

Die Mietpreisentwicklung in Wien & Berlin in Abhängigkeit von den jeweiligen Mietrechtsmodellen

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Dipl.-Kfm. Frank Brün, FRICS

Mara Erdpresser, MA

01046521

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MARA ERDPRESSER, MA**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DIE MIETPREISENTWICKLUNG IN WIEN & BERLIN IN ABHÄNGIGKEIT VON DEN JEWEILIGEN MIETRECHTSMODELLEN", 131 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, 25.02.2024

Unterschrift

Kurzfassung

Diese Arbeit beschäftigt sich mit der Frage, wie sich die durchschnittlichen Mietpreise in den Metropolen Wien und Berlin in den letzten 10 Jahren in Abhängigkeit der jeweiligen Mietrechtsmodelle entwickelt haben. Vor dem Hintergrund steigender Mieten, insbesondere in den Hauptstädten, gewinnt die Frage nach Miethöhe und den Möglichkeiten, deren rasanten Anstieg zu begrenzen, zunehmend an Relevanz. Da der Mietpreis von vielen Faktoren beeinflusst wird, fußt diese Arbeit auf einer umfassenden Betrachtung der Rahmenbedingungen. In einem ersten Schritt wird das Mietrecht in den beiden Hauptstädten, vorwiegend hinsichtlich Mietpreisbildung, Mietzinsregulierung und Möglichkeiten der Mietpreisanpassung, beleuchtet. Anschließend werden neben allgemeinen Daten zum Wohnungsmarkt insbesondere jene Segmente herausgearbeitet, für die unterschiedliche Regelungen der Mietpreisbildung gelten. Hiernach werden die Mietpreise für die jeweiligen Teilsegmente sowie die Mietmärkte allgemein für den Zeitraum 2012 bis 2022 erhoben. Im zentralen Kapitel der Arbeit werden diese Preise zueinander, aber auch im Verhältnis zu anderen Indikatoren wie Verbraucherpreisindizes, Bevölkerungswachstum und Angebotsentwicklung betrachtet. Basierend auf diesen Analysen kann die Forschungsfrage: „Führen die unterschiedlichen Mietrechtsmodelle in Berlin und Wien zu einer unterschiedlichen Mietpreisentwicklung in den letzten 10 Jahren?“, wie folgt beantwortet werden: Innerhalb der Mietrechtssegmente, die einer speziellen Regulierung unterliegen, kann festgestellt werden, dass sich diese Regulierung zumindest in Wien stark dämpfend auf die Entwicklung der Miethöhe auswirkt. Darüber hinaus zeigt sich in beiden Mietmärkten, dass es Kompensationseffekte gibt, wenn das Verhältnis aus Angebot und Nachfrage aus dem Lot gerät. In Wien zeigt sich dieser Kompensationseffekt durch einen überdurchschnittlichen Anstieg der nicht regulierten Mieten. In Berlin lassen die Angebotspreise darauf schließen, dass Ausnahmeregelungen intensiv genutzt werden, aber vermutlich auch die Preisbegrenzung durch die ortsübliche Vergleichsmiete auf verschiedene Weisen umgangen wird.

Gender Erklärung

Aus Gründen der besseren Leserlichkeit wird in dieser Arbeit auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Die personenbezogenen Angaben beziehen sich hierbei jedenfalls gleichermaßen auf alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
2. Wiener Mietmarkt	2
2.1 Aktuelles Mietrecht und rechtlicher Rahmen.....	2
2.1.1 Mietrechtsgesetz.....	2
2.1.2 Sozialer Wohnungsbau.....	9
2.2 Segmentierung	13
2.2.1 Zusammensetzung des Wohnungsmarktes.....	14
2.2.2 Wohnungsdaten.....	19
2.2.3 Vertragseigenschaften	24
2.2.4 Angebots- und Nachfrageentwicklung.....	27
3. Berliner Mietmarkt	29
3.1 Aktuelles Mietrecht & rechtlicher Rahmen	29
3.1.1 Mietrecht	29
3.1.2 Sozialer Wohnungsbau.....	34
3.2 Segmentierung	38
3.2.1 Datenquellen	38
3.2.2 Wohnungsbestand	40
3.2.3 Haushaltsgröße & Vertragsdauer	45
3.2.4 Angebots- und Nachfrageentwicklung.....	46
4. Mietpreisentwicklung	53
4.1 Mietmarktbegriffe	53
4.1.1 Neuvertragsmiete	53
4.1.2 Angebotsmiete.....	53
4.1.3 Marktmiete	54
4.1.4 Ortsübliche Vergleichsmiete.....	54
4.1.5 Bestandsmiete	55

4.2	Vergleichbarkeit der Mietpreise in Wien & Berlin	55
4.2.1	Unterscheidung Angebots- & Bestandsmieten	55
4.2.2	Umsatzsteuer bei Mietwohnungen	56
4.3	Wien	56
4.3.1	Datenquellen	56
4.3.2	Analyse der Mietpreise	57
4.3.3	Fazit Mietpreisentwicklung Wien	69
4.4	Berlin	70
4.4.1	Datenquellen Mietpreise Berlin	70
4.4.2	Marktüberblick	73
4.4.3	Angebotsmieten	77
4.4.4	Neuvertragsmieten der BBU	82
4.4.5	Ortsübliche Vergleichsmiete	83
5.	Vergleichende Analyse der Mietpreisentwicklung & -Märkte in Wien und Berlin	84
5.1	Vergleich der Mietmärkte	84
5.1.1	Zusammenfassung des Wiener Mietmarktes	84
5.1.2	Zusammenfassung des Berliner Mietmarktes	86
5.1.3	Vergleichende Analyse der Mietmärkte und Auswirkungen auf Mietpreis	88
5.2	Mietpreis	91
5.3	Beantwortung Forschungsfrage	95
5.3.1	Berlin	95
5.3.2	Wien	96
6.	Conclusio	98
	Literaturverzeichnis	1
	Abkürzungsverzeichnis	7
	Abbildungsverzeichnis	8
	Tabellenverzeichnis	13
	Anhang	17

1. Einleitung

Das Mietrecht ist ein gestalterisches Instrument, das vielfach auch in die Mietpreisbildung eingreift. Dadurch entwickeln sich die Preise in den betroffenen Segmenten anders, als dies bei freien Marktbedingungen der Fall wäre. Dieser Einfluss von Mietpreismechanismen auf die Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise soll zwischen den Segmenten, aber auch zwischen den Städten Berlin und Wien verglichen werden.

Basis für diese Auswertung ist die Segmentierung der Wohnungsmärkte in unterschiedliche Anwendungsbereiche des Mietrechts. In Wien werden die Bereiche Vollanwendung, Teilanwendung und Vollaussnahme sowie Genossenschafts- und Gemeindewohnungen betrachtet. In Berlin werden die aktuellen Mietzinsvorgaben, der Mietpreisspiegel sowie der zwischenzeitlich eingeführte Mietendeckel beleuchtet.

