	<p>Da nicht der Preis einer abstrakt angemessenen Wohnungsgröße, sondern der Preis einer Wohnflächenklasse ermittelt wird, wird der Untersuchungsgegenstand zum zweiten mal verfehlt.</p>

	<p>Produkt zur Beurteilung der Angemessenheit aus einer Quadratmetermiete dann aber für eine Wohnungsgrößenklasse, also einer Vielzahl von Werten, ergeben soll, widerspricht der anfangs gemachten Feststellung des Bundessozialgerichts. Bei Einführung einer Wohnungsgrößenklasse steht Analyse & Konzepte nämlich vor dem Problem, auch nur einen preislichen Mittelwert für die mittlere Wohnfläche der Wohnflächenklasse zu ermitteln. Somit müsste die Firma eine Methode präsentieren, wie aus dem Preis einer mittleren Wohnfläche auf den Preis einer Wohnflächenhöchstgrenze zu schließen ist. Das tut sie aber nicht. Damit bleibt der Mittelwert der Wohnflächenklasse praktisch unbrauchbar.</p>	
7	<p>4.2. Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards</p> <p>Analyse & Konzepte stellt die Behauptung auf, dass sich ein Untersuchungsgegenstand ändere, wenn er nur mit einer anderen Methode untersucht würde.</p> <p>Als Folge dieser unwissenschaftlichen Argumentation vertauscht die Firma unverblümt die unabhängigen mit den abhängigen Variablen. Sind beim Bundessozialgericht noch angemessene Wohnungsgröße und einfacher Standard die unabhängigen Variablen, nach denen sich die abhängige Variable richtet, behauptet nun Analyse & Konzepte, dass der Preis die unabhängige Variable sei und, so dieser Preis klein genug, es sich nur um Wohnungen einfachen Standards handeln könne.</p>	<p>Zum dritten mal ignoriert Analyse& Konzepte den Untersuchungsgegenstand, indem die abhängige Größe zur unabhängigen, also frei verfügbaren, gemacht wird. Auch das führt zur Nichtschlüssigkeit.</p>
8	<p>Die Erhebung von zahlreichen Ausstattungsmerkmalen führe bei den befragten Vermietern zu erhöhtem Arbeitsaufwand beim Ausfüllen des Fragebogens, meint die Firma. Sie will tatsächlich bekunden, dass die Einhaltung höchstrichterlicher Anforderungen bei der Ermittlung des Existenzminimums für sie gegenstandslos sei.</p> <p>Dass derartige Fakten aber doch erhoben werden können, zeigen uns zahllose qualifizierte Mietspiegel, die allesamt Aussagen zur Wohnungsausstattung machen. Auch die Dresdener Kommunale Bürgerumfrage zeigt</p>	<p>Die Begründung, warum der Wohnstandard nicht ermittelt worden sei, kann nur als Unfähigkeit der erhebenden Firma gewertet werden, da die Ermittlung von Wohnstandards innerhalb qualifizierter Mietspiegel in Deutschland uns die prinzipielle Machbarkeit dieser Ermittlung beweist.</p>

	<p>uns, dass das Problem der Wohnstandardermittlung technisch gelöst ist. Analyse & Konzepte bleibt hier hinter dem Stand der Technik zurück. Die Firma sagt uns aber durch die Blume, dass die Mietwerterhebung mittels Vermieter offenbar in die Hose gegangen ist.</p>	
14	<p>6. Ermittlung der Mietkategorien Hier soll mit der legitimen Methode Clusteranalyse ähnliche Kommunen zusammengeführt werden. Allerdings untersucht Analyse & Konzepte nun gerade nicht die kommunal üblichen Mieten, sondern führt Hilfsvariablen ein, von denen die Firma behauptet, dass diese alle in Korrelation zu den Mietpreisen stünden, und deshalb ersatzweise verwendet werden dürften. Mithin will uns Analyse & Konzepte Glauben machen, dass, wenn statt der Hilfsvariablen die Mieten selbst untersucht worden wären, es zur gleichen Gebietseinteilung gekommen wäre. Dass die Ergebnisse einer Clusteranalyse auf nicht untersuchte Variablen übertragen werden können, ist ein wissenschaftliches Novum. Leider vergisst Analyse & Konzepte, uns die Quelle dieser Methodik zu nennen. Auch eigene Beweisführung sucht man vergebens.</p>	
