

Einflussfaktoren auf den Wohnungsmietenmarkt: Ein Zehnjahresvergleich zwischen Wien und München

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Dr. Georg Fischer

Melanie Reichel

11837553

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MELANIE REICHEL**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "EINFLUSSFAKTOREN AUF DEN WOHNUNGSMIETENMARKT: EIN ZEHNJAHRESVERGLEICH ZWISCHEN WIEN UND MÜNCHEN", 80 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 10.10.2022

Unterschrift

KURZFASSUNG

In der gegenständlichen Arbeit wird ein Zehnjahresvergleich (2011 bis 2021) zwischen Wien und München dargestellt. München wird als Pendant zu Wien herangezogen, da sich die Bevölkerungszahl sowie die Fläche sehr ähnlich sind. Fakt ist, dass die Preise am Wohnungsmietenmarkt über die Jahre hinweg signifikant gestiegen sind. Ursachen für den Preisanstieg sind unter anderem das Fallen der Renditen und des damit fallenden Zinssatzes, was zur Folge hat, dass die Inflationsrate ebenfalls gesunken ist. Nicht nur die Zinsen und die Inflation beeinflussen den Wohnungsmietenmarkt, auch die stetig steigende Bevölkerungszahl und die damit verbundene erhöhte Nachfrage an Wohnraum sind Einflussfaktoren. Viele Wohnbauprojekte sind noch nicht fertiggestellt bzw. erfolgt der Baufortschritt langsamer als die Bevölkerung wächst. Welche Einflussfaktoren treiben die Preise am Wohnungsmietenmarkt an? In der gegenständlichen Arbeit wurden, mithilfe einer Korrelationsanalyse, fünf verschiedene Hypothesen getestet, und zwar der Einfluss von Verbraucherpreisindex, Marktzinssatz, Wohnbevölkerung, Wanderungssaldo und Haushaltsgröße. Im Zuge der Analyse hat sich herausgestellt, dass vier dieser Hypothesen verifiziert werden konnten, und nur eine Hypothese (Einfluss des Zinssatzes) verworfen werden musste. Es wurden zudem beobachtet, dass die Korrelation zwischen den unabhängigen Variablen untereinander teilweise sehr hoch sind – diese Multikollinearitätsproblem könnte in einer weiterführenden Studie künftig näher analysiert werden. Ein weiterer Faktor, welcher untersucht wurde, war der Marktzinssatz EURIBOR3M. Die zugehörige Hypothese wurde mit der Begründung aufgestellt, dass ein niedrigerer Marktzins die Nachfrage nach Wohnraum steigern und somit die Mieten erhöhen würde. Diese Hypothese konnte nicht bestätigt werden. Auch was die Wanderungen betrifft, konnte festgestellt werden, dass diese ebenfalls einen Einfluss auf die Preisentwicklungen am Wohnungsmarkt haben. Die in dieser Arbeit erforschten Ergebnisse, bieten neben dem theoretischen Beitrag zum aktuellen Stand der Wissenschaft, auch einen spannenden Vergleich und die damit verbundenen Einflussfaktoren auf den Wohnungsmietenmarkt in Wien und München.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	EINLEITUNG	1
1.1.	Ziel der Arbeit.....	4
1.2.	Aufbau der Arbeit	5
2.	THEORETISCHE GRUNDLAGEN	6
2.1.	Stand der Wissenschaft	6
2.1.1.	Einfluss von Zinsniveau und Inflation	6
2.1.2.	Weitere makroökonomische Einflussfaktoren.....	7
2.1.3.	Conclusio des Literaturstudiums	9
2.2	Formulierung von Hypothesen	9
3.	QUANTITATIVE FORSCHUNG	12
3.1.	Unterschiede und Vergleiche zwischen Wien und München	12
3.1.1.	Bevölkerungsentwicklung Wien.....	14
3.1.2.	Wohnungsmarktsituation in Wien	18
3.1.3.	Exkurs: Das Mietrechtsgesetz	21
3.1.4.	Wohnungsnachfrage	24
3.2	Bevölkerungsentwicklung München	25
3.2.1	Wohnungsmarktsituation in München.....	31
3.2.2	Exkurs: Die Mietpreisbremse	32
3.2.3	Wohnungsnachfrage	33
3.3	Exkurs: Leerstandsquote.....	35
3.3.1	Auswertung und Gegenüberstellung Wien vs. München	41
3.3.2	Veränderung Durchschnittsmieten in Wien im Zehnjahresvergleich	43
3.3.3	Veränderung Durchschnittsmieten in München im Zehnjahresvergleich....	43
3.3.4	Mietpreisentwicklungen in Wien und München im Zehnjahresvergleich	44
3.3.5	Zinslandschaft und Inflation.....	46

4.	QUANTITATIVE ANALYSE – KORRELATIONSANALYSE.....	52
4.1.	Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse.....	53
4.2	Zusammenfassung der Korrelationsanalyse.....	56
5.	SCHLUSSFOLGERUNGEN UND AUSBLICK.....	57
5.1.	Kernaussage der Ergebnisse.....	57
5.2	Hypothesentests.....	57
5.3	Ausblick.....	61
	LITERATURVERZEICHNIS.....	62
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	73
	TABELLENVERZEICHNIS.....	75

1. EINLEITUNG

Welche Einflussfaktoren haben eine wesentliche Wirkung auf die Veränderung der Preisentwicklungen am Wohnungsmietenmarkt?

Man kann beobachten, dass speziell in den Hauptstädten, wie beispielsweise in Wien, die Wohnungsmieten über die letzten Jahre hinweg, stark angestiegen sind.¹ Diese Steigerungen können über das gesamte Stadtgebiet beobachtet werden – besonders in den beliebteren Wohnlagen². Was aber sind die Gründe für den erheblichen Preisanstieg der Wohnungsmieten und wie werden diese reguliert? Als Pendant dazu wird die Stadt München herangezogen, da sich diese aufgrund der Fläche sowie der Einwohnerzahl sehr gut mit Wien vergleichen lässt³ und ⁴. Bei den Mieten sind sich Wien und München weniger ähnlich: In Wien sind die Durchschnittsmieten geringer als in München.⁵ Auf diese Thematik wird noch näher in den nächsten Kapiteln der vorliegenden Arbeit eingegangen.

In den letzten Jahren sind die Immobilienpreise am österreichischen Immobilienmarkt aber auch in anderen europäischen Ländern, stark angestiegen. Gründe dafür sind unter anderem die stetig wachsende Bevölkerungszahl und die damit verbundene Nachfrage nach Wohnraum.⁶ Andererseits spielen der Anstieg des Mietzinses, sowie die Erhöhung der Betriebskosten, eine wesentliche Rolle beim Mietenanstieg.⁷ Nicht nur diese sind wesentliche Faktoren, die beim Anstieg der Mieten eine Rolle spielen: Auch die Corona-Pandemie hat zu einer höheren Nachfrage nach Immobilien, speziell nach Immobilien mit Freiflächen, geführt.⁸

In der nachstehenden Grafik soll veranschaulicht werden, um wieviel Prozent die Mieten in Wien über die Jahre 2011 bis 2021 in € pro m² gestiegen sind:

¹ Statistik Austria (2022): *So stark sind die Mieten in Österreich gestiegen*

² Bauernfeind (2018): *Wiener Wohnpreise „auf hohem Niveau stabil“*

³ Statistik Austria (2022): *Österreich: Vielfalt inmitten Europas*

⁴ Statistisches Bundesamt; Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2021): *Daten aus dem Gemeindeverzeichnis Städte in Deutschland nach Fläche, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte*

⁵ München vs. Wien: *Ein kleiner Vergleich*

⁶ Statistik Austria (2022): *So stark sind die Mieten in Österreich gestiegen*

⁷ Vgl. *ebd.*, Fußnote 3

⁸ Süddeutsche Zeitung (2021): *Mieten steigen auch in der Corona-Pandemie*

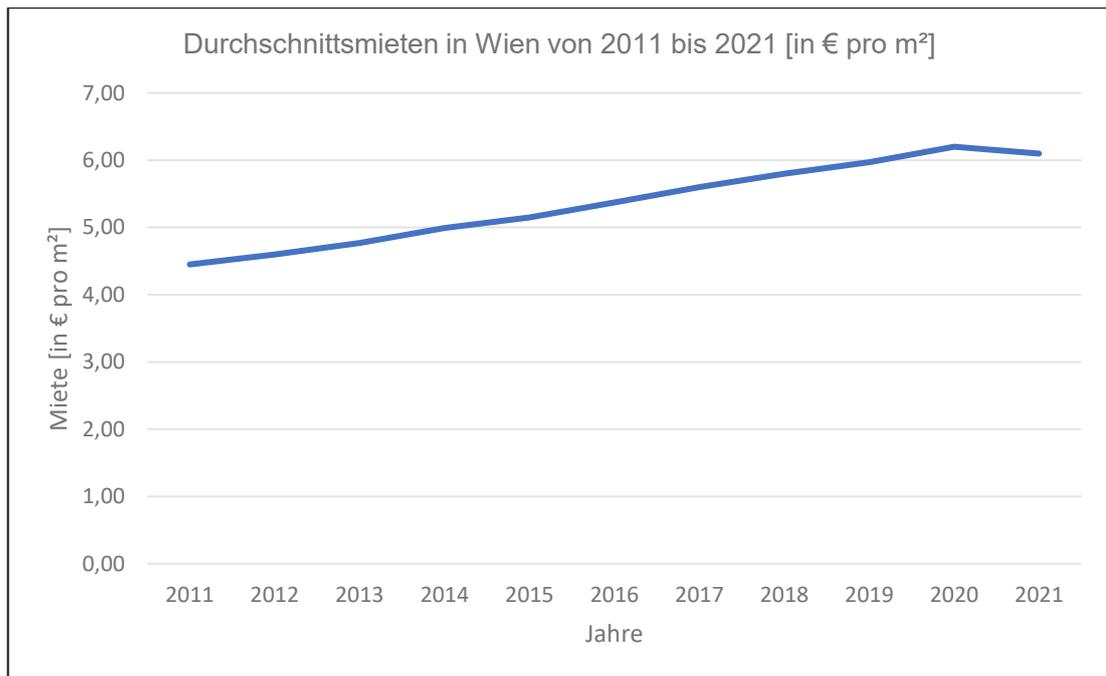


Abbildung 1 Durchschnittsmieten in € pro m² in Wien von 2011 bis 2021⁹ (eigene Darstellung)

Anhand der Grafik (*Abbildung 1*) kann beobachtet werden, dass die Mieten in Wien im Zeitraum von 2011 bis 2021 um ca. 33% gestiegen sind.¹⁰ Aber nicht nur in Wien haben die Wohnungsmieten stark angezogen, auch in Deutschland sind die Mieten deutlich gestiegen. In München sind die Mieten für Wohnungen im Zeitraum von 2011 bis 2021 um ca. 88% angestiegen, was anhand der nachstehenden Grafik (siehe *Abbildung 2*) erkennbar ist.¹¹

⁹ Statistik Austria (2022): *Bericht Wohnen, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*

¹⁰ Statistik Austria (2022): *So stark sind die Mieten in Österreich gestiegen*

¹¹ wohnungsbörse.net (08/2022): *Entwicklung des Wohnungsmarktes und aktuelle Mietpreise in München*

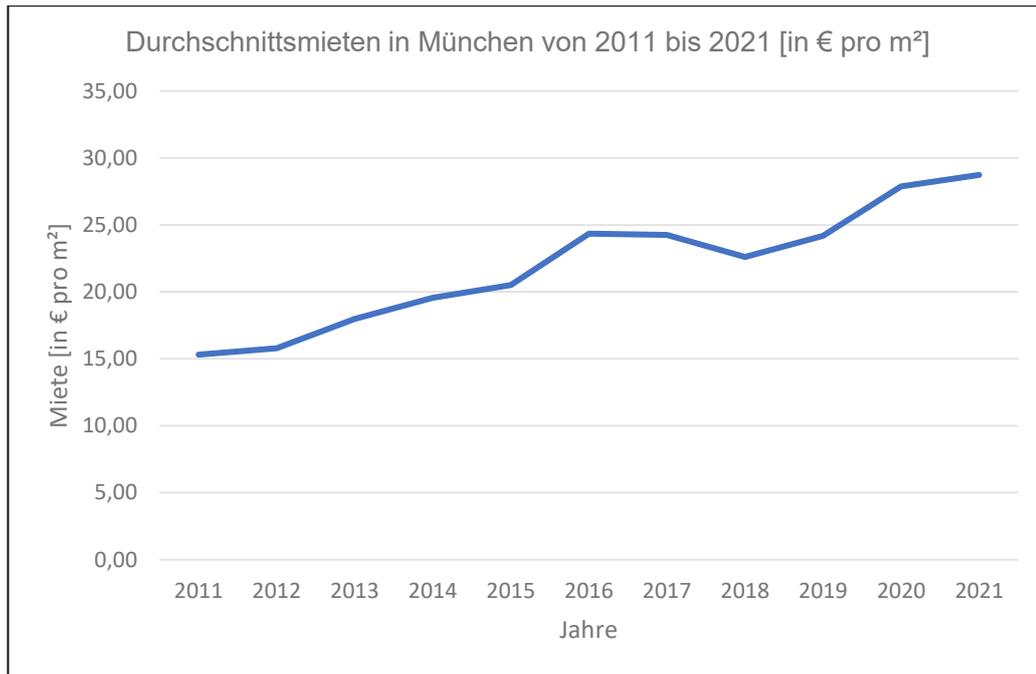


Abbildung 2 Durchschnittsmieten in € pro m² in München von 2011 bis 2021¹² (eigene Darstellung)

Der Vergleich der Durchschnittsmieten in Wien und München zeigt, dass die Mieten in München um ein Wesentliches gestiegen sind als in Wien. Die Differenz des Mietenanstiegs zwischen Wien und München beträgt ca. 55%. Während die Mieten von 2011 bis 2021 in Wien konstant gestiegen sind, kann in München eine stetige Steigerung der Mieten beobachtet werden. Hat man im Jahr 2011 im Durchschnitt ca. € 460,-- (€ 15,31 pro m²) für eine Mietwohnung in München gezahlt, bezahlte man im Jahr 2021 im Durchschnitt ca. € 860,-- (€ 21,92 pro m²)¹³. In Wien hat man im Jahr 2011 im Durchschnitt ca. € 307,-- (€ 4,45 pro m²) gezahlt, während man im Jahr 2021 ca. € 408,-- (€ 5,36 pro m²) bezahlt hat.¹⁴ Auf die Einflussfaktoren, welche diese Preisentwicklungen hervorgerufen haben, wird in dieser Arbeit noch näher eingegangen.

¹² wohnungsbörse.net (08/2022): *Entwicklung des Wohnungsmarktes und aktuelle Mietpreise in München*

¹³ Wohnungsbörse.net (08/2022): *Wohnungsmieten Vergleich München im Jahr 2011-2021*

¹⁴ Wohnungsbörse.net (08/2022): *Wohnungsmieten Vergleich Wien im Jahr 2011-2021*

1.1. Ziel der Arbeit

In der vorliegenden Arbeit sollen unter anderem die unterschiedlichen Preisdifferenzen sowie die Preisentwicklungen der Immobilienpreise aufgezeigt werden. Weiters werden etwaige Einflussfaktoren auf die Preisentwicklungen recherchiert und aufgezeigt. Mithilfe einer Korrelationsanalyse sollen die Ergebnisse der empirischen Studie dargelegt werden. Der Fokus wird hierbei ausschließlich auf Mietwohnungen in Wien und München gelegt.

Hierzu soll in einem eigenen Kapitel auf den Vergleich zwischen Wien und München z.B. Stadtfläche, Bevölkerungszahl, Bevölkerungsdichte näher eingegangen werden. Da das Thema leistbarer bzw. sozialer Wohnraum immer öfter aufgegriffen wird und vielerorts bereits eine Grundlage bei der Planung von Wohnraumschaffung ist, soll hierzu ebenfalls Recherche betrieben werden.

Damit ein guter und aussagekräftiger Vergleich entstehen kann, werden die Preisentwicklungen im Zeitraum von 10 Jahren, nämlich von 2011 bis 2021, herangezogen. Untersucht werden soll auch, ob in München ein Mietrechtsgesetz und somit auch eine Deckelung der Wohnungsmieten durch einen Richtwertzins (= staatliche Mietzinsregulierung) besteht. Da das MRG¹⁵ aufgrund des Mietrechtsgesetzes in Österreich große Anwendung findet, und dieses auch für die vorliegende Arbeit und die damit verbundene Recherche von höchster Relevanz ist, wird in einem eigenen Kapitel näher auf diese Thematik eingegangen.

Durch die Erhebung möglichst vieler Daten in einem Zeitraum von 10 Jahren, soll am Ende eine Gesamtauswertung entstehen bzw. dargestellt werden, aus welcher ersichtlich ist, weshalb einerseits die Wohnungsmieten in dem bereits genannten Zeitraum angestiegen sind und andererseits, wie groß der Einfluss der einzelnen Faktoren auf diese Preisentwicklungen ist. Für die Auswertung der erhobenen statistischen Daten, wird die Software JASP Version 0.16 verwendet.

¹⁵ MRG: Mietrechtsgesetz in Österreich

1.2. Aufbau der Arbeit

Die Vorliegende Arbeit wird in folgende Hauptteile aufgliedert:

In diesem Abschnitt der Arbeit (siehe Kapitel 1 *Einleitung*) wurde auf die Problemstellung und die Zieler der Arbeit eingegangen. In der Einleitung wurde ein kurzer Überblick über die Themenschwerpunkte in dieser Arbeit gegeben.

Im folgenden Abschnitt (siehe Kapitel 2 *Theoretische Grundlagen*) werden Hypothesen anhand des aktuellen Stands der Wissenschaft, welcher mittels einer umfangreichen Literaturrecherche widergespiegelt bzw. dargestellt wird, abgeleitet.

Im nächsten Abschnitt der Arbeit unter *Kapitel 3 Quantitative Forschung* wird auf die empirische Studie eingegangen. In diesem Kapitel werden mit Hilfe der Software JASP Version 0.16 die erforschten Daten ausgewertet und grafisch dargestellt. Eine ausführliche Beschreibung zu den einzelnen Auswertungen wird ebenfalls erarbeitet.

Im nachfolgenden Kapitel (siehe Kapitel 4 *Quantitative Analyse - Korrelationsanalyse*) werden die Ergebnisse der empirischen Studie mithilfe einer Korrelationsanalyse dargelegt. Aus den zusammengetragenen Ergebnissen werden schließlich Schlussfolgerungen abgeleitet und die anfangs aufgestellten Hypothesen (siehe Kapitel 2 *Theoretische Grundlagen*) gegenübergestellt.

Zum Abschluss dieser Arbeit werden die Ergebnisse aus Kapitel 3 *Quantitative Forschung* und Kapitel 4 *Quantitative Analyse – Korrelationsanalyse* als Schlussfolgerung und Ausblick (siehe Kapitel 5 *Schlussfolgerungen und Ausblick*) abgeleitet.

2. THEORETISCHE GRUNDLAGEN

Um eine entsprechende Grundlage für diese Arbeit zu erhalten, ist zuallererst eine ausführliche Literaturrecherche zum aktuellen Stand der Wissenschaft erforderlich. Im folgenden Kapitel wird auf Basis der vorhandenen Literatur auf die theoretischen Grundlagen eingegangen. Aufbauend auf den Ergebnissen der Recherche, werden in weiterer Folge Hypothesen aufgestellt.

2.1. Stand der Wissenschaft

Aufgrund einer ausführlichen Literaturrecherche zum Arbeitsthema, welches in der gegenständlichen Arbeit behandelt wird, konnte eine Vielzahl an Material gesammelt werden. Dieses befasst sich unter anderem mit dem Einfluss des Zinsniveaus und der Inflation von weiteren makroökonomischen Faktoren. Weiters wird ein Vergleich zwischen Wien und München dargestellt. In weiterer Folge unterteilt sich dieses Kapitel in verschiedene Unterpunkte wo beispielsweise auf die Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung des Wohnungsmarktes, die Wohnungsmietensituation, das MRG bzw. die Mietregulierung eingegangen wird.

2.1.1. Einfluss von Zinsniveau und Inflation

Die Preisentwicklungen am Immobilienmarkt haben viele verschiedene Einflussfaktoren. Verschiedenste Personen befassen sich mit dieser Thematik. Ein äußerst interessanter Artikel zu diesem Thema ist im Februar 1998 erschienen, und zwar von Lizieri et al¹⁶. Dieser untersuchte den Einfluss von Zinsen auf börsennotierter Immobilienaktien. Dieser Artikel besagt, dass der Realzinssatz in beiden untersuchten Märkten (U.K. und U.S.) ein bedeutsamer Indikator für die Performance von Immobilien ist. Die Auswirkung ist folgende: die NAV¹⁷ der Immobilienanlagen sinken mit steigenden Marktzinsen tendenziell.

¹⁶ Liezeri et al. (1998): *Real Interest Regimes and Real Estate Performance: A Comparison of U.K. and U.S. Markets*

¹⁷ Net Asset Value: stichtagsbezogener Netto-Vermögenswert eines Investmentfonds

Eine weitere Studie zu diesem Thema wurde von Brooks und Tsolacos¹⁸ im Jahr 2011 veröffentlicht: diese besagt, dass neben dem Zinsspread¹⁹ ebenso die Inflation einen Erklärungsbedarf für den Immobilienmarkt bereitstellt.

Nicht nur Brooks und Tsolacos haben den Einfluss der makroökonomischen Faktoren untersucht. Eine weitere Studie, welche von Ling und Naranjo²⁰ zu wirtschaftlichen Risikofaktoren für kommerzielle Immobilienreturns veröffentlicht wurde, befindet, dass die Inflation eine bedeutsame Einflussgröße für die Rendite von Immobilien und deren Preisentwicklungen ist.

