Verfahren zur Ermittlung einer überdurchschnittlichen Verdrängungsgefahr in sozialen Erhaltungsgebieten

Arbeitshilfe

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Abteilung IV / Referat IV C – Städtebauförderung/Stadterneuerung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	asum - Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung GmbH Thaerstraße 30D, 10249 Berlin
Bearbeitung:	Kaspar Metzkow, Martin Rohde, Charlotte Weber
Kontakt:	info@asum-berlin.de

Datum: 24.02.2025

Diese Arbeitshilfe wurde begleitend zum Gutachten *„Verfahren zur Ermittlung einer überdurchschnittlichen Verdrängungsgefahr in sozialen Erhaltungsgebieten“* erstellt, das im Jahr 2024 im Auftrag der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen von der asum GmbH verfasst wurde. Inhalt des Gutachtens ist die Herleitung einer Prüfmethode, um die Verdrängungsgefahr bei der Errichtung von Aufzügen in sozialen Erhaltungsgebieten zu prüfen. Es ergänzt in dieser Funktion die im November 2024 erlassenen *Ausführungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs*.

Im Ergebnis des Gutachtens wurde das Verfahren der **Mietbelastungsschwellen** als geeignete Methode identifiziert. Diese Arbeitshilfe fasst wesentliche Informationen für die Anwendung der Mietbelastungsschwellen in der Genehmigungspraxis und für die Berechnung der Schwellen zusammen.

Eine ausführliche Diskussion und Herleitung der Mietbelastungsschwellen als Prüfmethode wird im Hauptgutachten geboten. Siehe hierzu:

> asum GmbH (2024): *Verfahren zur Ermittlung einer überdurchschnittlichen Verdrängungsgefahr in sozialen Erhaltungsgebieten*. Im Auftrag der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Berlin.

Inhalt

1. Wesentliches zur Anwendung der Mietbelastungsschwellen in der Genehmigungspraxis 1

2. Berechnung der Mietbelastungsschwellen (einschl. Rechenbeispiel) 3

3. Fortschreibung der Mietbelastungsschwellen 10

1. Wesentliches zur Anwendung der Mietbelastungsschwellen in der Genehmigungspraxis

Bei welchen Maßnahmen ist auf eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr zu prüfen?
Gemäß der einschlägigen Rechtsprechung und den Vorgaben der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ist bis auf weiteres **ausschließlich bei der Beantragung** der Errichtung von Aufzügen eine überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr zu prüfen. Es soll die Methode der **Mietbelastungsschwellen** als Prüfinstrument angewendet werden.
Was sagen die berechneten Mietbelastungsschwellen aus?
Die berechneten Mietbelastungsschwellen sind **Mietobergrenzen, bei deren Überschreitung Verdrängungseffekte überdurchschnittlich wahrscheinlich sind**. Sie zeigen an, ab welcher Miethöhe **(nettokalt)** im Gebiet davon ausgegangen werden muss, dass nach Einkommen verdrängungsgefährdete Haushalte überlastet sind. Da kleine Wohnungen in der Regel höhere Quadratmetermieten haben als größere, soll die Berechnung von **Mietbelastungsschwellen für vier Wohnungsgrößenklassen** erfolgen: unter 40 m^2; 40 bis unter 60 m^2; 60 bis unter 90 m^2; ab 90 m^2.
Welche Daten werden aus den erhaltungsrechtlichen Sozialstudien für die Berechnung benötigt?
Es muss ein Datensatz zur Verfügung stehen, in dem für jeden Fall/Haushalt/Fragebogen folgende Informationen enthalten sind: - **Nettoäquivalenzeinkommen** (alternativ Haushaltseinkommen und Anzahl von Personen über 14 Jahre und unter 14 Jahre im Haushalt) - **Wohnungsgröße** in Quadratmeter - **Nettokaltmiete** pro Quadratmeter
Welche Daten zur beantragten Maßnahme werden benötigt, um die Verdrängungsgefahr zu prüfen?
Folgende Informationen müssen die Antragsteller*innen der Maßnahme zur Verfügung stellen: - **aktuelle Nettokaltmiete** der betroffenen Wohnungen - **Höhe der geplanten Modernisierungsumlage** pro Wohnung - **Wohnungsgrößen** in Quadratmeter Sollte es sich um eine Leerwohnung handeln und somit keine Bestandsmiete existieren oder sollte ein*eine selbstnutzende*r Eigentümer*in die Modernisierung beantragen, sind die zulässigen **Neuvermietungsmieten** (Nettokaltmiete gemäß Mietspiegel + 10 %) als Orientierungsgrundlage zu nutzen.
Wer ist für die Berechnung der Mietbelastungsschwellen zuständig?
Die Berechnung der Mietbelastungsschwellen erfolgt durch die **zuständigen Gutachter*innen**, die im Zuge einer Haushaltsbefragung die Voraussetzungen für den Erlass oder die Fortschreibung eines sozialen Erhaltungsgebietes prüfen. Die Mietbelastungsschwellen sind Bestandteil des zugehörigen Gutachtens. Die Ausschreibung der Gutachten hat dies zu berücksichtigen.
Wie sind die Mietbelastungsschwellen in der Genehmigungspraxis zu verwenden?