18	<p>6.2 Indikatoren</p> <p>hier werden nun die Hilfsvariablen genannt, die im Zusammenhang mit den Mieten stehen sollen. Einer Variable ist dabei besondere Beachtung zu schenken: die Mietstufen. Mietstufen gibt es allgemein von I bis VI. Im Landkreis treten auf Mietstufe II und III. Im Unterschied zu den anderen Hilfsvariablen, die einer sog. Kardinalskala angehören – man kann mit ihnen rechnen – stellen die Mietstufen eine Ordinalskalierung dar. Man kann nicht mit ihnen rechnen. Oder welchen Geldbetrag bekäme man bei Mietstufe 2,5? Vermutlich deshalb hat der Gesetzgeber die Mietstufen nicht mit arabischen Zahlen, sondern mit römischen Ziffern versehen. Das aber bemerkt Analyse & Konzepte nicht. Folgerichtig unterwirft nun die Firma die nicht rechenbaren römischen Ziffern einer Rechenprozedur zur Clusteranalyse. Schon damit ist die Clusteranalyse gescheitert</p>	<p>Durch Rechnen mit Mietstufen, die einer Ordinalskala angehören und somit zum Berechnen nicht geeignet sind, wird die Clusteranalyse untauglich. Aussagelos. Gegenstandslos. Damit ist die Einteilung nach Mietkategorien willkürlich erfolgt. Das Konzept nicht schlüssig.</p>
19	<p>In Tabelle 4 werden die Datenquellen für die Werte der Indikatoren genannt. Dies geschieht</p>	<p>Der oberflächliche Quellennachweis in Tab 4</p>

<p>22</p>	<p>Grundgesamtheit</p> <p>Die Grundgesamtheit versteht sich nur in Einheit mit der Stichprobe und dem Untersuchungsgegenstand. So ist nach dem Urteil des BSG B 4 AS 77/12 R die Grundgesamtheit so beschrieben:</p> <p><i>Im Rahmen der Prüfung abstrakter Angemessenheit werden nach der Rechtsprechung des BSG zunächst die <u>abstrakt angemessene Wohnungsgröße</u> und der <u>Wohnungsstandard</u> bestimmt sowie anschließend festgelegt, auf welchen räumlichen Vergleichsmaßstab für die weiteren Prüfungsschritte abzustellen ist. Alsdann ist zu ermitteln, wie viel auf diesem Wohnungsmarkt für eine einfache Wohnung aufzuwenden ist.</i></p> <p>Somit ist für das BSG die Grundgesamtheit die Menge aller Mietwohnungen, die über Wohnflächenhöchstgrenze und einfachen Standard verfügen und im zu untersuchenden Raum gelegen sind.</p> <p>Nicht so für Analyse & Konzepte. Dort ist alles Grundgesamtheit, was Mietwohnung ist. Zu Beginn hat uns Analyse & Konzepte bereits klar gemacht, dass es regional unterschiedliche Angemessenheiten geben soll. Das kann aber nur gemacht werden, wenn für die unterschiedlichen Bereiche getrennte unterschiedliche statistische Untersuchungen gemacht werden. Damit hat jeder statistische Teilbereich auch eine eigene Grundgesamtheit. Die Grundgesamtheit Landkreis dagegen ist zu keinem Zeitpunkt statistisch untersucht worden. Damit muss eingeschätzt werden, dass Analyse & Konzepte zu Fragen der Repräsentativität der jeweiligen Stichproben nichts sagt, die jeweiligen Grundgesamtheit also nicht kennt.</p> <p>Unter der Fußnummer 13 erfahren wir, dass die hier verwendeten Zahlen schon das stolze Alter von 5 Jahren haben. Sie dürften deshalb für die aktuelle Untersuchung gegenstandslos sein.</p>	<p>Der Zensus 2011 als Quelle für Wohnungen zu Wohnzwecken ist zu alt, um 2016 noch als aktuell zu gelten.</p> <p>Die Unterteilung in Mietkategorien und Wohnungsgrößenklassen erfordert jeweilige statistische Behandlung. Aussagen zu den jeweiligen Grundgesamtheiten werden nicht gemacht. Damit ist die Repräsentativität der Datenerhebung nicht bekannt. Eine wesentliche Forderung des BSG nicht erfüllt. So kann die Untersuchung nicht schlüssig werden</p>
<p>23</p>	<p>7.2 Erhebung von Bestandsmieten Die Bestandsmieten stammen aus drei Quellen: den Großvermietern, den</p>	<p>Der Anteil von Groß- und Kleinvermietern wird nicht diskutiert. Damit kann nicht garantiert werden, dass diese</p>

	Kleinvermietern – hier jedoch wird der jeweilige Anteil Wohnungen der Groß- und Kleinvermieter nicht erwähnt - und	Vermieterarten mit ihrer unterschiedlichen Preispolitik anteilig in die Stichprobe gelangt sind.