Die (deutsche) Bundesbank erwähnte in einem Zeitungsartikel, dass aufgrund der hohen Inflation, die Werte für Häuser zu Problemen werden könnten: Nämlich dann, wenn die Zinsen steigen.²¹

2.1.2. Weitere makroökonomische Einflussfaktoren

Das statistische Bundesamt Deutschland hat eine Statistik zu den steigenden Mieten in Städten veröffentlicht.²² Diese Statistik besagt, dass der Städte-Boom und der Baustau eine wesentliche Rolle für die immer steigenden Mieten darstellt. Diese werden durch das rasante Bevölkerungswachstum und die steigende Nachfrage nach Wohnraum angetrieben. In den Metropolen gibt es mittlerweile weniger Wohnfläche pro Personen. Ein weiteres Problem stellen auch die noch nicht fertiggestellten Bauprojekte dar, welche die Wohnungsverknappung und die damit verbundene steigende Nachfrage nach Wohnraum noch mehr verstärken. Thorsten Lange (DZ-Bank Analyst) meint in einem Zeitungsartikel, dass die treibende Kraft vielerorts, vor allem in Städten, das knappe Wohnungsangebot ist.²³ Die Binnenmigration trägt auch einen großen Teil dazu bei, dass die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten stetig steigt. Die Tertiarisierung hat zu einem starken Anstieg der Dienstleistungsberufe geführt, da die Städte in den letzten Jahren immer mehr an Attraktivität gewonnen haben.²⁴ Mit der seit dem Jahr 2019 andauernden Corona Krise ist jedoch ein Anstieg

¹⁸ Brooks und Tsolacos (2011): *The impact of economic and financial factors on UK property performance*

¹⁹ Zinsspread: Differenz zwischen zwei Zinssätzen beziehungsweise Renditen

²⁰ Ling und Naranjo (1997): *Economic Risk Factors and Commercial Real Estate Returns*

²¹ Frankfurter Allgemeine (2021): *Bundesbank warnt vor steigenden Risiken am Immobilienmarkt*

²² Statistisches Bundesamt (2019): *Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt*

²³ Kölner Stadt-Anzeiger, Artikel vom 24.06.2015: *Warum Mieten in Großstädten immer teurer werden*

²⁴ Wirtschaftsdienst (2019): *Stadt – Land – Flucht: Folgen der Wohnungsmarktkrise*

bei der Nachfrage nach Immobilien im ländlichen Bereich zu beobachten: Durch die verhängten Lockdowns waren viele Menschen in den eigenen vier Wänden „gefangen“ und unglücklich über die aktuelle Wohnsituation. Dies hatte zur Folge, dass immer mehr Menschen Wohnraum mit Freiflächen bevorzugten. Diese Beobachtungen gingen aus einer veröffentlichten Studie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H. und der Raiffeisenbank International hervor.²⁵

Das Bevölkerungswachstum wird nicht nur von der Geburtenbilanz gefördert: Eine wesentliche Rolle dabei spielt auch die Wanderungsbilanz. Die Stadt Wien hat dazu im Jahr 2021 eine Statistik veröffentlicht: *„Der Fall des Eisernen Vorhangs, die Kriege im ehemaligen Jugoslawien, der österreichische EU-Beitritt, die Ost-Erweiterungen der EU sowie die Fluchtmigration aus Syrien und Afghanistan haben zu einem deutlichen Wachstum der Stadt Wien geführt. Seit dem Beitritt zur Europäischen Union im Jahr 1995 ist Wien aufgrund der Wanderungsbilanz und der seit 2004 positiven Geburtenbilanz um 378.282 Personen gewachsen. Anfang 2021 lebten in Wien 1.920.949 Menschen.“*²⁶

Ein Team der TU Wien, Kadi et al,²⁷ entwickelte einen Mietmonitor, welcher die Ursachen und Folgen der steigenden Wohnkrise aufzeigen soll. Der Mietmonitor besagt unter anderem, dass aufgrund der steigenden Wohnkrise, sich die Haushaltsgröße mitverändert hat.

Eine weitere Erklärung für die Entwicklung des Immobilienmarktes findet man im Artikel von Simon Stevenson.²⁸ Dieser bezieht sich auf den Immobilienmarkt in Irland. Hierzu wurden Faktoren wie beispielsweise Demographie, frei verfügbares Einkommen und realer Marktzins herangezogen. Demographie und frei verfügbares Einkommen haben einen positiven Effekt auf die Preisentwicklungen hingegen der reale Marktzins sich als negativer Erklärungsgrad erwies. Stevenson hat weitere Parameter wie Gesamtbevölkerung und Migration getestet. Diese haben sich nach genauer Untersuchung aber nicht als relevant erwiesen.

²⁵ Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H. (2020): *Wohnen in Zeiten von Corona*

²⁶ Stadt Wien (2021): *Wiener Bevölkerung 2021: Daten und Fakten zu Migration und Integration*

²⁷ Kadi et al (2021): *Mietmonitor: Warum privates Mieten in Wien unleistbar wird*

²⁸ Stevenson (2008): *Modelling Housing Market Fundamentals: Empirical Evidence of Extreme Market Conditions*

2.1.3. Conclusio des Literaturstudiums

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass zum untersuchten Themenbereich ausreichend Literatur vorhanden ist. Aufgrund der Aktualität dieser Thematik, gibt es umfangreiches Material, Zahlen, Daten und Fakten, welche für diese Arbeit herangezogen werden konnten. Die Stadt Wien und die Stadt München haben sehr gut aufbereitete Unterlagen über sämtliche relevante Themen, welche in dieser Arbeit in den einzelnen Kapiteln behandelt werden. Offensichtlich bestimmen die verschiedensten Einflussfaktoren das Ergebnis der Analyse wesentlich mit. Es erscheint daher auch zweckmäßig, auf Basis der vorliegenden Daten die einzelnen Einflussfaktoren auf Anwendbarkeit zu testen. Die Variablen sollten das makroökonomische Umfeld und deren Einwirkungen möglichst umfassend abbilden. Dies soll eine bestmögliche Anpassung der Modellparameter an den Anwendungsfall ermöglichen.

2.2 Formulierung von Hypothesen

H1 Effekt der Inflation

Wie teilweise schon in der Literatur beschrieben, hat die Inflationsrate einen negativen Effekt auf den Immobilienmarkt. Daher kann argumentiert werden, dass bei einer steigenden Inflation, die Marktteilnehmer in wertstabile Sachwerte wie Immobilien investieren. Das hat den Folgeeffekt, dass sich die Preise erhöhen und die Renditen sinken.

H2 Wirkung des Marktzinses

In der bereits recherchierten Literatur wird der positive Effekt von kurzfristigen und langfristigen Zinsen auf den Immobilienmarkt erklärt. Das hat zur Folge, dass mit steigendem Zinssatz die Rendite von Immobilien sinkt. Die niedrigen Zinsen führen dazu, dass für Immobilieninvestments eine erleichterte Aufnahme von Fremdkapital gegeben ist. Alternative Investments²⁹ werden durch den niedrigen Zins unattraktiv, da es sich mehr lohnt in Immobilien zu investieren. Das Verhalten der Renditen von Immobilien und dem Zinsniveau von Alternativen Investments am Markt ist konform. Als weitere Einflussgröße wurde in der Literatur der Zinsspread genannt. Diese Kennzahl der

²⁹ Alternative Investments: Kapitalanlagen, welche nicht zu den klassischen Finanzprodukten gehören

Zinsstruktur hat aller Wahrscheinlichkeit nach keinen signifikanten Einfluss auf die Immobilienrendite und somit auch keinen direkten Effekt auf die Finanzierung am Markt.

H3 Bevölkerungswachstums

Die Literatur besagt, dass das Bevölkerungswachstum auch einen Einfluss auf die Preisbildung am Immobilienmarkt hat. Durch das steigende Bevölkerungswachstum und die damit verbundene Nachfrage nach Wohnraum kommt es am Immobilienmarkt zur Verknappung. Die Bevölkerung wächst schneller als der Baufortschritt von neuen Bauprojekten. Durch die Attraktivität und das Dienstleistungsangebot in den Städten, kann davon ausgegangen werden, dass immer mehr Menschen von den Ballungszentren angezogen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Infrastruktur und auch die Bildungsinfrastruktur ausschlaggebend für das Wachstum der Bevölkerung in den Städten ist.

H4 Haushaltsgröße

Aufgrund der stetig steigenden Wohnkosten am Immobilienmarkt, kann davon ausgegangen werden, dass vor allem jüngere Generationen (25+), in einer Wohngemeinschaft leben. Auch die älteren Generationen (60+), welche nicht mehr im Arbeitsleben stehen, könnten eventuell von diesen Preisentwicklungen betroffen sein. Es ist davon auszugehen, dass es aufgrund der steigenden Wohnkosten am Immobilienmarkt, aller Wahrscheinlichkeit nach mehr Mehrpersonenhaushalte geben wird.

H5 Einfluss der Wanderungsbilanz

Einen positiven Effekt auf die Preissteigerungen am Markt hat mitunter möglicherweise auch die Wanderungsbilanz. Diese verhält sich vermutlich ähnlich zur Bevölkerungsentwicklung: Die Nachfrage nach mehr Wohnraum erwirkt am Wohnungsmarkt eine Verknappung von (leistbaren) Wohnraum. Auch im Falle der Wanderungsbilanz kann davon ausgegangen werden, dass unter anderem die Infrastruktur, die Bildungsinfrastruktur sowie das Dienstleistungsangebot, eine Stadt attraktiver erscheinen lassen, als eine Wohnung im ländlichen Bereich.

Exkurs: H6 Corona-Pandemie

Aufgrund der Corona-Pandemie wird vermutet, dass diese ebenfalls einen Einfluss auf die Preissteigerungen am Markt haben könnte. Dies ist mitunter damit zu begründen, dass eine verstärkte Nachfrage nach Wohnimmobilien vorhanden ist, welche einerseits eine zusätzliche Freifläche (Balkon, Terrasse oder Garten) bieten, und andererseits groß genug sind, um für Homeschooling und Homeoffice den ausreichend nötigen Platz bieten. Nachdem Homeoffice immer wieder eine große Rolle spielt, wird vermutlich viel mehr darauf geachtet, ein zusätzliches Zimmer für ein Büro zu haben.

3. QUANTITATIVE FORSCHUNG

In den nachfolgenden Kapiteln werden die unterschiedlichen Einflussfaktoren recherchiert. Mit Hilfe eines Programmes (JASP Version 0.16), sollen verschiedene Auswertungen über die Einflussfaktoren in Wien und München dargestellt und ausgewertet werden.

3.1. Unterschiede und Vergleiche zwischen Wien und München

Wien und München sind durch eine 356 Kilometerlange Luftlinie getrennt. Was aber verbindet die beiden Städte, um einen Vergleich zwischen ihnen herstellen zu können? Im diesjährigen Economist Städteranking (2022) ist Wien auf Platz 1 der Vorreiter der lebenswertesten Metropolen der Welt.³⁰ Im Jahr 2020 wurde eine Studie der Mercer LLC zum Thema Lebenserhaltungskosten, einschließlich der Miete der Unterkunft, veröffentlicht. Wien belegt in diesem Ranking Platz 54 (im Jahr 2019 war es Platz 51) und München Platz 72 (im Jahr 2019 war es Platz 67).³¹ Im Ranking der Lebensqualität liegen die beiden Städte eng beieinander. Auch was die Fläche der beiden Städte betrifft, ist diese sehr ähnlich: Wien hat eine Gesamtfläche von 414,90km² und München hat eine Gesamtfläche von 310,71km². In Wien bestehen 50% der Gesamtfläche aus Grünland und Gewässer.³² In München hingegen besteht 14,9% der Gesamtfläche aus Grünanlagen und Gewässer.³³

Wohnen und Leben

Sowohl Wien als auch München, beide Städte wuchsen in den vergangenen Jahren stetig: Das Wachstum betrug in den letzten Jahren gleichermaßen rund 200.000 Einwohner.³⁴ In der gegenständlichen Arbeit wird auf diese Thematik noch ausführlich eingegangen. Vergleicht man die Lebenserhaltungskosten (cost of living) zwischen Wien und München, ist klar zu erkennen, dass diese in München um etwa 23% höher ausfallen als in Wien.³⁵ Ein Beispiel: In Wien betragen die Lebenserhaltungskosten im Durchschnitt für eine Person ca. € 1.500,00, für eine Familie betragen diese im

³⁰ The Economist Intelligence Unit Limited (2022): *The global liveability Index*

³¹ Mercer LLC (2020): *Mercers Cost of Living Survey – Worldwide Rankings 2020 (The Mercer international basket, including rental accommodation costs)*

³² Dezernat Statistik Wien MA 23 (2021): *Wien in Zahlen 2021*

³³ Portal München Betriebs-GmbH & Co. KG (2021): *München in Zahlen: Daten und Statistiken der Stadt München*

³⁴ Oberösterreichische Nachrichten (2016): *Wie schafft München, was Wien nicht schafft?*

³⁵ Livingcost (2021): *Cost of living*

Durchschnitt fast € 4.000,00. In München betragen die Lebenshaltungskosten im Durchschnitt für eine Person € 1.900,00, für eine Familie betragen diese € 4.500,00. Der Unterschied bei Ein-Personen beträgt zwischen Wien und München rund € 400,00 und bei den Lebenshaltungskosten für eine Familie € 500,00. Das durchschnittliche Bruttomonatseinkommen beträgt in Österreich ca. € 2.600,00 und in Deutschland ca. € 4.100,00. Der prozentuelle Anteil vom durchschnittlichen Bruttomonatseinkommen, welcher für Wohnkosten aufgebracht werden muss, beträgt in Wien ca. 21%³⁶ und in München ca. 27,2%³⁷.

Wohnungsangebot

Angebot und Nachfrage bestimmen den Markt und in weiterer Folge den Preis. In Wien gib es bereits sogar ein Überangebot an Wohnungen am Markt, daher sollte man meinen, dass die Preise eigentlich fallen: Jedoch ist das Gegenteil davon passiert.³⁸ Was ist der ausschlaggebende Grund dafür, dass Wohnungen anstatt günstiger, da ein Überangebot am Markt herrscht, immer teurer werden? Thomas Ritt meint dazu: „*Der Wiener Wohnungsmarkt ist eigentlich keiner mehr, da vermehrt Einzelpersonen und Unternehmen Wohnungen als Geldanlage kaufen.*“³⁹ Im Jahr 2021 wurden fast 5.000 Wohnungen an institutionelle Anleger verkauft.⁴⁰ Um den Preissteigerungen entgegenzuwirken, wird von der Arbeiterkammer eine Leerstandsabgabe und eine Mietrechtsreform gefordert: Diese sollen unter anderem die Spekulationen mit Wohnraum unterbinden. Zum Thema Leerstand wird im Kapitel 3.3 *Exkurs: Leerstandsquote* noch näher eingegangen. In München werden jährlich ca. 8.500 Wohnungen fertiggestellt (Stand 2021): Die Bauplätze dafür sind über die ganze Stadt verteilt, der größte Teil davon befindet sich jedoch am Stadtrand Münchens, da es innerstädtisch nicht mehr viele freie Flächen gibt.⁴¹ In beiden Städten stellt die vermehrte Zuwanderung und die steigende Bevölkerungsentwicklung hohe Anforderungen an den Wohnungsneubau. Auf diese Thematik wird im Laufe dieser Arbeit noch näher eingegangen.

³⁶ Statista (2021): *Anteil Wohnkosten*

³⁷ Destatis (2021): *Mietbelastungsquote*

³⁸ Der Standard (2022): *AK-Studie: Immer mehr Investoren am Wiener Wohnungsmarkt*

³⁹ Vgl. ebd., Fußnote 38

⁴⁰ Vgl. ebd., Fußnote 38

⁴¹ Stadtentwicklungsplanung (2021): *Große Projekte und Planungen 2021-2022*

3.1.1. Bevölkerungsentwicklung Wien

Die Bevölkerung in Wien wächst von Jahr zu Jahr stetig. Aktuell leben in der Bundeshauptstadt Wien 1.920.949 Personen (Stand 31.12.2021).⁴² Seit 2011 bis 2021 ist Wien um +12,8% gewachsen, das sind 218.094 Personen.⁴³ Das durchschnittliche jährliche Wachstum von 2011 bis 2021 lag daher bei +1,1% und die durchschnittliche Bevölkerungsdichte bei 4.630 Personen/km².⁴⁴

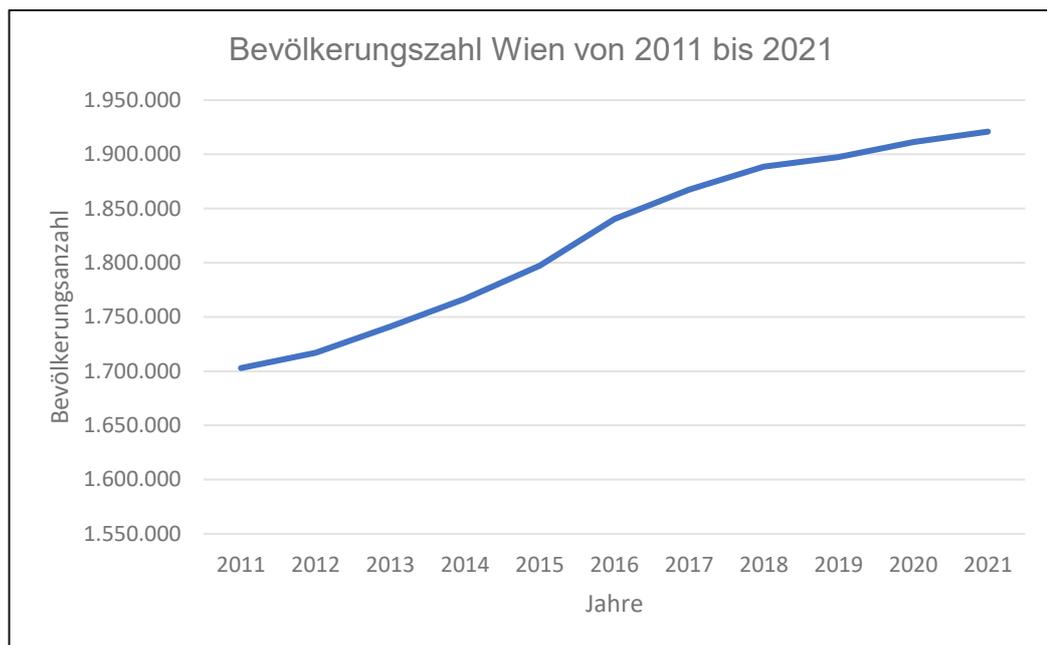


Abbildung 3 Bevölkerungszahl Wien von 2011 bis 2021⁴⁵ (eigene Darstellung)

Anhand der Grafik (siehe *Abbildung 3*) ist zu erkennen, dass die Bevölkerungszahl über die Jahre 2011 bis 2021 stetig gewachsen ist. Im Jahr 2011 betrug die Bevölkerungszahl 1.702.855 Menschen hingegen 2021 die Bevölkerung auf 1.920.949 Menschen gestiegen ist und ergibt gesamt gesehen eine Veränderungsrate von 12,8% über einen Zeitraum von 10 Jahren (2011 bis 2021).⁴⁶ Laut einer Studie der Wiener Bevölkerungsprognose 2018, soll die zwei Millionen

⁴² Stadt Wien (2022): *Wiener Bevölkerung 2021*

⁴³ Vgl. ebd., Fußnote 42

⁴⁴ Vgl. ebd., Fußnote 42

⁴⁵ Stadt Wien (2022): *Bevölkerungsstand – Statistiken*

⁴⁶ Vgl. ebd., Fußnote 45

Grenze im Jahr 2027 überschritten werden.⁴⁷ Einen wesentlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung hat auch die Wanderungsbilanz: Die geht aus einer Statistik der Stadt Wien aus dem Jahr 2021 hervor.⁴⁸ Im Jahr 2011 hat die Wanderungsbilanz 11.821 betragen, dabei handelte es sich ausschließlich um Wanderungen aus anderen EU-Staaten.⁴⁹ Die höchste Wanderungsbilanz gab es im Jahr 2015 mit der Flüchtlingswelle aus außereuropäischen Drittstaaten (speziell Syrien): Die Wanderungsbilanz betrug hier 39.185.⁵⁰ Anhand der nachstehenden Grafik ist der Anteil an österreichischen Staatsbürgern und an ausländischen Staatsbürgern zu erkennen:

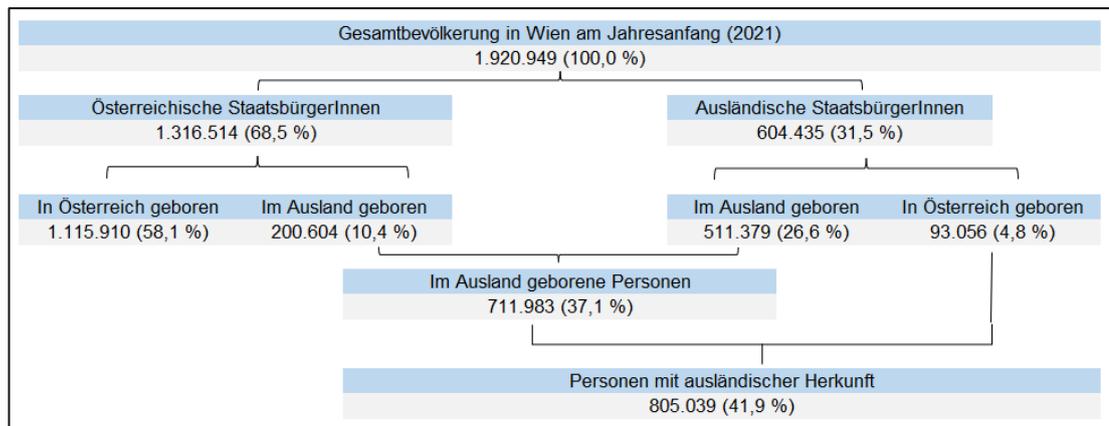


Abbildung 4 Wiener Bevölkerung 2021⁵¹ (eigene Darstellung)

Der Anteil an österreichischen Staatsbürgern hat Anfang 2021 68,5% betragen, währenddessen der Anteil an ausländischen Staatsbürgern 31,5% betragen hat. Mit Jahresbeginn 2021, hatten 1.115.910 Einwohner eine österreichische Herkunft und 805.039 Einwohner eine ausländische Herkunft. Dabei haben sich die wichtigsten Herkunftsländer der Bevölkerung kaum verändert: *Anfang 2021 hatten 101.597 Personen eine serbische Herkunft, 76.025 eine Herkunft aus der Türkei, 64.182 aus Deutschland sowie 55.267 aus Polen.*⁵²

⁴⁷ Stadt Wien; Wien 1x1 (2022): *Wien wächst wieder etwas stärker: Bevölkerungsentwicklung 2021*

⁴⁸ Stadt Wien (2021): *Wiener Bevölkerung 2021: Daten und Fakten zu Migration und Integration*

⁴⁹ Vgl. ebd., Fußnote 48

⁵⁰ Vgl. ebd., Fußnote 48

⁵¹ Stadt Wien (2021): *Wiener Bevölkerung nach Staatsbürgerschaft und Geburtsland*

⁵² Stadt Wien (2021): *Wiener Bevölkerung 2021: Daten und Fakten zu Migration und Integration*

Jahr	Bevölkerung
2011	1.702.855
2012	1.717.084
2013	1.741.246
2014	1.766.746
2015	1.797.337
2016	1.840.226
2017	1.867.582
2018	1.888.776
2019	1.897.491
2020	1.911.191
2021	1.920.949
2022	1.939.215
2023	1.951.510
2024	1.963.637
2025	1.975.571
2026	1.987.291
2027	1.998.783
2028	2.010.016
2029	2.020.973
2030	2.031.575
2031	2.041.823
2032	2.051.721
2033	2.061.291
2034	2.070.559
2035	2.079.550
2036	2.088.294
2037	2.096.813
2038	2.105.119
2039	2.113.188
2040	2.121.052

Tabelle 1 Bevölkerungsprognose Wien von 2011 bis 2040⁵³ (eigene Darstellung)

Anhand der oben angeführten Tabelle (siehe *Tabelle 1*) ist zu erkennen, dass die Bevölkerung im Jahr 2028 die 2 Millionen Marke erreichen wird. Für das Jahr 2040 wird prognostiziert, dass 2,1 Millionen Menschen in Wien leben werden.

