



Jobcenter Berlin Pankow, Storkower Str. 133, 10407 Berlin

Landessozialgericht Berlin-Brandenburg
Försterweg 2 - 6
14482 Potsdam

per ERV

Ihr Zeichen: L 10 AS 1503/19

Ihre Nachricht: 10. Januar 2023

Mein Zeichen: 491 - 9 [REDACTED]

Kundennummer: [REDACTED]

(Bei jeder Antwort bitte angeben)

BG-Nummer: [REDACTED]

Name: [REDACTED]

Durchwahl: 030 555534 6981

E-Mail: Jobcenter-Berlin-Pankow.Team491@jobcenter-ge.de

Datum: 11. Januar 2023

EILT! BITTE SOFORT VORLEGEN! TERMIN AM 17.01.2023!

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Rechtsstreit

[REDACTED] / Jobcenter Berlin Pankow

- L 10 AS 1503/19 -

Landessozialgericht Berlin-Brandenburg	
11. Jan. 2023	
Durchschriften:	Anlg.: 7
Akten:	Heft: [REDACTED]

wird für die richterlichen Hinweise im gerichtlichen Schreiben vom 10. Januar 2023 ausdrücklich gedankt. Leider konnte aufgrund hiesiger urlaubs- und krankheitsbedingter Ausfälle in den letzten Wochen und damit einhergehender personeller Engpässe und Bearbeitungsrückstände eine Einarbeitung in das Verfahren in Vorbereitung des anberaumten Termins am 17. Januar 2023 noch nicht erfolgen, weshalb eine nochmalige diesseitige inhaltliche Stellungnahme bislang unterblieben ist. Dies wird höflich zu entschuldigen gebeten.

Unter Bezugnahme auf die richterlichen Ausführungen im Schreiben des Gerichts vom 10. Januar 2023 wird mitgeteilt, dass der kommunale Träger und Weisungsgeber u. a. aus den in den Entscheidungsgründen des Urteils des 10. Senats vom 07. April 2022 zum Aktenzeichen L 10 AS 2286/18 dargelegten Schwächen seines Schlüssigkeitskonzepts zur Verfügbarkeit von Wohnraum auf der Grundlage der im Marktmonitor des Verbandes der Berlin-Brandenburger Wohnungsunternehmen eV (BBU) angegebenen Leerstandsquoten, insbesondere auch im Hinblick auf eine fehlende plausible Darstellung der Nachfragesituation und

- 2 -

Postanschrift
Jobcenter Berlin Pankow
Storkower Str. 133
10407 Berlin

Besucheradresse
Storkower Str. 133
10407 Berlin

Bankverbindung
BA-Service-Haus
Bundesbank
IBAN: DE50 7600 0000 0076 0016 17
BIC: MARKDEF3333
MARKDEF 1760
Internet: www.berlin.de/jobcenter-pankow

Öffnungszeiten
Mo, Di, Do und Fr
8.00 - 12.30 Uhr
nur für Berufstätige:
Do 14.00 - 18.00 Uhr
Mi geschlossen

Sie erreichen uns:
Busse 200 und 156
S-Bahn S41, S42, S8
(Bhf. Landsberger Allee)
nach kurzem Fußweg

UNSERE NEUE APP
Zur Terminbuchung und
für alle Auskünfte!
Erhältlich im App Store
und im Google Play Store!

Konkurrenz im maßgeblichen Marktsegment an der Anwendung dieses Konzepts und den erstellten „Gesamtübersichten“ nicht mehr festhält.

Gleichwohl ist der kommunale Träger der Ansicht, den Nachweis einer Verfügbarkeit von Wohnraum zu den jeweils geltenden Richtwerten der Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII (AV-Wohnen) in der jeweiligen Fassung auf andere Weise führen zu können.

