

# Sozialer Wohnraumversorgungsbedarf in Berlin

Studie im Auftrag:

**DIE LINKE. Fraktion im Abgeordnetenhaus von Berlin**

Autor: Dr. Andrej Holm

Unterstützung bei den statistischen Auswertungen: Maik Hamjediers

Stand: 18.05.2016

# Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung.....	3
1 Anlass und Ziel der Studie .....	5
2 Sozialer Wohnraumbedarf in Berlin .....	7
2.1 Wohnversorgungsquote.....	7
2.2 Struktur des Wohnungsbestandes .....	12
2.3 Struktur der Datenlage zur Analyse der Wohnungsversorgung.....	14
2.4. Angemessenheit und Leistbarkeit von Wohnkosten .....	18
3 Angemessene Wohnungen im Bestand .....	34
4 Leistbare Wohnungen im Bestand .....	43
4.1 Leistbare Wohnungen für Haushalte mit Durchschnittseinkommen.....	43
4.2 Leistbare Wohnungen für Haushalte mit 80 Prozent des Durchschnittseinkommens .....	45
4.3 Leistbare Wohnungen für armutsgefährdete Haushalte mit 60 Prozent des Durchschnittseinkommens.....	47
4.4. Zusammenfassung Leistbarkeit.....	50
5. Angebotslage angemessener Wohnungen.....	53
5.1 Entwicklung der Wohnungsangebote .....	53
5.2 Entwicklung Angebotsmietpreise.....	57
5.3 Angemessene Wohnungsangebote in Berlin .....	63
Quellen .....	69
Gesetze, Ausführungsvorschriften und Verordnungen.....	70
Anhang .....	72

## Zusammenfassung

Die Studie *“Sozialer Wohnraumversorgungsbedarf in Berlin“* untersucht die Lage der sozialen Wohnversorgung in Berlin. Ausgehend von vorhandenen Bestands- und Angebotsdaten des Berliner Wohnungsmarktes wurde der Bedarf an angemessenen und leistbaren Wohnungen für 350.000 Haushalte im Transferleistungsbezug und weitere 300.000 Haushalte mit geringen Einkommen (ohne Transferleistungen) ermittelt und dem verfügbaren Bestand sowie dem Angebot an preiswerten Wohnungen gegenübergestellt.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- **Absoluter Wohnungsmangel von 125.000 Wohnungen.** Die in den letzten Jahren dramatisch gesunkene Wohnversorgungsquote von unter 95 Prozent verweist auf einen absoluten Wohnungsmangel in der Stadt. Das rechnerische Wohnungsdefizit beträgt schon jetzt (ohne die Prognose künftiger Bevölkerungsentwicklungen) über 100.000 Wohnungen. Hinzu kommen mindestens 25.000 Wohnungen die für die mittel- und langfristige Unterbringung der Geflüchteten in Berlin benötigt werden.
- **Zusatzbedarf von 110.000 altersgerechten und barrierefreien Wohnungen.** Um den demografischen Entwicklungen gerecht zu werden und auch die Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen angemessen mit Wohnungen zu versorgen, werden durch Neu- oder Umbau mindestens 110.000 zusätzliche altersgerechte und barrierefreie Wohnungen in Berlin benötigt.

- **55.000 angemessene Wohnungen fehlen im Bestand.** Unter Berücksichtigung der allgemeinen Nachfrage nach preiswerten Mietwohnungen fehlen für die ausreichende Versorgung der 350.000 Bedarfsgemeinschaften im SGB II und SGB XII etwa 55.000 angemessene Mietwohnungen im Bestand.
- **Weniger als 10.000 angemessene Wohnungsangebote im Jahr 2015:** Die Zahl der Onlineangebote von Mieten unterhalb der Bemessungsgrenzen der Angemessenheit hat sich von über 103.000 im Jahr 2007 auf nur noch 9.575 Angebote im Jahr 2015 verringert. Der Angebotsmarkt hat weite Teile Berlins in eine Hartz-IV-freie Zone verwandelt.
- **Fehlbestand von über 130.000 preisgünstigen Wohnungen für Geringverdiener.** Für die insgesamt knapp 300.000 Haushalte mit Einkommen unterhalb von 80 Prozent des Berliner Durchschnitts, die keine Transferleistungen erhalten, gibt es nicht genügend leistbare Wohnungen. Es fehlen unter den derzeitigen Einkommensverhältnissen in der Stadt mindestens 130.000 kleine Wohnungen zu Nettokaltmieten von nicht mehr als 200 Euro.
- **Zusatzbedarf von 25.000 preisgünstigen Wohnungen für Geflüchtete.** Um den absehbaren Bedarf zur Unterbringung von Geflüchteten sicherzustellen werden weitere 25.000 preiswerte Wohnungen in der Stadt benötigt.

## 1 Anlass und Ziel der Studie

Die Fragen der Wohnungsversorgung sind in Berlin ein zentrales Thema der Stadtpolitik. Angesichts wachsender Bevölkerungszahlen und steigender Mietpreise haben insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen erhebliche Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Verschiedene wohnungspolitische Akteure diskutieren seit einigen Jahren über geeignete Lösungen für die Wohnungskrise der Stadt, doch eine detaillierte Analyse des sozialen Wohnversorgungsbedarfs wurde bisher noch nicht erarbeitet. Die vorliegende Studie versucht diese Lücke zu schließen und Auskunft über die Versorgungslage und den Versorgungsbedarf für Haushalte mit geringen Einkommen in Berlin zu geben.

Unterschieden wird in der Analyse zwischen angemessenen und leistbaren Wohnungen. Während die etwa 350.000 Haushalte im Geltungsbereich des SGB II und SGB XII auf „angemessene“ Wohnungen im Sinne der Festlegungen der AV Wohnen zu den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft angewiesen sind, ist für die anderen 300.000 Haushalte mit deutlich unterdurchschnittlichen Einkommen die „Leistungsfähigkeit“ der Wohnkosten im Verhältnis zu ihren Einkommen entscheidend für die Wohnungsversorgung. Ziel der Studie ist es, durch eine Gegenüberstellung der notwendigen Bedarfe mit dem verfügbaren Bestand und Angebot angemessener und leistbarer Wohnungen den Versorgungsstand und den Bedarf der Sozialen Wohnraumversorgung zu analysieren.

Im Zentrum der Studie stehen insbesondere folgende Fragen:

a) Wie viele "angemessene" und „leistbare“ Wohnungen gibt es im Bestand? Die Auswertung erfolgt unter Berücksichtigung der verschiedenen Haushaltsgröße nach Baualter, und Lageeinordnung, so dass für jedes Mietspiegelfeld die Anzahl der "angemessenen" und „leistbaren“ Wohnungen ausgewiesen werden kann. Um die fehlenden Daten zur tatsächlichen Verteilung der Betriebs- und Heizkosten zu kompensieren, erfolgt die Darstellung in Minimal-Maximal-Korridoren. Ergänzend zur der Auswertung der Mietspiegeldaten werden die vorhandenen Informationen zum Versorgungsbeitrag des sozialen Wohnungsbaus in Berlin zusammenfassend dargestellt und die Versorgungs- und Bedarfsanalyse einbezogen. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in Text, Tabellenanhang und grafischer Visualisierung.

b) Wie viele "angemessene" Wohnungen gibt es im Bereich der Wohnungsangebote? Die Auswertung erfolgt auf der Basis verschiedener Wohnungsmarktberichte und Sonderauswertungen von Wohnungsangeboten. Eine Ausweisung der angemessenen Wohnungsange-

bote erfolgt auch hier auf der Basis von Nettokaltmieten. Die Berücksichtigung von Betriebs- und Heizkosten erfolgt analog zur Bestandsanalyse in Form von Minimal-Maximal-Korridoren. Ergänzend werden die vorliegenden Informationen zur Vermietung durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zusammenfassend dargestellt und in die Versorgungs- und Bedarfsanalyse einbezogen. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in Text, Tabellenanhang und grafischer Visualisierung

c) Welche räumlichen Differenzierungen weist der Berliner Wohnungsmarkt auf? Auf der Basis der Angebotsmieten werden die Einzelindikatoren Angebotsvolumen, Angebotspreise und Verhältnis von Miet- und Eigentumswohnungen als räumliche Cluster der Angebotsstrukturen dargestellt. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in Text, Tabellenanhang und kartografischer Visualisierung.

## 2 Sozialer Wohnraumbedarf in Berlin

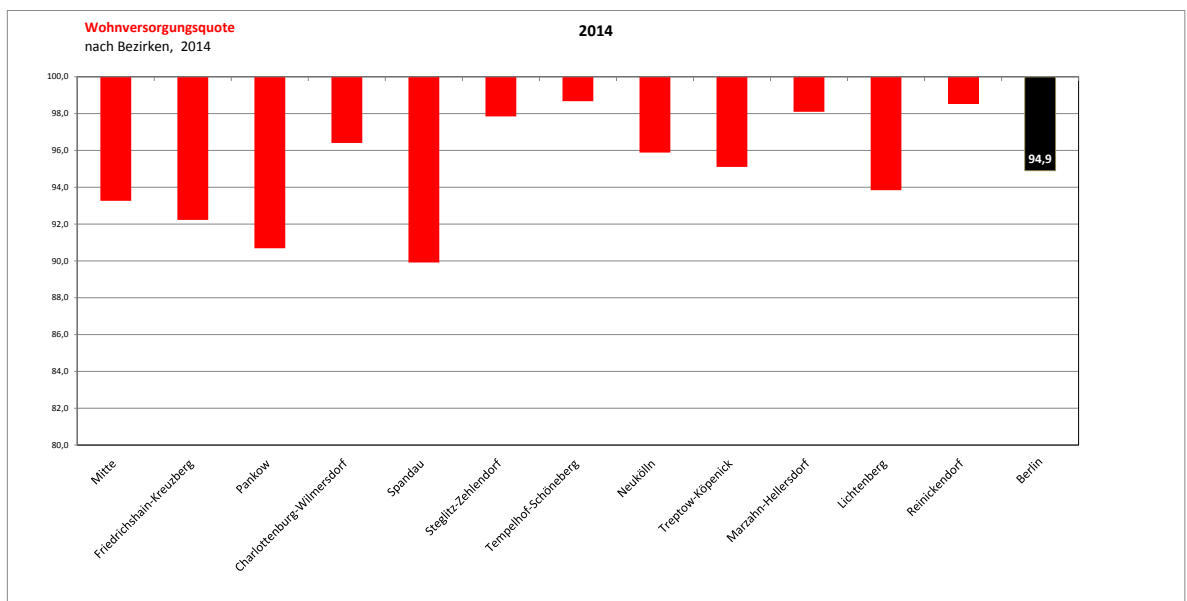
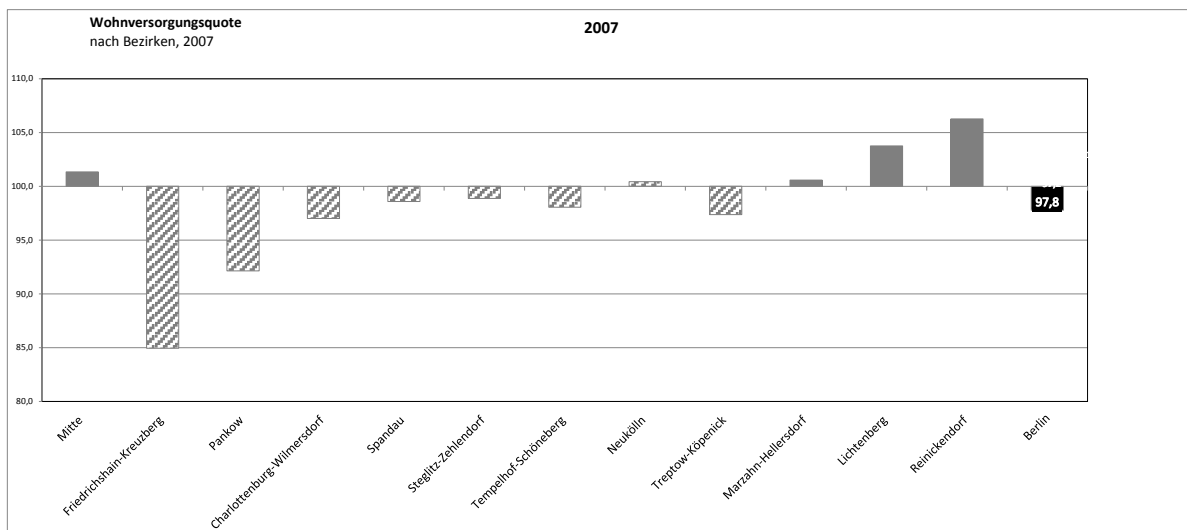
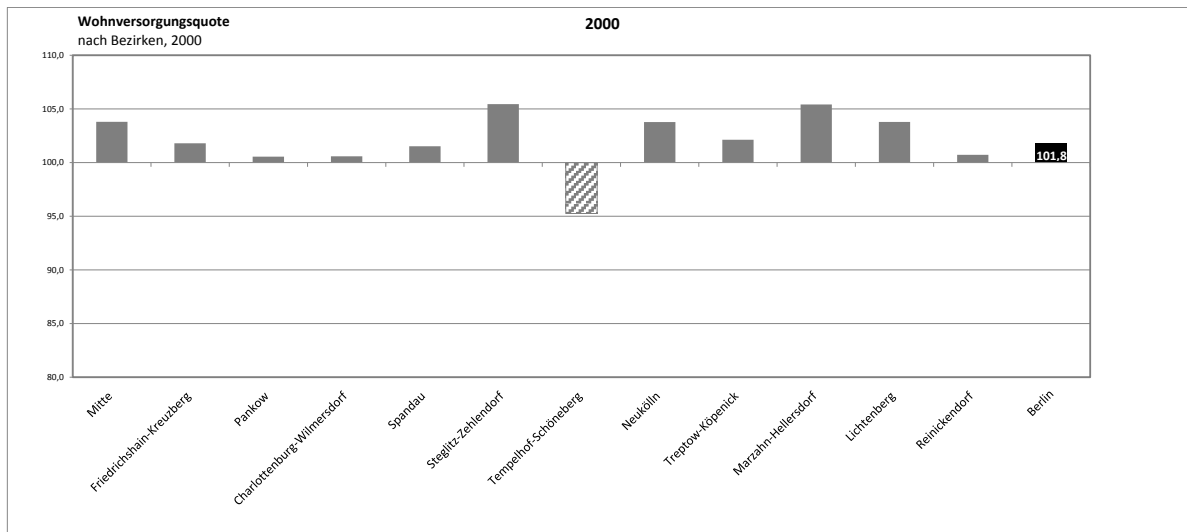
Die Qualität der Wohnungsversorgung der Bevölkerung lässt sich in zwei verschiedenen Dimensionen überprüfen. Die *Wohnversorgungsquote* gibt das Verhältnis von Wohnungsnachfrage und Wohnungsbestand wieder und zeigt an, wie viele Wohnungen den Haushalten in einer Stadt zur Verfügung stehen. Die *soziale Wohnungsversorgung* berücksichtigt die Einkommenssituation der Haushalte und stellt das Verhältnis von Bedarf und Angebot leistbarer Wohnungen für verschiedene Einkommensgruppen dar.

### 2.1 Wohnversorgungsquote

Die Wohnungsversorgung gilt als entspannt, wenn die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen größer ist, als die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte. Aus einer wohnungswirtschaftlichen Perspektive wird dabei von einer notwendigen Leerstandrate von 2 bis 3 Prozent ausgegangen, um die Volatilität des Marktes zu gewährleisten (Kofner 2004: 115).

Die Versorgungslage in Berlin hat sich durch das Missverhältnis von geringer Neubautätigkeit und Bevölkerungswachstum deutlich zu Ungunsten der Nachfrageseite verschoben. Noch im Jahr 2000 zeigen die Daten für fast alle Bezirke einen deutlichen Wohnungsüberhang. Die etwa 1,82 Millionen Haushalte konnten auf 1,86 Millionen Wohnungen zurückgreifen und die Wohnversorgungsquote lag mit einem Wohnungsüberhang von über 30.000 Wohnungen bei fast 102 Prozent. Bis zum Jahr 2007 setzte sich eine polarisierte Struktur durch, in der neben Mitte vor allem die äußeren Bezirke noch ein positives Verhältnis von Wohnungsangebot und Nachfrage aufwiesen, während insbesondere in Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf die Zahl der Haushalte die Anzahl der Wohnungen deutlich überstieg. Für die gesamte Stadt mussten nun 1,94 Millionen Haushalte mit 1,89 Millionen Wohnungen versorgt werden. Das Wohnungsdefizit betrug mehr als 50.000 Wohnungen und die Wohnversorgungsquote fiel auf 97 Prozent. Die Versorgungslage verschärfte sich bis zum Jahr 2014 und das Missverhältnis von Nachfrage und Angebot (mit der Ausnahme von Reinickendorf) breitete sich auf alle Berliner Bezirke aus. Das gesamtstädtische Verhältnis von Angebot und Nachfrage sank auf 94,4 Wohnungen je 100 Haushalte. Der inzwischen auf 1,96 Millionen angewachsenen Zahl der Haushalte standen Ende 2014 lediglich 1,86 Millionen Wohnungen gegenüber – ein Defizit von über 100.000 Wohnungen.

Grafik 1: Wohnversorgungsquote in Berlin nach Bezirken, 2000 bis 2014



Quellen: Investitionsbank Berlin 2003; 2014, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015a und eigene Berechnung (cc-by-nc)



Dieser drastische und bezirksübergreifende Einbruch der Wohnversorgungsquote verweist auf ein massives Defizit von Wohnungen in der Stadt. Die zuständige Senatsverwaltung geht im Stadtentwicklungsplan Wohnen davon aus, dass bis zum Jahr 2025 mindestens 137.000 neue Wohnungen benötigt werden (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2014a). Angesichts der aktuellen Bevölkerungsgewinne durch ein positives Außenwanderungssaldo von ca. 40.000 Personen pro Jahr scheint die Prognose längst überholt.

Zusätzlichen Wohnungsbedarf gibt es insbesondere durch den gestiegenen Versorgungsauftrag für die in Berlin untergebrachten Flüchtlinge. Nach Angaben der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales erhielten mit Stand vom Oktober 2015 knapp unter 40.000 Personen in über 23.000 Bedarfsgemeinschaften Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Die Unterbringung erfolgte zu fast 80 Prozent dezentral (ca. 31.000 Personen). Etwa 15 Prozent der Leistungsempfänger/innen lebten zum Untersuchungszeitraum in Gemeinschaftsunterkünften (ca. 6.000 Personen) und auf die Aufnahmeeinrichtungen entfielen nur 5 Prozent (knapp 2.000 Personen). Unter der Annahme eines ähnlichen Verteilungsschlüssels der Unterbringung bedeutet dies für die Bedarfsgemeinschaften, dass etwa 20.000 Bedarfsgemeinschaften bereits dezentral untergebracht sind, etwa 2.350 in Gemeinschaftsunterkünften sowie etwa 1.230 Bedarfsgemeinschaften in den Aufnahmeeinrichtungen leben.

*Tabelle 1: Unterbringung von Geflüchteten in Berlin (Stand: Oktober 2015)*

	Grundleistungen (§3 AsylbLG)	Hilfe zum Lebensunterhalt (§2 AsylbLG)	Besondere Leistungen nach AsylbLG	Gesamt	Anteil in Prozent
<b>Leistungsempfänger/innen</b>	32.328	7.002	26	<b>39.006</b>	100
<i>davon in Aufnahmeeinrichtung</i>	1.712	310	n.n.	1.979	5,3
<i>davon in Gemeinschaftsunterkunft</i>	3.271	2.902	n.n.	6.026	10,1
<i>davon dezentrale Unterbringung</i>	27.345	3.790	n.n.	30.975	84,6
<b>Bedarfsgemeinschaften</b>	23.224		(16)	<b>23.240</b>	
<i>davon in Aufnahmeeinrichtung</i>				1.231	5,3
<i>davon in Gemeinschaftsunterkunft</i>				2.351	10,1
<i>davon dezentrale Unterbringung</i>				19.658	84,6

\* ohne Regelleistungen

Quelle: Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales 2015a

Über die konkrete Form der dezentralen Unterbringung liegen keine amtlichen Daten vor. Medienberichten zu Folge waren im Herbst 2015 etwa 1.500 Geflüchtete in Hotels und Hos-

tels untergebracht (Kögel/Hoy 2015). Die Unterbringung in den Erstaufnahmeeinrichtungen ist gesetzlich auf maximal 6 Monate beschränkt (§3 AsylbLG) und die Unterbringung muss im Anschluss in Gemeinschaftsunterkünften oder dezentral erfolgen. Einer Kostenübersicht der sogenannten Leistungsstatistik ist zu entnehmen, dass mit monatlich etwa 14 Mio. Euro über 90 Prozent der Ausgaben für die Hilfen zum Lebensunterhalt außerhalb der zentralen Einrichtungen des Landes Berlin erfolgen. Für die Geflüchteten, die Grundleistungen nach §3 AsylbLg erhalten, ist das Verhältnis nahezu umgekehrt: mit etwa 12 Mio. Euro im Monat werden nur 17 Prozent außerhalb der Zentraleinrichtungen gezahlt, während mit fast 60 Mio. Euro etwa 83 Prozent der Grundleistungen an die zentralen Einrichtungen gezahlt werden (Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales 2015b).

Lebensunterhalt (§2 AsylbLG) in Anlehnung an das SGB XII. Statt der pauschalen Übernahme der Unterbringungskosten in Form von Tagessätzen greifen dann die entsprechenden Regelungen für die Kosten der Unterkunft und eine dezentrale Unterbringung müsste dann im Regelfall in regulären Wohnungen erfolgen.

Die Mehrheit der im September 2015 registrierten Geflüchteten wird also spätestens ab Anfang 2017 auf eine reguläre Wohnungsversorgung angewiesen sein. Eine verlässliche Prognose ist durch die Ungewissheit des Ausgangs von Asylverfahren und möglichen Familiennachzügen nicht zu formulieren. Auf der Basis der Ende 2015 in Berlin registrierten Geflüchteten wird jedoch der zusätzliche Bedarf für Berlin auf mindestens 25.000 preiswerte Wohnungen geschätzt. Die knapp 2.500 Bedarfsgemeinschaften, die zurzeit in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht sind, dürfen beim Übergang in eine reguläre und eigenständige Wohnungsversorgung die geltenden Bemessungsgrenzen um bis zu 20 Prozent überschreiten. Bisher wird nur in wenigen Fällen davon Gebrauch gemacht (Abgeordnetenhaus Berlin 2016a). Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise erhöhen sich dadurch auf Preise zwischen 6,40 und 6,85 Euro/qm (nettokalt). Da jedoch ein Umzug in der Regel nicht in einen bestehenden Mietvertrag erfolgen wird, sind für die Versorgung der Geflüchteten die Angebotsmieten maßgeblich.

Zusätzlich zu den quantitativen Anforderungen muss die Wohnungsversorgung in Berlin auch den demographischen Entwicklungen Rechnung tragen. Die Bevölkerungsdaten des Statistischen Landesamtes weisen aktuell knapp 700.000 Personen aus, die 65 Jahre und älter sind. Aus früheren Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass knapp 23 Prozent die-

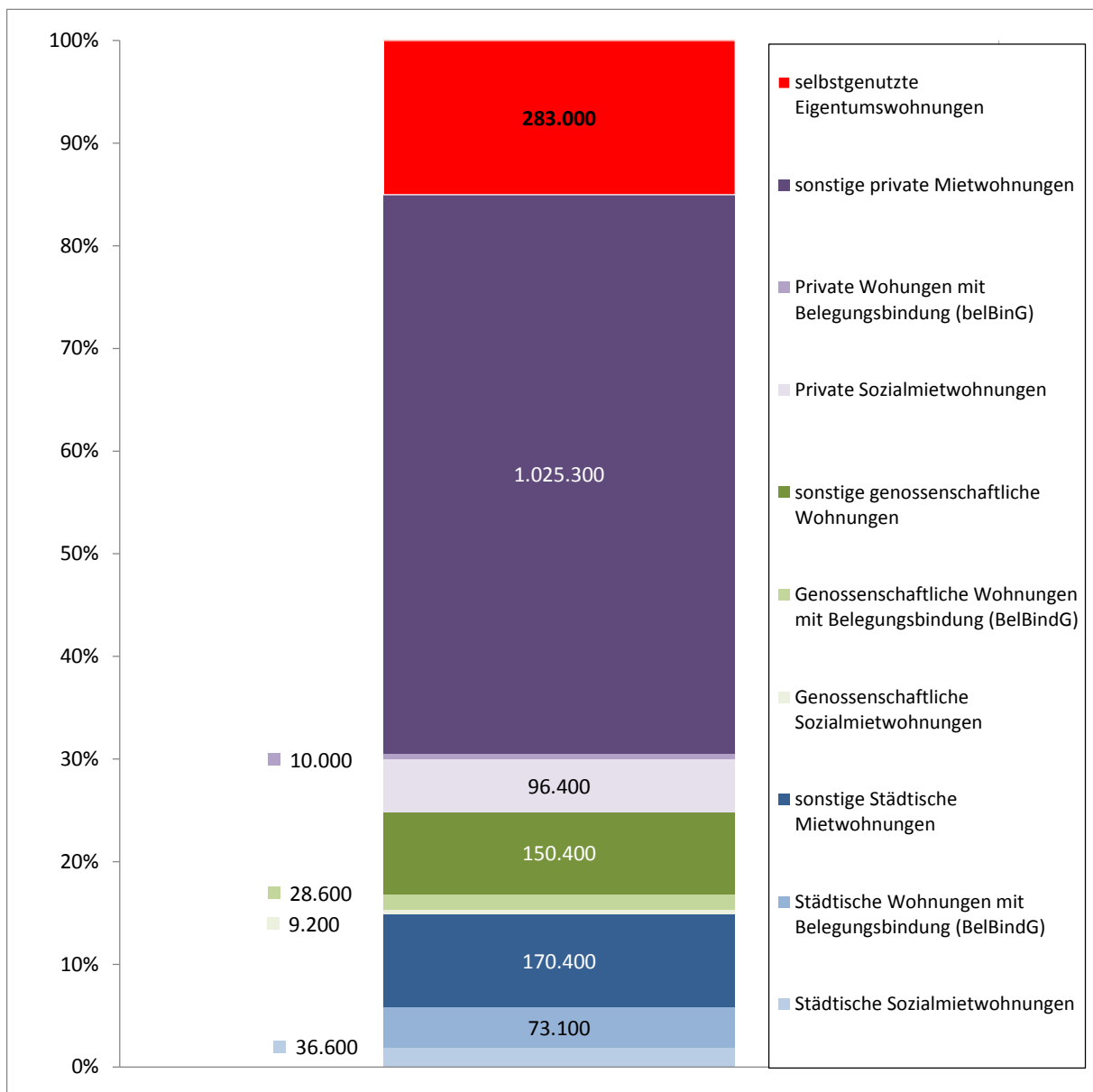
ser rund 500.000 Haushalte auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sind. Um ein möglichst langes Wohnen in den eigenen vier Wänden zu gewährleisten, sind für die Seniorenhaushalte in der Stadt mindestens 110.000 altersgerechte Wohnungen bereitzustellen (Schiffer 2011: 43). Hinzu kommt ein bisher nicht gedeckter Bedarf von etwa 41.000 barrierefreien Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen (Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales 2016: 4).

