



**Angewandte Stadtforschung und
Mieterberatung**

Thaerstraße 30D

10249 Berlin

Tel: 030 293 431 0

Mail: info@asum-berlin.de

Mietbelastung in Berlin: Welche Mieten können sich Berliner Haushalte leisten?

**Eine Analyse auf Basis der Daten des Mikrozensus Wohnen 2022
im Auftrag des Berliner Mietervereines**

asum GmbH

Sigmar Gude
Kaspar Metzkow
Martin Rohde

In Zusammenarbeit mit

Michael Häfelinger

Berlin, Mai 2024

Mietzahlungsfähigkeit und Mietbelastung der Berliner Bevölkerung

Analyse auf Basis der Daten des Mikrozensus Wohnen 2022

Der Mikrozensus Wohnen 2022 bietet die beste Möglichkeit, die aktuelle Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt und die Lage der Berliner Mieterhaushalte hinsichtlich ihrer Versorgung und ihren finanziellen Möglichkeiten differenziert und genau zu analysieren. Dies bietet eine fundierte Basis, die aktuellen Maßnahmen der Politik und der Wohnungswirtschaft auf ihre Wirkung und Zielgenauigkeit zu überprüfen. Die Zusatzerhebung „Wohnen“ des Mikrozensus findet alle vier Jahre statt, zuletzt 2022. Im Jahr 2024 steht nur ein Teil der Daten dieser Erhebungswelle der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Die zentralen Ergebnisse der Auswertung werden im Folgenden zusammengefasst. Für die Erklärung von Fachbegriffen wird auf die Langfassung im Anschluss verwiesen.

Zentrale Ergebnisse:

1. **Einkommensniveau:** Mindestens ein Drittel der Haushalte können sich am Wohnungsmarkt nicht aus eigener Kraft versorgen, insbesondere kleine und große Haushalte.
2. **WBS-Berechtigung:** 61,2% der Mieter-Haushalte haben ein Einkommen, das zum Bezug eines WBS berechtigt. Die Ausweitung der WBS-Berechtigung auf bis zu 220 % der Bundeseinkommensgrenze erweitert den Berechtigtenkreis um 14% aller Haushalte. Sie verschärft die Wohnungsknappheit für alle WBS-berechtigten Haushalte und fördert die Konkurrenz um die soziale Ressource Wohnung, solange das Angebot nicht ausgeweitet wird.
3. Die in der Begründung zur Erweiterung der WBS-Grenzen **genannten Berufe werden nicht gezielt erreicht** (Pflegekräfte, Polizeidienst). Haushalte mit vollem Arbeitseinkommen gehören auch jetzt selten zu den WBS-Berechtigten. Erreicht werden mittlere Einkommen und mittlere Haushaltsgrößen, d.h. Haushalte, in denen keine vollen Einkommen zur Verfügung stehen (Alleinverdienende, reduziertes zweites Einkommen). Beschäftigte mit Niedrigeinkommen waren ebenso wie Alleinerziehende oder Rentner:innen auch ohne Ausweitung bereits WBS-berechtigt
4. **Flächennutzung:** Wer viel verdient, nutzt viel Fläche und hat dennoch eine geringe Mietbelastung, während kleine Einkommen schon jetzt (zu) wenig Fläche bei hoher Belastung aufweisen. Die ärmeren Haushalte haben ihr Flächensparpotenzial ausgeschöpft, während die besser gestellten sich auch höhere Mieten leisten können.
5. Die Idee der **Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs** über einen höheren Mietpreis - wie aus wohnungswirtschaftlichen Verbänden vorgeschlagen – geht folglich am Problem vorbei. Sie trifft die Nutzer:innen großen Flächen mit geringer Mietbelastung nicht, verstärkt jedoch Überbelegung und Verdrängung bei den kleinen Einkommen.
6. **Mietbelastungsquoten:** Große Haushalte können aufgrund ihrer Struktur nicht dieselbe Mietbelastung tragen wie kleine Haushalte. Aus mehr Personen im Haushalt ist nicht abzuleiten, dass höhere Quadratmeterpreise leistbar sind. Stattdessen müssen die Mietbelastungsgrenzen der Leistbarkeit für große Haushalte abgesenkt werden.
7. Die Ergebnisse der Studie zeigen deutlich, dass die Eingriffsmöglichkeiten erweitert werden müssen, um diejenigen Gruppen der Mieter:innen und der Wohnungssuchenden zu erreichen, die von dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum am stärksten betroffen sind. Die **Ausweitung des bezahlbaren und sozialen Wohnungssegments** ist sinnvoll, wird jedoch mittelfristig keine spürbaren Auswirkungen auf das Wohnungsangebot haben. Der große Hebel ist daher, **leistbare Mieten im Bestand** zu sichern.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass Ziel, und Vorgehensweise der Untersuchung	1
1.1	Anlass und Ziel	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Ergebnisse der Analyse auf Basis der Daten des Mikrozensus Wohnen 2022.....	2
2.1	Einkommensniveau der Mieterhaushalte.....	2
2.2	Umfang der WBS-Berechtigung	5
2.3	Struktur der WBS-Berechtigung	8
2.4	Darstellung der Mietbelastungsquote nach Einkommensgruppe, Haushaltgröße (Anzahl Personen) und Wohnungsgröße (Quadratmeter)	11
2.5	Struktur der Mietbelastungsquoten nach Stufen.....	14
2.6	Resteinkommen nach Abzug der Mietkosten	15
2.7	Mietbelastung und Wohnflächenverbrauch	16
2.8	Darstellung der Mietbelastungsquote Bestandsmieten und Neuvermietungs-mieten	19
3	Exemplarische Verdienste von Berufen in Verbindung mit WBS-Grenzen	21
3.1	Berechnungsgrundlagen	21
3.2	Mustergehälter	22
4	Mietzahlungsfähigkeit von Haushalten mit Einkommen innerhalb der WBS-Grenzen – Überlegungen zu abgestuften Mietbelastungsquoten	28
5	Fazit	30
6	Glossar	32

Langfassung des Berichts

1 Anlass Ziel, und Vorgehensweise der Untersuchung

1.1 Anlass und Ziel

Ausgangspunkt ist die sehr angespannte Wohnungsmarktsituation in Berlin. Dazu ist zwar bekannt, dass Wohnungen allgemein, aber vor allem preiswerte in erheblichem Umfang fehlen. Bekannt sind auch Durchschnittswerte zur Mietbelastung, zu Neuvermietungs- und Neubaumieten. Durchschnittswerte geben aber nur unzureichend Auskunft über das Ausmaß von Problemen, welche Haushalte mit unterschiedlicher Größe, Zusammensetzung und Mietzahlungsfähigkeit betreffen.

Differenzierte Analysen dazu, wie die Wohnungsversorgung der Mieterhaushalte im Detail aussieht, fehlen weitgehend oder basieren auf veralteten Daten. So fehlt es u.a. an Wissen zu den Größenordnungen ausreichender und problematischer Wohnverhältnisse und zum konkreten und differenzierten Bedarf an Sozialwohnungen. In dieser Situation, in der die Verteilung knapper Ressourcen zielgenau vorgenommen werden muss, werden solche Datenzusammenstellungen und Analysen benötigt.

Der Mikrozensus Wohnen 2022, dessen Ergebnisse ab 2024 stückweise veröffentlicht werden, bietet die beste Möglichkeit die aktuelle Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt und die Lage der Berliner Miethaushalte hinsichtlich ihrer Versorgung und ihren finanziellen Möglichkeiten differenziert und genau zu analysieren. Dies liefert eine fundierte Basis, die aktuellen Maßnahmen der Politik und der Wohnungswirtschaft auf ihre Wirkung und Zielgenauigkeit zu bewerten. Der Berliner Mieterverein hat daher eine Studie beauftragt, die die aktuellen Daten zu wichtigen Fragen der Wohnungsversorgung sammelt, auswertet und analysiert. Die zentralen Fragen sind die finanzielle Lage der Mieterhaushalte, ihre Mietbelastung und Mietzahlungsfähigkeit sowie die Zugangsberechtigung zum sozialen Wohnungsbau.

1.2 Vorgehensweise

Grundlage der nachstehenden Darstellungen und Berechnungen sind Daten der Mikrozensususerhebungen (MZ) in Berlin, speziell die der Sondererhebung Wohnen 2022 sowie teilweise auch 2018.¹ Die jährlich durchgeführten Mikrozensususerhebungen sind mit ca. 20.000 Datensätzen die genaueste Erfassung der aktuellen demografischen und sozialen Verhältnisse. Alle vier Jahre wird im Rahmen des Mikrozensus eine Sondererhebung Wohnen durchgeführt, die damit für das hier betrachtete Themengebiet die genaueste vorhandene Datengrundlage darstellt. Zusätzlich wurden umfangreiche, aktuelle Datenbestände mit hochaggregierten Daten aus Berliner Teilräumen zu vertiefenden Analysen herangezogen. Die verfügbaren Daten des Mikrozensus wurden ausgewertet, zu den aktuellen Fragestellungen weiterberechnet und analysiert.

¹ Datenquelle, wenn nicht anders vermerkt: Amt für Statistik Berlin – Brandenburg Mikrozensus 2022 Sondererhebung Wohnen Vorläufige Ergebnisse. Weitere Informationen dazu sind dem Glossar im Anhang zu entnehmen.

2 Ergebnisse der Analyse auf Basis der Daten des Mikrozensus Wohnen 2022

2.1 Einkommensniveau der Mieterhaushalte

Ca. 330.000 von den 1.520.000 Mieterhaushalten haben ein Einkommen unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle² (ca. 22 %). Davon liegt die Mehrheit (12 %) sogar unter der Armutsschwelle. Weitere 12 % sind zwar nicht armutsgefährdet, haben aber ein armutsnahes, niedriges Einkommen. Damit hat zusammengefasst mindestens ein Drittel der Berliner Mieterhaushalte ein Einkommensniveau, mit dem sie im gegenwärtigen Wohnungsmarkt ohne staatliche Hilfen nicht in der Lage sind, eine adäquate Wohnungsversorgung sichern.³

Einpersonenhaushalte sind mit ca. 205.000 dabei deutlich überrepräsentiert. Sie machen insgesamt 51 % aller Haushalte aus, stellen aber 62 % der armutsgefährdeten Haushalte. Ebenfalls überrepräsentiert unter den armen und den armutsgefährdeten Haushalten sind mit ca. 44.000 die großen Haushalte ab 4 Personen (13 % der armutsgefährdeten bei einem Anteil von 9 % an allen Haushalten).

Zweipersonenhaushalte sind dagegen seltener armutsgefährdet. Sie machen 29 % aller Haushalte aus, stellen aber nur 17 % der armutsgefährdeten Haushalte.⁴ In geringerem Maße betrifft dies auch Dreipersonenhaushalte (10 % aller Haushalte aber nur 7 % der armutsgefährdeten. Häufiger als im Bevölkerungsdurchschnitt kommen Zweipersonenhaushalte dagegen in der Gruppe der hohen Einkommen vor. Sie stellen mehr als die Hälfte aller reichen Haushalte (55 % aller Haushalte über 200 % des mittleren Äquivalenzeinkommens). (s. Abb. 1)

Neben der Haushaltsebene ist auch die Personenebene zu prüfen. Im ersten Fall geht es um den Anteil, den eine bestimmte Haushaltsform an allen Haushalten ausmacht. Im zweiten Fall geht es um das Verhältnis der Personen, die in den betreffenden Haushalten leben.⁵ Auf dieser Ebene der betroffenen Personen findet sich das gleiche Muster, allerdings mit veränderten Größenordnungen. Einpersonenhaushalte stellen 35 % aller armutsgefährdeten Personen, wobei 28 % aller Personen in diesen Haushaltsform leben. Stark überrepräsentiert unter den Personen in armen und armutsgefährdeten Haushalten sind Mitglieder in großen Haushalten ab 4 Personen (33 % der armutsgefährdeten Personen vs. 22 % aller Personen). Mit gut 190.000 Personen leben fast so viele Menschen in großen Haushalten armutsgefährdet wie es alleinlebende armutsgefährdete Menschen gibt.

Auch gemessen am Anteil der dort wohnhaften Bevölkerung sind die Zweipersonenhaushalte (20 % bei einem Anteil von 33 %) und – in geringerem Maße – Dreipersonenhaushalte (12 % bei einem Anteil von 17 %) bei den ärmeren Haushalten unterrepräsentiert, während Menschen in Zweipersonenhaushalten die Gruppe der hohen Einkommen dominieren.

Große Aufmerksamkeit verlangen Haushalte mit geringen Einkommen, die zur Miete wohnen. Sie laufen in besonderen Maße Gefahr, durch die Mietausgaben überlastet zu werden. Auch hier zeigt sich bei Betrachtung der Haushalte eine Dominanz der Einpersonenhaushalte (s. Abb.2), die sich zuungunsten der größeren Haushalte verschiebt, sobald der Anteil der Personen betrachtet wird, welche in diesen Haushalten wohnen. In den Haushalten mit vier und mehr Personen mit geringen Einkommen leben

² Armutsgefährdet sind Haushalte, die weniger als 60 % des Medians der Berliner Äquivalenzeinkommens zur Verfügung haben.

Haushalte mit weniger als der Hälfte des Medians liegen unterhalb der Armutsschwelle (z.B. Einpersonenhaushalt 1.222 €, Zwei Erwachsene und ein Kind 2.200 €). Wer bis zu 70 % des Medianwertes zur Verfügung hat, gilt als armutsnah. Weitere Informationen zu den Begriffen sind dem Glossar im Anhang zu entnehmen.

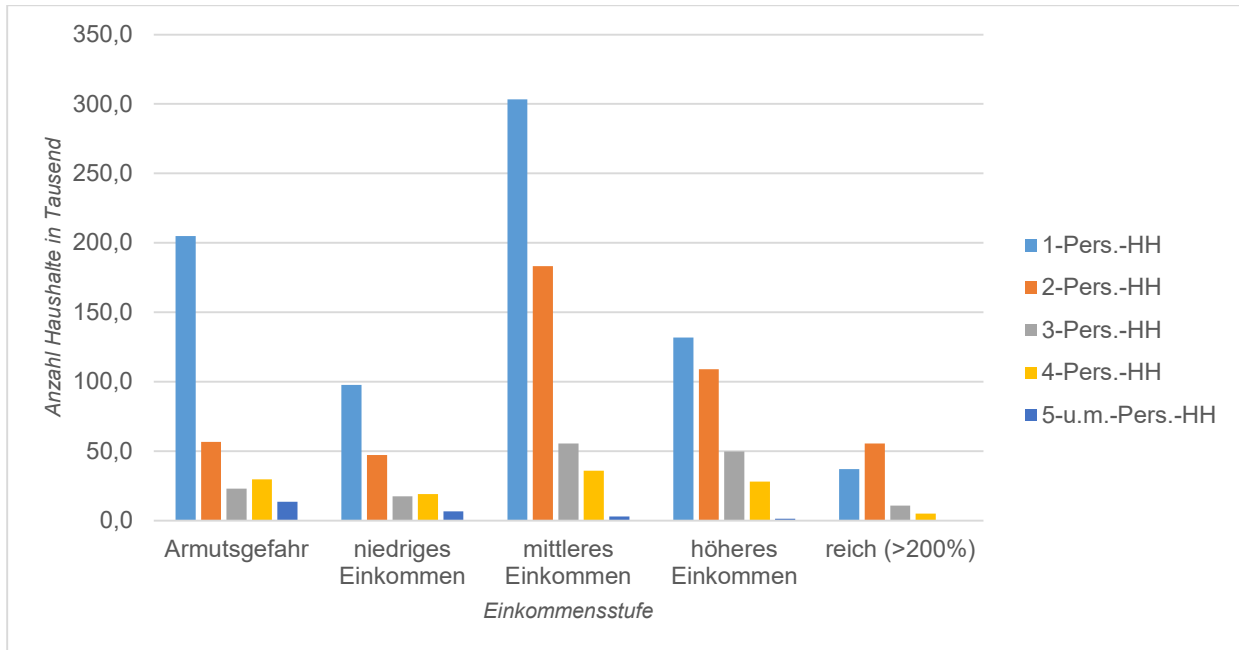
³ Die Berechnungen zum Einkommensniveau wurden auf Basis der Berechnung des Äquivalenzeinkommens vorgenommen. Es handelt sich um ein bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen, welches die Einkommen verschiedener Haushalte vergleichbar macht. Eine ausführliche Erklärung findet sich im Glossar im Anhang.