Im Land Berlin werden seit Juli 2015 die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten entsprechend den Vorgaben des Urteils des Bundessozialgerichts (BSG) vom 19. Oktober 2010 zum Aktenzeichen B 14 AS 2/10 R auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts in der Gestalt der AV-Wohnen ermittelt. Das Konzept beinhaltet die Ermittlung der abstrakten Angemessenheitswerte unter Zugrundelegung der sog. Produkttheorie in einem mehrstufigen Verfahren (vgl. BSG, Urteil vom 30. Januar 2019 - B 14 AS 24/18, juris Rn. 20; BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 - B 14 AS 2/10 R; BSG, Urteil v. 22. März 2012 - B 4 AS 16/11 R). Ebenso konnte in der Vergangenheit bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels davon ausgegangen werden, dass Wohnungen zu dem als angemessenen ermittelten Betrag in hinreichender Anzahl tatsächlich zur Verfügung stehen. Mit seinen neueren Entscheidungen weicht das BSG von seiner bisherigen Bewertung ab und geht nicht mehr von einer Vermutungswirkung des qualifizierten Mietspiegels aus. Danach trägt nunmehr der kommunale Träger die Beweislast im Hinblick auf die tatsächliche Verfügbarkeit von Wohnraum zu den von ihm bestimmten Angemessenheitswerten.

Während das BSG im Urteil vom 03. September 2020 zum Aktenzeichen B 14 AS 37/19 R, (juris Rn. 28, 29) noch von „allgemein zugänglich angeboten und generell verfügbar“ spricht, wird in den Folgeentscheidungen ein anderer Prüfungsmaßstab angesetzt. Neben der Ermittlung verfügbaren Wohnraums hat danach auch eine Ermittlung/Schätzung der tatsächlichen Nachfrage nach Wohnungen im unteren Preissegment zu erfolgen (BSG, Urteil vom 17. September 2020 - B 4 AS 22/20 R, Rn. 38; BSG, Urteil vom 03. September 2020 - B 14 AS 34/19 R, juris Rn. 37; BSG, Urteil vom 05. August 2021 - B 4 AS 82/20 R, beck-online, Rn. 37).

Es bleibt dabei dem jeweiligen kommunalen Träger vorbehalten, auf welcher Art und Weise die Ermittlung methodisch erfolgt (vgl. BSG, Urteil v. 30. Januar 2019 - B 14 AS 24/18 R, juris Rn. 24; BSG, Urteil vom 17. September 2020 - B 4 AS 22/20, juris Rn. 28; BSG, Urteil v. 17. September 2020 - B 4 AS 11/20 R, juris Rn. 20; vgl. zudem § 22a Abs. 3, § 22b Abs. 1 und 2, § 22c Abs. 1 SGB II).

Der hiesige kommunale Träger und Weisungsgeber ist der Ansicht, bei der von ihm vorzunehmenden Ermittlung der Anzahl verfügbaren Wohnraums entweder allein auf die Daten zurückgreifen zu können, die das Land Berlin im Rahmen der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels erhoben hat oder neben dem Mietspiegel auf Mietdatenbanken, eigene Erhebungen und Auswertungen und Erhebungen Dritter (wie beispielsweise das „empirica“ – Gutachten) abstellen zu können (so auch BSG, Urteil v. 05. August 2021- B 4 AS 82/20 R, beck-online, Rn.36). Der Auswahl der Erkenntnisquellen und der darauf basierenden Berechnungsmethodik insbesondere in Bezug auf die Ermittlung verfügbaren Wohnraums wohne dabei seiner Ansicht nach inne, dass eine Verfügbarkeit von Wohnraum für die Zukunft nur prognostiziert werden könne. Eine konkrete Überprüfung dieser prognostizierten Werte sei erst anhand statistischer Auswertungen für die Vergangenheit, also immer nur im Nachgang möglich.