Interessant sind auch die Zahlen der Miet- und Eigentumsquote in Wien: Im Jahr 2011 betrug die Mietquote 76% und die Eigentumsquote 19,7%. Bei den übrigen 4,3%

⁵³ Stadt Wien (2022): *Prognoseergebnisse Wien 2018 bis 2048*

handelt es sich um Genossenschaftswohnungen.⁵⁴ Im Jahr 2021 hat die Mietquote 1,2% mehr – also 77,2% betragen. Die Eigentumsquote ist hingegen 2021 um 0,4% gesunken: 2021 hat diese 19,3% betragen. Bei den übrigen 3,5% handelt es sich wieder um Genossenschaftswohnungen.⁵⁵

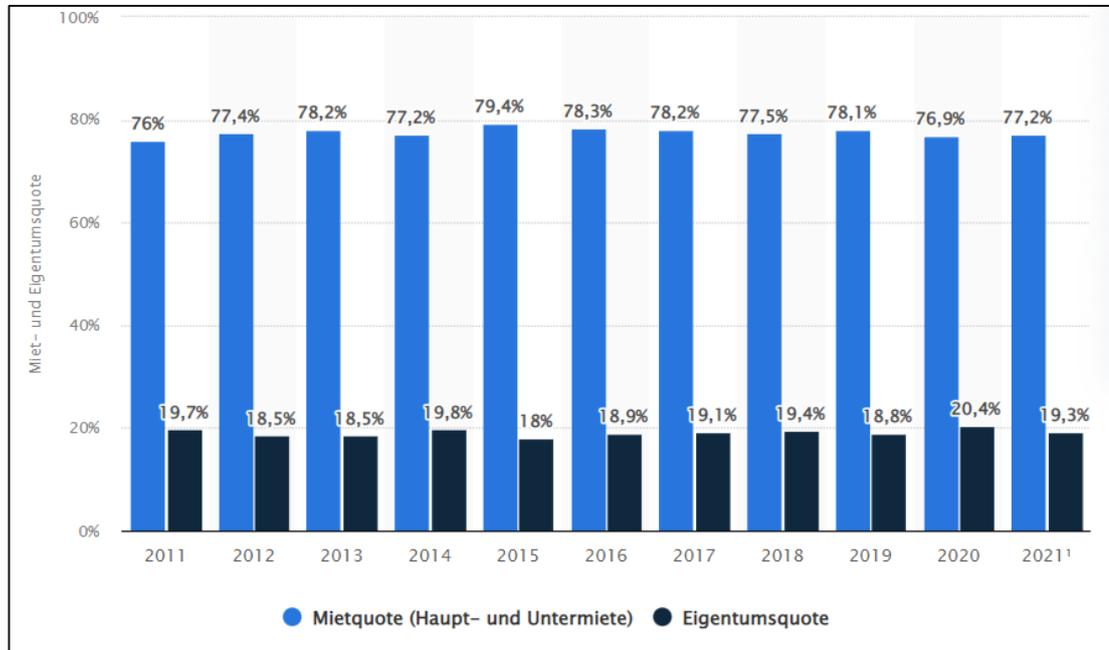


Abbildung 5 Miet- und Eigentumsquote von Hauptwohnsitzwohnungen in Wien von 2011 bis 2021⁵⁶
(Statistik Austria 2022)

Im Jahr 2011 hat der Gebäudebestand in Wien laut Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) 149.126 betragen.⁵⁷ Der Gebäudebestand wird mittels der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) eruiert. Diese findet zeitgleich mit der österreichischen Volks- und Arbeitsstättenzählung in zehnjährigen Abschnitten statt.⁵⁸ Die Ergebnisse für den Zeitraum von 2011 bis 2021 werden im Frühsommer 2023 veröffentlicht und stehen zum Zeitpunkt dieser Ausarbeitung noch nicht zur Verfügung.⁵⁹

⁵⁴ Statista.com; Statistik Austria (2022): *Miet- und Eigentumsquote von Hauptwohnsitzwohnungen in Wien von 2011 bis 2021*

⁵⁵ Vgl. ebd., Fußnote 54

⁵⁶ Statista.com; Statistik Austria (2022): *Miet- und Eigentumsquote von Hauptwohnsitzwohnungen in Wien von 2011 bis 2021*

⁵⁷ Statistik Austria (2013): *Gebäude 2011 nach überwiegender Gebäudeeigenschaft und politischen Bezirken*

⁵⁸ Statistik Austria (2022): *Registerzählung 2011 (Gebäudebestände)*

⁵⁹ Statistik Austria (2022): *Volkszählung*

3.1.2. Wohnungsmarktsituation in Wien

Wie bereits festgestellt wurde, lag die Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen im Jahr 2021 in Wien bei 77,2% wohingegen die Eigentumsquote bei 19,3% gelegen ist. Die restlichen 3,5% sind auf Genossenschaftswohnungen zurückzuführen. Die überwiegende Wohnform in Wien ist die zur Miete. Zurückzuführen ist dies auf den sozialen Wohnbau, welcher in Wien schon seit 1920 existent ist. Die meisten sozialen Wohnbauten oder auch umgangssprachlich Gemeindebauten, sind in den Jahren 1950 bis 1970 entstanden. Der wohl bekannteste soziale Wohnbau in Wien ist der Karl-Marx-Hof in der Heiligenstädter Straße 82-92 im 19. Wiener Gemeindebezirk. Dieser allein umfasst ca. 1.200 Wohnungen.⁶⁰ Allerdings darf man nicht vergessen, dass Miete nicht gleich Miete ist. In Wien ist ca. ein Drittel der am Markt angebotenen Mietwohnungen von privaten Anbietern.⁶¹ Der Anteil an sozialem Wohnbau beträgt an die 26 %.⁶² Ein Beispiel: Eine Gemeindewohnung in Wien mit drei Zimmern kostet im Schnitt mindestens € 650,--inkl. Betriebskosten und 10% Umsatzsteuer.⁶³ Gas, Strom und Heizung sind in diesen Kosten nicht inkludiert. Am privaten Wohnungsmietenmarkt sieht es allerdings etwas anders aus. Es gibt die sogenannte Leistbarkeitsgrenze. Diese besagt, dass eine Wohnung dann als leistbar gilt, sofern diese nicht mehr als 30% des monatlichen Nettoeinkommens ausmacht.⁶⁴ Ein Team an der TU Wien entwickelte den sogenannten „Mietmonitor“. Dabei handelt es sich um eine interaktive Leistbarkeitskarte. Ein Beispiel: Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen beträgt € 1.800,00 und die Wohnungsgröße 1 bis 2 Zimmer.

⁶⁰ Statista.com (2022): *Statistiken zu Wohnimmobilien in Wien*

⁶¹ Statistik Austria (2022): *Wohnen, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*

⁶² Vgl. ebd., Fußnote 60

⁶³ Stadt Wien (2022): *Wohnkosten*

⁶⁴ TU Wien (2021): *Steigende Wohnkosten in Wien*

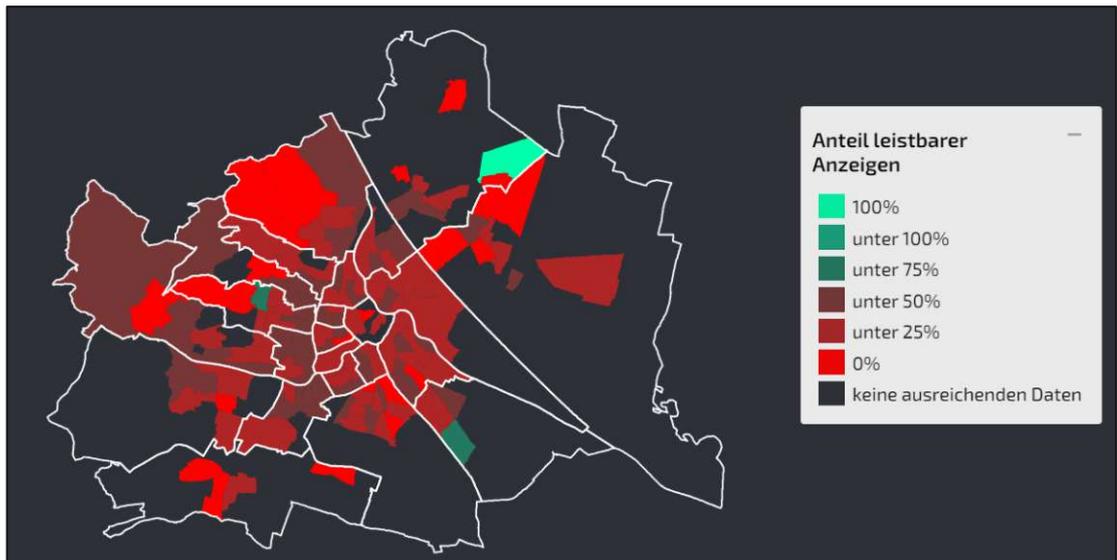


Abbildung 6 Interaktive Leistbarkeitskarte⁶⁵ (TU Wien – Mietmonitor 2022)

Anhand der interaktiven Leistbarkeitskarte ist zu erkennen, dass mit den angegebenen Parametern lediglich Angebote in 3 Bezirken leistbar wären.

Haushaltsgröße	Haushalts- Nettoeinkommen monatlich	Leistbarkeitsgrenze (30% Wohnkosten-belastung)	Anteil leistbarer Angebote wienweit	Anteil des Haushaltstyps an allen Haushalten
1 Person	1.640 €	490 €	21%	44%
2 Personen	3.040 €	910 €	64%	29%
3 Personen	3.330 €	1.000 €	44%	13%
4 Personen	3.960 €	1.190 €	21%	9%
5 Personen+	3.840 €	1.150 €	19%	5%

Abbildung 7 Anzahl der Personen und deren durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen⁶⁶
(TU Wien – Mietmonitor 2022)

Anhand der oben angeführten Grafik ist gut zu erkennen, wo die Leistbarkeitsgrenze bei einem durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen liegt. Mit Stand 2021 hat in Wien der Anteil an Einpersonenhaushalten 44% betragen. Das bedeutet, dass im Durchschnitt 2,2 Personen in einem Haushalt gelebt haben.⁶⁷ Interessant ist auch,

⁶⁵ TU Wien (2021): *Mietmonitor*

⁶⁶ Vgl. *ebd.*, Fußnote 65

⁶⁷ Statistik Austria, Mikrozensus (2021): *Wohnstatistik Zahlen, Daten und Indikationen*

wieviel Wohnfläche sich Personen mit einem durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen leisten können:



Abbildung 8 So viel Wohnfläche können sich Durchschnittshaushalte in Wiener Bezirken leisten⁶⁸
(TU Wien – Mietmonitor 2022)

Ein Beispiel: Im 7. Wiener Gemeindebezirk Neubau kann sich ein 1 Personen-Haushalt ca. 27 m² leisten. Ein 4 Personen-Haushalt könnte sich im selben Bezirk eine Wohnung mit ca. 66 m² leisten. Man erkennt, dass ein leistbarer Wohnraum innerhalb des Gürtels sehr schwer mit einem durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen zu finanzieren ist. Vergleicht man hingegen die Randbezirke z.B. 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing und 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten, liegt der leistbare Wohnraum bei ca. 33 m² bei einem 1 Personen-Haushalt. Ein 4 Personen-Haushalt könnte sich in Liesing einen Wohnraum von ca. 79 m² und in Favoriten 76 m² leisten. Zu erkennen ist, dass der leistbare Wohnraum für 1 Personen-Haushalte unter 29 m² liegt. Laut der Bauordnung für Wien, muss die Mindestgröße einer Wohnung 30 m² betragen, was nahezu unleistbar für 1 Personen-Haushalte mit einem durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen ist. So eine ähnliche Situation hat es in Österreich schon einmal gegeben. Speziell in Wien war die Wohnsituation sehr schlecht.⁶⁹ Zum damaligen Zeitpunkt hat es nämlich noch kein MRG gegeben, welches die Höhe eines Mietzinses und die Kündigungsfrist

⁶⁸ TU Wien (2021): *Mietmonitor*

⁶⁹ Mandl, Sabo (2015): *Wie Wien wohnt, Kapitel Geschichte*, S. 36

geregelt hat.⁷⁰ Damit der Willkür der damaligen Hausherren entgegenwirkt werden kann, wurde am 1. Februar 1911 der Allgemeine Mieterverein gegründet.⁷¹

Ziel war es damals und ist es bis heute, ein „*Grundrecht auf leistbares und sicheres Wohnen zu gewährleisten und den rechtlichen Rahmen dafür im Mietrechtsgesetz zu garantieren*“.⁷² Im Jahr 1982 wurde das Mietengesetz zum heutigen Mietrechtsgesetz umbenannt.⁷³ Zu diesem Zeitpunkt wurden die Kategoriemieten sowie die Ausstattungskategorien eingeführt und im Jahr 1994 folgte der Richtwert.⁷⁴ In den folgenden Jahren wurde das Mietrechtsgesetz immer wieder durch Erneuerungen der Gesetzesnovellen ergänzt. In den Jahren 2002 und 2006 wurde eine neue Regelung, welche die Kündigungsfrist betrifft, ergänzt: „*Unterliegen seither Dachgeschoßausbauten, Aufstockungen, aber auch Zubauten unter bestimmten Voraussetzungen nur mehr dem eingeschränkten Anwendungsbereich des Gesetzes (Kündigungsschutz)*“.⁷⁵ Das bedeutet, dass es keine relevante Regelung über die Höhe der Mietzinsbildung sowie keine bzw. zwingende gesetzliche Regelungen über die Höhe der Betriebskosten gibt. Auf jeden Fall sind hier die einzelnen Anwendungsbereiche, welche es im Mietrechtsgesetz gibt, zu erwähnen:

- Vollanwendungsbereich
- Teilanwendungsbereich
- Vollaussnahme

3.1.3. Exkurs: Das Mietrechtsgesetz

Vollanwendungsbereich

Dieser betrifft folgende Mietgegenstände:⁷⁶

- *Wohnungen und Teile von Wohnungen*
- *Geschäftsräume, jedoch keine Teile von Geschäftsräumen*

⁷⁰ Mandl, Sabo (2015): *Wie Wien wohnt, Kapitel Geschichte*, S. 36

⁷¹ Mietervereinigung Österreichs (2022): *Die Mietervereinigung 1911 – 2011 und darüber hinaus*

⁷² Mietervereinigung Österreichs (2022): *Die Mietervereinigung 1911 – 2011 und darüber hinaus, Abschlussatz*

⁷³ Vgl. ebd., Fußnote 71

⁷⁴ Vgl. ebd., Fußnote 71

⁷⁵ Vgl. ebd., Fußnote 71

⁷⁶ ÖVI – Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (2022): *Anwendungsbereich MRG*

- *Mietgemietete Garagen und sonstige Haus- und Grundflächen*
- *für Nutzungsverträge mit Genossenschaften nach Maßgabe des § 20 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)*

Teilanwendungsbereich

Der Teilanwendungsbereich regelt unter anderem welche Regelungen bei Eintritt des Todesfalls gelten, Befristungen, Kündigungsschutz und welcher Mietzins in Kraft tritt.⁷⁷ Was hier jedoch außer Acht bleibt und nicht angewendet wird, sind Bestimmungen über die Beschränkung des Mietzinses sowie diejenigen über den Schutz des Mietobjektes (in diesem Fall gelten die allgemeinen Vorschriften des ABGB über Miet- und Pachtverträge).⁷⁸ Sollte es hierzu einer Änderung kommen, kann diese mittels einer Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter abgeändert werden. In diesem Fall muss auch das Konsumentenschutzgesetz und deren Beschränkungen geachtet werden.⁷⁹

Folgende Mietgegenstände sind vom Teilanwendungsbereich betroffen:⁸⁰

- *Mietobjekte in Gebäuden, die ohne öffentliche Mittel nach dem 30.6.1953 neu errichtet worden sind (Datum der Baubewilligung)*
- *Mietobjekte, die durch Dachbodenausbau oder Aufbau nach dem 31.12.2001 neu errichtet worden sind (Datum der Baubewilligung) und bei denen der Mietvertrag nach dem 31.12.2001 bzw. bei Aufbauten nach dem 30.9.2006 abgeschlossen wurde*
- *unausgebaute Dachbodenräume, die mit der Vereinbarung vermietet werden, dass darin oder in einem an seiner Stelle errichteten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräume errichtet werden und bei denen der Mietvertrag nach dem 31.12.2001 abgeschlossen wurde. Der Ausbau kann zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter erfolgen.*
- *Mietobjekte, die durch Zubau nach dem 30.9.2006 neu errichtet worden sind (Datum der Baubewilligung)*
- *vermietete Wohnungseigentumsobjekte in Gebäuden, die nach dem 8.5.1945 neu errichtet wurden (Datum der Baubewilligung)*

⁷⁷ WKO (2022): *Anwendungsbereich des MRG im Detail*

⁷⁸ Vgl. ebd., Fußnote 77

⁷⁹ Vgl. ebd., Fußnote 77

⁸⁰ ÖVI – Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (2022): *Anwendungsbereich MRG*

Für gemeinnützige Bauvereinigungen kommen hier allerdings andere Gesetze zum Tragen, nämlich §20 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.⁸¹ Hier werden die Bestimmungen für das Mietrechtsgesetz geregelt. Wie bei vielen Dingen gibt es auch im Mietrechtsgesetz Sonderausnahmen bzw. Sonderformen.⁸² In unserem Fall betrifft die Teilausnahme Wirtschaftsparks (ein Einkaufszentrum zählt nicht als Wirtschaftspark, diese sind von dieser Regelung gänzlich ausgenommen).⁸³ Zur Erklärung: Ein Wirtschaftspark ist eine wirtschaftliche Einheit, welche ausschließlich zu Geschäftszwecken dient (die überwiegende Nutzung von Handelsbetrieben muss nicht gegeben sein).⁸⁴

Vollausnahmen vom Mietrechtsgesetz

Folgende Mietgegenstände sind vom Vollenwendungsbereich betroffen:⁸⁵

- *Vermietungen im Rahmen des Betriebes bestimmter Unternehmen, wie Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmen*
- *Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden Dienstwohnungen*
- *Geschäftsräume, die für maximal 6 Monate vermietet werden, Wohnungen der Kategorie A und B, die für maximal 6 Monate als Zweitwohnung wegen eines vorübergehenden beruflichen Ortswechsels vermietet werden*
- *Die Vermietung von Zweitwohnungen zu Erholungszwecken oder im Zusammenhang mit der Freizeitgestaltung*
- *Mietobjekte in einem Gebäude mit höchstens zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumen. Räumlichkeiten, die nachträglich durch einen Dachbodenausbau geschaffen werden, zählen allerdings nicht dazu. Dies gilt für Verträge, die nach dem 31.12.2001 abgeschlossen wurden. Für diesbezügliche Verträge, die vor dem 31.12.2001 abgeschlossen wurden, gelten die Regeln über Teilausnahmen vom Mietrechtsgesetz oder je nach Alter des Gebäudes, über die Vollenwendbarkeit.*

⁸¹ RIS (2022): *Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz Art. 1 § 20*

⁸² WKO (2022): *Anwendungsbereich des MRG im Detail*

⁸³ *Vgl. ebd., Fußnote 82*

⁸⁴ *Vgl. ebd., Fußnote 82*

⁸⁵ ÖVI – Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (2022): *Anwendungsbereich MRG*

Sobald ein Mietvertrag in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetz fällt, muss dieses auch angewendet werden. Bei den Bereichen Teilanwendung und Vollaussnahme kann vereinbart werden, dass inhaltliche Bestimmungen vom Mietrechtsgesetz angewendet werden.⁸⁶ Sofern behauptet wird, dass das Mietrechtsgesetz nicht anzuwenden sei, ist dies auch zu beweisen.⁸⁷

Erwähnt werden sollte an dieser Stelle der Richtwert. Dieser wird alle zwei Jahre zum 1. April an die Inflation angepasst. Für jedes Bundesland wird ein eigener Richtwert vom Justizministerium verlautbart. In Wien beträgt der Richtwert, wirksam ab 01.04.2022, aktuell € 6,15.⁸⁸ Die Anpassung des Richtwertes hat eine Mietzinserhöhung zur Folge. Aus den folgenden Gründen kann eine Indexanpassung erfolgen:⁸⁹

- Kategoriemietverträge, welche vor dem 1.3.1994 abgeschlossen wurden
- Richtwertmietverträge, welche nach dem 28.2.1994 abgeschlossen wurden
- angemessene und freie Mietzinsvereinbarung

Die Indexanpassung erfolgt durch eine Wertsicherungsklausel (VPI), welche von der Vertragsvereinbarung und der Inflationsrate abhängig ist. Sofern es sich um Richtwert- und Kategoriemieten handelt, ist eine rückwirkende Indexanpassungen nie erlaubt: Eine rückwirkende Indexanpassung ist lediglich da möglich, wo das MRG nur teilweise oder gar nicht anwendbar ist.⁹⁰

3.1.4. Wohnungsnachfrage

Mit dem einhergehenden Trend zum Homeoffice, was auf die COVID-19 Krise und der damit verbundenen Ausgangsbeschränkungen zurückzuführen ist, ist die Nachfrage an sinnvoll und intelligent gestalteten Grundrissen erheblich gestiegen. Dies geht aus einer Studie des Wiener Wohnungsmarktberichtes Ausgabe 2021 von BUWOG und EHL hervor. Wohnungen wurden über die letzten Jahre tendenziell immer kleiner und müssen daher das Maximum aus einer minimalen Fläche ziehen.⁹¹ Nicht nur Homeoffice und das Bedürfnis nach mehr Platz in den eigenen vier Wänden verstärken die Nachfrage am Wohnungsmarkt: Eine Umfrage von Raiffeisen

⁸⁶ RIS (2022): *Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz Art. 1 § 20*

⁸⁷ *Vgl. ebd., Fußnote 86*

⁸⁸ Die Mietervereinigung (2022): *Richtwert & Richtwertmiete*

⁸⁹ *Vgl. ebd., Fußnote 88*

⁹⁰ *Vgl. ebd., Fußnote 88*

⁹¹ BUWOG/EHL (2021): *Erster Wiener Wohnungsmarktbericht*

Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H. im April 2020 zeigt auf, dass die Mehrheit der Bevölkerung während der Corona-Krise mit der Größe des Wohnraums zufrieden war, lediglich 8% sind unzufriedener geworden.⁹² Anders sieht es wiederum bei Wohnungen mit bis zu 60 m² aus: Hier hat jeder Fünfte angegeben, dass er während der Pandemie unzufriedener mit dem vorhandenen Wohnraum geworden ist.⁹³ Ein Drittel dieser Bevölkerungsgruppe wünscht sich daher eine neue Immobilie mit mehr Platz und Freiheiten. Die Wohnungsnachfrage richtet sich nicht nur an die Größe des Wohnraums und der Möglichkeit von Homeoffice, vielmehr hat die Krise die Nachfrage nach Wohnen im Grünen verstärkt: 75% der Befragten gaben an, dass es sich während der Pandemie besser auf dem Land lebt.⁹⁴ Aus einer Presseinformation vom Oktober 2020, durchgeführt von der Raiffeisen Bank International, geht hervor, dass folgende Parameter gefragt sind: Wohnen im Grünen (Einfamilienhäuser mit Garten, Wohnungen mit Terrasse/Loggia/Balkon, Baugrundstücke), mehr Platz für Homeoffice und Homeschooling, ländliche Lage mit einer guten Infrastruktur wie z.B. Schulen, Nahversorger, Breitband-Internet.⁹⁵ Diese Veränderung der Wohnungsnachfrage stellt den heimischen Immobilienmarkt vor Herausforderungen. Die Angebotsverknappung, flexiblere Grundrisse im Wohnbau, Finanznot bei ländlichen Gemeinden durch etwa den Zuzug, bedeuten Mehrausgaben für Infrastruktur aber auch die Gefahr einer Wirtschaftskrise stellen Herausforderungen an den Immobilienmarkt dar.⁹⁶

3.2 Bevölkerungsentwicklung München

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in München erstellt in regelmäßigen Abständen Bevölkerungsprognosen. Ende 2021 lebten 1.562.128 Personen in München (Stand 31.12.2021).⁹⁷ In den letzten Jahren konnte ein stetiges Bevölkerungswachstum beobachtet werden. Seit 2011 bis 2021 ist München um +10,7% gewachsen, das sind 151.387 Personen.⁹⁸ Das durchschnittliche Wachstum

⁹² Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H. (2020): *Wohnen in Zeiten von Corona*

⁹³ Vgl. *ebd.*, Fußnote 92

⁹⁴ Raiffeisen Bank International (2020): *Aktuelle Trends am österreichischen Immobilienmarkt*

⁹⁵ Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H. (2020): *Aktuelle Trends am österreichischen Immobilienmarkt*

⁹⁶ Vgl. *ebd.*, Fußnote 95

⁹⁷ Landeshauptstadt München; Referat für Stadtplanung und Bauordnung (April 2021): *Demografiebericht München*

⁹⁸ Landeshauptstadt München (2022): *Monatszahlen-Monitoring München*

von 2011 bis 2021 lag daher bei +1,1% und die durchschnittliche Bevölkerungsdichte bei 4.800 Personen/km².⁹⁹

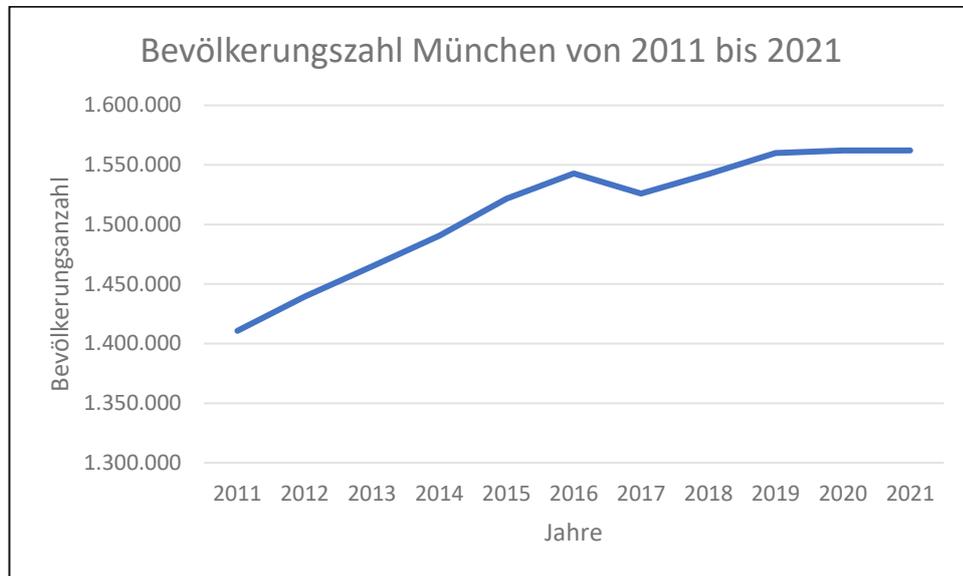


Abbildung 9 Bevölkerungszahl München von 2011 bis 2021¹⁰⁰ (eigene Darstellung)

Anhand der Grafik (siehe *Abbildung 9*) ist zu erkennen, dass die Bevölkerungszahl über die Jahre 2011 bis 2021 stetig gewachsen ist. Im Jahr 2011 betrug die Bevölkerungszahl 1.410.741 Menschen hingegen 2021 die Bevölkerung auf 1.562.128 Menschen gestiegen ist und ergibt gesamt gesehen eine Veränderungsrate von 10,7% über einen Zeitraum von 10 Jahren (2011 bis 2021).¹⁰¹

Laut der Prognoseplanung der Landeshauptstadt München, soll die Bevölkerungszahl von 2019 bis 2040 um +16,0% steigen, so waren es 2019 noch 1,591 Millionen Menschen so sollen es im Jahr 2040 1,845 Millionen Menschen sein.¹⁰² Das bedeutet ein jährliches Wachstum von ca. 0,7%.

