

# Vergleich der sozialen und mietenpolitischen Auswirkungen von Kriterien als Voraussetzung für eine Mietreduzierung im Rahmen eines Mietendeckels (sg, 8.9.19)

## Zentrale Ergebnisse

Im Rahmen des geplanten Mietendeckels sollen Bestimmungen festgelegt werden, nach denen Mieter ihre aktuelle Miete reduzieren lassen können, wenn diese aus sozialen Gründen als zu hoch angesehen werden muss. Dabei sind mehrere Kriterien in der Diskussion, die den Kreis der Haushalte bestimmen sollen, die durch die Bestimmungen begünstigt werden.

### Kriterien:

1. Die Mietbelastung der Nettokaltmiete liegt über 30%.
2. Die Mietbelastung der Bruttowarmmiete liegt über 30%.
3. Der Haushalt hat ein Einkommen unterhalb der Einkommensgrenze von 140% § 9 WoFG (WBS Berechtigung)

Im Folgenden soll geprüft werden, welche Anteile der Berliner Mieterschaft durch die o.g. Kriterien jeweils in den Kreis der Begünstigten einbezogen würden und welche sozialen Merkmale die jeweiligen betroffenen Gruppen haben.

Als ein weiteres einschränkendes Kriterium für die Berechtigung zur Mietabsenkung soll festgelegt werden, dass die Mieten nur für den Teil der Wohnung abgesenkt werden sollen, deren Größe nicht die im § 2 Absatz 2 Satz 1 des Wohnraumgesetzes von Berlin (in der aktuellen Fassung) festgelegte Quadratmeterzahl übersteigt.

Im Folgenden werden daher die Gruppen getrennt dargestellt, die die festgelegten Größen nicht übersteigen bzw. übersteigen.

### Datengrundlage und Repräsentativität:

Die Datei, die als Grundlage für die genannten Überprüfungen genutzt wurde, besteht aus 3.543 in Umfragen gewonnen Datensätzen, die zusammengestellt wurden, um die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu spiegeln. Das Stichjahr ist 2018. 2.995 Datensätze stammen von Mieterhaushalten, die für die Berechnungen genutzt wurden.

Die Repräsentativität lässt sich an zwei Werten prüfen, die für diese Untersuchung zentral sind,

- das mittlere Einkommensniveau (m des Äquivalenzeinkommens) der Datei beträgt 1.600 €. Der Mikrozensus 2018 (Amt für Statistik Berlin) weist 1.673 € aus, eine Abweichung von 4%.
- die durchschnittliche Quadratmetermiete liegt mit 6,72 € genau auf dem Niveau der Durchschnittsmiete des letzten Mietspiegels 2019, die ebenfalls 6,72 € betrug.

Wir gehen daher davon aus, dass die im Rahmen dieser Untersuchung berechneten Größenordnungen verlässlich sind. Fehlerspielräume von 5% des jeweiligen Wertes sollten berücksichtigt werden. Bei der Wertung wird daher darauf geachtet, ob die Ergebnisse unter Berücksichtigung der Fehlerspielräume signifikant sind.

### Mietbelastung der Nettokaltmiete über 30%

Ein Fünftel aller Mieter (20%) hat eine Nettokaltmietbelastung von 30% und mehr. Sie haben ein sehr geringes Einkommensniveau, zwei Fünftel sind armutsgefährdet. Allerdings haben auch knapp 10% der Haushalte ein Einkommen über dem Berliner Durchschnittsniveau.

Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist deutlich überdurchschnittlich, der der Haushalte mit Kindern etwas unterdurchschnittlich.

Die Mieten pro m<sup>2</sup> liegen mit 7,67 € knapp ein Euro über dem Mietspiegeldurchschnitt 2019. Allerdings liegt dies zum Teil an dem hohen Anteil kleiner Wohnungen, die ja einen höheren Quadratmeterpreis haben.

Die Wohnfläche pro Person ist für Mieterhaushalte hoch (40 m<sup>2</sup>), überdurchschnittlich, allerdings ist auch dies ein Ergebnis des hohen Anteils an Einpersonenhaushalten, die durchschnittlich mehr Wohnfläche haben.