⁴ Ein erheblicher Teil davon sind erfahrungsgemäß Alleinerziehende mit einem Kind. Für eine diesbezügliche Berechnung lagen allerdings nicht die notwendigen Daten vor. Dies gilt analog für die Alleinerziehenden mit zwei Kindern, welche Teil der Dreipersonenhaushalte sind.

⁵ Die Unterscheidung berücksichtigt, dass in größeren Haushalten mehr Menschen leben. So lebt in der Hälfte aller Haushalte nur eine Person – diese Haushalte decken aber deutlich weniger als die Hälfte der Bevölkerung ab. Größere Haushalte werden dagegen in ihrer Bedeutung unterschätzt, weil sie nur einen kleinen Teil aller Haushalte ausmachen, aber trotzdem eine große Personenzahl umfassen.

gleich viele Personen wie in den entsprechenden Einpersonenhaushalten – darüber sollte die geringere Anzahl der Haushalte selbst nicht hinwegtäuschen (s. Abb. 3).

Abb. 1: Haushalte nach Größe und Einkommensstufe⁶ (in Tausend)

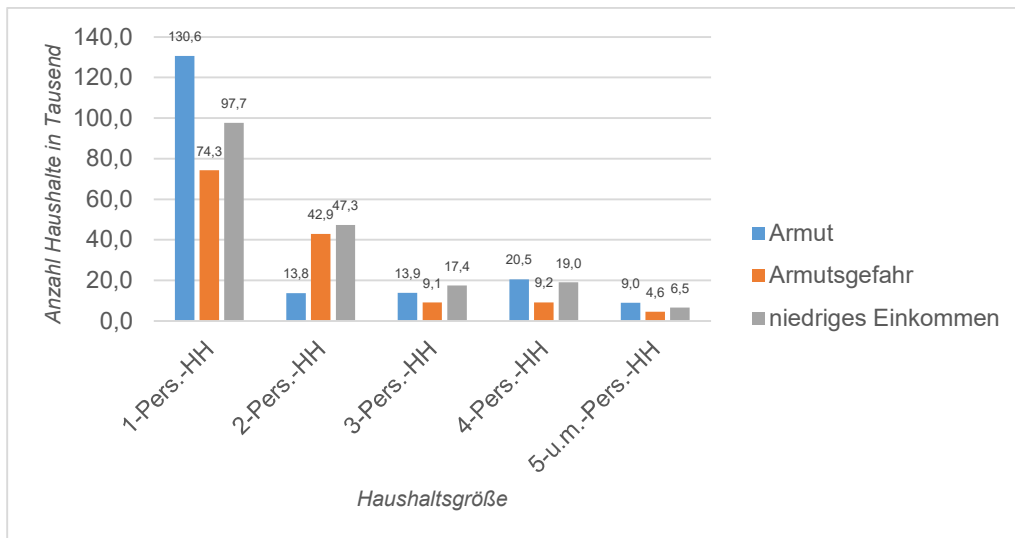


Tab. 1: Haushalte nach Größe und Einkommensstufe

Personen im Haushalt	Einkommensstufe					Summe
	Armutgefährdung	niedrig	mittel	höheres	reich	
1	204.900	97.700	303.300	131.800	37.100	774.800
2	56.700	47.300	183.100	108.900	55.500	451.500
3	23.000	17.400	55.400	49.700	10.800	156.300
4	29.700	19.000	35.900	28.200	4.900	117.700
5 und mehr	13.600	6.500	2.900	1.200	200	24.400
Summe	327.900	188.000	580.600	319.800	108.500	1.524.700

⁶ Die Klasseneinteilung wurde vom Median des Äquivalenzeinkommens aus berechnet. Sie weicht aber in einigen Punkten von den Bestimmungen der statistischen Ämter ab. Armutsgefährdet sind auch hier Haushalte mit bis zu 60 % des Berliner Medianeinkommens, reich sind Haushalte mit mehr als 200 % des Medians. Dazwischen wurden folgende Stufen neu eingefügt: Niedriges Einkommen = 60 bis 75 %, mittleres Einkommen = 75 bis 125 %, höheres Einkommen = 125 bis 200 %.

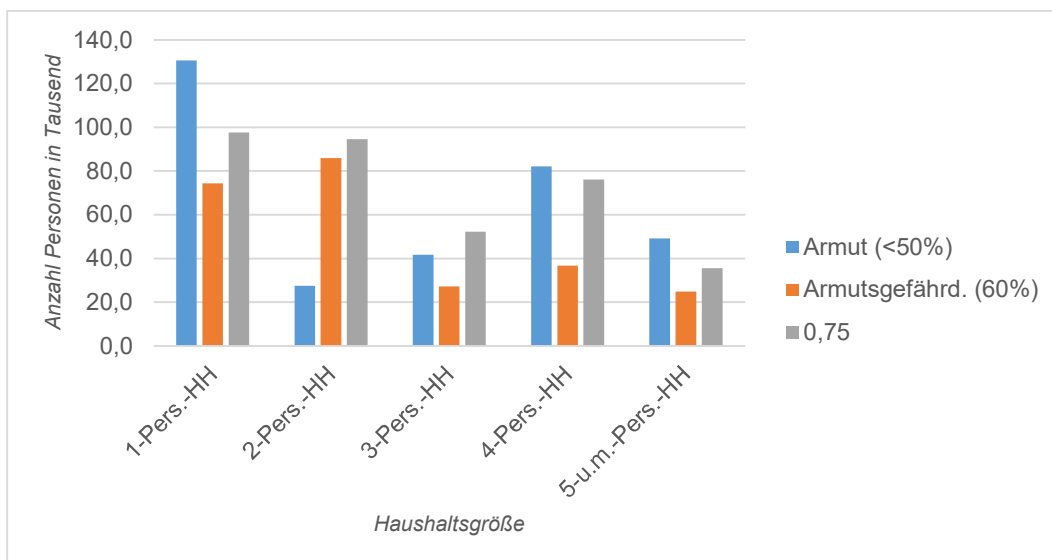
Abb. 2: Verteilung der Mieterhaushalte mit geringen Einkommen (alle unter 75% des Medians, in Tausend)



Tab. 2: Verteilung der Mieterhaushalte mit geringen Einkommen (alle unter 75% des Medians)

Einkommen	Personen im Haushalt					Summe
	1	2	3	4	5 und mehr	
Armut	130.600	13.800	13.900	20.500	9.000	187.900
Armutsgefahr	74.300	42.900	9.100	9.200	4.600	140.000
niedriges EK	97.700	47.300	17.400	19.000	6.500	188.000
Summe	302.600	104.000	40.400	48.700	20.100	515.900

Abb. 3: Personen in Mieterhaushalten mit geringen Einkommen (in Tausend)



Tab. 3: Personen in Mieterhaushalten mit geringen Einkommen

Einkommen	Personen im Haushalt					Summe
	1	2	3	4	5 und mehr	
Armut	130.600	27.500	41.700	82.200	49.200	331.2
Armutsgefahr	74.300	85.900	27.200	36.700	24.800	248.9
Niedriges EK	97.700	94.600	52.200	76.100	35.600	356.2
Summe	302.600	208.000	121.200	195.000	109.600	936.400

2.2 Umfang der WBS-Berechtigung

Auch wenn man die Einkommen nach den Grenzwerten eines Wohnberechtigungsscheins⁷ ordnet, zeigt sich der hohe Unterstützungsbedarf der Einpersonenhaushalte und der großen Haushalte. Beides wurde insbesondere im Kapitel 2.1 zum Einkommensniveau herausgearbeitet und wird hier mit Bezug zu den konkreten WBS-Stufen vertieft, sodass die Studienergebnisse mit Betrachtungen zum Angebot an mietpreisgebundenem Wohnraum anschlussfähig sind.

Der Senat von Berlin hat in den Wohnungsbauförderbestimmungen (WFB 2023) ein Fördermodell 3 eingeführt, das den Einkommensbereich für die Zugänglichkeit zum sozialen Wohnungsbau auf 220 % der Bundeseinkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) erweitert (WBS 220). Ein Teil der als Sozialwohnungen geförderten Wohnungsneubauten soll in diesem Fördermodell errichtet werden. Die anfängliche Miethöhe beträgt 11,50 €/m² nettokalt.

Kritisch gegenüber dieser Neuregelung wurde darauf hingewiesen, dass damit die knappen Mittel für den sozialen Wohnungsbau aufgesplittert und der Kreis der Anspruchsberechtigten erheblich ausgeweitet würde, obwohl die Zahl der vorhandene und der neu erstellten Sozialwohnungen bei weitem nicht ausreicht. Außerdem wurden mit der neuen Kooperationsvereinbarung seit 1.1.2024 die Vergabequoten von Wohnungen bei den sechs Landeswohnungsunternehmen dahingehend verändert, dass nun die Hälfte aller WBS-Wohnungen für WBS-Berechtigte bis 140% und die andere Hälfte für WBS-Berechtigte von 140-220% vergeben werden. Die vorgegebene WBS-Quote von 63% im Bestand und 50% im Neubau wurde jedoch nicht verändert.⁸

Zur Einschätzung der Einkommensverhältnisse der Mieter:innen ist die Berechnung wichtig, wie viele eine Sozialwohnungsberechtigung hätten und wie sich diese auf die verschiedenen WBS-Stufen verteilen. Bei der Berechnung wurde von folgenden Einkommensgrenzen für die fünf wichtigsten Haushaltstypen ausgegangen.

Tab. 4: Einkommensgrenzen der WBS-Stufen⁹

Personen im Haushalt	WBS-Stufe				
	100 %	140 %	160 %	180 %	220 %
1	1.000 €	1.400 €	1.600 €	1.800 €	2.200 €
2	1.500 €	2.100 €	2.400 €	2.700 €	3.300 €
3	1.883 €	2.637 €	3.013 €	3.390 €	4.143 €
4	2.267 €	3.173 €	3.627 €	4.080 €	4.987 €
5	2.650 €	3.710 €	4.240 €	4.770 €	5.830 €

Von den 1.524.700 Mieterhaushalten haben 933.700 ein Einkommen, das innerhalb der Berliner WBS-Stufen (bis 220 % WoFG § 9) liegt. Damit haben 61,2 % der Mieterhaushalte prinzipiell die Berechtigung, eine Sozialwohnung zu beziehen. In diesen Haushalten leben 1.671.900 Personen. Infolge der Erweiterung der WBS-Berechtigung (180 – 220 % WoFG § 9) durch den Berliner Senat hat sich der Kreis der Sozialwohnungsberechtigten um 235.000 Mieterhaushalte (14 %) vergrößert.

⁷ Der Wohnberechtigungsschein ermöglicht den Zugang zu Wohnungen mit Belegungsbindung, die auch als Sozialwohnungen bezeichnet werden und in der Regel auch einer Mietpreisbindung unterliegen. Weitere Informationen finden sich im Glossar im Anhang.

⁸ https://www.berlin.de/sen/sbw/_assets/presse/pressemitteilungen/2023/kooperationsvereinbarung_senstadt.pdf?ts=1705017669

⁹ Für die Einkommensberechnung (netto) wurde von folgenden Haushaltskonstellationen ausgegangen: Zweipersonenhaushalte sind Paare. Dreipersonenhaushalte sind Paare mit einem Kind, Vierpersonenhaushalte sind Paare mit zwei Kindern, Fünfpersonenhaushalte sind Paare mit drei Kindern. Eine differenziertere Darstellung mit weiteren Haushaltsformen ist im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich. Die Studienerfahrung zeigt außerdem, dass die Diversität der Haushaltsformen (z.B. in Form von WGs) insbesondere im Zweipersonenhaushalt stattfindet. Große Haushalte sind nach wie vor in der Regel Familien, selbst in „WG-typischen“ Innenstadtlagen.

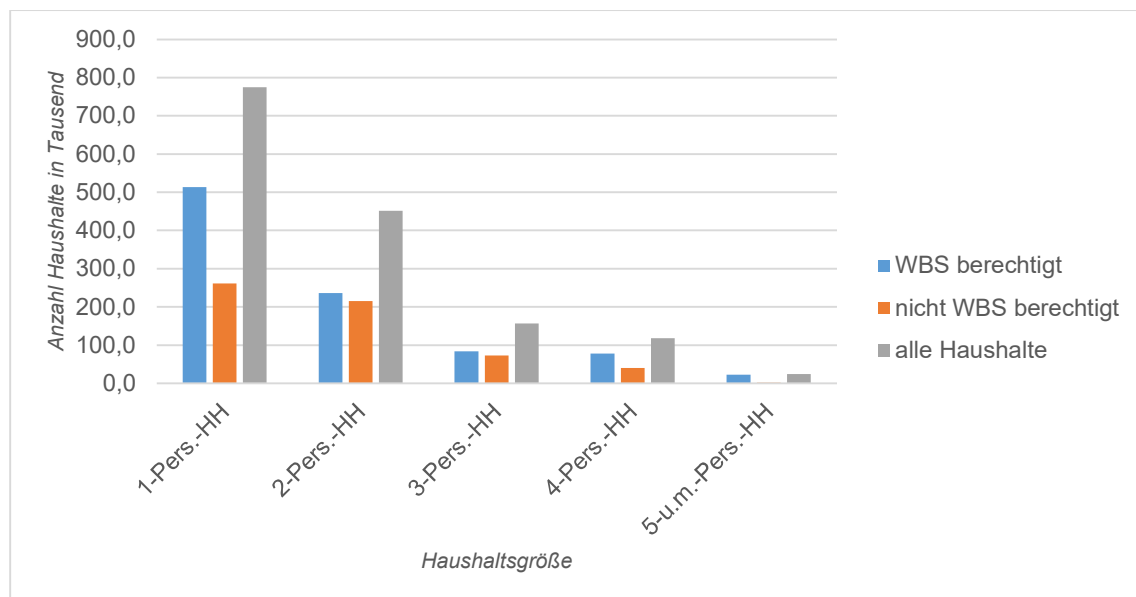
In Abbildung 4 sind die berechtigten und nicht berechtigten Haushalte sowie die Summe der Haushalte in absoluten Zahlen und nach Haushaltsgröße aufgeteilt dargestellt. Die Summe aller berechtigten Haushalte ergibt sich aus den Werten der obersten Tabellenzeile, welche in der Grafik jeweils durch den linken (blauen) Balken einer Gruppe repräsentiert wird.

Mehr als die Hälfte der berechtigten Haushalte sind Einpersonenhaushalte, ca. ein Viertel sind Zweipersonenhaushalte, ein großer Teil davon sicherlich Alleinerziehende mit einem Kind.¹⁰ Wie schon bei den Einkommen (von denen sich die WBS-Berechtigung direkt ableitet) sind Einpersonenhaushalte bei den Berechtigten überrepräsentiert: Sie machen 55 % der berechtigten Haushalte aus, stellen aber nur 51 % der gesamten Haushalte. In Abbildung 4 wird die Überrepräsentation durch die unterschiedliche Länge der Balken deutlich: Erster und zweiter Balken (blau und orange, für mit und ohne WBS-Berechtigung) sind für Einpersonenhaushalte sehr unterschiedlich lang, weil es etwa doppelt so viele berechnete Einpersonenhaushalte gibt wie nicht-berechtigte.