Die **Soll-Mieten** nach der Umlage der veranschlagten Modernisierungskosten werden mit den **Mietbelastungsschwellen verglichen**. Dabei ist die für jeweilige Wohnungsgröße entsprechende Schwelle zu wählen.

Sollte bei der **Mehrheit der von der Maßnahme betroffenen Wohnungen** die Soll-Miete nach Umlage der Modernisierungskosten die jeweilige Mietbelastungsschwelle überschreiten, ist von einer überdurchschnittlich hohen Verdrängungsgefahr auszugehen.

Wie werden die Mietbelastungsschwellen fortgeschrieben?

Da die Mietbelastungsschwellen eines Gebiets auf Daten der erhaltungsrechtlichen Sozialstudien (bzw. der in diesem Rahmen durchgeführten Haushaltsbefragungen) beruhen, ist davon auszugehen, dass alle fünf Jahre neue Daten zur Berechnung neuer Mietbelastungsschwellen vorliegen. Zwischen diesen Zeitpunkten können die Mietbelastungsschwellen **mit Hilfe des Berliner Mietspiegels fortgeschrieben** werden. Grundlage ist die prozentuale Steigerung des Medians des Berliner Mietspiegels. Es wird empfohlen, Mietbelastungsschwellen fortzuschreiben, sobald ein Mietspiegel veröffentlich wurde, der mindestens im Jahr nach der Berechnung der Mietbelastungsschwellen erschienen ist (siehe Abschnitt 3 von diesem Dokument).

Wie ist die Überdurchschnittlichkeit der Verdrängungsgefahr zu prüfen, wenn noch keine Mietbelastungsschwellen errechnet wurden?

Für den Fall, dass noch keine Mietbelastungsschwellen berechnet wurden, wird empfohlen, die **Mietanalyse der aktuellen erhaltungsrechtlichen Sozialstudie** des Gebiets heranzuziehen und die dort angegebenen durchschnittlichen oder mittleren Gebietsmieten als Mietobergrenze zu verwenden. Es sollten ausschließlich Quadratmetermieten verwendet werden.
Sollte die aktuelle erhaltungsrechtliche Sozialstudie keinen geeigneten Mietwert enthalten, wird empfohlen, vorerst davon abzusehen, die Überdurchschnittlichkeit der Verdrängungsgefahr zu prüfen.

Wieso wird die Nettokaltmiete geprüft?

Der Anbau von Aufzügen hat auch einen Effekt auf die Betriebskosten einer Wohnung. Diese könnten in einer Prüfung der Bruttokalt- oder Warmmiete berücksichtigt werden. Jedoch ist eine Prüfung dieser Mietformen mit größeren methodischen Hürden verbunden und es ist anzuzweifeln, dass Antragssteller*innen immer befähigt sind, Informationen zur Soll-Warmmiete bereitzustellen.

Die Erhöhung der Betriebskosten soll separat im Rahmen der Kostenprüfung auf eine unverhältnismäßige Höhe hin geprüft werden. Hierfür können Werte der Berliner Betriebskostenübersicht zum Vergleich herangezogen werden.

2. Berechnung der Mietbelastungsschwellen (einschl. Rechenbeispiel)

Die Berechnung der Mietbelastung erfolgt im Rahmen der Auswertung der Haushaltsbefragung zur Überprüfung der Voraussetzungen für den Erlass bzw. die Fortschreibung eines sozialen Erhaltungsgebietes. Nachfolgend sind die Schritte zur Berechnung der Schwellen zusammengefasst und kommentiert. Zudem wird anhand eines Beispiels die konkrete Rechenweise erläutert. Tabelle 1 bietet eine grafische Aufbereitung der Berechnungsschritte.