Werde ein Mietspiegel als qualifiziert anerkannt, gälten die methodischen und inhaltlichen Anforderungen des § 558d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) als erfüllt. Der qualifizierte Mietspiegel sei eine ausreichende und repräsentative, anerkannte Datengrundlage. Damit seien die von der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erhobenen Daten qualitativ ausreichend, um darauf basierend ein Schlüssigkeitskonzept im Rahmen des Leistungsrechts (SGB II/ SGB XII) zu erstellen. Die für den Mietspiegel geltenden Anforderungen für einen Rückschluss auf die Repräsentativität von Daten wirke für die Berechnung verfügbaren Wohnraums fort. Der Rückgriff auf diese Daten gemessen an ihrem Zweck sei auch unter Wirtschaftlichkeits- und Risikogesichtspunkten sowie aufgrund fehlender gesetzgeberischer Möglichkeiten der Sozialverwaltung (insbesondere keine eigenen Datenerhebungsrechte) sachdienlich (geboten).

Nach Ansicht des kommunalen Trägers sind die für den qualifizierten Mietspiegel erhobenen Datensätze geeignet zu belegen, dass zu den anhand des Mietspiegels ermittelten Richtwerten eine hinreichende Anzahl an Wohnungen anmietbar war. Mit der Vorgabe des BSG, eine hinreichende Anzahl anmietbarer Wohnungen nachzuweisen und in diesem Zusammenhang auch eine Konkurrenzgruppe zu ermitteln, werde der kommunale Träger jedoch an die Grenzen des Leist- und Machbaren gebracht. Mit Blick auf die vorzunehmende Ermittlung der Größe der Konkurrenzgruppe der Wohnungssuchenden sei auch das Sozialgericht Berlin zu dem Ergebnis gekommen, dass eine solche nur schwer oder gar nicht möglich sei, weil selbst für eine Schätzung neben den wohnungssuchenden Beziehern von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII auch Zahlen zu den weiteren relevanten Gruppen von Nachfragern nötig wären und weil bei der Bestimmung ebenso die konkret in der jeweiligen Kommune bestehenden Gegebenheiten zu berücksichtigen seien. Da eine verlässliche Schätzung der

Nachfragesituation kaum zu bewerkstelligen sei, behelfe sich die instanzgerichtliche Rechtsprechung eines geschätzten prozentualen Wertes variierend von 20 Prozent bis 33 Prozent (SG Berlin, S 144 AS 8191/18: 20 Prozent; „empirica“ - Gutachten: 30 Prozent), mit dem unterstellt werden könne, dass Wohnungen im relevanten Preissegment in hinreichender Anzahl tatsächlich zur Verfügung stehen.

In Anlehnung an die dortigen Ausführungen stellt der kommunale Träger nunmehr auch auf die Zahl der tatsächlich erfolgten Neuvermietungen ab. Durch den Rückgriff auf die Datengrundlage des Mietspiegels würden sämtliche neuvermietete nicht preisgebundene Wohnungen und deren Miethöhe berücksichtigt werden können.

Die Anzahl verfügbaren, anmietbaren Wohnraum bestimmt der kommunale Träger nunmehr wie folgt:

Aus sämtlichen, vorhandenen Datensätzen werden die Fälle ermittelt, deren Mietvertrag zum Erhebungsstichtag weniger als zwölf Monate Bestand hatte. So können alle tatsächlichen Neuvermietungen ausgewertet werden. In einem weiteren Schritt wird die Bruttokaltmiete ermittelt und anhand der Größe der Wohnung die mögliche Bedarfsgemeinschaftsgröße (BG-Größe) festgestellt. Zuletzt wird zwischen tatsächlicher Bruttokaltmiete und dem in Abhängigkeit zur BG-Größe als angemessenen ermittelten Richtwert verglichen.

Daraus ergibt sich in der Gesamtheit, dass seit dem Jahr 2009 mindestens 33% der neu angemieteten Wohnungen innerhalb der Richtwerte der AV-Wohnen in der jeweiligen Fassung lagen. Auf die diesem Schriftsatz in der Anlage beigefügte Zusammenfassung und Auswertung des kommunalen Trägers auf Basis der Mietspiegeldaten wird Bezug genommen.