Auch wenn die Balken insgesamt kürzer und das Verhältnis nicht so gut zu erkennen ist, gilt dasselbe für Vierpersonenhaushalte. Bei den Zwei- und Dreipersonenhaushalten halten sich berechnete und nicht-berechnete Haushalte in etwa die Waage. Sie sind unterdurchschnittlich oft WBS-berechtigt. Drastisch ist die Lage bei Haushalten mit 5 und mehr Personen. Unter diesen Haushalten sind 94 % WBS-berechtigt. Es haben also nur 6 % der sehr großen Haushalte keinen Anspruch auf eine belegungsgebundene Wohnung.

Zieht man die beiden zuletzt benannten Kategorien zusammen und betrachtet alle Haushalte ab vier Personen, stellen diese zwar nur gut 10 % der berechtigten Haushalte (ca. 100.000). 70 % dieser großen Haushalte sind sozialwohnungsberechtigt. In ihnen lebt zudem ein Viertel (435.000) der Personen in WBS-berechtigten Haushalten. Wieder stellt sich die Unterscheidung zwischen dem Anteil an Haushalten und dem Anteil der damit repräsentierten Bevölkerung als wichtig heraus. In nicht berechtigten großen Haushalten leben dagegen nur 170.000 Personen. Das zeigt gleichermaßen den hohen Bedarf aber auch die niedrige Mietzahlungsfähigkeit großer Haushalte.

Abb. 4: Mieterhaushalte mit und ohne WBS-Berechtigung nach Haushaltsgröße (in Tausend)



¹⁰ Diesbezüglich stehen weitere Analysen aus. Die entsprechend differenzierten Daten stehen bisher nicht zur Verfügung.

Tab. 5: Mieterhaushalte mit und ohne WBS-Berechtigung nach Haushaltsgröße

WBS-Berechtigung	Personen im Haushalt					Summe
	1	2	3	4	5 und mehr	
Berechtigt	513.100	236.400	83.700	77.600	22.900	933.700
Nicht berechtigt	261.700	215.100	72.600	40.100	1.500	591.100
Summe	774.800	451.500	156.300	117.700	24.400	1.524.700

2.3 Struktur der WBS-Berechtigung

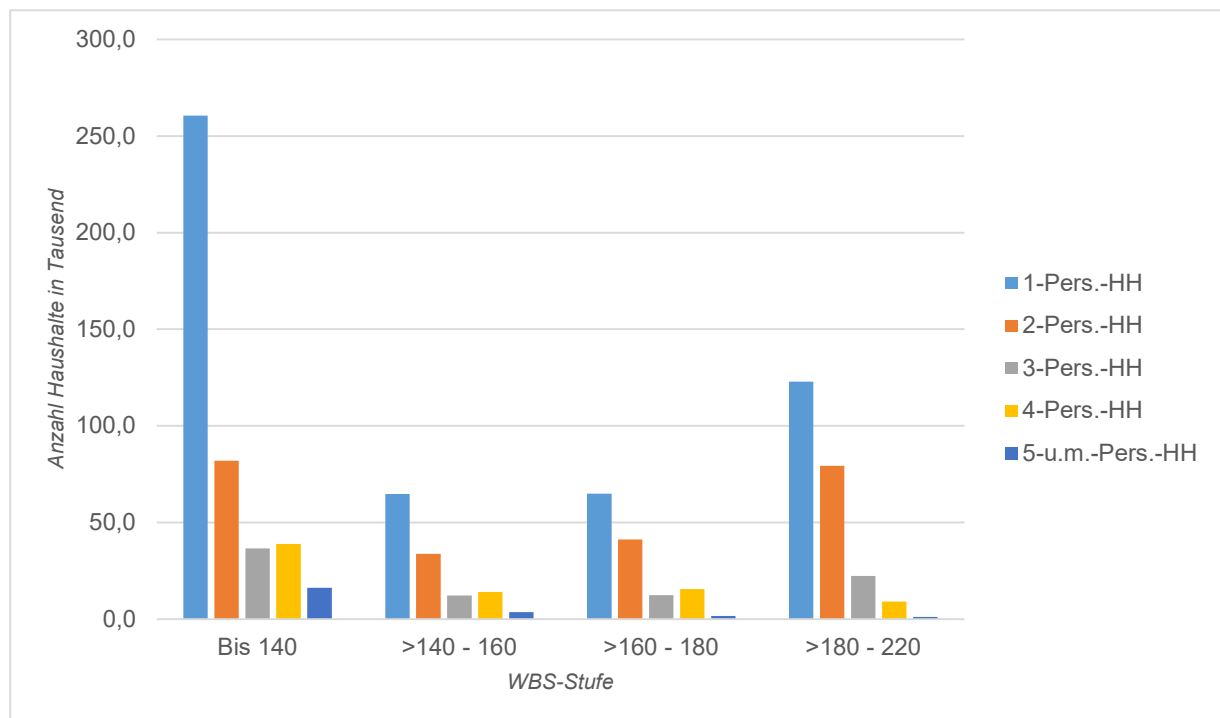
Nachdem bisher nur zwischen berechtigten und nicht berechtigten Haushalten unterschieden wurde, soll im Folgenden genauer darauf eingegangen werden, wie sich die Bedarfe auf die verschiedenen Berechtigungsstufen verteilen.

Die beschriebene Grundstruktur findet sich grundsätzlich auch bei der Verteilung der Haushalte in den vier Stufen der WBS-Berechtigung – unter 140 %, 140 bis unter 160 %, 160 bis unter 180 % und 180 bis unter 220 % - wieder. Wichtigster Unterschied ist der erhöhte Anteil der in den anderen WBS-Stufen deutlich unterrepräsentierten Zwei- und Dreipersonenhaushalte in der Gruppe 180 bis 220 %. Vor allem Zweipersonenhaushalte können von der Ausweitung der Einkommensgrenzen profitieren.

Während Zwei- und Dreipersonenhaushalte in dieser Berechtigungsstufe fast die Hälfte der Berechtigten stellen (44 %), beträgt ihr Anteil an den berechtigten Haushalten bis 180 % nur knapp ein Drittel (31 %).

In Abbildung 5 und Tabelle 6 wird das durch die zweite und dritte Tabellenzeile bzw. die Länge des jeweils zweiten und dritten Balkens jeder Gruppe repräsentiert. Während beispielsweise in der WBS-Stufe 140 % die 82.1000 Zweipersonenhaushalte nur 19 % aller Haushalte in dieser WBS-Stufe ausmachen, stellen die Einpersonenhaushalte mit 260.500 Haushalten 60 % dieser Stufe. Der linke, blaue Balken ist deshalb mehr als dreifach so lang wie der orangene Balken der Zweipersonenhaushalte. In der Stufe 220 % ist der Unterschied zwischen den beiden Balken deutlich kleiner: Hier bilden die 79.300 Zweipersonenhaushalte immerhin 34 % der Haushalte in dieser Stufe, die 123.000 Einpersonenhaushalte stellen 52 %. Obgleich der Effekt für den Unterschied zwischen 140 % und 220 % - Berechtigung besonders groß ausfällt, gilt er für alle anderen Stufen: Je geringer die WBS-Stufe, desto größer ist der Anspruch der Einpersonenhaushalte und der großen Haushalte. Je höher die Stufe, desto stärker sind Zwei- und Dreipersonenhaushalte unter den Berechtigten vertreten. Vierpersonenhaushalte sind in den mittleren Stufen zwischen 140 % und 180 % überrepräsentiert.

Abb. 5: Berechtigte Haushalte nach WBS-Stufe und Größe (in Tausend)



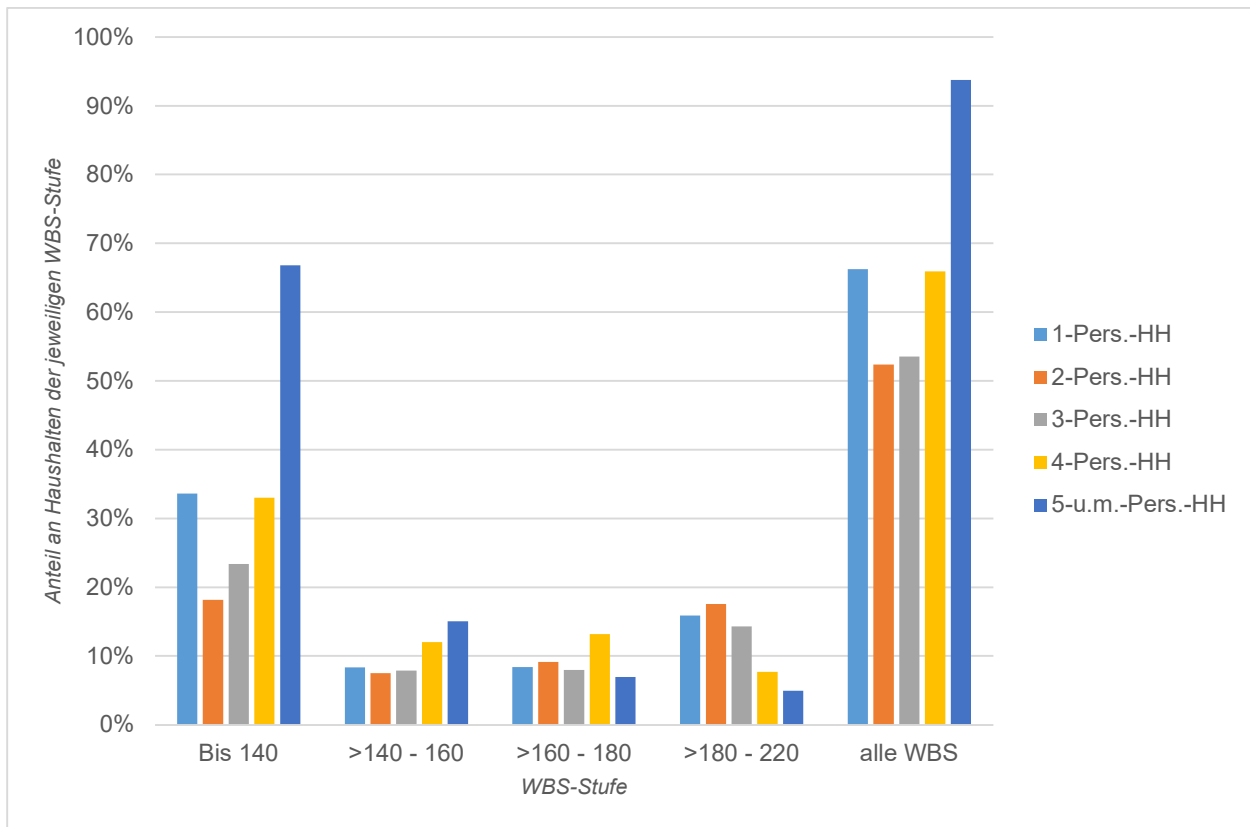
Tab. 6: Berechtigte Haushalte nach WBS-Stufe und Größe

WBS-Stufe	Personen im Haushalt					Summe
	1	2	3	4	5 und mehr	
Bis 140	260.500	82.100	36.500	38.900	16.300	434.300
>140 - 160	64.800	33.800	12.300	14.100	3.700	128.700
>160 - 180	64.900	41.300	12.500	15.500	1.700	135.800
>180 - 220	123.000	79.300	22.300	9.100	1.200	234.900
Summe	513.100	236.400	83.700	77.600	22.900	933.700
Anteil	66,2%	52,4%	53,5%	65,9%	93,7%	61,2%

Abbildung 5 / Tabelle 6 bezieht sich nur auf WBS-berechtigte Haushalte und stellt dar, in welchem Mengenverhältnissen diese nach Haushaltsgröße und WBS-Stufe zueinanderstehen. Abbildung 6 / Tabelle 7 berücksichtigt dagegen alle Haushalte. Die rechte Tabellenspalte bzw. Balkengruppe zeigt an, welcher Anteil der Haushalte der einzelnen Haushaltsgrößen insgesamt WBS-berechtigt sind. Der mehrfach beschriebene überproportional große Anteil von Einpersonenhaushalten (66 % dieser Haushaltsgröße sind berechtigt) und großen Haushalten (knapp 66 % der Haushalte mit vier Personen und fast 94 % der Haushalte mit mehr als vier Personen sind berechtigt) werden deutlich sichtbar.

Wie sich die rechts aufsummierten Anteile auf die einzelnen WBS-Stufen verteilen, zeigen die restlichen Spalten der Abbildung 6. Die beschriebene Überrepräsentation der Zwei- und Dreipersonenhaushalte unter den höheren WBS-Stufen wird dabei ebenso sichtbar wie die Konzentration der ohnehin besonders häufig auf eine Belegungsbindung angewiesenen kleinen und großen Haushalte auf der untersten WBS-Stufe.

Abb. 6: Anteile der WBS berechtigten Haushalte an allen Haushalten



Tab. 7: Anteile der WBS berechtigten Haushalte an allen Haushalten

Personen im Haushalt	WBS-Stufe				Summe (Berechtigte)	Ohne Berechtigung
	Bis 140	>140 bis 160	>160 bis 180	>180 bis 220		
1	33,6 %	8,4 %	8,4 %	15,9 %	66,2 %	33,8 %
2	18,2 %	7,5 %	9,1 %	17,6 %	52,4 %	47,6 %
3	23,4 %	7,9 %	8,0 %	14,3 %	53,5 %	46,5 %
4	33,0 %	12,0 %	13,2 %	7,7 %	65,9 %	34,1 %
5 u.m.	66,8 %	15,0 %	7,0 %	5,0 %	93,7 %	6,3 %
Haushalte (abs.)	434.300	128.700	135.800	234.900	933.700	
Anteil an allen WBS	47%	14%	15%	25%	100%	

2.4 Darstellung der Mietbelastungsquote¹¹ nach Einkommensgruppe, Haushaltsgröße (Anzahl Personen) und Wohnungsgröße (Quadratmeter)

Die Mietbelastungsquote zeigt an, welcher Anteil des Haushaltseinkommens für die Miete aufgebracht werden muss.¹² Bei der Analyse der Mietbelastungsquoten zeigt sich, dass die Belastungen, die Haushalte zu tragen in der Lage sind, im Wesentlichen von Haushaltsgröße und Haushaltseinkommen abhängig sind. Die Verwendung von einheitlichen Richtwerten über verschiedene Haushaltsgrößen hinweg, wie sie politisch gängig ist, entspricht nicht der unterschiedlichen Mietzahlungsfähigkeit der Haushalte. Benachteiligt werden dabei insbesondere größere Haushalte, welche nur eine geringere Belastung verkraften als kleine. Analog sind die Einbußen in der Lebensführung für Haushalte mit geringen Einkommen bei gleicher Belastungsquote ungleich härter als bei höheren Einkommen.

Die durchschnittliche Mietbelastung der Bruttokaltmiete¹³ der Hauptmieterhaushalte betrug nach dem MZ-Wohnen 2022 in Berlin 27,4 %¹⁴. Damit lag sie einen knappen Prozentpunkt niedriger als im MZ-Wohnen 2018, als sie 28,2 betrug. Die Veränderung des Durchschnittswertes ist allerdings weniger auf die Einkommensentwicklung der alteingesessenen Haushalte zurückzuführen als auf eine einkommensstarke Zuwanderung, einen sinkenden Flächenkonsum bei Mieterhaushalten und eine sich verändernde Haushaltsgrößenstruktur.

Etwas drastischer stellt sich die Lage dar, wenn auch die Heiz- und Warmwasserkosten bei der Berechnung der Mietbelastung berücksichtigt werden: Etwa zwei Fünftel der Mieterhaushalte (ca. 600.000) haben eine Warmmietenbelastung von über 30 %. Die Hälfte davon (gut 300.000) liegt sogar über 40 %. Große Haushalte ab 4 Personen erreichen die Quote von 30 % sehr selten. Ihre geringere finanzielle Belastbarkeit gleichen große Haushalte mit mittleren und kleinen Einkommen besonders häufig durch Überbelegung bzw. eine geringe Pro-Kopf-Wohnfläche aus.