### **Über 30% nettokalt in zu großen Wohnungen**

12% aller Mieter hat eine Nettokaltmietbelastung von 30% und mehr, wohnt aber in zu großen Wohnungen. Ihr Einkommensniveau ist etwas höher als das der ersten Gruppe. Ein Drittel ist armutsgefährdet und gut 10% haben ein überdurchschnittliches Einkommensniveau.

Die Mieten sind ebenfalls überdurchschnittlich hoch (7,31 €/m<sup>2</sup>), allerdings niedriger als bei der ersten Gruppe.

Damit umfasst die Gruppe diejenigen mit einer Mietbelastung von über 30%, die nicht in zu großen Wohnungen leben, lediglich knapp 10%.

### **Fazit zu 30% nettokalt**

Insgesamt könnten ein Fünftel der Mieter in diese Gruppe fallen. Der Anteil der Mieter, die uneingeschränkt von einer Regelung profitieren würde ist aber deutlich geringer, knapp 10%. Allerdings ist der Anteil der Mieter hoch, deren Mieten über den angedachten Obergrenzen liegen und dann eine Reduzierung beantragen könnten.

Als Nachteil für die öffentliche Vermittelbarkeit stellt die Tatsache dar, dass ein relevanter Teil der berechtigten Haushalte, ein überdurchschnittliches Einkommen hat.

### **Mietbelastung der Bruttowarmmiete über 30%**

48% aller Mieter hat eine Bruttowarmmietbelastung von 30% und mehr. Sie haben ein geringes Einkommensniveau, aber höher als das bei 30% nettokalt. Ein Drittel ist armutsgefährdet. Allerdings haben auch knapp 15% der Haushalte ein Einkommen über dem Berliner Durchschnittsniveau.

Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist überdurchschnittlich, der der Haushalte mit Kindern leicht unterdurchschnittlich.

Die Mieten pro m<sup>2</sup> liegen mit 6,99 € ca. 0,25 Euro über dem Mietspiegeldurchschnitt 2019. Auch in diesem Fall kann dies an dem etwas höheren Anteil kleiner Wohnungen liegen, die ja einen höheren Quadratmeterpreis haben.

Die Wohnfläche pro Person ist für Mieterhaushalte durchschnittlich (37 m<sup>2</sup>).

### **Über 30% bruttowarm in zu großen Wohnungen**

23% aller Mieter hat eine Nettokaltmietbelastung von 30% und mehr, wohnt aber in zu großen Wohnungen. Ihr Einkommensniveau ist etwas höher als das der vorigen Gruppe. Ein Sechstel ist armutsgefährdet und 20% haben ein überdurchschnittliches Einkommensniveau.

Die Mieten sind mit 6,65 €/m<sup>2</sup>) durchschnittlich.

Damit umfasst die Gruppe diejenigen mit einer Mietbelastung von über 30%, die nicht in zu großen Wohnungen leben, ca. 25%.

## **Fazit zu 30% bruttowarm**

Der Gesamtumfang beinhaltet etwa die Hälfte aller Mieter. Der Anteil der Mieter, die uneingeschränkt von einer Regelung profitieren würde, ist aber deutlich geringer, etwa ein Viertel.

Als Nachteil für die öffentliche Vermittelbarkeit stellt die Tatsache dar, dass ein relevanter Teil der berechtigten Haushalte ein überdurchschnittliches Einkommen hat.

## **Einkommen unterhalb der Einkommensgrenze von 140%**

Zwei Fünftel der Mieter (40%) hat ein Einkommen unter 140% der WBS-Grenzen. Sie haben das niedrigste Einkommensniveau aller hier untersuchten Gruppen. Zwei Fünftel sind armutsgefährdet. Aufgrund der definierten Einkommensgrenze hat kein Haushalt ein Einkommen über dem Berliner Durchschnittsniveau.

Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist leicht unterdurchschnittlich, der der Haushalte mit Kindern durchschnittlich.

Die Mieten pro m<sup>2</sup> liegen mit 6,33 € ca. 0,40 Euro unter dem Mietspiegeldurchschnitt 2019.