Nach Ansicht des kommunalen Weisungsgebers liege mit dem Rückgriff auf die Daten des qualifizierten Mietspiegels damit eine von der empirica GmbH abweichende Bezugsquelle für die Ermittlung verfügbaren Wohnraums vor. Dass beide Bezugsquellen additiv durch den kommunalen Träger als Grundlage für die eigenen Berechnungen herangezogen werden können, sei unbestritten. Insofern aber Berechnungen anhand von Bestandsmieten erfolgen, sei ein Rückgriff auf Angebotsmieten nicht zwingend notwendig. Dies sei durch die instanzgerichtliche Rechtsprechung auch nicht in Abrede gestellt worden. Die Kritik habe sich vielmehr auf die Berechnung und Auswertung der Daten von Bestandsmieten (Bestandsdaten) bezogen. Da es der empirica GmbH nur schwer möglich (gewesen) sei, auf Daten zuzugreifen, die einen Rückschluss auf tatsächlich angemieteten Wohnraum in Bestandswohnungen zuließen, sei ein Rückgriff auf die Angebotsmieten erfolgt.

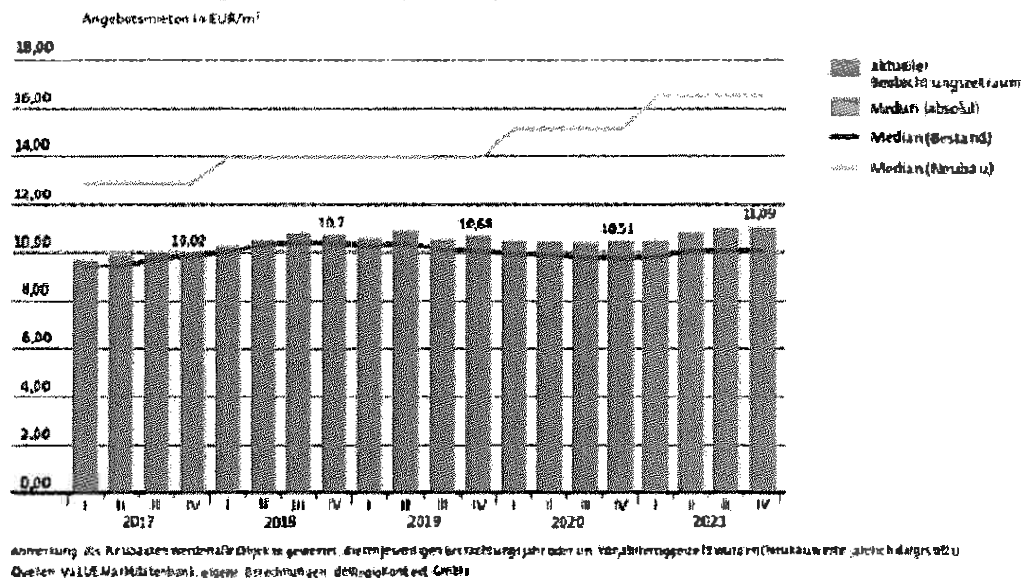
Der alleinige Rückgriff auf die Angebotsmieten berge nach Ansicht des kommunalen Trägers jedoch ein höheres Restrisiko und lasse eine größere Fehlquote vermuten als die alleinige Auswertung der Daten in Bezug auf den tatsächlich angemieteten Wohnraum. So würden die Angebotsdaten (auch trotz doppelter Bereinigung der Daten oder weiterer fiktiver Abschläge) nicht mit Sicherheit die Anzahl an tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungen widerspiegeln können. Mithin könne auch nicht argumentativ vorgetragen werden, dass die schiefe Masse an Inseraten angebliche Fake- Inserate, gefälschte Wohnungsanzeigen als unbeachtlich erscheine ließe. Der Rückgriff auf Angebotsmieten aus dem Internet (VALUE Datenbank) stelle nach Ansicht des kommunalen Trägers nur einen Teilmarkt der Angebote dar und berücksichtige insbesondere die Zahl der eher günstigen BBU Wohnungen aufgrund von Offline Vermarktungswegen nur unzureichend (Wartelisten/Bewerberlisten bei Vermietern, gerade bei Wohnungsbaugenossenschaften und städtischen Wohnungsbaugesellschaften, persönliche Empfehlungen oder NachmieterInnen). Zudem bestehe die Gefahr einer Doppelerfassung von Wohnungen, welche über einen längeren Zeitraum leer stehen (z.B. aufgrund hoher Mieten) und ggf. nach zwei bis drei Monaten nochmals mit anderslautendem Anzeigetext inseriert wurden. Ferner könne aufgrund privater Vertragsfreiheit auch nicht bestimmt werden, ob die anmietbaren Wohnungen durch die in der Regel privaten Vermieter tatsächlich an leistungsbeziehende Haushalte oder vorrangig an konkurrierende Mitbewerber ohne Leistungsbezug vermietet werden.