**Zusammenfassung:** *Eine durch Zuwanderung und veränderte Haushaltszusammensetzungen dramatisch gesunkene Wohnversorgungsquote von unter 95 Prozent verweist auf einen absoluten Wohnungsmangel in der Stadt. Das rechnerische Wohnungsdefizit betrug Ende 2014 (ohne Berücksichtigung zukünftiger Bevölkerungsentwicklungen) über 100.000 Wohnungen. Hinzu kommen mindestens 25.000 Wohnungen, die für die mittel- und langfristige Unterbringung der Geflüchteten in Berlin benötigt werden. Um den demografischen Entwicklungen gerecht zu werden und auch die Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen angemessen mit Wohnungen zu versorgen, werden durch Neu- oder Umbau mindestens 110.000 zusätzliche altersgerechte und barrierefreie Wohnungen in Berlin benötigt.*

## 2.2 Struktur des Wohnungsbestandes

Der Berliner Wohnungsversorgung ist zu weit über 80 Prozent als Mietwohnungsmarkt organisiert. Insgesamt stehen 1,6 Mio. Mietwohnungen (85 Prozent) nur 283.000 selbstgenutzten Eigentumswohnungen (15 Prozent) gegenüber (IBB 2014: 42). Mehr als 1,1 Mio. Wohnungen werden von privaten Eigentümer/innen oder privaten Unternehmen vermietet. Das entspricht 60 Prozent aller Wohnungen. Der Anteil der etwa 280.000 Wohnungen im kommunalen Besitz entspricht knapp 15 Prozent des Wohnungsbestandes. Der restliche Anteil von 10 Prozent entfällt auf die knapp 190.000 Genossenschaftswohnungen.

Grafik 2: Struktur des Wohnungsbestandes Berlin nach Eigentümergruppen, 2013



Quellen: Investitionsbank Berlin 2014: 42 und eigene Berechnung (cc-by-nc)

Der Eigentübertyp hat keinen zwangsläufigen Einfluss auf die Vermietungspraxis und die Preisgestaltung. Einen unmittelbaren Einfluss auf die Miethöhen hat ausschließlich der Status der 142.000 Wohnungen, die in den *Förderprogrammen des sozialen Wohnungsbaus* errichtet wurden und deren Mietentwicklung durch die jeweils geltenden Förderrichtlinien geregelt werden (siehe detaillierter S. 16 f.).

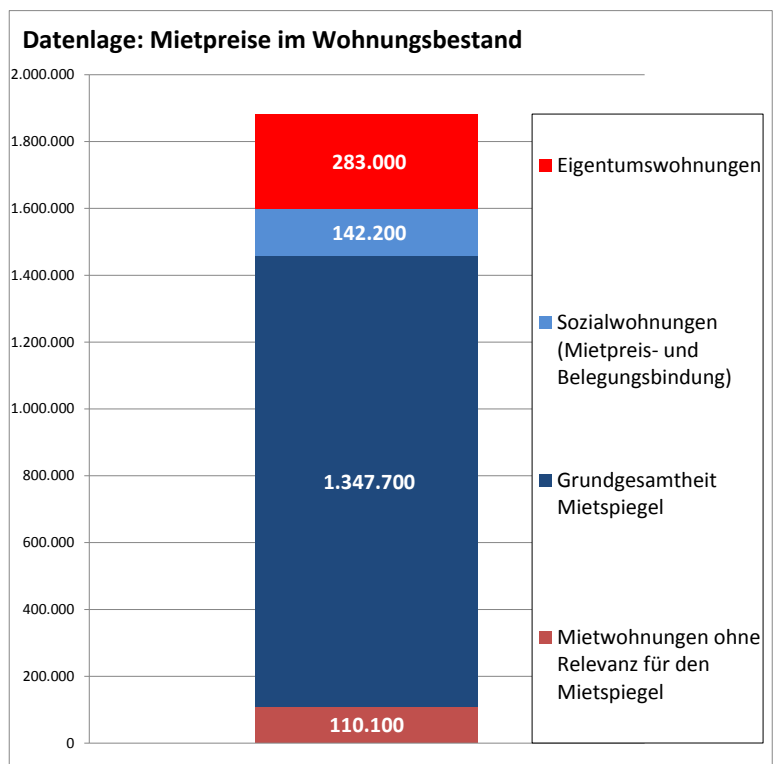
Die etwa 280.000 **städtischen Wohnungen** der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften unterliegen verschiedenen Regelungen. Etwa 36.600 kommunale Wohnungen wurden in den Förderprogrammen erbaut und fallen wie genossenschaftliche und private Sozialwohnungen unter die Richtlinien der Förderprogramme. 170.400 landeseigene Wohnungen unterliegen einer Belegungsbindung, nach dem „Belegungsbindungsgesetz (BelBindG)“ von 1995 und sind Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein vorbehalten. In der Praxis war ein Großteil dieser Wohnungen jedoch nach §30 des „Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG)“ von 2001 bis zum Inkrafttreten des „Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG)“ am 1. Januar 2016 von den Belegungsbindungen freigestellt. Unabhängig von den Belegungsbindungen gelten für die etwa 243.000 landeseigenen Wohnungen, die nicht in den Förderprogrammen des sozialen Wohnungsbaus gefördert wurden, die Auflagen des „Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ von 2012 sowie ab 2016 die Vorgaben des „Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG)“ (siehe detaillierter im Kapitel 1.5). Unabhängig von diesen Regelungen sind die 243.000 Wohnungen Teil der Grundgesamtheit des Berliner Mietspiegels, in denen die örtübliche Vergleichsmiete für Berlin festgelegt wird (siehe detaillierter S. 15 f.).

Der Status der 188.000 **Genossenschaftswohnungen** hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die Miethöhe, jedoch sind die Genossenschaften aufgrund ihrer Gesellschaftsform verpflichtet, im Interesse ihrer Mitglieder zu wirtschaften und etwaige Überschüsse für diesen Zweck einzusetzen. Etwa 9.200 Wohnungen von Genossenschaften wurden im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert und unterliegen den damit verbundenen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Für weitere 28.600 Genossenschaftswohnungen gelten die Belegungsbindungen nach dem „Belegungsbindungsgesetz (BelBindG)“ von 1995 (siehe Investitionsbank Berlin 2014: 42). Unabhängig von diesen Regelungen unterliegen 179.000 Genossenschaftswohnungen dem Miethöhegesetz und den ortsüblichen Vergleichsmieten, die in Berlin im Mietspiegel festgelegt werden (siehe detaillierter S.15 f.).

Hinter der Gesamtzahl von 1,13 Mio. **privaten Mietwohnungen** verbergen sich von privaten Einzeleigentümern, über mittelständische Wohnungsunternehmen bis hin zu börsennotierten Großunternehmen sehr verschiedene Eigentübertypen. Ein pauschaler Einfluss auf die Bewirtschaftungsstrategie lässt sich aus dem Eigentümerstatus *private Mietwohnung* nicht ableiten. Private Wohnungsunternehmen mit einem Umfang von etwa 200.000 Wohnungen sind im Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) organisiert (Eberhardt 2015). Über 96.000 der privaten Mietwohnungen wurden im Programm des sozialen Wohnungsbaus errichtet und unterlagen 2014 den Mietpreis- und Belegungsbindungen des Förderprogramms. Für weitere 10.000 Wohnungen in der Verwaltung von privaten Unternehmen oder Einzeleigentümer/innen gelten Belegungsbindungen nach dem „Belegungsbindungsgesetz (BelBindG)“. Etwa 1.035.300 private Mietwohnungen sind Teil der Mietspiegelgrundgesamtheit und unterliegen den Regeln des Miethöhegesetzes nach §558 BGB.

### 2.3 Struktur der Datenlage zur Analyse der Wohnungsversorgung

Die Analyse der sozialen Wohnungsversorgung setzt Informationen über die Mietpreisentwicklung in verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten voraus. Für insgesamt 1.489.900 Wohnungen liegen über die Mietspiegeluntersuchungen bzw. über ihren Status als Sozialwohnungen Informationen über die Höhe der Bestandsmieten vor. Damit können für die Analyse der sozialen Wohnungsversorgung die Mietpreisdaten von mehr als 79 Prozent aller Berliner Wohnungen herangezogen werden. Da die etwa **142.000 mietpreisgebundenen Sozialwohnungen** nicht in die **Grundgesamtheit des Mietspiegels (1.347.700 Wohnungen)** eingehen, können die Informationen als sich nicht überschneidende Teilmenge analysiert werden. Ausge-

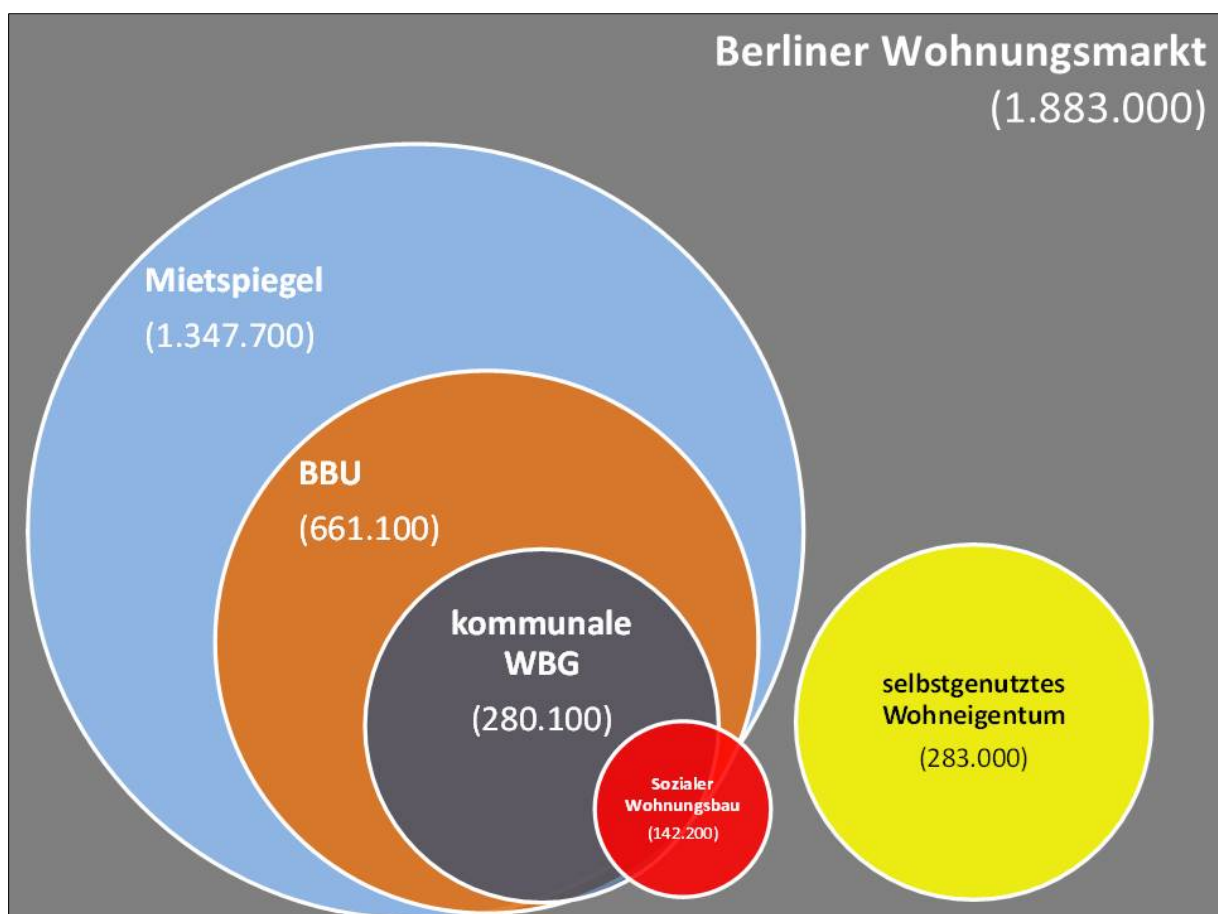


nommen aus der mietpreisbezogenen Untersuchung der Wohnungsversorgung in Berlin

bleiben die 282.000 selbstgenutzten Eigentumswohnungen sowie etwa 110.000 Mietwohnungen, die nicht in den Mietspiegel eingehen, weil sie in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern liegen, oder als Wohnungen in Wohnheimen, bewohnte Unterkünfte bzw. Ferien- und Freizeitwohnungen nicht zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden können (GEWOS 2015: 9).

Neben den Daten zum Sozialen Wohnungsbau und zum Mietspiegel werden in der vorliegenden Studie zusätzliche Angaben zu fast **700.000 Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU** (Verband der Berlin-Brandenburger Wohnungsunternehmen, BBU 2015) sowie zu den etwa **280.000 Mietwohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen** aus den Berichten des „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ für die Untersuchung herangezogen. Die BBU-Wohnungen und die kommunalen Wohnungen sind jeweils abzüglich der Sozialwohnungen Teilmengen der Grundgesamtheit des Mietspiegels.

*Grafik 4: Mietsegmente nach Datenlage des Berliner Wohnungsmarktes, Stand 2013*



Quellen: Investitionsbank Berlin 2014, BBU 2015, Gewos 2015 und eigene Berechnung (cc-by-nc)

**Mietspiegel:** Die im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt durchgeführte Mietspiegelerhebung durch das Hamburger Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung (GEWOS) erfolgte im Jahr 2014 auf der Basis einer Repräsentativerhebung von 8.000 mietspiegelrelevanten Wohnungen. Die Grundgesamtheit des Mietspiegels wurde ausgehend von der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ 2011) mit 1.347.700 Wohnungen errechnet und den insgesamt 96 nach Baualter, Ausstattung, Lage und Wohnungsgröße differenzierten Mietspiegelfeldern zugeordnet (GEWOS 2015: 11 ff.). Die Ausreißer der Stichprobe wurden für jedes Mietspiegelfeld durch die Kombination eines Interquartilsabstand und einer Abstandsregel (1,5 fache des Innerquartilsabstands) bereinigt (GEWOS 2015: 23). Die Angabe der Mietpreise je Mietspiegelfeld erfolgt als flexible Spanne eines oberen und eines unteren Spannenwertes und des Medianwertes der ausgewerteten Mietpreise in Euro/qm für die Nettokaltmiete der jeweiligen Wohnung. Mit der Berechnung eines sogenannten Variationskoeffizienten wurde dabei versucht die Streuung der Mietpreise innerhalb der Mietspiegelfelder angemessen zu berücksichtigen (GEWOS 2015: 28 ff.).

Grafik 5: Darstellung der Mietspiegelsystematik

### Systematik der Mietspiegelfelder

		Baualter		Ausstattung	
Bezugsfertigkeit		bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972
Ausstattung		+ SH + BD + IWC	+ SH + BD + IWC	+ SH + BD + IWC	+ SH + BD + IWC
Wohnfläche	Wohnlage	1	2	3	4
Größe → unter 40 m <sup>2</sup>	einfach	A 6,48 4,81 - 8,55	6,60 5,84 - 8,03	5,53 5,04 - 6,09	6,12 5,13 - 7,27
	mittel	B 7,18* 5,18 - 9,27	6,86 5,93 - 7,50	6,20 5,53 - 7,00	6,27 5,41 - 7,01
	gut	C 5,76* 4,62 - 6,90	6,15* 5,52 - 6,51	6,63 5,00 - 8,07	7,78 6,32 - 8,98
Lage → 40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	einfach	D 5,91 4,51 - 7,99	5,68 4,92 - 6,93	5,43 4,95 - 5,91	5,13 4,74 - 5,75
	mittel	E 5,81 4,34 - 7,81	5,83 5,27 - 6,55	5,60 5,06 - 6,50	5,43 5,09 - 5,86
	gut	F 6,51 5,62 - 8,28	6,63 5,66 - 7,79	5,96 5,00 - 7,70	6,57 4,83 - 8,01

Median der Mietpreise

Oberer Spannenwert

Unterer Spannenwert



Für jedes Mietspiegelfeld liegen demnach Daten über den Mittelwert der erhobenen Mietpreise sowie die Spanngrenzen, in denen sich die Mehrzahl der Mietpreise in dem entsprechenden Feld bewegen vor.

**BBU-Marktmonitor:** Der BBU-Marktmonitor wird jährlich auf der Basis einer Erhebung des Mietwohnungsbestandes unter den Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) erhoben. Im Rahmen der 2014 durchgeführten Befragung wurden Bestandsmietangaben von 594.335 Wohnungen (BBU 2015: 57) erfasst. Das entspricht einer Abdeckung von fast 90 Prozent der von den Mitgliedsunternehmen verwalteten Wohnungen. Die Mietpreisangaben erfolgten wie im Mietspiegel als Quadratmeterkosten der Nettokaltmiete in Euro/qm und werden als Spannenwerte und Mittelwert differenziert nach fünf Baualterklassen und drei Formen der Mietpreisbindung dargestellt. Anders als beim Mietspiegel beziehen sich die Spannenwerte jedoch nicht auf einzelne Wohnungen, sondern auf die für die jeweilige Kategorie niedrigsten und höchsten unternehmensbezogenen Mittelwerte. Für jedes Baualter bzw. jede Förderkategorie wird die Anzahl der Wohnungen angegeben, für die die jeweiligen Kriterien zutreffen. Im Marktmonitor 2015 wurden für 511.309 als preisfrei bezeichnete Wohnungen Aussagen über die Mietpreise getroffen. Das entspricht fast 38 Prozent aller im Mietspiegel erfassten Mietspiegelwohnungen. Hinzu kommen Angaben für 83.026 preisgebundene Wohnungen aus verschiedenen Förderprogrammen. Das sind 58 Prozent aller geförderten Wohnungen mit Mietpreisbindungen in Berlin.

**Sozialer Wohnungsbau:** Die Erhebung der Mietdaten in den Beständen des sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg) erfolgte durch die Investitionsbank Berlin (IBB), die auch für die Abwicklung der Förderprogramme zuständig ist. Zwischen Dezember 2014 und Februar 2015 wurden eine Befragung der Eigentümer/innen bzw. Vermieter/innen der Berliner Sozialwohnungen durchgeführt. Die insgesamt 1.736 auswertbaren Fragebögen geben Auskunft über 89.929 Wohneinheiten und decken damit etwa 66 Prozent der etwa 136.000 Sozialwohnungen zum Untersuchungszeitraum<sup>1</sup> ab. Auf der Basis der Befragung wird die Verteilung der Sozialwohnungen nach Mietklassen von jeweils 0,50 Euro/qm angegeben. Darüber hinaus werden die durchschnittlichen Nettokaltmietpreise der Sozialwohnungen nach Pro-

---

<sup>1</sup> Diese Zahl der Sozialwohnungsbestände der IBB Untersuchung weicht von den Daten des IBB Wohnungsmarktberichtes ab, weil sich die dort angegebene Zahl der Sozialwohnungsbestände von 142.000 Wohnungen auf das Jahr 2013 bezieht und sich die Anzahl der preisgebundenen Sozialwohnungen Jahr für Jahr durch das Auslaufen der Förderzeiträume früherer Programmjahre verringert.

grammjahren in Euro/qm angegeben (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2015a).

**Mietdaten der kommunalen Wohnungsunternehmen:** Seit 2012 hat der Berliner Senat zusammen mit den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ein „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und preiswerte Mieten“ geschlossen. In den Vereinbarungen des Mietbündnisses verpflichten sich die Wohnungsbaugesellschaften bei der Mietgestaltung auf eine Härtefallregelung für Haushalte unterhalb der Einkommensbemessungsgrenze für einen WBS: Die Nettomietbelastung wird dabei auf max. 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens begrenzt, wenn die Wohnungsgröße die Richtwerte der Angemessenheit nicht überschreitet (siehe Tab. 2). Für die Umlage der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen gelten vergleichbare Kappungsgrenzen. In den Jahresberichten wird, aufgeschlüsselt für die sechs Wohnungsbaugesellschaften, die Durchschnittsmiete angegeben sowie die Anzahl der abgeschlossenen Neuvermietungen.

## 2.4. Angemessenheit und Leistbarkeit von Wohnkosten

Jede soziale Bedarfsanalyse muss sich mit den Begriffen der *Angemessenheit* und *Leistung* auseinandersetzen. Welche Miete ist leistbar für die Haushalte? Wie teuer ist noch angemessen? Bis zu welcher Miethöhe gilt eine Wohnung noch als preiswert? Analysen der Angemessenheit beziehen sich in der Regel auf wohnungs- und wohnungsmarktbezogene Kriterien, während das Konzept der Leistung das Verhältnis von Wohnkosten und Einkommen berücksichtigt.

**Kriterien der Angemessenheit:** Die Sozialgesetzgebung sieht das Wohnen als existentielles Grundbedürfnis an und verlangt im Rahmen der Grundsicherung die Finanzierung einer angemessenen Unterkunft. Die Angemessenheit einer Wohnung wird dabei üblicherweise über die Kriterien Wohnungsgröße, Ausstattung und Mietpreis gebildet. In den landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft nach §22 Abs. 1 Nr. 1 SGB II gibt es keinen einheitlichen Maßstab, doch die meisten Flächenbegrenzungen für als angemessen geltende Wohnungen orientieren sich an den Wohnflächen im sozialen Wohnungsbau. Als üblich gelten dabei folgende Richtwerte:

*Tabelle 2: Richtwerte der Angemessenheit in Bezug auf die Wohnfläche*

Anzahl der Personen im Haushalt	Wohnungsgröße
1 Person	45 qm bis 50 qm
2 Personen	60 qm
3 Personen	70 qm bis 80 qm
4 Personen	80 qm bis 90 qm
jede weitere Person	10 qm bis 15 qm

Quelle: Arbeitslosenprojekt TuWas 2015: 56

Der Standard von angemessenen Wohnungen soll sich nach Rechtsprechung des Bundessozialgesetzes an „nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen Bedürfnissen“ orientieren (BSG vom 07.11.2006 / B 7b AS 10/06 R). Wohnungen mit Substandard, als z.B. ohne Bad oder Sammelheizung sind dabei nicht zu berücksichtigen. In Städten mit qualifizierten Mietspiegeln wird sich meist an den ortsüblichen Vergleichsmieten in einfachen Lagen orientiert, auch wenn die Mietspiegeleinordnungen zur Wohnlage in der Rechtsprechung als unzureichend angesehen wird (BGH von 21.11.2012 / VII ZR 46/12 und VII ZR 346/12). Ein angemessener Mietpreis soll sich an den Mieten orientieren, die von den Bezieher/innen „kleiner bedarfsdeckender Einkommen üblicherweise akzeptiert wird“ (Arbeitslosenprojekt TuWas 2015: 64).

**Angemessenheit der Kosten der Unterkunft in Berlin:** Die angemessenen Kosten der Unterkunft in Berlin werden zurzeit von den in der „Ausführungsvorschrift Wohnen“ im Jahr 2015 festgelegten Bemessungsgrenzen geregelt (AV Wohnen 2015). Die Kriterien der Angemessenheit orientieren sich dabei an abstrakt angemessenen Wohnungsgrößen und den gewichteten Mittelwerten der einfachen Wohnlage des Berliner Mietspiegels. Hinzugerechnet werden die durchschnittlich ermittelten gezahlten kalten Betriebskosten (1,58 Euro/qm). Auf der Basis der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße werden die Richtwerte für die Bemessungsgrenze der angemessenen Mietpreise gebildet. Die Nettokaltmieten und auch die Wohnungsgrößen werden dabei als abstrakte Kriterien gesetzt und eine Überschreitung ist möglich, wenn die Richtwertkosten der Bruttokaltmiete nicht überschritten werden. Für die

Heizkosten gibt es eine unabhängige Richtwerttabelle, in der unterschiedlichen Heizkosten verschiedener Energieträger berücksichtigt werden.