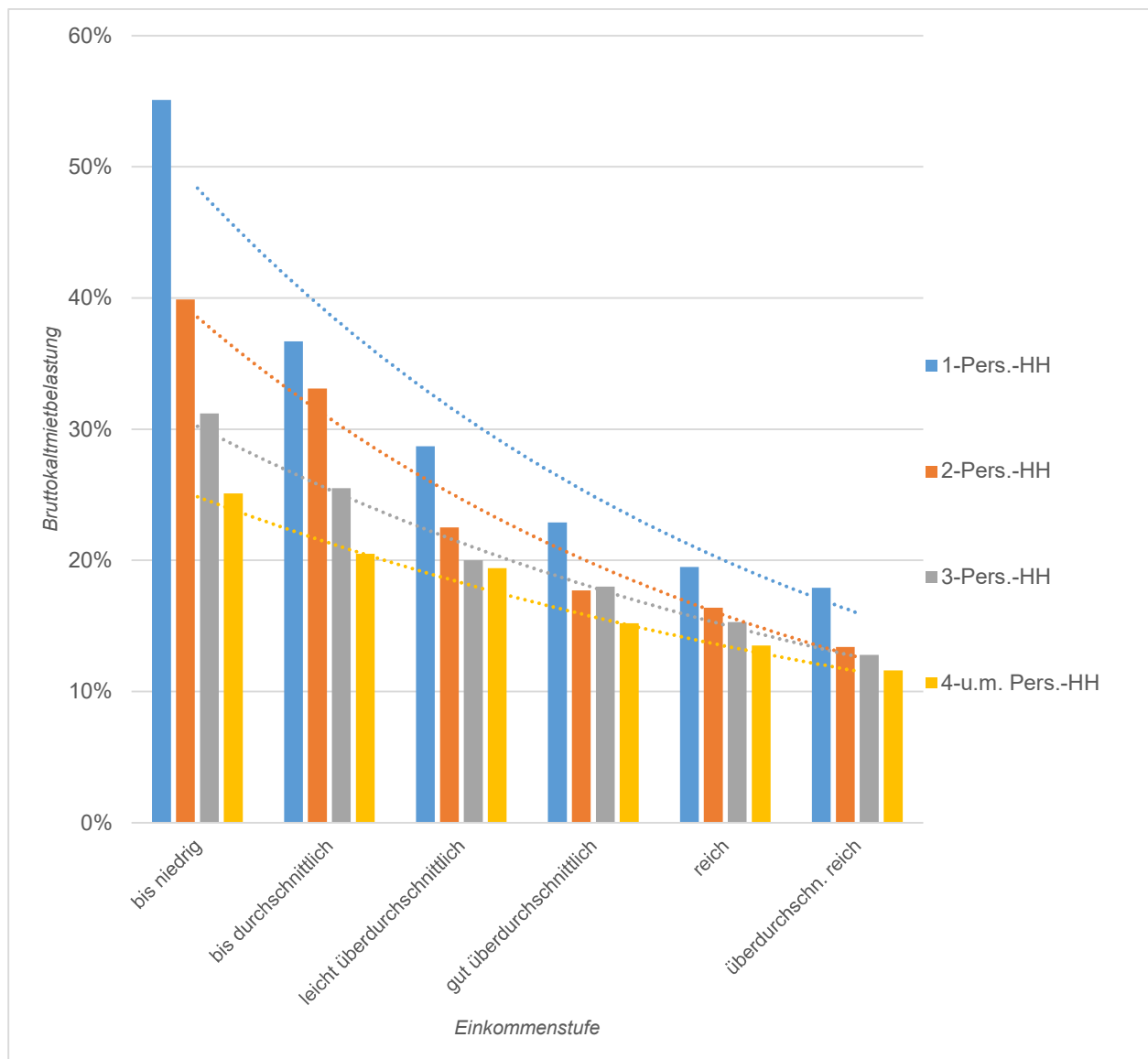
¹¹ Der Begriff der Mietbelastung wird ausführlich dargestellt im folgenden Kapitel 2.4 und ist zudem im Glossar im Anhang erklärt.

¹² Die Mietbelastungsquote gibt an, welcher Teil des Haushaltseinkommens für die Miete aufgebracht wird. Wo es nicht anders gekennzeichnet ist, wird hier die Bruttokaltmietbelastung verwendet. Erläuterungen dazu finden sich im Glossar im Anhang.

¹³ Die Bruttokaltmiete beinhaltet neben der Grundmiete auch die kalten Nebenkosten. Mehr dazu im Glossar im Anhang.

¹⁴ Amt für Statistik Berlin – Brandenburg Mikrozensus 2022 Sondererhebung Wohnen Endergebnisse.

Abb. 7: Bruttokaltmietbelastung nach Haushaltsgröße und Einkommensgruppe¹⁵



Tab. 8: Bruttokaltmietbelastung nach Haushaltsgröße und Einkommensgruppe

Personen im Haushalt	Einkommensstufe					
	niedrig	Durchschnittlich	leicht überdurchschnittlich	gut überdurchschnittlich	reich	überdurchschnittlich reich
1	55,1%	36,7%	28,7%	22,9%	19,5%	17,9%
2	39,9%	33,1%	22,5%	17,7%	16,4%	13,4%
3	31,2%	25,5%	20,0%	18,0%	15,3%	12,8%
4 und mehr	25,1%	20,5%	19,4%	15,2%	13,5%	11,6%

¹⁵ Die vom Amt für Statistik zur Verfügung gestellten Daten enthalten Werte für die durchschnittliche Mietbelastung von vier Haushaltsgrößen (1 bis 4 und mehr) und 5 Einkommensklassen, die für alle Haushaltsgrößen gleich waren. Gleiche Einkommensklassen haben allerdings für unterschiedlich große Haushalte eine unterschiedliche Bedeutung. Sie müssen daher anhand von Einkommensklassen auf Basis ähnlicher Äquivalenzeinkommen vergleichbar gemacht werden. Dabei wurden die Quoten der 1P-HH der einzelnen Einkommensklassen mit der nächsthöheren der 2P-HH, die ein gleiches Äquivalenzeinkommen umfasst, verglichen und diese wiederum mit der nächsthöheren der 3P-HH usw.

Die Abbildung 7 zeigt mit den Daten des MZ-Wohnen 2022 zur Mietbelastung (bruttokalt) deutlich die besprochene Abhängigkeit der Mietbelastung von Einkommen und Haushaltsgröße. Die Trendlinien zeigen, dass die Mietbelastung für Haushalte mit höheren Einkommen geringer ausfällt – und zwar über alle Haushaltsgrößen hinweg. Zugleich fällt auch innerhalb der verschiedenen Einkommensklassen die Mietbelastung der kleinen Haushalte stets höher aus als die der großen.¹⁶ Bei geringeren Einkommen fallen die Unterschiede zwischen den Haushaltsgrößen besonders drastisch aus.

Die geringere Belastung der höheren Einkommen wird später diskutiert, zeigt aber, dass etwaige höhere Mieten oder größerer Flächenkonsum in dieser Einkommensgruppe keinesfalls einen Ausgleich herbeiführen. Die geringere Belastung größerer Haushalte weist dagegen auf eine Belastbarkeitsgrenze hin: Das nach Mietzahlung übrige Einkommen muss auf mehr Personen verteilt werden; häufig Kinder, die nicht zum Haushaltseinkommen beitragen.

In der Folge kommt es hier besonders häufig zu Überbelegung, da eine geeignet große Wohnung nicht leistbar ist. Dabei kommt es vermehrt nicht nur zur einfachen, sondern zur gravierenden Überbelegung.¹⁷ Insgesamt wohnt etwa die Hälfte der großen Haushalte ab 4 Personen mit einem Einkommen bis zum Median überbelegt¹⁸, obwohl sie relativ niedrige Mietbelastungen von unter 20 % haben. Offensichtlich sind die kleineren Haushalte eher in der Lage, einen höheren Anteil ihres Einkommens für die Miete aufzuwenden. Die unterschiedlichen Lebensbedingungen der Haushaltsgrößen setzt ihnen ganz unterschiedliche Grenzen.

¹⁶ Entsprechenden Auswertungen aus Untersuchungen in Berliner Milieuschutzgebieten (zuletzt zwei Gebieten in Kreuzberg - Luisenstadt und Kreuzberg Nord, Erhebungszeit Mitte 2022) mit Daten des MZ-Wohnen 2022 Berlin zeigen ein gleiches Muster.

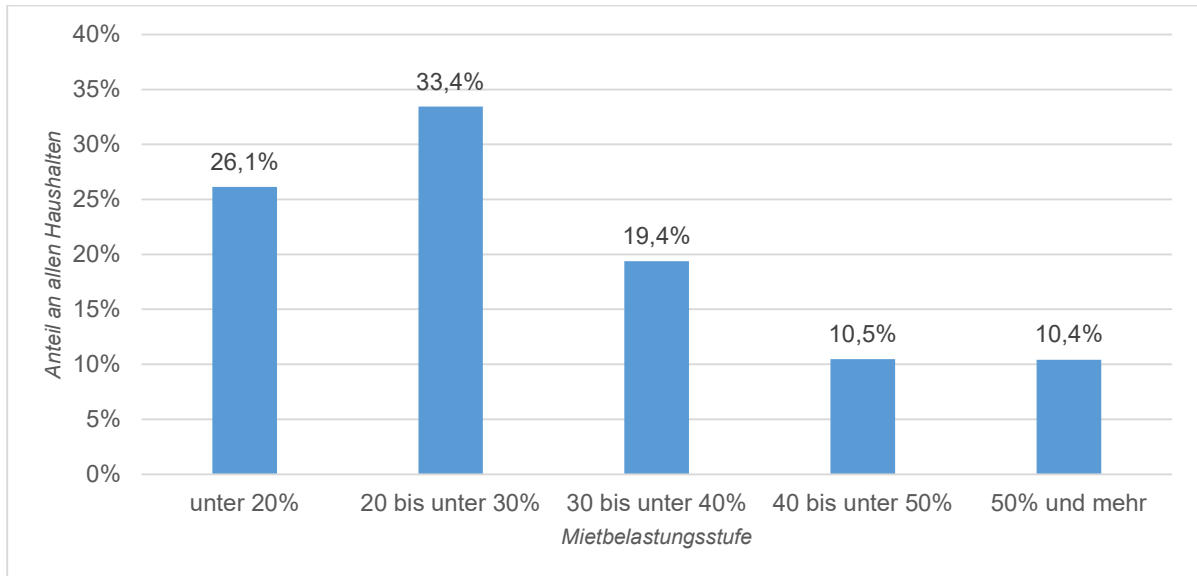
¹⁷ Als überbelegt gilt hier jede Wohnung, in welcher mehr Personen leben als Zimmer zur Verfügung stehen. Gravierende Überbelegung bedeutet, dass es mindestens zwei Personen mehr gibt, als Zimmer vorhanden sind.

¹⁸ Ergebnisse der Milieuschutzuntersuchungen in Berlin.

2.5 Struktur der Mietbelastungsquoten nach Stufen

Ca. drei Fünftel der Mieterhaushalte (ca. 900.000) haben eine Warmmietenbelastung unter 30 %. Gut 600.000 (zwei Fünftel) liegen; wie bereits dargestellt, darüber. Die Hälfte davon (gut 300.000, das sind 21 % aller Mieter:innen) muss sogar eine Warmmietbelastung von über 40 % tragen¹⁹ (s. Abb. 8). Derartig hohe Belastungen haben fast nur Haushalte mit einem niedrigen Einkommen unter 2000 €

Abb. 8: Anteile der Mieterhaushalte mit entsprechender Mietbelastung



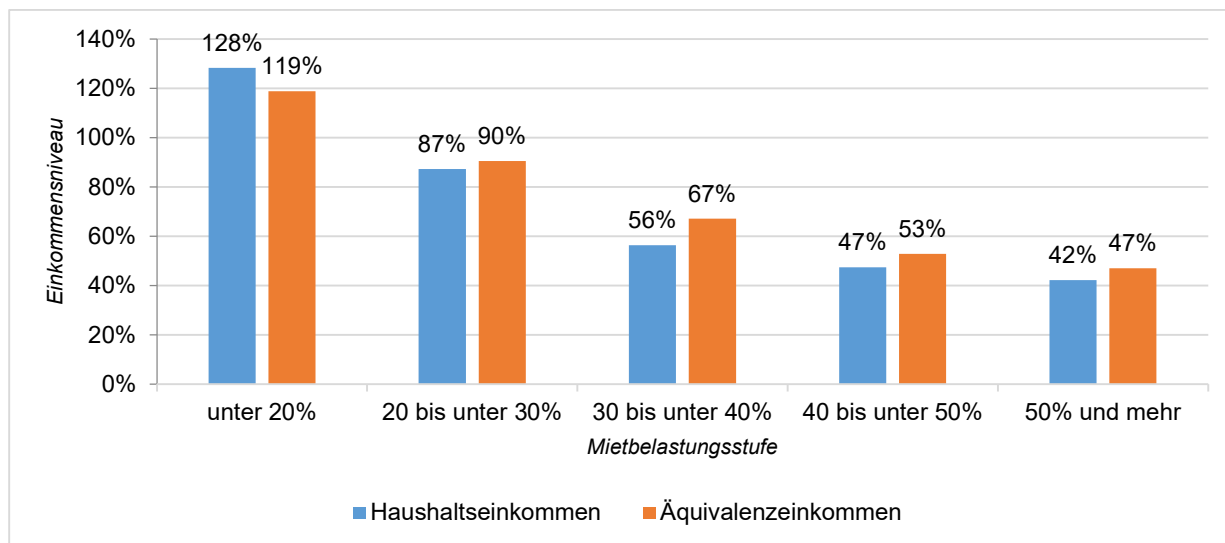
Der oben bereits dargestellte Zusammenhang zwischen dem Einkommensniveau und der Mietbelastungsquote zeigt sich auch, wenn das durchschnittliche Nettohaushaltseinkommen und das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen in den fünf Mietbelastungsklassen betrachtet wird. Haushalte mit einer Mietbelastung unter 20 % haben ein Einkommen deutlich über dem Berliner Median, diejenigen mit einer Belastung zwischen 20 und 30 % liegen unter dem Durchschnitt, aber nahe am Median²⁰. Alle anderen Haushalte haben ein geringes bis armutsnahes Einkommensniveau.

Abbildung 9 greift diesen Sachverhalt auf, indem für unterschiedliche Mietbelastungsstufen dargestellt wird, wie sich der Einkommensmedian dieser Gruppe zum Berliner Median verhält. So haben Haushalte mit einer Mietbelastung unter 20 % beispielsweise 128 % des Medians der Berliner Haushaltseinkommen zur Verfügung. Haushalte mit einer Mietbelastung über 50 % haben dagegen 42 % des Medianeinkommens zu Verfügung – also weniger als die Hälfte des Medians und weniger als ein Drittel der Einkommen, welche der erstgenannten Gruppe zur Verfügung stehen.

¹⁹ Eine Mietbelastungsquote von über 40 % wird von den statistischen Ämtern in der EU als Wohnkostenüberlastung gewertet. Allerdings gibt es für diese Grenze keinen empirischen Beleg. Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass es keinen einheitlichen Wert für Wohnkostenüberlastung geben kann, sondern dass große Haushalte nur niedrigere Belastungen als kleine tragen können.

²⁰ Der Median des Einkommens ist genau der Wert, bei dem die Hälfte aller Haushalte mehr Geld zur Verfügung hat und die Hälfte weniger. Er unterscheidet sich vom Durchschnitt. Weitere Informationen dazu sind dem Glossar im Anhang zu entnehmen.