⁹⁹ Landeshauptstadt München (2022): *Monatszahlen-Monitoring München*

¹⁰⁰ Vgl. *ebd.*, Fußnote 99

¹⁰¹ Landeshauptstadt München (2022): *Monatszahlen-Monitoring München*

¹⁰² Landeshauptstadt München; Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2021): *Demografiebericht München Bevölkerungsprognose 2019 bis 2040*

Planungsprognose 2019-2040	
Einwohner*innen	
Basisjahr 2019	1.590.971
Prognosejahre	21
Einwohnerstand 2040	1.845.490
Wachstum bis 2040, absolut	+254.519
.. bis 2040, prozentual	+16,0%
.. im Durchschnitt pro Jahr	+0,71%
Ausländeranteil 2040	31,5%
Altersstruktur für 2040	
Durchschnittsalter	41,5
Jugendquotient	26,5
Altenquotient	27,9
Natürliche Bewegungsfälle/ Saldo für 2040	
Geburten	19.795
Sterbefälle	12.744
Saldo	+7.052
Wanderungsannahmen für 2040	
Zuzüge	106.250
Wegzüge	100.250
Saldo	+6.000

Abbildung 10 Planungsprognose München von 2019 bis 2040¹⁰³ (Landeshauptstadt München 2021)

Interessant sind auch die Zahlen der Miet- und Eigentumsquote in München: Im Jahr 2011 betrug die Mietquote 76,0% und die Eigentumsquote 24,0%.¹⁰⁴ Im Jahr 2021 hat die Mietquote 1,0% weniger – also 75,0% betragen hingegen die Eigentumsquote 2021 um 1,0% gestiegen ist: Diese hat 25,0% betragen.¹⁰⁵ Im Jahr 2011 hat der Gebäudebestand in München ca. 135.000 betragen und im Jahr 2021 lag der Gebäudebestand bei ca. 144.000.¹⁰⁶ In der nachstehenden Grafik wird die absolute Einwohnerentwicklung von 2018 bis 2019 dargestellt:

¹⁰³ Landeshauptstadt München; Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2021): *Demografiebericht München Bevölkerungsprognose 2019 bis 2040*

¹⁰⁴ Statista.com (2022): *Statistiken zu Wohnimmobilien in München*

¹⁰⁵ Vgl. ebd., Fußnote 104

¹⁰⁶ Landeshauptstadt München (2022): *Bestand and Wohngebäude und Wohnungen 1980 bis 2021*

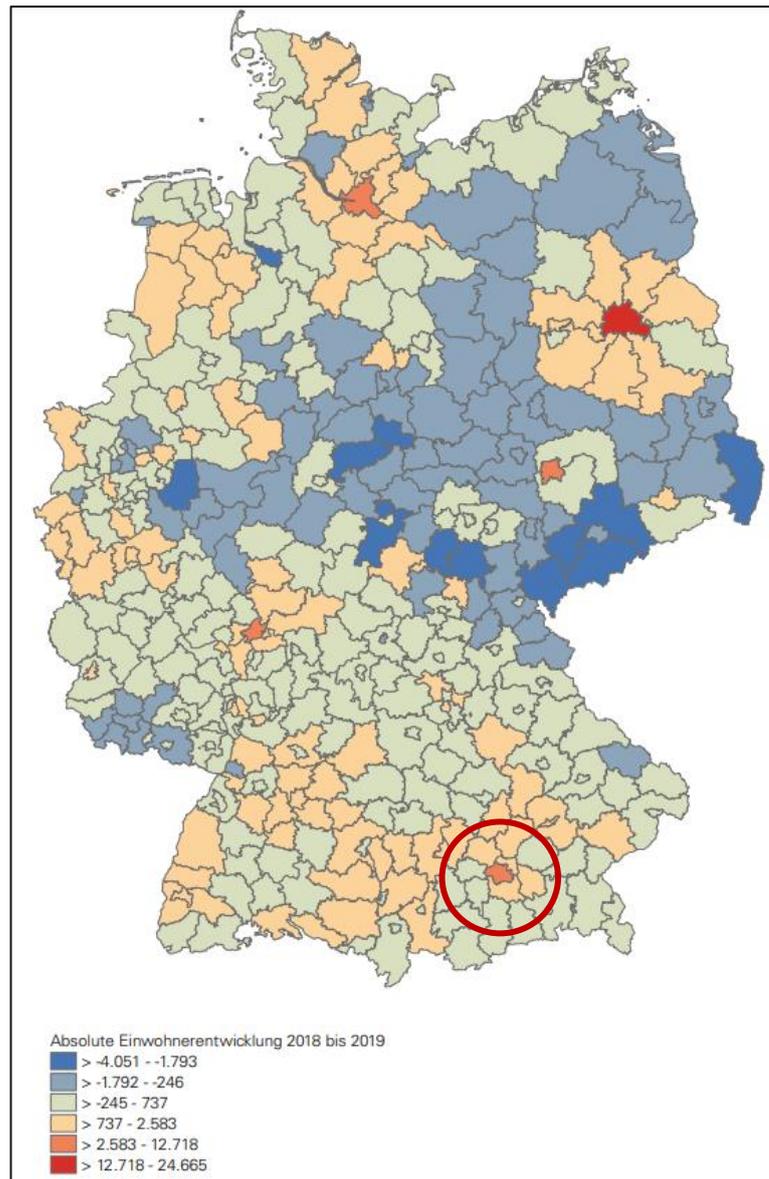


Abbildung 11 Absolute Einwohnerentwicklung in Deutschland von 2018 bis 2019¹⁰⁷
(Landeshauptstadt München 2021)

In München (siehe Abbildung 11 – Einkreisung in Rot) gab es von 2018 bis 2019 die höchste Anzahl der Einwohnerentwicklung: 11,3% der bayrischen Bevölkerung lebte 2019 in München (in Bayern lebten Ende 2019 13,1 Millionen Menschen).¹⁰⁸ Interessant ist auch, dass es in München eine sehr hohe Anzahl an Zuzügen aus den anderen Bundesländern im Jahr 2019 gab, welche anhand der nachstehenden Grafik dargestellt werden:

¹⁰⁷ Landeshauptstadt München (2021): *Demografiebericht München – Teil 1*, S. 14

¹⁰⁸ Vgl. *ebd.*, Fußnote 107

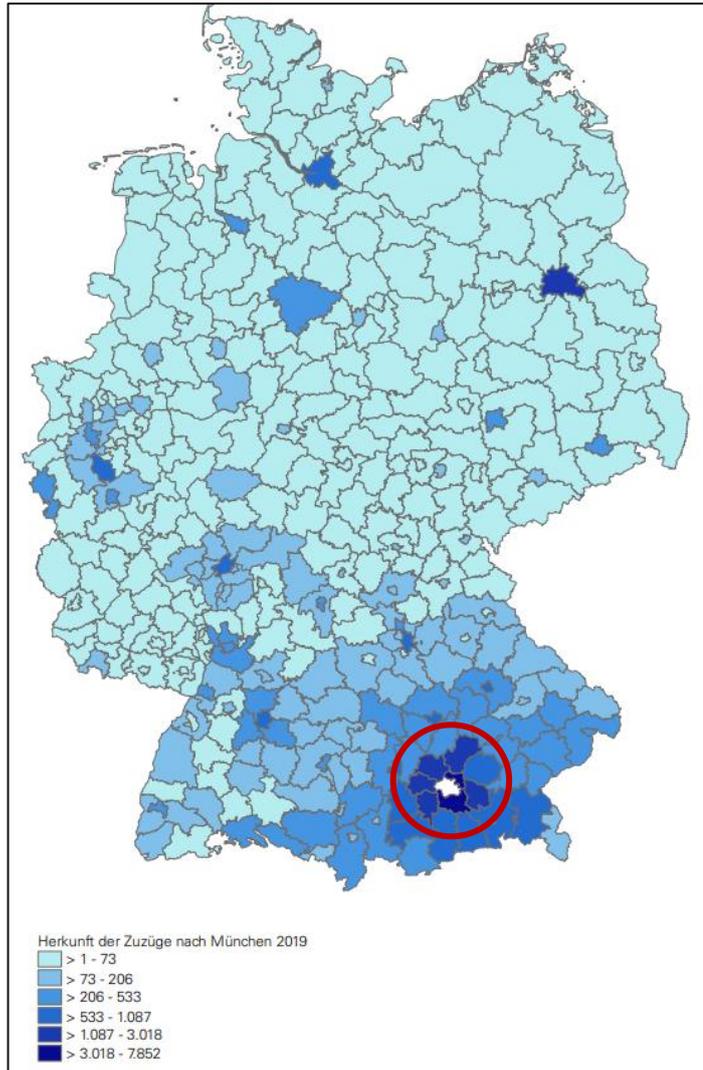


Abbildung 12 Herkunft der Zuzüge nach München 2019¹⁰⁹ (Landeshauptstadt München)

Zu beobachten ist, dass die meisten Zuzüge nach München bzw. um München herum stattgefunden haben. Interessant ist auch eine Grafik des statistischen Amtes, in welchem die Zuzüge und Wegzüge von München nach Österreich und umgekehrt dargestellt werden.

¹⁰⁹ Landeshauptstadt München (2021): *Demografiebericht München – Teil 1*, S. 38

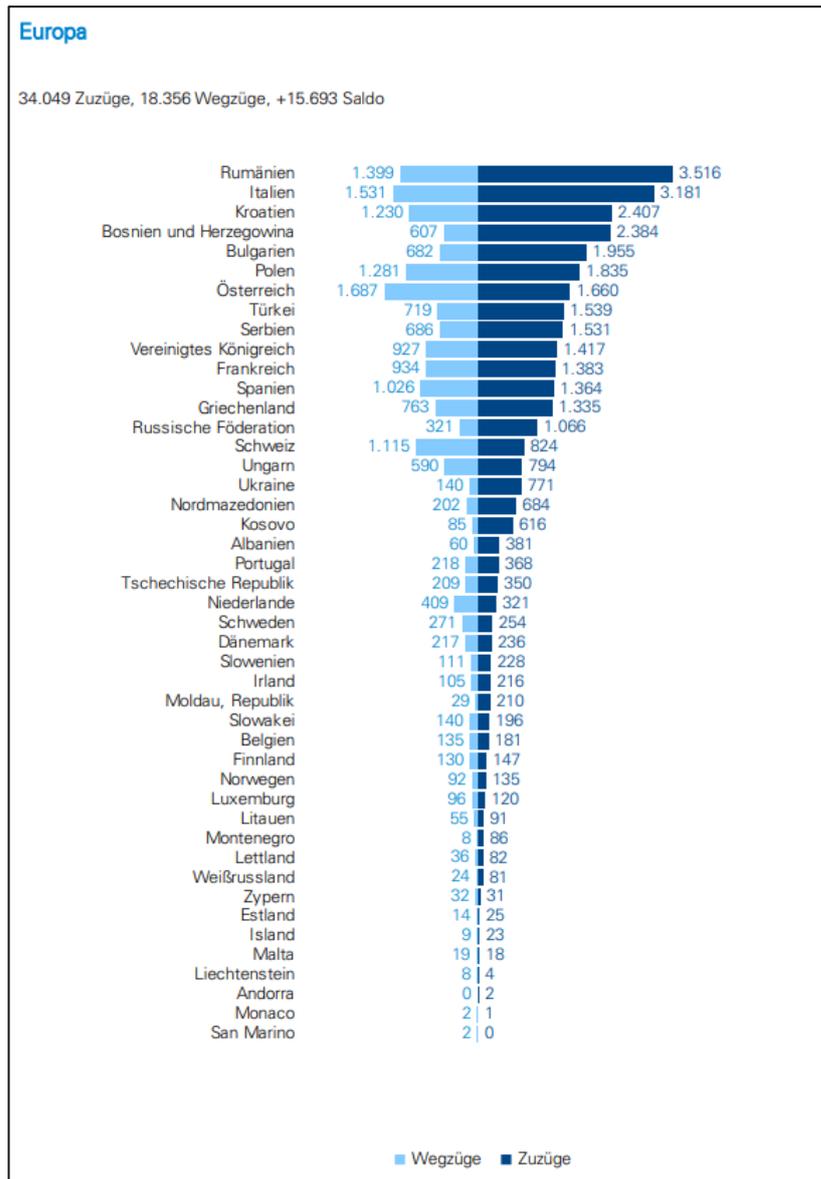


Abbildung 13 Münchens Wanderungsbewegungen nach Ländern für 2019¹¹⁰
(Landeshauptstadt München)

Zu beobachten ist, dass es 2019 insgesamt 1.687 Wegzüge von Österreich nach München gegeben hat. Die Zuzüge von München nach Österreich haben im selben Jahr insgesamt 1.660 betragen. Die Differenz zwischen Wegzügen und Zuzügen von Österreich nach München und umgekehrt ist nicht sonderlich hoch, sondern bewegt sich ziemlich im Gleichgewicht. Wie bereits eingangs dieses Kapitelabschnittes erwähnt, gab es Ende 2019 1,591 Millionen Menschen in München. Bis Ende 2040 sollen, laut Prognoserechnung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung München, 1,845 Millionen Menschen in München leben. Dies wäre eine Zunahme von

¹¹⁰ Landeshauptstadt München (2021): *Demografiebericht München – Teil 1*, S. 44

16,0% der Bevölkerungsanzahl im Jahr 2040 in München. In München leben insgesamt Menschen aus 190 Nationen und machen die Stadt damit zu einer vielfältigen und toleranten Metropole.¹¹¹

3.2.1 Wohnungsmarktsituation in München

Wie bereits festgestellt wurde, lag die Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen im Jahr 2021 in München bei 75,0% wohingegen die Eigentumsquote bei 25,0% gelegen ist. München wurde in den vergangenen Jahren immer attraktiver, was zu einem kontinuierlichen Zuzug führte (siehe Abbildung 13). Aber nicht nur das Leben und das Wohnen selbst, erfreut sich immer mehr Beliebtheit, auch für Anleger ist der Immobilienmarkt in München äußerst interessant und attraktiv geworden.¹¹² Dies führte unter anderem dazu, dass die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum das Angebot am Markt deutlich übersteigt. Dies führte wiederum dazu, dass die Nachfrage nach Wohngeldanträgen sowie geförderten Wohnbau über die letzten Jahre deutlich gestiegen ist.¹¹³ München versucht hier mittels eines Fördermittelbudgets die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten: Mit 870 Millionen Euro ist das Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ aktuell das größte kommunale Wohnungsprogramm in Deutschland.¹¹⁴ Dies hat zur Folge, dass im Jänner 2020 das Wohngeld für anspruchsberechtigte Haushalte angehoben wurde. Beispielsweise hat im Jahr 2021 hat eine Wiedervermietungsmiete (= Wohnungsbestand, Nettokaltmiete) im Durchschnitt € 19,96 pro Quadratmeter und eine Erstbezugsmiete (Nettokaltmiete) im Durchschnitt € 21,62 pro Quadratmeter betragen.¹¹⁵ Aufgrund der stetig ansteigenden Mietpreise in München, ist 2019 das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) in Kraft getreten: Darin geregelt ist unter anderem die Absenkung der Modernisierungsumlage von 11 auf 8%.¹¹⁶ Mit der im Sommer 2017 folgenden Mietpreisbremse wurde in München auf die hohen Mieten reagiert.¹¹⁷

¹¹¹ Landeshauptstadt München (2021): *Kennzahlen Standort München*

¹¹² WirtschaftsWoche, Artikel vom 23.11.2021: *Der Preisanstieg auf dem Immobilienmarkt ist absurd*

¹¹³ Vgl. *ebd.*, Fußnote 112

¹¹⁴ Landeshauptstadt München (2020): *Bericht zur Wohnungssituation in München von 2018-2019*

¹¹⁵ Landeshauptstadt München (2022): *Bericht zu Wohnungsmarktdaten München 2021*

¹¹⁶ Münchner Mieterverein e.V. (2022): *Das Mietrechtsanpassungsgesetz*

¹¹⁷ Münchner Mieterverein e.V. (2019): *Mietpreisbremse*

3.2.2 Exkurs: Die Mietpreisbremse

Nachdem Rückschlag aufgrund eines Formfehlers, wurde die Verordnung zur Mietpreisbremse zum 1. April 2020 neuerlassen. „Damit werden die Länder erneut befristet für fünf Jahre ermächtigt, ein oder mehrere Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zur Anwendung der Mietpreisbremse durch Rechtsverordnung zu bestimmen.“¹¹⁸ Weiters besagt die Verordnung, dass bei zu viel gezahlter Miete eine Rückzahlung eingefordert werden kann: Dies ist dann möglich, wenn die zulässige Miete zu Mietbeginn überschritten wurde, was folgendes bedeutet: Bei einer Vermietung darf die Miete laut Verordnung zu Beginn des Mietverhältnisses nur noch höchstens 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.¹¹⁹ Sofern es sich beim Mietobjekt um eine möblierte Wohnung handelt, kann hierzu ein Aufschlag (= Möbelmiete) vorgenommen werden.¹²⁰ Die Mietpreisbremse greift allerdings nur bei Verträgen, welche ab dem 07.08.2019 abgeschlossen wurden (Ausnahmen sind Wohnungen nachdem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurden).¹²¹ Weiters gibt es folgende Regelungen für eine Mietpreisbremse:¹²²

- Die Mietpreisbremse findet bei Staffilverträgen Anwendung (dies gilt für sämtlich vereinbarte Staffeln).
- Die Mietpreisbremse greift nicht, sofern der vorherige Mieter bereits eine überhöhte Miete bezahlt hat. Der Vermieter kann diese grundsätzlich vom nächsten Mieter verlangen.
- Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurden, dies betrifft insbesondere Neubauwohnungen und Vermietungen, bei welchen eine umfassende Modernisierung stattgefunden hat.
- Sofern in den letzten drei Jahren vor der Wiedervermietung eine Modernisierung stattgefunden hat, darf die ortsübliche Vergleichsmiete grundsätzlich um den Betrag einer entsprechenden Modernisierungsmieterhöhung überschritten werden.

¹¹⁸ Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2020): *Bericht zur Wohnungssituation in München von 2018-2019*, Seite 10, Spalte 3

¹¹⁹ Münchner Mieterverein e.V. (2022): *Neues zur Mietpreisbremse*

¹²⁰ Vgl. *ebd.*, Fußnote 119

¹²¹ Vgl. *ebd.*, Fußnote 119

¹²² Vgl. *ebd.*, Fußnote 119

- Seit 01.01.2019 ist bundesweit geregelt, dass der Vermieter vor Vertragsabschluss unaufgefordert und schriftlich darüber zu informieren hat, ob eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt. Kommt er dieser Aufforderung nicht nach, so kann sich der Vermieter zwei Jahre nicht auf diese Ausnahme berufen, sodass ein Mietkürzungsrecht besteht.

Durch das Inkrafttreten der Mietpreisbremse wird sich eine Verbesserung der Situation beim Wohnen und Bauen erhofft. Ob diese „Entlastung“ tatsächlich Wirkung hat, wird sich erst zeigen, denn eines soll zum Abschluss noch erwähnt werden: Nach wie vor fehlt es der gesetzlichen Regelung aber an Folgendem: *„Vermieter die sich nicht an das Gesetz halten, haben keine Strafen zu befürchten. Denn eine Überprüfung durch Behörden oder gar Sanktionen, z.B. Bußgelder für überhöhte Mieten, sieht das neue Gesetz nicht vor. Es ist also gesetzlich zu regeln, dass der Vermieter überhöhte Mieten rückwirkend bis zum Beginn des Mietverhältnisses zurückzuzahlen hat.“*¹²³

3.2.3 Wohnungsnachfrage

In München lebten Ende 2021 rund 1,562 Millionen Menschen in 833.926 Haushalten.¹²⁴ 75% davon lebten in Mietwohnungen und 25 % lebten im Eigentum (siehe Seite 27).

