

Eckpunkte für die umfassende Reform des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin

Übersicht der Mietbelastungen bei Richtsatzmietenstufen gemäß Eckpunkt II (Stand 25.01.17)

1. Einführung

Mit dem Beschluss des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes im November 2015 hat das Berliner Abgeordnetenhaus den Senat aufgefordert, Vorschläge für eine Reform des Kostenmietrechts vorzulegen und hierfür eine Expertengruppe einzusetzen (Drucksache 17/2551). Die Expertengruppe legte im Juli 2016 Reformvorschläge für drei Sofortmaßnahmen und sechs Reformoptionen vor, die teilweise gegeneinander abzuwägen waren.

Der Gesetzesentwurf für eine konstitutive Neufassung des Gesetzes über den Sozialen Wohnungsbau nimmt in zusammengeführter Form die vorgeschlagenen Reformoptionen für eine einkommensorientierte Richtsatzmiete, zum Umstieg auf das Vergleichsmietensystem für Wohnungen ohne Anschlussförderung sowie zu Maßnahmen zum Schutz der Mieter durch Streichung § 5 WoG und zur Änderung des Einfrierungsgrundsatzes auf.

Der Gesetzesentwurf sieht für den Bestand mit Anschlussförderung -in Anlehnung an Reformvorschlag II der Expertengruppe - die Einführung einer einkommensorientierten Richtsatzmiete vor, wobei die einkommensabhängigen Mietstufen gegenüber dem Expertenvorschlag von drei auf fünf erweitert wurden (siehe Abschnitt 2).

Für den Bestand ohne Anschlussförderung sind als Alternativen der höchstzulässigen Miete Richtsatzmieten oder ein Umstieg auf Vergleichsmieten vorgesehen (maximal Obergrenze Mietspiegel; Eckpunkt III.). Bei einem Umstieg auf Vergleichsmieten sollen Mieterhaushalte, deren aktuelles Einkommen im Rahmen der WBS-Berechtigung liegt, zusätzlich einen Mietzuschuss erhalten, der die Differenz zwischen der zulässigen Miete und der ihrem Einkommen entsprechenden Richtsatzmiete ausgleicht (faktische Richtsatzmiete für WBS-Berechtigte nach WoG-Mietzuschuss).

Im Folgenden werden die Richtsatzmietenstufen, die daraus resultierenden Mietbelastungen und das nach der Miete (nettokalt/bruttowarm) verbleibende „Resteinkommen“ der Haushalte dargestellt. Hierbei werden zunächst die zu berücksichtigenden Faktoren und normativen Berechnungsgrößen skizziert (Abschnitt 2). Weiterhin sind wegen der starken Wechselwirkungen zwischen Richtsatzmieten und Sozialleistungen nähere Ausführungen zu den Richtsatzregeln sowie dem Bezug von Grundsicherungsleistungen (SGB II/SGB XII) und Wohngeld erforderlich (Abschnitt 3). Die Mietbelastungen und das Resteinkommen werden im Abschnitt 4 dargestellt.

Zur Vereinfachung beschränken sich die Darstellungen auf die Regelungen für den Bestand mit Anschlussförderung; im Bestand ohne Anschlussförderung gilt – je nach Mietenalternative – direkt für alle Haushalte oder für WBS-berechtigte Haushalte nach Einrechnung des Mietzuschusses faktisch das Gleiche.

2. Richtsatzmietenstufen und Faktoren der Mietbelastungsbewertung

2.1 Überblick über die Richtsatzmietenstufen gemäß Eckpunkt II

Der Vorschlag der Expertengruppe sah drei Mietstufen vor (5,25/5,75/6,75 € pro m²), wobei die oberste Mietstufe ab einem Einkommen von über 120 % der Bundes-Einkommensgrenzen (BEG) gemäß § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) gelten sollte.

Da in Berlin für den Sozialen Wohnungsbau Haushalte mit einem Einkommen von bis zu 140 % BEG wohnberechtigt sind, ist im aktuellen Vorschlag vorgesehen, dass die oberste Mietstufe nur für aktuell

nicht WBS-Berechtigte gilt (aktuelles Einkommen > 140 % BEG). Wegen der dadurch im Vergleich zum Expertenvorschlag breiteren Einkommensspanne bei Haushalten mit abgesenkten Mieten, waren zur Vermeidung größerer Belastungssprünge die Stufen weiter zu differenzieren (von drei auf fünf).

Mietenstufen für Gebäude bis Energieeffizienzklasse F

Die Bestimmung der Miethöhen der Stufen 1 bis 5 berücksichtigt die Mietzahlungsfähigkeit einkommensschwacher Haushalte bzw. der Bezieher von Transferleistungen sowie das allgemeine Mietniveau gemäß Mietspiegel.

Die oberste Mietstufe 5 für „Nicht-WBS-Haushalte“ (Einkommen > 140 % BEG) beträgt 7,00 €/m²/mtl. und orientiert sich am durchschnittlichen Mietniveau für nicht preisgebundene Bestände, die mit den Sozialmietwohnungen vergleichbar sind: gemäß Mietspiegelerhebung 2015 beträgt die Miete für die Baualtersgruppe 1973-1990 West durchschnittlich 6,99 €/m²/mtl.