Darauf aufbauend wird im Rahmen der Masterarbeit die nachfolgende Forschungsfrage erörtert: „Führen die unterschiedlichen Mietrechtsmodelle in Berlin und Wien zu einer unterschiedlichen Mietpreisentwicklung in den letzten 10 Jahren?“

Um die Forschungsfrage bearbeiten zu können, werden in einem ersten Schritt die unterschiedlichen Mietrechtsmodelle in Berlin und Wien erörtert. Hierbei wird der Fokus auf die mögliche Höhe des Mietpreises sowie die Möglichkeiten der Anhebung selbigens gelegt. Dieses Kapitel wird anhand von Fachliteratur und Rechtstexten bearbeitet. In einem nächsten Schritt wird die Segmentierung der Wohnungsmärkte erhoben. Als Basis dienen entsprechende Publikationen und statistische Erhebungen. Betrachtungszeitraum sind die letzten 10 Jahre. Im dritten Teil werden die Mietpreise und die Mietpreisentwicklung der beiden Städte erhoben und innerhalb der Segmente, aber auch zueinander verglichen. Ausgehend von den vorher erhobenen rechtlichen und strukturellen Daten der Mietmärkte, kann die Mietpreisentwicklung auch im Kontext der jeweiligen Rahmenbedingungen betrachtet werden. In diesem Zusammenhang werden die Mietpreise der unterschiedlichen Marktsegmente auch mit dem Verbraucherpreisindex sowie der Entwicklung des Wohnungsangebots und der Bevölkerungsentwicklung in Verhältnis gesetzt. Anhand dieser Analysen wird die Forschungsfrage beantwortet. In der Conclusio werden die Ergebnisse zusammengefasst und die wichtigsten Erkenntnisse hervorgehoben.

2. Wiener Mietmarkt

Um im späteren Verlauf der Arbeit Aussagen über den Wiener Mietmarkt treffen zu können, werden in diesem Kapitel die relevanten Teilmärkte erhoben und beleuchtet. Dafür wird in einem ersten Schritt das Mietrecht in Wien zusammengefasst – mit Fokus auf die für die Mietzinsbildung maßgeblichen Regelungen. Anschließend werden die statistischen Daten des Wiener Mietmarkts dargestellt. Diese gehen von Eigentümerstruktur über durchschnittliche Wohnfläche, Vertragsdauern und Befristung bis zur Betrachtung der Angebots- und Nachfrageentwicklung in Wien.

2.1 Aktuelles Mietrecht und rechtlicher Rahmen

Im Wiener Mietrecht gibt es mehrere Teilbereiche, für die unterschiedliche rechtliche Rahmenbedingungen gelten. Daher ist die Frage, in welchen Anwendungsbereich eine Mietwohnung fällt maßgeblich für eine Vielzahl an Vertragsaspekten und insbesondere für die Preisbildung. Eine weitere Herausforderung des Wiener Mietrechts stellen einzelne Rechtsbereiche mit Interpretationsspielraum dar. Wie beispielsweise die Frage nach der legitimen Höhe eines Lagezuschlags oder ob die Ausstattung einer Wohnung als überdurchschnittlich einzustufen ist. Dies sind mit Gründe, weshalb das Wiener Mietrecht mit seinen vielfältigen Regelungen und Auslegungsbereichen oft als kompliziert und unübersichtlich beschrieben wird. vgl. (Rosifka & Postler, 2010, S. 5) Dennoch ist der Anspruch in diesem Kapitel, die oben erwähnten Fragen zu erörtern und einen entsprechenden Überblick zum Wiener Mietrecht zu geben.

2.1.1 Mietrechtsgesetz

Das wichtigste Gesetz in diesem Zusammenhang ist in Österreich das Mietrechtsgesetz (MRG), das die Rechtsgrundlage für die meisten Mietverträge von Wohnraum bildet.

Im MRG wird grundsätzlich zwischen Vollanwendungsbereich und Teilanwendungsbereich unterschieden. In der Regel fallen Wohnungen in Wohnhäusern, die bereits vor 1953 errichtet wurden in den Vollanwendungsbereich, während Wohnungen in Wohnhäusern, die erst nach 1953 ohne öffentliche Förderung errichtet wurden in den Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen. Beiden Bereichen ist ein ausgeprägter Kündigungsschutz zugunsten der Mieter gemein. Die Unterscheidung zwischen Vollanwendungsbereich und Teilanwendungsbereich ist insbesondere im Hinblick auf die zulässige Miethöhe von Bedeutung. So wird der Mietzins für Wohnungen im Vollanwendungsbereich des MRG durch den Richtwertmietzins (zuzüglich aller Zu- und Abschläge für die Lage oder Beschaffenheit der Wohnung) bestimmt und ist somit de jure reguliert. Im Teilanwendungsbereich sowie bei

der Vollaussnahme des MRG ist die Miete hingegen frei verhandelbar. Spezifisch für die Vollaussnahme sind der schwächere Kündigungsschutz und andere Befristungsbestimmungen. vgl. (Thomas et al., 2020, S. 322)

Weitere wichtige Mietrechtsverhältnisse in Österreich sind Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Der Mietzins für Gemeindewohnungen richtet sich in der Regel nach dem Richtwert im Vollenwendungsbereich des MRG. Bei Genossenschaftswohnungen besteht die Mietzinsregelung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) darin, dass die Miete inkl. Finanzierungsbeitrag die Kosten des Bauträgers nicht überschreiten darf (Kostenmiete). Somit sind Mietzinssteigerungen in Genossenschaftswohnungen an Kostenveränderungen gekoppelt. vgl. (Thomas et al., 2020, S. 322)

2.1.1.1 Vollaussnahme

Die Frage, ob ein Mietvertrag eine Vollaussnahme des MRG darstellt, klärt sich nicht über das Baujahr, sondern über das Objekt und den Mieter. Wenn es sich um eine Vollaussnahme handelt, kommen die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzes (ABGB) zum Tragen. Daraus ergibt sich neben der freien Mietzinsbildung ein geringerer Kündigungsschutz, sowie schwächere Befristungsvorgaben. Die Vollaussnahme umfasst Zweifamilienhäuser, Zweitwohnsitze, Dienstwohnungen, beruflich bedingte Halbjahresverträge sowie Spezialobjekte wie bspw. Vermietung durch karitative Einrichtungen für soziales Wohnen, Pflegeheime, Garagen etc. vgl. (Pichlmair, 2013, S. 52), (§1 Abs. 2, MRG)

Mietobjekte in der Vollaussnahme sowie der Teilanwendung des MRG fallen nicht unter die Mietzinsbildungsvorschriften des MRG – hier wird der Preis über Angebot und Nachfrage in Form des freien Mietzinses zwischen den Parteien vereinbart. Beschränkt wird selbiger nur durch die allgemeinen Vorgaben des ABGB. Somit kann ein Preis angefochten werden, wenn Sittenwidrigkeit, Wucher, List, Zwang, Drohung oder Verkürzung über die Hälfte (*laesio enormis*) vorliegen. vgl. (Hammerle, et al., 2013, S. 177), (Pichlmair, 2013, S. 53)

