

# **„Bezahlbar!“ – mehr als eine hohle Phrase?**

Zur wohnungspolitischen Relevanz von Faustregeln am Beispiel der Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin

## Ablauf

---

Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin

Die widersprüchliche Genese der ‚Gesetze‘ zur Wohnkostenbelastung

*One week's wage for one month's rent* – oder: Was heißt hier eigentlich „bezahlbar“?

Gegen den Strich: Michael E. Stones *residual income approach*

Operationalisierung der Erkenntnisse

# **Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin**

# Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin

---

## Der Senat von Berlin (2015: 60)

„Durch einkommensabhängige Mietzuschüsse [...] wird sichergestellt, dass Mieterinnen und Mieter [...] höchstens 30 Prozent ihres anrechenbaren Haushaltseinkommens für die Nettomiete aufwenden müssen. Bei Wohngebäuden in schlechtem energetischen Zustand kann diese Quote auf bis zu 25 Prozent der anrechenbaren Einkommens sinken.“

# **Die widersprüchliche Genese der ‚Gesetze‘ zur Wohnkostenbelastung**

## Die widersprüchliche Genese der ‚Gesetze‘ zur Wohnkostenbelastung

---

**Ernst Engel (1895 [1857]: 30)**

Wohnkostenbelastung über alle Einkommensklassen hinweg 12 Prozent

**Hermann Schwabe (1966 [1868]: 4)**

„[J]e ärmer Jemand ist, einen desto größeren Theil seines Einkommens muss er für Wohnung verausgaben.“

***One week's wage for one month's rent – oder:  
Was heißt hier eigentlich „bezahlbar“?***

## ***One week's wage for one month's rent* – oder: Was heißt hier eigentlich „bezahlbar“?**

---

### **H. Krummel (1858: 109)**

„Die alte Norm, bloss 1/10 des Einkommens für Wohnung aufzuwenden, ist längst ungültig geworden; das regelmässige ist vielmehr schon 1/8 bis 1/6, ja bis 1/4.“

### **Faustregel (Etablierung in den 1880er Jahren)**

„One week's wage for one month's rent“



***One week's wage for one month's rent – oder: Was heißt hier eigentlich „bezahlbar“?***

---

### **Wohnungspolitische Institutionalisierung der Faustregel (*ratio approach*) in den USA**

„By the early 1970s, the migration of the rule of thumb was complete:  
from an empirical norm of behavior to a predictor of ability to pay  
to a measure of affordability to a standard of affordability  
and finally to a guide for government subsidy for targeted populations“  
(Pelletiere 2008: 4).

***One week's wage for one month's rent – oder: Was heißt hier eigentlich „bezahlbar“?***

---

## **Wohnungspolitische Institutionalisierung der Faustregel (*ratio approach*) in Deutschland**

### *Wohnungsbaugesetze*

Zugang zu Sozialwohnungen abhängig von Höhe der Jahreseinkommen (1950 ff.)  
Einkommensorientierte Zusatzförderung (1994 ff.)

### *Wohngeldgesetze / Wohngeld- und Mietenberichte*

Wohngeldtabelle mit relativen Wohnkostenbelastungen (1965 ff.)  
Wohngeldtabelle mit absoluten Wohnkostenbelastungen (1970 ff.)  
*Housing cost burden* (2015 f.)

**Gegen den Strich:**

**Michael E. Stones *residual income approach***

## Gegen den Strich: Michael E. Stones *residual income approach*

---

### **Michael E. Stone (2006: 164)**

„In this way, the residual income standard emerges as a sliding scale of housing affordability with the maximum affordable amount and fraction of income varying with household size, type, and income.“

### **Alex Schwartz (2015: 36)**

„Although Stone’s approach is much less arbitrary than using a fixed percentage of income, it is more difficult to adopt.“