Tabelle 1

Richtsatzmietenstufen gemäß Eckpunkt II für einen Gesetzentwurf und Abstand zum Mietspiegeldurchschnitt 2015 der Baualtersgruppe 1973-1990 West							
Richtsatzmietenstufe	Einkommen in % Einkommensgrenze § 9 WoFG	Energieeffizienzklasse			Energieeffizienzklasse		
		bis F (Regelfall)	G	H	bis F (Regelfall)	G	H
		Nettokaltmiete in €/m ² /Wfl./mtl.			Abstand Richtsatzmiete zum Mietspiegeldurchschnitt der Baualtersgruppe 1973-1990 West von 6,99 €/qm ² in %		
Stufe 1	bis 75 % oder SGB II/XII oder Wohngeld	5,25	5,00	4,75	-25%	-28%	-32%
Stufe 2	über 75% bis 90% ¹	5,50	5,25	5,00	-21%	-25%	-28%
Stufe 3	über 90% bis 110% ¹	5,75	5,50	5,25	-18%	-21%	-25%
Stufe 4	über 110% bis 140%	6,25	6,00	5,75	-11%	-14%	-18%
Stufe 5	über 140%	7,00	6,75	6,50	0%	-3%	-7%

¹ ohne Bezieher von Grundleistungen SGB II/XII oder Wohngeld
² Gewos, Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2015, Hamburg S. 43

Berechtigte für die unterste Mietenstufe 1 von 5,25 €/m² sind Haushalte, die Grundsicherungsleistungen nach SGB II (Grundsicherung Arbeitssuchende/„Hartz IV“) bzw. SGB XII (Grundsicherung Alter/Erwerbsunfähigkeit) beziehen oder Wohngeld erhalten oder ein Einkommen ohne vorgenannte Leistungen von bis zu 75 % BEG haben. Bezieher von Grundsicherungsleistungen oder Wohngeld, haben die Mietstufe 1 unabhängig von der Höhe ihres Einkommens, also auch bei einem Einkommen, das ohne oder mit diesen Sozialleistungen über 75 % BEG liegt. Die Miethöhe gewährleistet damit die Übernahme der vollen Kosten der Unterkunft für Sozialmietwohnungen (siehe unten Abschnitt 3.1).

Haushalte der Mietenstufe 1 haben dann eine um 25 % unter dem allgemeinen Mietniveau gemäß Mietspiegel 2015 liegende Miete. Die weiteren schutzwürdigen Haushalte, die zwar keine Grundsicherungsleistungen oder Wohngeld beziehen, aber ein begrenztes Einkommen von bis 140 % BEG haben, zahlen entsprechend dem Abstandsgebot für Sozialwohnungen um 11 % bis 21 % unter dem allgemeinen Mietniveau liegende Mieten.

Die Mietenhöhen für Haushalte mit Einkommen

- über 75 % bis 90 % BEG = Stufe 2 mit 5,50 €/m²,
- über 90 % bis 110 % BEG = Stufe 3 mit 5,75 €/m² und
- über 110 % bis 140 % BEG = Stufe 4 mit 6,25 €/m²

stellen sicher, dass Haushalte bei angemessener Wohnfläche (bis zu den hohen Flächen-Grenzen der WFB 1990) eine Nettokaltmietbelastung in der Regel von unter 30 % haben. Insbesondere für größere Haushalte bzw. Familien ist die Nettokaltmietbelastung bei entsprechendem Einkommen und angemessener Wohnfläche spürbar niedriger als 30 % (im Einzelnen Abschnitt 4).

Mietenstufen für Gebäude der Energieeffizienzklassen G und H

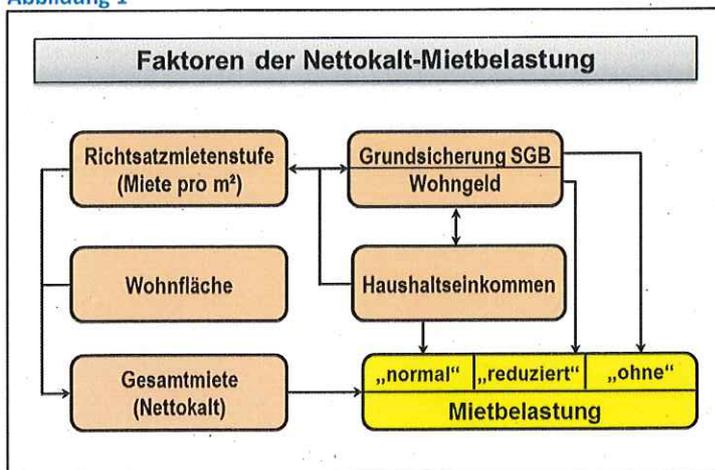
Die Mietbelastung wird zusätzlich begrenzt nach dem energetischen Zustand der Wohnung. Da der Großteil der inzwischen 30 bis 40 Jahre alten Sozialwohnungen hinsichtlich des energetischen Zustandes in der Energieeffizienzkategorie F (bis 200 kWh je m² pro Jahr) liegt, wird hier noch kein Abschlag von der einkommensabhängigen Richtsatzmiete vorgenommen. Ein Abschlag erfolgt, sofern das Gebäude die Energieeffizienzkategorie G oder H hat. Hier wird entsprechend der durchschnittlich zusätzlich anfallenden Betriebskosten ein Abschlag von 0,25 € pro m² Wohnfläche monatlich (Energieeffizienzkategorie G) oder 0,50 € pro m² Wohnfläche monatlich (Energieeffizienzkategorie H) vorgenommen.