2.1.1.2 Teilanwendung

Für „Neubauten“, die nach dem 30.06.1953 ohne öffentliche Förderung errichtet wurden, gelten nur Teile des MRG – nämlich die Befristungsbestimmungen, die Kündigungsbestimmungen und das Mietrecht im Todesfall. Die Mietzinsbildung wird nicht aus dem MRG übernommen, womit auch hier der freie Mietzins die rechtliche Grundlage ist. vgl. (§14, §29ff MRG), (Hammerle, et al., 2013, S. 177), (Pichlmair, 2013, S. 53)

Konkreter ausformuliert fallen unter die Teilanwendung:

- Mietgegenstände in nicht parifizierten Mietshäusern, die ohne öffentliche Fördermittel nach dem 30.05.1953 errichtet wurden
- Wohnungseigentum, das nach dem 08.05.1945 errichtet wurde
- Dachgeschoßausbauten ab 2002
- Zubauten mit einer Baubewilligung ab 30.09.2006 vgl. (§ 1 Abs. 4 MRG)

2.1.1.3 Vollanwendung

Fällt ein Mietverhältnis nicht unter die Ausnahmen der Voll- oder Teilausnahme des MRG (§ 1 Abs 2-5 MRG) so kommen sämtliche Bestimmungen des Mietrechtsgesetz zur Anwendung. Hier gibt es drei mögliche Ausprägungen: den Kategoriemietzins, den Richtwertmietzins oder den angemessenen Mietzins.

Kategoriemietzins

Der Kategoriemietzins gilt für Mietverträge im Vollanwendungsbereich des MRG, die zwischen dem 01.01.1982 und dem 28.02.1994 abgeschlossen wurden. Entsprechend der Wohnungsausstattung werden sie einer der vier Kategorien (A-D) zugeordnet. Je Kategorie ist ein maximaler Mietpreis je m² festgelegt. Gemäß ÖVI-Auswertung aus 2018 machen Kategoriemieten rund 6% des Wiener Mietwohnungsmarktes aus. vgl. (Agenda Austria, 2023, S. 2), (Tabelle 8)

Die Mietpreise für Kategoriemieten werden regelmäßig, orientiert am VPI angehoben. Am 01.07.2023 wurden die Kategoriemieten zuletzt angehoben auf folgende Beträge:

Tabelle 1 Kategoriemietzins ab 01.07.2023

Kategoriemietzins ab 1.7.2023	
Kategorie	€/m ²
A	4,47
B	3,35
C	2,23
D brauchbar	2,23
D unbrauchbar	1,12

(§15a Abs. 4 MRG) (ÖVI, 2023), eigene Darstellung

Die Ausstattungskategorien sind gem. §15a MRG wie folgt definiert:

„Kategorie A

- *Brauchbarkeit*
- *Mindestens 30m²*

- *Vorraum*
- *Küche (mit brauchbarer Koch- und Spülgelegenheit)*
- *ein Zimmer*
- *WC in der Wohnung*
- *zeitgemäße Badegelegenheit*
- *Etagenheizung / gemeinsame Wärmeversorgungsanlage / gleichwertige stationäre Heizung*
- *Warmwasseraufbereitung*

Kategorie B

wie Kategorie A nur

- *ohne Mindestgröße*
- *ohne Heizung*

Kategorie C

- *Brauchbarkeit*
- *Wasserentnahmestelle und WC im Wohnungsverband*

Kategorie D

- *keine Wasserentnahmestelle oder WC im Wohnungsverband oder*
- *wenn eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist“ (Hammerle, et al., 2013, S. 193)*

[Richtwertmietzins](#)

Der Richtwertmietzins wird für Verträge angewendet, die:

- in den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen und
- nach dem 28.02.1994 abgeschlossen wurden und auch
- mindestens die Anforderungen einer Kategorie C-Wohnung erfüllen. vgl. (Pichlmair, 2013, S. 56)

Bei Einführung des Richtwertgesetzes 1994 wurde der Richtwert einmal bestimmt und wird seitdem mit der Inflationsrate valorisiert. Die Erstberechnung orientierte sich an den Kosten einer Normwohnung mit Bad, WC, Küche, Vorraum, mindestens einem Zimmer sowie einer Zentralheizung. Neben den Baukosten wurden auch Grundstückskosten und weitere Kostenpositionen herangezogen. vgl. (Empirica ag, 2020, S. 66)

Die Berechnung wurde den Bundesländern überlassen, wobei das Ergebnis insofern überrascht, als die Richtwerte in Wien an zweitletzter Stelle rangieren. Lediglich im Burgenland wurde ein geringerer Richtwert festgelegt. Dies hat sich klarerweise fortgesetzt,

da die Richtwerte seit 1994 gleichermaßen indexiert wurden. vgl. (Empirica ag, 2020, S. 65f),
(Tabelle 2)

Tabelle 2 Richtwertmieten in Österreich ab 01.04.2023

Richtwertmieten ab 1.4.2023	€/m ²
Burgenland	6,09
Kärnten	7,81
Niederösterreich	6,85
Oberösterreich	7,23
Salzburg	9,22
Steiermark	9,21
Tirol	8,14
Vorarlberg	10,25
Wien	6,67

(Kundmachung der Bundesministerin für Justiz über die Änderung der Richtwerte, BGBl. II Nr. 81/2023, 2023)

Die Richtwertmiete beträgt in Wien seit 01.04.2023 6,67€/m² und wurde zuletzt um 8,5% erhöht. vgl. (Tabelle 2)

Tabelle 3 Richtwertmieten Wien 2023, €/m²

Richtwertmieten Wien	€/m ²	Anstieg in %
ab 1.4.2023	6,67	8,5%
1.4.2022 - 31.3.2023	6,15	5,9%
1.4.2019 - 31.3.2022	5,81	4,1%
1.4.2017 - 31.3.2019	5,58	3,5%

(Kundmachung der Bundesministerin für Justiz über die Änderung der Richtwerte, BGBl. II Nr. 81/2023, 2023)

Wenn eine Wohnung nur die Ausstattungsmerkmale einer Kategorie D-Wohnung erfüllt, so ist dieser Kategoriezins anzuwenden. vgl. (Karaushek & Strafella, 2014, S. 54)

Zu- & Abschläge zum Richtwertmietzins

Ausgangspunkt für die Berechnung etwaiger Zu- und Abschläge ist die mietrechtliche Normwohnung, die einer Kategorie A-Wohnung entspricht. Die Wohnung hat

- eine Größe von 30m² bis 130m² und beinhaltet
 - „Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett, und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit“. (§2 Abs 1, RichtWG)
 - Zusätzlich verfügt sie über eine Zentral- oder Etagenheizung,
 - es besteht kein Erhaltungsrückstau
 - und die Wohnung befindet sich in einer durchschnittlichen Lage.
- vgl. (Pichlmair, 2013, S. 55)

In §16 Abs 2 MRG werden Kriterien definiert, anhand derer Zu- oder Abschläge festgemacht werden können. Diese umfassen:

- *„die Zweckbestimmung der Wohnung,*
- *ihre Stockwerkslage,*
- *ihre Lage innerhalb eines Stockwerks,*
- *ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung [...] mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen [...]*
- *sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung,*
- *die Lage (Wohnumgebung des Hauses),*
- *der Erhaltungszustand des Hauses,*
- *die gegenüber der mitrechtlichen Normwohnung geringere Ausstattungskategorie“*
(§16 Abs. 2 MRG)

Eine Befristung des Mietvertrags führt zu einem Abschlag von 25%. vgl. (§16, Abs. 7 MRG)

Aufgrund der zahlreichen Auslegungsspielräume ist das System der Zu- und Abschläge eher intransparent und für Laien, aber auch Fachleute eine Herausforderung in der Anwendung. Die mangelnde Eindeutigkeit führt dazu, dass eine Vielzahl von Überprüfungsansuchen bei der Schlichtungsstelle und in weiterer Folge teilweise auch bei Gericht geklärt wird. vgl. (Herzner, 2022, S. 1)

Wobei natürlich anzumerken ist, dass gewisse Kriterien wie beispielsweise Abschläge pro Stockwerk für einen nicht vorhandenen Lift leichter umzusetzen sind als etwa Einzelentscheide, die feststellen, dass ein Fischgrätparkett keinen Zuschlag rechtfertigt, ein Sternparkett hingegen schon. vgl. (Empirica ag, 2020, S. 68f)

Bei der Berechnung kann man sich an der Zusammenfassung der Zu- und Abschläge der Schlichtungsstelle sowie bisherigen Gerichtsurteilen orientieren. Rechtliche Sicherheit gibt jedoch erst ein individueller Entscheid der Instanzen. vgl. (Pichlmair, 2013, S. 62f)

Lagezuschlag & Gründerzeitviertel

Zum Richtwert kann ein Lagezuschlag verrechnet werden, wenn *„die Liegenschaft auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage“*. (§16 Abs. 4 MRG) *„Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen.“* (§2 Abs. 3 RichtWG)

Der Lagezuschlag soll es dem Vermieter ermöglichen, die attraktivere Lage auch in einem höheren Mietpreis widerzuspiegeln und somit den Marktwert besser abzubilden. Die Berechnung des Lagezuschlags fußt auf den Grundstückspreisen und soll eine marktkonforme Verzinsung des Bodenwerts darstellen. Da bereits ein durchschnittlicher Grundkostenanteil im Richtwert enthalten ist, kann im Lagezuschlag nur mehr ein etwaiger Differenzbetrag abgebildet werden. Die Berechnung eines angemessenen Grundkostenanteils ist jedoch technisch eine Herausforderung, da unbebaute Grundstücke (maßgeblich für eine Vergleichserhebung der Grundkosten) in Innenstadtlagen kaum bis nicht vorhanden sind. Somit kann nur anhand von Bewertungsverfahren rückgerechnet werden (Residualwertverfahren), was jedoch einige Unschärfen beinhaltet und somit zu keinem eindeutigen Ergebnis führt. vgl. (Pichlmair, 2013, S. 14, 96f)

Eine weitere maßgebliche Einschränkung stellt das Gründerzeitviertel dar. So wurde bei Erstellung des Lagezuschlags definiert, dass *„eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) ausgewiesen hat“* (§2 Abs. 3 RichtWG) maximal eine durchschnittliche Lage darstellt und somit kein Lagezuschlag verrechnet werden darf. Mittlerweile haben sich diese Gegenden aber zumeist sehr attraktiven Wohnlagen entwickelt – wodurch die *„Erfahrung des täglichen Lebens“* nicht wirklich abgebildet wird. vgl. (Pichlmair, 2013, S. 15, 67f)

„So klaffen die von der Stadt Wien vorgegebenen Lagezuschläge oft um 100 Prozent auseinander, je nachdem, auf welcher Straßenseite sich der Mietgegenstand zufällig befindet.“ (Kothbauer et al., 2006), zitiert nach (Pichlmair, 2013, S. 14)

Würde man diese Regelung auf Berlin übertragen, dann wären Gropiusstadt oder Marzahn in einer höheren Lagekategorie als etwa Prenzlauer Berg, da hier die Definition des Gründerzeitviertels zutreffen würde. vgl. (Empirica ag, 2020, S. 67)

Für die Berechnung des Lagezuschlags stellt die Stadt Wien online einen Lagekostenzuschlags-Rechner zur Verfügung. Durch Vorlage entsprechender Gutachten, können diese Werte aber auch angefochten werden. Bei der Vertragserrichtung muss der Lagezuschlag nicht detailliert begründet oder belegt werden – grobe Beschreibungen wie *„verkehrsünstige Lage mit Blick ins Grüne“* oder *„Fußläufig zu Universität und Rathaus“* sind hier der Standard. Somit ist auch hier die Eindeutigkeit für die Marktteilnehmer nur

eingeschränkt vorhanden, was sich auch in der Vielzahl an OGH-Entscheiden zeigt. vgl. (Empirica ag, 2020, S. 69), (Herzner, 2022, S. 31f)

Bereits 1994 schrieben Dirnbacher et al.: „Selbst für den intellektuell überdurchschnittlich begabten Laien scheint es unmöglich, den Lagezuschlag korrekt (i.S. von unanfechtbar) zu ermitteln.“ (Dirnbacher et al., 1994, S. 95)

angemessener Mietzins

Der angemessene Mietzins (§16 Abs. 1 MRG) gilt „im Wohnungsbereich für Neubauten nach 1945, sofern sie nicht aufgrund einer Voll- oder Teilausnahme vom MRG ohnehin der freien Miete unterliegen.“ (Dirnbacher, 2009) zitiert nach (Pichlmair, 2013, S. 58f)

Darunter fallen unter anderem Wohnungen im Vollenwendungsbereich,

- die überwiegend gewerblich genutzt werden,
- deren Wohnfläche 130m² übersteigt und gleichzeitig mindestens den Standard einer Kategorie B-Wohnung haben, oder wenn
- das Gebäude oder der Mietgegenstand mit Baubewilligung nach dem 08.05.1945 errichtet oder erweitert wurde vgl. (§16 Abs. 1 MRG)

Ebenso wie der Richtwertmietzins ist auch der angemessene Mietzins bei befristeter Vermietung um 25% zu reduzieren. vgl. (§16 Abs 7 MRG), (§26 Abs 3 MRG)

Im Unterschied zum Richtwert hat der angemessene Mietzins keine gesetzliche Betragsbeschränkung. Er wird unter Einbeziehung von Lage, Art, Ausstattungs- und Erhaltungszustand sowie Beschaffenheit und Größe abgeleitet. Wie auch beim freien Mietzins wird eine orts- und marktübliche Miete ermittelt, jedoch mit dem Unterschied, dass der angemessene Mietzins bei der Schlichtungsstelle angefochten werden kann. vgl. (Kothbauer & Malloth, 2013, S. 19)

2.1.2 Sozialer Wohnungsbau

Der soziale Wohnungsbau ist in Wien besonders ausgeprägt und unterteilt sich in Gemeindewohnungen der Stadt Wien und Genossenschaftswohnungen von gemeinnützigen Bauvereinen.