Zu dem genannten Restrisiko komme erschwerend hinzu, dass der alleinige Rückgriff auf Angebotsdaten dazu führe, dass zwei Richtwerte ermittelt und festgestellt werden müssten: zum einen für Leistungsbeziehende in Bestandswohnungen zum anderen für Leistungsbeziehende mit Umzugserfordernis. Dies wiederum sei mit dem Gesetz nicht vereinbar, da hier immer von einem einheitlichen Angemessenheitsbegriff gesprochen werde und eine Schlechterstellung von Menschen, die erst nach dem Einzug in eine Wohnung in den Leistungsbezug eintreten, nicht rechtmäßig sei. Folgelogisch sei, dass die Angebotsmieten über den Bestandsmieten liegen und damit ein Gutachten mit Einschluss der Angebotsmieten immer zu einem Ergebnis über den ermittelten Richtwerten auf Grundlage der Bestandsmieten des Mietspiegels käme.

Die Veränderung der Preise am Wohnungsmarkt spiegle sich nach Ansicht des kommunalen Trägers auch in den neu abgeschlossenen Mietverträgen wider. Hierzu gebe es keine einheitliche Datenbasis. In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung habe sich auch für kleinräumige Untersuchungen die Analyse der Angebotsdaten etabliert. Hierbei würden Konditionen von Mietwohnungen erfasst, die öffentlich angeboten werden, beispielsweise auf

Online-Plattformen, Ebay Kleinanzeigen etc.. Einschränkend müsse davon ausgegangen werden, dass gerade unter Knappheitsbedingungen bestimmte - vermeintlich günstigere - Inserate (z.B. von Genossenschaften, kommunalen Gesellschaften mit Wartelisten etc.) hier nicht in ihrer Gesamtheit eingehen (Anzahl BBU Wiedervermietungen allein etwa 33.000 Wohnungen). Hinsichtlich der Entwicklung der Angebotsmieten in Berlin verweist der kommunale Träger auf die nachfolgende Grafik aus dem IBB Wohnungsmarktbericht. Die Zahl der im Internet verfügbaren Inserate ist nach der Auswertung durch den kommunalen Träger seit Jahren rückläufig. Bis zum Jahr 2019 habe die Zahl der erfassten Inserate bei über 50.000 Wohnungen gelegen. Im Jahr 2020 sei die Anzahl dann auf rund 33.000 Wohnungen gesunken. Als Reaktion auf die Einführung des Mietendeckels hätten VermieterInnen offenbar vermehrt andere Vermietungskanäle genutzt, Wohnungen umgewandelt und möglicherweise vom Markt zurückgehalten. Auch im Jahr 2021 seien nur 35.031 Wohnungen über die gängigen medialen Plattformen zur Miete angeboten worden, gerade einmal 1.114 Wohnungen mehr als im Vorjahr.

Abb. 68 Entwicklung der Angebotsmieten (netto kalt) für Wohnungen (Median) 2017–2021



Eine weitere Annäherung an die tatsächliche Zahl der angebotenen Wohnungen könne nach Ansicht des kommunalen Trägers über die sogenannte Fluktuationsrate erfolgen. Der Begriff Fluktuationsquote oder Fluktuationsrate beschreibe den prozentualen Anteil der durch Vermietung bewirkten Wiederbelegungen von Mietwohnungsbeständen eines bestimmten Gebietes im Zeitraum eines Jahres. Laut BBU Marktmonitor habe die Fluktuationsrate für die Mitgliedsunternehmen im Jahr 2020 den Wert von 4,9 Prozent betragen.