**Operationalisierung der Erkenntnisse**

## Operationalisierung der Erkenntnisse

---

### Annahmen

#### Zweipersonenhaushalt

2 Erwachsene

Wohnfläche: 65 qm

Kaltmiete: 422,50 EUR

Betriebskosten: 227,50 EUR

Stromkosten: 50,63 EUR

→ Wohnkosten: 700,63 EUR

Regelbedarf: 768,00 EUR

150 Prozent des Regelbedarfs: 1.152,00 EUR

#### Vierpersonenhaushalt

2 Erwachsene, 2 Kinder unter 6 Jahren

Wohnfläche: 90 qm

Kaltmiete: 585,00 EUR

Betriebskosten: 315,00 EUR

Stromkosten: 76,50 EUR

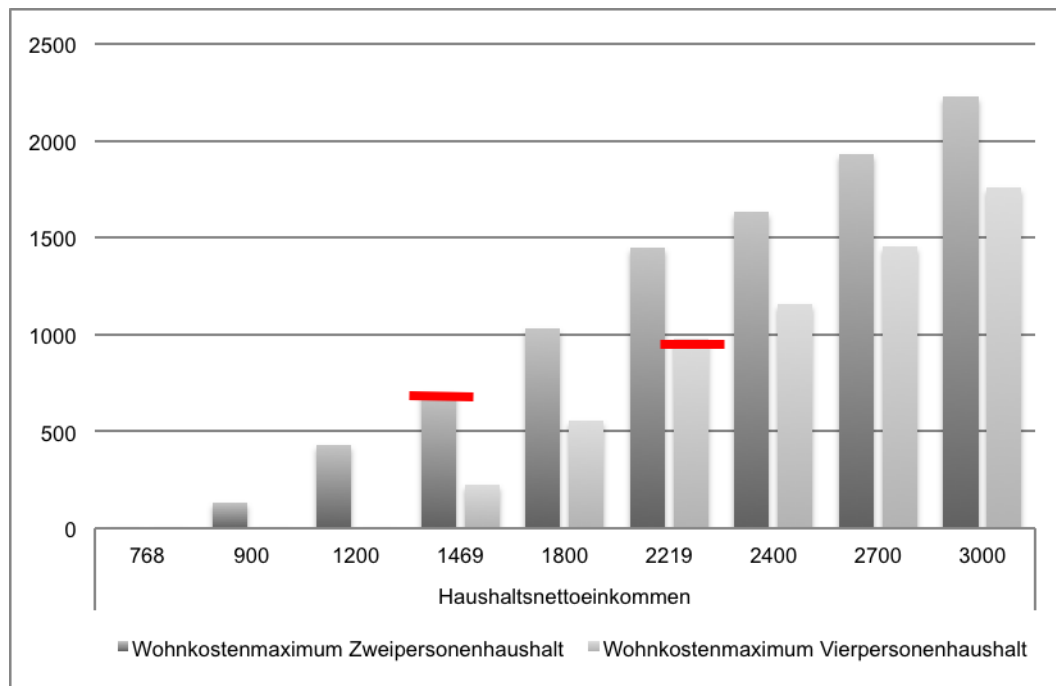
→ Wohnkosten: 976,50 EUR

Regelbedarf: 1.242,00 EUR

150 Prozent des Regelbedarfs: 1.863,00 EUR

# Operationalisierung der Erkenntnisse

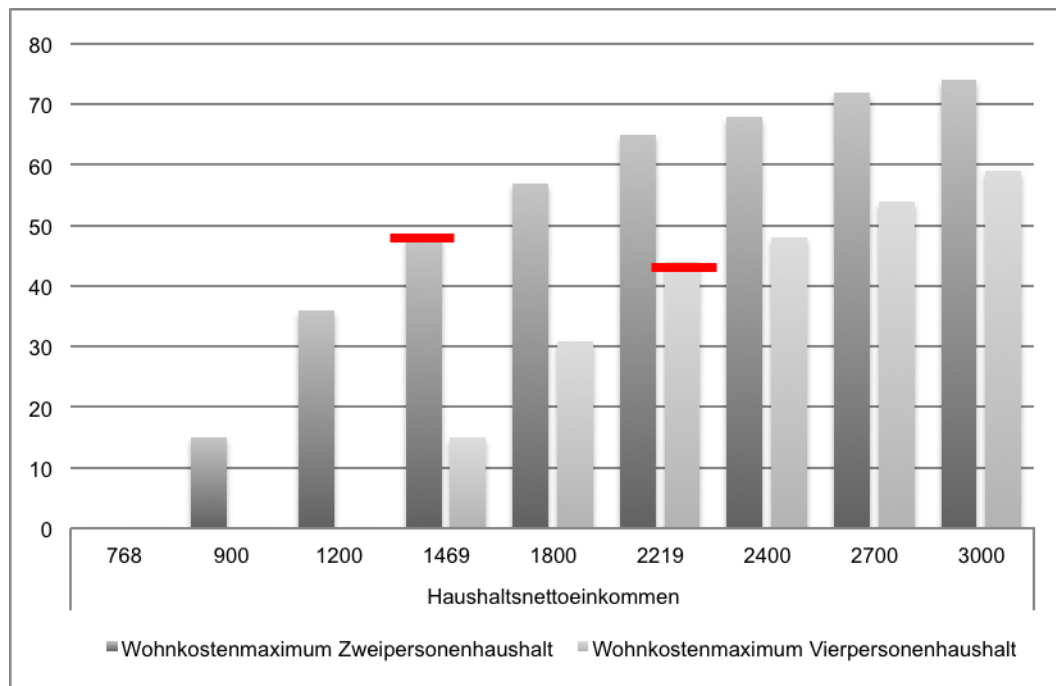
## Modellrechnung mit Regelbedarf nach SGB XII