24	<p>dem Jobcenter. An dieser Stelle taucht ein Problem auf.</p> <p>So kommt es zu einer Verfälschung der Stichprobe Richtung billige Mieten, wenn zusätzlich zum Mietwohnungsmarkt, Wohnungen sozial Marginalisierter in die Stichprobe gelangen. Die Stichprobe ist nicht mehr das verkleinerte Abbild der Grundgesamtheit. Wenn z. B. Vermieter ihre Mitarbeit verweigert haben sollten, so wird auf diesem Wege von diesen Vermietern nur der Bestand von Hartz-IV-Wohnungen in die Untersuchung aufgenommen.</p>	Die Stichprobe wird verzerrt, da in dieser der Anteil billiger Wohnungen größer ist als in der Stichprobe.
25	<p>7.3 Extremwertkappung</p> <p>Eine Extremwertkappung soll die Genauigkeit einer Stichprobe erhöhen. Genau genommen muss eine Ausreißerbeseitigung gemacht werden. Das meinen auch die aktuellen Hinweise der Bundesregierung zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel:</p> <p><i>Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten.</i></p> <p><i>Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, zum Beispiel durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.</i></p> <p>Nun führt aber Analyse & Konzepte gerade willkürliche Kriterien zur Ausreißerbeseitigung ein. Sie entfernt alle Stichprobenwerte, die weiter als 1,96 Standardabweichungen vom Mittelwert gelegen sind. Man bezieht sich dabei sogar auf die Gesetzmäßigkeiten einer Normalverteilung. Das ist falsch. Die Darstellung unterschiedlicher Wohnungsgrößen durch ihren Preis ist gerade keine Normalverteilung, sondern eine Häufigkeitsverteilung. Die vielen multimodalen Grafiken in der Anlage 1 sollte das bestätigen. Eine Normalverteilung ist eine Zufallsverteilung, eine Häufigkeitsverteilung aber nicht. Die Preise von Wohnungen</p>	<p>Die Stichproben (siehe multimodale Grafiken in Anlage 1) sind nicht normalverteilt, da sowohl Wohnfläche als auch Wohnstandard einen nicht zufälligen Einfluss auf den Preis haben. Damit ist Ausreißerbeseitigung falsch, da diese nur an Zufallsverteilungen sinnvoll angewandt werden können. Dass es soundso viele Wohnungen mit 24m² gibt hat nichts zu tun damit, wie viele Wohnungen es für 48m² gibt. Damit ist die Anzahl der Preise der 24m²-Wohnungen auch in keinem Zusammenhang zu sehen mit der Anzahl der Preise von 48m²-Wohnungen.</p>

	<p>unterschiedlicher Wohnfläche und unterschiedlichen Wohnstandards verhalten sich zueinander wie Mehltüten unterschiedlichen Mehls und unterschiedlichen Preises. Dass Dinkelmehl teurer ist als Weizenmehl hat nichts mit Zufall zu tun. Dass eine 24m²-Wohnung einen anderen Preis hat als eine 48m²- Wohnung ebenso. Das gilt auch bezüglich des Wohnstandards. Es ist also völlig unbegründet, dass man das Dinkelmehl einfach aus der Untersuchung entfernt, weil es zu teuer ist. Genau so unbegründet ist die Entfernung von Wohnungen mit randständigen Preisen. Hier fällt die Ignoranz des Untersuchungsgegenstandes der Firma voll auf die Füße: Hätte sie nur die Wohnungen mit Wohnflächenhöchstgrenzen in der Ausprägung des einfachen Standards untersucht, läge tatsächlich eine Normalverteilung vor. Die Dynamik des Quadratmeterpreises wäre eliminiert gewesen und der einheitliche Wohnstandard hätte nochmals die Werte stabilisiert. Dann wäre auch eine Ausreißerbeseitigung nach Grubbs oder Nalimov oder wie sie alle heißen, leicht möglich gewesen.</p> <p>Nach einer Ausreißerbeseitigung/ Extremwertkappung verringert sich die Stichprobe um die Zahl der Ausreißer. Damit ändern sich Mittelwert und Standardabweichung der Stichprobe. In einer grafischen Darstellung können die eliminierten Werte nicht mehr dargestellt werden. Ganz anders bei Analyse & Konzepte in den Histogrammen in Anlage 1. Dort werden alle auftauchenden Preise dargestellt.</p>	