Tab. 1: Ablaufschema zur Berechnung der Mietbelastungsschwelle

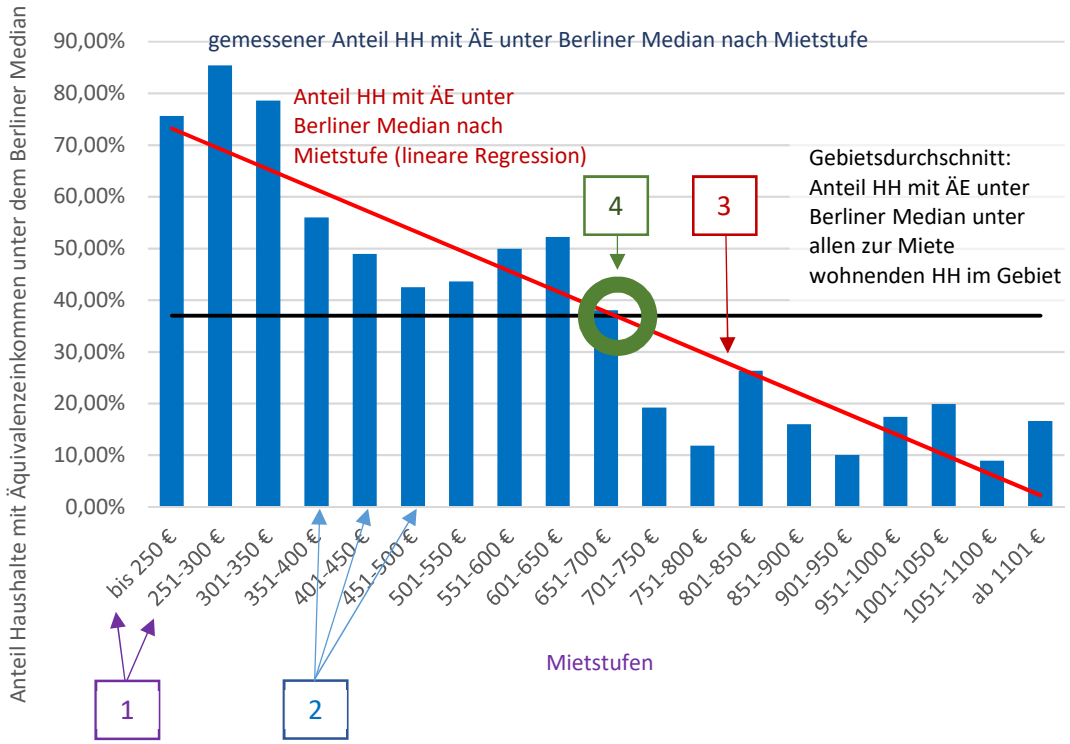
1. **Einteilung in Mietstufen**
   Alle Haushalte werden nach Nettokaltmiete (NKM) ihrer ganzen Wohnung in sogenannte Mietstufen eingeteilt bzw. zu den Stufen zugeordnet.

2. **Anteil verdrängungsgefährdete Haushalte pro Mietstufe**
   Für jede Mietstufe wird bestimmt, wie groß der Anteil von Haushalten ist, die über weniger als den Median des Berliner Äquivalenzeinkommens (ÄE) verfügen.

3. **Berechnung einer Schätzfunktion**
   Über die Statistiksoftware wird eine Schätzfunktion dafür bestimmt, bei welcher Mietstufe (unabhängige Variable) welcher Anteil verdrängungsgefährdeter Haushalte (abhängige Variable) zu erwarten ist.

4. **Berechnung der Mietbelastungsschwelle**
   Es ist zu bestimmen, bei welcher Mietstufe der geschätzte Anteil verdrängungsgefährdeter Haushalte den Anteil dieser Haushalte im Gebiet unterschreitet.

5. **Umrechnung in Quadratmetermieten pro Wohnungsgrößenklasse**
   Die Mietschwelle gilt für die gesamte NKM. Sie ist durch die im Gebiet durchschnittliche Wohnungsgröße zu teilen, um eine NKM pro Quadratmeter zu bestimmen. Zudem ist der Wert auf einzelne Wohnungsgrößenklassen umzurechnen.