Haushaltsnettoeinkommen und Wohnkostenmaximum in EUR/Monat

# Operationalisierung der Erkenntnisse

## Modellrechnung mit Regelbedarf nach SGB XII

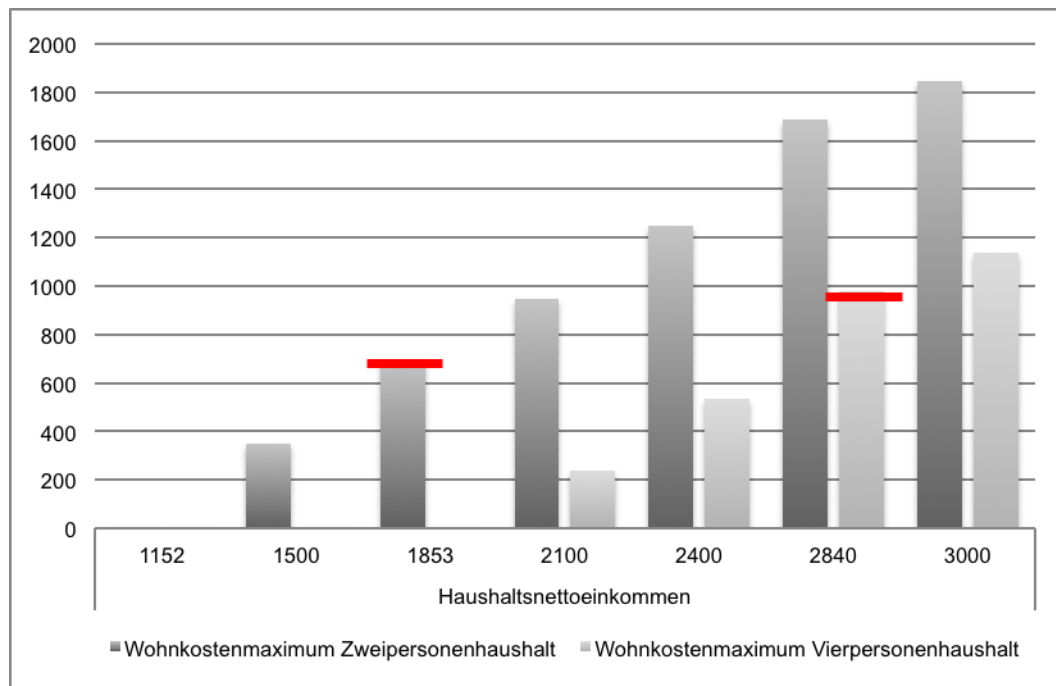


Haushaltsnettoeinkommen in EUR/Monat und Wohnkostenmaximum in Prozent des Haushaltsnettoeinkommens