Bei energetisch schlechten Gebäuden erhöht sich der Abstand der Mietenstufen 1 bis 4 zum Marktniveau auf 14 bis 28 % bei Energieeffizienzkategorie G sowie 18 bis 28 % bei Energieeffizienzkategorie H. In den folgenden Darstellungen wird nicht gesondert auf Belastungsberechnungen für energetisch besonders schlechte Wohnungen eingegangen, da sich für die Warmmietbelastung etwa ähnliche Ergebnisse ergeben, weil die dort überdurchschnittlichen warmen Betriebskosten durch die bewusst niedrigere Nettokaltmiete kompensiert werden.

2.2 Faktoren der Mietbelastung

Die Mietbelastung – nettokalt oder bruttowarm – ist das Verhältnis der vom Mieterhaushalt zu zahlenden Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) bzw. Bruttowarmmiete (inkl. aller Betriebskosten) in Relation zum monatlichen Haushaltsnettoeinkommen. Im Rahmen des Richtsatzmietensystems resultiert die Mietbelastung nicht allein aus den gemäß Eckpunkt II geregelten Faktoren „Einkommen/Leistungsbezug“ und „Richtsatzmiete“ (Abbildung 1). Ein wesentlicher weiterer Faktor ist die Wohnfläche bzw. der individuelle Wohnflächenkonsum, aus dem die Gesamtmiete resultiert. Bei festgelegten Quadratmetermieten können Mietbelastungsberechnungen daher nur für ausgewählte Wohnflächen, die ein Spektrum des Wohnflächenkonsums abstecken, erfolgen.

Abbildung 1



Des Weiteren gibt es Wechselwirkungen zwischen den Eingangsfaktoren Haushaltseinkommen, Bezug von Grundsicherung/Wohngeld und Richtsatzmietenstufe. Beispielsweise führt der wegen eines geringen Einkommens notwendige Grundleistungsbezug zur Einstufung in der Richtsatzmietenstufe 1, was die Wohnkosten senkt, sodass die Kosten der Unterkunft voll übernommen werden können.

Haushalte mit Bezug von Grundsicherungsleistungen und Wohngeld entziehen sich zudem einer standardisierten Mietbelastungsberechnung:

- Bei Beziehern von Grundsicherungsleistungen werden durch die Einrechnung der Unterkunftskosten in die Leistung die Miete und die Betriebskosten (bei Angemessenheit) voll übernommen, so dass keine Mietbelastung bezogen auf das Einkommen besteht.
- Bei Beziehern von Wohngeld wird die auf die Richtsatzmietenstufe 1 begrenzte Miete durch den Wohngeld-Mietzuschuss individuell gestaffelt nach Wohngeldtabelle zusätzlich abgesenkt. D.h., die Mietbelastung eines Wohngeldbeziehers ist regelmäßig niedriger als sein „Eingangseinkommen“ und „Richtsatzmiete“ ergeben.

Dementsprechend gelten die unten stehenden Mietbelastungsberechnungen (Abschnitt 4) nur für die Haushalte, die nicht Grundleistungen oder Wohngeld bzw. keine zusätzlichen Sozialleistungen für Unterkunftskosten beziehen. Für Grundleistungs- und Wohngeld-Bezieher ist maßgeblich, dass ihre Sozialmiete/Richtsatzstufe die jeweiligen Angemessenheitskriterien voll erfüllt (hierzu Abschnitt 3).

2.3 Wohnflächen und Haushaltsstruktur im Sozialen Wohnungsbau

Wohnflächen

Die mit der Wohnraumförderung maximal zulässigen Wohnflächen variierten in den jeweiligen Wohnraumförderbestimmungen (WFB). Die größten Wohnflächen sahen dabei die WFB 1990 vor, mit bis 50 m² für 1-/1,5-Zimmerwohnungen bzw. Wohnungen für eine Person sowie bis 90 m² Wohnflächen für 4-Zimmerwohnungen bzw. Wohnungen für vier Personen (Tabelle 2).

Die tatsächlichen Wohnungsgrößen sind tlw. kleiner als die maximalen Größen (Tabelle 3). So ist die durchschnittliche Größe von 1-Zimmerwohnungen mit 42 m² fast 1/5 kleiner als o.g. Maximalwert.