26	<p>7.4 Erfassung der Angebotsmieten</p> <p>Nachdem die Bestandsmieten durch Vermieterbefragung ermittelt worden sind, betreibt Analyse & Konzepte nun einen Methodenwechsel. Die Angebotsmieten sollen durch Anzeigenauswertung gefunden werden. Dabei hätte man sich die zur Vermietung anstehenden Wohnungen genau so von den Vermietern melden lassen können. Müssen die doch nach Tabelle 1 des Anschreibens sowieso alle in ihrem Besitz stehenden Wohnungen melden.</p>	

	<p>Stattdessen entwickelt Analyse & Konzepte eine fragwürdige Datenbasis. Man geht davon aus, dass die Anzeigenschaltung linear und kontinuierlich erfolgt. Aus einem halben Jahr Beobachtung schließen sie auf die Werte für ein ganzes Jahr. Das ist unbegründet. Weiter bezieht man sich auf den Zensus von 2011 – also einem Wert mit dem Alter von 5 Jahren, was die Werte infrage stellt.</p>	
28	<p>Analyse & Konzepte meint: <i>Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 21), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.</i></p> <p>Von welchen Richtwerten spricht die Firma hier? Sie verweist auf eine Tabelle weit hinten im Text und damit der Methodik der Untersuchung. An dieser Stelle kann überhaupt noch nicht die Angemessenheit erkannt worden sein. Die Behauptung von der Einhaltung der „Richtwerte“ ist an dieser Stelle noch nicht durch Untersuchung belegt. Desgleichen der abschließende Satz vom Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitswerte. Außerdem sind Neuvertragsmieten bewohnte Wohnungen und können nicht noch ein weiteres mal angemietet werden.</p>	<p>Analyse & Konzepte betreibt hier einen methodischen Vorgriff auf Erkenntnisse, die erst später gewonnen werden. Damit sind diese Erkenntnisse hier als vorerst spekulativ zu werten.</p>
29	<p>8.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegments</p> <p>Die Definition des angemessenen Marktsegmentes ist nun aber seit 2009 schon abgeschlossen – durch das Bundessozialgericht.</p> <p>Zum dritten mal: BSG B 4 AS 77/12 R <i>Im Rahmen der Prüfung abstrakter Angemessenheit werden nach der Rechtsprechung des BSG zunächst die <u>abstrakt angemessene Wohnungsgröße und der Wohnungsstandard bestimmt</u> sowie</i></p>	<p>Analyse & Konzepte will anhand ausschließlich der Nachfrage die Angemessenheitsgrenze festlegen.</p>

	<p><i>anschließend festgelegt, auf welchen räumlichen Vergleichsmaßstab für die weiteren Prüfungsschritte abzustellen ist. Alsdann ist zu ermitteln, wie viel auf diesem Wohnungsmarkt für eine einfache Wohnung aufzuwenden ist.</i></p> <p>Es ist also herauszufinden, was die teuerste Wohnung der Wohnung mit Wohnflächenhöchstgrenze in der Ausprägung einfacher Standard kostet. Denn nur so kann der gesamte einfache Wohnungsmarkt dem Bedürftigen als Suchfeld offen gehalten werden. Deshalb spricht das Bundessozialgericht in seinem Urteil B 4 AS 18/09 R vom 22.9.2009 bei der Methode Teilwohnungsmarkt von Obergrenze, die die Angemessenheit darstellt.</p> <p><i>3a.. Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde, muss er nachvollziehbar offen legen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat. In diesem Fall ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert, d.h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zu Grunde zu legen.</i></p> <p>Erst, wenn auf diese Weise innerhalb der ermittelten Obergrenze eine Zahl anmietbarer Wohnungen festgestellt werden kann, kann geprüft werden, ob die Zahl an Wohnungen ausreichend ist. Erst in diesem Augenblick wird das Befassen mit der Nachfrage akut.</p>	
30	<p>In Tabelle 10 werden uns, nach Ansicht von Analyse & Konzepte, die Nachfragergruppen präsentiert. Und wieder werden wir mit untauglichen, weil ungenauen, Quellenverweisen konfrontiert. Wieder ist der alte Zensus von 2011 mit dabei.</p> <p>Allerdings widerspricht die Tabellenüberschrift dem Spaltenkopf der ersten Spalte. Der trägt die Überschrift „ Haushalte mit...“ Wenn es aber um Haushalte gehen soll, dann sind doch gerade Wohnungsnutzer gemeint und eben nicht Wohnungssuchende....Andernfalls würde es bedeuten, dass es im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 27470 wohnungslose</p>	<p>Analyse & Konzepte will anhand nicht überprüfbarer Quellen uns weiß machen, dass die Anzahl der Niedrigeinkommensbezieher und Hilfeempfänger, die eine Wohnung bewohnen gleich der Zahl derselben Gruppe ist, die eine Wohnung nachfragen.</p> <p>Das ist falsch und führt zur Nichtschlüssigkeit.</p>

	Haushalte gäbe. Die alle nach einer Wohnung suchen. Überschlägig wären das ca. 40000 Einzelpersonen, die keine Wohnung haben. Hat die jemand bemerkt?	
31	Hier will nun die Firma ihr erfundenes Nachfragevolumen mit einem Angebot an Wohnungen vergleichen.	s.o.
32	<p>8.2 Iteratives Verfahren Hier macht Analyse & Konzepte den Vorschlag, dass die Mietentwicklung durch Sozialrecht und nicht etwa durch ordnungspolitisches Handeln gebremst werden solle: Mietpreisbremse mittels Senkung des Existenzminimums. Zitat: <i>Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete in €/m²) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.</i></p> <p>Das aber kann nicht Anliegen einer Tatsachenerhebung sein. Analyse & Konzepte soll Tatsachen des Wohnungsmarktes feststellen und nicht diesen Wohnungsmarkt beeinflussen. Das wäre dann nämlich ein Gefälligkeitsgutachten, was die Firma abgeliefert hat.</p> <p>Bei einer exakten Beschreibung des Mietwohnungsmarktes kann es immer nur zu exakten Angemessenheitsgrenzen kommen. Wenn es jedoch bisher gravierende Unterschiede zwischen Angemessenheit und Wohnungsmarkt gegeben hat, so liegt das nicht zuerst am Wohnungsmarkt, sondern an der bisherigen wirklichkeitsfernen Festlegung der Angemessenheit. Dann natürlich ist ein kräftiger Sprung nach oben lediglich die Herstellung schon lange unterdrückter Gerechtigkeit.</p> <p>Pikanterweise zitiert hier (Fußnote 16) Analyse & Konzepte eine Schrift des Bundesbauministeriums aus dem Jahr 2009. In dieser Schrift erfährt man auch, wer der Verfasser ist: Analyse & Konzepte. Somit verstärkt Analyse & Konzepte seine eigene</p>	<p>Analyse & Konzepte macht sich anheischig, ein Gefälligkeitsgutachten zu erstellen. Statt den Mietpreis ordnungspolitisch zu reglementieren, schlägt die Firma vor, das Existenzminimum zu kürzen.</p>

	Meinung mit Verweis auf einen anderen - Analyse & Konzepte; wie billig....	