Abb. 9: Einkommensniveaus einzelner Belastungsstufen in Bezug auf das Berliner Medianeinkommen



2.6 Resteinkommen nach Abzug der Mietkosten

Dass große Haushalte eine feste Mietbelastungsquote wie z. B. 30% wesentlich schlechter verkraften können als kleine, verdeutlicht sich bei der Betrachtung des Resteinkommens. Das nach Abzug der Wohnkosten verfügbare Einkommen wird als Resteinkommen bezeichnet. Da hier die Erfassung der real gezahlten Miete besonders relevant ist, wird anders als bei der Erfassung der Mietbelastung die Bruttowarmmiete²¹ berücksichtigt. Den Haushalten bleiben nach Abzug von 30 % des Haushaltseinkommens für die Miete je nach Haushaltsgröße pro Kopf sehr unterschiedliche Restbeträge, um den übrigen Lebensunterhalt zu bestreiten.

Während dem Einpersonenhaushalt auch bei einem niedrigen Einkommen, das den Grenzen des WBS 100 entspricht, mehr als das Bürgergeldsatz (563 €) verbleibt, liegen die größeren Haushalte am oder unter dem Bürgergeldsatz. Zu den großen Haushalten mit 4 oder 5 Personen ist der Abstand extrem. Das zeigt, warum große Haushalte nur in seltenen Ausnahmefällen Mietbelastungen von über 25 % akzeptieren (können), auch wenn sie dabei überwiegend überbelegt wohnen müssen (s. Tab. 9) Um diese Ungleichgewichte zu verringern, müssten die gängigen Referenzwerte für die Mietbelastung für große und einkommensarme Haushalte nach unten gesetzt und somit gestaffelt werden.

Tab. 9: Verfügbares Einkommen pro Kopf nach Abzug einer 30 %-Miete (bw) bei Einkommen entsprechend den WBS-Stufen

Personen im Haushalt	WBS-Stufe				
	Bis 100%	>100 bis 140%	>140 bis 160%	>160 bis 180%	>180 bis 220%
1	700 €	980 €	1.155 €	1.260 €	1.540 €
2	525 €	735 €	866 €	945 €	1.155 €
3	439 €	615 €	725 €	791 €	967 €
4	397 €	555 €	655 €	714 €	873 €
5 u.m.	371 €	519 €	612 €	668 €	816 €

²¹ Die Bruttowarmmiete beinhaltet neben der Grundmiete auch die kalten Nebenkosten sowie die Kosten für Heizung und Warmwasser. Mehr dazu im Glossar im Anhang.

2.7 Mietbelastung und Wohnflächenverbrauch

Haushalte mit geringen Einkommen haben bei sehr hohen Mietbelastungen einen geringen, weit unterdurchschnittlichen Wohnflächenverbrauch. Mit steigenden Einkommen steigt der Wohnflächenverbrauch deutlich an, bei stetig sinkenden Mietbelastungen.

In der aktuellen wohnungspolitischen Diskussion wird vielfach die Behauptung aufgestellt, die Knappheit am Wohnungsmarkt sei auch eine Folge des wachsenden Wohnflächenverbrauchs der Haushalte. Dieser sei auch für die wachsenden Anteile an Haushalten mit hohen Mietbelastungsquoten über 40 % bzw. über 50 % verantwortlich.

Eine Erhöhung des Wohnflächenkonsums trifft aber nicht für Berlin und noch weniger für Berliner Mieter:innen zu, deren Wohnflächenverbrauch seit 2010 deutlich geringer geworden ist.²² Auch ein Zusammenhang zwischen hoher Mietbelastung und hohem Wohnflächenverbrauch ist nicht festzustellen. Im Gegenteil steigt der Wohnflächenverbrauch mit sinkender Mietbelastung. Die Ursache dafür liegt darin, dass mit wachsendem Einkommen der Wohnflächenkonsum zunimmt und die Mietbelastung abnimmt. Haushalte mit geringen Einkommen beschränken ihren Wohnflächenverbrauch, oftmals bis hin zur Unterversorgung bei einer Überbelegung. Haushalte mit hohem Einkommen können sich einen sehr hohen Wohnflächenkonsum leisten und haben dabei eine unterdurchschnittliche Mietbelastung²³.

Die Abbildungen 10 bis 13 zeigen den Zusammenhang zwischen Wohnflächenkonsum, Mietbelastung und Einkommen für die verschiedenen Haushaltstypen. Unabhängig von der Haushaltstypen nutzen Haushalte mit hohem Einkommen deutlich mehr Fläche und bringen geringere Teile ihres Einkommens für die Miete auf. Ein besonderer Nachteil wird für große Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen deutlich: Die angemessenen großen Wohnungen sind für sie nicht leistbar, weil sie mit kleineren, aber zahlungskräftigeren Haushalten um dieselbe Wohnungsgrößenklasse konkurrieren.

Deutlich wird auch, dass Versuche einer mietpreisinduzierten Belegungspolitik fehlschlagen: Haushalte mit hohem Einkommen können mit ihrer geringen Mietbelastung noch deutlich höhere Mieten tragen und werden sich kaum im Flächenkonsum einschränken. Haushalte mit geringeren Einkommen beziehen dagegen schon jetzt die kleineren Wohnungen und neigen zur Überbelegung. Hier gibt es quasi keine Einsparpotenziale.

²² Vgl. Mikrozensus Berlin und Sondererhebung Wohnen 2022 und 2010. In den Agglomerationen nimmt der Wohnflächenverbrauch nicht zu. https://www.empirica-regio.de/blog/220209_wohnflaeche/

²³ Dies macht deutlich, dass steigende Mieten nur in geringem Maße zur Verringerung des Wohnflächenverbrauchs führen würden, weil diejenigen, die viel Wohnraum haben, auch durch höhere Mieten kaum zu einem Umzug gezwungen werden könnten. Es würde eher zu einer Verstärkung der Überbelegung bzw. der Wohnungslosigkeit führen. Auch das geringe Interesse, das Umtauschbörsen gefunden haben, erklärt sich durch diesen Sachverhalt.

Abb. 10: Bruttokaltmietbelastung Wohnflächenverbrauch der Einpersonenhaushalte unterteilt nach Einkommen²⁴

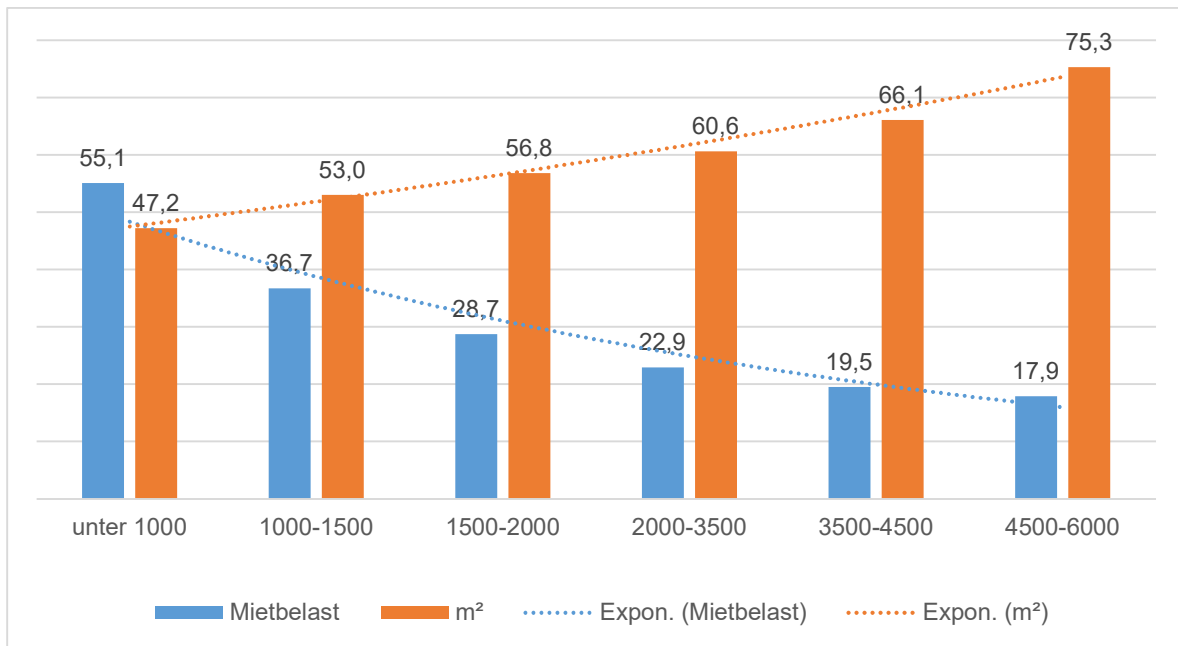
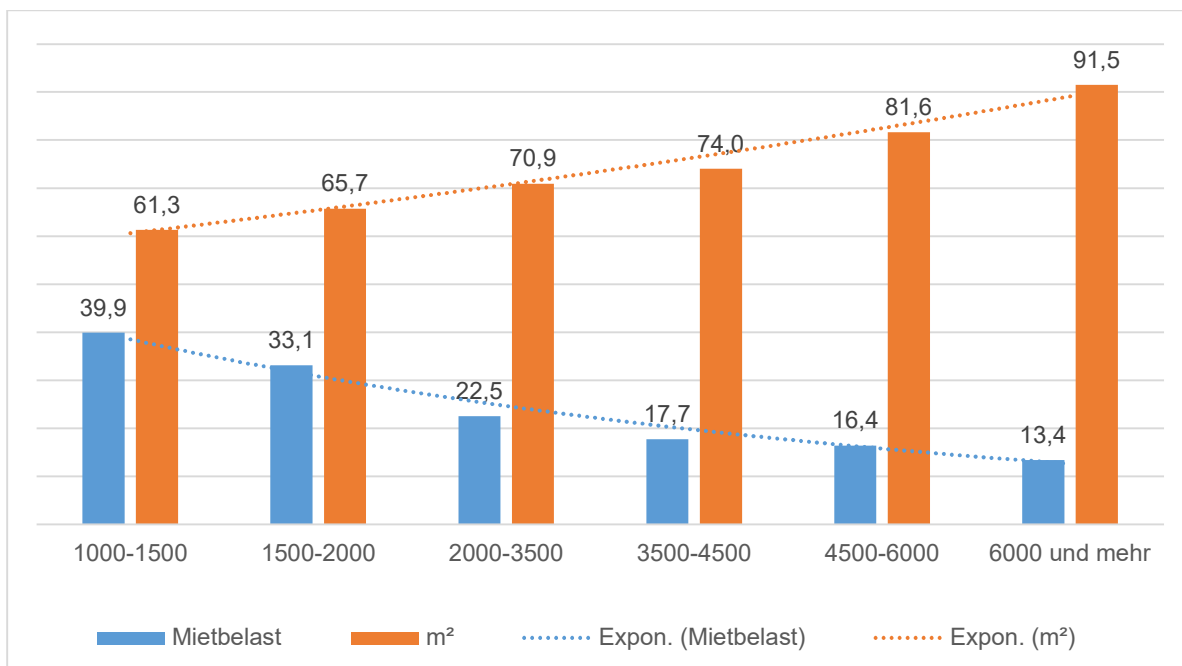


Abb. 11: Bruttokaltmietbelastung Wohnflächenverbrauch der Zweipersonenhaushalte unterteilt nach Einkommen



²⁴ Da je nach Haushaltsgröße bestimmte Einkommensstufen nur selten vorkommen, variieren die abgebildeten Einkommensstufen in den Abbildungen 10-13.

Abb. 12: Bruttokaltmietbelastung Wohnflächenverbrauch der Dreipersonenhaushalte unterteilt nach Einkommen

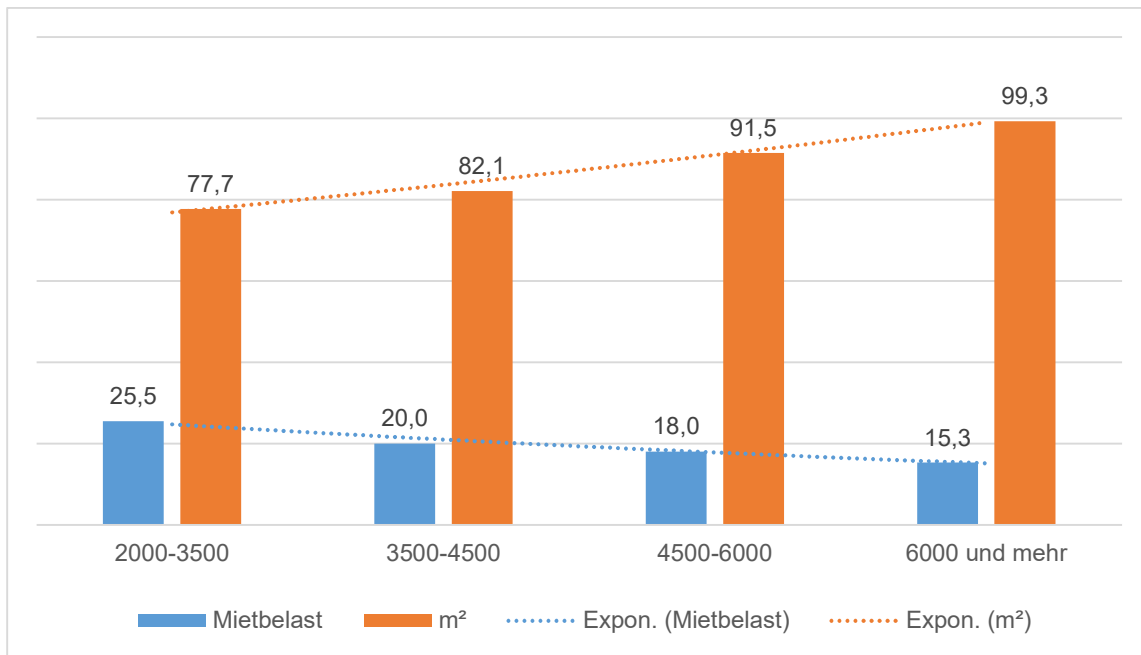
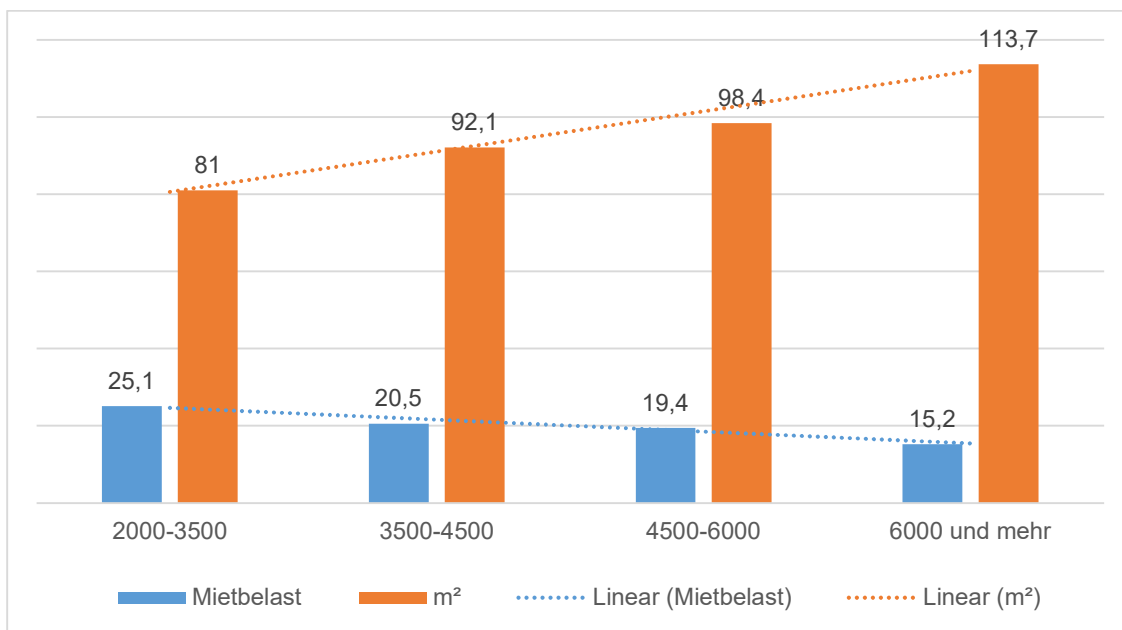


Abb. 13: Bruttokaltmietbelastung Wohnflächenverbrauch der Vierpersonenhaushalte unterteilt nach Einkommen



2.8 Darstellung der Mietbelastungsquote Bestandsmieten und Neuvermietungsmieten

Da Mietsteigerungen in besonderem Maße bei Neuvermietung im Bestand stattfinden und auch die Mieten im Erstbezug deutlich über den Bestandsmieten liegen (obgleich der Neubau einen sehr geringen Teil aller Wohnungen ausmacht), ist die Neuvermietung insgesamt bei der Betrachtung der Mietbelastung in besonderer Weise zu berücksichtigen.