*Tabelle 3: Bemessungsgrenzen für die Angemessenheit der Wohnkosten in Berlin nach AV Wohnen*

Anzahl der Personen	Max. Wohnungsgröße in qm	Nettokaltmiete in Euro/qm	Bruttokaltmiete in Euro/qm	Richtwert bruttokalt in Euro
1 Person	50	5,71	7,29	364,50
2 Personen	60	5,71	7,29	437,40
3 Personen	75	5,33	6,91	518,25
4 Personen	85	5,33	6,91	587,35
5 Personen	97	5,43	7,01	679,97
jede weitere Person	12	5,43	7,01	84,12

Quelle: AV Wohnen 2015

Ausgehend von den durchschnittlich Betriebs- und Heizkosten gehen die folgende Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfsgemeinschaften in Berlin in die Angebotsanalyse ein:

*Tabelle 4: Bemessungsgrenzen der Angemessenheit (gewichtete Durchschnitte)*

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Nettokalt in Euro	Bruttokalt in Euro	Bruttowarm in Euro
1 Person	50	285,50	364,5	444,50
2 Personen	60	342,60	437,4	533,40
3 Personen	75	399,75	518,25	638,25
4 Personen	85	451,35	587,35	723,35
5 Personen	97	526,71	679,97	835,17
jede weitere P.	12	65,16	84,12	258,52

Quelle: AV Wohnen 2015 und eigene Berechnung

**Leistbarkeit:** Der übliche Weg zur Analyse der Leistbarkeit ist die Festlegung von Belastungsgrenzen, also eines maximal zumutbaren Anteils der Mietkosten an den verfügbaren Haushaltseinkommen. Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen sind die monatlichen Haushaltsnettoeinkommen, aus denen die Zahlung der Mietkosten bestritten werden muss. Vom statistischen Landesamt liegen Daten zur Verteilung der Einkommen nach Einkommensklassen für verschiedene Haushaltsgrößen vor.

*Tabelle 5: Haushaltsnettoeinkommensklassen nach Anzahl der Personen, Berlin, 2014*

Monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Euro	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	Gesamt
unter 500	1.869	/	/	/	1.869
500 - 700	55.544	467	/	/	56.012
700 - 900	200.430	3.334	351	111	204.226
900 - 1 100	155.635	17.624	1.180	108	174.547
1 100 - 1 300	139.119	37.265	5.013	978	182.376
1 300 - 1 500	119.415	41.378	12.333	3.462	176.588
1 500 - 1 700	95.523	36.724	16.482	7.525	156.254
1 700 - 2 000	102.396	55.692	20.246	17.818	196.151
2 000 - 2 300	63.957	65.947	15.805	16.176	161.884
2 300 - 2 600	39.374	55.471	15.032	16.245	126.122
2 600 - 2 900	20.461	48.190	15.175	11.565	95.391
2 900 - 3 200	21.525	37.001	15.901	13.221	87.649
3 200 - 3 600	13.139	42.508	13.521	13.384	82.552
3 600 - 4 000	9.416	27.430	12.826	11.709	61.382
4 000 - 4 500	6.966	27.274	12.017	11.095	57.353
4 500 - 5 000	3.143	18.172	8.208	8.054	37.577
5 000 - 5 500	3.319	11.948	6.858	7.226	29.351
5 500 und mehr	6.512	31.037	15.755	22.463	75.767
<b>Gesamt</b>	<b>1.057.744</b>	<b>557.462</b>	<b>186.703</b>	<b>161.140</b>	<b>1.963.050</b>
<b>Durchschnitt in Euro</b>	<b>1 275</b>	<b>2 400</b>	<b>2 725</b>	<b>3 050</b>	<b>1 750</b>

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015

Um die Höhe der als leistbar eingeschätzten Mieten zu bestimmen, müssen die Grenzwerte der maximalen Mietbelastungsquote festgelegt werden. Es gibt bezüglich der angemessenen Mietbelastungsquote keinen verbindlichen Maßstab. In Österreich etwa definiert Statistik Austria die Grenze der Leistbarkeit mit einem Wohnkostenanteil (bruttowarm) von 25 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens. In den Vereinbarungen des Berliner Mietenbündnisses wird eine Miete als preiswert angesehen, wenn die Nettokaltmiete nicht höher als 30 Prozent des Haushaltseinkommens beträgt.

Die Leistbarkeit der Wohnkosten kann also verschiedene Bemessungsgrundlagen haben und bezieht sich auf die jeweiligen Einkommen. Eine Übersicht für die Durchschnittseinkommen und die Haushalte mit 80 bzw. 60 Prozent des Durchschnittseinkommens zeigen, wie sich die unterschiedlich definierten Angemessenheitsgrenzen auswirken.

*Durchschnittseinkommen:* Über 985.000 Haushalte in Berlin beziehen ein Einkommen unterhalb des städtischen Durchschnitts. Das sind knapp über 50 Prozent. Für die 535.000 Einpersonenhaushalte, die die größte Haushaltsgruppe stellen beträgt das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen monatlich 1.275 Euro. Bei einem Wohnkostenanteil von 30 Prozent würde die Leistbarkeit der Wohnkosten bis zu einem Betrag von 383 Euro gegeben sein. Bei einer maximalen Mietbelastungsquote von 25 Prozent würde die leistbare Miete 319 Euro betragen (siehe Tabelle 6a).

*Tabelle 6a: Leistbare Miete nach Einkommen und Mietbelastungsquoten, Berlin 2014*

<b>&lt;100% von ø Einkommen</b>		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	Gesamt
Einkommen in Euro		1.275	2.400	2.725	3.050	1.750
Haushalte	Anzahl	535.207	276.922	92.765	80.598	985.491
	Anteil in %	50,6	49,7	49,7	50,0	50,2
Miete Mietbelastungsquote von...	25 Prozent	319	600	681	763	438
	30 Prozent	383	720	818	915	525

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015 und eigene Berechnung

*Einkommen unterhalb der Armutsschwelle:* Nach OECD-Standard gelten Haushalte, deren Einkommen bei 60 Prozent des Durchschnittseinkommens und darunter liegen als armutsge-

fährdet. In Berlin betrifft dies knapp 264.000 Haushalte, die einem Anteil von 13,4 Prozent entsprechen. So müssen fast 123.000 Einpersonenhaushalte mit maximal 765 Euro auskommen. Die Grenze der Leistbarkeit liegt bei einer Mietbelastungsquote von 30 Prozent bei 230 Euro und bei einer Mietbelastungsquote von 25 Prozent sogar nur bei 191 Euro (siehe Tabelle 6b).

*Tabelle 6b: Leistbare Miete nach Einkommen und Mietbelastungsquoten, Berlin 2014*

<b>&lt;60% von ø Einkommen</b>		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	Gesamt
Einkommen in Euro		765	1440	1.635	1.830	1.050
Haushalte	Anzahl	122.553	87.655	30.003	23.765	263.976
	Anteil in %	11,6	15,7	16,1	14,7	13,4
Miete Mietbelastungsquote von...	25 Prozent	191	360	409	458	263
	30 Prozent	230	432	491	549	315

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015 und eigene Berechnung

*Einkommen von 80 Prozent des Durchschnitts:* Etwa ein Drittel aller Berliner Haushalte (etwa 650.000 Haushalte) erzielen ein Haushaltsnettoeinkommen von unter 80 Prozent der Durchschnittswerte. Für die 350.000 Einpersonenhaushalte darunter liegen die monatlich erzielten einkommen bei maximal 1.020 Euro. Bei einer Mietbelastungsquote von 30 Prozent liegt die Grenze der Leistbarkeit bei 306 Euro, bei maximal 25 Prozent Mietbelastung bei 255 Euro (siehe Tabelle 6c).

*Tabelle 6c: Leistbare Miete nach Einkommen und Mietbelastungsquoten, Berlin 2014*

<b>&lt;80% von ø Einkommen</b>		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	Gesamt
Einkommen in Euro		1.020	1.920	2.180	2.440	1.400
Haushalte	Anzahl	351.224	177.633	65.088	53.758	647.704
	Anteil in %	33,2	31,9	34,9	33,4	33,0
Miete Mietbelastungsquote von...	25 Prozent	255	480	545	610	350
	30 Prozent	306	576	654	732	420

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015 und eigene Berechnung

**Bezugsgrößen der Leistbarkeit:** Die Grenze der Leistbarkeit für die verschiedenen Einkommensklassen geben an, wieviel die jeweiligen Haushalte maximal für das Wohnen ausgeben sollten. Ob dabei die Nettokaltmiete, die Bruttokaltmiete oder die vollständigen Bruttowarmkosten angerechnet werden sollten, ist nicht klar definiert. Die Sozialgesetzgebung orientiert sich an den gesamten Kosten der Unterkunft und die AV Wohnen definiert in Berlin die Bemessungsgrenzen als Kombination aus Bruttokaltmieten und Heizkosten. Im sogenannten Bündnis für preiswerte Mieten und soziale Wohnungspolitik werden 30 Prozent der Nettokaltmiete als angemessen definiert.

Tabelle 7: Durchschnittliche Betriebskosten und Heizkosten in Berlin

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Kalte Betriebskosten in Euro		Heizkosten in Euro	
		je qm	Gesamt	je qm	Gesamt
1 Person	50	1,58	79,00	1,60	80,00
2 Personen	60	1,58	94,80	1,60	96,00
3 Personen	75	1,58	118,50	1,60	120,00
4 Personen	85	1,58	134,30	1,60	136,00

Quelle: Mietspiegel 2015, AV Wohnen 2015

Ein Zweipersonenhaushalt mit einer Wohnfläche von 60qm müsste also unabhängig von der Höhe der Nettokaltmiete noch einen zusätzlichen Betrag von 190,80 Euro an Betriebs- und Heizkosten für das Wohnen ausgeben. Je größer die tatsächliche Wohnungsgröße, desto höher die Betriebs- und Heizkostenbeträge.

In der folgenden Übersicht werden die Grenzen der Leistbarkeit für die verschiedenen Mietbelastungsquoten (25 bzw. 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens) und Bezugsgrößen (Nettokaltmiete, Bruttokaltmiete und Bruttowarmmiete) dargestellt.



Tabelle 8a: Wohnkosten (gesamt) in Euro nach Bezugsgrößen der Leistbarkeitsgrenzen

<b>60% von <math>\emptyset</math> Einkommen</b>		<b>25% des Einkommens bezogen auf...</b>			<b>30% des Einkommens bezogen auf...</b>		
<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Wohnungsgröße</b>	<b>nettokalt</b>	<b>bruttokalt</b>	<b>bruttowarm</b>	<b>nettokalt</b>	<b>bruttokalt</b>	<b>bruttowarm</b>
<b>1 Person</b>	50	350	271	191	389	310	230
<b>2 Personen</b>	60	551	456	360	623	528	432
<b>3 Personen</b>	75	648	529	409	730	611	491
<b>4 Personen</b>	85	728	594	458	819	685	549

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015 und eigene Berechnung

Tabelle 8b: Wohnkosten (gesamt) in Euro nach Bezugsgrößen der Leistbarkeitsgrenzen

<b>80% von <math>\emptyset</math> Einkommen</b>		<b>25% des Einkommens bezogen auf...</b>			<b>30% des Einkommens bezogen auf...</b>		
<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Wohnungsgröße</b>	<b>nettokalt</b>	<b>bruttokalt</b>	<b>bruttowarm</b>	<b>nettokalt</b>	<b>bruttokalt</b>	<b>bruttowarm</b>
<b>1 Person</b>	50	414	335	255	465	386	306
<b>2 Personen</b>	60	671	576	480	767	672	576
<b>3 Personen</b>	75	784	665	545	893	774	654
<b>4 Personen</b>	85	880	746	610	1002	868	732

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015 und eigene Berechnung

Tabelle 8b: Wohnkosten (gesamt) in Euro nach Bezugsgrößen der Leistbarkeitsgrenzen

<b>100% von <math>\emptyset</math> Einkommen</b>		<b>25% des Einkommens bezogen auf...</b>			<b>30% des Einkommens bezogen auf...</b>		
<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Wohnungsgröße</b>	<b>nettokalt</b>	<b>bruttokalt</b>	<b>bruttowarm</b>	<b>nettokalt</b>	<b>bruttokalt</b>	<b>bruttowarm</b>
<b>1 Person</b>	50	478	399	319	542	463	383
<b>2 Personen</b>	60	791	696	600	911	816	720
<b>3 Personen</b>	75	920	801	681	1057	938	818
<b>4 Personen</b>	85	1033	899	763	1185	1051	915

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015 und eigene Berechnung

Die Spannen der tatsächlichen Wohnkosten variieren in Abhängigkeit der jeweiligen Definitionskriterien sehr stark. Für einen Einpersonenhaushalt mit durchschnittlichem Einkommen etwa würden die als leistbar geltenden Wohnkosten für das Wohnen zwischen 319 Euro (Mietbelastungsquote von 25 Prozent des Einkommens, bezogen auf die Bruttowarmmiete) und 542 Euro (Mietbelastungsquote von 30 Prozent des Einkommens, bezogen auf die Nettokaltmiete) liegen (siehe Tabelle 8c).

Für die weitergehende Analyse des leistbaren Wohnungsbestandes werden jeweils Mini-Max-Varianten der Grenzwerte vorgeschlagen. Die Minimalvariante bezieht sich dabei immer auf eine Mietbelastungsquote der Bruttowarmmiete von 25 Prozent des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens. Die Maximalvariante hingegen geht von einer Mietbelastungsquote von 30 Prozent bezogen auf die Nettokaltmiete aus. Zusätzlich wird der Median der beiden Leistbarkeitsvarianten angegeben. Für die jeweiligen Haushaltsgröße und Einkommensklassen ergeben sich dabei folgende Höchstwerte der Mietbelastung, die jeweils als Bruttowarmkosten und als Nettokaltmieten ausgewiesen werden.

Tabelle 9a: Spannen der Leistbarkeit

<b>60% von <math>\bar{\text{Einkommen}}</math></b>		<b>Leistbarkeit</b>			<b>Nettokaltmieten</b>		
<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Einkommen in Euro</b>	<b>Mini</b>	<b>Maxi</b>	<b>Median</b>	<b>Mini</b>	<b>Maxi</b>	<b>Median</b>
<b>1 Person</b>	<b>765</b>	191	389	290	32 <sup>2</sup>	230	131
<b>2 Personen</b>	<b>1.440</b>	360	623	491	169	432	301
<b>3 Personen</b>	<b>1.635</b>	409	730	569	171	491	331
<b>4 Personen</b>	<b>1.830</b>	458	819	639	188	549	368

Tabelle 9b: Spannen der Leistbarkeit

<b>80% von <math>\bar{\text{Einkommen}}</math></b>		<b>Leistbarkeit</b>			<b>Nettokaltmieten</b>		
<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Einkommen in Euro</b>	<b>Mini</b>	<b>Maxi</b>	<b>Median</b>	<b>Mini</b>	<b>Maxi</b>	<b>Median</b>
<b>1 Person</b>	<b>1.020</b>	255	465	360	96	306	201
<b>2 Personen</b>	<b>1.920</b>	480	767	623	289	576	433
<b>3 Personen</b>	<b>2.180</b>	545	893	719	307	654	480
<b>4 Personen</b>	<b>2.440</b>	610	1.002	806	340	732	536

Tabelle 9c: Spannen der Leistbarkeit

<b>100% von <math>\bar{\text{Einkommen}}</math></b>		<b>Leistbarkeit</b>			<b>Nettokaltmieten</b>		
<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Einkommen in Euro</b>	<b>Mini</b>	<b>Maxi</b>	<b>Median</b>	<b>Mini</b>	<b>Maxi</b>	<b>Median</b>
<b>1 Person</b>	<b>1.275</b>	319	542	431	160	383	272
<b>2 Personen</b>	<b>2.400</b>	600	911	755	409	720	565
<b>3 Personen</b>	<b>2.725</b>	681	1.057	869	443	818	630
<b>4 Personen</b>	<b>3.050</b>	763	1.185	974	493	915	704

<sup>2</sup> Der auf den ersten Blick sehr geringe Betrag errechnet sich aus einer Wohnkostenbelastung von 25% der Niedrigeinkommen auf die Bruttowarmmiete. Werden von diesen 191 Euro die durchschnittlichen Betriebs- und Heizkosten abgezogen, bleiben rechnerisch nur noch 32 Euro für die Nettokaltmiete.

Entscheidend für die Haushalte ist jedoch nicht so sehr, wie hoch die leistbare bzw. angemessene Miete definiert wird, sondern wieviel Geld den Haushalten nach der Zahlung der Wohnkosten pro Monat bleibt. Als Vergleichswert werden den monatlichen Restbeträgen nach Abzug der Miete für die verschiedenen Varianten der Leistbarkeit die durchschnittlichen Regelbedarfe für die jeweiligen Haushaltsgrößen gegenübergestellt. Maßgeblich sind dafür die ab 1. Januar 2016 geltenden Regelsätze

*Tabelle 10: Regelsätze im SGB II, nach Personen*

	Regelsätze nach SGB II in Euro	
	bis Ende 2015	ab 2016
<b>Erwachsene Person</b>	399	404
<b>Volljährige/r Partner/in</b>	360	364
<b>Person unter 25 Jahren</b>	320	324
<b>Kind unter 6 Jahren</b>	234	237
<b>Kind ab 6 bis unter 14 Jahren</b>	267	270
<b>Kind ab 14 bis unter 18 Jahren</b>	302	306

Quelle: Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2015

Aus den möglichen Kombinationen der Zusammensetzung von Bedarfsgemeinschaften ergeben sich erhebliche Spannen für die Regelsätze unterschiedlicher Haushaltsgrößen. Für den Vergleich mit den verfügbaren Restbeträgen der Leistbarkeitsgrenzen für Haushalte, die keine Transferleistungen beziehen, wurde der Median zwischen den kleinsten und höchsten möglichen Regelsätzen der jeweiligen Haushaltsgrößen ermittelt. Für die so ermittelten haushaltsgrößenspezifischen Regelsätze für den Lebensunterhalt werden jeweils drei Indexwerte angegeben, die für Einkommen ohne Transferleistungen den Abstand zu den Regelsätzen kennzeichnen. In den sozialpolitisch geführten Debatten um ein sogenanntes Abstandsgebot von steuerfinanzierten Sozialleistungen wird von konventionellen Positionen ein Abstand von mindestens 20 Prozent zu den geringsten Einkommen als „notwendig und sachgerecht“ angesehen (Klute/Kotlenga 2008: 10). Alle Resteinkommen unterhalb dieser Mindestabstandsgrenze (Index 120) werden als zu gering angesehen. Resteinkommen (nach Miet-

zahlung) die 20 bis 50 Prozent über den Regelsätzen der Sozialgesetzgebung liegen, werden als ausreichend angesehen.

*Tabelle 11: Regelsätze Lebensunterhalt und Abstandsindex (bezogen auf Median der Regelsätze) nach Haushaltsgrößen in Euro*

Haushaltsgröße	Regelsätze Lebensunterhalt			Abstandsindex		
	Minimal	Maximal	Median	120	150	200
1 Person	404	404	404	485	606	808
2 Personen	641	768	704	845	1.057	1.409
3 Personen	878	1.092	985	1.182	1.478	1.970
4 Personen	1.115	1.398	1.256	1.508	1.885	2.513

Quelle: Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2015, eigene Berechnung

Ein Vergleich für die Haushalte mit 60 Prozent des durchschnittlichen Berliner Haushaltseinkommens zeigt, dass unabhängig von der Definition der Leistbarkeit die zur Verfügung stehenden Restbeträge nach Zahlung der Wohnkosten unterhalb des Abstandsgebots zu den Regelbedarfen der sozialen Transferleistungen liegen (siehe Tabelle 12a)

*Tabelle 12a: Verfügbares monatliches Einkommen nach Abzug der Wohnkosten nach verschiedenen Berechnungsvarianten der Leistbarkeit*

60% von $\bar{x}$ Einkommen		Monatlicher Restbetrag nach Abzug der Miete bei Leistbarkeitsgrenze von ...			$\bar{x}$ Regelbedarf Hartz IV
Haushaltsgröße	Einkommen in Euro	25% Bruttowarmmiete	30% Nettokaltmiete	Median	
1 Person	765	574	376	475	404
2 Personen	1.440	1.080	817	949	705
3 Personen	1.635	1.226	906	1.066	985
4 Personen	1.830	1.372	1.011	1.191	1257

Quelle: Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2015, Mietspiegel 2015

Für die Haushalte mit einem Einkommen bei 80 Prozent des stadtweiten Durchschnitts resultieren aus einer Leistbarkeit, die mit 25 Prozent der Bruttowarmmiete definiert wird, monatlich zur Verfügung stehende Restbeträge, die deutlich über den Regelsätzen der Transferleistungen liegen. Bei der von den Berliner Wohnungsbaugesellschaften praktizierten Härtefallregelung von 30 Prozent der Nettokaltmiete bleiben insbesondere den größeren Haushalten nur Restbeträge knapp über den Regelsätzen der Sozialhilfe.

*Tabelle 12b: Verfügbares monatliches Einkommen nach Abzug der Wohnkosten nach verschiedenen Berechnungsvarianten der Leistbarkeit*

<b>80% von <math>\emptyset</math> Einkommen</b>		<b>Monatlicher Restbetrag nach Abzug der Miete bei Leistbarkeitsgrenze von ...</b>			<b><math>\emptyset</math> Regelbedarf Hartz IV</b>
<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Einkommen in Euro</b>	<b>25% Bruttowarmmiete</b>	<b>30% Nettokaltmiete</b>	<b>Median</b>	
<b>1 Person</b>	<b>1.020</b>	765	555	660	404
<b>2 Personen</b>	<b>1.920</b>	1.440	1.153	1.297	705
<b>3 Personen</b>	<b>2.180</b>	1.635	1.288	1.461	985
<b>4 Personen</b>	<b>2.440</b>	1.830	1.438	1.634	1257

Quelle: Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2015, Mietspiegel 2015

Die vorgeschlagene Medianberechnung der Leistbarkeit würde für alle Haushaltsgrößen ein Resteinkommen bieten, das inklusive des Abstandsgebotes über den Regelsätzen der Sozialleistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts liegen. Ein Einpersonenhaushalt mit 80 Prozent des Durchschnittseinkommens von 1.020 Euro im Monat könnte nach Zahlung einer leistbaren Miete (201 Euro nettokalt / 360 bruttowarm) noch über 660 Euro für den Lebensunterhalt und sonstige Ausgaben verfügen. Das sind 256 Euro (oder 63 Prozent) mehr als die Regelsätze, mit denen eine vergleichbare Bedarfsgemeinschaft im Geltungsbereich des SGB II oder SGB XII monatlich auskommen muss. Noch günstiger fällt die Medianvariante der Leistbarkeit mit Restbeträgen, die knapp 50 bzw. 80 Prozent über den Regelsätzen liegen, für die Zwei- und Dreipersonenhaushalte aus. Für einen Vierpersonenhaushalt mit einem Einkommen von 2.440 Euro blieben nach der Mietzahlung (480 Euro nettokalt / 719 bruttowarm) noch 1.634 Euro für den Lebensunterhalt und sonstige Ausgaben. Das sind mit 377 Euro nur 30 Prozent mehr, als vergleichbaren Haushalten im Transferleistungsbezug zur Verfügung stehen würden.

Für Haushalte mit einem mindestens durchschnittlichen Einkommen würden alle Berechnungsvarianten der Leistbarkeit (für fast alle Haushaltsgrößen) zu verfügbaren Restbeträgen nach Abzug der Wohnkosten führen, die zu mindestens 50 Prozent über den Regelsätzen der Grundsicherung liegen.

Tabelle 12c: Verfügbares monatliches Einkommen nach Abzug der Wohnkosten nach verschiedenen Berechnungsvarianten der Leistbarkeit

<b>100% von ø Einkommen</b>		<b>Monatlicher Restbetrag nach Abzug der Miete bei Leistbarkeitsgrenze von ...</b>			<b>ø Regelbedarf Hartz IV</b>
<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Einkommen in Euro</b>	<b>25% Bruttowarmmiete</b>	<b>30% Nettokaltmiete</b>	<b>Median</b>	
<b>1 Person</b>	<b>1.275</b>	956	733	845	404
<b>2 Personen</b>	<b>2.400</b>	1.800	1.489	1.645	705
<b>3 Personen</b>	<b>2.725</b>	2.044	1.669	1.856	985
<b>4 Personen</b>	<b>3.050</b>	2.287	1.865	2.076	1257

Quelle: Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2015, Mietspiegel 2015

**Zwischenfazit Leistbarkeit:** Die Betrachtung der zur Verfügung stehenden monatlichen Restbeträge für den Lebensunterhalt und sonstige Ausgaben zeigt, dass die Beträge für die 264.000 Haushalte unterhalb der Armutsschwelle von 60 Prozent der durchschnittliche Einkommen unabhängig von den Berechnungsmodellen der Leistbarkeit nur zu einem Lebensstandard auf dem Niveau der Grundsicherung reichen. Da die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die im Rahmen von SGB II und SGB XII Kosten der Unterkunft erhalten, höher liegt, kann davon ausgegangen werden, dass der größte Teil dieser Haushalte Transferleistungen bezieht und der Lebensunterhalt auf die gesetzlich festgelegten Regelbedarfe beschränkt wird.

Knapp 648.000 Haushalte erzielen ein Einkommen von maximal 80 Prozent des Durchschnitts. Neben den 264.000 armutsgefährdeten Haushalten sind das 384.000 Haushalte, die mehr als 60 aber höchstens 80 Prozent des Durchschnittseinkommens erzielen. Insbesondere für die größeren Haushalte würde eine Leistbarkeitsberechnung von 30 Prozent auf die Nettokaltmiete nicht ausreichen, um einen Lebensunterhalt über dem Grundsicherungsniveau zu ermöglichen. Die in den Berechnungsmodellen vorgeschlagene Medianvariante der

Leistbarkeit hingegen würde das Abstandsgebot zum Regelbedarf der Sozialleistungen erfüllen. Als sinnvolle Orientierung der Leistbarkeit werden daher die Medianbeträge der Leistbarkeit als Orientierungswerte vorgeschlagen. Die hier vorgestellten Orientierungswerte der Leistbarkeit führen für die Haushalte bezogen auf die gesamten Wohnkosten (bruttowarm) zu Mietbelastungsquoten zwischen 31,5 und 37,9 Prozent des Einkommens.