2.1.2.1 Gemeindewohnungen – Wiener Wohnen

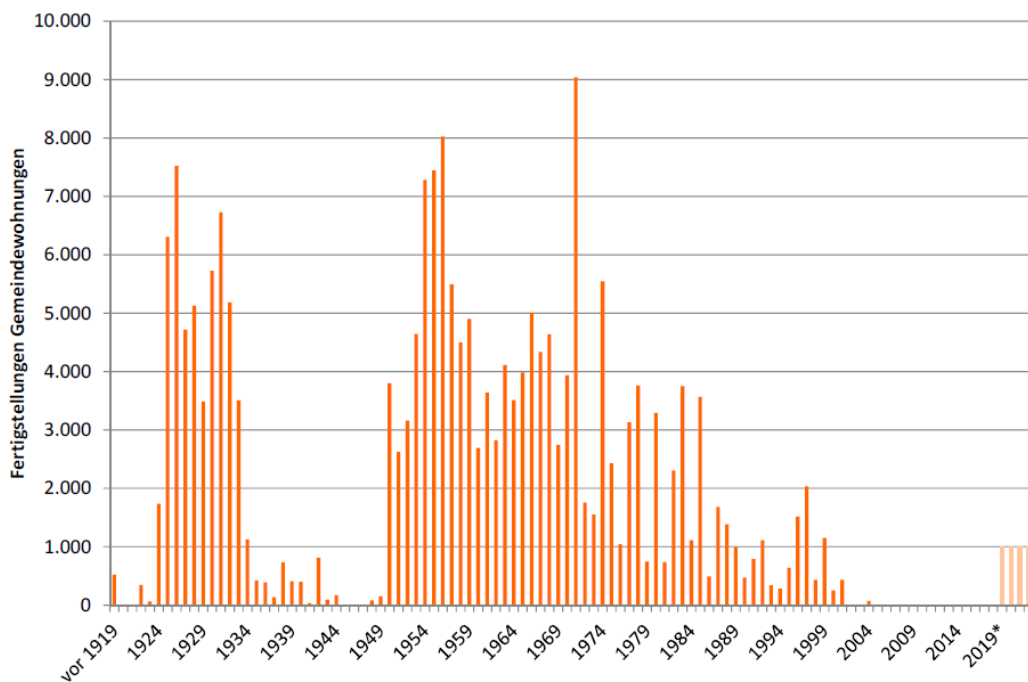
Mit 27% der Mietwohnungen (Stand 2022) ist der Anteil der Gemeindewohnungen in Wien im Europavergleich besonders hoch. Verwaltet werden sie von Wiener Wohnen – nach eigenen Angaben dem größten kommunalen Wohnungsunternehmen in Europa. Wiener

Wohnen ist eine Behörde der Stadt Wien und hat keine eigene Rechtspersönlichkeit. Somit besteht auch keine Verpflichtung zur Offenlegung von Rechenschaftsberichten. vgl. (Empirica ag, 2020, S. 22f)

Die Wiener Gemeindewohnungen, auch kommunale Wohnungen genannt, wurden in zwei großen Wellen errichtet. vgl. (Abbildung 1) Rund 27% des heutigen Bestandes wurde in der Zwischenkriegszeit gebaut. Der Großteil (rund 60% des heutigen Bestands) wurde in den 1950ern bis 1970ern fertiggestellt. In den 1980ern und 1990ern wurden nur mehr knapp 30.000 Wohnungen errichtet. Nach dem Einstellen der Bautätigkeit 2004 wurde 2015 beschlossen, 4.000 neue Gemeindewohnungen in dem Konzept der SMART-Wohnungen zu errichten. vgl. (Wiener Wohnen, 2021, S. 3), (Empirica ag, 2020, S. 23)

Auch wenn der Wiener Gemeindebau in der (Fach-)Öffentlichkeit vor allem durch den Altbestand an Gemeindebauten, allen voran der Karl-Marx-Hof, bekannt ist, so ist die typische Gemeindebauwohnung aus den 1950ern bis 1970ern. vgl. (Empirica ag, 2020, S. 23)

Abbildung 1 Wiener Gemeindewohnung nach Baujahr



*in Planung, Fertigstellung 2019 bis ca. 2022

Quelle: Wiener Wohnen, eigene Auswertungen

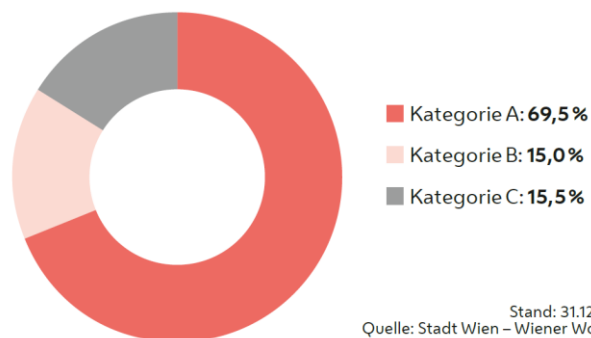
empirica

Wiener Wohnen zitiert nach (Empirica ag, 2020, S. 24)

Vergleicht man die Bautätigkeit von Gemeindewohnungen mit der Bevölkerungsentwicklung, so überrascht es, dass in den 80 Jahren des Bevölkerungsrückgangs gebaut wurde und als die Bevölkerungszahl wieder stieg, der Bau eingestellt wurde. vgl. (Empirica ag, 2020, S. 23)

Abbildung 2 Ausstattung der Gemeindewohnungen, Wien 2019

Ausstattung der Gemeindewohnungen



(Wiener Wohnen, 2021, S. 13)

69,5% der Wiener Gemeindewohnungen sind in der Ausstattungskategorie A (mit WC und Bad in der Wohnung sowie zentraler Heizungsanlage). 15% entsprechen der Kategorie B und haben innenliegende Sanitärbereiche, aber keine zentrale Heizungsanlage. Weitere 15,5% sind in Kategorie C, ohne Bad oder zentrale Heizungsanlage. vgl. (Wiener Wohnen, 2021, S. 13), (Empirica ag, 2020, S. 26)

Im Vergleich zu Deutschland ist der Anteil an Kategorie C-Wohnungen hoch, da dort eine Wohnung ohne Bad auch für Empfänger von Arbeitslosengeld als nicht zumutbar gilt. vgl. (Empirica ag, 2020, S. 25)

Hinsichtlich Ausstattungskategorie ist es durchaus möglich, dass einige Mieter ihre Wohnungen auf eigene Kosten aufgewertet haben. In der Statistik bleiben sie aber bis zur Neuvermietung in der bisherigen Kategorie erfasst. vgl. (Empirica ag, 2020, S. 26)

Im Allgemeinen unterliegen Gemeindewohnungen dem Mietrechtsgesetz (MRG), Verträge vor 1982 dem Mietengesetz (MG). Obwohl Gebäude, die nach dem 01.07.1953 errichtet wurden auch nach freiem Mietzins vermietet werden könnten, werden sie freiwillig zu den strengeren Kriterien des Vollanwendungsbereichs des MRG vermietet. Von 1982 bis 2004 wurde üblicherweise der Kategoriemietzins verrechnet. Von 2004 bis 2011 kam meist der Richtwert ohne Zuschläge, dafür aber mit einem standardmäßigen Abschlag von 10% zur Anwendung. Ab 2011 wurde der Richtwert ohne Abschläge verrechnet und Valorisationen verstärkt umgesetzt. vgl. (Baumgartner, 2013, S. 563), (Rechnungshof Österreich, 2018, S. 40), (Wiener Wohnen, 2023)