## Operationalisierung der Erkenntnisse

### Modellrechnung mit 150 Prozent des Regelbedarfs nach SGB XII

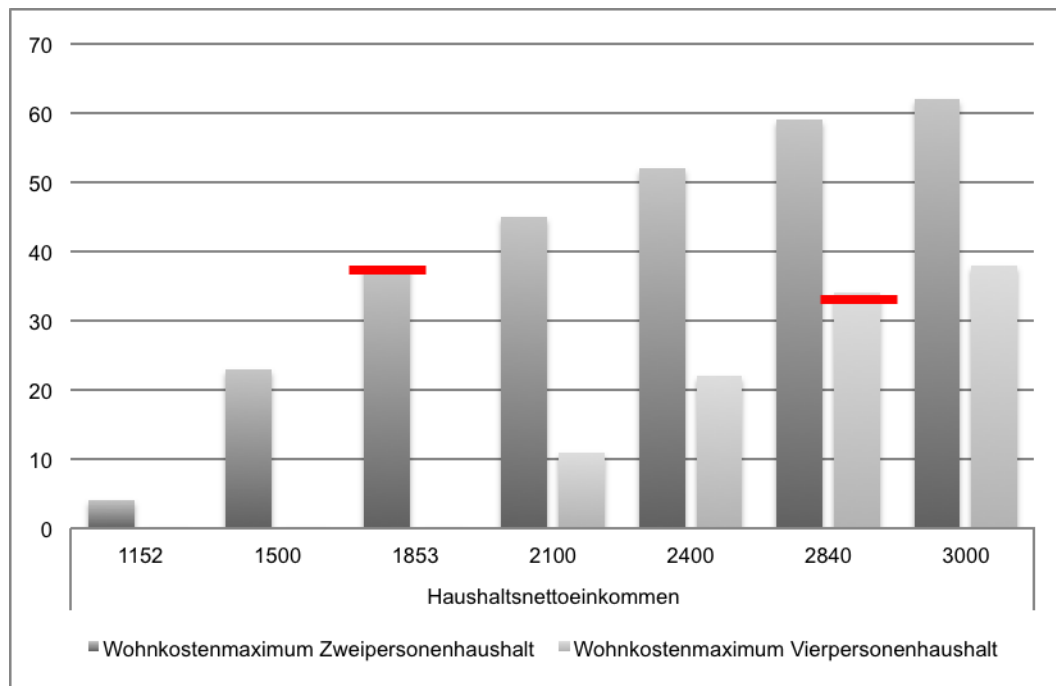


Haushaltsnettoeinkommen und Wohnkostenmaximum in EUR/Monat

## Operationalisierung der Erkenntnisse

---

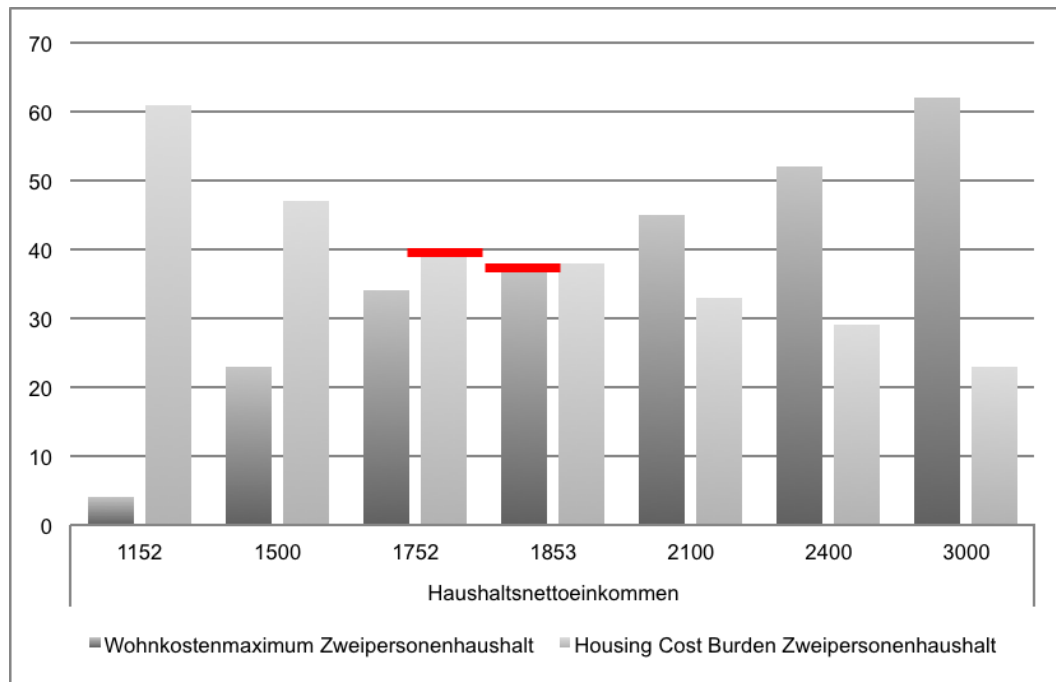
### Modellrechnung mit 150 Prozent des Regelbedarfs nach SGB XII



Haushaltsnettoeinkommen in EUR/Monat und Wohnkostenmaximum in Prozent des Haushaltsnettoeinkommens

# Operationalisierung der Erkenntnisse

## Modellrechnung mit 150 Prozent des Regelbedarfs nach SGB XII



Wohnkostenmaximum und Housing Cost Burden in Prozent des Haushaltsnettoeinkommens

## **Carsten Praum**

Professur Stadtplanung | Fakultät Architektur und Urbanistik | Bauhaus-Universität Weimar  
carsten.praum[at]uni-weimar.de

## Literatur

---

Der Senat von Berlin (2015): Vorlage – zur Beschlussfassung – Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin. Drucksache 17/2464. O. A.

Engel, Ernst (1895 [1857]): Die Productions- und Consumtionsverhältnisse des Königreichs Sachsen. In: Ders.: Die Lebenskosten belgischer Arbeiter-Familien früher und jetzt. Dresden: C. Heinrich, Anlage 1, 1-54.

Krummel, H. (1858): Ueber Arbeiterwohnungen und Baugesellschaften. In: Zeitschrift für die gesamten Staatswissenschaften 14 (1), 105-149.

Pelletiere, Danilo (2008): Getting to the Heart of Housing's Fundamental Question: How Much Can a Family Afford? O. A.

## Literatur

---

Schwabe, Herrmann (1966 [1868]): Das Verhältniß von Miethe und Einkommen in Berlin. In: Hausbau Rheinland-Pfalz AG (Hg.): Das Verhältniß von Miethe und Einkommen in Berlin mit einem Nachwort von Heinrich Schiebel. Ludwigshafen am Rhein: o. A., 1-11.

Schwartz, Alex (2015): Housing Policy in the United States. New York: Routledge.

Stone, Michael E. (2006): What is Housing Affordability? The Case of the Residual Income Approach. In: Housing Policy Debate 17 (1), 151-184.