¹²³ Münchner Mieterverein e.V. (2022): *Neues zur Mietpreisbremse, letzter Absatz*

¹²⁴ Landeshauptstadt München; Kreisverwaltungsreferat (2022): *Privathaushalte am 31.12.2021*

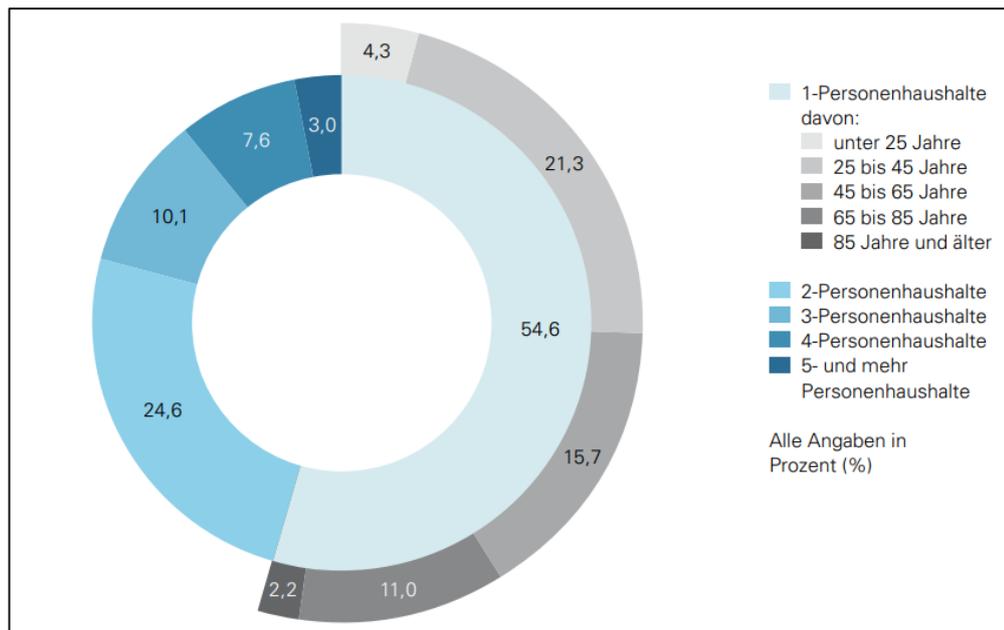


Abbildung 14 Privathaushalte nach Haushaltsgröße in München (Landeshauptstadt München 2021)¹²⁵

Anhand der Grafik (siehe *Abbildung 14*) ist zu erkennen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße 1,8 Personen betrug. Rund 80% der Münchner Haushalte lebten allein oder zu zweit. Den höchsten Anteil, somit 21,3% hatte die Gruppe der 25- bis 45-Jährigen. Den geringsten Anteil bildet die Gruppe der 85-Jährigen und Älteren, nämlich 2,2%. Abschließend kann gesagt werden, dass die Anzahl der Einpersonenhaushalte in München knapp über der Hälfte liegt.

Die COVID-19 Krise hat auch vor München keinen Halt gemacht: Die Mieten steigen trotz Pandemie weiter an.¹²⁶ Es zeichnet sich ein ähnliches Bild wie in Wien ab: Der Trend zum Homeoffice wird auch weiterhin bestehen bleiben, was bedeutet, dass auch in München der Wunsch nach mehr intelligenten Grundrissen gegeben ist. Im Frühjahrsbericht 2021 des Marktforschungsinstituts der Maklervereinigung IVD wurde veröffentlicht, dass nicht nur die Raumaufteilung für das Homeoffice und Homeschooling gegeben sein muss, sondern, dass auch die Erreichbarkeit somit die Infrastruktur einen wichtigen Parameter darstellt. Weiters besteht auch der Wunsch nach mehr Freiflächen wie beispielsweise einem Balkon, einer Terrasse, einer Loggia oder sogar nach einem Garten.¹²⁷ Die Frage ist jedoch dieselbe: Ist der gewünschte Wohnraum überhaupt noch leistbar für mich? Frühjahr 2011: Die Mieten in

¹²⁵ Landeshauptstadt München (2021): *Bericht zu Wohnungsmarktdaten München 2021*

¹²⁶ Süddeutsche Zeitung, Artikel vom 29.06.2021: *Mieten steigen auch in der Corona-Pandemie*

¹²⁷ Vgl. *ebd.*, Fußnote 126

Altbauwohnungen sind um 38%, in Bestandswohnungen um 42% und in Neubauwohnungen um 49% gestiegen.¹²⁸ Diese veränderten Parameter der Wohnungsnachfrage und der stetigen Preissteigerungen stellen auch eine große Herausforderung an den Münchner Immobilienmarkt dar, da sich die Anforderungen an den Wohnraum und der damit verbundenen Möglichkeit von Homeoffice richten, aber auch die Nachfrage nach mehr Freiflächen gegeben ist.

3.3 Exkurs: Leerstandsquote

In Wien gibt es so gut wie keine Aufzeichnungen über den Leerstand bei Wohnimmobilien. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen wird in Wien auf 35.000 geschätzt.¹²⁹ Diese Zahl geht aus einer Erhebung der Stadt Wien aus dem Jahr 2015 hervor. Dieses Rechenmodell basiert auf dem Wiener Bevölkerungsregister (WBR), welches die Wiener Wohnbauforschung (Magistratsabteilung 50) eigens für diese Erhebung entwickelte. Anhand dessen konnte auch die Leerstandsdauer ermittelt werden: Im Durchschnitt stehen 10.000 Wohnungen länger als 2,5 Jahre leer. Nimmt man hier den gesamten Wohnungsbestand in Betracht, so machen die 10.000 leerstehenden Wohnungen lediglich 1% vom Bestand aus. Die restlichen 25.000 Leerstände sind Wohnungen, welche am Markt „aktiv“ sind. Der prozentuelle Anteil dieser 25.000 Leerstände beträgt in etwa 2,5% des gesamten Bestandes. Im internationalen Vergleich sind in etwa 2 bis 4% als üblich zu betrachten. Der Wohnungsbestand in Wien beträgt in etwa 920.000 Wohnungen.

¹²⁸ Süddeutsche Zeitung, Artikel vom 29.06.2021: *Mieten steigen auch in der Corona-Pandemie*

¹²⁹ ORF Wien, Artikel vom 27.08.2015: *Stadt: 35.000 Wohnungen stehen leer*

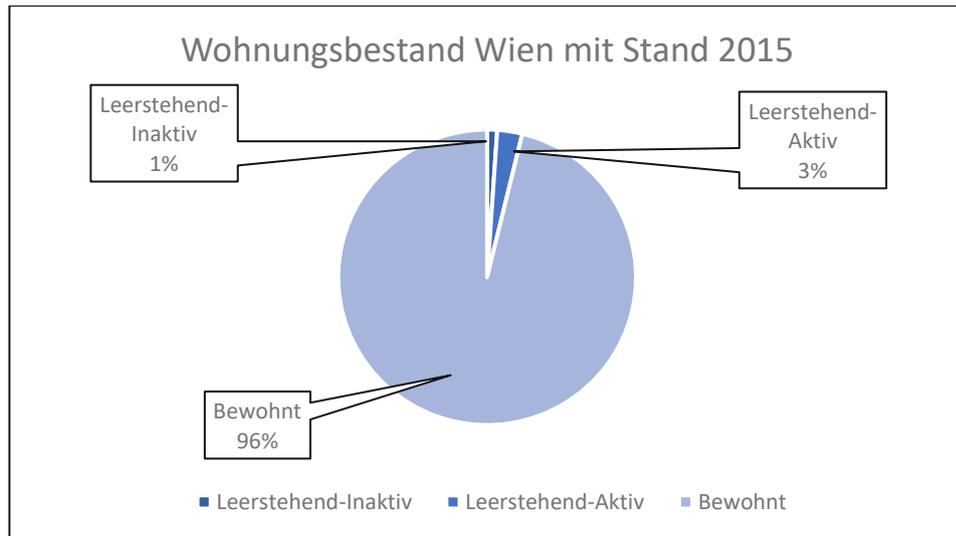


Abbildung 15 Wohnungsbestand in Wien mit geschätzter Leerstandsquote¹³⁰ (eigene Darstellung)

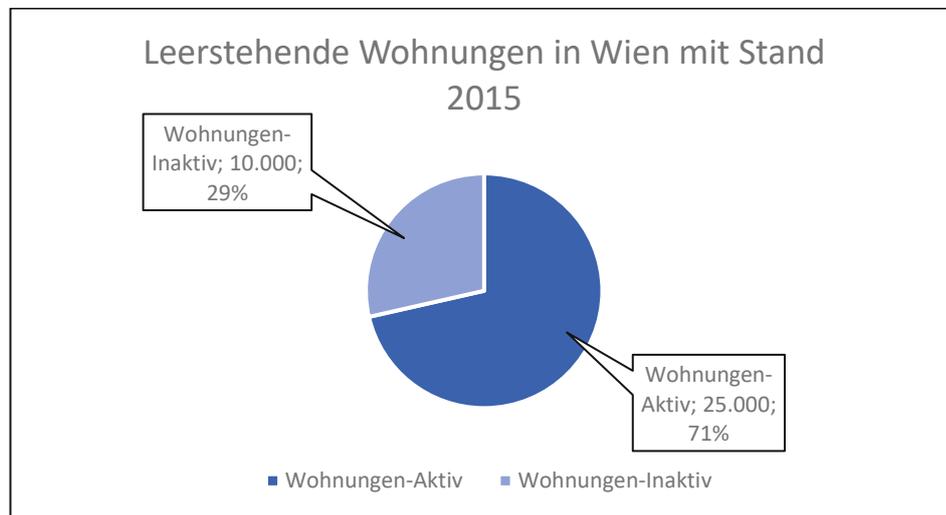


Abbildung 16 Geschätzte Leerstandsquote in Wien¹³¹ (eigene Darstellung)

Mit einer Leerstandsquote von ca. 1% liegt Wien damit noch im üblichen Durchschnitt. Die Mietervereinigung fordert eine Meldepflicht der Leerstände. Wie genau die Leerstandsquote gemessen werden soll, darüber ist man sich noch uneinig. Eine Überlegung war es, den Leerstand anhand des Stromzählers zu eruieren. Diese Möglichkeit ist aufgrund des Datenschutzgesetzes aber nicht möglich. Auch wäre dies aufgrund von oftmals zusammengelegten Wohnungen, welche somit auch mehrere Stromzähler haben, nicht sinnvoll. In manchen Häusern ist der Stromzähler auch keiner Wohnung zugeordnet und berechnet den Verbrauch des Stiegenhauses mit.

¹³⁰ APA-OTS Pressemitteilung, Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig vom 27.08.2015: *Die Ergebnisse der Wohnungsleerstands-Erhebung in Wien*

¹³¹ Wiener Zeitung, Artikel vom 24.09.2021: *Schreckgespenst Leerstand*

Weitere Gründe für „verlorenen“ Wohnraum sind unter anderem., dass viele ältere Personen ihre Wohnung als Anlage für die Kinder oder Enkelkinder brach liegen lassen. Es soll auch vorkommen, dass Personen eine Wohnung, beispielsweise in Wien, als Zweitwohnung besitzen, da man nach dem Besuch des Theaters in den eigenen vier Wänden verweilen möchte. Einige Wohnungen werden auch für touristische Zwecke verwendet wie beispielsweise die Kurzzeitvermietung mittels Airbnb. Diese Faktoren tragen auch zur Leerstandsquote bei. Oftmals weiß der eine oder andere auch einfach noch nicht, was mit der Wohnung in weiterer Folge passieren soll. Aus diesem Grund wird über das Thema Leerstandsabgabe debattiert. In den Bundesländern Steiermark, Salzburg und Tirol wurde die Leerstandsabgabe bereits beschlossen.¹³² In Salzburg und Tirol müssen die Eigentümer den Leerstand selbst melden.

In Wien hingegen sieht man eine Leerstandsabgabe als nicht wirklich sinnvoll: *„Musil bezweifelt, dass eine Steuer auf Leerstand in Wien sinnvoll wäre. „Ihre Umsetzung wäre schwierig, ihre Wirkung marginal“, sagt er. „Die Mieten steigen wegen der hohen Bodenpreise und Baukosten, dem starken Zuzug nach Wien, weil privat zu viel im oberen Preissegment gebaut wird. Über diese Probleme sollten wir reden. Auch über die zunehmende Diskrepanz zwischen stagnierenden Löhnen und steigenden Mieten. Leerstand ist in der Mietfrage in Wahrheit eine Randnotiz.“*¹³³

In München hingegen gibt es über den Leerstand mehr Aufzeichnungen. Über die Jahre von 2001 bis 2020 ist die Leerstandsquote in München gesunken. Dies geht aus einer Erhebung von empirica und der CBRE Group (CBRE-empirica-Leerstandsindex) hervor.

¹³² Wiener Zeitung, Artikel vom 06.07.2022: *Salzburg und Tirol beschließen Leerstandsabgabe*

¹³³ Wiener Zeitung, Artikel vom 24.09.2021: *Schreckgespenst Leerstand*

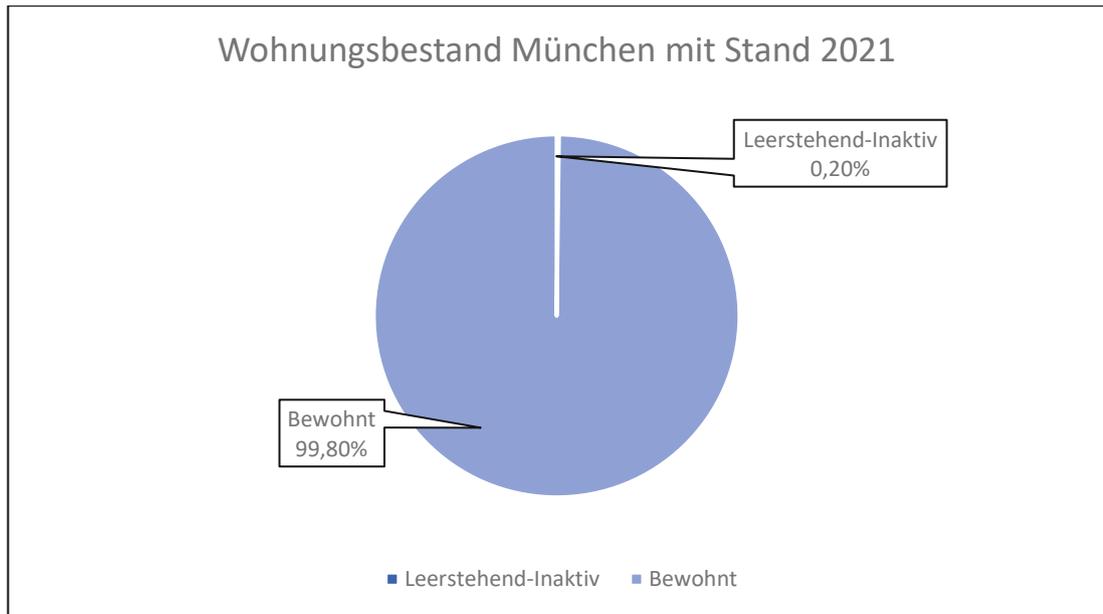


Abbildung 17 Wohnungsbestand in München mit geschätzter Leerstandsquote¹³⁴ (eigene Darstellung)

Mit einem Wohnungsbestand von in etwa 815.000 Wohnungen beträgt die Leerstandsquote in München ca. 0,2%. Das sind gesamt gesehen 3,8% weniger Leerstehungen als in Wien. Ein Grund dafür könnte das Verbot der Zweckentfremdung sein. Auf dieses wird auf Seite 39 noch näher eingegangen.

¹³⁴ statista.com, empirica; CBRE Group (CBRE-empirica-Leerstandsindex 2022): *Leerstandsquote von Wohnungen in München von 2001 bis 2020*

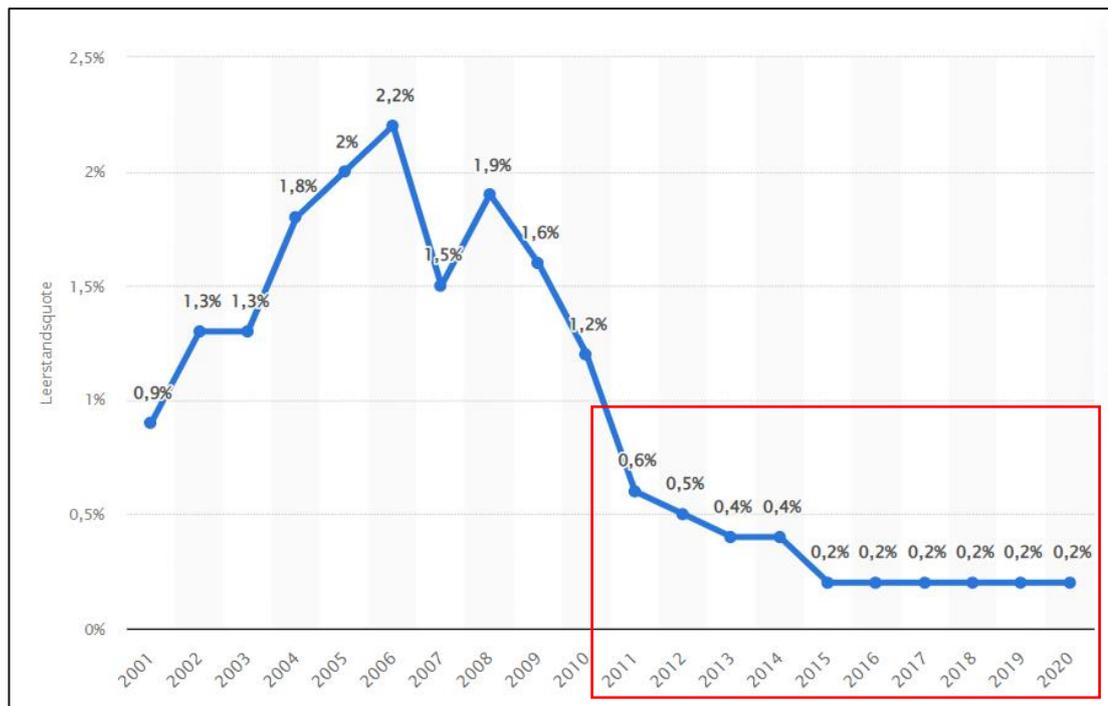


Abbildung 18 Leerstandsquote von Wohnungen in München von 2011 bis 2020¹³⁵ (Statista 2021)
Messaufzeichnungen sind nur bis zum Jahr 2020 vorhanden

Da der Wohnraum in München knapp ist, hat die Landeshauptstadt München am 28.07.2021 die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) erlassen. Diese Verordnung tritt in Kraft, wenn eine Zweckentfremdung vorliegt. Eine Wohnraumzweckentfremdung liegt dann vor:

§ 4 Zweckentfremdung¹³⁶

(1) *Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch die*den Verfügungsberechtigte*n und/oder die*den Mieter*in anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere dann vor, wenn der Wohnraum*

1. *zu mehr als 50 v. H. der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,*

¹³⁵statista.com, empirica; CBRE Group (CBRE-empirica-Leerstandsindex 2022): *Leerstandsquote von Wohnungen in München von 2001 bis 2020*

¹³⁶ Landeshauptstadt München, Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) §4 (1)

2. *baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,*
3. *mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,*
4. *länger als drei Monate leer steht,*
5. *beseitigt wird (Abbruch).*

In München darf Wohnraum nur mit einer Genehmigung zweckentfremdet werden.

Abschließend kann folgendes für Wien und München gesagt werden:

Wien

Der Wohnungsbestand in Wien beträgt insgesamt ca. 920.000. Davon stehen geschätzt weise 35.000 Wohnungen leer. Von den 35.000 leerstehenden Wohnungen sind im Durchschnitt 10.000 Wohnungen länger als 2,5 Jahre leer. Üblicherweise erachtet man im internationalen Vergleich eine Leerstandsquote von 2 bis 4% als normal. In Österreich liegt die Leerstandsquote bei knapp 2,5%.

München

Der Wohnungsbestand in München beträgt insgesamt ca. 815.000. Davon stehen geschätzt weise 1.630 Wohnungen leer. In München liegt die Leerstandsquote bei knapp 0,2%.

Allgemeines zum Thema Leerstand

Um gegen den Leerstand vorzugehen, möchte die Stadt Wien eine Leerstandsabgabe einführen. Dieses Modell ist bereits in einigen anderen Bundesländern, wie Steiermark, Salzburg und Tirol, eingeführt worden. In Wien ist dieses Modell allerdings noch umstritten und ein vielseitig diskutiertes Thema. In München wurde im Juli 2021 eine Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) erlassen (siehe *Seite 39*).

3.3.1 Auswertung und Gegenüberstellung Wien vs. München

Aufgrund der ausführlichen Rechercharbeiten zu unter anderem den Mietpreisen, Mietpreisentwicklungen, Bevölkerungsentwicklungen in Wien und München, kann nun zusammengefasst folgende Gegenüberstellung dargestellt werden:

Kategorie	Wien	München
Gesamtfläche	414,90 km ²	310,71 km ²
Mietenanstieg im Zehnjahresvergleich (2011-2021)	33%	88%
Bevölkerung (2021)	1.920.949	1.562.128
Bevölkerungswachstum im Zehnjahresdurchschnitt (2011-2021)	12,8%	10,7%
Anteil Wohnform Miete (2021)	77,2%	75% ¹³⁷
Anteil Wohnform Eigentum (2021)	19,3%*	25% ¹³⁸
Anteil Einpersonenhaushalte (2021)	44%	80%
Ø Mietpreis pro m ² (2021)	€ 5,36	€ 21,92
Mietendeckelung	MRG	MietAnpG ¹³⁹
Leerstandsquote	2,5%	0,2%

*Bei den übrigen 3,5 % handelt es sich um Genossenschaftswohnungen. Bei den oben angeführten Zahlen handelt es sich um die bereits recherchierten Zahlen aus der vorliegenden Arbeit.

Tabelle 2 Gegenüberstellung Wien und München (eigene Darstellung)

Anhand der Aufstellung (siehe *Tabelle 2*) ist zu erkennen, dass Wien und München keinen großen Unterschied in Bezug auf die Flächenaufstellung haben. Der Unterschied beträgt rund 100 km². Bei dem Anstieg der Mieten im Zehnjahresdurchschnitt, ist bereits zwischen Wien und München eine eklatante Differenz zu erkennen: Diese beträgt nämlich im Zehnjahresvergleich, von 2011 bis 2021, 55%. Bei der Bevölkerungszahl liegt Wien deutlich mit 1.920.949 Millionen Einwohnern vor München. Zum Vergleich: München hat eine Bevölkerungszahl von 1.562.128 Millionen Menschen. Das Bevölkerungswachstum beträgt in Wien, von 2011 bis 2021, 12,8%. In München beträgt dieses, über denselben Zeitraum gerechnet, 10,7%. Die Differenz liegt hier lediglich bei 2,1%. Im Jahr 2040 wird für München eine Bevölkerungsanzahl von ca. 1,8 Millionen Einwohner prognostiziert.¹⁴⁰ In Wien soll, laut einer Studie der Wiener Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2018, die zwei Millionen Grenze im Jahr 2027 überschritten werden.¹⁴¹ Interessant sind

¹³⁷ Landeshauptstadt München (2020): *Bericht zur Wohnungssituation in München*, S. 26

¹³⁸ Vgl. *ebd.*, Fußnote 137

¹³⁹ MietAnpG: Mietrechtsanpassungsgesetz in Deutschland

¹⁴⁰ Landeshauptstadt München; Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2021): *Demografiebericht München Bevölkerungsprognose 2019 bis 2040*

¹⁴¹ Stadt Wien; Wien 1x1 (2022): *Wien wächst wieder etwas stärker: Bevölkerungsentwicklung 2021*

auch die Vergleiche der jeweiligen prozentuellen Anteile zwischen den Wohnformen Miete und Eigentum:

Wien: Wohnform Miete: 77,2% | Wohnform Eigentum: 19,3% (bei den restlichen 3,5 % handelt es sich um Genossenschaftswohnungen)

München: Wohnform Miete: 75% | Wohnform Eigentum: 25%¹⁴²

Bei der Wohnform Miete unterscheiden sich Wien und München lediglich um 2,2%. Bei der Wohnform Eigentum liegt der Unterschied bei 5,7%. Der Anteil an Einpersonenhaushalten in Wien beläuft sich auf 40% und in München auf 80%. Die Differenz liegt hier bei 40%. Auch hinsichtlich der Mietendeckelung gibt es sowohl in Wien als auch in München Gesetze und Verordnungen. In Wien gibt es das MRG, welches sich in folgende Teilbereiche untergliedert:

- Vollanwendungsbereich
- Teilanwendungsbereich
- Vollaussnahmen im Mietrechtsgesetz

Im Kapitel 3.1.3 *Exkurs: Das Mietrechtsgesetz* wurde bereits ausführlich auf die einzelnen Anwendungsbereiche eingegangen. In München gibt es als Pendant dazu das Mietrechtsanpassungsgesetz bzw. die Mietpreisbremse. Auch hierzu gibt es unter Kapitel 3.2.2 *Exkurs: Die Mietpreisbremse* eine ausführliche Beschreibung wie dieses System funktioniert.