Vorbereitung der Methode

1. **Bestimmung des Nettoäquivalenzeinkommens und der Nettokaltmiete pro Quadratmeter für alle Haushalte.**

2. **Bestimmung der Wohnungsgröße für alle Haushalte.**

3. **Recherche des aktuellen Medianwerts der Berliner Äquivalenzeinkommen**

- Der Berliner Medianwert ist im Sozialbericht Berlin-Brandenburg ausgewiesen, der alle vier Jahre herausgegeben wird. In der Zwischenzeit sind Medianwerte beim Landesamt für Statistik zu erfragen. Auch kann der Medianwert anhand der häufiger aktualisierten Armutsgefährdungsgrenze rekonstruiert werden, welche 60% des Medians darstellt.

  Im Beispiel: *Im Jahr 2024 stammt der aktuellste Medianwert für Berlin aus dem Jahr 2022. Dieser Beträgt 2.037 €.*

Berechnung der Mietbelastungsschwellen

1. Einteilung in Mietstufen

Zielstellung: Alle Haushalte werden gemäß der Nettokaltmiete ihrer gesamten Wohnung einer „Mietstufe“ zugeordnet. Die Stufen vereinen jeweils Haushalte, die in einem Intervall von 50 € liegen (z.B. „250,01 € bis 300 €).

- Aus der metrischen Variable für die Kaltmiete der gesamten Wohnung wird eine neue, kategoriale Variable (*stufe*) erstellt. Die Mietstufe wird in 50 €-Schritten berechnet.
- Eine Ausnahme bietet die 1. Stufe, in der alle Mieten bis 250 € zusammengefasst werden und die letzte, 30. Stufe in der alle Mieten ab 1.700,01 € zusammengefasst werden. In diesen Bereichen liegen in der Regel zu wenige Werte für eine Einzelauswertung vor, sodass eine Zusammenfassung statistisch sinnvoll ist.
- Für die Berechnung ist es wichtig, dass die Kategorien im Datensatz fortlaufenden natürlichen Zahlen zugeordnet werden („bis 250 €“ -> 1; „251 bis 300 € -> 2; usw.). Die jeweiligen Spannen können als Wertelabel abgespeichert werden.
- *Achtung*: Die Darstellung „251 bis 300 €“ ist für die übersichtliche Benennung der Stufen sinnvoll. In der Berechnung müssen aber Mieten ab 250,01 € berücksichtigt werden, da sonst alle Mieten von 250,01 € bis 250,99 € vergessen werden. Das gilt für alle Stufen.

2. Bestimmung des Anteils verdrängungsgefährdete Haushalte pro Mietstufe

Zielstellung: Es wird bestimmt, wie hoch der Anteil von mietenden Haushalten mit unteren Einkommen im Gebiet und in jeder einzelnen Mietstufe ist. Gemeint sind Haushalte, die weniger als den Median des Berliner Äquivalenzeinkommens zur Verfügung haben.

- Im Datensatz wird eine neue binäre Variable *(hh_uMed)* berechnet, die für jeden Haushalt anzeigt, ob das Äquivalenzeinkommen kleiner (Ausprägung „1“) oder gleich/größer (Ausprägung „0“) als der Berliner Median ist. Haushalte, deren Äquivalenzeinkommen unter dem Median liegt, werden fortfolgend als per Einkommen verdrängungsgefährdete Haushalte bezeichnet. Haushalte ohne Einkommensangabe entfallen aus der Rechnung.

- Es wird der Anteil per Einkommen verdrängungsgefährdeter Haushalte in der gesamten Stichprobe ausgewertet, wobei für die Passung mit späteren Berechnungen nur Haushalte betrachtet werden, die auch Mietwerte angegeben haben – also zur Miete wohnen.

  Im Beispiel: *37% der Haushalte, die ein Einkommen und einen Mietwert angegeben haben, verfügen über ein Äquivalenzeinkommen unterhalb des Berliner Medianwertes von aktuell 2.037 €.*

- Dieser Anteil verdrängungsgefährdeter Haushalte wird zudem für jede Mietstufe ausgewertet.
- Tipp: Da die neu berechnete Variable *hh_uMed* nur die Ausprägungen „0“ und „1“ kennt, ist ihr Mittelwert zugleich der gesuchte Anteil verdrängungsgefährdeter Haushalte. Viele Statistikprogramme erlauben es, in einem Befehl die Mittelwerte der Variable für alle Mietstufen auszugeben.