*Tabelle 13: Orientierungswert der Leistbarkeit von Wohnungen in Berlin, nach Haushaltsgröße und Einkommensklassen*

Haushaltsgröße	60% der $\emptyset$ Einkommen		80% der $\emptyset$ Einkommen		$\emptyset$ Einkommen	
	Leistbarkeit (nettokalt)	Mietbelastung in%	Leistbarkeit (nettokalt)	Mietbelastung in%	Leistbarkeit (nettokalt)	Mietbelastung in%
1 Person	<b>131</b>	37,9	<b>201</b>	35,3	<b>272</b>	33,8
2 Personen	<b>301</b>	34,1	<b>433</b>	32,5	<b>565</b>	31,5
3 Personen	<b>331</b>	34,8	<b>480</b>	33,0	<b>630</b>	31,9
4 Personen	<b>368</b>	34,9	<b>536</b>	33,0	<b>704</b>	31,9

Quelle: Eigene Berechnungen

*Tabelle 14: Orientierungswert der Leistbarkeit von Wohnungen in Berlin, nach Haushaltsgröße und Einkommensklassen*

Haushaltsgröße	<60% der $\emptyset$ Einkommen		<80% der $\emptyset$ Einkommen		< $\emptyset$ Einkommen	
	Anzahl Haushalte	Leistbarkeit (nettokalt)	Anzahl Haushalte	Leistbarkeit (nettokalt)	Anzahl Haushalte	Leistbarkeit (nettokalt)
1 Person	<b>122.553</b>	131	<b>351.224</b>	201	<b>535.207</b>	272
2 Personen	<b>87.655</b>	301	<b>177.633</b>	433	<b>276.922</b>	565
3 Personen	<b>30.003</b>	331	<b>65.088</b>	480	<b>92.765</b>	630
4 Personen und mehr	<b>23.765</b>	368	<b>53.758</b>	536	<b>80.598</b>	704
Gesamt	<b>263.976</b>	Anteil in %	<b>647.704</b>	Anteil in %	<b>985.491</b>	Anteil in %
		<b>13,4</b>		<b>33,0</b>		<b>50,2</b>

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015; eigene Berechnung



Um die Qualität der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin einzuschätzen, erfolgt in den folgenden Abschnitten eine Gegenüberstellung der Bedarfe von leistbaren Wohnungen mit den entsprechenden Angeboten des Berliner Wohnungsmarktes.

### 3 Angemessene Wohnungen im Bestand

Die Bundesagentur für Arbeit erfasste für 2015 etwa 570.000 Personen in knapp über 310.000 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, deren Wohnungsversorgung den Bemessungsgrenzen der Angemessenheit der Unterkunft unterliegt. Mit etwa 290.000 Haushalten wohnen über 93 Prozent dieser Haushalte in Mietwohnungen.

*Tabelle 15: Wohn- und Wohnkostensituation von Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, nach Größe der Haushaltsgemeinschaft und Unterkunftsart, Berlin, März 2015*

	Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen				
	Gesamt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen und mehr
Miete	289.815	143.582	60.031	38.577	47.625
Wohneigentum	1.859	837	469	261	292
Unterkunft	5.681	4.631	424	193	433
keine Angabe	13.181	11.433	1.069	391	288
<b>Gesamt</b>	<b>310.536</b>	<b>160.483</b>	<b>61.993</b>	<b>39.422</b>	<b>48.638</b>
Anteil Mietwohnungen	93	89	97	98	98

Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2015

Hinzu kommen die 60.791 Bedarfsgemeinschaften, die eine Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung gemäß 4. Kapitel SGB XII in Berlin erhalten und außerhalb von Einrichtungen des Landes Berlin, also größtenteils in Mietwohnungen, untergebracht sind. Mit knapp 90 Prozent sind dies zum größten Teil Einpersonenhaushalte.

*Tabelle 16: Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, nach Größe der Haushaltsgemeinschaft (Berlin, 2014)*

	Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen			
	Gesamt	1 Person	2 Personen	3 Personen und mehr
<b>Anzahl</b>	60.791	54.692	5.914	185

Quelle: Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales 2015c

Der Gesamtversorgungsbedarf von Wohnungen zu den Bemessungsgrenzen der AV Wohnen beträgt demnach mehr als 350.000 Haushalte.

Tabelle 17: Gesamtversorgungsbedarf an Mietwohnungen nach AV Wohnen 2015 in Berlin

	Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen				
	Gesamt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen und mehr
SGB II	289.815	143.582	60.031	38.577	47.625
SGB XII	60.791	54.692	5.914	185	
<b>Gesamt</b>	<b>350.606</b>	<b>198.274</b>	<b>65.945</b>	<b>86.387</b>	

Die Analyse des Angebots an Wohnungen unterhalb der Grenze der Angemessenheit nach der AV Wohnen erfolgte in der Systematik des Mietspiegels. Für jedes Mietspiegelfeld wurde errechnet, wie viele Wohnungen der jeweiligen Grundgesamtheit unterhalb der Bemessungsgrenzen liegen. Auf Grundlage der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung von 2011 wurde die anteilige Verteilung von Wohnungen nach Wohnungsgrößen in 10-Quadratmeterklassen auf die Mietspiegelfelder übertragen. Insbesondere für die Mietspiegelfelder der Größenklassen von 60 bis unter 90 Quadratmeter sind durch die erfolgte Dreiteilung der Mietspiegelfelder (60 bis unter 70qm / 70 bis unter 80qm und 80 bis unter 90qm) genauere Ergebnisse zu erwarten als bei zusammenfassenden Analysen. Basierend auf den Spannenwerten und dem als Mittelwert angegebenen Median der Mietspiegelfelder wurde unter der doppelten Annahme einer Normalverteilung nach der Größe und den Mietpreisen je Quadratmeter der Anteil der leistbaren Wohnungen errechnet. Die Berechnung erfolgte mit Hilfe des Statistikprogramms Stata und wurde als eine 1.000 fache Simulation der Verteilung nach Miethöhen in den entsprechenden Mietspiegelfeldern durchgeführt. Für die Berechnung des Anteils von angemessenen Wohnungen am Bestand des Berliner Wohnungsmarktes wurden für die verschiedenen Haushaltsgrößen Mindeststandards der Wohnfläche festgelegt, um unrealistische Versorgungseffekte durch unzureichende Wohnungsgrößen auszuschließen (siehe Tabelle 18).

Tabelle 18: Mindestwohnflächen nach Haushaltsgrößen

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr
<b>Mindestgröße</b>	-	50 qm	60 qm	75 qm	85 qm

**Angemessene Wohnungen für Einpersonenhaushalte:** Im gesamten Bereich der mietspiegelrelevanten Wohnungen gibt es knapp 300.000 Wohnungen zu Mietpreisen unterhalb der Bemessungsgrenzen der Angemessenheit. Die knapp 200.000 Einpersonens-Bedarfsgemeinschaften konkurrieren um diese Wohnungen mit den über 300.000 weiteren kleineren Haushalten, die preiswerten Wohnraum nachfragen, weil ihr Einkommen unter dem Durchschnitt liegt.

Ein genauerer Blick auf die angemessenen Wohnungsbestände für Einpersonenhaushalte zeigt, dass jeweils fast die Hälfte dieser Wohnungen in den Größenklassen „unter 40 qm“ und „40 bis unter 60 qm“ liegen. Mit jeweils knapp 135.000 Wohnungen sind nahezu gleich große Anteile der angemessenen Wohnungen in Nachbarschaften, die als „einfache“ bzw. „mittlere“ Lage eingeordnet worden. Ein kleinerer Anteil von 9 Prozent der angemessenen Wohnungen ist in Gebieten zu finden, die im Mietspiegel als „gute Lage“ ausgewiesen sind.

*Tabelle 19: Verteilung der angemessenen Wohnungen nach Lage und Größe (Einpersonenhaushalte)*

<b>1 Person</b>	<b>Einfach</b>	<b>Mittel</b>	<b>Gut</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
<b>unter 40 qm</b>	68.418	59.086	20.539	148.043	<b>50,0</b>
<b>40 bis unter 60 qm</b>	66.478	74.777	6.125	147.380	<b>49,7</b>
<b>60 bis unter 90 qm</b>	744	188	18	950	<b>0,3</b>
<b>über 90 qm</b>	1	-	-	1	<b>0,0</b>
<b>Gesamt</b>	135.641	134.051	26.682	<b>296.374</b>	
<b>Anteil</b>	<b>45,8</b>	<b>45,2</b>	<b>9,0</b>		

**Angemessene Wohnungen für Zweipersonenhaushalte:** Günstiger stellt sich das Versorgungsverhältnis der Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen dar. Hier stehen fast 325.000 angemessene Wohnungen zu Mietpreisen unterhalb der Bemessungsgrenzen für knapp 66.000 Zweipersonen-Bedarfsgemeinschaften gegenüber, die mit etwa 210.000 anderen Haushalten mit Einkommen unterhalb des Durchschnitts um die preiswerten Wohnungen konkurrieren.

Ein Blick auf die Größe der angemessenen Wohnungen zeigt hier, dass mit über 70 Prozent vor allem die Größenklasse „40 bis unter 60 qm“ für die Bedarfsgemeinschaften in Frage kommt. Mit fast 52 Prozent (fast 170.000 Wohnungen) befindet sich die Mehrzahl der Wohnungen mit angemessenen Mietpreisen für die Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen in Gebieten, die im Mietspiegel als „mittlere Lage“ klassifiziert werden (siehe Tabelle 20)

*Tabelle 20: Verteilung der angemessenen Wohnungen nach Lage und Größe (Zweipersonenhaushalte)*

<b>2 Personen</b>	<b>Einfach</b>	<b>Mittel</b>	<b>Gut</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
<b>unter 40 qm</b>	-	-	-	-	<b>0,0</b>
<b>40 bis unter 60 qm</b>	97.713	127.152	16.285	241.150	<b>74,2</b>
<b>60 bis unter 90 qm</b>	41.792	40.768	1.161	83.721	<b>25,8</b>
<b>über 90 qm</b>	19	-	1	20	<b>0,0</b>
<b>Gesamt</b>	139.524	167.920	17.447	<b>324.891</b>	
<b>Anteil</b>	<b>42,9</b>	<b>51,7</b>	<b>5,4</b>		

**Angemessene Wohnungen für Dreipersonenhaushalte:** Auch die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen scheint auf den ersten Blick günstig. Hier stehen etwa 185.000 angemessene Wohnungen zu Mietpreisen unterhalb der Bemessungsgrenzen für knapp 39.000 Dreipersonen-Bedarfsgemeinschaften gegenüber, die mit etwa 50.000 anderen Haushalten mit Einkommen unterhalb des Durchschnitts um diese Wohnungen konkurrieren. Die angemessenen Wohnungen für die Dreipersonenhaushalte befinden sich fast ausschließlich in der Größenklasse „60 bis unter 90 qm“. Die Mehrzahl der Wohnungen mit angemessenen Mietpreisen liegt auch für die Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen in Gebieten, die im Mietspiegel als „mittlere Lage“ klassifiziert werden (siehe Tabelle 21)

Tabelle 21: Verteilung der angemessenen Wohnungen nach Lage und Größe (Dreipersonenhaushalte)

<b>3 Personen</b>	<b>Einfach</b>	<b>Mittel</b>	<b>Gut</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
<b>unter 40 qm</b>	-	-	-	-	<b>0,0</b>
<b>40 bis unter 60 qm</b>	10.707	4.115	10.572	25.394	<b>13,6</b>
<b>60 bis unter 90 qm</b>	62.466	83.995	14.895	161.356	<b>86,3</b>
<b>über 90 qm</b>	254	28	25	307	<b>0,2</b>
<b>Gesamt</b>	73.427	88.138	25.492	<b>187.057</b>	
<b>Anteil</b>	<b>39,3</b>	<b>47,1</b>	<b>13,6</b>		

**Angemessene Wohnungen für Vierpersonenhaushalte:** Auch die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen erscheint im Bestand der Mietspiegelwohnungen abstrakt möglich. Hier stehen knapp 70.000 angemessene Wohnungen zu Mietpreisen unterhalb der Bemessungsgrenzen für knapp 50.000 Bedarfsgemeinschaften mit vier und mehr Personen gegenüber. Im selben Wohnungsmarktsegment versuchen aber auch weitere 30.000 Haushalte mit Einkommen unterhalb des Durchschnitts sich mit preiswerten Wohnungen zu versorgen. Die tatsächliche Versorgung der größeren Bedarfsgemeinschaften mit angemessenen Wohnungen setzt also eine ökonomisch gerechte Verteilung von Mietpreisen und Haushaltseinkommen voraus, die in der Praxis so nicht zu erwarten ist. Die angemessenen Wohnungen für die Vierpersonenhaushalte befinden sich fast ausschließlich in der Größenklasse „60 bis unter 90 qm“. Die Mehrzahl der Wohnungen mit angemessenen Mietpreisen liegt auch für die Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen in Gebieten, die im Mietspiegel als „mittlere“ und „gute Lage“ klassifiziert werden (siehe Tabelle 22)

Tabelle 22: Verteilung der angemessenen Wohnungen nach Lage und Größe (Vierpersonenhaushalte)

<b>4 Personen</b>	<b>Einfach</b>	<b>Mittel</b>	<b>Gut</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
unter 40 qm	-	-	-	-	0,0
40 bis unter 60 qm	-	-	-	-	0,0
60 bis unter 90 qm	14.770	28.075	20.778	63.623	93,2
über 90 qm	3.769	665	189	4.623	6,8
<b>Gesamt</b>	18.539	28.740	20.967	<b>68.246</b>	
<b>Anteil</b>	<b>27,2</b>	<b>42,1</b>	<b>30,7</b>		

**Zusammenfassung:** Insgesamt konnten im Rahmen der Versorgungsanalyse etwas mehr als 875.000 Mietwohnungen in der Grundgesamtheit des Mietspiegels identifiziert werden, die nach den Maßgaben der AV Wohnen angemessene Nettokaltmieten aufweisen.

Tabelle 23a: Verteilung der angemessenen Wohnungen nach Lage und Größe (alle Haushaltsgrößen)

<b>gesamt</b>	<b>Einfach</b>	<b>Mittel</b>	<b>Gut</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
unter 40 qm	68.418	59.086	20.539	148.043	16,9
40 bis unter 60 qm	174.898	206.044	32.982	413.924	47,2
60 bis unter 90 qm	119.772	153.026	36.852	309.650	35,3
über 90 qm	4.043	693	215	4.951	0,6
<b>Gesamt</b>	367.131	418.849	90.588	<b>876.568</b>	
<b>Anteil</b>	<b>41,9</b>	<b>47,8</b>	<b>10,3</b>		

Diese Wohnungen sind jedoch ungleich auf die Bedarfe der verschiedenen Haushaltsgrößen verteilt. Die abstrakte Versorgungsquote – also das unmittelbare Verhältnis zwischen Versorgungsbedarfen der Haushalte im Transferleistungsbezug und den Wohnungen mit angemessenen Mietpreisen – erscheint mit einem Verhältnis von 1:2,5 als ausreichend. Doch schon für die größte Bedarfsgruppe der Einpersonenhaushalte verringert sich die abstrakte Versorgungsquote auf ein Verhältnis von 1:1,5. Unter Einbeziehung der allgemeinen Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen durch die insgesamt 648.000 Haushalte mit Einkom-

men unterhalb von 80 Prozent des Berliner Durchschnitts sinkt die reale Versorgungsquote auf ein Verhältnis von 1:1,4. Für die Einpersonenhaushalte sinkt die Versorgungsquote sogar in den negativen Bereich auf ein Verhältnis von 1:0,8. Hier fehlen etwa 55.000 Wohnungen zu angemessenen Mietpreisen, die nicht durch den Überschuss an angemessenen Wohnungen in größeren Wohnungen ausgeglichen werden können.

*Tabelle 23b: Versorgungssituation mit angemessenen Mietwohnungen im Bestand der miet-spiegelrelevanten Wohnungen*

	Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen				
	Gesamt	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers. und mehr
<b>Versorgungsbedarf</b>	<b>350.606</b>	<b>198.274</b>	<b>65.945</b>	38.673	47.714
<b>Angemessene Mietwohnungen</b>	876.568	296.374	324.891	187.057	68.246
<b>Abstrakte Versorgungsquote</b>	<b>2,5</b>	<b>1,5</b>	<b>4,9</b>	<b>4,8</b>	<b>1,4</b>
<b>Allgemeine Nachfrage (80%)</b>	647.704	351.224	177.633	65.088	53.758
<b>Reale Versorgungsquote</b>	<b>1,4</b>	<b>0,8</b>	<b>1,8</b>	<b>2,9</b>	<b>1,3</b>
<b>Versorgungslücke</b>		<b>-54.850</b>	<b>+147.258</b>	<b>+121.969</b>	<b>+14.488</b>



Ein Blick auf die Versorgungspotentiale der einzelnen Baualterklassen (siehe Tabellen 24a bis c) zeigt, dass mehr als zwei Drittel aller angemessenen Wohnungen im Altbaubestand (vor 1918), in den Nachkriegsbeständen (1950 bis 1964) sowie in den Ostberliner Plattenbauten (1973 bis 1990 Ost) zu finden sind. Während der Bestand der angemessenen Wohnungen in den Altbaubeständen durch die fortlaufenden Aufwertungsdynamiken abzuschmelzen droht, ist mit der Konzentration auf wenige Baualtergruppen auch die Gefahr einer sozialräumlichen Polarisierung verbunden.

*Tabelle 24a: Angemessene Mietwohnungen im Bestand der mietspiegelrelevanten Wohnungen, nach Lage und Baualter*

	Baualter								
Lage	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 Ost	1973 bis 1990 West	1991 bis 2002	nach 2003	Gesamt
<b>Einfach</b>	151.285	58.507	60.203	45.295	43.595	6.695	1551	0	<b>367.131</b>
<b>Mittel</b>	79.066	79.283	110.876	41.246	101.644	2.090	4635	9	<b>418.849</b>
<b>Gut</b>	37.699	9.399	31.598	8.868	1.918	400	706	0	<b>90.588</b>
<b>Gesamt</b>	<b>268.050</b>	<b>147.189</b>	<b>202.677</b>	<b>95.409</b>	<b>147.157</b>	<b>9.185</b>	<b>6.892</b>	<b>9</b>	<b>876.568</b>

*Tabelle 24b: Anteile angemessener Mietwohnungen im Bestand der mietspiegelrelevanten Wohnungen, nach Lage und Baualter*

	Baualter								
Lage	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 Ost	1973 bis 1990 West	1991 bis 2002	nach 2003	Gesamt
<b>Einfach</b>	69,6	80,3	92,4	71,1	74,2	46,3	9,2	-	<b>71,7</b>
<b>Mittel</b>	62,6	79,2	88,5	75,0	73,4	14,5	13,8	0,1	<b>69,9</b>
<b>Gut</b>	42,3	30,5	81,5	49,2	54,0	3,0	5,6	-	<b>43,3</b>
<b>Gesamt</b>	<b>61,9</b>	<b>72,3</b>	<b>88,4</b>	<b>69,8</b>	<b>73,3</b>	<b>21,7</b>	<b>10,9</b>	<b>0,1</b>	<b>66,4</b>

Eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften im Transferleistungsbezug ist in Berlin im Segment der Wohnungen in „einfacher Lage“ nicht zu gewährleisten. Mit über 58 Prozent liegen deutlich mehr als die Hälfte aller angemessenen Wohnungen in Nachbarschaften, die als „mittlere“ oder „gute Lage“ klassifiziert werden (siehe Tabelle 24c).

Tabelle 24c: Verteilung angemessener Mietwohnungen im Bestand der mietspiegelrelevanten Wohnungen, nach Lage und Baualter

	Baualter								
Lage	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 Ost	1973 bis 1990 West	1991 bis 2002	nach 2003	Gesamt
Einfach	17,3	6,7	6,9	5,2	5,0	0,8	0,2	0,0	41,9
Mittel	9,0	9,0	12,6	4,7	11,6	0,2	0,5	0,0	47,8
Gut	4,3	1,1	3,6	1,0	0,2	0,0	0,1	0,0	10,3
Gesamt	30,6	16,8	23,1	10,9	16,8	1,0	0,8	0,0	100,0

Insbesondere im Segment der kleinen Wohnungen in „einfacher Lage“ ist ein Fehlbestand von fast 25.000 Wohnungen zu verzeichnen, so dass die Versorgung von Einpersonenhaushalten mit angemessenen Wohnungen zwingend auch mit Wohnungen in „mittlerer“ und „guter“ Lage erfolgen muss.

**Zusammenfassung:** Mit über 875.000 angemessenen Mietwohnungen weisen fast zwei Drittel aller mietspiegelrelevanten Wohnungen Bestandsmieten auf, die unterhalb der Bemessungsgrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft liegen. Trotz einer abstrakt ausreichenden Versorgungsquote geben die Daten jedoch keinen Aufschluss über die tatsächlichen Wohnkosten der 350.000 Bedarfsgemeinschaften im Geltungsbereich des SGB II und SGB XII. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Nachfrage nach preiswerten Mietwohnungen gibt es für die Einpersonenhaushalte sogar ein Defizit von etwa 55.000 angemessenen Mietwohnungen im Mietspiegelbestand. Die Wohnungen mit angemessenen Mietpreisen konzentrieren sich in wenigen vor allem älteren Baualtergruppen (errichtet bis 1964) sowie die Ostberliner Plattenbauten. Die Mehrzahl der angemessenen Bestandswohnungen in Berlin liegt in Gebieten, die im Mietspiegel als „mittlere“ oder „gute Lage“ klassifiziert worden. Eine strikte Ausrichtung der Angemessenheit an „einfachen Wohnlagen“ würde das Versorgungspotential in der Mietspiegelgesamtheit um fast 60 Prozent reduzieren. Aussagen zur räumlichen Verteilung der angemessenen Mietwohnungen im Bestand sind aufgrund der Systematik des Mietspiegels nicht möglich.

## 4 Leistbare Wohnungen im Bestand

Die Analyse der leistbaren Wohnungen im Bestand des Mietspiegels erfolgt analog zu den Versorgungsberechnungen der Angemessenheit in der Mietspiegelsystematik. Geklärt wird jeweils die Frage, wie viele leistbare Wohnungen gibt es in der Grundgesamtheit des Mietspiegels für Haushalte mit a) durchschnittlichen Haushaltseinkommen, b) Haushaltseinkommen von 80 Prozent des Durchschnitts und c) Haushaltseinkommen von 60 Prozent des Durchschnitts.

### 4.1 Leistbare Wohnungen für Haushalte mit Durchschnittseinkommen

Etwa 985.000 Haushalte in Berlin erzielen ein Einkommen unterhalb des stadtweiten Durchschnitts. Die mehr als 535.000 Einpersonenhaushalte stellen die größte Gruppe dieser Haushalte. Die maximal leistbare Nettokaltmiete variiert je nach Haushaltsgröße zwischen 272 und 704 Euro.

*Tabelle 25: Versorgungsbedarfe mit leistbaren Wohnungen in Berlin für Haushalte mit Einkommen unterhalb des Berliner Durchschnitts*

<b>&lt;100% von ø Einkommen</b>	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	Gesamt
Einkommen in Euro	1.275	2.400	2.725	3.050	1.750
Leistbarkeit (nettokalt)	272	565	630	704	-
Anzahl Haushalte	535.207	276.922	92.765	80.598	985.491

Die Versorgung mit leistbaren Wohnungen für Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen fällt für die unterschiedlichen Haushaltsgrößen sehr verschieden aus. Während alle Mehrpersonenhaushalte auf ein umfangreiches Reservoir an Wohnungen zu leistbaren Mieten zurückgreifen können, stellt sich für die Einpersonenhaushalte aus der Struktur des Berliner Wohnungsmarktes ein gravierendes Versorgungsproblem dar.

Tabelle 26: Leistbare Wohnungen nach Lage, Wohnfläche und Haushaltgröße für Haushalte mit Einkommen unterhalb des Berliner Durchschnitts

<b>1 Person</b>	<b>Einfach</b>	<b>Mittel</b>	<b>Gut</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
unter 40 qm	66.727	57.724	18.482	142.933	<b>54,9</b>
40 bis unter 60 qm	51.323	62.581	3.239	117.143	<b>45,0</b>
60 bis unter 90 qm	201	72	6	279	<b>0,1</b>
über 90 qm	-	-	-	-	<b>0,0</b>
<b>Gesamt</b>	118.251	120.377	21.727	<b>260.355</b>	
<b>Anteil</b>	<b>45,4</b>	<b>46,2</b>	<b>8,3</b>		

<b>2 Personen</b>	<b>Einfach</b>	<b>Mittel</b>	<b>Gut</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
unter 40 qm	-	-	-	-	<b>0,0</b>
40 bis unter 60 qm	110.236	133.902	31.501	275.639	<b>33,8</b>
60 bis unter 90 qm	188.627	241.299	66.056	495.982	<b>60,8</b>
über 90 qm	21.462	18.057	4.496	44.015	<b>5,4</b>
<b>Gesamt</b>	320.325	393.258	102.053	<b>815.636</b>	
<b>Anteil</b>	<b>39,3</b>	<b>48,2</b>	<b>12,5</b>		

<b>3 Personen</b>	<b>Einfach</b>	<b>Mittel</b>	<b>Gut</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
unter 40 qm	-	-	-	-	<b>0,0</b>
40 bis unter 60 qm	-	-	-	-	<b>0,0</b>
60 bis unter 90 qm	194.003	250.101	73.692	517.796	<b>87,7</b>
über 90 qm	31.528	28.995	11.762	72.285	<b>12,3</b>
<b>Gesamt</b>	225.531	279.096	85.454	<b>590.081</b>	
<b>Anteil</b>	<b>38,2</b>	<b>47,3</b>	<b>14,5</b>		

<b>4 Personen +</b>	<b>Einfach</b>	<b>Mittel</b>	<b>Gut</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
unter 40 qm	-	-	-	-	<b>0,0</b>
40 bis unter 60 qm	-	-	-	-	<b>0,0</b>
60 bis unter 90 qm	78.976	97.121	28.539	204.636	<b>67,3</b>
über 90 qm	40.345	38.628	20.259	99.232	<b>32,7</b>
<b>Gesamt</b>	119.321	135.749	48.798	<b>303.868</b>	
<b>Anteil</b>	<b>39,3</b>	<b>44,7</b>	<b>16,1</b>		

Über 535.000 Kleinsthaushalte müssen um 260.000 leistbare Wohnungen im Mietspiegelbestand konkurrieren und die Versorgungsquote beträgt lediglich ein Verhältnis von 1:0,5. Insgesamt fehlen fast 275.000 kleine Wohnungen zu leistbaren Mieten um die durchschnittlich verdienenden Haushalte entsprechend zu versorgen (siehe Tabelle 27).