Einen großen Unterschied gibt es auch bei den Durchschnittsmieten pro m²:

Wien: € 5,36 pro m²

München: € 21,92 pro m²

Die Differenz bei den Mieten zwischen Wien und München beträgt eklatante € 16,56.

¹⁴² Landeshauptstadt München (2020): *Bericht zur Wohnungssituation in München*, S. 26

3.3.2 Veränderung Durchschnittsmieten in Wien im Zehnjahresvergleich

In den letzten zehn Jahren sind die Wohnungsmieten stärker als die Inflation gestiegen. Der prozentuelle Anstieg der Wohnungsmieten über die Jahre von 2011 bis 2021 liegt bei ca. 33%. Gemessen wurde dies anhand des Verbrauchpreisindexes.

Nachstehend wurde nun folgendes für Wien recherchiert:

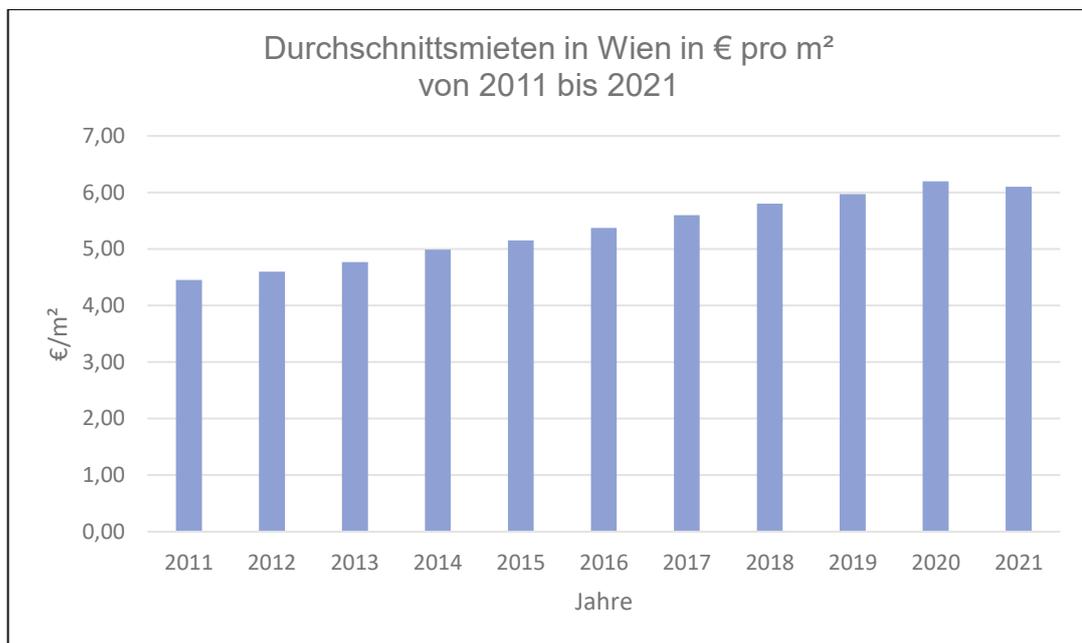


Abbildung 19 Durchschnittsmieten Wien von 2011 bis 2021¹⁴³ (eigene Darstellung)

Anhang der Grafik (siehe *Abbildung 19*) ist zu erkennen, dass die Mieten über die Jahre 2011 bis 2021 stetig gestiegen sind. Im Jahr 2021 ist die Miete zum Vorjahr um ca. 1,6% gesunken.

3.3.3 Veränderung Durchschnittsmieten in München im Zehnjahresvergleich

Der prozentuelle Anstieg der Wohnungsmieten über die Jahre von 2011 bis 2021 liegt bei ca. 88%. Gemessen wurde dies anhand des Verbrauchpreisindexes.

¹⁴³ Statistik Austria (2022): *So stark sind die Mieten in Österreich gestiegen*

Nachstehend wurde nun folgendes für München recherchiert:

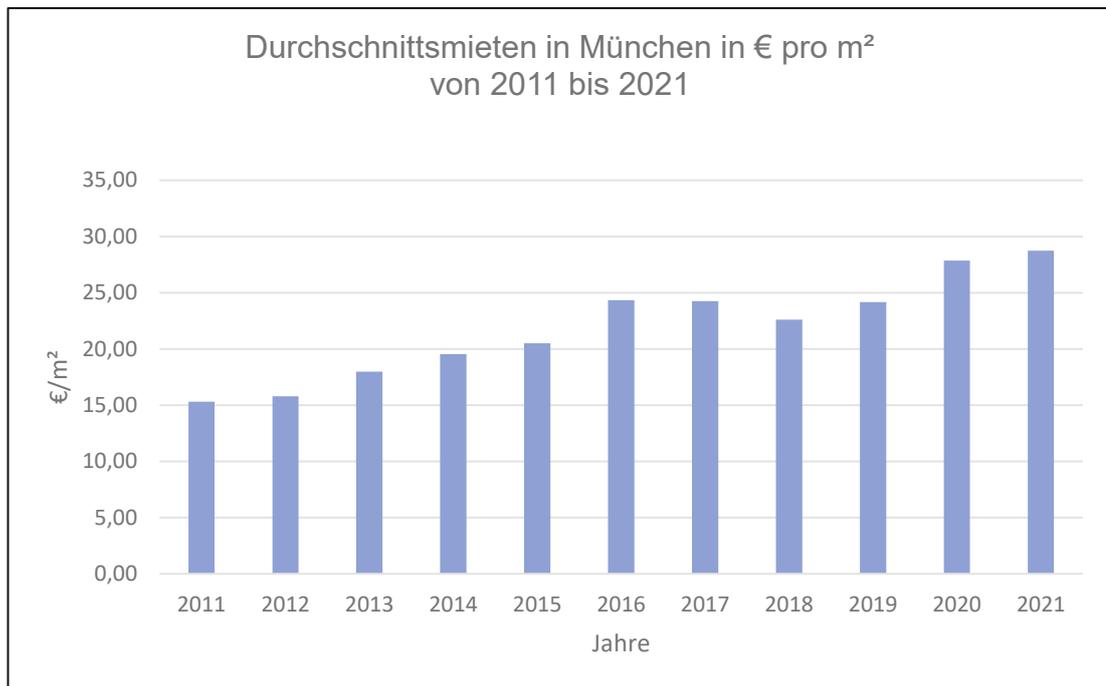


Abbildung 20 Durchschnittsmieten München von 2011 bis 2021¹⁴⁴ (eigene Darstellung)

Anhang der Grafik (siehe *Abbildung 20*) ist zu erkennen, dass die Mieten über die Jahre 2011 bis 2021 sowohl gestiegen als auch gesunken sind. Im Jahr 2021 ist die Miete zum Vorjahr um ca. 3% gestiegen.

3.3.4 Mietpreisentwicklungen in Wien und München im Zehnjahresvergleich

Aufgrund unterschiedlicher Einflussfaktoren wie z.B. Zinslandschaft, Inflation oder auch Bevölkerungsentwicklung, steigen die Mietpreise jährlich an. Ist die Inflation im Jahr 2021 in Österreich und Deutschland im Durchschnitt bei – 0,6% gelegen, liegt diese aktuell in Österreich bei + 8,7% und in Deutschland bei + 7,6%.¹⁴⁵ Das ist damit die höchste Teuerungsrate seit 47 Jahren. Zuletzt gab es in Österreich eine solche Teuerungsrate im Jahr 1975. Die Preise für Wohnung, Wasser und Energie sind damit im Durchschnitt um +10,3% angehoben worden. Nicht nur beim Wohnen und beim

¹⁴⁴ wohnungsbörse.net (08/2022): *Entwicklung des Wohnungsmarktes und aktuelle Mietpreise in München*

¹⁴⁵ WKO (07/2022): *Zinsentwicklung*

Verbrauch von Wasser und Energie sind die Preissteigerungen merklich gestiegen: Dies betrifft vor allem auch Nahrungsmittel, Treibstoff oder auch Bewirtungsdienstleistungen wie z.B. die Gastronomie.¹⁴⁶ Allgemein kann gesagt werden, dass die Preistreiber allen voran Treibstoff, Nahrungsmittel, Haushaltsenergie und Restaurants sind. In München zeichnet sich ein sehr ähnliches Bild ab: Die Inflationsrate beträgt in Deutschland aktuell +7,5%. Den Höchststand gab es im Mai 2022: In diesem Monat lag die Inflationsrate auf einem Rekordniveau von +7,9%. *„Verantwortlich dafür sind unter anderem Basiseffekte, die auf die coronabedingte Senkung der Mehrwertsteuer in der zweiten Jahreshälfte 2020 und den damit einhergehenden sinkenden Preisen bei vielen Gütern zurückzuführen sind.“*¹⁴⁷

Ein weiterer Grund für die hohe Inflationsrate sind unter anderem auch der Anstieg von Mineralölprodukten und anderer energieerzeugender Rohstoffe, was unter anderem auch dazu geführt hat, dass die Baukosten bzw. der Baukostenindex ebenfalls angestiegen sind.¹⁴⁸ Diese Entwicklungen werden unter anderem auch durch den Konflikt in der Ukraine verstärkt.

Im Zehnjahresvergleich kann nun folgende prozentuelle Veränderungsrate der Mieten beobachten werden:

In Wien sind die Wohnungsmieten im Zehnjahresdurchschnitt von 2011 bis 2021 um ca. 33% gestiegen hingegen in München ein Anstieg im selben Zeitraum von ca. 88% beobachtet werden konnte. Während man in Wien im Jahr 2021 im Durchschnitt € 5,36 pro Quadratmeter gezahlt hat, waren es in München im Jahr 2021 im Durchschnitt € 21,92 pro Quadratmeter.

¹⁴⁶ Statistik Austria (07/2022): *Inflation im Juni 2022 auf 8,7% gestiegen*

¹⁴⁷ Statistisches Bundesamt: (07/2022): *Inflationsrate in Deutschland von Juni 2021 bis Juli 2022*

¹⁴⁸ Kurier (04/2022): *Wieder kräftiger Anstieg bei den Baukosten*

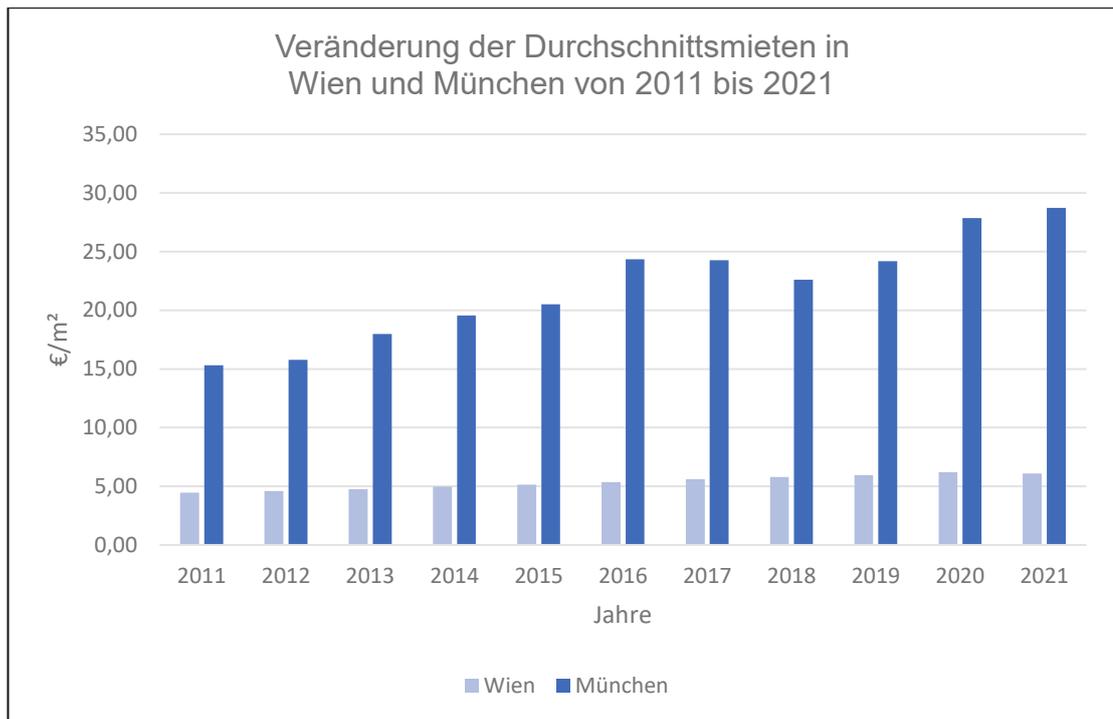


Abbildung 21 Veränderungsrate der Durchschnittsmieten in Wien und München von 2011 bis 2021¹⁴⁹
(eigene Darstellung)

Anhand der Grafik (siehe *Abbildung 21*) ist zu erkennen, dass die Mieten in Wien über die Jahre 2011 bis 2021 hinweg stetig gestiegen sind. In München schwankt das Ergebnis etwas: Während von 2011 bis 2015 ebenfalls ein stetiger Anstieg beobachtet werden kann, gab es im Jahr 2016 einen rasanten Anstieg der Mieten. In den Folgejahren 2017 und 2018 sind die Mieten wieder etwas abgesunken. Der Anstieg erfolgte erst wieder mit 2019 und blieb zuletzt im Jahr 2021 weiter auf Anstieg.

3.3.5 Zinslandschaft und Inflation

Zinsen

Vermutlich ist die Definition von Zinsen bekannt: Zinsen bezahlt man entweder auf Kredite oder man erhält Zinsen für angelegtes Kapital: Werden Zinsen etwa für einen Kredit gezahlt, so sind Zinsen der Geldbetrag, welcher ein Schuldner für ein geliehenes Kapital bezahlt, werden Zinsen jedoch ausbezahlt, so können diese entweder gewinnbringend oder auch zu Verlusten beim angelegten Kapital führen.¹⁵⁰ Die Höhe der Zinsen wird in Prozent gemessen und bezieht sich immer auf einen

¹⁴⁹ Bei den angeführten Zahlen handelt es sich um die bereits recherchierten Zahlen aus der vorliegenden Arbeit.

¹⁵⁰ Zinsland (2019): *Zinsen*

festen Zeitraum. In Europa ist der Leitzins der wichtigste Zins für die EZB,¹⁵¹ da dieser Einfluss auf die gesamte Geldpolitik in Europa nimmt. Am Markt gibt es eine Vielzahl von unterschiedlichsten Kreditformen. Die häufigste Kreditart bei Immobilienfinanzierungen ist der 3-Monats-EURIBOR).¹⁵² Dieser Zinssatz ist jener, zu dem sich Banken kurzfristig untereinander, bis zu zwölf Monate, Geld leihen. Der EURIBOR wird täglich von repräsentativen Referenzbanken aus der europäischen Währungsunion ermittelt und um elf Uhr MEZ¹⁵³ auf Reuters veröffentlicht.¹⁵⁴ Nachstehend soll die Veränderung zwischen dem 3-Monats-EURIBOR und dem Leitzins grafisch dargestellt werden:

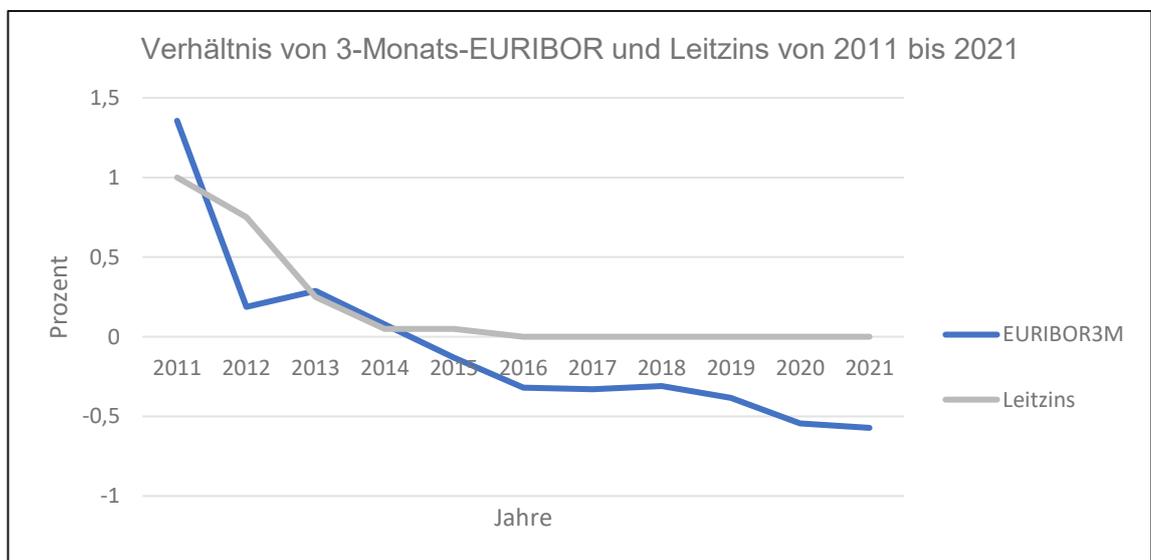


Abbildung 22 Verhältnis 3-Monats-EURIBOR zu Leitzins von 2011 bis 2021¹⁵⁵ (eigene Darstellung)

Zu beobachten ist, dass der Leitzins im Jahr 2011 bei 1,000% gelegen ist und der 3-Monats-EURIBOR bei 1,356%. In den darauffolgenden Jahren sinken der Leitzins sowie der 3-Monats-EURIBOR kontinuierlich. Im Jahr 2015 war der 3-Monats-EURIBOR das erste Mal negativ. Den Tiefststand erreichte er im Jahr 2021: Nämlich – 0,572%. Der Leitzins war von 2016 bis 2021 bei 0,000%.

¹⁵¹ EZB: Europäische Zentralbank

¹⁵² EURIBOR: Euro Interbank Offered Rate

¹⁵³ MEZ: Mitteleuropäische Zeit

¹⁵⁴ Raiffeisenbank (2022): *Was ist der EURIBOR?*

¹⁵⁵ Österreichische Nationalbank (2022); Euriborrates (2022)

Zinsarten

Da es eine breitgefächerte Zinslandschaft mit unterschiedlichen Zinsarten gibt, entstehen dadurch Unterschiede: Denn nicht jeder Zins ist gleich Zins. Die wichtigsten Zinsarten sind folgende:

Leitzins

Der Leitzins ist ein sogenannter Referenzzins, welcher von den jeweiligen Notenbanken festgelegt wird: In Europa orientiert sich alles an den Leitzins der EZB.¹⁵⁶ Durch diese Geldpolitik kann in ganz Europa die Kreditaufnahme bewusst gebremst oder angetrieben werden. Die Zinssätze werden von der EZB täglich neu errechnet, allerdings müssen sich die Kreditinstitute nicht an den Leitzins halten, sondern haben die Möglichkeit, einen eigenen Zinssatz zu bestimmen.¹⁵⁷

Soll-/Habenzins

Dieser Sollzins, oder auch als Nominalzins oder Nettozinssatz bekannt, gibt an, wie hoch ein Darlehen verzinst wird.¹⁵⁸ Die Höhe des Sollzinses hängt von folgenden Faktoren ab: Kreditsumme, Bonität, Laufzeit und dem Leitzins der EZB (Nebengebühren können ebenfalls anfallen und hinzukommen).¹⁵⁹

Effektivzinssatz

Bei diesem Zinssatz sind bereits alle Nebenkosten enthalten. Dieser Zinssatz zeigt an, wie viel ein Kredit im Jahr tatsächlich kostet.¹⁶⁰

Inflation

Die Inflation beschreibt den stetigen Anstieg des Preisniveaus einer Volkswirtschaft. Der Wert des Geldes sinkt bei der Inflation, das bedeutet, dass man sich für den gleichen Geldbetrag weniger kaufen kann. Die Deflation ist das Gegenteil von Inflation, hier steigt der Geldwert an.¹⁶¹ Die Inflation kann verschiedene Ursachen haben: Zum einen kann es zur Inflation kommen, wenn die Zentralbank die Liquidität auf dem Markt erhöhen möchte, was bedeutet, dass dadurch mehr Geld ausgegeben

¹⁵⁶ Zinsland (2022): *Zinsen*

¹⁵⁷ Vgl. *ebd.*, Fußnote 156

¹⁵⁸ Vgl. *ebd.*, Fußnote 156

¹⁵⁹ Vgl. *ebd.*, Fußnote 156

¹⁶⁰ Vgl. *ebd.*, Fußnote 156

¹⁶¹ Exporo (2022): *Inflation*

werden kann und sich die Nachfrage auch dementsprechend erhöht. Dies wiederum führt zu einem Preisanstieg, da sich die im Umlauf befindliche Geldmenge schneller als die vorhandenen Güter vermehrt. Dies hat zur Ursache, dass die Nachfrage höher als das Angebot ist. Eine weitere mögliche Ursache sind Erhöhungen der Produktionskosten, wie zum Beispiel Lohnsteigerungen oder steigende Rohstoffpreise. Unternehmen möchten nach wie vor Gewinne erwirtschaften, somit müssen diese ihre Preise erhöhen, was zur Folge hat, dass der Wert des Geldes sinkt.¹⁶²

Vorteile der Inflation

Die Notenbanken können Einfluss auf die Inflation ausüben, indem sie den Leitzins erhöhen. Dies führt dazu, dass die Kreditvergabe unattraktiver und das Geld zeitgleich knapper wird. Die Knappheit wiederum führt zu einem steigenden Geldwert und niedriger Inflation. Die Politik ist teilweise in der Lage die Inflation zu steuern, indem beispielsweise Steuern oder Preis- und Gehaltsbindungen verändert beziehungsweise festgelegt werden.¹⁶³

Nachteile der Inflation

Besonders für Sparanleger ist die Inflation ein Nachteil, da die Sparanlagen der Geldentwertung unterliegen. *Aber auch für Arbeitnehmer bedeutet eine starke Inflation viele Nachteile, weil die Kaufkraft ihres Lohnes abnimmt und der Lohn in der Regel nicht direkt der Inflation angepasst wird. Zudem entstehen Nachteile für Gläubiger. Denn der reale Wert der Darlehen mindert sich, wenn das Geld an Wert verliert.*¹⁶⁴

Messung der Inflation

Die Inflation wird mit Hilfe eines sogenannten „Einkaufswagen“ gemessen. In diesem „Einkaufswagen“ befinden sich ausgewählte Waren und Dienstleistungen, die innerhalb eines Jahres von einem Durchschnittshaushalt konsumiert werden. Häufig ändern sich die Preise von Jahr zu Jahr, sodass die Preise des „Einkaufswagens“ eines Jahres, mit dem vorherigen Jahr verglichen wird und die Inflationsrate errechnet kann.¹⁶⁵

¹⁶² Exporo (2022): *Inflation*

¹⁶³ *Vgl. ebd., Fußnote 162*

¹⁶⁴ *Vgl. ebd., Fußnote 162*

¹⁶⁵ *Vgl. ebd., Fußnote 162*

Nachstehend soll die Veränderung der Inflation zwischen Österreich und Deutschland anhand einer Grafik dargestellt werden:

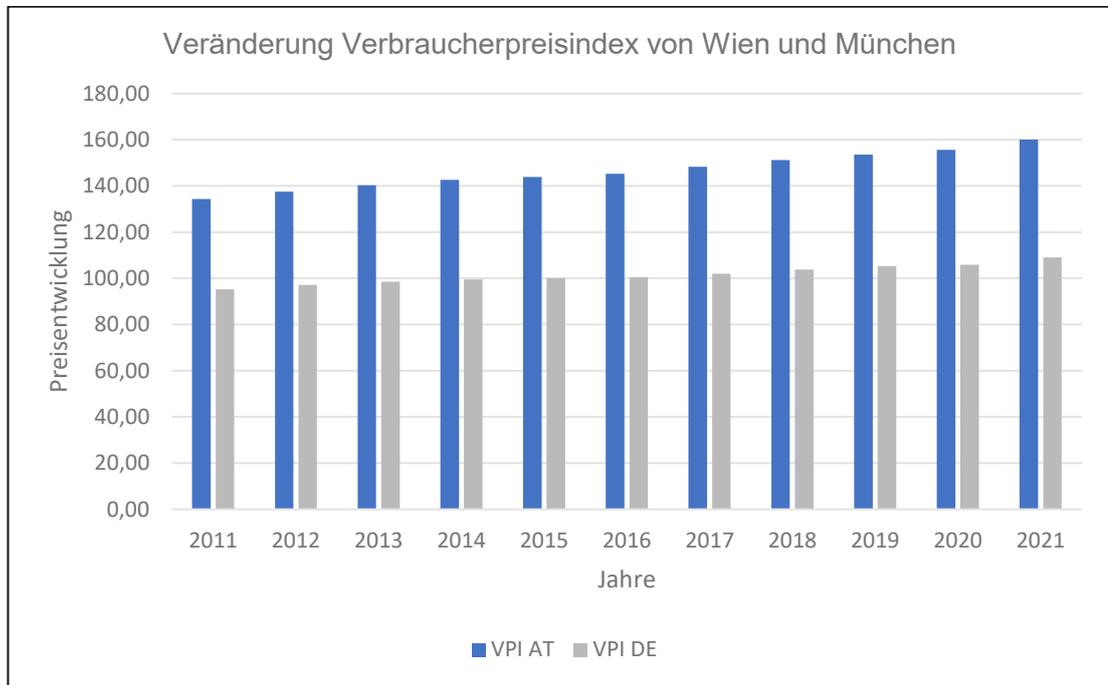


Abbildung 23 Veränderung Verbraucherpreisindex von Wien und München von 2011 bis 2021¹⁶⁶
(eigene Darstellung)

Anhand der Grafik ist zu erkennen, dass der Verbraucherpreisindex in Österreich über dem in Deutschland liegt. Zu beachten ist, dass in Deutschland das 13. und 14. Gehalt nicht verpflichtet ist und eine Sonderzahlung darstellt, währenddessen in Österreich das 13. und 14. Gehalt gesetzlich geregelt ist.