Jährlich haben ca. 7 % der Mieter:innen ab 2019 eine Wohnung bezogen. Diejenigen, die ab 2019 zugezogen sind, zahlen 2,30 € /m² mehr als der Durchschnitt (nettokalt). Sie haben ein überdurchschnittlich hohes Einkommensniveau. Mieter:innen mit geringeren Einkommen können sich die angebotenen Wohnungen offensichtlich zumeist nicht leisten.

1.149.900 (76 %) der 1.520.000 Mieter:innen waren zum Zeitpunkt der Erhebung 2022 vor 2019 in ihre Wohnung eingezogen. 366.400 (24 %) Mieter:innen hatten ihre Wohnung ab 2019 bezogen. Dazu gehören auch die Mieter:innen, die innerhalb Berlins umgezogen sind²⁵.

Die Mietbelastung der Zugezogenen ist um 1,5 Prozentpunkte höher²⁶(s. Tab. 10). Auch der Anteil der Haushalte mit sehr hohen Belastungen ab 40 % ist bei den Zugezogenen höher als bei den vor 2019 eingezogenen Mieter:innen (16 % gegenüber 14,4 %).

Diese höheren Belastungen entstehen, weil der Zuzug zwar im Durchschnitt, aber nicht in jedem Fall höhere Einkommen hat. Ziehen Menschen mit mittleren oder niedrigen Einkommen um, entstehen durch die hohen Neuvermietungsmieten auch häufig besonders hohe Mietbelastungen. Die durchschnittlichen Einkommensunterschiede zwischen den seit 2019 zu- oder umgezogenen Haushalten sind nicht sehr hoch, aber mit ca. 10 % deutlich, wie Tabelle 11 zeigt.

Tab. 10: Miete und Mietbelastung der Haushalte mit Einzugsjahr 2019 und später sowie aller Haushalte²⁷

Durchschnittliche Nettokaltmiete		Durchschnittliche Bruttokaltmiete		Durchschnittliche Mietbelastung ²⁾	
Zusammen	darunter Einzugsjahr 2019 und später	Zusammen	darunter Einzugsjahr 2019 und später	Zusammen	darunter Einzugsjahr 2019 und später
8,00 € /m ² ²⁸	10,2 € /m ²	9,6 € /m ²	11,9 € /m ²	27,4%	28,9%

²⁵ Die vorhandenen Daten unterscheiden nicht nach Zuzug von außerhalb und Umzug innerhalb Berlins.

²⁶ Angesichts der hohen Angebotsmieten wäre auch eine größere Differenz zwischen den Mietbelastungen von alteingesessenen und zugezogenen Haushalten denkbar, allerdings fangen die deutlich höheren Einkommen zuziehender Haushalte einen Teil des Preisanstieges ab.

²⁷ Ergebnisse des Mikrozensus – Hauptwohnsitzhaushalte WO 05 Hauptmieterhaushalte in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) nach Nettokaltmiete, Bruttokaltmiete, Mietbelastung und Gemeindetyp

²⁸ Die Durchschnittsmiete im MZ 2022 liegt mit 8,00 €/m² über der Durchschnittsmiete, die für die Mietspiegeluntersuchung 2022 mit 7,16 € berechnet wurde (vgl. ibb Wohnungsmarktbericht 2023 Tabellenband Tab. 23). Beide Untersuchungen bilden nicht die gleiche Grundgesamtheit ab. Nur der MZ ist eine repräsentative Erfassung aller Mieten, der Mietspiegel erfasst nur die Mieten, die in den letzten 6 Jahren verändert wurden. In diesem Fall ist er zudem nur eine Fortschreibung der 2019 erhobenen Mieten.

Tab. 11: Nettohaushaltseinkommen der Mieterhaushalte mit Einzug vor 2019 und ab 2019²⁹

	2022 Alle Mieter:innen	Einzug vor 2019	Einzug ab 2019	Differenz
Durchschnittliches Haushaltseinkommen in € (a)	2.967	2.916	3179	9 %
Mittleres Haushaltseinkommen in € (m)	2.550	2.466	2.712	10 %
Durchschnittliches Äquivalenzeinkommen in € (a)	2.166	2.129	2.320	9 %
Mittleres Äquivalenzeinkommen in € (m)	2.040	k.A.	k.A.	

Die Haushaltsstruktur der ab 2019 eingezogenen unterscheidet sich nicht wesentlich von derjenigen der länger ansässigen Mieter:innen. Zu ersteren gehören etwas weniger Einpersonenhaushalte und Haushalte ab vier Personen. Ihre durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit ca. 1,83 geringfügig höher als die der länger Ansässigen (1,82).

Insgesamt zeigt sich, dass Haushalte mit höheren Einkommen in Berlin häufiger umziehen. Angesichts der deutlich höheren Quadratmetermieten bei Neuabschluss (+27,5 %) ist dies nicht verwunderlich. Mieter:innen mit geringeren Einkommen können sich die angebotenen Wohnungen meist nicht leisten. Zudem werden sie bei der Konkurrenz um eine Wohnung bei der Vergabe seltener berücksichtigt.

²⁹ Eigene Berechnung auf Basis Mikrozensus Berlin und Sondererhebung Wohnen 2022.

3 Exemplarische Verdienste von Berufen in Verbindung mit WBS-Grenzen

Die Einführung der neuen Grenze WBS 220³⁰ wurde damit begründet, dass sich Bezieher:innen von mittleren Einkommen die aktuellen Neuvermietungsmieten auf dem freien Mietwohnungsmarkt nicht leisten können. Da ihr Einkommen über den bisherigen Grenzen des WBS lägen, seien sie vom Zuzug in eine Sozialwohnung ausgeschlossen. Damit würden gerade für die Stadt wichtige Berufsgruppen tendenziell aus der Stadt verdrängt. Im Folgenden soll daher geprüft werden, ob die angesprochenen Berufs- und Einkommensgruppen zielgenau erreicht werden, bzw. unter welche beruflichen und familiären Bedingungen sie Anspruch auf welche Art von WBS haben.

3.1 Berechnungsgrundlagen

Die WBS-Grenzen sind in Bezug auf die Haushaltsgrößen nicht eindeutig definiert. Da für Kinder ein zusätzlicher Beitrag von 42 Euro pro Kind angesetzt wird, ergeben sich folgende WBS100-Grenzen in Abhängigkeit von der Haushaltszusammensetzung.

Tab. 12: WBS 100 Grenzen nach Haushaltsgröße

Personen im Haushalt	davon Kinder			
	0	1	2	3
1	1.000€			
2	1.500€	1.542€		
3	1.842€	1.883€	1.925€	
4	2.183€	2.225€	2.267€	2.308€
5	2.525€	2.567€	2.608€	2.650€

Für die weiteren Betrachtungen haben wir uns auf die gelb unterlegten Felder konzentriert, für die sich die Grenzen nach WBS-Stufen dann folgendermaßen darstellen. In den kommenden Gehaltsberechnungen wird ein Unterschreiten der WBS-Grenzen mit den entsprechenden Farbcodes unterlegt.

Tab. 13: in der Modellrechnung fokussierte WBS-Grenzen

Haushaltstypus	WBS-Stufe				
	100 %	140 %	160 %	180 %	220 %
Einpersonenhaushalt	1.000€	1.400€	1.600€	1.800€	2.200€
Zweipersonenhaushalt: 2 Erwachsene	1.500€	2.100€	2.400€	2.700€	3.300€
Zweipersonenhaushalt: Alleinerziehend, 1 Kind	1.542€	2.142€	2.442€	2.742€	3.342€
3-P-HH (1 Kind)	1.883€	2.637€	3.013€	3.390€	4.143€
4-P-HH (2 Kinder)	2.267€	3.173€	3.627€	4.080€	4.987€
5-P-HH (3 Kinder)	2.650€	3.710€	4.240€	4.770€	5.830€

³⁰ Im Folgenden wird der Bereich der WBS-Berechtigungen mit 180 – 220% des WoFG § 9 mit WBS 220 bezeichnet.

3.2 Mustergehälter

Gehälter werden über Brutto-Gehälter ausgehandelt, die Grundlage der WBS-Berechnungen fußen auf dem Netto-Einkommen. Das macht eine Umrechnung der Brutto-Gehälter in Netto-Gehälter erforderlich.

Die Einkommensermittlung für die WBS-Berechnung folgt dabei nicht direkt der Berechnung des Finanzamtes zum zu versteuernden Einkommen, sondern setzt eine eigene Berechnung an³¹.

Ausgangspunkt ist das Brutto-Einkommen, Kindergeld und ggf. gezahlter Unterhalt werden nicht zum Einkommen hinzugerechnet. Davon können, wie bei der Steuer, die Werbungskosten abgesetzt werden. Eine Arbeitnehmer:in kann z.B. den Arbeitnehmerpauschbetrag von 1.200 Euro jährlich absetzen. Von der so ermittelten Zwischensumme können maximal 30 % abgezogen werden, und zwar je 10 % wenn

- Steuern vom Einkommen,
- Pflichtbeiträge zur Krankenkasse,
- Pflichtbeiträge zur Rentenversicherung

gezahlt werden. Bei Arbeitnehmer:innen liegen die Beiträge zur Kranken- und Rentenversicherung (Arbeitnehmeranteil) unter diesen Grenzen, lediglich die Steuer übersteigt ab einem Bruttoeinkommen von rund 2800 Euro als Alleinlebende mit Steuerklasse I die 10 %-Grenze. Der zu berücksichtigende Pauschbetrag von 10 % bei der Steuer wird von den schwachen Einkommen also in der Regel ebenfalls nicht erreicht.

Weil diese Pauschbeträge also das bei der Ermittlung der WBS-Berechtigung zu Grunde zu legende Einkommen nicht korrekt abbilden, haben wir als Berechnungsgrundlage die tatsächlichen Nettoeinkommen ermittelt. Hierbei sind je nach Haushaltssituation unterschiedliche Steuern und veränderte Sozialabgaben und Kinderfreibeträge zu berücksichtigen. Diese Umrechnung wurde im März 2024 unter Zuhilfenahme des Online-Rechners der Techniker Krankenkasse durchgeführt.³²

3.2.1 Krankenpflegekräfte 3 Jahre Ausbildung

Für Pfleger:innen mit mindestens dreijähriger Ausbildung und entsprechender Tätigkeit gilt Entgeltgruppe P 7. Pflegehilfen ohne Ausbildung erhalten P5, Pflegehilfen mit einjähriger Ausbildung P6. Wir orientieren uns hier an der vollwertig ausgebildeten Pflegekraft.

Alleinlebend

Tab. 14: Einkommen Krankenpflege, alleinstehend, Entgeltgruppe P 7, Steuerklasse I, kirchensteuerpflichtig

		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Stufe 6
			ohne Erfahrung	2 Jahre Erfahrung	3 Jahre Stufe 3	4 Jahre Stufe 4	5 Jahre Stufe 5
100 %	Brutto	-	2.932€	3.108€	3.379€	3.515€	3.654€
	Netto	-	1.991€	2.087€	2.233€	2.305€	2.389€
75 %	Brutto		2.199€	2.331€	2.534€	2.636€	2.741€
	Netto		1.581€	1.656€	1.770€	1.827€	1.886€
50 %	Brutto		1.466€	1.554€	1.690€	1.758€	1.827€
	Netto		1.145€	1.200€	1.283€	1.325€	1.366€

³¹ S. dazu <https://www.berlin.de/sen/wohnen/wissen-fuer-mieter/berliner-mietratgeber/wohnberechtigungsschein/> (29.04.2024)

³² https://www.tk-lex.tk.de/web/guest/rechner?displayContentKey=5OfBSHaF_%2BoZk35r4Qc7iiNf3HjzoV4OGmKJWHWDfzFYJjFlw93yngwsjCW4oOZm_uo_%2FriDB70w68x_%2FiAGdRQ2w_%3D_%3D

Tab. 15: Entsprechende WBS-Grenzen zur Interpretation der vorangegangenen Tabelle

WBS-Stufen	100 %	140 %	160 %	180 %	220 %
1-P-HH	1.000€	1.400€	1.600€	1.800€	2.200€

Es wird deutlich, dass Vollzeit arbeitende Pflegekräfte nur zu Beginn ihrer Berufstätigkeit Anspruch auf den neu eingerichteten WBS 220 hätten. Anders sieht dies bei Teilzeitkräften aus, die in Krankenhäusern und Arztpraxen mittlerweile 50 % ausmachen³³. Eine gerade beginnende 75 %-Kraft hätte Anspruch auf den WBS 160, eine 50 %- Kraft auf den WBS 140.

Alleinerziehende Pflegekraft

Erwartungsgemäß verschärft sich die Situation bei einer alleinerziehenden Pflegekraft noch einmal deutlich. Selbst mit einer vollen Erwerbstätigkeit unterschreitet das Einkommen auf den Erfahrungsstufen 2 und 3 die WBS-Grenze 140, und auch danach die des WBS160.

Tab. 16: Einkommen Krankenpflege, alleinerziehend

		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Stufe 6
100 %	Brutto	-	2.932€	3.108€	3.379€	3.515€	3.654€
	Netto	-	2.021€	2.118€	2.266€	2.339€	2.413€

Tab. 17: Entsprechende WBS-Grenzen zur Interpretation der vorangegangenen Tabelle

WBS	100 %	140 %	160 %	180 %	220 %
2-P-HH Alleinerziehend, ein Kind	1.542€	2.142€	2.442€	2.742€	3.342€

Zwei Krankenpflegekräfte mit zwei Kindern

Dass die Pflegeeinkommen niedrig sind, zeigt sich auch bei der „Musterfamilie“ Paar mit 2 Kindern. Wenn wir davon aus, dass ein Paar aus Pflegekräften mit zwei Kindern wegen der Kinderbetreuung nicht Vollzeit arbeitet, sondern zusammen 1,5 Stellen besetzt (beide Steuerklasse III), ergibt sich ein ähnliches Bild wie bei der allein lebenden 75 %-Kraft: In jüngeren Berufsjahren werden sie von den Grenzen des WBS 160 und WBS 180 erfasst, die neuen Grenzen des WBS 220 erweitern dieses Segment auch um die erfahrenen Pflegekräfte.