Alle Mietverträge bei Wiener Wohnen werden unbefristet abgeschlossen. vgl. (Rehrl, 2015, S. 40)

Ob Mieter die Kriterien für eine Gemeindewohnung vgl. (*Kapitel 2.1.2.2 Genossenschaftswohnungen & gemeinnützige Bauvereine*) erfüllen, wird nur bei Erstbezug überprüft. Später gibt es keine weitere Überprüfung der Anspruchsberechtigung bzw. der Einkommensgrenzen. Dies ist ein häufiger Kritikpunkt, da dadurch die Treffsicherheit der wohnpolitischen Maßnahme eingeschränkt wird. Als Gegenargument wird unter anderem der Wunsch nach sozialer Durchmischung im Gemeindebau angeführt. vgl. (Thomas et al., 2020, S. 399)

Da die Wohnungen Wiener Wohnen zugeteilt werden, gibt es keine veröffentlichten Wohnungsangebote. Daher sind Neuvertragsmieten nicht wirklich zu ermitteln. Die Bestandsmieten können aus dem Mikrozensus der Statistik Austria abgeleitet werden. vgl. (Empirica ag, 2020, S. 27)

2.1.2.2 Genossenschaftswohnungen & gemeinnützige Bauvereine

Der gemeinnützige Wohnbau, auch Genossenschaftswohnungen genannt, macht 2022 29% des Wiener Mietwohnungsmarktes aus. vgl. (*Tabelle 5*) Die Wohnungsgemeinnützigkeit geht in Österreich bereits auf das 19. Jahrhundert zurück. vgl. (Klien et al., 2023, S. 1), (Statistik Austria, 2023a, S. 99)

Die rechtliche Grundlage für gemeinnützige Bauvereinigungen bildet das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz aus 1979. Die Gemeinnützigkeit zeichnet sich dadurch aus, dass die Mieten nach dem Kostenmietenprinzip berechnet werden und die Eigenkapitalverzinsung maximal 3,5 %, und in Hochzinsphasen maximal 5 %, betragen darf. Darüber hinausgehende Gewinne müssen wieder in den Wohnungsbau investiert werden und sind von der Körperschaftssteuer befreit. vgl. (Empirica ag, 2020, S. 49)

Die Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen können nur von Haushalten gemietet werden, die bestimmte Einkommenschwellen nicht überschreiten. Deshalb werden diese Wohnungen oft auch als Sozialwohnungen bezeichnet. Die Einkommensgrenzen sind im Vergleich zu jenen im deutschen sozialen Wohnungsbau deutlich höher und reichen bis zur oberen Mittelschicht. Ein Einpersonenhaushalt darf in Wien 2023 nicht mehr als 53.340 € netto im Jahr verdienen, ein Zweipersonenhaushalt nicht mehr als 79.490 €. In Berlin liegen die Einkommensgrenzen beim Bezug einer Sozialmietwohnung bei 16.800 € für Einpersonenhaushalte und 25.200 € bei Zweipersonenhaushalten. Das Unterschreiten der

Einkommensgrenzen ist nur zum Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung erforderlich, eine Fehlbelegungsabgabe gibt es nicht. Die Einkommensgrenzen in Wien gelten gleichermaßen für Gemeindewohnungen. vgl. (Empirica ag, 2020, S. 49), (Stadt Wien, 2023b), (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2023b)

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind nur berechtigt, zwei Drittel ihrer Wohnungen selbst zu vergeben. Ein Drittel der Mieter wird hingegen zentral vom Wiener Wohnservice, einer Behörde der Wiener Stadtverwaltung, ausgewählt. Diese Wohnungen unterliegen damit auch den strengen Zugangsbestimmungen, die auch für Wiener Gemeindewohnungen gelten (Wohnbedarf, Nationalität, Wohndauer in Wien etc.). vgl. (Empirica ag, 2020, S. 49)

Das Kostenmietsystem schreibt vor, dass eine Miete zu vereinbaren ist, die *„nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung [...] der Kosten [...] erforderlich ist.“* (WGG §13. (1))

Der zu entrichtende Finanzierungsbeitrag ist gesetzlich vorgeschrieben und beträgt in Wien derzeit 12,5% der Baukosten sowie meistens 100% der Grundstückskosten. Diese Kosten werden anhand der Nutzfläche oder des Nutzwertes auf die Gebäudem Mieter aufgeteilt. Der Finanzierungsbeitrag reduziert sich ab Erstvermietung um 1% pro Jahr für später einziehende Parteien. vgl. (Arbeiterkammer Wien, 2023), (Empirica ag, 2020, S. 50f)

Aufgrund der gesetzlichen Regelung zur Mietpreisbildung und den daraus resultierend niedrigen Mieten, kann bei Genossenschaftswohnungen von regulierter Miete gesprochen werden.

2.2 Segmentierung

Die Segmentierung des Wiener Wohnungsmarktes ist ein wichtiger Baustein der Arbeit, um im weiteren Verlauf Aussagen zu dessen verschiedenen Teilbereichen treffen zu können. Ausgehend von der allgemeinen Zusammensetzung des Wohnungsmarktes mit Mietquote, Marktanteil der unterschiedlichen Rechtsformen und dem Anteil der regulierten Mieten, werden im weiteren Verlauf die Wohnungsdaten und Vertragseigenschaften beleuchtet. Abschließend wird die Angebots- und Nachfrageentwicklung der letzten 10 Jahre anhand von Daten zur Bevölkerungsentwicklung und Neubaugeschehen erörtert.

Die maßgebliche Datengrundlage für Informationen zur Segmentierung des Mietmarktes in Wien sowie zu den Mietpreisen stellt der Mikrozensus Wohnen der Statistik Austria dar. Die Daten werden mittels standardisierter Befragung einer Zufallsstichprobe an privaten

Haushalten erhoben. Die Stichprobengröße umfasst 2,3% der Haushalte und ist somit größer als in Deutschland (1%). Die Fragestellungen sind EU-weit stark harmonisiert, aufgrund der größeren Stichprobe sind aber in Österreich detailliertere Auswertungen möglich, als bspw. in Deutschland. In Österreich wird die Erhebung quartalsweise durchgeführt und jährlich publiziert. In Deutschland lediglich alle 4 Jahre. vgl. (Empirica ag, 2020, S. 9f), (Statistik Austria, 2023a, S. 45)

2.2.1 Zusammensetzung des Wohnungsmarktes

In diesem Kapitel werden die Grundparameter erhoben, ausgehend von der Mietquote am Wiener Wohnungsmarkt. Weiters werden die Anteile der unterschiedlichen mietrechtlichen Teilbereiche (Rechtsformen) am Mietmarkt, und deren Nutzer nach Haushaltsform und Einkommensgruppe dargestellt. Abschließend wird der Anteil der regulierten Mieten am Mietwohnungsmarkt erörtert.