Tabelle 27: Versorgungssituation mit leistbaren Mietwohnungen im Bestand der mietspiegel-relevanten Wohnungen für Haushalte mit Einkommen unterhalb des Berliner Durchschnitts

< ø Einkommen	Haushalte nach Anzahl der Personen				
	Gesamt	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers. und mehr
Versorgungsbedarf	985.491	535.207	276.922	92.765	80.598
Leistbare Mietwohnungen	1.226.217	260.355	815.636	590.081	303.868
Versorgungsquote	1,2	0,5	2,9	6,4	3,8
Versorgungslücke	-274.852	-274.852	+538.714	+497.316	+223.270

## 4.2 Leistbare Wohnungen für Haushalte mit 80 Prozent des Durchschnittseinkommens

Etwa 648.000 Haushalte in Berlin erzielen ein Einkommen von unter 80 Prozent des stadtweiten Durchschnitts. Die mehr als 350.000 Einpersonenhaushalte stellen die größte Gruppe dieser Haushalte. Die maximal leistbare Nettokaltmiete variiert je nach Haushaltsgröße zwischen 201 und 536 Euro.

Tabelle 28: Versorgungsbedarfe mit leistbaren Wohnungen in Berlin (für Haushalte mit bis zu 80 Prozent des Berliner Durchschnittseinkommens)

<80% von ø Einkommen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	Gesamt
Einkommen in Euro	1.020	1.920	2.180	2.440	1.400
Leistbarkeit (nettokalt)	201	433	480	536	-
Anzahl Haushalte	351.224	177.633	65.088	53.758	647.704

Auch die Versorgung mit leistbaren Wohnungen für Haushalte mit Einkommen von 80 Prozent des Durchschnitts fällt für die unterschiedlichen Haushaltsgrößen sehr verschieden aus. Während alle Mehrpersonenhaushalte auf einen ausgedehnten Bestand an Wohnungen zu leistbaren Mieten zurückgreifen können, stellt sich für die Einpersonenhaushalte aus der Struktur des Berliner Wohnungsmarktes ein gravierendes Versorgungsproblem (siehe Tabelle 29).

Tabelle 29: Leistbare Wohnungen nach Lage, Wohnfläche und Haushaltgröße für Haushalte mit bis zu 80 Prozent des Berliner Durchschnittseinkommens)

<b>1 Person</b>	<b>Einfach</b>	<b>Mittel</b>	<b>Gut</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
unter 40 qm	22.284	9.230	4.963	36.477	<b>98,2</b>
40 bis unter 60 qm	341	296	13	650	<b>1,8</b>
60 bis unter 90 qm	-	-	-	-	<b>0,0</b>
über 90 qm	-	-	-	-	<b>0,0</b>
<b>Gesamt</b>	22.625	9.526	4.976	<b>37.127</b>	
<b>Anteil</b>	<b>60,9</b>	<b>25,7</b>	<b>13,4</b>		

<b>2 Personen</b>	<b>Einfach</b>	<b>Mittel</b>	<b>Gut</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
unter 40 qm	-	-	-	-	<b>0,0</b>
40 bis unter 60 qm	108.455	132.083	27.949	268.487	<b>43,9</b>
60 bis unter 90 qm	140.428	173.157	27.126	340.711	<b>55,7</b>
über 90 qm	1.703	182	88	1.973	<b>0,3</b>
<b>Gesamt</b>	250.586	305.422	55.163	<b>611.171</b>	
<b>Anteil</b>	<b>41,0</b>	<b>50,0</b>	<b>9,0</b>		

<b>3 Personen</b>	<b>Einfach</b>	<b>Mittel</b>	<b>Gut</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
unter 40 qm	-	-	-	-	<b>0,0</b>
40 bis unter 60 qm	-	-	-	-	<b>0,0</b>
60 bis unter 90 qm	167.874	211.763	44.366	424.003	<b>97,4</b>
über 90 qm	7.292	3.781	456	11.529	<b>2,6</b>
<b>Gesamt</b>	175.166	215.544	44.822	<b>435.532</b>	
<b>Anteil</b>	<b>40,2</b>	<b>49,5</b>	<b>10,3</b>		

<b>4 Personen +</b>	<b>Einfach</b>	<b>Mittel</b>	<b>Gut</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
unter 40 qm	-	-	-	-	<b>0,0</b>
40 bis unter 60 qm	-	-	-	-	<b>0,0</b>
60 bis unter 90 qm	69.682	82.879	16.999	169.560	<b>84,2</b>
über 90 qm	16.565	12.933	2.309	31.807	<b>15,8</b>
<b>Gesamt</b>	86.247	95.812	19.308	<b>201.367</b>	
<b>Anteil</b>	<b>42,8</b>	<b>47,6</b>	<b>9,6</b>		

Den 350.000 Einpersonenhaushalten stehen nur etwa 37.000 Wohnungen zu leistbaren Mietpreisen im Mietspiegelbestand zur Verfügung. Die Versorgungsquote beträgt lediglich ein Verhältnis von 1:0,1 – damit kann nur jeder zehnte Haushalt dieser Einkommensgruppe mit einer Wohnung zu einem angemessenen Preis versorgt werden. Insgesamt fehlen fast

315.000 kleine Wohnungen zu leistbaren Mieten um die Einpersonenhaushalte mit Einkommen von 80 Prozent des Durchschnitts angemessen mit Wohnungen zu versorgen.

*Tabelle 30: Versorgungssituation mit leistbaren Mietwohnungen im Bestand der mietspiegel-relevanten Wohnungen für Haushalte mit Einkommen bis zu 80 Prozent des Durchschnitts*

<b>&lt;80 ø Einkommen</b>	<b>Haushalte nach Anzahl der Personen</b>				
	<b>Gesamt</b>	<b>1 Pers.</b>	<b>2 Pers.</b>	<b>3 Pers.</b>	<b>4 Pers. und mehr</b>
<b>Versorgungsbedarf</b>	647.704	351.224	177.633	65.088	53.758
<b>Leistbare Mietwohnungen</b>	889.902	37.127	611.171	435.532	201.367
<b>Versorgungsquote</b>	<b>1,4</b>	<b>0,1</b>	<b>3,4</b>	<b>6,7</b>	<b>3,7</b>
<b>Versorgungslücke</b>	<b>-314.097</b>	<b>-314.097</b>	433.538	370.444	147.609

### 4.3 Leistbare Wohnungen für armutsgefährdete Haushalte mit 60 Prozent des Durchschnittseinkommens

Knapp 265.000 Haushalte in Berlin gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet und erzielen ein Einkommen von unter 60 Prozent des stadtweiten Durchschnitts. Die mehr als 120.000 Einpersonenhaushalte stellen die größte Gruppe dieser Haushalte. Die maximal leistbare Nettokaltmiete dieser Haushalte beträgt 131 Euro. Mit einer Anzahl von fast 88.000 Haushalten stellen auch die Zweipersonenhaushalte einen großen Anteil der Haushalte mit den Einkommen unterhalb der Armutsschwelle. Deren maximal leistbare Nettokaltmiete beträgt 301 Euro. Für die etwa 30.000 armutsgefährdeten Haushalte mit drei Personen liegt die Grenze der Leistbarkeit bei einer Nettokaltmiete von 331 Euro. Die knapp 25.000 Haushalte mit vier und mehr Personen dieser Einkommensklasse sollten maximal 368 für die Nettokaltmiete ihrer Wohnung ausgeben.

*Tabelle 31: Versorgungsbedarfe mit leistbare Wohnungen in Berlin (für Haushalte mit bis zu 60 Prozent des Berliner Durchschnittseinkommens)*

<b>&lt;60% von ø Einkommen</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Einkommen in Euro</b>	765	1440	1.635	1.830	1.050
<b>Leistbarkeit (nettokalt)</b>	131	301	331	368	
<b>Anzahl Haushalte</b>	122.553	87.655	30.003	23.765	263.976

Tabelle 32: Leistbare Wohnungen nach Lage, Wohnfläche und Haushaltgröße für Haushalte mit bis zu 60 Prozent des Berliner Durchschnittseinkommens

<b>1 Person</b>	<b>Einfach</b>	<b>Mittel</b>	<b>Gut</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
unter 40 qm	279	32	87	398	100,0
40 bis unter 60 qm	-	-	-	-	0,0
60 bis unter 90 qm	-	-	-	-	0,0
über 90 qm	-	-	-	-	0,0
<b>Gesamt</b>	279	32	87	<b>398</b>	
<b>Anteil</b>	<b>70,1</b>	<b>8,0</b>	<b>21,9</b>		

<b>2 Personen</b>	<b>Einfach</b>	<b>Mittel</b>	<b>Gut</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
unter 40 qm	-	-	-	-	0,0
40 bis unter 60 qm	35.203	24.020	1.108	60.331	90,2
60 bis unter 90 qm	5.881	581	70	6.532	9,8
über 90 qm	2	-	-	2	0,0
<b>Gesamt</b>	41.086	24.601	1.178	<b>66.865</b>	
<b>Anteil</b>	<b>61,4</b>	<b>36,8</b>	<b>1,8</b>		

<b>3 Personen</b>	<b>Einfach</b>	<b>Mittel</b>	<b>Gut</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
unter 40 qm	-	-	-	-	0,0
40 bis unter 60 qm	-	-	-	-	0,0
60 bis unter 90 qm	31.003	26.537	565	58.105	100,0
über 90 qm	10	-	1	11	0,0
<b>Gesamt</b>	31.013	26.537	566	<b>58.116</b>	
<b>Anteil</b>	<b>53,4</b>	<b>45,7</b>	<b>1,0</b>		

<b>4 Personen +</b>	<b>Einfach</b>	<b>Mittel</b>	<b>Gut</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
unter 40 qm	-	-	-	-	0,0
40 bis unter 60 qm	-	-	-	-	0,0
60 bis unter 90 qm	9.797	2.920	96	12.813	99,5
über 90 qm	62	3	5	70	0,5
<b>Gesamt</b>	9.859	2.923	101	<b>12.883</b>	
<b>Anteil</b>	<b>76,5</b>	<b>22,7</b>	<b>0,8</b>		

Die Versorgung mit leistbaren Wohnungen für die armutsgefährdeten Haushalte mit Einkommen von lediglich 60 Prozent des Durchschnitts fällt (mit Ausnahme der Dreipersonenhaushalte) für alle Haushaltsgrößen negativ aus. Im Durchschnitt stehend für 264.000 Haushalte dieser Einkommensgruppe nur 138.000 leistbare Wohnungen zur Verfügung, die Ver-



sorgungsquote liegt bei einem Verhältnis von 1:0,5. Besonders drastisch ist das Missverhältnis von Bedarf und Angebot bei den Wohnungen für Einpersonenhaushalte. Nur ganze 389 Wohnungen im gesamten Mietspiegelbestand wären für diese 123.000 Haushalte leistbar. Nur den 30.000 Dreipersonenhaushalten stehen mehr leistbare Wohnungen zur Verfügung und die Versorgungsquote fällt mit einem Verhältnis von 1:1,9 positiv aus. Den 24.000 Vierpersonenhaushalten mit geringen Einkommen bietet der Berliner Mietwohnungsmarkt nur knapp 13.000 leistbare Wohnungen.

Das kumulierte Wohnungsdefizit leistbarer Wohnungen für die armutsgefährdeten Haushalte beträgt mehr als 150.000 Wohnungen.

*Tabelle 33: Versorgungssituation mit leistbaren Mietwohnungen im Bestand der mietspiegelrelevanten Wohnungen für Haushalte mit Einkommen bis zu 60 Prozent des Durchschnitts*

<b>&lt;60% von ø Einkommen</b>	<b>Haushalte nach Anzahl der Personen</b>				
	<b>Gesamt</b>	<b>1 Pers.</b>	<b>2 Pers.</b>	<b>3 Pers.</b>	<b>4 Pers. und mehr</b>
<b>Versorgungsbedarf</b>	263.976	122.553	87.655	30.003	23.765
<b>Leistbare Mietwohnungen</b>	138.262	398	66.865	58.116	12.883
<b>Versorgungsquote</b>	0,5	0,0	0,8	1,9	0,5
<b>Versorgungslücke</b>	<b>-153.827</b>	<b>-122.155</b>	<b>-20.790</b>	28.113	<b>-10.882</b>

#### 4.4. Zusammenfassung Leistbarkeit

In allen untersuchten Einkommensschnitten wurden gravierende Versorgungsungleichgewichte zwischen den einzelnen Haushaltsgrößen festgestellt. Insbesondere für die Einpersonenhaushalte musste für alle Einkommensgruppen eine Unterversorgung mit leistbaren Wohnungen festgestellt werden. Die Überschneidungen der unterschiedlichen Bedarfe berücksichtigend fehlen insgesamt fast 350.000 leistbare Wohnungen in der Gesamtheit des Mietspiegels (siehe Tabelle 3).

Tabelle 34: Versorgungsdefizite leistbarer Wohnungen in der Mietspiegelgrundgesamtheit

Einkommen	Versorgungsdefizite nach Haushaltsgrößen*				
	Gesamt	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers. und mehr
<∅ Einkommen	-	+39.245	+105.176	+126.872	+75.661
<80% von ∅ Einkommen	-191.942	-191.942	+454.328	+342.331	+158.491
<60% von ∅ Einkommen	-153.827	-122.155	-20.790	+28.113	-10.882
<b>Defizit leistbarer Wohnungen</b>	<b>-345.769</b>	<b>-314.097</b>	<b>-20.790</b>	-	<b>-10.882</b>

\*unter Berücksichtigung von Überschneidungen der Bedarfsgruppen

Eine Teilmenge der mit leistbaren Wohnungen zu versorgenden Haushalte sind die Bedarfsgemeinschaften, deren Kosten der Unterkunft im Rahmen von Transferleistungen übernommen werden, so dass die Anzahl der mit Mietwohnungen der Mietspiegelgesamtheit versorgten Haushalte von den berechneten Defiziten abzuziehen ist. Zu berücksichtigen sind dabei die Bedarfsgemeinschaften, die außerhalb der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau mit Wohnungen versorgt werden. Nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beträgt der Berlinweite Anteil von Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in den Beständen des sozialen Wohnungsbaus 31,8 Prozent. Bezogen auf die etwa 142.000 Sozialwohnungen waren das Ende 2014 etwas mehr als 45.000 Haushalte.

Tabelle 35: Bedarfsgemeinschaften in Berlin nach Wohnungsmarktsegmenten

	Gesamt	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers. und mehr
Anzahl gesamt	<b>350.606</b>	<b>198.274</b>	<b>65.945</b>	38.673	47.714
davon im Sozialen Wohnungsbau	45.219	15.827	7.687	7.687	14.018
davon im Mietspiegelsegment	<b>305.387</b>	<b>182.447</b>	<b>58.258</b>	<b>30.986</b>	<b>33.696</b>

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2015c

Das kumulierte Realdefizit leistbarer Wohnungen in Berlin beträgt mehr als 130.000 Wohnungen, die insbesondere im Segment der kleinen Wohnungen für Einpersonenhaushalte fehlen und von Haushalten nachgefragt werden, die weniger als 80 Prozent des Durchschnittseinkommens erzielen, aber keinen Anspruch auf soziale Transferleistungen haben<sup>3</sup>.

*Tabelle 36: Versorgungsdefizite an leistbaren unter Berücksichtigung der SGB II-Bedarfsgemeinschaften in Berlin*

Einkommen	Versorgungsdefizite nach Haushaltsgrößen				
	gesamt	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers. und mehr
<b>Rechnerisches Gesamtdefizit</b>	-345.769	-314.097	-20.790	0	-10.882
<b>Bedarfsgemeinschaften im Mietspiegelsegment</b>	305.387	182.447	58.258	30.986	33.696
<b>Realdefizit leistbarer Wohnungen</b>	<b>-131.650</b>	<b>-131.650</b>	37.468	30.986	22.814

Die Leistbarkeitsgrenze dieser Haushalte liegt, bezogen auf den Nettokaltmietbetrag, bei 201 Euro. Der Wohnungsbedarf umfasst also Wohnungen, die je nach Wohnungsgröße einen Quadratmeterpreis (nettokalt) zwischen 4 und 6,70 Euro/qm nicht überschreiten sollten.

*Tabelle 37: Defizit an leistbaren Wohnungen nach Quadratmeterpreisen für unterschiedliche Wohnungsgrößen*

Leistbarkeit (nettokalt)	Quadratmeterpreise in Euro/qm nach Wohnungsgrößen				
	50 qm	45 qm	40 qm	35 qm	30 qm
<b>201 Euro</b>	4,02	4,47	5,03	5,74	6,70

<sup>3</sup> Unberücksichtigt bleiben bei dieser Berechnung mögliche Wohngeldbezüge von Haushalten mit geringen Einkommen. Im Jahr 2014 wurden knapp 36.500 Wohngeldanträge in Berlin positiv beschieden (Abgeordnetenhaus Berlin 2016b: 2), so dass deutlich wird, dass auch das Wohngeld nicht ausreicht, um die Defizite an leistbaren Wohnungen zu kompensieren. Über die Auswirkungen der Wohngeldreform von 2016 liegen noch keine Daten vor.

**Zusammenfassung:** Der Berliner Wohnungsmarkt kann eine ausreichende Versorgung mit leistbaren Wohnungen für Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen zurzeit nicht sicherstellen. Es fehlen unter den derzeitigen Einkommensverhältnissen in der Stadt über 130.000 kleine Wohnungen zu Nettokaltmieten von nicht mehr als 200 Euro. Noch nicht Berücksichtigt ist dabei der absehbare Bedarf von ca. 25.0000 preiswerten Wohnungen für Geflüchtete, die langfristig dezentral und in normalen Mietwohnungen untergebracht werden sollten.

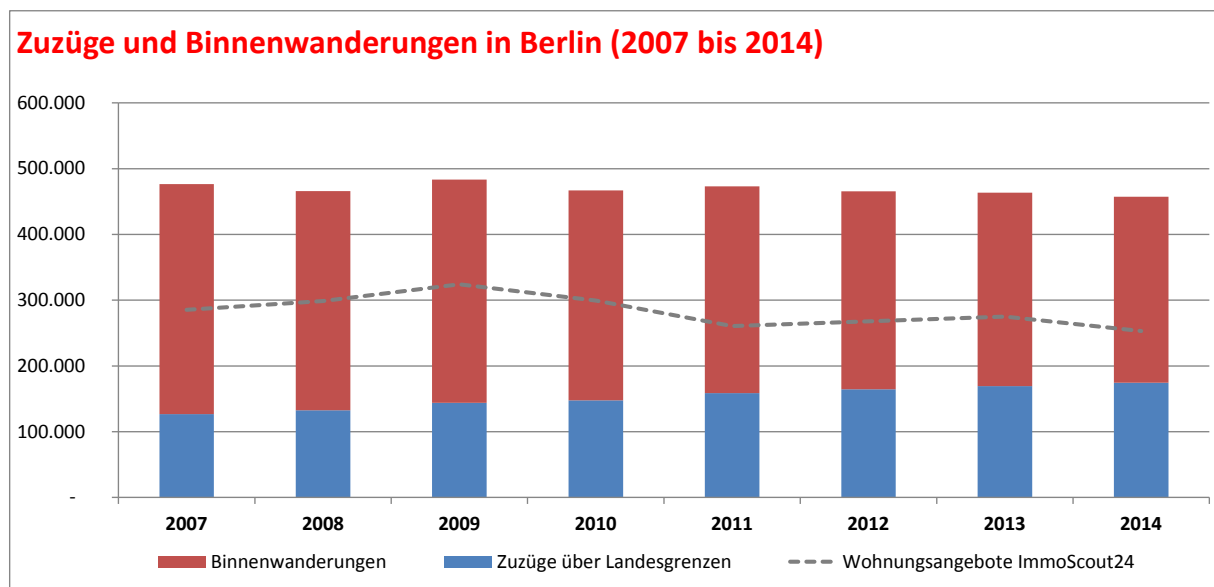
## 5. Angebotslage angemessener Wohnungen

Eine Abschätzung der Versorgungslage mit angemessenen und leistbaren Wohnungen kann sich nicht auf eine Bestandanalyse beschränken sondern muss auch die Verfügbarkeit von bezahlbaren Wohnungsangeboten mit einbeziehen. Entscheidend für eine erfolgreiche Anmietung sind dabei der Umfang der Wohnungsangebote sowie die dort aufgerufenen Mietpreise.

### 5.1 Entwicklung der Wohnungsangebote

Die Einschätzung der in einem Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen ist sinnvollerweise im Zusammenhang mit den tatsächlichen Umzugsbewegungen zu betrachten. In Berlin wurden zwischen 2007 und 2014 pro Jahr durchschnittlich etwa 470.000 Zu- und Umzüge registriert (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2014). Unterschieden wird dabei zwischen Zuzügen über die Landesgrenzen von Berlin und Binnenumzügen innerhalb der Stadtgrenzen. Während die Gesamtzahl der Zu- und Umzüge über den Beobachtungszeitraum relativ stabil blieb, sind zwischen den Zuzügen über die Landesgrenze und den Binnenumzügen unterschiedliche Entwicklungstrends zu verzeichnen.

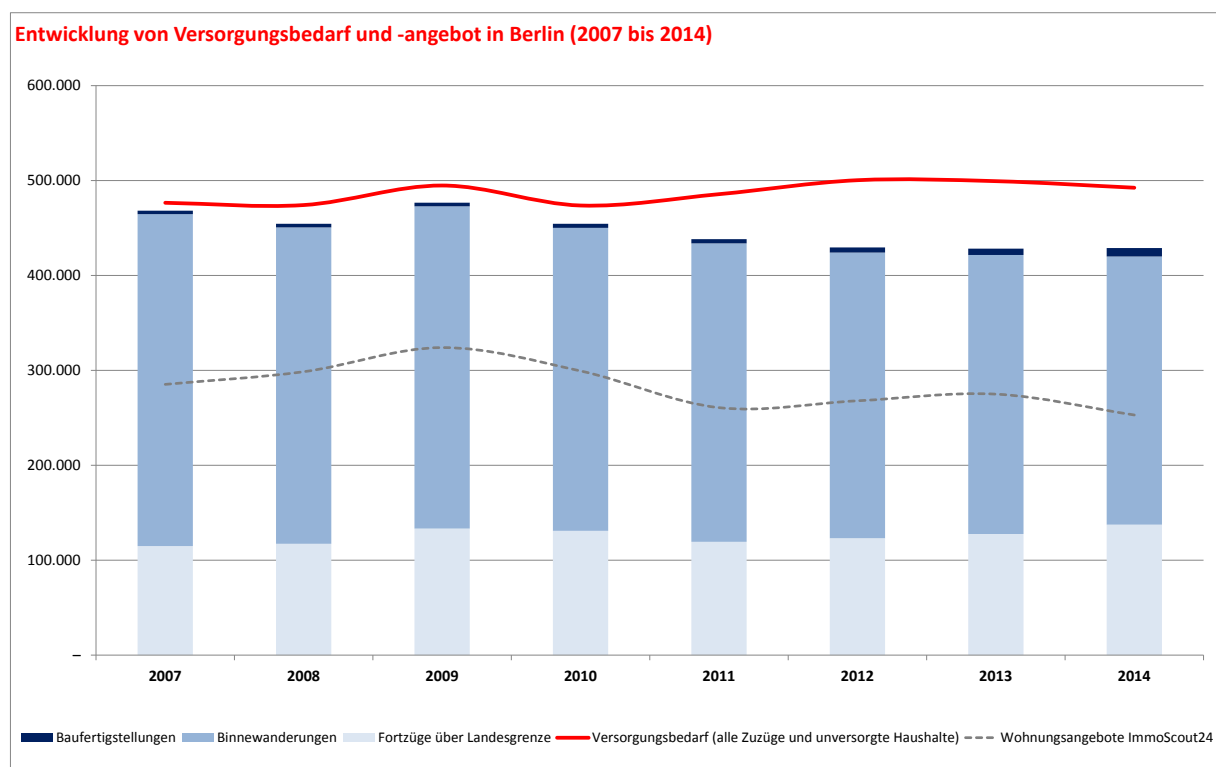
Grafik 7: Entwicklung der Zuzüge und Binnenwanderungen, Berlin (2007 bis 2014)



Die Gesamtzahl der der Zu- und Umzüge hat sich zwischen 2007 und 2014 um knapp 20.000 Umzüge (ca. 4 Prozent) auf 457.000 Wanderungsfälle verringert. Die Zuzüge über die Landesgrenzen Berlins haben sich im selben Zeitraum von 127.000 auf 175.000 um fast 38 Prozent erhöht. Zugleich hat sich die Zahl der Binnenwanderungen von 350.000 auf 280.000 um etwa 20 Prozent verringert. Der Anteil der Außenwanderungen an den Berliner Umzügen hat sich damit von etwa 25 auf fast 40 Prozent erhöht.