Tab. 18: Einkommen Krankenpflege, Familie mit zwei Kindern

		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Stufe 6
2 x 75 %	Brutto		4.398€	4.662€	5.069€	5.273€	5.481€
	Netto		3.510€	3.720€	4.042€	4.178€	4.317€

Tab. 19: Entsprechende WBS-Grenzen

WBS	100 %	140 %	160 %	180 %	220 %
4-P-HH	2.267	3.173	3.627	4.080	4.987

³³ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20_N051_13.html

3.2.2 Polizist:in mittlerer Dienst

Eine weitere Berufsgruppe, die in der politischen Diskussion immer wieder angeführt wird, sind Polizist:innen. Als Beamte sind sie weitestgehend von der Sozialversicherung abgekoppelt. Abzüge entstehen nur aus Steuern und die neben der Beihilfe erforderlichen eigenen Krankenversicherung. In Berlin aktive Polizeibeamte erhalten ohne Kinder einen 50 %-igen Beihilfeanspruch.³⁴

Polizist:in A8 Alleinstehend³⁵

Tab. 20: Einkommen Polizist, Alleinstehend

Stufe ³⁶	1	2	3	4	5	6	7	8
Brutto	2.804	2.981	3.093	3.205	3.371	3.460	3.529	3.595
Netto	2.422	2.547	2.626	2.704	2.818	2.880	2.926	2.971
PKV für Beamte (50 % Beihilfe)³⁷	257	257	288	288	288	328	288	328
Verfügbares Einkommen	2.165	2.290	2.338	2.416	2.530	2.552	2.638	2.643

Auch hier zeigt sich, dass alleinlebende Polizeibeamte von einem vollen Gehalt nicht von den WBS-Grenzen erfasst wird – nur als Berufsanfänger:innen vom WBS 220.

Polizist:in A8, alleinverdienend 2 Pers-HH

Die Betrachtung eines Polizisten oder Polizistin als Alleinverdienende ist vor allem vor dem Hintergrund relevant, wenn Polizeikräfte beispielsweise aus anderen Bundesländern gewonnen werden sollen, und der Partner oder die Partnerin nach dem Umzug nicht unmittelbar einen eigenen Beruf ausüben kann.

Tab. 21: Einkommen Polizist, Alleinverdiener 2-Pers-HH

Stufe	1	2	3	4	5	6	7	8
Brutto pro Monat	2.804	2.981	3.093	3.205	3.371	3.460	3.529	3.595
Netto	2.699	2.838	2.924	3.009	3.134	3.202	3.254	3.303
PKV für Beamte (50 %)	257	257	288	288	288	328	288	328
PKV für Ehepartner (70 % Beihilfe)³⁸	185	185	207	207	207	207	237	237
Nach KV	2.257	2.396	2.429	2.514	2.639	2.667	2.729	2.738

Tab. 22: Entsprechende WBS-Grenzen

WBS	100 %	140 %	160 %	180 %	220 %
2-P-HH	1.500	2.100	2.400	2.700	3.300

Als Alleinlebende erhalten die Polizisten der Besoldungsgruppe A 8 aktuell keinen WBS. Als Alleinverdienende in einem 2-Personen-Haushalt werden bei den jüngeren Kollegen die Grenzen des WBS 180 unterschritten bei den Jüngsten sogar die Grenze des WBS 160.

³⁴ <https://versicherung-ordnungshueter.de/polizei-berlin/>

³⁵ <https://www.besoldung-polizeibeamte.de/besoldungstabellen-berlin/>

³⁶ Aufstieg ca. alle 3 Jahre

³⁷ Günstigste PKV-Eintritts-Tarife laut: <https://www.fairbeamtet.de/pkv/private-krankenversicherung-kosten-beamte/> (17.03.2024). Stufe 1 und 2 Eintrittsalter 25, Stufe 3 bis 5 Eintrittsalter 35, Stufe 7 und 8 Eintrittsalter 45. 30 % Zuschläge wegen Vorerkrankungen möglich

³⁸ <https://beamtenberatung-online.de/ratgeber-fuer-beamte-beamtinnen/beamte-in-der-pkv-ehepartner-mitversichern/> (17.03.2024)

3.2.3 Wissenschaftlich Mitarbeitende

Eine in der Wissenschaftsstadt Berlin häufig anzutreffende Gruppe sind wissenschaftlich Mitarbeitende, die auf der Basis von halben Stellen beschäftigt sind.

Tab. 23: Einkommen wissenschaftlich Mitarbeitende, alleinlebend

	Neu	nach 1 Jahr in Stufe 1	nach 2 Jahren in Stufe 2	nach 3 Jahren in Stufe 3	nach 4 Jahren in Stufe 4	nach 5 Jahren in Stufe 5
Stufe	1	2	3	4	5	6
TVöD 13 100 % brutto	4.187	4.526	4.911	5.330	5.822	6.090
TVöD 13 50 % brutto	2.094	2.263	2.456	2.665	2.911	3.045
TVöD 13 50 % netto	1.520	1.617	1.726	1.843	1.979	2.053

Trotz der vergleichsweise hohen Einstufung in den Tarifstufen fallen selbst diese in den ersten 6 Jahren ihrer Tätigkeit als Alleinlebende bereits in den WBS 160 beziehungsweise WBS 180. Die Ausdehnung der WBS-Klasse auf 220 würde sämtliche Erfahrungsstufen erfassen.

3.2.4 Mindestlohn

Neben den bisher ermittelten idealtypischen Berufen wollen wir uns an dieser Stelle noch einmal problematischen Gruppen zuwenden - Mindestlohnbezieher und Rentner.

Tab. 24: Einkommen Mindestlohn, alleinlebend

Steuerklasse I

Stellenumfang	100 %	75 %
Stunden	160	120
Brutto	1.986	1.489
Netto pro Monat	1.458	1.159

Tab. 25: Entsprechende WBS-Grenzen

WBS	100 %	140 %	160 %	180 %	220 %
1-P-HH	1.000	1.400	1.600	1.800	2.200

Selbst eine volle Stelle mit Mindestlohn (12,41 Euro/h) genügt nicht, um als Alleinstehende aus den Grenzen der WBS-Berechtigung zu fallen. Bei voller Beschäftigung besteht ein Anspruch auf den WBS 160 bei einer 75 % Stelle sogar auf den WBS 140. Umgekehrt lässt sich sagen, dass der WBS 100 selbst hier keine Rolle mehr spielt.

3.2.5 Renten

Renten werden besteuert und mit Krankenversicherungsbeträgen belastet. Die folgenden Nettorenten wurden mit Hilfe von <https://www.finanzrechner.org/sonstige-rechner/rentenbesteuerungsrechner/> berechnet.

Eckrentner

Der so genannte „Eckrentner“ steht für eine Person, die 45 Jahre mit genau dem Durchschnittsgehalt gearbeitet hat und damit exakt 45 Entgeltpunkte hat. Bei einem aktuellen Rentenwert von 37,60 Euro je Rentenpunkt ergibt sich eine Brutto-Rente von 1.692 Euro, die selbst als Alleinlebender zum Bezug eines WBS 160 berechtigt.

Tab. 26: Einkommen Eckrentner

Rente brutto	1.692 €
Rente netto	1.450 €

Durchschnittliche Rente Berlin

Dieser Wert wird von den Durchschnittsrenten in Berlin nur von Männern erreicht. Insbesondere im Westteil der Stadt sind die Renten der Frauen mit 1.350 Euro brutto und 1.184 Euro netto deutlich niedriger.

Hierbei ist anzumerken, dass wie bei Einkommensverteilung hohe Renten den Durchschnitt nach oben ziehen. Die Mehrzahl der Berliner Renten wird sich unter dem Durchschnitt bewegen.

Tab. 27: Einkommen durchschnittliche Rente Berlin

	Berlin-West		Berlin-Ost	
	Männer	Frauen	Männer	Frauen
Rente brutto	1.652	1.350	1.699	1.501
Rente netto	1.420	1.184	1.456	1.303

Tab. 28: Entsprechende WBS-Grenzen

WBS	100 %	140 %	160 %	180 %	220 %
1-P-HH	1.000	1.400	1.600	1.800	2.200

Selbst bei durchschnittlicher Rentenhöhe hätten alle Gruppen Anspruch auf einen WBS, wobei die Männer Anspruch auf den WBS160 hätten, die Frauen sogar auf den WBS140.

Die dringende Notwendigkeit, mit adäquatem Wohnraum versorgt zu werden, ist gerade bei den Rentner:innen eine Herausforderung. Sie sind häufig gezwungen, aus gesundheitlichen Gründen die oft lange bewohnte preisgünstige Wohnung zu wechseln (typisch: fehlender Aufzug im Geschosswohnungsbau).

3.2.6 Auswirkungen der WBS-Stufe 180 – 220 %

Durch die Erhöhung der Einkommensobergrenze für den Zugang zu Sozialwohnungen auf 220 % WoFG § 9 hat sich der Anteil der Miethaushalte, die sozialwohnungsberechtigt sind, um 14 Prozentpunkte auf 61,2 % der gesamten Miethaushalte vergrößert. Die Haushalte, deren Einkommen im Bereich der Erweiterung der WBS-Berechtigung (180 – 220 % WoFG § 9) liegen, haben gemessen an Berlin ein mittleres bis leicht überdurchschnittliches Einkommensniveau. Unter ihnen sind überdurchschnittlich viele Zwei- und Dreipersonenhaushalte.

Bei der Überprüfung, welche Haushalte mit unterschiedlichen Einkommensquellen und Haushaltsgrößen von der Erhöhung profitieren, zeigt sich ein gemischtes Bild:

- Verfügen Alleinlebende über ein volles, mittleres Arbeitseinkommen bzw. Paare über zwei, so liegen sie überwiegend über den Grenzen des WBS 220.
- Alleinerziehende oder Haushalte mit mehreren Kindern mit einem Arbeitseinkommen waren dagegen bereits vor der Einführung des WBS 220 sozialwohnungsberechtigt. Die Einkommen der Mehrpersonenhaushalte mit Kind(ern) überschreiten die Grenze von 180 % nur, wenn der Haushalt über mehrere Einkommen verfügt und damit ein durchschnittliches Einkommensniveau hat.
- Von der Erhöhung der Grenze profitieren teilzeitarbeitende Alleinlebende bzw. Paare oder Haushalte mit einem Kind. Haushalte mit Arbeitseinkommen, die bei der Begründung der Erweiterung angeführt wurden (wie Pflegekräfte, Polizeibeamte u.ä.), gehören, abhängig von ihrer Haushaltskonstellation, nicht sehr häufig dazu.

Es ist bei einer ausbleibenden Intensivierung des Neubaus sozial gebundener Wohnungen zu befürchten, dass diese Erweiterung des belegungsberechtigten Personenkreises es für ärmere Haushalte (Niedriglohnsegment, Renten) zusätzlich erschwert, im ohnehin knappen Sozialwohnungsbestand eine Wohnung zu finden.

4 Mietzahlungsfähigkeit von Haushalten mit Einkommen innerhalb der WBS-Grenzen – Überlegungen zu abgestuften Mietbelastungsquoten

Bei der Analyse, welche Quadratmetermieten Haushalte mit Einkommen entsprechend der WBS-Stufen und einem durchschnittlichen Wohnflächenkonsum bei den gebräuchlichen Mietbelastungsquoten von 30 % und 40 % nicht übersteigen dürfen, zeigt sich zweierlei. Zum einem können nur Haushalte mit Einkommen über WBS 180 Mieten zahlen, die im mittleren Bereich der Angebotsmieten liegen. Zum zweiten zeigt sich aber auch was bereits in Kap. 2.4 zur Mietbelastung dargelegt wurde, dass bei einer für alle Haushaltsgrößen gleichen Mietbelastungsquote – hier 30 % bzw. 40 % - der Eindruck erweckt wird, größere Haushalte könnten bei gleicher Belastung höhere Quadratmetermieten tragen. Die tatsächliche Mietzahlungsbereitschaft und die tatsächlichen Auswirkungen auf die finanziellen Mittel zur Lebensführung zeigen aber im Gegenteil, dass größere Haushalte eine niedrigere Belastung und niedrigere Quadratmetermieten für eine vergleichbare Lebenshaltung benötigen als kleine Haushalte.

Um diese Ungleichgewichtigkeit soweit auszugleichen, dass für alle Haushaltsgrößen ein gleicher Quadratmeterpreis entsteht, wurde eine nach Haushaltsgrößen abgestufte Mietbelastungsquote ermittelt, die von 30 % für 1-Personenhaushalte bis zu 22 % für 4-Personenhaushalte reicht.

Der folgenden Tabelle ist zu entnehmen, welche Quadratmetermieten sich bei vorgegebenen Belastungen von 30 % bruttokalt (bk) und 40 % bruttowarm (bw) für 1- bis 4-Personenhaushalte bei durchschnittlichen Wohnungsgrößen in Berlin und Einkommen entsprechend WBS 100 bis WBS 220 ergeben. Das Ergebnis zeigt um wieviel die Quadratmetermiete von WBS-Stufe zu WBS-Stufe bei einer festen, vorgegebenen Mietbelastung ansteigt.

Tab. 29: Mieten bei Mietbelastungsquoten von 30 % und 40 % für Einkommen entsprechend der WBS-Stufen³⁹

WBS-Stufe	100 %	140 %	160 %	180 %	220 %	durchschn. Wohnfläche m ²
1-P-HH	1.000 €	1.400 €	1.600 €	1.800 €	2.200 €	56,8
bei 30 % bk	5,28 €/m ²	7,39 €/m ²	8,45€/m ²	9,51 €/m ²	11,62 €/m ²	
bei 30 % nk	3,71 €/m ²	5,82 €/m ²	6,88 €/m ²	7,94 €/m ²	10,05 €/m ²	
bei 40 % bw	7,04 €/m ²	9,86 €/m ²	11,27 €/m ²	12,68 €/m ²	15,49 €/m ²	
bei 40 % nk	4,47 €/m ²	7,29 €/m ²	8,70 €/m ²	10,11 €/m ²	12,92 €/m ²	
2-P-HH	1.500 €	2.100 €	2.400 €	2.700 €	3.300 €/m ²	74,0
bei 30 % bk	6,08 €/m ²	8,51 €/m ²	9,73 €/m ²	10,95 €/m ²	13,38 €/m ²	
bei 30 % nk	4,51 €/m ²	6,94 €/m ²	8,16 €/ m ²	9,38 €/m ²	11,81 €/m ²	
bei 40 % bw	8,11 €/m ²	11,35 €/m ²	12,97 €/m ²	14,59 €/m ²	17,84 €/m ²	
bei 40 % nk	5,54 €/m ²	8,78 €/m ²	10,40 €/m ²	12,02 €/m ²	15,27 €/m ²	
3-P-HH	1.883 €	2.637 €	3.013 €	3.390 €	4.143 €	84,6
bei 30 % bk	6,68 €/m ²	9,35 €/m ²	10,68 €/m ²	12,02 €/m ²	14,69 €/m ²	
bei 30 % nk	5,11 €/m ²	7,78 €/m ²	9,11 €/m ²	10,45 €/m ²	13,12 €/m ²	

³⁹ Bei der Berechnung der Nettokaltmieten (nk) wurde einheitlich für kalte Betriebskosten pro m² 1,57 € und kalte plus warme Betriebskosten 2,57 € angesetzt. (Amt für Statistik Berlin – Brandenburg Mikrozensus 2022 Sondererhebung Wohnen).

bei 40 % bw	8,90 €/m ²	12,47 €/m ²	14,25 €/m ²	16,03 €/m ²	19,59 €/m ²	
bei 40 % nk	6,33 €/m ²	9,90 €/m ²	11,68 €/m ²	13,46 €/m ²	17,02 €/m ²	
4-P-HH	2.267 €	3.173 €	3.627 €	4.080 €	4.987 €	93,0
bei 30 % bk	7,31 €/m ²	10,24 €/m ²	11,70 €/m ²	13,16 €/m ²	16,09 €/m ²	
bei 30 % nk	5,74 €/m ²	8,67 €/m ²	10,13 €/m ²	11,59 €/m ²	14,52 €/m ²	
bei 40 % bw	9,75 €/m ²	13,65 €/m ²	15,60 €/m ²	17,55 €/m ²	21,45 €/m ²	
bei 40 % nk	7,18 €/m ²	11,08 €/m ²	13,03 €/m ²	14,98 €/m ²	18,88 €/m ²	

Ähnlich unbegründete Mietunterschiede ergeben sich auch, wenn im sozialen Wohnungsbau⁴⁰ eine für alle Haushaltsgrößen gleichhohe Belastungsquote angesetzt wird (zB. 30 %).