  Im Beispiel: *Es liegt folgende Verteilung vor (s. Grafik). Die Mittelwerte können als Anteil der per Einkommen verdrängungsgefährdeten Haushalte an allen Haushalten gelesen werden, deren Miete in der jeweiligen Mietstufe liegt.*

  Lesehilfe*: Der Mittelwert Variable hh_uMed beträgt in der zweiten Mietstufe („251 bis 300 €“) 0,854. Von den Haushalten, die über 250 € und bis zu 300 € Kaltmiete zahlen, sind ca. 85 % per Einkommen verdrängungsgefährdet.*

hh_uMed

Einteilung der Variable kaltmie in Stufen (nur wenn eink_ae > 0)	Mittelwert	N
0-250	,756	9
251-300	,854	10
301-350	,786	22
351-400	,560	52
401-450	,489	41
451-500	,425	24
501-550	,436	21
551-600	,499	28
601-650	,522	23
651-700	,380	15
701-750	,192	26
751-800	,118	16
801-850	,263	19
851-900	,160	12
901-950	,100	10
951-1000	,174	17
1001-1050	,199	9
1051-1100	,089	11
1101-1150	,285	7
1151-1200	,333	9
1201-1250	,000	2
1251-1300	,250	4
1301-1350	,333	3
1351-1400	,250	4
1401-1450	,000	2
1451-1500	,000	5
1551-1600	,000	2
1651-1700	,000	3
ab 1701	,500	2
Insgesamt	,370	408

- Trotz der Zusammenfassung aller Mieten über 1.700 € in der letzten, 30ten Mietstufe existieren weiter zahlreiche Stufen, in denen weniger als 10 Fälle versammelt sind. Die hier bestimmten Anteile können statistisch nicht ausgewertet werden.
- In einem zweiten Schritt werden die oberen Mietstufen deshalb zu zusammengefasst. Eine Zusammenfassung erfolgt ab dem Punkt, ab welchem jede folgende Mietstufe weniger als 10 Fälle enthält. Dabei müssen für die spätere Schätzfunktion mindestens 15 Mietstufen übrigbleiben.
- Hinweis: Bisher sind keine Fälle bekannt, in denen weniger als 15 Mietstufen verbleiben. Sollte dieser Fall eintreten, muss entweder auf die Berechnung verzichtet werden, oder es werden andere Muster der Zusammenfassung – z.B. größere Spannweiten – genutzt.

Im Beispiel: *Die 18te Stufe („1051 bis 1100 €") ist die letzte Stufe, in der mindestens 10 Fälle vorliegen. Alle darüber liegenden Mieten werden zur 19ten Stufe „ab 1101 €" zusammengefasst. Es zeigt sich bereits deutlich, dass der Anteil von Haushalten mit geringen Einkommen in günstigen Wohnungen höher ist als in teuren Wohnungen, die einer hohen Mietstufe angehören. Dass die Mieten auch unterschiedliche Haushalts- und Wohnungsgrößen repräsentieren, wird an späterer Stelle im Modell berücksichtigt.*

hh_uMed

Einteilung der Variable kaltmie in Stufen (nur wenn eink_ae > 0)	Mittelwert	N
0-250	,756	9
251-300	,854	10
301-350	,786	22
351-400	,560	52
401-450	,489	41
451-500	,425	24
501-550	,436	21
551-600	,499	28
601-650	,522	23
651-700	,380	15
701-750	,192	26
751-800	,118	16
801-850	,263	19
851-900	,160	12
901-950	,100	10
951-1000	,174	17
1001-1050	,199	9
1051-1100	,089	11
ab 1101	,166	52
Insgesamt	,370	408

3. Berechnung einer Schätzfunktion

Zielstellung: Über die Statistiksoftware wird eine Schätzfunktion dafür bestimmt, bei welcher Mietstufe (unabhängige Variable) welcher Anteil verdrängungsgefährdeter Haushalte (abhängige Variable) zu erwarten ist. Der bereits in der Tabelle erkennbare Trend – höhere Mieten bedeuten einen geringeren Anteil verdrängungsgefährdeter Haushalte – wird so statistisch überprüft und in eine ‚geglättete' mathematische Funktion ersetzt.

- Die Schätzfunktion kann nicht im selben Datensatz erstellt werden, da hier nicht die Haushalte mit ihren jeweiligen Mietwerten, Einkommen usw. die Fälle darstellen, sondern jede Mietstufe ein Fall ist. Der Datensatz verfügt über so viele Fälle wie Mietstufen.