Tabelle 2

Maximale zulässige Wohnflächen (m ²) gemäß Wohnraumförderbestimmungen (WFB)					
Zimmerzahl	WFB 1977	WFB 1990	WFB 1990 Fassung ab 1995	WFB 2014	Referenz-Haushaltsgröße ²
1-/1,5-Zimmerwohnung	50	50	45	40	1 Person
2-Zimmerwohnung	60	65	60	54	2 Personen
3-Zimmerwohnung	80	80	75	70	3 Personen
4-Zimmerwohnung	80 ¹	90	85	82	4 Personen
jedes weitere Zimmer	12	12	12	11	je + 1 Person
¹ Untergrenze der Wohnungsgröße ("nicht zu unterschreiten")					
¹ abgeleitet aus der gemäß Wohnberechtigungsschein möglichen Zimmerzahl					

Tabelle 3

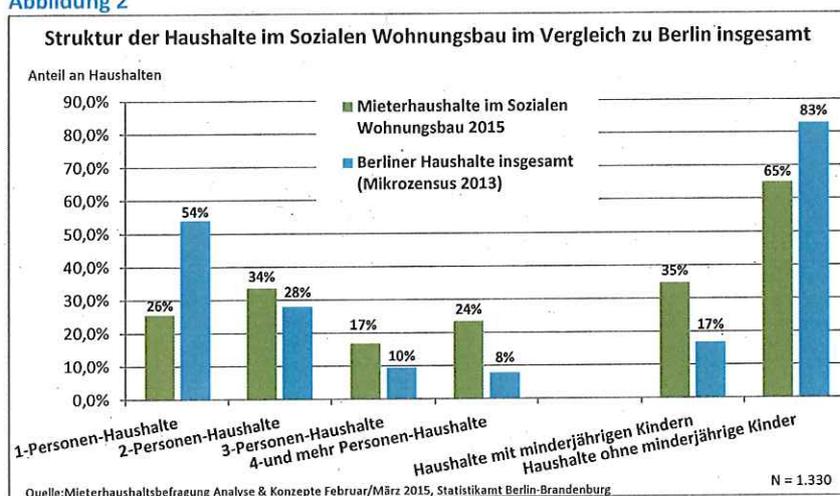
Durchschnittliche Wohnungsfläche des Sozialwohnungsbestands nach Wohnraumzahl	
Anzahl Wohnräume	Ø Wohnfläche (m ²)
1	42,4
2	60,4
3	79,3
4	96,1
5	114,7
>5	175,9
Insgesamt	71,7
Quelle: Sozialwohnungskastaster, Stand: 12/2016	

Für die Beispielberechnungen werden als Maximalwerte die höchsten Werte der WFB 1990 zugrunde gelegt, um alle im Sinne der Wohnraumförderung angemessenen Wohnungsgrößen sicher zu erfassen. Des Weiteren werden um ein Fünftel kleinere Wohnflächen (Maximalwert -20%) dargestellt, um das typische Spektrum abzudecken (noch kleinere Wohnflächen sind jedoch möglich).

Haushaltsgröße

Da kleineren Haushalten überdurchschnittlich viel Wohnfläche pro Person zugebilligt wird, haben sie bei gleicher Richtsatzmiete pro m² höhere Mietbelastungen als größere Haushalte mit vergleichbarer Einkommensstufe. Kleine Haushalte sind jedoch im Sozialen Wohnungsbau – anders als in Berlin insgesamt – weit weniger prägend (Abbildung 2). Während die Berliner Haushalte insgesamt durch 1-Personenhaushalte geprägt sind (54 %), sind diese im Sozialen Wohnungsbau mit 25 % deutlich seltener vertreten. Den Sozialen Wohnungsbau prägen Mehrpersonenhaushalte (ab 2 Personen) und insbesondere Familien mit Kindern. So ist der Anteil von Haushalten mit mindestens vier Personen drei Mal so hoch wie in Berlin (24 % gegenüber 8 %) und der Anteil von Haushalten mit minderjährigen Kindern über doppelt so hoch (35 % gegenüber 17 %).

Abbildung 2



3. Grundsicherungsleistungen und Wohngeld in Relation zu den Richtsatzmieten

3.1 Grundsicherungsleistungen nach SGB II und SGB XII

Angemessenheit der Richtsatzmietenstufe 1 in Sinne des Grundsicherungsrechts

Die Übernahmefähigkeit der Kosten der Unterkunft für Grundsicherung-Leistungsbezieher werden in Berlin näher bestimmt durch die Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und §36 SGB XII (AV Wohnen). Die aktuelle AV Wohnen vom 16.06.2015 sieht als getrennte Maßstäbe Richtwerte für 1. die Bruttokaltmiete sowie 2. die Heiz- und Warmwasserkosten vor, wobei bei Überschreitung von einer der beiden Bemessungsgrenzen eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Gesamtaufwendungen (Bruttowarmmiete) erfolgt (Kostensenkungsmaßnahmen nur bei Gesamtaufwendungsüberschreitung). Hierbei gelten für Sozialmietwohnungen um 10 % über den generellen Richtwerten liegende Miethöhen.