2.2.1.1 Wohnungsmix

Der Eigentumsanteil der Hauptwohnsitzwohnungen liegt in Wien (Stand 2022) bei 19%. 78% der Haushalte wohnen in Mietverhältnissen und weitere 3% der Vertragsverhältnisse sind Sonderformen (Mietfrei, unentgeltlich oder Dienst- und Naturalwohnungen). vgl. (Statistik Austria, 2023a, S. 20)

Bei den Mietverhältnissen überwiegt der Anteil des sozialen Wohnungsbaus mit 56% gegenüber anderen Hauptmietwohnungen mit 44%. Der soziale Wohnungsbau teilt sich in 27% Gemeindewohnungen und 29% Genossenschaftswohnungen. Damit ist der Anteil der Gemeindewohnungen in Wien österreichweit mit Abstand am höchsten (16% im Durchschnitt, 12% in Kärnten, dann absteigend). vgl. (Statistik Austria, 2023a, S. 23), (Tabelle 4)

Tabelle 4: Hauptwohnsitzwohnungen in Wien, Stand 2022

Bestand Hauptwohnsitzwohnungen Wien, 2022		
% der Haushalte	% der Mietwohnungen	Wohnform
100%		Haushalte
19%		Eigentum
5%		Hauseigentum
14%		Wohnungseigentum
78%	100%	Miete
44%	56%	Sozialer Wohnungsbau
21%	27%	Gemeindewohnung
23%	29%	Genossenschaftswohnung
34%	44%	Andere Hauptmiete
3%		Sonstige

(Statistik Austria, 2023a, S. 20-23), eigene Darstellung

Im Vergleich zum Rest Österreichs wird sichtbar, dass insbesondere der Eigentumsanteil in Wien mit 19% weit unter dem Durchschnitt Österreichs von 48% liegt. Das Hauseigentum als Wohnform macht österreichweit 37% aus, in Wien hingegen nur 5%. Der Anteil des sozialen Wohnungsbaus ist in Österreich ebenso bei 56%, hingegen die Zusammensetzung unterschiedlich. Landesweit liegt der Anteil der Genossenschaftswohnungen bei 40% der Mietwohnungen, und Gemeindewohnungen machen 16% aus. In Wien sind die beiden Formen etwa gleich hoch mit 29%, bzw. 27%. vgl. (Tabelle 5), (Statistik Austria, 2023a, S. 20-23)

Tabelle 5: Verteilung Hauptwohnsitzwohnungen Österreich & Wien, Stand 2022

Verteilung Hauptwohnsitzwohnungen in Wien & AUT, Stand 2022				
Wien		Österreich		
% der Haushalte	% der Mietwohnungen	% der Haushalte	% der Mietwohnungen	
100%		100%		Haushalte
19%		48%		Eigentum
5%		37%		Hauseigentum
14%		11%		Wohnungseigentum
78%	100%	43%	100%	Miete
44%	56%	24%	56%	Sozialer Wohnungsbau
21%	27%	7%	16%	Gemeindewohnung
23%	29%	17%	40%	Genossenschaftswohnung
34%	44%	19%	44%	Andere Hauptmiete
3%		9%		Sonstige

(Statistik Austria, 2023a, S. 20-23)

2.2.1.2 Entwicklung des Wohnungsmix

Der Anteil des sozialen Wohnungsbaus ist in Wien von 58% in 2014 um 3% auf 56% 2022 gesunken. Im selben Zeitraum ist der Anteil der anderen Hauptmiete von 42% 2014 um 4% auf 44% in 2022 gestiegen. vgl. (Statistik Austria, 2023a, S. 46), (Tabelle 6)

Tabelle 6 Hauptmietwohnungen nach Rechtsverhältnis, Wien (2014-2022)

Anteil Hauptmietwohnungen nach Rechtsverhältnis	2014	2022	Δ 2022 vs. 2014
	%	%	Abw. In %
andere Hauptmiete	42%	44%	4%
sozialer Wohnungsbau	58%	56%	-3%
Genossenschaftswohnung	26%	29%	13%
Gemeindewohnung	32%	27%	-15%
∅ Bestandsmiete	100%	100%	

(Statistik Austria, 2015, S. 46), (Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_22), eigene Darstellung

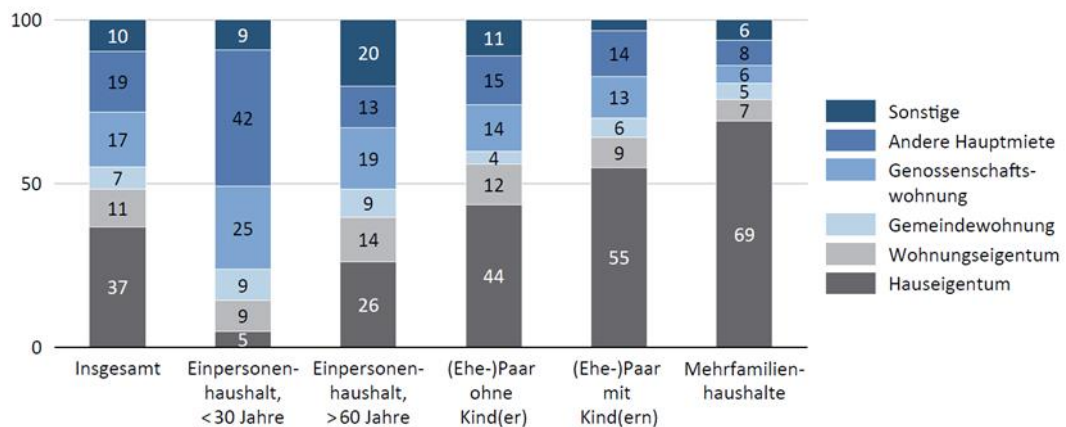
2.2.1.3 Demographische Eigenschaften der Wohnungsnutzer

Aus *Abbildung 3* geht hervor, dass Einpersonenhaushalte in Österreich am häufigsten zur Miete wohnen (76% der unter 30-jährigen und 46% der über 60-jährigen). Mit steigender Personenanzahl steigt auch der Eigentumsanteil (56% bei Paaren ohne Kinder, 64% bei Paaren mit Kind(ern) und 76% bei Mehrpersonenhaushalten). Für Wien sind die Daten in diesem Detailgrad nicht zugänglich, aber es kann von ähnlichen Trends ausgegangen werden.

Abbildung 3: Demographische Eigenschaften der Wohnungsnutzer, Österreich 2022

Grafik 6

Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt und nach ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp - in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022. – Mehrfamilienhaushalte: erhöhte Schwankungsbreite.