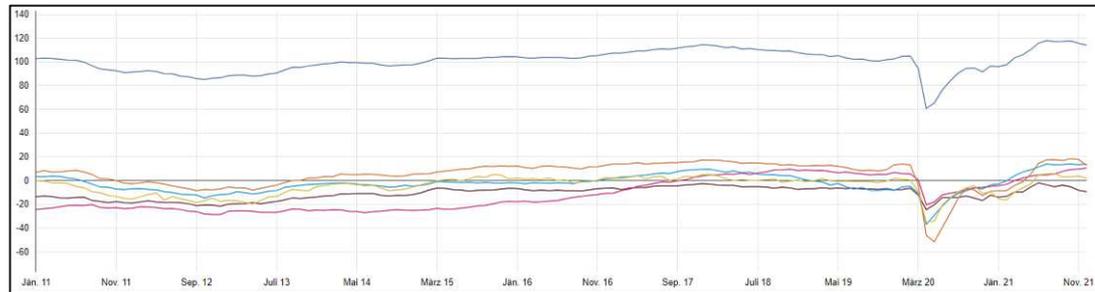
Erwähnenswert ist auf jeden Fall der Vertrauensindikator zur wirtschaftlichen Einschätzung im Euroraum,¹⁶⁷ welcher von der europäischen Union erstellt wird. Dazu führt die GfK Austria GmbH Befragungen durch, anhand welcher ca. 1.500 Personen zu ihrer wirtschaftlichen Einschätzung befragt werden.

Diese Befragung dient dazu, um die Entwicklung des privaten Konsums in Österreich zu reflektieren. Die Faktoren zum Vertrauensindikator sollen die Einschätzung der Konsumenten reflektieren, welche unter anderem Fragen zur Wirtschaftslage, zum

¹⁶⁶ WKO (2022): *Wirtschaftslage und Prognose Zinsen, Wechselkurse*; Statistisches Bundesamt (2022): *Verbraucherpreisindex für Deutschland*

¹⁶⁷ Österreichische Nationalbank (2022): *Vertrauensindikatoren zur wirtschaftlichen Einschätzung im Euroraum*

Spar- und Konsumverhalten, Preisentwicklung und zur finanziellen Situation beinhaltet.



● Indikator der wirtschaftl. Einschätzung ● Konsumentenvertrauen ● Industrievertrauen ● Vertrauen in der Bauwirtschaft ● Dienstleistungsvertrauen ● Einzelhandelsvertrauen

Abbildung 24 Vertrauensindikatoren zur wirtschaftlichen Einschätzung im Euroraum von 2011 bis 2021¹⁶⁸ (ÖNAB 2022)

Anhand der Grafik (siehe Abbildung 24) ist zu erkennen, dass im Jahr 2020, das Dienstleistungsvertrauen auf dem Tiefststand ist. Nicht nur bei den Dienstleistungen gab es einen Einbruch, auch beim Einzelhandelsvertrauen und beim Industrievertrauen.

¹⁶⁸ Österreichische Nationalbank (2022): *Vertrauensindikatoren zur wirtschaftlichen Einschätzung im Euroraum*

4. QUANTITATIVE ANALYSE – KORRELATIONSANALYSE

Die Korrelationsanalyse ist eine bivariate statistische Methode zur Messung der Stärke von linearen Beziehungen zwischen zwei Variablen und in weiterer Folge zur Berechnung ihres Zusammenhangs.¹⁶⁹ Für die Durchführung der Korrelationsanalyse wurden die bereits eingangs aufgestellten fünf Hypothesen (= Einflussfaktoren) herangezogen. Die Auswertung der Daten erfolgte mittels der Software JASP Version 0.16, da diese für die hier relevante Analyse einen völlig ausreichenden Umfang hat und weil diese Software, im Gegensatz zu SPSS, kostenfrei verfügbar ist. Nachfolgend werden die erforschten und vorliegenden Basisdaten anhand der durchgeführten Korrelationsanalyse dargestellt und in weiterer Folge diskutiert.

Ergebnisse Korrelationsanalyse Wien

Variable		Miete AT	VPI AT	EURIBOR3M	Einwohner AT	Wanderungen AT	Haushalt AT
1. Miete AT	Pearson's r	—					
	p-value	—					
2. VPI AT	Pearson's r	0.978	—				
	p-value	< .001	—				
3. EURIBOR3M	Pearson's r	-0.296	-0.287	—			
	p-value	0.377	0.393	—			
4. Einwohner AT	Pearson's r	0.991	0.966	-0.305	—		
	p-value	< .001	< .001	0.362	—		
5. Wanderungen AT	Pearson's r	-0.572	-0.642	-0.279	-0.506	—	
	p-value	0.066	0.033	0.406	0.112	—	
6. Haushalt AT	Pearson's r	-0.973	-0.994	0.308	-0.957	0.651	—
	p-value	< .001	< .001	0.358	< .001	0.030	—

Einflussvariable ist Miete AT

Tabelle 3 Ergebnisse der Korrelationsanalyse für Wien (JASP Version 0.16)

¹⁶⁹ Question Pro (2022): *Korrelationsanalyse schnell und einfach durchführen*

Ergebnisse Korrelationsanalyse München

Variable		Miete DE	VPI DE	EURIBOR3M	Einwohner DE	Wanderungen DE	Haushalt DE
1. Miete DE	Pearson's r	—					
	p-value	—					
2. VPI DE	Pearson's r	0.928	—				
	p-value	< .001	—				
3. EURIBOR3M	Pearson's r	-0.312	-0.266	—			
	p-value	0.350	0.430	—			
4. Einwohner DE	Pearson's r	0.933	0.895	-0.523	—		
	p-value	< .001	< .001	0.099	—		
5. Wanderungen DE	Pearson's r	-0.625	-0.631	-0.319	-0.429	—	
	p-value	0.040	0.037	0.339	0.188	—	
6. Haushalt DE	Pearson's r	-0.877	-0.878	0.253	-0.921	0.578	—
	p-value	< .001	< .001	0.453	< .001	0.063	—

Einflussvariable ist Miete DE

Tabelle 4 Ergebnisse der Korrelationsanalyse für München (JASP Version 0.16)

4.1. Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse

Alle bisherigen Ergebnisse der Korrelationsanalyse können wie folgt übersichtlich zusammengefasst werden:

Generell gilt, dass ein Ergebnis dann als signifikant (auf einem 95%-Niveau) anzusehen ist, wenn der p-Wert oder auch p-value < 0,05 beträgt. Der p-Wert gibt die Wahrscheinlichkeit der beobachteten Anzahl der einzelnen Variablen oder eine extremere Anzahl zu erhalten, an: Die Bedingung dabei ist, dass die Nullhypothese gilt.¹⁷⁰ Der Wert Pearson's r ist der Korrelationskoeffizient. Die Pearson Korrelation wird angewandt, um den linearen Zusammenhang zweier Variablen zu bestimmen. Der Korrelationskoeffizient nach Pearson (= Pearson's r) dient dabei als Maßzahl für die Stärke der Korrelation der intervallskalierten Eigenschaften. Die Werte befinden sich zwischen -1 und 1.¹⁷¹

¹⁷⁰ Novostat (2018): *Den p-Wert berechnen und interpretieren*

¹⁷¹ Studyflix (2022): *Pearson Korrelation*

Wien:

Anhand der Auswertung (siehe *Tabelle 3*) ist zu erkennen, dass die verschiedenen Variablen einen unterschiedlichen Einfluss auf die Ausgangsvariable *Miete AT* haben. Nachstehend werden die einzelnen Ergebnisse von p-value erläutert:

2. *VPI AT*: Diese Variable ist signifikant, weil der Wert p-value $< 0,05$ liegt und sich daher auf einem 95%-Niveau befindet.

3. *EURIBOR3M*: Diese Variable ist nicht signifikant, da der Wert p-value $0,377$ beträgt und daher $> 0,05$ liegt.

4. *Einwohner AT*: Diese Variable ist signifikant, weil der Wert p-value $< 0,05$ liegt und sich daher auf einem 95%-Niveau befindet.

5. *Wanderungen AT*: Diese Variable beträgt p-value $0,066$ und daher signifikant, lediglich auf einem 90% Niveau da dieser Wert kleiner $0,1$ ist.

6. *Haushalt AT*: Diese Variable ist signifikant, weil der Wert p-value $< 0,05$ liegt und sich daher auf einem 95%-Niveau befindet.

Zusammengefasst kann gesagt werden, dass die Irrtumswahrscheinlichkeit für die Variablen *VPI AT*, *Einwohner AT*, *Wanderungen AT* und *Haushalt AT*, auf die angenommenen Hypothesen nicht über einem festgelegten Niveau liegen. Die Variable *EURIBOR3M* hingegen ist nicht signifikant und man geht davon aus, dass diese keinen Effekt auf die Variable *Miete AT* hat.

Ein weiterer wichtiger und aussagekräftiger Wert ist der Pearson's r oder auch r-Wert. Dieser besagt, wie sich die einzelnen Variablen auf die *Miete AT* auswirken.

2. *VPI AT*: Diese Variable weist einen r-Wert von $+ 0,978$ auf, das bedeutet, je höher die Variable *VPI AT* ist, desto höher ist auch die *Miete AT*. Die Korrelation ist bei dieser Variable sehr hoch, das Maximum wäre 1 .

3. *EURIBOR3M*: Diese Variable weist einen r-Wert von $- 0,296$ auf, das bedeutet, je kleiner die Variable *EURIBOR3M* ist, desto höher ist die *Miete AT*. Die Korrelation ist bei dieser Variable nicht sehr hoch, lediglich $0,2$.

4. Einwohner AT: Diese Variable weist einen r-Wert von + 0,991 auf, das bedeutet, je höher die Variable Einwohner AT ist, desto höher ist die Miete AT. Die Korrelation ist bei dieser Variable ebenfalls sehr hoch, das Maximum wäre 1.

5. Wanderungen AT: Diese Variable weist einen r-Wert von - 0,572 auf, das bedeutet, je kleiner die Variable Wanderungen AT ist, desto höher ist die Miete AT. Die Korrelation ist bei dieser Variable nicht sehr hoch, lediglich 0,5.

6. Haushalt AT: Diese Variable weist einen r-Wert von - 0,973 auf, das bedeutet, je kleiner die Variable Haushalt AT ist, desto höher ist die Miete AT. Die Korrelation ist bei dieser Variable ebenfalls sehr hoch, das Maximum wäre -1.

München:

Anhand der Auswertung (siehe *Tabelle 4*) ist zu erkennen, dass die verschiedenen Variablen einen unterschiedlichen Einfluss auf die Ausgangsvariable Miete DE haben. Nachstehend werden die einzelnen Ergebnisse von p-value erläutert:

2. VPI DE: Diese Variable ist signifikant, weil der Wert p-value $< 0,05$ liegt und sich daher auf einem 95%-Niveau befindet.

3. EURIBOR3M: diese Variable ist nicht signifikant, da der Wert p-value 0,350 beträgt und daher $> 0,05$ liegt.

4. Einwohner DE: Diese Variable ist signifikant, weil der Wert p-value $< 0,05$ liegt und sich daher auf einem 95%-Niveau befindet.

5. Wanderungen DE: Diese Variable ist signifikant, weil der Wert p-value $< 0,05$ liegt und sich daher auf einem 95%-Niveau befindet.

6. Haushalt DE: Diese Variable ist signifikant, weil der Wert p-value $< 0,05$ liegt und sich daher auf einem 95%-Niveau befindet.

Zusammengefasst kann gesagt werden, dass die Irrtumswahrscheinlichkeit für die Variablen VPI DE, Einwohner DE, Wanderungen DE und Haushalt DE, auf die angenommenen Hypothesen nicht über einem festgelegten Niveau liegen. Die Variable EURIBOR3M hingegen ist nicht signifikant und man geht davon aus, dass diese keinen Effekt auf die Variable Miete DE hat.

Ein weiterer wichtiger und aussagekräftiger Wert ist der Pearson's r oder auch r -Wert. Dieser besagt, wie sich die einzelnen Variablen auf die Miete DE auswirken.

2. VPI DE: Diese Variable weist einen r -Wert von + 0,928 auf, das bedeutet, je höher die Variable VPI DE ist, desto höher ist auch die Miete DE. Die Korrelation ist bei dieser Variable sehr hoch, das Maximum wäre 1.

3. EURIBOR3M: Diese Variable weist einen r -Wert von - 0,350 auf, das bedeutet, je kleiner die Variable EURIBOR3M ist, desto höher ist die Miete DE. Die Korrelation ist bei dieser Variable nicht sehr hoch, lediglich 0,3.

4. Einwohner DE: Diese Variable weist einen r -Wert von + 0,933 auf, das bedeutet, je höher die Variable Einwohner DE ist, desto höher ist die Miete DE. Die Korrelation ist bei dieser Variable ebenfalls sehr hoch, das Maximum wäre 1.

5. Wanderungen DE: Diese Variable weist einen r -Wert von - 0,625 auf, das bedeutet, je kleiner die Variable Wanderungen DE ist, desto höher ist die Miete DE. Die Korrelation ist bei dieser Variable sehr hoch, das Maximum wäre -1.

6. Haushalt DE: Diese Variable weist einen r -Wert von - 0,877 auf, das bedeutet, je kleiner die Variable Haushalt DE ist, desto höher ist die Miete DE. Die Korrelation ist bei dieser Variable ebenfalls sehr hoch, das Maximum wäre -1.

4.2 Zusammenfassung der Korrelationsanalyse

Aufgrund der im vorab behandelten Kapitel 4.1 *Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse* kann nun wie folgt gesagt werden:

Anhand der Auswertung der Ergebnisse der Korrelationsanalyse ist zu erkennen, dass ein Multikollinearitätsproblem vorliegt. Dies ist aufgrund der unterschiedlich hohen Korrelationen zwischen den unabhängigen Variablen zu begründen. Multikollinearität liegt dann vor, wenn mehrere Variablen stark miteinander korrelieren.

Es ist bewusst, dass mit den geringen Werten keine stabilen und reliablen Ergebnisse möglich sind.

5. SCHLUSSFOLGERUNGEN UND AUSBLICK

Anhand der aufgestellten Hypothesen wurden die Auswirkungen der einzelnen Parameter auf die Mietpreisentwicklungen am Immobilienmarkt in Wien und München im Zehnjahresvergleich (2011 bis 2021) umfassend analysiert.

In diesem Abschnitt soll nun zuallererst eine kurze Zusammenfassung der recherchierten und gesammelten Erkenntnisse aus dieser Arbeit gegeben werden (siehe *Kapitel 5.1 Kernaussage der Ergebnisse*). Danach erfolgt eine detaillierte Aufstellung der zu Beginn aufgestellten Hypothesen (siehe *Kapitel 5.2. Hypothesentests*) gefolgt von einem Ausblick.

5.1. Kernaussage der Ergebnisse

Aufgrund der in dieser Arbeit recherchierten und gesammelten Daten, welche anhand einer Korrelationsanalyse dargestellt wurden, kann die grundlegende Frage der Mietpreisentwicklungen in Wien und München im Zehnjahresvergleich (2011 bis 2021) hingehend beantwortet werden, dass die Mieten am Wohnungsmarkt einen deutlichen Anstieg ergeben haben.

Zusammenfassend kann somit gesagt werden, dass eine gute Erklärbarkeit der unterschiedlichen Einflussfaktoren auf die Mietpreisentwicklungen in Wien und München, durch die in der vorliegenden Arbeit zusammengefassten und recherchierten Parameter, vorliegt.

Zu erwähnen ist auch, dass die aktuelle Marktsituation weitere Einflussfaktoren für einen weiteren Erklärungsbeitrag der Mietpreisentwicklungen am Wohnungsmarkt zulässt.

5.2 Hypothesentests

In diesem Abschnitt folgt eine detaillierte Aufstellung der Einzelergebnisse, anhand der zu Beginn der Arbeit (siehe *Kapitel 2.2. Formulierung von Hypothesen*) aufgestellten Hypothesen.

Details zu Hypothesentests

Im Folgenden kann auf die zu Beginn formulierten Hypothesen, das Ergebnis wie folgt herunter gebrochen werden:

H1 Effekt der Inflation

Die Annahme, dass bei einer steigenden Inflation, die Marktteilnehmer eher in wertstabilere Sachwerte wie Immobilien investieren kann als quantitativ bestätigt angesehen werden. Dies hat den Folgeeffekt, dass sich dadurch wiederum die Marktpreise erhöhen und die Renditen sinken. Dies ist auch deutlich anhand der stetigen Mietpreisentwicklungen zu beobachten gewesen.

H2 Wirkung des Marktzinses

Im Fall der kurzfristigen Zinsen (EURIBOR3M), konnte kein signifikanter Effekt auf die Mietpreise festgestellt werden. Es kann bestätigt werden, dass sich bei einem allgemein sinkenden Marktzins die Rendite von Immobilien reduziert. Die Annahme, dass der Zinsspread keinen signifikanten Einfluss auf die Immobilienrendite hat, muss verworfen werden. Dieser hat einen negativen Effekt auf die Immobilienrendite, somit besteht offensichtlich ein Zusammenhang zwischen einem sinken Zinsspread am Markt und höheren Rendite.

H3 Bevölkerungswachstums

Ein weiterer Einflussfaktor, welcher somit auch quantitativ bestätigt werden kann, ist das Bevölkerungswachstum. Dieses hat einen signifikanten Einfluss auf die Preisbildung und Preisentwicklung am Immobilienmarkt. Dies ist einerseits mit der immer höheren Nachfrage nach Wohnraum zu beobachten und andererseits mit der damit entstehenden Wohnungsverknappung verbunden. Das Bevölkerungswachstum wächst schneller als der Baufortschritt von neuen Wohnbrauprojekten, was wiederum dazu führt, dass das Angebot am Markt knapp ist und die Nachfrage aber umso höher. Auch was die Attraktivität der Städte Wien und München anbelangt, kann bestätigt werden, dass diese aufgrund des Dienstleistungsangebotes und der vorhandenen Infrastruktur, Bildungsinfrastruktur, ländlicher Umgebungen bevorzugt werden. Aufgrund der Corona Pandemie und der damit

einhergehenden Ausgangsbeschränkungen, lässt sich eine leichte Trendwende erkennen, und bestätigt hiermit die steigende Nachfrage nach Wohnraum im ländlichen Bereich.

H4 Haushaltgröße

Es konnte ein signifikanter Effekt in der Korrelation der Haushaltsgröße und der Mietpreise festgestellt werden. In München überwiegt die Anzahl der Einpersonenhaushalte deutlich, in Wien hingegen liegt die Anzahl an Einpersonenhaushalte knapp bei der Hälfte. Auch was die Wohnsituation der unterschiedlichen Generationen betrifft, kann nicht bestätigt werden, dass ältere Generationen (60+) in einem Mehrpersonenhaushalt leben. Dasselbe Bild zeichnet sich auch bei den jüngeren Generationen (25+) ab: Diese leben überwiegend in Einpersonenhaushalten. Das Generationenwohnen betrifft sowohl Wien als auch München.

H5 Einfluss der Wanderungsbilanz

Ein positiver Effekt auf die Preisentwicklungen am Wohnungsmietenmarkt lässt sich auch auf die Wanderungsbilanz zurückführen, was hiermit bestätigt werden kann. Aufgrund des Jugoslawienkrieges und der späteren Einführung des Schengen Abkommens und der damit verbundenen Grenzöffnungen, konnte ein deutlicher Anstieg an Zuwanderung sowohl in Wien als auch in München beobachtet werden. Dies führte unter anderem auch dazu, dass mehr Wohnraum geschaffen werden musste. Die Wanderungsbilanz verhält sich ähnlich zum Bevölkerungswachstum: Dieses hat einen signifikanten Einfluss auf die Preisbildung und Preisentwicklung am Immobilienmarkt. Dies ist einerseits mit der immer höheren Nachfrage nach Wohnraum zu beobachten und andererseits die damit verbundene Wohnungsverknappung. Das Bevölkerungswachstum wächst schneller als der Baufortschritt von neuen Wohnbrauprojekten, was wiederum dazu führt, dass das Angebot am Markt knapp ist und die Nachfrage aber umso höher (siehe H3 „Einfluss des Bevölkerungswachstums“).

Exkurs: H6 Corona-Pandemie

Die Corona-Pandemie hat eine positive Auswirkung auf den Wohnungsmietenmarkt. Es hat sich herausgestellt, dass Wohnimmobilien, welche eine zusätzliche Freifläche (Balkon, Terrasse oder Garten) bieten, besonders begehrt sind, und die Nachfrage hier besonders hoch und gestiegen ist. Ein weiteres Kriterium ist die Größe: Aufgrund von Homeoffice und Homeschooling, werden Wohnungen mit einem zusätzlichen Zimmer immer gefragter und beliebter.