Tab. 30: Mieten/m² (bw) bei 30 %-Mietbelastung – alte Förderbestimmungen (m²)

WBS Einkommensklasse		100 %	140 %	180 %	220 %
1-P-HH	bei 30 % bw	6,00 €/m ²	8,40 €/m ²	10,80 €/m ²	13,20 €/m ²
2-P-HH	bei 30 % bw	6,92 €/m ²	9,69 €/m ²	12,46 €/m ²	15,23 €/m ²
3-P-HH	bei 30 % bw	7,06 €/m ²	9,89 €/m ²	12,71 €/m ²	15,54 €/m ²
4-P-HH	bei 30 % bw	7,56 €/m ²	10,58 €/m ²	13,60 €/m ²	16,62 €/m ²
5-P-HH	bei 30 % bw	7,79 €/m ²	10,91 €/m ²	14,03 €/m ²	17,15 €/m ²

Bei den alten Förderbestimmungen betrug der Unterschied für einen Einpersonenhaushalt und einem Fünfpersonenhaushalt jeweils mit einem Einkommen entsprechend 140 % WoFG §9 2,41 €.

Ein erster Schritt zu einer gleichartigen Belastung der verschiedenen Haushaltsgrößen wären abgestufte Belastungsquoten, bei denen gleiche Quadratmetermieten für alle Haushaltsgrößen entstehen. Dazu wurde für die einzelnen Haushaltsgrößen ermittelt, bei welchen Belastungsstufen gleiche Quadratmetermieten ergeben. Ausgangspunkt war eine Bruttokaltmietbelastung von 30 % für 1-Personenhaushalte.

Tab. 31: Gleichhohe Mieten pro Quadratmeter (nettokalt) für unterschiedliche Haushaltsgrößen bei gestaffelten Mietbelastungsquoten

HH-Größe	100 %	140 %	160 %	180 %	220 %	WBS-Stufe
1-P-HH	3,70 €/m ²	5,81 €/m ²	6,87 €/m ²	7,92 €/m ²	10,03 €/m ²	Miete/m ² bei 30 %
2-P-HH	3,70 €/m ²	5,81 €/m ²	6,87 €/m ²	7,92 €/m ²	10,03 €/m ²	Miete/m ² bei 26 %
3-P-HH	3,70 €/m ²	5,81 €/m ²	6,87 €/m ²	7,92 €/m ²	10,03 €/m ²	Miete/m ² bei 24 %
4-P-HH	3,70 €/m ²	5,81 €/m ²	6,87 €/m ²	7,92 €/m ²	10,03 €/m ²	Miete/m ² bei 22 %

Bei einer abgestuften Belastungsquote von 30 % für 1-Personenhaushalte bis zu 22 % für 4-Personenhaushalte bei augenblicklich durchschnittlichen Wohnflächen ergeben sich für alle Haushaltsgrößen gleiche Quadratmetermieten.

⁴⁰ Dies gilt entsprechend auch für den Mietzuschuss nach §2 WoG Bln.

5 Fazit

Der Berliner Mieterverein hat asum beauftragt, die vorhandenen Informationsquellen zu sichten und auszuwerten, um diejenigen Gruppen der Mieter:innen und der Wohnungssuchenden zu identifizieren, die von dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum am stärksten betroffen sind. Die Mietbelastungsfähigkeit der Berliner Haushalte ist Grundlage dafür, um die bisherige Wohnungspolitik zu evaluieren.

Der Mikrozensus Wohnen 2022 bietet die beste Möglichkeit, die aktuelle Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt und die Lage der Berliner Miethaushalte hinsichtlich ihrer Versorgung und ihren finanziellen Möglichkeiten differenziert zu analysieren.

Die Ergebnisse des Mikrozensus zeigen, dass mit ca. 520.000 von den 1.520.000 Mieterhaushalten mindestens ein Drittel der Berliner Mieterhaushalte ein Einkommensniveau hat, mit dem sie im gegenwärtigen Wohnungsmarkt ohne staatliche Hilfen nicht in der Lage sind, sich eine adäquate Wohnungsversorgung zu sichern. Auch wenn ein Teil von ihnen im noch günstigen Wohnungsmarktsegment wohnt, steigen auch dort mit jedem Mietspiegel die Mieten und wächst die Zahl der bedürftigen Haushalte, z.B. nachrückende Haushalte wie Auszubildende und junge Familien, für die es kaum Angebote gibt.

Anhand der tatsächlichen **Neubauaktivitäten** kann bereits gesagt werden, dass die reine Konzentration auf das Bauen weder quantitativ noch sozial für eine wesentliche Reduzierung der Probleme sorgen wird, denn die Angebotsmieten im Neubau sind von der Mehrheit der Berliner:innen nicht bezahlbar. Die Wohnungspolitik sollte sich deshalb der Regulierung der Mieten, dem Schutz des noch leistbaren Bestandes widmen, sowie sich im Neubau ganz ausdrücklich auf die Schaffung von WBS-fähigen Wohnungen konzentrieren.

Zudem müsste die soziale Zielgenauigkeit der Maßnahmen erhöht werden. Bei der Analyse der **Mietbelastungsquoten** zeigt sich, dass eine einheitliche Mietbelastungsquote, wie z.B. 30%, für kleine und große Haushalte der unterschiedlichen Mietzahlungsfähigkeit der Haushalte nicht gerecht werden kann. Große Haushalte können nur geringere Mietbelastungen verkraften als kleine. Hier müssen geringere Belastungsgrenzen angesetzt werden. Um die Ungleichgewichtigkeit zwischen kleinen und großen Haushalten auszugleichen, sollte z.B. im Wohnraumversorgungsgesetz eine nach Haushaltsgrößen abgestufte Mietbelastungsquote verwendet werden, die von 30% für 1-Personenhaushalte bis zu 22% für 4-Personenhaushalte reicht.

Beim Versuch, die Situation auf dem Wohnungsmarkt durch Senkung des **Wohnflächenverbrauchs** zu entspannen, sind Mietsteigerungen nicht das probate Mittel. Haushalte mit geringen Einkommen haben bereits jetzt bei sehr hohen Mietbelastungen einen geringen, weit unterdurchschnittlichen Wohnflächenverbrauch. Ihr Potenzial zur Wohnflächenreduktion ist ausgeschöpft. Mit steigenden Einkommen steigt der Wohnflächenverbrauch deutlich an, bei gleichzeitig stetig sinkenden Mietbelastungen. Bei der Neuvermietung größerer Wohnungen kommen deshalb immer häufiger kleine Haushalte mit hohem Einkommen zum Zug, während große Familien mit Kindern überwiegend überbelegt wohnen müssen.

Die Ausweitung der WBS-Berechtigung, die kürzlich vorgenommen wurde, verschärft die **Probleme der Konkurrenz** um bezahlbaren Wohnraum. Von den 1.520.000 Mieterhaushalten haben 934.000 ein Einkommen, das innerhalb der Berliner WBS-Stufen (bis 220% WoFG § 9) liegt. Damit haben 61,2% der Mieterhaushalte prinzipiell die Berechtigung, eine Sozialwohnung zu beziehen.

Infolge der Erweiterung der WBS-Berechtigung (180 – 220% WoFG § 9) durch den Berliner Senat hat sich der Kreis der Sozialwohnungsberechtigten um 235.000 Mieterhaushalte (14% aller Haushalte) um ein Drittel vergrößert. Das Einkommen der Haushalte, die für den Bereich des WBS 220 in Frage kommen, liegt, gemessen an dem Berliner Durchschnitt, auf mittlerem bis leicht überdurchschnittlichem Niveau. Unter ihnen sind überdurchschnittlich viele Zwei- und Dreipersonenhaushalte. Haushalte mit Arbeitseinkommen, die bei der Begründung der Erweiterung angeführt wurden (wie Pflegekräfte, Polizeibeamte u.ä.), gehören, abhängig von ihrer Haushaltskonstellation, nicht sehr häufig dazu.

Beschäftigte mit **Teilzeiteinkommen** sind auch vor der Ausweitung überwiegend bereits WBS-berechtigt gewesen. Die Einkommen der Mehrpersonenhaushalte mit Kind(ern) überschreiten die Grenze von des WBS 180 nur, wenn der Haushalt über mehrere Einkommen verfügt und damit ein zumindest durchschnittliches Einkommensniveau hat. Es ist bei einer ausbleibenden Intensivierung des Neubaus sozial gebundener Wohnungen zu befürchten, dass diese Erweiterung des belegungsberechtigten Personenkreises es für ärmere Haushalte zusätzlich erschwert, im ohnehin knappen Sozialwohnungsbestand eine Wohnung zu finden.

6 Glossar

Mikrozensus Wohnen 2022: Im Rahmen der jährlichen Mikrozensususerhebung (1%-Stichprobe) des Statistischen Bundesamtes wird alle vier Jahre vertieft zum Wohnen befragt. Die Ergebnisse von 2022 werden zurzeit ausgewertet und veröffentlicht. Die große Zahl befragter Personen führt in Verbindung mit einer gleichmäßigen Verteilung der Befragten im Stadtraum und mit einer Auskunftspflicht zu einer besonders hohen Datenqualität. Die übliche Über- und Unterrepräsentation bestimmter Gruppen findet kaum statt. Anders als bei Daten, die beispielsweise von Internetportalen bereitgestellt werden und nur einen kleinen Teil des Angebots abdecken, erfasst die Haushaltsbefragung außerdem tatsächlich gezahlte Mieten. Abrufbar als: Wohnen in Deutschland. Hrsg: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024. [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/wohnen-in-deutschland-5122125229005.xlsx? blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/wohnen-in-deutschland-5122125229005.xlsx?blob=publicationFile)

Äquivalenzeinkommen: Es handelt sich um ein bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen. Die Grundlage bildet das Haushaltseinkommen. Wie bei einem Pro-Kopf-Einkommen werden die Einkommen unterschiedlich großer Haushalte vergleichbar gemacht, indem die Größe des Haushalts berücksichtigt wird. Dabei wird aber beachtet, dass größere Haushalte sowie Haushalte mit Kindern durch das gemeinsame Wirtschaften gewisse Einspareffekte haben. Das Haushaltseinkommen eines Paares wird beispielsweise nicht durch zwei (2 Personen) geteilt, sondern durch 1,5 (1,0 für die erste Person + 0,5 für jede weitere Person ab 14 und + 0,3 für jede weitere Person unter 14). Ein Haushaltseinkommen von 3000 € netto eines Paares ergibt so ein Äquivalenzeinkommen von 2.000 €.

Der Median des Äquivalenzeinkommens ist die Grundlage zur Einordnung der Haushaltseinkommen. Nach Auswertung des Mikrozensus beträgt er 2.036 Euro.

Das bedeutet für die im Bericht Grenzen folgende Haushaltseinkommen

Tab. 31: Haushaltseinkommen, die sich für verschiedene Haushaltsgrößen aus dem Äquivalenzeinkommen ergeben⁴¹

	Armuts- gefährdet 60%	Median	Reich 200%
1-P-HH	1.222,00	2.036,00	4.072,00
2-P-HH	1.833,00	3.054,00	6.108,00
3-P-HH	2.199,60	3.664,80	7.329,60
4-P-HH	2.810,60	4.682,80	9.365,60
5-P-HH	3.177,20	5.293,60	10.587,20

Armutsgefährdung: Armut wird vom Statistischen Bundesamt und den statistischen Landesämtern in mehreren Stufen bestimmt. Als Orientierung gilt das Medianeinkommen im Bund beziehungsweise im Bundesland. Unterhalb der Armutsschwelle lebt, wer maximal 50 % dieses Medianwerts zur Verfügung hat. Als armutsgefährdet gilt, wer mit bis zu 60 % des Medianwerts wirtschaftet. Haushalte, die über bis zu 70 % des Medianwerts verfügen, gelten als armutsnah. Als Grundlage dient das Äquivalenzeinkommen. Nachzulesen unter [Armutsgefährdungsquote Definition - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](#)

⁴¹ Bei Zwei-Personenhaushalten wurden 2 Erwachsene, ab 3 Personen 2 Erwachsene plus Kind(er) unter 15, bei 4 und 5-Pers.HH ein Kind ab 15 Jahre gerechnet.

Medianeinkommen / mittleres Einkommen: Der Median teilt die Verteilung der Haushalte in zwei Hälften: Eine Hälfte hat mehr Einkommen zur Verfügung, eine weniger. Er unterscheidet sich vom Durchschnitt, bei dem alle Einkommen aufsummiert und durch die Zahl der Haushalte geteilt werden. Der Durchschnitt ist anfällig für Ausreißer und schiefe Verteilungen, wie sie beim Einkommen häufig sind: Es gibt wenige, hohe Einkommen, die den Durchschnitt deutlich nach oben ziehen. Es ist nicht unüblich, dass ein statistisch errechnetes Durchschnittseinkommen nur von 20 % oder 30 % der Bevölkerung erreicht wird. Der Median ist für solche Ausreißer nicht anfällig gibt mehr Aufschluss über das allgemeine Einkommensniveau.

Mietbelastung: Angegeben wird, welcher Anteil des Haushaltseinkommens für die Miete aufgewendet wird. Das Amt für Statistik Berlin Brandenburg nutzt dafür in der Regel die Bruttokaltmiete – also die Grundmiete inklusive der ‚kalten‘ Nebenkosten. Andere Institutionen orientieren sich lediglich an der Nettokaltmiete (also der Grundmiete) oder beziehen über die Bruttowarmmiete auch die Heiz- und Warmwasserkosten mit ein. Aus Perspektive der Mietenden ist diese letzte Option naheliegend, da sie berücksichtigt, was tatsächlich für die Wohnung gezahlt wird. Weil bei der Kaltmiete weniger Kosten berücksichtigt sind, fallen auch die mit ihr berechneten Mietbelastungsquoten geringer aus.

Miete (brutto / netto / kalt / warm): Die Miete lässt sich in verschiedene Bestandteile zerlegen. Wird nur die Grundmiete ohne jegliche Nebenkosten berücksichtigt, spricht man von der Nettokaltmiete. Kommen regelmäßige ‚kalte‘ Nebenkosten (auch: Betriebskosten) wie etwa ein Hausmeisterdienst hinzu, spricht man von der Bruttokaltmiete. Die Bruttowarmmiete berücksichtigt zuletzt auch Kosten für Heizung und Warmwasser. Sie reflektiert am ehesten das, was Mietende tatsächlich zahlen. Weitere wohnungsbezogene Kosten wie Strom, TV oder Internet sind in dieser Definition nicht Teil der Miete. In der Praxis kommt es aber vor, dass sie über Pauschalmietten in die Miete eingehen.

Wohnberechtigungsschein (WBS): Wer über ein niedriges Einkommen verfügt, kann einen Wohnberechtigungsschein beantragen und sich damit auf eine belegungsgebundene Wohnung bewerben. Diese Wohnungen unterliegen in der Regel auch einer Mietpreisbindung und werden umgangssprachlich als Sozialwohnungen bezeichnet. In der Praxis können Mietpreis- und Belegungsbindungen unterschiedliche Ursprünge und Details haben. Für diese Untersuchung ist nicht maßgeblich, wer tatsächlich einen WBS beantragt hat, sondern wer auf Grund des Einkommens dazu berechtigt wäre. Die Einkommensgrenze für einen WBS ist durch das Bundesgesetz festgelegt und passt sich wie das Äquivalenzeinkommen der Größe und Struktur der Haushalte an. Wer diese Grenze unterschreitet, kann einen WBS der Stufe 100 erhalten, was für 100 % der Einkommensgrenze steht. Die Bundesländer haben weitere Stufen hinzugefügt, unter anderem WBS 140, 180 und 220, sodass auch Menschen mit höheren Einkommen (z.B. 140 % der Einkommensgrenze) eine Berechtigung erhalten können. Oft ist dies auch mit höheren Mietstufen verbunden. Die bundeseinheitlichen Einkommensgrenzen sind in § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) festgelegt.