Die Wohnfläche pro Person ist für Mieterhaushalte gering (31 m<sup>2</sup>).

## **Unterhalb der Einkommensgrenze von 140% in zu großen Wohnungen**

17% aller Mieter hat ein Einkommen unterhalb der Einkommensgrenze von 140%, wohnt aber in zu großen Wohnungen. Ihr Einkommensniveau ist minimal höher als das der vorigen Gruppe. Ein Drittel ist armutsgefährdet und kein Haushalt hat ein überdurchschnittliches Einkommensniveau.

Die Mieten sind mit 5,72 €/m<sup>2</sup> sehr gering. Das erklärt, warum Haushalte mit den geringen Einkommen überhaupt größere Wohnungen bezahlen können.

Damit umfasst die Gruppe diejenigen mit einer Mietbelastung von über 30%, die nicht in zu großen Wohnungen leben, ca. 25%.

## **Fazit zu Einkommen bis 140 % WBS**

Der Gesamtumfang beinhaltet etwa zwei Fünftel aller Mieter. Der Anteil der Mieter, die uneingeschränkt von einer Regelung profitieren würde ist aber geringer, etwa ein Viertel.

Als Vorteil für die öffentliche Vermittelbarkeit stellt die Tatsache dar, dass alle berechtigten Haushalte ein deutlich unterdurchschnittliches Einkommen haben.

## **Zusatzauswertung zu Einkommen zwischen 140 und 180% der WBS-Grenzen**

Die Festlegung der Einkommensgrenzen im Wo FG ist bereits 2001 erfolgt. Seither haben sich die Nominaleinkommen der Haushalte deutlich erhöht, ohne dass sich die Realeinkommen in ähnlicher Weise entwickelt haben.. Es erscheint uns daher naheliegend, diese Entwicklung durch den höheren Prozentsatz des ursprünglichen Wo FG-Werts auszugleichen, der in Berlin auch bei dem Zugang zu Wohnungen des 2. Förderweges Berücksichtigung findet, bis zu 180%.

## **Einkommen zwischen 140 und 180%**

Gut 10% der Mieter (13%) gehört zu dieser Gruppe. Sie haben ein leicht unterdurchschnittliches Einkommensniveau. Aufgrund der definierten Einkommensgrenze hat ein sehr geringer Teil ein Einkommen über dem Berliner Durchschnittsniveau.

Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist sehr hoch, der der Haushalte mit Kindern überdurchschnittlich.

Die Mieten pro m<sup>2</sup> liegen mit 6,69 € auf dem Durchschnittsniveau des Mietspiegels 2019.

Die Wohnfläche pro Person ist für Mieterhaushalte durchschnittlich (36 m<sup>2</sup>).

### Einkommen zwischen 140 und 180% in zu großen Wohnungen

7% aller Mieter hat ein Einkommen zwischen 140 und 180%, wohnt aber in zu großen Wohnungen. Ihr Einkommensniveau ist auf dem gleichen Niveau wie das der vorigen Gruppe

Die Mieten liegen mit 6,24 €/m<sup>2</sup> 0,50 € unter dem Durchschnitt.

Damit umfasst die Gruppe mit einem Einkommen zwischen 140 und 180%, die nicht in zu großen Wohnungen leben, ca. 7%.

### Fazit zu Einkommen zwischen 140 und 180% WBS

Der Gesamtumfang ist relativ klein und beinhaltet gut ein Zehntel aller Mieter. Der Anteil der Mieter, die uneingeschränkt von einer Regelung profitieren würde, ist noch geringer, und beträgt nur gut 5%.

Ein kleiner Teil der berechtigten Haushalte hat ein leicht überdurchschnittliches Einkommen.

Kriterium	Gesamtumfang Anteil an allen Mieterhaushalten	Anteil HH in zu großen Wohnungen	Anteil voll berechtigter HH	Anteil HH mit überdurchschnitt- lichem Einkommen
Über 30% nettokalt	20%	12%	8%	7%
Über 30% bruttowarm	48%	23%	25%	13%
Einkommen unter 140 %	40%	17%	23%	-
Einkommen zwischen 140 und 180%	13%	7%	7%	4%