5.3 Ausblick

Weitere Untersuchungen könnten, auf den bereits vorliegenden Ergebnissen aufbauend, in unterschiedliche Richtungen gehen:

Es könnten bisher nicht betrachtete Einflussfaktoren und makroökonomische Einflussgrößen gefunden werden, welche als zusätzliche Variablen in die Korrelationsanalyse miteinfließen. Interessant wäre die Entwicklung, inwieweit sich die Bestimmtheitsmaße durch zusätzlich neue Variablen verändert. Dies würde eine deutlich klarere Aussage über die Stabilität der Korrelationsanalyse ermöglichen und gleichzeitig die Prognosefähigkeit entscheidend erhöhen.

Eventuell lassen sich auch andere österreichische Städte mit anderen deutschen Städten analysieren, sofern hierfür eine entsprechende Basis zur Vergleichbarkeit gegeben ist.

In diesem Zusammenhang wäre es sinnvoll, den Zeithorizont vielleicht etwas zu verändern, um auch die Auswirkungen der Finanzkrise zu beleuchten. Weitere Einflussfaktoren wären unter anderem die Corona Pandemie sowie der Konflikt in der Ukraine. Diese Parameter könnte man noch genauer beleuchten, da diese beiden genannten Faktoren einen wesentlichen Einfluss aufweisen.

Möglicherweise gibt es noch weitere Städte, in welchen diese und weitere Einflussfaktoren eine wesentliche Rolle spielen, die mittels der Korrelationsanalyse erforscht werden können.

Am Ende hätte man möglicherweise eine mit mehr Daten angereicherte und erheblich verbesserte Analyse. Fraglich ist auch, ob mit einer verbesserten Datensammlung das Multikollinearitätsproblem trotzdem bestehen bleibt.

Das Spektrum an Einflussfaktoren zu diesem Themengebiet ist breitgefächert, sodass noch weitere Vergleiche und Prognosen möglich sind.

LITERATURVERZEICHNIS

Buchpublikationen (online und als E-Book erhältlich)

Brooks, C. & Tsolacos, S. (2011, 7. Februar). The impact of economic and financial factors on UK property performance. *Journal of Property Research*.
<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/095999199368193>

Betancourt, C. (2018, 14. Oktober). *Miet-Vergnügen? Mit Vergnügen!: Ein revolutionärer Leitfaden für Mieter und Ver-mieter zur gemeinsamen Senkung der Mietpreise* (1. Aufl.). epubli.

Fischer, G. (2013, 22. April). *Modellierung der Wirtschaftlichkeit von Immobilieninvestments in Abhängigkeit vom makroökonomischen Umfeld*.

Mandl, E. & Sabo, F. (2015). *Wie Wien wohnt: gestern, heute, morgen* (1. Aufl.). Brandstätter.

Lizieri, C., Satchell, S., Worzala, E. & Dacco`, R. (1998, Februar). Real Interest Regimes and Real Estate Performance:: A Comparison of U.K. and U.S. Markets. *Journal of Real Estate Research*. Abgerufen am 15. September 2022, von https://www.researchgate.net/publication/5142025_Real_Interest_Regimes_and_Real_Estate_Performance_A_Comparison_of_UK_and_US_Markets

Ling, D. C. & Naranjo, A. (1997, Mai). Economic Risk Factors and Commercial Real Estate Returns. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*.
https://www.researchgate.net/publication/5151458_Economic_Risk_Factors_and_Commerical_Real_Estate_Returns

Stevenson, S. (2008, 1. Februar). Modelling Housing Market Fundamentals:: Empirical Evidence of Extreme Market Conditions. *Real Estate Economics*.
<https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/j.1540-6229.2008.00204.x>

Berichte

Bauer, A., Blauensteiner, S., Einfalt, J. & Statistik Austria. (2012). Ergebnisse zu Gebäuden und Wohnungen aus der Registerzählung. *Census 2011 Gebäude- und Wohnungszählung*.

BUWOG Group GmbH & EHL Wohnen GmbH. (2022). *Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2021*. publikationen.ehl.at. Abgerufen am 10. September 2022, von <https://publikationen.ehl.at/view/940343/>

Daxböck, C. (2015, 27. August). StR Ludwig: Die Ergebnisse der Wohnungsleerstands-Erhebung in Wien. *OTS.at*. Abgerufen am 12. September 2022, von https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20150827_OT0156/str-ludwig-die-ergebnisse-der-wohnungsleerstands-erhebung-in-wien

Dezernat Statistik Wien (MA 23). (2019). *Wien in Zahlen 2021*.

Economist Intelligence. (2022). *The Global Liveability Index 2022 - Recovery and hardship*.

EMPIRA. (2018, April). *Researchbericht Prognose von Wohnungsmieten*. Abgerufen am 15. September 2022, von https://www.empira-invest.com/files/empira/pdf/EMPIRA_Researchbericht_April_2018.pdf

Landeshauptstadt München & Referat für Stadtplanung und Bauordnung. (2020, Oktober). *Bericht zur Wohnungssituation in München 2018–2019*. Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk. https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:bf07e710-ba3d-4545-a2c9-eec0f2a3ab49/LHM_Bericht%20zur%20Wohnungssituation_1819_Web.pdf

Landeshauptstadt München & Referat für Stadtplanung und Bauordnung. (2021, April). *Demografiebericht München, Teil 1*. Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk. https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:9f74fb22-9f40-49de-8c47-32110718ec9e/Demografiebericht_Teil1_2021.pdf.

Landeshauptstadt München & Referat für Stadtplanung und Bauordnung. (2022b, Juni). *Wohnungsmarktdaten München 2021*. stadt.muenchen.de. Abgerufen am 11. September 2022, von https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:1019ba5d-03f6-4aa7-874e-1a1c3001cec8/LHM_Wohnungsmarktflyer2021_web.pdf

Liedke, P. (2013, 2. Oktober). *Mietpreisentwicklung in ausgewählten deutschen Städten und Prognosen bis 2020 im Wohnimmobilienmarkt (1.)*. GRIN Verlag.

Raiffeisen Immobilien NÖ Wien Burgenland. (2020, 23. April). Wohnen in Zeiten von Corona. *OTS.at*. Abgerufen am 10. September 2022, von https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20200423_OTSO053/wohnen-in-zeiten-von-corona

Raiffeisen Immobilien Österreich & Raiffeisen Bank International AG. (2020, 6. Oktober). Aktuelle Trends am österreichischen Immobilienmarkt. *rbinternational.com*. Abgerufen am 10. September 2022, von <https://www.rbinternational.com/de/media/2020/aktuelle-trends-am-oesterreichischen-immobilienmarkt.html>

Raiffeisenbank | Privatkunden. (o. D.). Abgerufen am 22. September 2022, von <https://www.raiffeisen.at/de/privatkunden/sparen/was-ist-der-euribor.html>

Stadt Wien. (2019, 8. März). *Wiener Bevölkerung 2021: Daten und Fakten zu Migration und Integration*. [wien.gv.at](https://www.wien.gv.at). Abgerufen am 10. September 2022, von <https://www.wien.gv.at/menschen/integration/daten-fakten/bevoelkerung-migration.html#:~:text=Anfang%202021%20lebten%20in%20Wien%201.920.949%20Menschen>

Statistik Austria. (2022a). *Österreich. Zahlen. Daten. Fakten* (17. Aufl.). https://www.bmeia.gv.at/fileadmin/user_upload/Zentrale/Publikationen/oesterreich._zahlen._daten._fakten.pdf

Statistik Austria. (2022b). *Volkszählung*. statistik.at. Abgerufen am 12. September 2022, von <https://www.statistik.at/ueberuns/erhebungen/registerzaehlung/volkszaehlung>

Statistik Austria. (2022c, August 4). *Miet- und Eigentumsquote von Hauptwohnsitzwohnungen in Wien bis 2021*. de.statista.com. Abgerufen am 10. September 2022, von <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/898992/umfrage/miet-und-eigentumsquote-von-hauptwohnsitzwohnungen-in-wien/>

Statistik Austria & Schöber, K. (2022). *WOHNEN: Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*. statistik.at. Abgerufen am 10. September 2022, von <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>

Zeitungsartikel

Bauernfeind, S. (2018, Jänner 9). *Der Standard*. Wiener Wohnungspreise „auf hohem Niveau stabil“. Abgerufen am 29. September 2022, von <https://www.derstandard.at/consent/tcf/story/2000071773575/wiener-wohnungspreise-auf-hohem-niveau-stabil>

Gindl, B. (2022, 6. Juli). Salzburg und Tirol beschließen Leerstandsabgabe. *wienerzeitung.at*. Abgerufen am 12. September 2022, von <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/politik/oesterreich/2153800-Salzburger-Landtag-beschliesst-Leerstandsabgabe.html>

Oberösterreichische Nachrichten. (2017, 11. August). *Wie schafft München, was Wien nicht schafft?* <https://www.nachrichten.at/panorama/chronik/Wie-schafft-Muenchen-was-Wien-nicht-schafft;art58,2647272>

Winterer, M. (2021, 24. September). Schreckgespenst Leerstand. *wienerzeitung.at*. Abgerufen am 12. September 2022, von <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/chronik/wien-chronik/2121942-Schreckgespenst-Leerstand.html>

Zeitschriften

Michelsen, C. (2019). Wirtschaftsdienst. *Stadt – Land – Flucht: Folgen der Wohnungsmarktkrise, Heft 3*, S. 158-159. <https://doi.org/10.1007/s10273-019-2413-0>

Österreich, A. D. R. (o. D.). *Publikationen*. Abgerufen am 12. September 2022, von <https://www.bmeia.gv.at/ministerium/publikationen/>

Zoidl, F. (2022, 24. Juni). *Der Standard*. AK-Studie: Immer mehr Investoren am Wiener Wohnungsmarkt. Abgerufen am 3. Oktober 2022, von <https://www.derstandard.at/consent/tcf/story/2000136835136/ak-studie-immer-mehr-investoren-am-wiener-wohnungsmarkt>

Websites

Agenda Austria & Statistik Austria. (2022, Jänner 22). *So stark sind die Mieten in Österreich gestiegen*. agenda-austria.at. Abgerufen am 12. September 2022, von <https://www.agenda-austria.at/grafiken/mieten-steigen-in-allen-segmenten-2/>

Bundesministerium für Finanzen & Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort. (2022). *Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz Art. 1 § 20*. ris.bka.gv.at. Abgerufen am 12. September 2022, von [https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509&Artikel=1&Paragraf=20&Anlage=&Uebergangsrecht=+](https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509&Artikel=1&Paragraf=20&Anlage=&Uebergangsrecht=)

Cost of Living & Prices. (2022, 7. August). Livingcost.org. Abgerufen am 3. Oktober 2022, von <https://livingcost.org/cost/austria/vienna>

Exporo. (2022). Inflation: Bedeutung, Definition, Ursachen und Folgen. Abgerufen am 22. September 2022, von <https://exporo.de/wiki/inflation/>

EZB-Leitzins, Hauptrefinanzierungssatz. (o. D.). euribor-rates.eu. Abgerufen am 22. September 2022, von <https://www.euribor-rates.eu/de/ezb-leitzins/>

Finkenzeller, K. (2021, 23. November). München: „Der Preisanstieg auf dem Immobilienmarkt ist absurd“. *wiwo.de*. Abgerufen am 12. September 2022, von <https://www.wiwo.de/politik/deutschland/muenchen-der-preisanstieg-auf-dem-immobilienmarkt-ist-absurd/27793750.html>

Grünwald, R. (2022, 15. Juli). *P-Wert berechnen und interpretieren - NOVUSTAT*. Statistik Service. Abgerufen am 22. September 2022, von <https://novustat.com/statistik-blog/p-wert-berechnen-und-interpretieren.html>

Hochmuth, G. (2015, 27. August). Stadt: 35.000 Wohnungen stehen leer. *wien.ORF.at*. Abgerufen am 12. September 2022, von <https://wien.orf.at/v2/news/stories/2728618/index.html>

Kölner Stadt-Anzeiger. (2015, 25. Juni). *Warum Mieten in Großstädten immer teurer werden*. Abgerufen am 15. September 2022, von <https://www.ksta.de/ratgeber/verbraucher/geld/gruende-fuer-anstieg-studie---warum-mieten-in-grossstaedten-immer-teurer-werden-1079890>

Krass, S. (2021, 30. Juni). *München: Mieten steigen auch in der Corona-Pandemie*. Süddeutsche.de. Abgerufen am 12. September 2022, von <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-mietmarkt-mietpreise-marktforschung-1.5337165>

Landeshauptstadt München. (2021, Februar). Große Projekte und Planungen 2021–2022. Abgerufen am 3. Oktober 2022, von https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:280fe7ba-a8ce-4a60-be04-26d2e793d22b/gropro_2017_2018.pdf

Landeshauptstadt München. (2022). *Privathaushalte am 31.12.2021 nach Haushaltsgröße und Stadtbezirken* (Von Statistisches Amt München). stadt.muenchen.de. Abgerufen am 12. September 2022, von <https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:9502ebfc-1f83-49d7-a617-e9406339aa6f/jt220153.pdf>

Landeshauptstadt München & Referat für Stadtplanung und Bauordnung. (2022a). *Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen 1980-2021*. stadt.muenchen.de. Abgerufen am 12. September 2022, von <https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:fb974255-781e-402b-a178-466ac48cca36/jt220416.pdf>

Mercer LLC. (2020, 9. Juni). *Cost of Living Survey – Worldwide Rankings 2020*. *mercer.com*. Abgerufen am 10. September 2022, von <https://www.mercer.com/newsroom/2020-cost-of-living.html>

Mieterverein München e.V. (2019a). *Mietrechtsänderung zum 01.01.2019: Das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG)*. mhmmuenchen.de. Abgerufen am 12. September 2022, von <https://www.mhmmuenchen.de/aktuell/26-mietrechtsaenderung-zum-01-01-2019-das-mietrechtsanpassungsgesetz-mietanpg.html>

Mieterverein München e.V. (2019b, August 6). *Mietpreisbremse*. mhmmuenchen.de. Abgerufen am 12. September 2022, von <https://www.mieterverein-muenchen.de/mietpreisbremse-das-muessen-muenchens-mieter-jetzt-wissen/>

Mieterverein München e.V. (2022). *Neues zur Mietpreisbremse*. mhmmuenchen.de. Abgerufen am 12. September 2022, von <https://www.mhmmuenchen.de/aktuell/46-neues-zur-mietpreisbremse.html>

Mietervereinigung Österreichs. (2020). *Geschichte der Mietervereinigung*. mietervereinigung.at. Abgerufen am 10. September 2022, von <https://mietervereinigung.at/761/Die-Geschichte-der-MV>

München, L. S. (2021, 1. September). *Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)*. muenchen.de. Abgerufen am 12. September 2022, von <https://stadt.muenchen.de/rathaus/stadtrecht/vorschrift/999.html>

München sehen. (2022, 16. Juni). München vs. Wien: ein kleiner Vergleich. Abgerufen am 29. September 2022, von <https://www.muenchen-sehen.de/leben-in-muenchen/muenchen-vs-wien-ein-kleiner-vergleich/>

Österreichische Nationalbank. (2022). Finanzmarkt. Abgerufen am 22. September 2022, von <https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/Internationale-Vergleiche/Zinssaetze-und-Renditen/Leitzinss-tze.html>

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft. (2021). *Anwendungsbereich MRG*. ovi.at. Abgerufen am 11. September 2022, von <https://www.ovi.at/recht/miete/anwendungsbereich-mrg>

Portal München Betriebs-GmbH & Co. (2022). *München in Zahlen: Daten und Statistiken der Stadt München*. muenchen.de. Abgerufen am 10. September 2022, von <https://www.muenchen.de/sehenswuerdigkeiten/muenchen-in-zahlen.html>

QuestionPro - Marktforschung & Experience Management Plattform. (2021, 23. November). *QuestionPro*. Korrelationsanalyse einfach durchführen. Abgerufen am 22. September 2022, von <https://www.questionpro.de/korrelationsanalyse/#:%7E:text=Die%20Korrelationsanalyse%20ist%20eine%20bivariate,durch%20die%20Ver%C3%A4nderung%20der%20anderen.>

Siedenbiedel, C. (2021, 25. November). Wohnungen und Häuser:: Bundesbank warnt vor steigenden Risiken am Immobilienmarkt. *FAZ.NET*. Abgerufen am 15. September 2022, von <https://www.faz.net/aktuell/finanzen/meine-finanzen/mieten-und-wohnen/bundesbank-inflation-koennte-ein-problem-fuer-immobilienmarkt-sein-17651811.html>

Stadt Wien. (2022a). *Prognoseergebnisse Wien 2018 bis 2048*. wien.gv.at. Abgerufen am 11. September 2022, von <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bev-2048.html>

Stadt Wien. (2022b). *Wiener Wohnen - Gemeindewohnungen*. wiener-wohnen.at. Abgerufen am 10. September 2022, von <https://www.wienerwohnen.at/mieterin/wohnkosten.html>

Stadt Wien. (2022c, Jänner 28). *Bevölkerungsstand - Statistiken*. wien.gv.at. Abgerufen am 11. September 2022, von <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/>

Stadt Wien. (2022d, Jänner 29). *Wien wächst wieder etwas stärker: Bevölkerungsentwicklung 2021 (vorläufige Daten)*. wien1x1.at - Die Stadt. Abgerufen am 10. September 2022, von <https://wien1x1.at/bevoelkerungsentwicklung-2021/>

Stalla, M. (2019, 2. September). *Zinsen*. Zinsland. Abgerufen am 22. September 2022, von <https://www.zinsland.de/blog/wiki/zinsen/4940401199128/#:%7E:text=Die%20H%C3%B6he%20der%20Zinsen%20wird,f%C3%BCr%20die%20Festlegung%20der%20Zinssatzh%C3%B6he>.

Statista. (2022a, Jänner 19). *Statistiken zu Wohnimmobilien in München*. de.statista.com. Abgerufen am 12. September 2022, von <https://de.statista.com/themen/1607/wohnmobilien-in-muenchen/#dossierKeyfigures>

Statista. (2022b, Juli 27). *Leerstandsquote von Wohnungen in München bis 2020*. de.statista.com. Abgerufen am 12. September 2022, von <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/261657/umfrage/leerstandsquote-von-wohnungen-in-muenchen/>

Statista. (2022c, August 4). *Statistiken zu Wohnimmobilien in Wien*. de.statista.com. Abgerufen am 12. September 2022, von <https://de.statista.com/themen/4812/wohnmobilien-in-wien/#dossierKeyfigures+>

Statistisches Amt München & Kreisverwaltungsreferat - Einwohnermelderegister. (2000). *Monatszahlen-Monitoring München*. mstatistik-muenchen.de. Abgerufen am 10. September 2022, von <https://www.mstatistik-muenchen.de/monatszahlenmonitoring/atlas.html>

Statistisches Bundesamt. (2019, 4. Dezember). *destatis.de*. Städte-Boom und Baustau: Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2008 – 2018. Abgerufen am 15. September 2022, von https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/12/PD19_N012_122.html

Statistisches Bundesamt. (2022). *Bevölkerungsstand: Amtliche Einwohnerzahl Deutschlands 2021*. destatis.de. Abgerufen am 10. September 2022, von https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/_inhalt.html

Studyflix. (2022). Pearson Korrelation. Abgerufen am 22. September 2022, von <https://studyflix.de/statistik/pearson-korrelation-1051>

Technische Universität Wien. (2021a, April 13). Steigende Wohnkosten in Wien. *tuwien.at*. Abgerufen am 10. September 2022, von <https://www.tuwien.at/tuwien/aktuelles/news/news/steigende-wohnkosten-in-wien>

Technische Universität Wien. (2021b, Juni 4). *Mietmonitor: Ist privates Mieten in Wien noch leistbar?* mietmonitor.wien. Abgerufen am 12. September 2022, von <https://mietmonitor.wien>

Wirtschaftskammer Österreich. (2022). *Anwendungsbereich des MRG im Detail*. wko.at. Abgerufen am 10. September 2022, von https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Anwendungsbereich_des_MRG_im_Detail.html

wohnungsboerse.net. (2022a, August). Wohnungsmieten Vergleich im Jahr 2011 - 2021. Abgerufen am 13. September 2022, von <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Muenchen/2091>

wohnungsboerse.net. (2022b, August). Wohnungsmieten Vergleich im Jahr 2016 - 2021. Abgerufen am 13. September 2022, von <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Wien/16688>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Durchschnittsmieten in € pro m ² in Wien von 2011 bis 2021 (eigene Darstellung)	2
Abbildung 2 Durchschnittsmieten in € pro m ² in München von 2011 bis 2021 (eigene Darstellung)	3
Abbildung 3 Bevölkerungsanzahl Wien von 2011 bis 2021 (eigene Darstellung)	14
Abbildung 4 Wiener Bevölkerung 2021 (eigene Darstellung)	15
Abbildung 5 Miet- und Eigentumsquote von Hauptwohnsitzwohnungen in Wien von 2011 bis 2021 (Statistik Austria 2022).....	17
Abbildung 6 Interaktive Leistbarkeitskarte (TU Wien – Mietmonitor 2022)	19
Abbildung 7 Anzahl der Personen und deren durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen (TU Wien – Mietmonitor 2022)	19
Abbildung 8 So viel Wohnfläche können sich Durchschnittshaushalte in Wiener Bezirken leisten (TU Wien – Mietmonitor 2022).....	20
Abbildung 9 Bevölkerungsanzahl München von 2011 bis 2021 (eigene Darstellung)	26
Abbildung 10 Planungsprognose München von 2019 bis 2040 (Landeshauptstadt München 2021).....	27
Abbildung 11 Absolute Einwohnerentwicklung in Deutschland von 2018 bis 2019 (Landeshauptstadt München 2021)	28
Abbildung 12 Herkunft der Zuzüge nach München 2019 (Landeshauptstadt München)	29
Abbildung 13 Münchens Wanderungsbewegungen nach Ländern für 2019 (Landeshauptstadt München)	30
Abbildung 14 Privathaushalte nach Haushaltsgröße in München (Landeshauptstadt München 2021)	34
Abbildung 15 Wohnungsbestand in Wien mit geschätzter Leerstandsquote (eigene Darstellung)	36
Abbildung 16 Geschätzte Leerstandsquote in Wien (eigene Darstellung).....	36
Abbildung 17 Wohnungsbestand in München mit geschätzter Leerstandsquote (eigene Darstellung)	38
Abbildung 18 Leerstandsquote von Wohnungen in München von 2011 bis 2020 (Statista 2021) Messaufzeichnungen sind nur bis zum Jahr 2020 vorhanden	39
Abbildung 19 Durchschnittsmieten Wien von 2011 bis 2021 (eigene Darstellung) ..	43

Abbildung 20 Durchschnittsmieten München von 2011 bis 2021 (eigene Darstellung)	44
Abbildung 21 Veränderungsrate der Durchschnittsmieten in Wien und München von 2011 bis 2021 (eigene Darstellung)	46
Abbildung 22 Verhältnis 3-Monats-EURIBOR zu Leitzins von 2011 bis 2021 (eigene Darstellung)	47
Abbildung 23 Veränderung Verbraucherpreisindex von Wien und München von 2011 bis 2021 (eigene Darstellung)	50
Abbildung 24 Vertrauensindikatoren zur wirtschaftlichen Einschätzung im Euroraum von 2011 bis 2021 (ÖNAB 2022)	51

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Bevölkerungsprognose Wien von 2011 bis 2040 (eigene Darstellung)	16
Tabelle 2 Gegenüberstellung Wien und München (eigene Darstellung).....	41
Tabelle 3 Ergebnisse der Korrelationsanalyse für Wien (JASP Version 0.16)	52
Tabelle 4 Ergebnisse der Korrelationsanalyse für München (JASP Version 0.16)...	53