Für den Gesamtmarkt werde daher hilfsweise von einer ähnlichen Größenordnung um die 5% ausgegangen. Der Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU repräsentiere gemäß BBU Marktmonitor mit Stand 31. Dezember 2020 ca. 726.000 Wohnungen, was 43,5 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Land Berlin entspreche. Gemäß IBB Wohnungsmarktbericht gebe es in Berlin zum 31. Dezember 2020 einen Bestand von 1.668.400 Mietwohnungen. Bei der Annahme einer Fluktuationsrate von 5 Prozent wäre daher mit einer Angebotszahl von etwa 80.000 Wohnungen im gesamten Berliner Wohnungsmarkt pro Jahr zu rechnen. Die Auswertung zeige daher, dass die Angebotsmieten aus dem Internet (VALUE Datenbank) nur einen Teilmarkt der Angebote darstellen und insbesondere die Zahl der eher günstigen BBU Wohnungen aufgrund von „Offline“ Vermarktungswegen nur unzureichend berücksichtigt werden.

NEUVERTRAGSMIETEN 2020 DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken zum Stichtag 30.06.2021				
Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat*				
Bezirk	Neuvermietungen Anzahl gesamt	Minimum** €/m²	Mittelwert €/m²	Maximum** €/m²
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.291	5,18	8,24	13,80
Friedrichshain-Kreuzberg	1.740	5,38	8,58	17,15
Lichtenberg	6.334	4,71	7,49	13,22
Marzahn-Hellersdorf	4.311	4,64	7,09	12,96
Mitte	2.264	4,08	8,06	16,04
Neukölln	2.389	5,33	8,34	14,84
Pankow	3.490	3,35	7,42	12,96
Reinickendorf	2.432	5,37	7,45	17,49
Spandau	2.518	5,07	7,81	11,40
Steglitz-Zehlendorf	1.611	5,48	8,42	12,68
Tempelhof-Schöneberg	2.594	4,97	7,52	15,00
Treptow-Köpenick	3.454	4,03	7,51	13,93
Berlin	33.628	3,35	7,66	17,49

* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021
 ** Minimum/ Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mietwert in ein/ein Marktsegmenten

Quelle: BBU

Im BBU Bericht 2021 werde deutlich, dass die Hälfte der Neuverträge bis zum 30. Juni 2021 mit einer Nettokaltmiete von durchschnittlich 7,66 € je Quadratmeter Wohnfläche geschlossen worden seien. Die Mindestmiete je Quadratmeter habe bei 3,35 € gelegen. Das schlüssige Konzept (AV-Wohnen) stelle auf der Grundlage des Mietspiegel 2021 auf eine angemessene Nettokaltmiete von durchschnittlich 6,53 € je Quadratmeter Wohnfläche (6,25 € bis 6,84 €) ab, so dass der Richtwert schätzungsweise fast 40 Prozent der neuvermieteten Wohnungen der BBU-Mitglieder umfasse, mithin ca. 12.500 Wohnungen.

Nach Ansicht des kommunalen Trägers belege die Prüfung der Mietspiegeldaten der Jahre 2011 bis 2019 in Abgleich mit den tatsächlich neuangemieteten Wohnungen und den jeweiligen Richtwerten der AV-Wohnen jedenfalls, dass eine hinreichende Anzahl an Wohnungen zu den Richtwerten tatsächlich haben angemietet werden können (siehe Anlage). Der Ermittlung der Richtwerte liege damit ein schlüssiges Konzept zugrunde.

Weitere diesbezügliche Stellungnahmen des kommunalen Trägers sowie weitere Angaben zu dessen Erkenntnisquellen und Berechnungsmethodik liegen dem Beklagten gegenwärtig nicht vor.

In Anbetracht der derzeit geltenden Weisungslage wird der Terminsvertreter des Beklagten in dem anberaumten Termin zur mündlichen Verhandlung kein Anerkenntnis in Bezug auf eine vorzunehmende Bestimmung der angemessenen Bruttokaltmiete anhand der Werte der Tabelle zu § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 10 Prozent abgeben können.