- Deshalb wird aus den Ergebnissen des letzten Analyseschritts ein neuer ‚Minidatensatz' mit nur zwei Variablen erstellt: Die Mietstufe (Mit Werten von 1 bis maximal 30) und der Mittelwert der hh_uMed Variable (von 0 bis 1).
- ***Im Beispiel:*** *Der neue Datensatz zur Ermittlung der Schätzfunktion enthält zwei Variablen/Spalten. Die Variable „mietstufe" enthält die 19 ermittelten Mietstufen, die Variable „anteil" den zugehörigen Anteilswert per Einkommen verdrängungsgefährdeter Haushalte (als Dezimalwert). Wie in Schritt 1 erläutert, sind den Mietstufen natürliche Zahlen zugeordnet („bis 250 €" -> 1; „251 bis 300 € -> 2; usw.). Die Preisspanne der Stufen wird via Code-Labels festgehalten.*

- Anhand der Datei wird eine Schätz- bzw. Regressionsfunktion berechnet. Diese schätzt den Anteil verdrängungsgefährdeter Haushalte (abhängige Variable, y) in Abhängigkeit von der Mietstufe (unabhängige Variable, x).
- Hinweis: Es wird empfohlen, sowohl eine lineare wie auch eine quadratische Funktion zu berechnen. In der Regel genügt es, die nächsten Schritte anhand der linearen Funktion durchzuführen. Sollte allerdings die Güte der quadratischen Funktion deutlich höher sein, ist diese zu wählen. Die Güte wird anhand des Wertes R^2 evaluiert, der zwischen 0 (sehr schlecht) und 1 (sehr gut) liegen kann. Nur wenn die Güte der quadratischen Funktion mindestens 0.2 höher als die der linearen ist, wird die Verwendung der quadratischen Funktion empfohlen.

  Im Beispiel*: Es wurde anhand von SPSS eine Regressionsanalyse durchgeführt. Das Ergebnis der Analyse ist in folgender (von SPSS ausgegebener) Tabelle zusammengefasst. Anhand der R-Quadratwerte lässt sich ablesen, dass beide Funktionen eine hohe Güte haben und die Güte der quadratischen Funktion nur geringfügig besser ist. Aus diesem Grund wird die weniger aufwändige lineare Funktion für das weitere Verfahren gewählt.*

  Lesehilfe: *Die erste Zeile enthält die Werte für eine lineare Funktion, die zweite Zeile die Werte für eine quadratische Funktion. Bestimmt werden unter anderem die Güte des Modells („R-Quadrat"), die Signifikanz der einzelnen Parameter („Sig.") und die Parameter der Funktionen („Konstante", „b1" und für die quadratische Funktion „b2").*

Modellzusammenfassung und Parameterschätzer

Abhängige Variable: anteil

	Modellzusammenfassung					Parameterschätzer		
Gleichung	R-Quadrat	F	Freiheitsgrade 1	Freiheitsgrade 2	Sig.	Konstante	b1	b2
Linear	,832	84,243	1	17	,000	,771	-,039	
Quadratisch	,887	63,000	2	16	,000	,917	-,081	,002

Die unabhängige Variable ist stufe_num.

- Für die Konstruktion der Schätzfunktionen sind die Werte „b1" und „Konstante" relevant. Anhand dieser lässt sich die Schätzfunktion bilden.

Im Beispiel: *Grundform:* $y = m*x + n$

$y = b1*x + Konstante$

Übertragen: $y = -0{,}039*x + 0{,}771$

4. Berechnung der Mietbelastungsschwelle

Zielstellung: Es wird mit Hilfe der Schätzfunktion berechnet, in welcher der Mietstufen der Anteil verdrängungsgefährdeter Haushalte innerhalb der Stufe den Anteil im gesamten Gebiet (bezogen auf die mietenden Haushalte) unterschreitet. Vorausgesetzt wird dabei, dass der Anteil von verdrängungsgefährdeten Haushalten innerhalb der Mietstufen in den höheren Mietstufen geringer ist – also mit steigender Miete abnimmt.

- Die über das Programm automatisch bestimmte Schätzfunktion wird nach „x“ aufgelöst. Die dafür notwendigen Werte für „b1“ und „Konstante“ wurden im Schritt 3) berechnet. Für die unbekannte „y“ wird der in 2) für das gesamte Gebiet bestimmte Anteil eingesetzt (hier: 0,37). „x“ kann dann als einzige verbleibende Unbekannte errechnet werden.