Werden die hohen maximalen Wohnflächen der WFB 1990 sowie die durchschnittlichen kalten Betriebskosten im Sozialen Wohnungsbau von 1,99 €/m² zugrunde gelegt, so ergibt sich wegen der für Grundsicherungsbezieher geltenden Richtsatzmietenstufe 1 (5,25 €/m² nettokalt) eine Gesamtbruttowarmmiete, die fast immer unterhalb des Richtsatzes der aktuellen AV Wohnen liegt (Tabelle 4). Ausnahme ist eine sehr geringe Überschreitung von insgesamt 9 bzw. 5 €/mtl. bei 3- bzw. 4-Personen-Haushalten; hierbei ist zu berücksichtigen, dass die AV Wohnen vor dem Inkrafttreten der Richtsatzmiete voraussichtlich an die Marktentwicklung angepasst wird (gemäß Koalitionsvereinbarung bis spätestens 1.1.18) sowie die Überschreitung hier aus den hohen angenommenen maximalen Wohnflächen

der WFB 1990 resultiert (schon bei 2 bzw. 1 m² weniger Wohnfläche Einhaltung der Bruttokalt-Richtwertmiete AV Wohnen).

Die potentiellen warmen Betriebskosten bei Sozialmietwohnungen liegen bei durchschnittlichen warmen Betriebskosten im Sozialen Wohnungsbau von 1,16 €/m² und förderrechtlich maximal angemessener Wohnfläche deutlich unterhalb der nach Energieträger und Gebäudefläche gestaffelten Werte für die maximalen Heiz- und Warmwasserkosten gemäß AV Wohnen (Tabelle 5). D.h., es bestehen Spielräume für überdurchschnittliche warme Nebenkosten bzw. bei Gesamtwirtschaftlichkeitsbetrachtung für ggf. höhere Bruttokaltmieten.

Insgesamt ergibt sich, dass die Unterkunftskosten bei Richtsatzmietenstufe 1 bereits im Rahmen der aktuellen AV Wohnen voll übernahmefähig sind. Nur bei über die Angemessenheitsgrenzen hinausgehendem Wohnflächenkonsum oder bei weit überdurchschnittlichen Betriebs-/Verbrauchskosten sind die Unterkunftskosten im Sozialen Wohnungsbau dann nicht voll grundsicherungsfähig.

Tabelle 4

Potentielle Bruttokaltmiete bei Richtsatzmietenstufe 1 (5,25 €/m ² nettokalt) im Vergleich zur AV Wohnen für Wohnungen mit angemessener Wohnfläche			
Haushaltstyp/ Größe der Bedarfsgemeinschaft	AV-Wohnen-Richtwert für mtl. Bruttokaltmiete ¹	Sozialmietwohnungen	
		maximale fördertechnisch angemessene Wohnfläche in m ² gemäß WFB 1990 ²	resultierende Bruttokaltmiete bei 5,25 €/m ² Nettokaltmiete und 1,99 €/m ² Betriebskosten ³
1 Person	400,95 €	50	362,00 €
2 Personen	481,14 €	65	470,60 €
3 Personen (davon 1 Kind)	570,08 €	80	579,20 €
4 Personen (davon 2 Kinder)	646,09 €	90	651,60 €
5 Personen (davon 3 Kinder)	747,97 €	102	738,48 €

¹ Für Sozialmietwohnungen (1. Förderweg) gemäß Nr. 3.2 Abs. 3 AV-Wohnen
² Werte höher als "abstrakt angemessene Wohnfläche" nach Anlage 2 AV Wohnen
³ Durchschnittliche kalte Betriebskosten Sozialmietwohnungen 12/2015 gemäß Vermieterbefragung

Tabelle 5

Potentielle warme Betriebskosten bei Sozialmietwohnungen im Vergleich zur AV Wohnen für Wohnungen mit angemessener Wohnfläche				
Haushaltstyp/ Größe der Bedarfsgemeinschaft	AV-Wohnen-max. mtl. Heiz-/Warmwasserkosten Spanne nach Energieträger/Gebäudefläche ¹		Sozialmietwohnungen	
	Niedrigster Wert (Erdgas/über 1.000m ² Gebäudefläche)	Höchster Wert (Fernwärme/unter 250 m ² Gebäudefläche)	maximale angemessene Wohnfläche in m ² (WFB 1990)	resultierende warme Betriebskosten bei 1,15 €/m ² warmen Betriebskosten ²
1 Person	73,00 €	98,00 €	50	58,00 €
2 Personen	87,60 €	117,60 €	65	75,40 €
3 Personen (davon 1 Kind)	109,50 €	147,00 €	80	92,80 €
4 Personen (davon 2 Kinder)	124,10 €	166,60 €	90	104,40 €
5 Personen (davon 3 Kinder)	141,62 €	190,12 €	102	118,32 €

¹ Zusammenstellung nach AV-Wohnen Anlage 2
² Durchschnittliche warme Betriebskosten bei Sozialmietwohnungen 12/2015 gemäß Vermieterbefragung