Diesem Wohnversorgungsbedarf stehen als potentielle Versorgungsangebote, die durch Fortzüge (über die Landesgrenzen und Binnenwanderungen) freiwerdenden Wohnungen sowie zusätzlich fertiggestellte Wohnungen gegenüber. Die jährliche Versorgungslücke zwischen den amtlich registrierten Zuzügen und dem rechnerisch möglichen Wohnungsangebot beträgt mehr als 20.000 Haushalte. Da die jeweils in den Vorjahren unversorgten Haushalte weiterhin Wohnungen nachfragen, summiert sich die Versorgungslücke (abzüglich der wieder der Vermietung zugeführten Leerstände) allein im Zeitraum von 2007 und 2014 auf fast 175.000 Wohnungen.

*Grafik 8: Entwicklung von Versorgungsbedarf und Wohnungsangebot, Berlin (2007 bis 2014)*



Das Immobilienportal ImmobilienScout24 deckte mit seinen Wohnungsangeboten über den Gesamtzeitraum mehr als 60 Prozent aller Umzugsbewegungen ab. Auffällig ist jedoch ein deutlicher Rückgang der dort annoncierten Wohnungsangebote seit 2009. Die Verringerung um etwa 70.000 Wohnungsangebote ist hauptsächlich auf den Rückgang der Binnenwanderungen um 50.000 Umzüge zurückzuführen. Weniger Umzüge innerhalb einer Stadt bedeuten weniger freie Wohnungen, die angeboten werden können. Die Zahl der durch Umzüge möglichen Wiedervermietungen hat sich in Berlin auf 282.000 Wohnungen reduziert. Die Binnenfluktuation Berlins betrug im Jahr 2014 bezogen auf die Gesamtzahl der Wohnungen nur noch 7,3 Prozent. Im Jahr 2007 lag sie noch bei 18,7 Prozent. Die Mietentwicklungen und das Angebotsdefizit haben in Berlin zu einer erheblichen Einschränkung der Umzugsmobilität geführt.

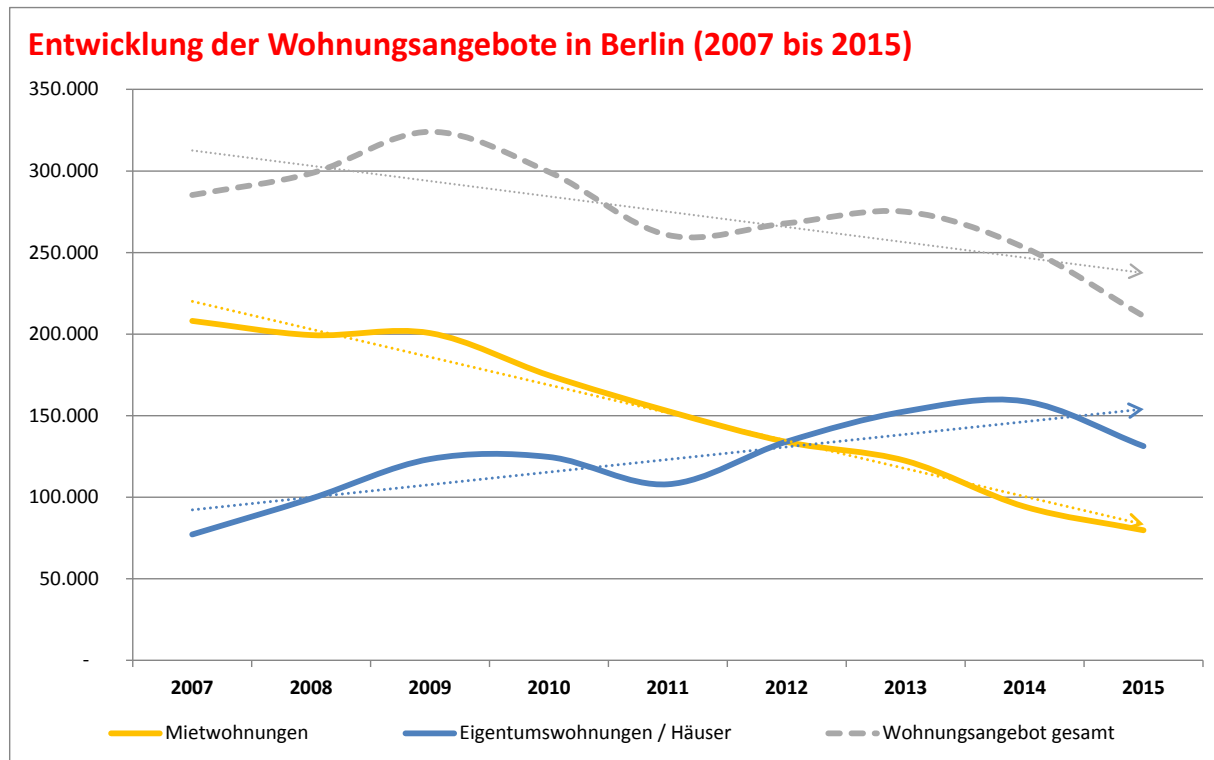
Da trotz des Angebotsrückgangs die Gesamtzahl der Umzüge in Berlin relativ unverändert blieb, ist anzunehmen, dass ein wachsender Teil der Wohnungsvermittlungen außerhalb des Angebots von ImmobilienScout24 abgewickelt wird. Neben Direktvermietungen durch Wohnungsunternehmen und Vermieter/innen verweisen die Daten auf eine wachsende Informalisierung der Wohnungsversorgung, etwa über Untermietverträge, Familieneinquartierungen und Wohngemeinschaften.

Mit einer Verringerung des Angebots bei gleichbleibender Nachfrage steigt auch die Konkurrenz zwischen den Wohnungssuchenden. Die oft überfüllten Termine von Wohnungsbesichtigungen stehen ebenso für den Nachfrageüberhang wie die gestiegenen Anforderungen an Wohnungsbewerber/innen, die neben Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen, Schufa-Auskünften und Einkommensnachweisen inzwischen vielfach auch Bürgschaften für den Abschluss eines Mietvertrages vorweisen müssen. Insbesondere Wohnungssuchende mit geringerem Einkommen und aus ärmeren Familien haben da oft das Nachsehen.

Eine detaillierte Betrachtung der Wohnungsangebote bei ImmobilienScout24 zeigt, dass sich nicht nur das Angebotsvolumen verringert, sondern auch die Zusammensetzung des Angebots verändert hat. Während sich die Zahl der jährlichen Mietwohnungsangebote zwischen 2007 und 2015 um fast 130.000 Wohnungsangebote (-60 Prozent) verringerte, ist die Anzahl der angebotenen Eigentumswohnungen um 70 Prozent auf über 130.000 Angebote gestiegen. In der Angebotsstruktur des Immobilienportals haben sich seit 2012 die Konturen der

Mieterstadt Berlin aufgelöst. Der Anteil an Kaufangeboten hat sich von 27 Prozent (2007) auf 62 Prozent (2015) erhöht.

Grafik 9: Entwicklung der ImmobilienScout24-Wohnungsangebote für Berlin (2007 bis 2015)



Wohnungssuchenden mit geringen Einkommen, die auf eine Wohnungssuche im Internet angewiesen waren, standen im gesamten Jahr 2015 nur noch knapp 80.000 Mietwohnungsangebote zur Verfügung – im Jahr 2007 waren es noch fast 210.000. Die Wohnungssuche, insbesondere nach preiswerten Wohnungen, ist damit zunehmend auf Beziehungen und spezifische Marktkenntnisse angewiesen, denn auch die jährlichen Vermietungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (2013: 21.115; 2014: 19.257) können den wachsenden Bedarf an Mietwohnungen nicht kompensieren. Die Umzugsmobilität in den Beständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist mit nur noch 6,6 Prozent sogar noch geringer als im städtischen Durchschnitt.

**Zusammenfassung:** Angesichts einer nach wie vor hohen Zahl von Wohnungssuchenden in Berlin und bereits bestehenden Versorgungsdefiziten verstärken der Rückgang der Mietwohnungsangebote sowie das verringerte Mobilitätsverhalten die Versorgungskrise des Berliner Wohnungsmarktes in quantitativer Hinsicht. 2015 standen den etwa 460.000 Wohnungssuchenden nur noch knapp 80.000 Mietwohnungsangebote bei Immobilienscout24 und weniger als 20.000 Wohnungsangebote bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zur Ver-



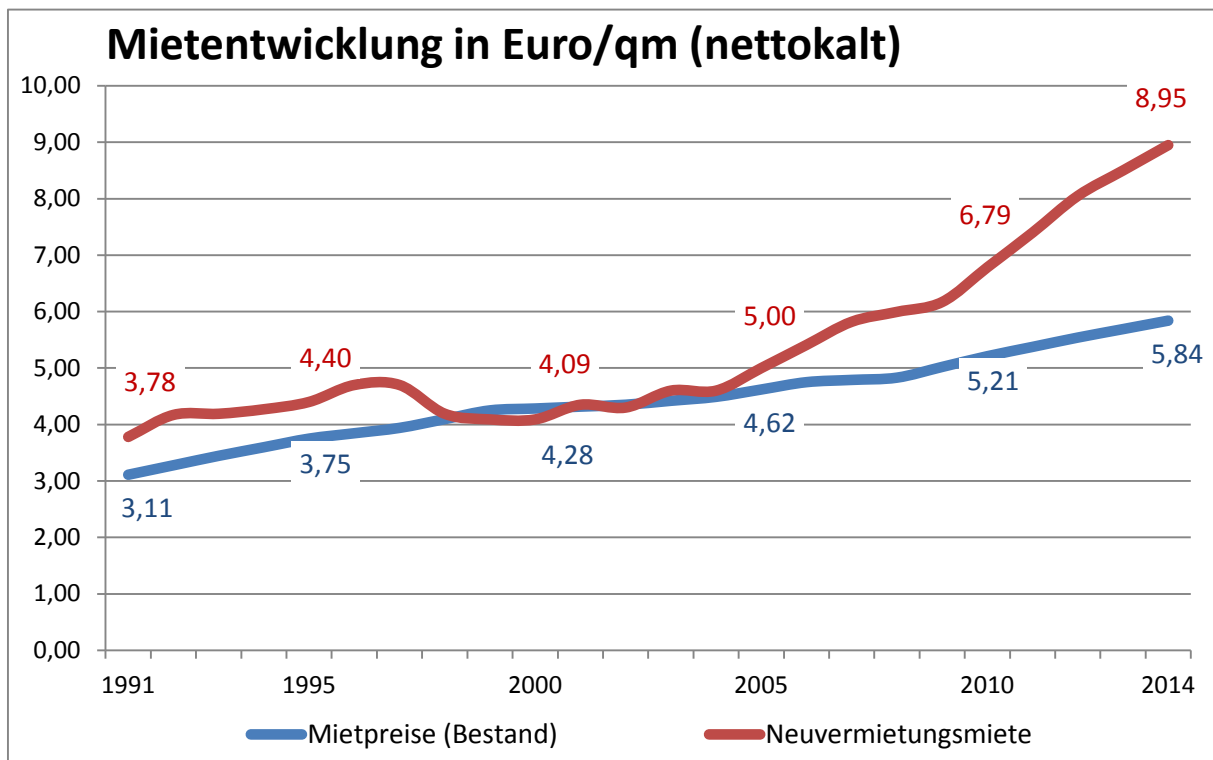
*fügung. Ein Großteil der Wohnungsversorgung musste demnach im Eigentumssektor und jenseits der leichtzugänglichen Online-Angebote erfolgen. Insbesondere Haushalte mit eingeschränkten ökonomischen Ressourcen und begrenzten Netzwerken in der Stadt haben angesichts dieser Situation erhebliche Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden.*

## **5.2 Entwicklung Angebotsmietpreise**

Entscheidend für die Versorgungslage ist neben der Menge des Angebots vor allem die Preisstruktur. Die Angebotsmietpreise in Berlin sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen.

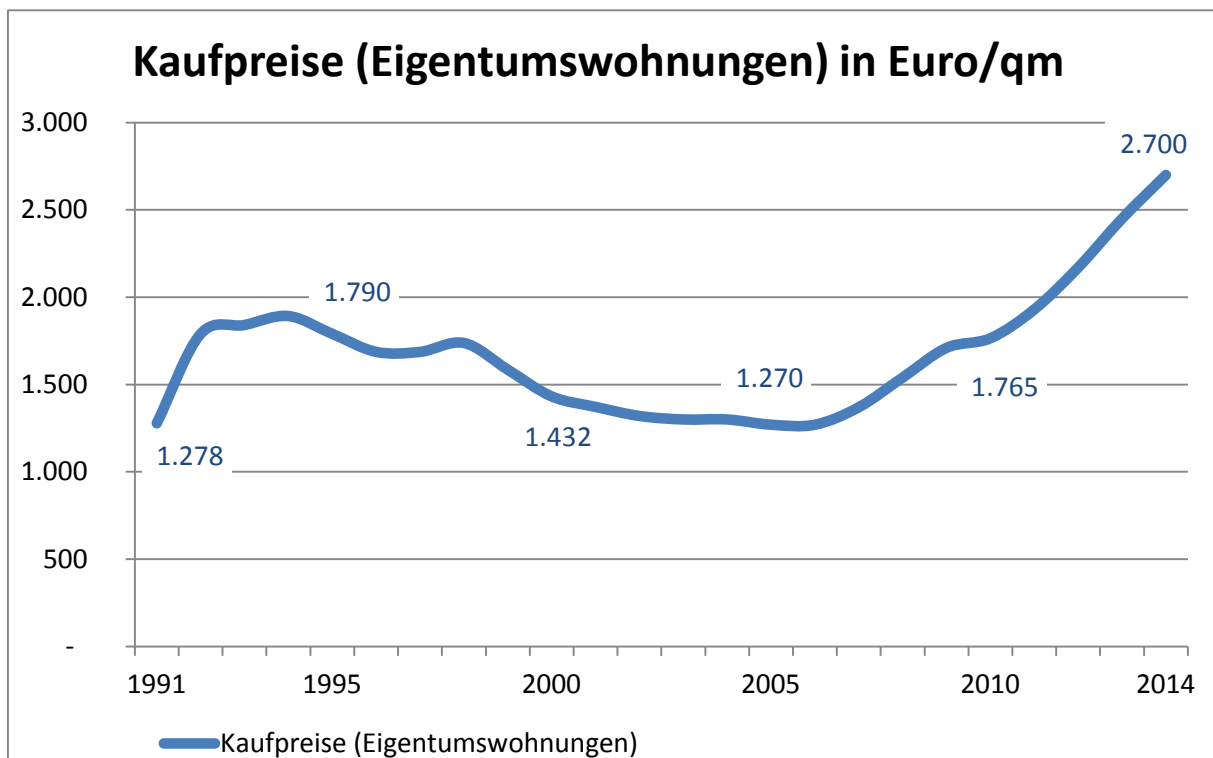
Die Entwicklung der Mietpreise in Berlin zeigt, dass die Ertragserwartung in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist. Während die Bestandsmieten seit Anfang der 1990er Jahre von durchschnittlich 3,11 Euro/qm (nettokalt) auf 5,84 Euro/qm angestiegen sind, haben die Angebotsmieten, die bei neuen Mietvertragsabschlüssen aufgerufen werden, sich von durchschnittlich 3,78 Euro/qm auf fast 9 Euro/qm erhöht. Die Angebotsmieten sind dabei insbesondere in den letzten 10 Jahren seit 2005 deutlich schneller gestiegen als die Bestandsmieten. Für viele Mieter/innen in Berlin wird es immer schwieriger, eine leistbare Wohnung zu finden. Die in den letzten Jahren vollzogene Entkopplung von Bestands- und Neuvermietungsmieten hat zugleich den Anreiz für den Abschluss von neuen Mietverträgen erhöht und stellt sich für die Mieter/innen als ein erhöhter Verdrängungsdruck dar.

Grafik 10: Entwicklung der Bestands- und Angebotsmieten, Berlin (1991 bis 2014)



Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben sich seit dem Jahr 2006 sehr dynamisch entwickelt.

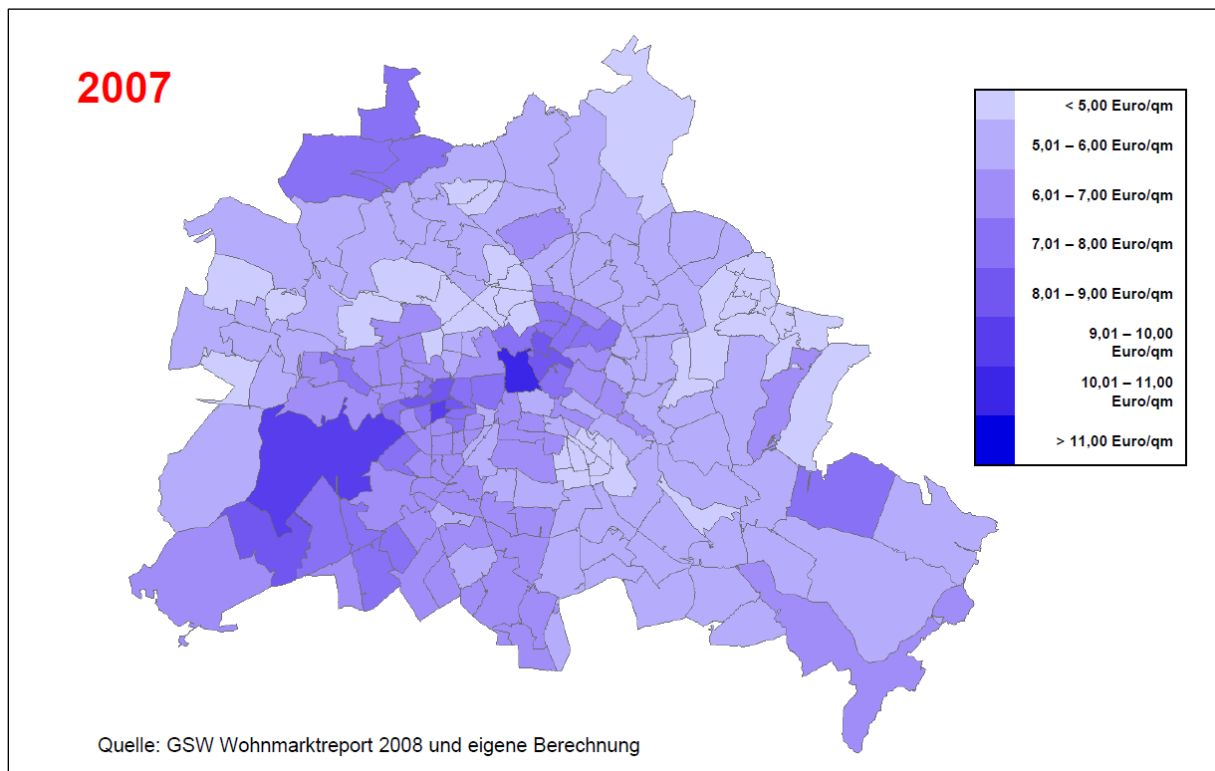
Grafik 10: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, Berlin (1991 bis 2014)



Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen (haben sich?) in den letzten 10 Jahren von 1.270 Euro/qm auf 2.700 Euro/qm (2014) mehr als verdoppelt. Der Eigentums-erwerb bleibt damit trotz derzeit niedriger Zinsen eine exklusive Option für Haushalte mit höheren Einkommen und mit der notwendigen Eigenkapitalausstattung.

Der Anstieg der Angebotsmieten erfolgte in verschiedenen Stadtteilen unterschiedlich inten-siv. Ein Vergleich der Angebotsmieten auf der Ebene von Postleitzahlbereichen (PLZ) zeigt, in welchen Gebieten sich die Mietsteigerungen besonders deutlich niederschlagen. Im Jahr 2007 gab es über die Stadt verteilt noch 36 PLZ-Bereiche mit durchschnittlichen Angebots-mietpreisen von unter 5,00 Euro/qm (nettokalt). In lediglich drei PLZ-Bereichen lagen die durchschnittlichen Mietpreise schon damals über 10 Euro/qm (nettokalt).

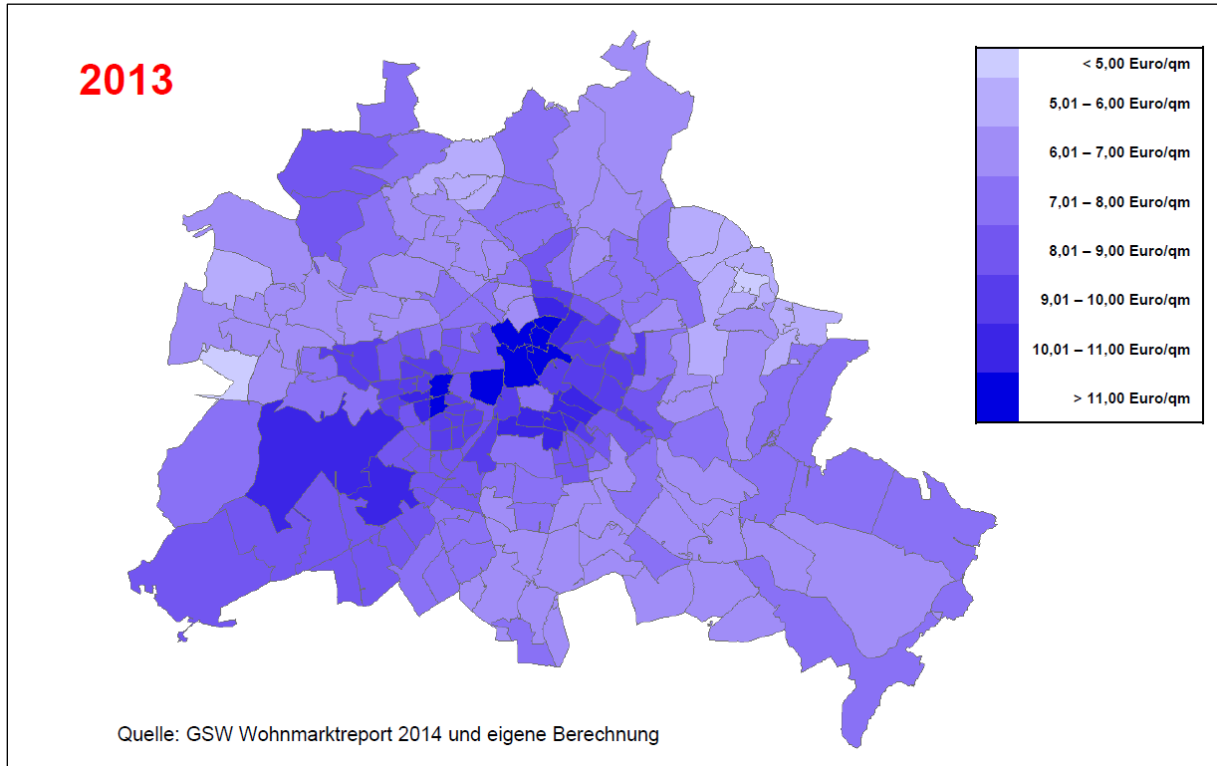
*Karte 1: Angebotsmietpreise in Berlin 2007, nach Postleitzahlbereichen*



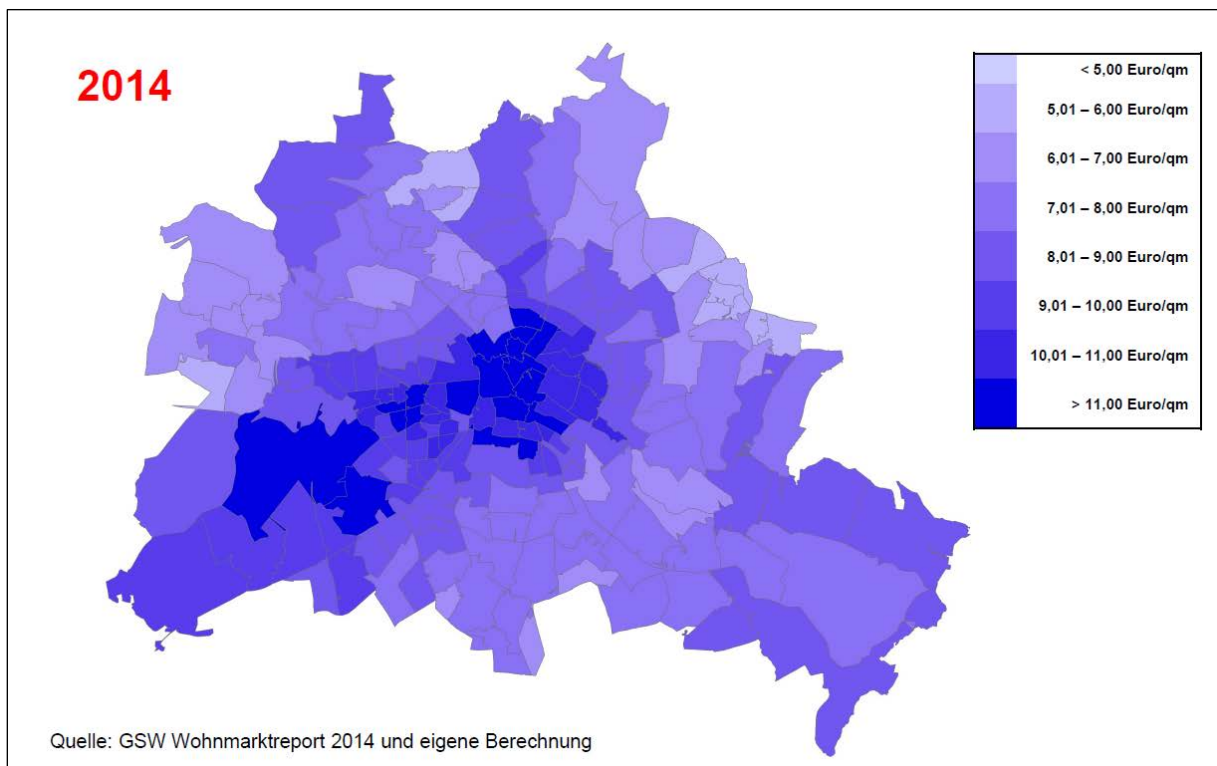
Diese Angebotsstruktur hat sich innerhalb weniger Jahre deutlich verändert. Im Zuge der stadtweiten Mietsteigerungen waren es im Jahr 2013 bereits 19 Postleitzahlgebiete, in denen durchschnittlichen Angebotsmieten von über 10 Euro/qm erwartet werden. Im Gegen-zug hat sich die Anzahl der Gebiete mit durchschnittlichen Angebotsmieten von weniger als 5 Euro/qm auf zwei reduziert (siehe Karte 2). Die Daten für 2014 verweisen auf eine noch-malige Beschleunigung dieser Entwicklungen: Es gibt nun keinen PLZ-Bereich mit durch-schnittsangeboten unter 5,00 Euro/qm und insgesamt 40 PLZ-Gebiete mit durchschnittlichen

Angebotsmieten über 10 Euro/qm (nettokalt). Damit lagen fast 30 Prozent aller Mietangebote in den Höchstmietgebieten. 2007 waren es nur 1,6 Prozent.