  Im Beispiel: *Umgestellt:* *x = (0,771 - y) / 0,039*

  Gelöst: *Der Anteil per Einkommen verdrängungsgefährdeter Haushalte für die Gesamtstichprobe (nur Mieterhaushalte) beträgt 37%. Somit wird für y der Wert 0,370 eingesetzt.*

  x = (0,771- 0,370) / 0,039
  x= 10,28

- Das Ergebnis ist in der Regel eine Dezimalzahl. Um aus der Zahl einen konkreten Mietwert zu ermitteln, ist die Zahl als Mietstufe zu interpretieren und zu interpolieren.

  Im Beispiel*: Die Vor- und Nachkommastellen des Ergebnisses (10,28) werden nacheinander interpretiert.*

  Die Vorkommastelle zeigt an, an welcher Mietstufe die Interpolation ansetzt. Das Beispielsergebnis 10,28 verweist auf die zehnte Mietstufe. Dabei ist zu beachten, dass die Mietstufen selbst eine Spanne von Zahlen darstellen, im Fall der zehnten Mietstufe 651 € bis einschließlich 700 €. Als Ausgangspunkt für die Berechnung wird daher der Mittelwert der jeweiligen Mietstufe verwendet, im Fall der zehnten Mietstufe 675 €.

  Die Dezimalstellen geben an, wie weit dieser Mittelwert überschritten wird und wie nah der gesuchte Mietwert am Mittelwert der darauffolgenden Mietstufe liegt.

  Zur Bestimmung des Endergebnisses wird der Dezimalwert (0,28) mit der Spanne der Mietstufe (50 €) multipliziert. Das Ergebnis (14,00 €) wird zum bereits bestimmten Mietstufenmittelwert der zehnten Stufe (675 €) addiert.

  *Mietschwelle = 675,00 € + (0,28*50 €)*
  Mietschwelle = 675,00 € + 14,00€
  Mietschwelle = 689,00 €

5. Umrechnung in Quadratmetermieten pro Wohnungsgrößenklasse

Zielstellung: Der Schwellenwert bezieht sich bisher auf die Kaltmiete einer ganzen Wohnung unabhängig von ihrer Größe. Zuletzt wird deshalb die Mietschwelle pro Quadratmeter bestimmt. Diese Quadratmetermiete wird zudem nach Wohnungsgrößenklassen ausdifferenziert.

- Die berechnete Mietbelastungsschwelle stellt vorerst eine „vollständige“ Kaltmiete dar, die zur bessere Handhabung in der Genehmigungspraxis als Quadratmetermiete geschätzt werden muss. Hierzu wird der berechnete Schwellenwert durch durchschnittliche Wohnungsgröße im Gebiet dividiert.

  ***Im Beispiel**: Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Beispieldatensatz beträgt 77,23 m². Die durch diese Größe dividierte Mietbelastungsschwelle beträgt 8,92 €/m².*

- Zudem ist aufzugreifen, dass für kleinere Wohnungen im Schnitt höhere Quadratmetermieten abgerufen werden, als für große. Aus diesem Grund ist die Mietbelastungsschwelle auf einzelne Wohnungsgrößenklassen umzurechnen. Als Unterteilung sollen die Größenklassen der Berliner Mietspiegel bis 2023 verwendet werden (unter 40 m²; 40 bis unter 60 m²; 60 bis unter 90 m²; ab 90 m²).
- Eine Umrechnung erfolgt anhand der Differenz zwischen der durchschnittlichen Quadratmetermiete im gesamten Datensatz und der durchschnittlichen Quadratmeterkaltmiete der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse. Die Differenz zwischen den Mieten wird auf die Mietschwellen übertragen.

  ***Im Beispiel:** Die durchschnittliche Kaltmiete im Gebiet für alle Wohnungen beträgt 9,02 €/m². Die durchschnittliche Kaltmiete im Gebiet für Wohnungen mit einer Größe bis 40 m² beträgt 9,36 €/m². Die Differenz zwischen den beiden Durchschnittsmieten beträgt 0,34 €/m². Um die Mietschwelle für eine Wohnungsgröße bis 40m² zu schätzen, wird dieser Differenzwert mit der Gesamtmietschwelle (pro m²) addiert.*

  Mietschwelle Wohnungen bis 40 m² = 8,92 €/m² + 0,34 €/m².
  Mietschwelle Wohnungen bis 40 m² = 9,26 €/m².