Grundsicherungsleistungen in Relation zu den Bundeseinkommengrenzen nach § 9 WoFG (BEG)

Tabelle 6 zeigt, wie hoch das Einkommen nach SGB II/XII-Leistung (ohne Zuschläge z. B. für Aufstocker) bei Richtsatzmietenstufe 1, durchschnittlichen Nebenkosten von 3,15 €/m² und aktuellem Regelsatz ist. Die Summe aus übernommenen Kosten der Unterkunft und Regelsatz entspricht bei den Flächen-grenzen der WFB 1990 je nach Haushaltsgröße 83 % bis 95 % der BEG. Bei 20 % geringerer Fläche sind

dies 75 % bis 88 % der BEG. D.h., dass im Einkommensbereich der Richtsatzmietenstufe 2 (76-90 % BEG) und auch tlw. Stufe 3 (91-110 % BEG) die Haushalte nur dann in die Stufen 2 und 3 fallen, wenn sie aufgrund eher geringer Wohnfläche oder Nebenkosten nicht grundsicherungsberechtigt sind.

Tabelle 6

Berechnung der Grundsicherungsleistungen (SGB II/SGB XII) bei Richtsatzmietenstufe 1 und typischen Betriebskosten										
Haushaltsgröße	Maximale angemessene Wohnfläche ¹					Wohnfläche 20 % unter Maximum				
	Wohnfläche (m ²)	Einkommen nach SGB II/SGB XII-Leistung ²				Wohnfläche (m ²)	Einkommen nach SGB II/SGB XII-Leistung ²			
		Kosten der Unterkunft (warm) ³	Regelsatz (2017) ⁴	Insgesamt (absolut)	Insgesamt in % der Einkommensgrenzen § 9 WoFG		Kosten der Unterkunft (warm) ³	Regelsatz (2017) ⁴	Insgesamt (absolut)	Insgesamt in % der Einkommensgrenzen § 9 WoFG
1 Person	50,0	420 €	409 €	829 €	83%	40,0	336 €	409 €	745 €	75%
2 Personen	65,0	546 €	777 €	1.323 €	88%	52,0	437 €	777 €	1.214 €	81%
3 Personen (davon 1 Kind)	80,0	672 €	1.068 €	1.740 €	92%	64,0	538 €	1.068 €	1.606 €	85%
4 Personen (davon 2 Kinder)	90,0	756 €	1.359 €	2.115 €	93%	72,0	605 €	1.359 €	1.964 €	87%
5 Personen (davon 3 Kinder)	102,0	857 €	1.650 €	2.507 €	95%	81,6	685 €	1.650 €	2.335 €	88%

¹ Flächenobergrenzen der Wohnraumförderung; keine Flächen-Höchstgrenze für Grundsicherungsleistungsbezug
² ohne ggf. nach SGB anrechnungsfreien Beträge / Zuschlägen für "Aufstocker"
³ bei 5,25 €/m² Richtsatzmiete sowie durchschnittlichen kalten und warmen Betriebskosten von 3,15 €/m² (Vermieterbefragung 12/2015)
⁴ bei Haushalten mit Kindern Regelsatz für Kinder 7-14 Jahre

3.2 Wohngeld

Die für Wohngeldbezieher geltende Richtsatzmietenstufe 1 ist bei den maximalen Wohnflächen der WFB 1990 und durchschnittlichen kalten Betriebskosten von 1,99 €/m² voll wohngeldfähig; sie liegt deutlich unter den Miethöchstbeträgen der für Berlin relevanten Mietenstufe IV (Tabelle 7).

Tabelle 7

Vergleich Bruttokaltmiet-Höchstbeträge des Wohngeldbezug und Bruttokaltmieten bei Richtsatzmietenstufe 1				
Haushaltsgröße/	Miethöchstbetrag WoGG 2016 Mietenstufe IV (Bruttokaltmiete)	maximale fördertechnisch angemessene Wohnfläche in m ² gemäß WFB 1990	resultierende Bruttokaltmiete bei Richtsatzmietenstufe 1 (5,25 €/m ² nettokalt) und 1,99 €/m ² Betriebskosten ¹	Differenz Wohngeld-Mietgrenze potenzielle Bruttokaltmiete
1	434 €	50	362 €	72 €
2	526 €	65	471 €	55 €
3	626 €	80	579 €	47 €
4	730 €	90	652 €	78 €
5	834 €	102	738 €	96 €

¹ Durchschnittliche kalte Betriebskosten Sozialmietwohnungen 12/2015

Tabelle 8

Orientierungswerte der Einkommen für die Wohngeldberechtigung Berlin in Relation zu dem Einkommensgrenzen § 9 WoFG				
Haushaltsgröße/	Einkommensgrenzen § 9 II WoFG		Wohngeldberechtigung Mietenstufe IV	
	Jahreseinkommen (netto)	Monatlich (netto)	Monatliches Nettoeinkommen ¹	in % der Einkommensgrenzen § 9 WoFG
1 Person	12.000 €	1.000 €	955 €	95,5%
2 Personen	18.000 €	1.500 €	1.307 €	87,1%
3 Personen (davon 1 Kind)	22.600 €	1.883 €	1.585 €	84,2%
4 Personen (davon 2 Kinder)	27.200 €	2.267 €	2.075 €	91,5%
5 Personen (davon 3 Kinder)	31.800 €	2.650 €	2.362 €	89,1%