Karte 2: Angebotsmietpreise in Berlin 2013, nach Postleitzahlbereichen



Karte 3: Angebotsmietpreise in Berlin 2014, nach Postleitzahlbereichen



Die räumlichen Schwerpunkte der Hochpreismieten haben sich zwischen 2007 und 2014 deutlich verschoben. Konzentrierten sich die Postleitzahlbereiche mit den höchsten Angebotsmieten noch vor wenigen Jahren ausschließlich auf die City-Lagen in Ost- und Westberlin sowie die Villenviertel im Südwesten der Stadt, haben aktuell eine Reihe von innerstädtischen Gründerzeitquartieren Anschluss an die Spitzengruppe gefunden. Wohnungsbestände in Prenzlauer Berg, Kreuzberg und Tiergarten (jeweils zwei Planungsräume) haben dabei die traditionellen bürgerlichen Wohnquartiere im Südwesten abgelöst.

Dieser starken Konzentration der Hochpreisangebote in Innenstadtlagen spiegelt sich in den ausschließlich peripheren Lagen der Gebiete mit den preiswertesten Wohnungsbeständen. Doch auch hier ist eine zunehmende räumliche Streuung zu beobachten. Blieben die preiswertesten Mietpreise noch 2007 auf Gebiete in den drei Großsiedlungen Marzahn, Hellersdorf und Märkisches Viertel beschränkt, zählen 2013 auch Wohnungsbestände im Falkenhagener Feld (Spandau) und in Hohenschönhausen zur Gruppe mit den preiswertesten Mieten. Mit der Wilhelmstadt (Spandau) ist 2014 auch ein Altbauquartier vertreten (GSW 2008, 2014).

Die Angebotsstruktur der Mietwohnungen in Berlin verweist im Untersuchungszeitraum von 2007 bis 2014 auf eine deutliche Polarisierung von Innenstadtlagen und städtischen Randlagen. Im Jahr 2014 lagen die 20 Gebiete mit den höchsten Mietenpreisen komplett in der Innenstadt, während die 20 Gebiete mit den niedrigsten Mieterwartungen bei einer Neuvermietung ausschließlich in den äußeren Bereichen der Stadt lagen. Insbesondere das Aufrücken von Wohnungsbeständen der innerstädtischen Altbaugebiete (Prenzlauer Berg, Kreuzberg und Neukölln) in die Spitzengruppe der Angebotsmieten verweist auf einen wachsenden Veränderungsdruck, da es sich vielfach um Gebiete mit einem hohen Anteil an Haushalten mit geringen Einkommen handelt.

Obwohl die durchschnittlichen Neuvertragsmieten der landeseigenen Wohnungsunternehmen 2014 mit durchschnittlich 6,11 Euro/qm (nettokalt) mit 30 Prozent deutlich unter den Marktangeboten lagen, spiegeln die öffentlichen Vermietungsangebote die Versorgungssituation des privaten Marktes. Mit knapp 1.800 neu vermieteten Wohnungen wurden nicht einmal 10 Prozent der neuen Mietverträge innerhalb des S-Bahn-Ringes abgeschlossen. Insbesondere dort wo preiswerte Wohnungsangebote am dringendsten benötigt werden, ha-

ben auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen keine Angebote für die Wohnungssuchenden.

**Zusammenfassung:** *Die Mietpreissteigerungen der Mietwohnungsangebote haben insbesondere in den Innenstadtbezirken die Möglichkeit zur Wohnungsversorgung für Haushalte mit geringen Einkommen deutlich verringert. Insbesondere in den 40 PLZ-Gebieten mit Höchstpreisen von durchschnittlich über 10 Euro/qm (nettokalt) sind Haushalte, die auf geringe Wohnungskosten angewiesen sind, weitgehend geschlossen. Die deutlich preiswerteren Mietangebote der öffentlichen Wohnungsunternehmen, konzentrieren sich in den äußeren Bezirken.*

### 5.3 Angemessene Wohnungsangebote in Berlin

Die bisher dargestellten Durchschnittsangaben zu den Mietpreisen der Wohnungsangebote geben Auskunft über den Mietentwicklungstrend in Berlin und bereits deutliche Hinweise auf eine verringerte Verfügbarkeit von angemessenen Wohnungen.

Durch eine Sonderauswertung von fast 2,5 Mio. Angebotsdaten aus dem Zeitraum von 2007 bis 2015, die von ImmobilienScout24 zur Verfügung gestellt wurden, können detaillierte Aussagen zur Struktur der Wohnungsangebote getroffen werden. Für verschiedene Jahre wurden dabei die Wohnungsangebote des Immobilienportals in drei Klassen (angemessene Mietwohnungsangebote, sonstige Mietwohnungen und Kaufangebote für Wohneigentum) ausgewiesen. Die als *Kaufangebote für Wohneigentum* klassifizierten Annoncen umfassen sowohl Eigentumswohnungen als auch Ein- und Zweifamilienhäuser. Als *angemessene Mietwohnungsangebote* bewertet wurden all jene Wohnungsangebote, deren Nettokaltmieten unterhalb der jeweils geltenden Bemessungsgrenze für die Kosten der Unterkunft lagen. Als Rahmenbedingungen wurden über den Preis hinaus lediglich haushaltsspezifische Wohnungsgrößen in Bezug auf die Zimmerzahl definiert.

Tabelle 38: Suchkriterien angemessener Mietwohnungsangebote (Zimmerzahl)

Haushaltsgröße	Zimmerzahl
Einpersonenhaushalte	max. 2
Zweipersonenhaushalte	mind. 2 / max. 3
Dreipersonenhaushalte	mind. 3 / max. 4
Vierpersonenhaushalte	mind. 3 / max. 5
Fünfpersonenhaushalte	mind. 4

Als *sonstige Mietwohnungsangebote* wurden alle auf ImmobilienScout24 angebotenen Mietangebote gezählt, die in ihren Mietpreisen über den Bemessungsgrenzen für die angemessenen Kosten der Unterkunft gezählt.

Die Zusammensetzung der Wohnungsangebote auf dem Immobilienportal ImmobilienScout24 hat sich zwischen 2007 und 2015 deutlich verändert. Während die Anzahl und der Anteil von angemessenen Mietangeboten kontinuierlich abgenommen haben, sind Anteil und Umfang der Kaufangebote für Wohneigentum im Untersuchungszeitraum deutlich gestiegen. Von den insgesamt 285.000 Wohnungsangeboten des Immobilienportals wurde im

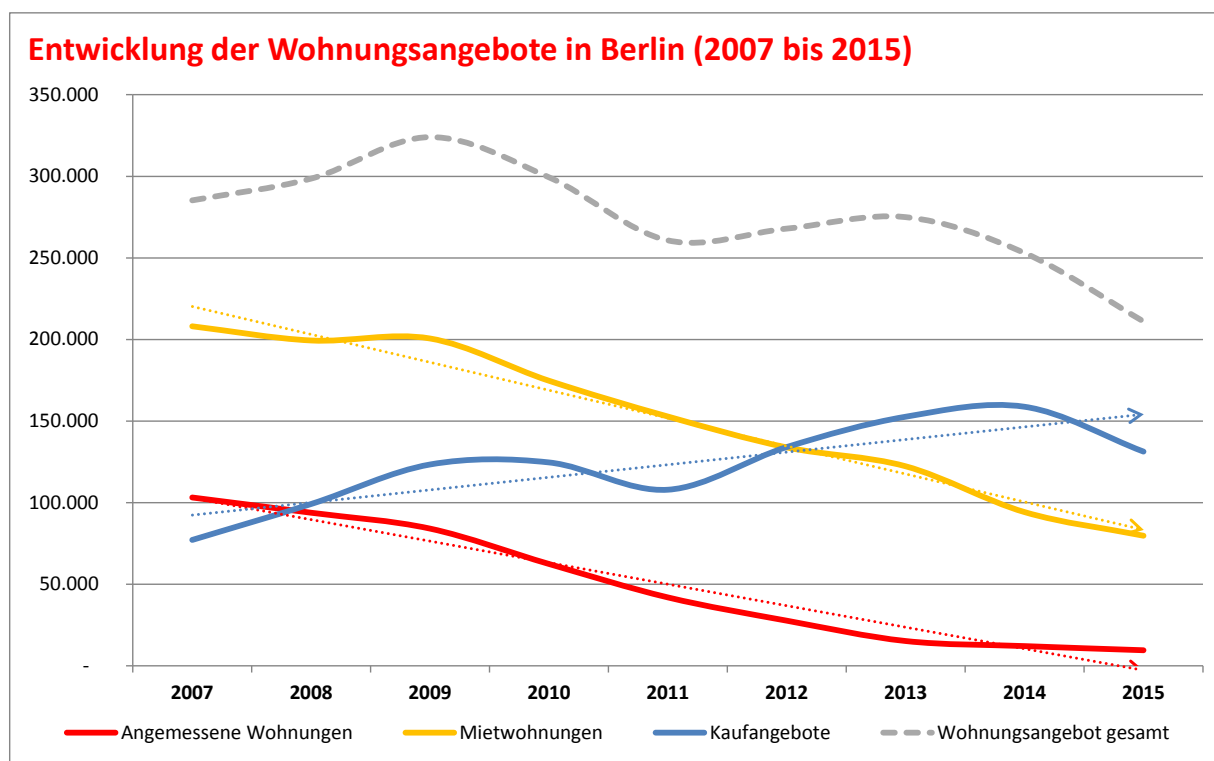
Jahr 2007 über 100.000 (36,2 Prozent) zu Nettokaltmieten unterhalb der damals geltenden Bemessungsgrenze der Angemessenheit angeboten. Im Jahr 2015 waren es nur noch 9.575 angemessene Wohnungsangebote (4,5 Prozent).

*Tabelle 39: Entwicklung der Immobilienscout24-Angebotsstrukturen*

	Angemessene Wohnungen	Mietwohnungen	Kaufangebote	Wohnungsangebot gesamt	Anteil angemessene Wohnungen	Anteil Kaufangebote
2007	103.182	208.088	77.174	<b>285.262</b>	36,2	27,1
2008	93.840	199.399	99.198	<b>298.597</b>	31,4	33,2
2009	84.116	200.616	123.407	<b>324.023</b>	26,0	38,1
2010	62.452	174.726	124.671	<b>299.397</b>	20,9	41,6
2011	41.954	152.797	107.945	<b>260.742</b>	16,1	41,4
2012	27.695	133.857	134.105	<b>267.962</b>	10,3	50,0
2013	15.226	122.303	152.679	<b>274.982</b>	5,5	55,5
2014	12.123	94.232	158.780	<b>253.012</b>	4,8	62,8
2015	9.575	79.758	131.314	<b>211.072</b>	4,5	62,2

Der Anteil von Kaufangeboten hat sich im selben Zeitraum von 27 Prozent (77.000 Angebote) im Jahr 2007 auf 62 Prozent (131.000 Angebote) im Jahr 2015 erhöht.

*Grafik 11: Entwicklung der Immobilienscout24-Angebotsstrukturen, Berlin (2007 bis 2015)*

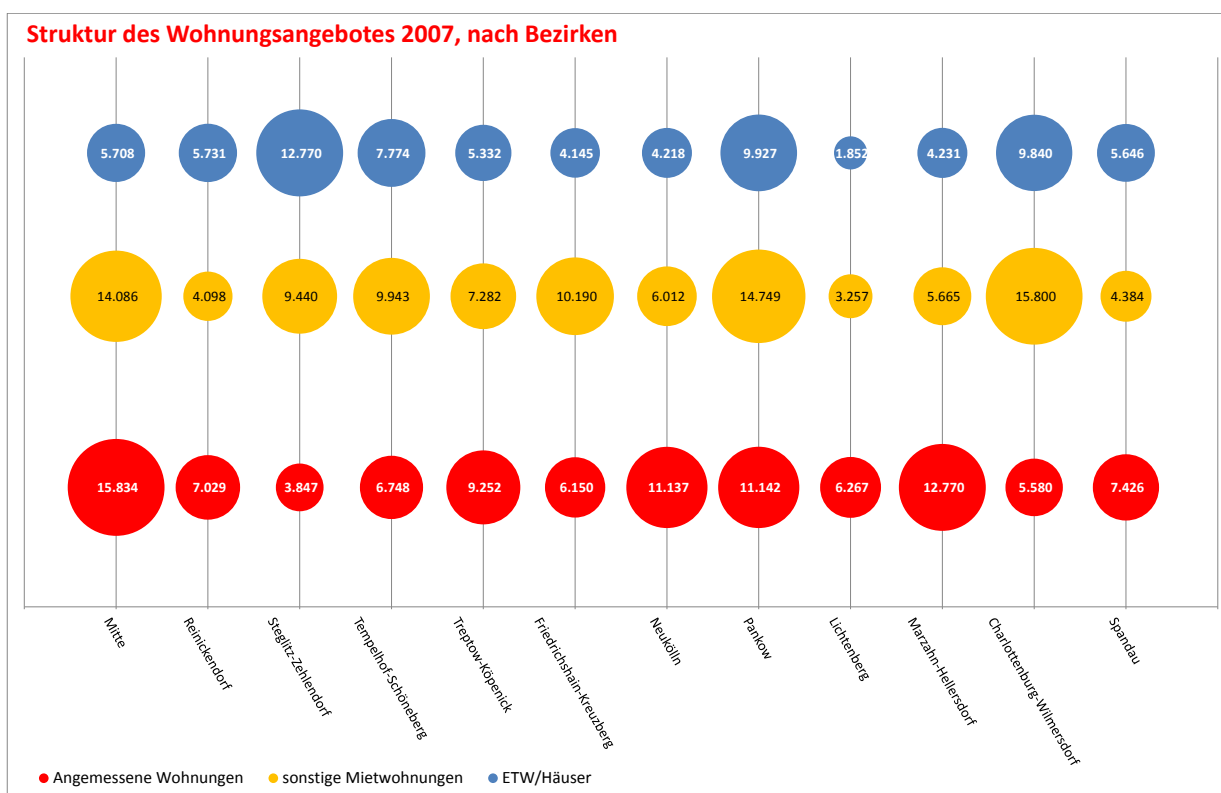




**2007: Über 100.000 angemessene Wohnungsangebote.** Ein Blick auf die räumliche Verteilung der über 100.000 Angebote zeigt, dass die angemessenen Wohnungsangebote im Jahr 2007 relativ gleichmäßig über die Bezirke verteilt waren. Mit jeweils über 10.000 angemessenen Wohnungsangeboten hatten die Bezirke Mitte, Marzahn-Hellersdorf, Neukölln und Pankow besonders viele angemessene Wohnungen. Nur im Bezirk Steglitz-Zehlendorf wurden 2007 weniger als 5.000 angemessene Wohnungen angeboten.

In allen Bezirken gab es im Jahr 2007 mehr Miet- als Kaufangebote. Schwerpunkte der Kaufangebote waren die Bezirke Steglitz-Zehlendorf (12.770); Pankow (9.927) und Charlottenburg-Wilmersdorf (9.840). Die wenigsten Eigentumsangebote gab es im Bezirk Lichtenberg (1.852). Die Westberliner Bezirke Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg sind zu diesem Zeitpunkt die einzigen, in denen es mehr Kaufangebote als angemessenen Mietwohnungen gibt.

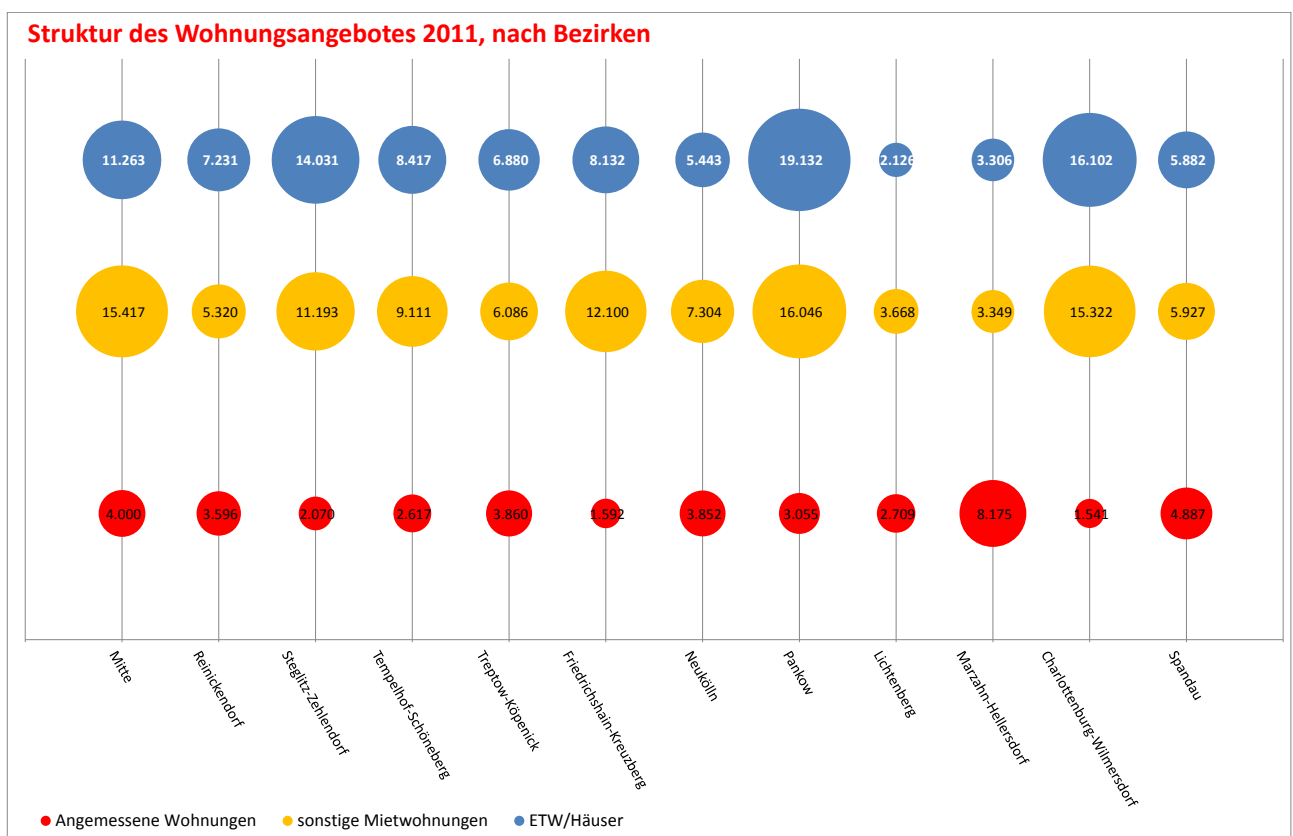
Grafik 12: ImmobilienScout24-Angebotsstruktur nach Bezirken (2007)



**2011: Starker Rückgang der angemessenen Wohnungsangebote:** Die relativ hohe Angebotsdichte mit angemessenen Wohnungen von 2007 löste sich bereits bis 2011 weitgehend auf. Das Gesamtvolumen der angemessenen Wohnungen betrug nur noch 62.500 Wohnungen. Die meisten angemessenen Angebote gab es mit über 8.000 Wohnungsangeboten in Marzahn-Hellersdorf. Die wenigsten angemessenen Wohnungen wurden in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf (1.541) und Friedrichshain-Kreuzberg (1.592) angeboten.

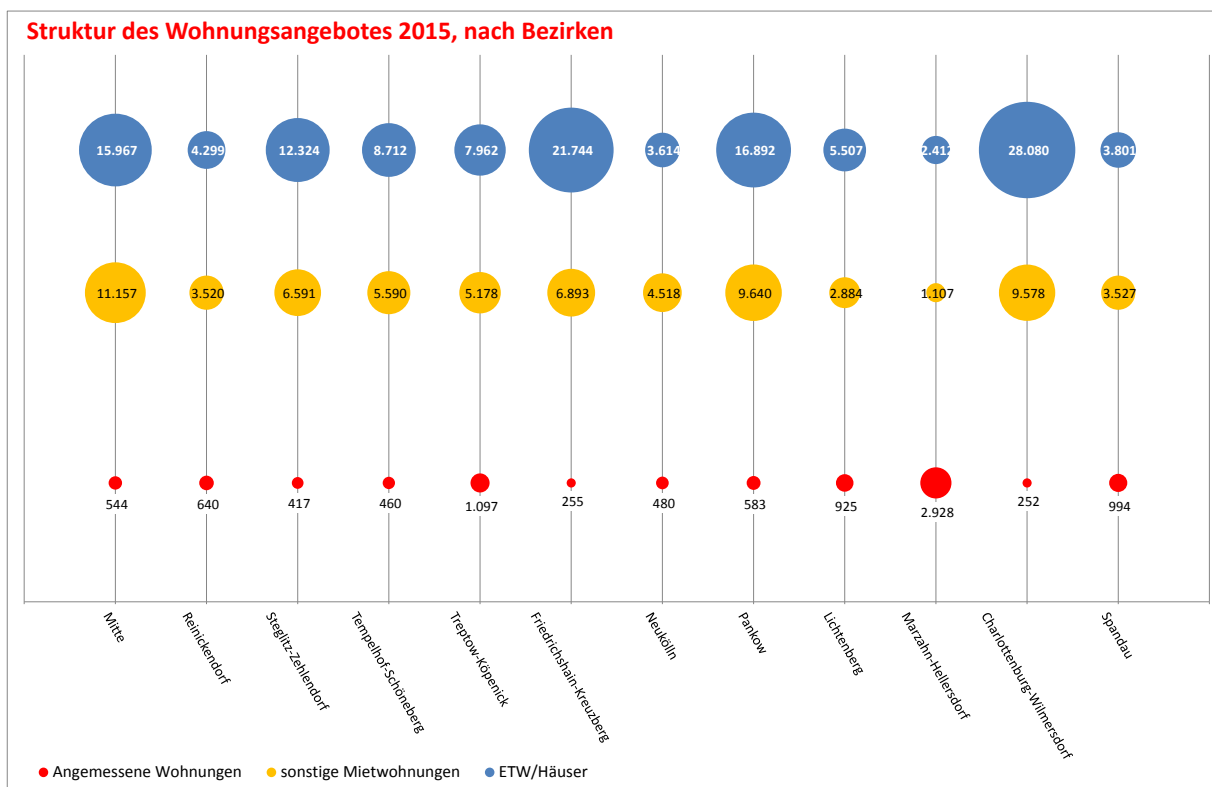
Der Anteil von Kaufangeboten ist über 40 Prozent angestiegen und in den Bezirken Steglitz-Zehlendorf (14.031) und Pankow (19.132) werden erstmals mehr Eigentumswohnungen (und Häuser) als Mietwohnungen angeboten. Nur in den Bezirken Lichtenberg (2.126) und Marzahn-Hellersdorf (3.306) wurden weniger als 5.000 Kaufangebote gezählt. Marzahn-Hellersdorf ist 2011 der einzige Bezirk mit mehr angemessenen Wohnungsangeboten als Kaufangeboten.

Grafik 13: ImmobilienScout24-Angebotsstruktur nach Bezirken (2011)



**2015: Weniger als 10.000 angemessene Wohnungen.** Durch die stark steigenden Mietpreise löste sich das Angebot an angemessenen Mietwohnungen trotz zwischenzeitlicher Anpassung der Bemessungsgrenzen bis zum Jahr 2015 fast völlig auf. Nur noch 9.575 Wohnungsangebote bei ImmobilienScout24 erfüllten im vergangenen Jahr die Kriterien der Angemessenheit. Mit Marzahn-Hellersdorf (2.928) und Treptow-Köpenick (1.097) gibt es nur noch zwei Bezirke in Berlin in denen mehr als 1.000 angemessene Wohnungen im gesamten Jahr annonciert wurden. In fast allen Bezirken gibt es mehr Kauf- als Mietangebote. Nur in den Bezirken Neukölln, Spandau und Marzahn-Hellersdorf stellen die Mietwohnungen die Mehrheit der bezirklichen Wohnungsangebote. Insgesamt überstieg im Jahr 2015 die Zahl der Kaufangebote die Zahl der angemessenen Mietwohnungen um das 14fache.