33	<p>Hier wird Analyse & Konzepte spekulativ: Aus dem Nichts halluziniert man „Anteilswerte von 10% bis 20% der Angebotsmieten“. Woher kommen die Zahlen?</p> <p>Dann wird behauptet, dass einzig die Neuvertragsmieten – also die Bestandsmieten neuesten Datums – die reale Wohnungsmarktsituation widerspiegeln würden. Ja dann sind doch alle anderen Untersuchungen bis hierher wertlos!</p>	Es werden willkürlich Prozentzahlen eingeführt und nicht hergeleitet.
34	<p>In Abb. 2 haben wir dann alle Fehler noch einmal grafisch dargestellt. Zur Wiederholung: Die präsentierte Nachfrage zeigt keine Nachfrager sondern Wohnungsnutzer, die Wohnsituation der Leistungsbezieher verzerrt die Stichprobe zu den billigen Wohnungen, die Bestandsmieten können nicht ein zweites mal vermietet werden. Auch Neuvertragsmieten sind Bestandsmieten</p> <p>Die so entstandenen Perzentile sind damit willkürlich zustande gekommen</p>	
35	<p>Hier nun kommt Analyse & Konzepte erstmalig zu Angemessenheitswerten für Nettokaltmieten. Doch halt! Das bisher vorgelegte Zahlenmaterial ist lediglich das Material aus Stichproben. Wir aber wollen die Grundgesamtheit beschrieben wissen. Hierzu wäre es nötig, die Werte der Stichprobe statistisch vertretbar für die Grundgesamtheit zu nutzen. Dazu gibt es das Konfidenzintervall. Dieses Konfidenzintervall beschreibt, in welchem Sektor der Stichprobe der Wert für die Grundgesamtheit mit einer Sicherheit von bspw. 95% zu finden ist. Denn jeder Stichprobenwert kann in der Grundgesamtheit lediglich in einem Bereich erwartet werden. Aber so gut wie nie an der gleichen Stelle wie in der Stichprobe. Die Auseinandersetzung mit dem Konfidenzintervall sucht man in der vorliegenden Arbeit vergebens. Damit endet die Untersuchung bei der Beschreibung von Stichproben und nicht in der Beschreibung von Grundgesamtheiten. Eine Schlussfolgerung auf die jeweilige Grundgesamtheit ist unmöglich.</p> <p>Außerdem wird in der Tabelle 13 der Geltungsbereich der Nettokaltmieten</p>	<p>Durch „Verzicht“ auf das Konfidenzintervall verhindert Analyse & Konzepte die Anwendung der Erkenntnisse aus den Stichproben auf die Grundgesamtheiten. Damit kann an dieser Stelle der Abschlussbericht verworfen werden, denn wir werden an keiner Stelle mit der Problematik Konfidenzintervall konfrontiert und können so niemals zu Aussagen über die Grundgesamtheit kommen.</p> <p>Da Analyse & Konzepte Wohnungsgrößenklassen</p>

	<p>verschwiegen. Soll z. B. dieser Preis nun für 24m² oder für 48m² gelten. Wahrscheinlich wird er nur für einen Mittelwert an Wohnfläche gelten. Nie aber für die Wohnflächenhöchstgrenze, denn die kann durch Mittelwertbildung aufgrund ihrer Randlage nie erreicht werden.</p> <p>Damit steht die Firma vor der Aufgabe die vermeintliche Angemessenheit, die ja nur einem Flächenmittelwert zugeordnet werden kann, auf die Wohnflächenhöchstgrenze zu interpolieren. Dies unterbleibt.</p>	<p>untersucht hat, gelten die so ermittelten Preise auch nur für die mittlere Wohnfläche dieser Klasse. Wie Analyse & Konzepte dann auf den Preis der Wohnflächenhöchstgrenze kommen will, wird an keiner Stelle deutlich. Nur soviel kann gesagt werden: Die in Tab. 13 dargestellten Nettokaltmieten gelten so gut wie NIEMALS für die Wohnflächenhöchstgrenzen.</p>
36	<p>Es wird sich im weiteren mit den kalten Betriebskosten befasst. Auch hier wird keine Aussage zur Grundgesamtheit gemacht. Damit ist auch diese Statistik wertlos. Abgesehen davon, dass sie auch nur Monatszahlungen und nicht Jahresabschlussrechnungen untersucht. Damit ist der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes genauer als vorliegende Untersuchungen.</p>	