¹ Orientierungswerte BMUB, Wohngeld 2016/2017, S. 18; Kindergeld nicht angerechnet

Die für das Wohngeld geltenden Einkommensgrenzen entsprechen – je nach Haushaltsgröße/-typ etwa 84 % bis 96 % der Bundeseinkommensgrenze (Tabelle 8). D.h., dass im Einkommensbereich der Richtsatzmietenstufen 2 (76-90 % BEG) und tlw. auch Stufe 3 (91-110 % BEG) Haushalte ggf. wohngeldberechtigt sind und dann der Mietenstufe 1 zuzuordnen sind. Zusätzlich wird die Mietbelastung dann

durch den Wohngeld-Mietzuschuss reduziert. Die folgenden Berechnungen (Abschnitt 4) für die Richtsatzmietenstufe 2 und 3 gelten nur für den Teil der Haushalte, die aufgrund der haushaltsspezifischen Kombination von Einkommen und Miete/Mietnebenkosten nicht mehr wohngeldberechtigt sind.

4. Mietbelastung und Resteinkommen

Tabelle 9 zeigt für fünf Richtsatzmietenstufen gestaffelt für fünf Haushaltsgrößen die Mietbelastung und das Resteinkommen jeweils

- bezogen auf die Nettokaltmiete und die Bruttowarmmiete bei durchschnittlichen Betriebskosten,
- für die nach WFB 1990 maximalen Wohnfläche sowie für eine um 1/5 geringere Wohnfläche,
- für die Einkommensunter- und -obergrenze einer Mietenstufe (Stufen 1 und 5 ergänzende Werte).

Zusätzlich ist zum Vergleich der SGB II-Regelsatz (ohne Unterkunftskosten) ausgewiesen. Ist das Resteinkommen nach Warmmiete niedriger als der SGB II-Regelsatz, signalisiert dies die Berechtigung für Grundsicherungsleistungen, da die Richtsatzmiete innerhalb der Angemessenheitsgrenzen liegt (siehe Abschnitt 3.2).

4.1 Richtsatzmietenstufe 1 (5,25 €/m² nettokalt)

Bei der Richtsatzmietenstufe 1 und einem Einkommen der von 75 % BEG (=Obergrenze der Richtsatzmietenstufe) liegt bei hohen Wohnflächen nach WFB 1990 die Nettokaltmietbelastung i.d.R. zwischen 27 % und 30 % (Ausnahme 1-Personenhaushalte). Zugleich ist das Resteinkommen nach Warmmiete deutlich niedriger als der entsprechende SGB II-Regelsatz. Auch bei um 1/5 geringerer Wohnfläche ist das Resteinkommen nach Warmmiete zumeist geringer als der Regelsatz (Ausnahme 1-Personenhaushalt). D. h., dass ein Haushalt bei dieser Kombination von Einkommen und Wohnungsgröße SGB-Leistungen bezieht bzw. beziehen kann.

Dass Haushalte aufgrund eines geringen Einkommens unter die Richtsatzmietenstufe 1 fallen, ohne dass sie Leistungen nach SGB bzw. Wohngeld beziehen, ist nur möglich, wenn

- kein SGB-Leistungsanspruch besteht (Auszubildende/ Schüler/Studenten sowie Leistungsberechtigte nach § 1 Asylbewerberleistungsgesetz), wobei dann andere Leistungen unter Einrechnung der Unterkunftskosten greifen (BAföG),
- der Haushalt über eine kleine Wohnfläche mit entsprechend geringeren Unterkunftskosten verfügt (z.B. bei 1-Personenhaushalt mit Einkommen 75 % BEG bei Wohnfläche 40 m² und weniger) oder deutlich geringere Betriebskosten hat; bei geringerer Wohnfläche oder niedrigeren Betriebskosten ist die Mietbelastung dann proportional niedriger, als in Tabelle 9 für die Beispielflächen ausgewiesen.

4.2 Richtsatzmietenstufe 2 (5,50 €/m² nettokalt)

Bei der Richtsatzmietenstufe 2 gilt für die Einkommensuntergrenze von 76 % BEG ähnliches wie vorstehend für Richtsatzmietenstufe 1. Hierunter können nur Haushalte fallen, die wegen Wohnflächen deutlich unter den Flächenobergrenzen eine geringere Gesamtmiete haben und daher nicht grundsicherungsberechtigt sind. Dies ist beispielsweise bei einem 1-Personenhaushalten mit 40 m² Wohnfläche (Obergrenze -20 %) der Fall, der dann eine Kaltmietbelastung von 29 % und eine Warmmietbelastung von 46 % hat (Resteinkommen 414 € gegenüber 409 € Regelsatz).