Die Hinweiserteilung auf die derzeit geltende Weisungslage so kurz vor dem anberaumten Termin zur mündlichen Verhandlung wird nochmals höflich zu entschuldigen gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

■

Mietspiegel 2011		Auswertung mit AV-Wohnen 03/2009 - 04/2012					
Anzahl Wohnungen	davon Neubezug ab 03/2009					davon Neubezug ab 03/2009	
		GRW	in %	uRW	in %		in %
1.243.000	135.791	110.616	9	1.131.740	91	107.311	86

Mietspiegel 2013				Auswertung mit AV-Wohnen 03/2009 - 04/2012							
Anzahl Wohnungen	davon Neubezug 2010	davon Neubezug 2011	davon Neubezug bis 04/2012					davon Neubezug in 2010		davon Neubezug in 2011	
				GRW	in %	uRW	in %		in %		in %
1.251.500	141.206	153.774	41.733	143.366	11	1.108.136	89	107.540	83	123.726	88
										32.404	78

Mietspiegel 2015				Auswertung mit WAV 05/2012 - 07/2013								Auswertung mit WAV 08/2013 - 06/2016			
Anzahl Wohnungen	davon Neubezug ab 05/2012	davon Neubezug bis 07/2013	davon Neubezug ab 08/2013					davon Neubezug ab 05/2012		davon Neubezug bis 07/2013				davon Neubezug ab 08/2013	
				GRW	in %	uRW	in %		in %		in %	GRW	in %	uRW	in %
1.347.700	79.917	90.150	64.478	404.294	30	943.406	70	43.369	54	48.242	54	325.962	24	1.021.738	76
														37.680	58

Mietspiegel 2017					Auswertung mit WAV 08/2013 - 06/2016								Auswertung mit AV 07/2015 - 12/2017							
Anzahl Wohnungen	davon Neubezug in 2014	davon Neubezug bis 06/2015	davon Neubezug ab 07/2015	davon Neubezug in 2016					davon Neubezug in 2014		davon Neubezug bis 06/2015				davon Neubezug ab 07/2015		davon Neubezug in 2016			
					GRW	in %	uRW	in %		in %		in %	GRW	in %	uRW	in %		in %		
1.382.600	161.548	98.712	94.936	90.426	613.463	44	769.137	56	58.535	36	33.254	34	522.619	38	889.981	62	39.128	41	40.282	45

Mietspiegel 2019			Auswertung mit AV 07/2015 - 12/2017						Auswertung mit AV 01/2018 bis 09/2019					
Anzahl Wohnungen	davon Neubezug in 2017	davon Neubezug bis 09/2018					davon Neubezug in 2017	in %					davon Neubezug bis 09/2018	in %
			GRW	in %	uRW	in %			GRW	in %	uRW	in %		
1.395.800	94.633	61.616	510.551	37	885.249	63	31.266	33	428.119	31	967.681	69	22.191	43

Für die Prüfung der Anmietbarkeit ab Oktober 2018 liegt derzeit keine Datengrundlage aus dem Berliner Mietspiegel vor, mit Daten ist erst Ende 2023 wieder zu rechnen.

Dennnoch belegt die Prüfung der Mietspiegeldaten 2011 bis 2019 in Abgleich mit den tatsächlich neuangemieteten Wohnungen und den jeweils geteilten Richtwerten der AV-Wohnen, dass eine hinreichende Anzahl an Wohnungen zu den Richtwerten angemietet werden konnten.

Eine Beleg, dass die bisherige Ermittlung der Richtwerte nicht schlüssig ist bzw. zu den Richtwerten keine hinreichende Anzahl an Wohnungen (unter Zugrundelegung der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt)

zur Verfügung standen, konnte hingegen nicht erbracht werden. Der Rückgriff auf angebotene Wohnung anstelle von tatsächlich angemieteten Wohnungen ist nicht ausreichend.