  Für Wohnungen mit einer Größe von 60 bis 90 m² liegt die Durchschnittsmiete bei 8,90 €/m² und somit unter der Durchschnittsmiete aller Wohnungen. Die Differenz beträgt folglich -0,12 €/m².

  Mietschwelle Wohnungen 60 bis 90m² = 8,92 €/ m² - 0,12 €/ m².
  Mietschwelle Wohnungen 60 bis 90m² = 8,80 €/ m².

3. Fortschreibung der Mietbelastungsschwellen

Für die Fortschreibung der Mietbelastungsschwellen (zur Überbrückung der Zeiträume zwischen den Voraussetzungsuntersuchungen zur Fortschreibung sozialer Erhaltungsgebiete) bietet sich der Berliner Mietspiegel an, welcher alle ein bis zwei Jahre aktualisiert wird. Berechnungsgrundlage der Fortschreibung ist die Veränderung des Medians aller im Mietspiegel erfassten Nettokaltmieten, wie sie im Begleitbericht zum jeweiligen Mietspiegel veröffentlicht werden. Hieraus lässt sich eine jährliche Preissteigerungsrate ermitteln.

Tab. 2: **Medianwerte der Berliner Mietspiegel 2019 bis 2024**

Jahr	Erscheinungs-datum	Median aller erhobenen Mieten	Jahre zum vorher erschienenen Mietspiegel	prozentualer Anstieg pro Jahr gegenüber letzten Mietspiegel	gesamter prozentualer Anstieg gegenüber letzten Mietspiegel
2019	05.2019	6,72 €			
2021	05.2021	6,79 €	2	0,52 %	1,04 %
2023	06.2023	7,16 €	2	2,72 %	5,45 %
2024	05.2024	7,21 €	1	0,70 %	0,70 %

Eine Fortschreibung wird empfohlen, sobald ein Mietspiegel vorliegt, der mindestens im Jahr nach dem Berechnungsdatum der jeweiligen Mietbelastungsschwellen erschienen ist. Sollten seit dem Berechnungsdatum der jeweiligen Mietbelastungsschwellen mehrere Mietspiegel erschienen sein, sind diesbezügliche Steigerungsraten zu addieren. Zum besseren Verständnis werden drei Beispielrechnungen gegeben:

Beispiel 1: *Die aktuelle erhaltungsrechtliche Sozialstudie für Gebiet X gibt eine Mietbelastungsschwelle von 7,90 €/m² an. Der Endbericht der Studie ist auf den 15. März 2023 datiert. Da ein Mietspiegel im Jahr 2024 – also im Jahr nach der Berechnung der Mietbelastungsschwelle – erschienen ist, ist die Schwelle fortzuschreiben. Die Steigerung beträgt 0,70 % (Steigerung zwischen den Medianwerten von 2023 und 2024). Die fortgeschriebene Mietbelastungsschwelle beträgt somit 7,96 €/m².*

Beispiel 2: *Die aktuelle erhaltungsrechtliche Sozialstudie für Gebiet Y gibt eine Mietbelastungsschwelle von 7,60 €/m² an. Der Endbericht der Studie ist auf den 30. September 2020 datiert. Es muss somit für den Zeitraum 2020 bis 2024 fortgeschrieben werden, was eine Steigerung von 6,66 % ergibt. Die fortgeschriebene Mietbelastungsschwelle beträgt dementsprechend 8,11 €/m².*

Tab. 3: Beispielrechnung Mietenanstieg seit 2020 gemäß Mietspiegel

Zeitraum	Prozentwert
2020 bis 2021	+0,52 %
2021 bis 2022	+2,72 %
2022 bis 2023	+2,72 %
2023 bis 2024	+0,70 %
Summe	**+6,66 %**

Beispiel 3: *Die aktuelle erhaltungsrechtliche Sozialstudie von Gebiet Z gibt eine Mietbelastungsschwelle von 7,80 €/m² an. Der Endbericht der Studie ist auf den 11. Februar 2024 datiert. Im gleichen Jahr ist der derzeit aktuellste Mietspiegel erschienen. Es ist somit keine Fortschreibung notwendig, bis der nächste Mietspiegel erscheint.*