Bei der oberen Einkommensgrenze der 2. Mietklasse (90 % BEG) verbleibt bei einer Wohnfläche von 20 % unterhalb der WFB 1990-Obergrenze allen Haushaltstypen ein Resteinkommen nach Warmmiete, das oberhalb des Regelsatzes liegt (keine Grundsicherungsberechtigung); ihre Nettokaltmietbelastung liegt dann zwischen 19 % und 24 % sowie die Bruttowarmmietbelastung zwischen 30 % und 38 %. Bei Wohnflächen entsprechend der WFB 1990-Obergrenzen sind größere Haushalte (ab 3 Personen) auch

bei 90 % BEG-Einkommen grundsicherungsberechtigt (und würden unter die Mietenstufe 1 fallen), während bei 1-/2-Personenhaushalten das Resteinkommen nach Warmmiete den Regelsatz übersteigt (Nettokaltmietbelastung dann 31 % bzw. 27 %).

4.3 Richtsatzmietenstufe 3 (5,75 €/m² nettokalt)

Bei der Richtsatzmietenstufe 3 gilt für die Einkommensuntergrenze von 91 % BEG ähnliches wie vorstehend für Richtsatzmietenstufe 2 an der dortigen Obergrenze: Teile der Haushalte sind wohnflächenabhängig noch grundsicherungsberechtigt oder - falls nicht - ist die Mietbelastung ähnlich hoch. Bei Teilen dieser Haushalte ist das Einkommen noch wohngeldfähig, so dass ggf. die Mietbelastung durch Wohngeld-Mietzuschuss sowie Einstufung in Mietenstufe 1 weiter gesenkt würde.

Bei der oberen Einkommensgrenze der 3. Mietklasse (110 % BEG) verbleibt auch bei größeren Wohnflächen entsprechend der WFB 1990-Obergrenzen allen Haushaltstypen ein Resteinkommen nach Warmmiete, das deutlich oberhalb des Regelsatzes liegt (Wohnkosten mindernden Sozialleistungen nicht möglich). Die Nettokaltmietbelastung beträgt bei Flächen entsprechend der WFB 1990 dann zwischen 20 % und 26 % sowie die Bruttowarmmietbelastung zwischen 31 % und 41 %; bei um ein Fünftel kleineren Wohnflächen liegt die Nettokaltmietbelastung zwischen 16 % und 21 % sowie die Bruttowarmmietbelastung zwischen 25 % und 32 %.

4.4 Richtsatzmietenstufe 4 (6,25 €/m² nettokalt)

Bei der Richtsatzmietenstufe 4 haben an der Einkommensuntergrenze von 111 % BEG die Haushalte wegen des zwischen den Richtsatzwerten etwas höheren Mietenanstiegs (+0,50 €/m²) eine etwas höhere Mietbelastung, als die Haushalte an der Einkommensobergrenze der Stufe 3 (Grenzwert-Problematik). Die Nettokaltmietbelastung liegt trotzdem auch bei Flächen entsprechend der WFB 1990 spürbar unter 30 % (zwischen 22 % und 28 %) sowie die Bruttowarmmietbelastung zwischen 33 % und 42 %; bei um ein Fünftel kleineren Wohnflächen liegt die Nettokaltmietbelastung zwischen 17 % und 23 % sowie die Bruttowarmmietbelastung zwischen 26 % und 34 %.

Bei einem Einkommen von 140 % BEG, der Einkommensobergrenze für den Berliner WBS sowie für die 4. Richtsatzmietenstufe, haben die Haushalte bei größeren Wohnflächen entsprechend der WFB 1990-Obergrenzen eine Nettokaltmietbelastung von 17 % bis 22 % sowie eine Bruttowarmmietbelastung von 26 % bis 34 %; bei um ein Fünftel kleineren Wohnflächen sind dies 14 % bis 18 % nettokalt bzw. 21 % bis 27 % bruttowarm.

4.5 Richtsatzmietenstufe 5 (7,00 €/m² nettokalt)

Haushalte mit einem aktuellem Einkommen von knapp oberhalb der WBS-Berechtigung haben in Folge des etwas höhere Mietenanstiegs zur Richtsatzmiete 4 (+0,75 €/m²) eine etwas höhere Mietbelastung, als die Haushalte an der Einkommensobergrenze der Stufe 4 (Grenzwert-Problematik). Die Nettokaltmietbelastung ist trotzdem auch bei Flächen entsprechend der WFB 1990 mit 19 % bis 25 % eher niedrig (Bruttowarmmietbelastung hierbei zwischen 28 % und 36 %).

Bei höheren Einkommen sinkt die Mietbelastung weiter. Beispielsweise beträgt diese bei 160 % BEG und größeren Wohnflächen (WFB 1990-Obergrenzen) die Nettokaltmietbelastung zwischen 17 % bis 22 % sowie eine Bruttowarmmietbelastung zwischen 24 % bis 32 %.