*Grafik 14: ImmobilienScout24-Angebotsstruktur nach Bezirken (2015)*



**Fazit:** Die weniger als 10.000 angemessenen Mietwohnungsangebote bei ImmobilienScout24 markieren eine dramatische Versorgungskrise mit preiswerten und angemessenen Wohnungen in Berlin. Auch mit den knapp 7.800 angemessenen Wohnungen, die durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vermietet wurden, reicht das Angebot der Wohnungsangebote unterhalb der Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft nicht aus, um die sozialen Wohnversorgungsbedarfe zu decken. Selbst unter der unrealistischen Annahme, dass alle angemessenen Wohnungsangebote auch tatsächlich an Bedarfsgemeinschaften im Transferleistungsbezug vermietet würden, könnten gerade einmal 5 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften ihre Wohnung wechseln. Allein der Anteil von Bedarfsgemeinschaften, die schon jetzt Mietpreise oberhalb der Bemessungsgrenze zahlen und zum Teil mit Kostensenkungsaufforderungen konfrontiert sind, betrug in den vergangenen Jahren mehr als 20 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften. Eine ausreichende Versorgung mit angemessenen Wohnungen zu den aktuell geltenden Bemessungsgrenzen ist ausgeschlossen. Weite Teile des Berliner Wohnungsangebotes haben sich faktisch zu Hartz-IV-freien Zonen entwickelt.

## Quellen

Abgeordnetenhaus Berlin 2016a: Wohnungen für Flüchtlinge (IV): Zuschläge für die Neuanmietung von Wohnraum für Wohnungslose und Geflüchtete. Antwort auf die schriftliche Anfrage der Abgeordneten Elke Breitenbach und Hakan Tas (LINKE), Drucksache 17/18 239

Abgeordnetenhaus Berlin 2016b: Bearbeitungsstand von Wohngeldanträgen in den Bezirken 2014. Antwort auf die schriftliche Anfrage des Abgeordneten Ole Kreins (SPD), Drucksache 17/17 716

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2014: Statistischer Bericht. Wanderungen. Potsdam: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015: Statistischer Bericht. Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2014

BBU 2015: BBU-Marktmonitor 2015. Wohnimmobilienmarkt Berlin-Brandenburg. Berlin: BBU

Bundesagentur für Arbeit 2015: Wohn- und Kostensituation, Berlin, März 2015

(<https://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten/Detail/201503/iiia7/kdu-kdu/kdu-11000-0-201503-pdf.pdf>, letzter Aufruf am 02.01.2016)

Eberhardt, David 2015: Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt und besondere Angebote der Wohnungsunternehmen. Präsentation auf dem Tag des Wohnens am 4. September 2015.

(<http://www.wohnenfuer.berlin/media/BBU.pdf>, letzte Aufruf am 21.12.2015)

GEWOS 2015: Berliner Mietspiegel. Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2015. Hamburg: GEWOS

([http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Endbericht\\_Mietspiegel2015\\_druck.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Endbericht_Mietspiegel2015_druck.pdf), zuletzt aufgerufen am 22.12.2015)

Investitionsbank Berlin 2003: IBB Wohnungsmarktbericht 2002. Tabellenband. Berlin

Investitionsbank Berlin 2014: IBB Wohnungsmarktbericht 2013. Berlin

Investitionsbank Berlin 2015: IBB Wohnungsmarktbericht 2014. Berlin

Klute, Jürgen; Kotlenga, Sandra 2008: Einleitung. In: Klute, Jürgen; Kotlenga, Sandra (Hrsg.): Sozial- und Arbeitsmarktpolitik nach Hartz: Fünf Jahre Hartz-Reformen: Bestandsaufnahme - Analysen – Perspektiven. Göttingen: Universitätsverlag Göttingen, 7-18

Kögel, Anette, Hoy, Thomas (2015): Hostels bleiben auf Kosten für Flüchtlinge sitzen. In: Tagesspiegel vom 09.09.2015 (<http://www.tagesspiegel.de/berlin/unterbringung-von-fluechtlingen-in-berlin-hostels-bleiben-auf-kosten-fuer-fluechtlinge-sitzen/12294310.html>), letzter Zugriff: 12.03.2016)

Schiffer, Julia (2011): Altersgerechte Anpassungsmaßnahmen im Berliner Mietwohnungsbestand. Eine Analyse der Unternehmenspraxis von Wohnungsbaugenossenschaften und städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Bachelor Arbeit. Berlin: HWR

Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales 2015a: Monatliche Statistik zu den Empfängern und Empfängerinnen und Bedarfsgemeinschaften von Regelleistungen gemäß dem AsylbLG im LaGeSo. Berlin: Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales

Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales 2015b: Asylbewerberleistungsstatistik. Ausgaben und Einnahmen nach dem AsylbLG in Berlin. Berlin: Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales

Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales 2015c: Monatliche Statistik über die bedarfsorientierte Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem 4. Kap. SGB XII in Berlin.

Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales 2016: Schriftliche Stellungnahme des Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderung zum Entwurf des 3. Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 9.2.2016 (Drucksache 17/2713)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2015a: Mieten im Sozialen Wohnungsbau. Ergebnisse der Vermieterbefragung zum Stand November 2014. Präsentationsfolien der 4. Sitzung der Expertenrunde zum weiteren Umgang mit dem Sozialen Wohnungsbau am 17. März 2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2015b: Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten. Jahresbericht 2014. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2015c: Umfang und Strukturmerkmale von SGB II-Bedarfsgemeinschaften im Sozialen Mietwohnungsbestand Berlin. Präsentationsfolien der 3. Sitzung der Expertenrunde zum weiteren Umgang mit dem Sozialen Wohnungsbau am 12. Februar 2015

## **Gesetze, Ausführungsvorschriften und Verordnungen**

AV Wohnen 2015: Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII (AV-Wohnen), vom 16. Juni 2015, in der geänderten Fassung vom 24. November 2015 (ABl. S. 2558)

Belegungsbindungsgesetz (BelBindG)

Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2015: Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts.

(<https://www.bundesregierung.de/Content/DE/Artikel/2015/09/2015-09-23-hoehere-grundsicherung-ab-2016.html>), zuletzt Aufgerufen am 01.01.2016)

Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten

Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG)

Miethöhegesetz nach §558 BGB

Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG)

## Anhang

### A1: Anzahl der angemessenen Wohnungen (nach AV Wohnen) in der Mietspiegelgesamtheit

Tabelle A1: Angemessene Wohnungen nach AV Wohnen 2015 im Mietspiegelbestand des Berliner Wohnungsmarktes (für Einpersonenhaushalte)

Tabelle 18a: Angemessene Wohnungen nach AV Wohnen 2015 im Mietspiegelbestand des Berliner Wohnungsmarktes (für Einpersonenhaushalte)

<b>1 Person</b>		<b>Baualter nach Baujahr</b>							
<b>Größe</b>	<b>Lage</b>	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 Ost	1973 bis 1990 West	1991 bis 2002	2003 bis 2011
unter 40qm	Einfach	28.479	5.556	13.059	10.667	10.658	-	-	-
	Mittel	10.102	5.484	14.688	7.275	21.537	-	-	-
	Gut	5.735	1.537	8.721	3.358	533	-	666	-
40 bis unter 60qm	Einfach	22.057	12.879	14.313	10.000	6.588	659	3	-
	Mittel	12.695	16.686	20.143	8.374	16.849	8	42	-
	Gut	2.466	546	2.404	650	63	1	-	-
60 bis unter 90qm	Einfach	467	1	30	186	-	-	-	-
	Mittel	170	7	1	3	-	-	7	-
	Gut	17	0	1	-	-	-	-	-
über 90qm	Einfach	1	0	-	-	-	-	-	-
	Mittel	0	0	-	-	-	-	-	-
	Gut	0	0	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>		82.189	42.696	73.323	40.491	56.294	665	715	1
		<b>296.374</b>							



Tabelle A2: Angemessene Wohnungen nach AV Wohnen 2015 im Mietspiegelbestand des Berliner Wohnungsmarktes (für Zweipersonenhaushalte)

<b>2 Personen</b>		<b>Baualter nach Baujahr</b>							
<b>Größe</b>	<b>Lage</b>	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 Ost	1973 bis 1990 West	1991 bis 2002	2003 bis 2011
unter 40qm	Einfach	0	0	0	0	0	0	0	0
	Mittel	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gut	0	0	0	0	0	0	0	0
40 bis unter 60qm	Einfach	37.322	22.517	24.413	3.565	7.994	1432	470	0
	Mittel	20.527	30.471	42.141	10.024	22.044	875	1066	4
	Gut	6.263	2.079	5.836	1.649	168	267	23	0
60 bis unter 90qm	Einfach	7.552	3.555	4.215	15.224	11.235	6	5	0
	Mittel	2.979	1.740	3.479	5.588	26.875	0	107	0
	Gut	795	34	286	8	38	0	0	0
über 90qm	Einfach	19	0	0	0	0	0	0	0
	Mittel	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gut	1	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>		75.458	60.396	80.370	36.058	68.354	2.580	1.671	4
		<b>324.891</b>							

Tabelle A3: Angemessene Wohnungen nach AV Wohnen 2015 im Mietspiegelbestand des Berliner Wohnungsmarktes (für Dreipersonenhaushalte)

<b>3 Personen</b>		<b>Baualter nach Baujahr</b>							
<b>Größe</b>	<b>Lage</b>	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 Ost	1973 bis 1990 West	1991 bis 2002	2003 bis 2011
unter 40qm	Einfach	0	0	0	0	0	0	0	0
	Mittel	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gut	0	0	0	0	0	0	0	0
40 bis unter 60qm	Einfach	9.222	0	0	0	0	1212	273	0
	Mittel	2.369	0	0	0	0	921	822	3
	Gut	4.799	2.174	2.104	1.228	149	104	14	0
60 bis unter 90qm	Einfach	30.133	16.395	3.794	4.800	5.878	1318	148	0
	Mittel	14.154	18.642	26.350	9.913	14.193	14	729	0
	Gut	7.349	694	5.573	567	710	1	1	0
über 90qm	Einfach	228	0	1	14	11	0	0	0
	Mittel	28	0	0	0	0	0	0	0
	Gut	24	0	1	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>		68.306	37.905	37.823	16.522	20.941	3.570	1.987	3
		<b>187.057</b>							

Tabelle A4: Angemessene Wohnungen nach AV Wohnen 2015 im Mietspiegelbestand des Berliner Wohnungsmarktes (für Vierpersonenhaushalte)

<b>4 Personen</b>		<b>Baualter nach Baujahr</b>							
<b>Größe</b>	<b>Lage</b>	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 Ost	1973 bis 1990 West	1991 bis 2002	2003 bis 2011
unter 40qm	Einfach	0	0	0	0	0	0	0	0
	Mittel	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gut	0	0	0	0	0	0	0	0
40 bis unter 60qm	Einfach	0	0	0	0	0	0	0	0
	Mittel	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gut	0	0	0	0	0	0	0	0
60 bis unter 90qm	Einfach	14.450	-2.404	0	0	0	2072	652	0
	Mittel	15.605	6.246	4.092	0	0	271	1860	1
	Gut	10.064	2.335	6.671	1.419	255	27	7	0
über 90qm	Einfach	1.355	8	395	841	1.170	0	0	0
	Mittel	437	7	0	78	143	0	0	0
	Gut	186	0	3	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>		42.097	6.192	11.161	2.338	1.568	2.370	2.519	1
		<b>68.246</b>							

**A2: Leistbare Wohnungen im Mietspiegelbestand für Einkommen mit 80 Prozent des Durchschnittseinkommens**

Tabelle A6: Leistbare Wohnen im Mietspiegelbestand des Berliner Wohnungsmarktes für Haushalte mit bis zu 80 Prozent des Durchschnittseinkommens (für Einpersonenhaushalte)

<b>1 Person</b>		<b>Baualter nach Baujahr</b>							
<b>Größe</b>	<b>Lage</b>	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 Ost	1973 bis 1990 West	1991 bis 2002	2003 bis 2011
unter 40qm	Einfach	6.230	550	10.303	3.711	1.490	-	-	-
	Mittel	1.535	526	2.057	2.122	2.990	-	-	-
	Gut	2.499	212	1.420	662	58	-	112	-
40 bis unter 60qm	Einfach	334	6	-	1	-	-	-	-
	Mittel	296	-	-	-	-	-	-	-
	Gut	-	-	2	11	-	-	-	-
60 bis unter 90qm	Einfach	-	-	-	-	-	-	-	-
	Mittel	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gut	-	-	-	-	-	-	-	-
über 90qm	Einfach	-	-	-	-	-	-	-	-
	mittel	-	-	-	-	-	-	-	-
	gut	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>		10.894	1.294	13.782	6.507	4.538	-	112	-
		<b>37.127</b>							

Tabelle A7: Leistbare Wohnen im Mietspiegelbestand des Berliner Wohnungsmarktes für Haushalte mit bis zu 80 Prozent des Durchschnittseinkommens (für Zweipersonenhaushalte)

<b>2 Personen</b>		<b>Baualter nach Baujahr</b>							
<b>Größe</b>	<b>Lage</b>	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 Ost	1973 bis 1990 West	1991 bis 2002	2003 bis 2011
unter 40qm	Einfach	-	-	-	-	-	-	-	-
	Mittel	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gut	-	-	-	-	-	-	-	-
40 bis unter 60qm	Einfach	39.256	21.921	26.686	7.732	8.253	2.438	2.169	-
	Mittel	20.589	29.212	42.925	10.477	22.025	2.412	4.425	18
	Gut	11.218	4.973	7.017	2.881	298	1.410	151	1
60 bis unter 90qm	Einfach	44.173	21.633	9.819	33.791	28.182	2.250	580	-
	Mittel	21.473	26.425	35.235	21.579	66.566	177	1.702	-
	Gut	12.383	2.417	9.416	1.814	1.078	14	4	-
über 90qm	Einfach	746	1	76	245	635	-	-	-
	mittel	162	-	-	15	5	-	-	-
	gut	87	-	1	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>		150.087	106.582	131.175	78.534	127.042	8.701	9.031	19
		<b>611.171</b>							

Tabelle A8: Leistbare Wohnen im Mietspiegelbestand des Berliner Wohnungsmarktes für Haushalte mit bis zu 80 Prozent des Durchschnittseinkommens (für Dreipersonenhaushalte)

<b>3 Personen</b>		<b>Baualter nach Baujahr</b>							
<b>Größe</b>	<b>Lage</b>	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 Ost	1973 bis 1990 West	1991 bis 2002	2003 bis 2011
unter 40qm	Einfach	-	-	-	-	-	-	-	-
	Mittel	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gut	-	-	-	-	-	-	-	-
40 bis unter 60qm	Einfach	-	-	-	-	-	-	-	-
	Mittel	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gut	-	-	-	-	-	-	-	-
60 bis unter 90qm	Einfach	60.831	26.333	10.716	34.367	29.485	3.705	2.437	-
	Mittel	31.512	34.054	42.107	26.194	70.528	1.418	5.944	6
	Gut	19.375	6.316	13.425	3.546	1.450	198	56	-
über 90qm	Einfach	2.813	54	790	1.847	1.786	2	-	-
	mittel	1.259	93	-	410	2.019	-	-	-
	gut	436	8	8	-	4	-	-	-
<b>Gesamt</b>									
		<b>435.532</b>							

Tabelle A9: Leistbare Wohnen im Mietspiegelbestand des Berliner Wohnungsmarktes für Haushalte mit bis zu 80 Prozent des Durchschnittseinkommens (für Vierpersonenhaushalte)

<b>4 Personen</b>		<b>Baualter nach Baujahr</b>							
<b>Größe</b>	<b>Lage</b>	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 Ost	1973 bis 1990 West	1991 bis 2002	2003 bis 2011
unter 40qm	einfach	-	-	-	-	-	-	-	-
	mittel	-	-	-	-	-	-	-	-
	gut	-	-	-	-	-	-	-	-
40 bis unter 60qm	einfach	-	-	-	-	-	-	-	-
	mittel	-	-	-	-	-	-	-	-
	gut	-	-	-	-	-	-	-	-
60 bis unter 90qm	einfach	27.933	9.469	2.897	14.166	12.325	1.849	1.043	-
	mittel	14.486	13.350	11.679	10.871	29.460	433	2.599	1
	gut	9.218	1.813	3.601	1.590	713	48	16	-
über 90qm	einfach	8.401	844	1.338	3.083	2.578	320	1	-
	mittel	5.975	1.458	84	1.357	4.049	10	-	-
	gut	1.952	210	38	-	109	-	-	-
<b>Gesamt</b>		67.965	27.144	19.637	31.067	49.234	2.660	3.659	1
		<b>201.367</b>							

**A4: Leistbare Wohnungen im Mietspiegelbestand für Einkommen mit 60 Prozent des Durchschnittseinkommens**

Tabelle A10: Leistbare Wohnen im Mietspiegelbestand des Berliner Wohnungsmarktes für Haushalte mit bis zu 60 Prozent des Durchschnittseinkommens (für Einpersonenhaushalte)

<b>1 Person</b>		<b>Baualter nach Baujahr</b>							
<b>Größe</b>	<b>Lage</b>	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 Ost	1973 bis 1990 West	1991 bis 2002	2003 bis 2011
unter 40qm	142	-	83	54	-	-	-	-	-
	22	-	2	8	-	-	-	-	-
	66	-	21	-	-	-	-	-	-
40 bis unter 60qm	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60 bis unter 90qm	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
über 90qm	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>		230	-	106	62	-	-	-	-
		<b>398</b>							



Tabelle A11: Leistbare Wohnen im Mietpiegelbestand des Berliner Wohnungsmarktes für Haushalte mit bis zu 60 Prozent des Durchschnittseinkommens (für Zweipersonenhaushalte)

<b>2 Personen</b>		<b>Baualter nach Baujahr</b>							
<b>Größe</b>	<b>Lage</b>	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 Ost	1973 bis 1990 West	1991 bis 2002	2003 bis 2011
unter 40qm	Einfach	-	-	-	-	-	-	-	-
	Mittel	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gut	-	-	-	-	-	-	-	-
40 bis unter 60qm	Einfach	7.562	4.815	13.025	6.657	3.143	1	-	-
	Mittel	4.757	1.670	10.464	5.464	1.665	-	-	-
	Gut	94	25	825	162	2	-	-	-
60 bis unter 90qm	Einfach	1.137	21	234	3.478	1.011	-	-	-
	Mittel	419	48	15	60	23	-	16	-
	Gut	63	1	6	-	-	-	-	-
über 90qm	Einfach	2	-	-	-	-	-	-	-
	Mittel	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gut	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>		14.034	6.580	24.569	15.821	5.844	1	16	-
		<b>66.865</b>							

Tabelle A12: Leistbare Wohnen im Mietspiegelbestand des Berliner Wohnungsmarktes für Haushalte mit bis zu 60 Prozent des Durchschnittseinkommens (für Dreipersonenhaushalte)

<b>3 Personen</b>		<b>Baualter nach Baujahr</b>							
<b>Größe</b>	<b>Lage</b>	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 Ost	1973 bis 1990 West	1991 bis 2002	2003 bis 2011
unter 40qm	Einfach	-	-	-	-	-	-	-	-
	Mittel	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gut	-	-	-	-	-	-	-	-
40 bis unter 60qm	Einfach	-	-	-	-	-	-	-	-
	Mittel	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gut	-	-	-	-	-	-	-	-
60 bis unter 90qm	Einfach	4.811	1.215	2.783	12.819	9.373	-	2	-
	Mittel	1.862	780	1.117	1.968	20.743	-	67	-
	Gut	421	16	114	2	12	-	-	-
über 90qm	Einfach	10	-	-	-	-	-	-	-
	Mittel	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gut	1	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>		7.105	2.011	4.014	14.789	30.128	-	69	-
		<b>58.116</b>							

Tabelle A13: Leistbare Wohnen im Mietspiegelbestand des Berliner Wohnungsmarktes für Haushalte mit bis zu 60 Prozent des Durchschnittseinkommens (für Vierpersonenhaushalte)

<b>4 Personen</b>		<b>Baualter nach Baujahr</b>							
<b>Größe</b>	<b>Lage</b>	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 Ost	1973 bis 1990 West	1991 bis 2002	2003 bis 2011
unter 40qm	Einfach	-	-	-	-	-	-	-	-
	Mittel	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gut	-	-	-	-	-	-	-	-
40 bis unter 60qm	Einfach	-	-	-	-	-	-	-	-
	Mittel	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gut	-	-	-	-	-	-	-	-
60 bis unter 90qm	Einfach	1.172	97	285	5.124	3.118	-	1	-
	Mittel	444	87	55	300	2.011	-	23	-
	Gut	83	2	9	-	2	-	-	-
über 90qm	Einfach	62	-	-	-	-	-	-	-
	Mittel	3	-	-	-	-	-	-	-
	Gut	5	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>		1.769	186	349	5.424	5.131	-	24	-
		<b>12.883</b>							

**A4: Leistbare Wohnungen im Mietspiegelbestand für Haushalte mit Durchschnittseinkommen**

Tabelle A14: Leistbare Wohnen im Mietspiegelbestand des Berliner Wohnungsmarktes für Haushalte mit Einkommen unterhalb des Berliner Durchschnitts (für Einpersonenhaushalte)

<b>1 Person</b>		<b>Baualter nach Baujahr</b>							
<b>Größe</b>	<b>Lage</b>	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 Ost	1973 bis 1990 West	1991 bis 2002	2003 bis 2011
unter 40qm	Einfach	27.016	5.359	13.059	10.650	10.643	-	-	-
	Mittel	8.754	5.471	14.687	7.275	21.537	-	-	-
	Gut	5.734	1.537	8.387	2.233	247	-	344	-
40 bis unter 60qm	Einfach	15.879	9.970	12.272	6.736	6.328	138	-	-
	Mittel	9.461	12.788	16.323	7.904	16.096	-	9	-
	Gut	987	196	1.646	387	23	-	-	-
60 bis unter 90qm	Einfach	193	-	3	3	2	-	-	-
	Mittel	68	1	-	-	-	-	3	-
	Gut	6	-	-	-	-	-	-	-
über 90qm	Einfach	-	-	-	-	-	-	-	-
	Mittel	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gut	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>		68.098	35.322	66.377	35.188	54.876	138	356	-
		<b>260.355</b>							

Tabelle A15: Leistbare Wohnen im Mietpiegelbestand des Berliner Wohnungsmarktes für Haushalte mit Einkommen unterhalb des Berliner Durchschnitts (für Zweipersonenhaushalte)

<b>2 Personen</b>		<b>Baualter nach Baujahr</b>							
<b>Größe</b>	<b>Lage</b>	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 Ost	1973 bis 1990 West	1991 bis 2002	2003 bis 2011
unter 40qm	Einfach	-	-	-	-	-	-	-	-
	Mittel	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gut	-	-	-	-	-	-	-	-
40 bis unter 60qm	Einfach	40.560	21.927	26.686	7.732	8.253	2.438	2.640	-
	Mittel	21.043	29.212	42.925	10.477	22.025	2.464	5.241	515
	Gut	12.005	5.064	7.129	2.996	298	1.770	1.881	358
60 bis unter 90qm	Einfach	75.744	27.015	10.924	34.369	29.506	5.050	5.982	37
	Mittel	42.428	39.561	45.297	26.376	70.528	3.736	13.111	262
	Gut	27.148	11.001	16.438	5.987	1.710	2.363	1.191	218
über 90qm	Einfach	11.750	1.355	1.553	3.461	2.854	485	4	-
	Mittel	9.002	2.270	550	1.685	4.508	41	1	-
	Gut	3.576	623	76	-	221	-	-	-
<b>Gesamt</b>		243.256	138.028	151.578	93.083	139.903	18.347	30.051	1.390
		<b>815.636</b>							

Tabelle A16: Leistbare Wohnen im Mietspiegelbestand des Berliner Wohnungsmarktes für Haushalte mit Einkommen unterhalb des Berliner Durchschnitts (für Dreipersonenhaushalte)

<b>3 Personen</b>		<b>Baualter nach Baujahr</b>							
<b>Größe</b>	<b>Lage</b>	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 Ost	1973 bis 1990 West	1991 bis 2002	2003 bis 2011
unter 40qm	Einfach	-	-	-	-	-	-	-	-
	Mittel	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gut	-	-	-	-	-	-	-	-
40 bis unter 60qm	Einfach	-	-	-	-	-	-	-	-
	Mittel	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gut	-	-	-	-	-	-	-	-
60 bis unter 90qm	Einfach	78.746	27.015	10.925	34.369	29.506	5.167	8.005	270
	Mittel	45.361	39.653	45.384	26.376	70.528	4.953	17.107	739
	Gut	28.621	12.833	16.841	6.527	1.710	4.111	2.594	455
über 90qm	Einfach	19.019	2.314	1.889	4.034	3.324	903	45	-
	Mittel	15.539	3.836	1.286	2.115	5.774	407	38	-
	Gut	9.038	2.100	257	-	365	-	2	-
<b>Gesamt</b>		196.324	87.751	76.582	73.421	111.207	15.541	27.791	1.464
		<b>590.081</b>							

Tabelle A17: Leistbare Wohnen im Mietspiegelbestand des Berliner Wohnungsmarktes für Haushalte mit Einkommen unterhalb des Berliner Durchschnitts (für Vierpersonenhaushalte)

<b>4 Personen</b>		<b>Baualter nach Baujahr</b>							
<b>Größe</b>	<b>Lage</b>	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 Ost	1973 bis 1990 West	1991 bis 2002	2003 bis 2011
unter 40qm	Einfach	-	-	-	-	-	-	-	-
	Mittel	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gut	-	-	-	-	-	-	-	-
40 bis unter 60qm	Einfach	-	-	-	-	-	-	-	-
	Mittel	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gut	-	-	-	-	-	-	-	-
60 bis unter 90qm	Einfach	33.796	9.470	2.908	14.166	12.325	2.160	4.067	84
	Mittel	19.650	13.899	12.081	10.871	29.460	2.225	8.582	353
	Gut	12.289	4.630	4.493	2.723	715	2.071	1.374	244
über 90qm	Einfach	25.528	3.122	2.115	4.399	3.607	1.201	373	-
	Mittel	21.079	5.127	1.813	2.414	6.451	1.170	574	-
	Gut	15.388	3.653	663	52	464	21	18	-
<b>Gesamt</b>		127.730	39.901	24.073	34.625	53.022	8.848	14.988	681
		<b>303.868</b>							