(Statistik Austria, 2023a, S. 24)

2.2.1.4 Rechtsverhältnis nach Einkommen

Die Verteilung der Rechtsverhältnisse nach Einkommen zeigt, dass andere Hauptmiete auch bei Bewohnern mit niedrigem und mittleren Einkommen 45% der Mietverträge ausmacht. Bei hohen Einkommen liegt der Anteil mit 56% höher. Genossenschaftswohnungen werden spürbar weniger von Personen mit geringem Einkommen bewohnt, was vermutlich u.a. auf den Finanzierungsbeitrag und die oftmals längeren Vorlaufzeiten zurückzuführen ist. Bei Gemeindewohnungen ist der Trend noch klarer – je höher das Einkommen, umso weniger ist diese Wohnform vertreten. Dennoch ist auffällig, dass auch in der höchsten Einkommensgruppe der Anteil des sozialen Wohnungsbaus noch bei 44% liegt, und dass der Anteil der anderen Hauptmiete bei niedrigen Einkommen mit 45% durchaus als hoch eingeschätzt werden kann. vgl. (Tabelle 7), (ÖVI, 2019, S. 3)

Tabelle 7 Rechtsverhältnis nach Einkommen, Österreich 2022

Einkommensgruppen (in % des Median)	Gemeinde- wohnung	Genossenschafts- wohnung	andere Hauptmiete
niedrig (<60%)	27%	28%	45%
mittel (60% bis 180%)	18%	37%	45%
hoch (>180%)	9%	36%	56%
Gesamtbevölkerung	19%	35%	45%

(Statistik Austria, 2023b, S. Tab2_25), eigene Darstellung;

Anm.: Da sich diese Auswertung auf Personen und nicht auf Haushalte bezieht, kommt sie auf eine abweichende Gesamtverteilung der Rechtsverhältnisse

2.2.1.5 Anteil regulierte Mieten

Der Anteil der nicht regulierten Mieten liegt in Wien bei 10-20% der Mietwohnungen. Die Datenlage zum Anteil von Sozialem Wohnungsbau, anderer Hauptmiete und Eigentumsanteilen ist sehr umfangreich. Die Vertiefung der anderen Hauptmiete in den regulierten Teil der Vollanwendung des MRG mit Richtwertmiete und Kategoriemiete einerseits und dem freien Mietzins in der Teil- und Vollaussnahme andererseits ist standardmäßig in der statistischen Erhebung nicht erfasst.

Einen guten Überblick liefert die Sonderauswertung des ÖVI, die auf dem Mikrozensus 2018 fußt. vgl. (Abbildung 53) Der Anteil der freien Miete bzw. der MRG-Teilanwendung und Vollaussnahme wird mit 12% ausgewiesen, die MRG-Vollanwendung mit 31% und unterteilt sich weiter in 6% Kategoriemieten, 22% Richtwertverträge und 3% sonstige. vgl. (Tabelle 8), (ÖVI, 2019, S. 2)

Die Werte von Baumgartner 2018 basieren auf aktualisierten Daten seiner Auswertung von 2013. Diese wurden von Thomas et al. 2020 zitiert und weisen den Anteil der freien Miete deutlich höher mit 20% aus. Eine schlüssige Erklärung für die unterschiedlichen Ergebnisse der Datenquellen konnte nicht ausgemacht werden.

Tabelle 8 Anteil regulierte Mietwohnungen, Wien

Anteil regulierte Mietwohnungen, Wien & AUT (2016, 2018, 2022)				
2018 ÖVI	2018 Baumgartner	2016 Empirica	2022_AUT Heute	Mikrozensus Datenquelle
100%	100%	100%	100%	Miete
57%	56%	57%	56%	Sozialer Wohnungsbau
43%	43%	43%	44%	Andere Hauptmiete
12%	20%	10%	26%	MRG Teilanwendung & Vollaussnahme
31%	24%	34%	18%	MRG Vollanwendung
6%			3%	Kategoriemieten
22%			15%	Richtwertverträge
3%				Sonstige
88%	80%	90%	74%	regulierte Miete
12%	20%	10%	26%	freie Miete

(ÖVI, 2019, S. 2) // (Statistik Austria, 2019, S. Tab 22), (Baumgartner, 2018) zitiert nach (Thomas et al., 2020, S. 323) // (Statistik Austria, 2017), (Empirica ag, 2020, S. 6) // (Statistik Austria, 2023a, S. 20-23), (Heute Zeitung, 2023, S. 16)

Die Auswertung von Empirica (Tabelle 35) fußt auf den Grunddaten des Mikrozensus 2016, dem Bericht der Arbeiterkammer zu Mieten in Wien bis 2016 sowie der Aussage von Kadi und Verlic (2019), dass es sich bei 78% der privaten Mietwohnungen um Altbauwohnungen handelt. Der Anteil der freien Mieten ist mit 34% in einer ähnlichen Größenordnung wie die Auswertung des ÖVI. vgl. (Kadi & Verlic, 2019) zitiert nach (Empirica ag, 2020, S. 6), (Tabelle 8)

Die Werte der Heute Zeitung beziehen sich auf ganz Österreich und 2022. Sie wurden aufgrund ihrer Aktualität ausgewählt sowie dem Detail der MRG-Anwendungsbereiche. Die Aussage, dass 26% der österreichischen Mietwohnungen einem freien Mietzins unterliegen, deckt sich auch mit der Feststellung von Baumgartner der diesen Wert 2018 mit 26,7% festhält. vgl. (Baumgartner, 2018) zitiert nach (Thomas et al., 2020, S. 322)

Zusammenfassend wird festgehalten, dass der Anteil, der frei zu vereinbarenden Miete nicht eindeutig festgemacht werden kann, diese für Wien sich aber wohl in der Spanne von 10-20% bewegt. Die Überkategorie andere Hauptmiete, die die freie Mietpreisbildung sowie die stark regulierten Mieten des MRG-Vollanwendungsbereich umfassen sind hingegen sehr gut dokumentiert.

2.2.2 Wohnungsdaten

In dem Teilkapitel Wohnungsdaten werden die durchschnittliche Wohnfläche, Haushaltsgröße sowie Überbelag und Kategorien der Wohnungsausstattung beschrieben. Neben aktuellen Werten wird auch die Entwicklung der letzten 10 Jahre beschrieben, sofern die Daten vorhanden sind.

2.2.2.1 Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche je Hauptwohnsitzwohnung (Stand 2022) liegt in Wien bei 75,3m² je Wohnung und 37m² pro Person. Die durchschnittliche Mietwohnung bei 68,5m² und 34m² pro Person. Der durchschnittliche Einpersonenhaushalt hat 61,4m². vgl. (Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_5, Tab1_6)

Eine Mietwohnung in Wien hat im Schnitt 2,8 Zimmer, wobei Gemeindewohnungen mit 2,6 Zimmern und 59,6m² pro Wohnung im Durchschnitt am kleinsten sind. vgl. (Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_5, Tab1_6, Tab1_7)

Tabelle 9 Wohnfläche und Zimmeranzahl nach Rechtsverhältnis, Wien 2022

Durchschnittliche Wohnfläche & Zimmeranzahl nach Rechtsverhältnis, Wien 2022				
Anteil WHG	/Wohnung	/Person		Zimmer
100%	75,3 m ²	37,0 m ²	Haushalte	3,0
19%	102,2 m ²	46,6 m ²	Eigentum	3,7
5%	141,9 m ²	56,4 m ²	Hauseigentum	4,7
14%	88,0 m ²	43,1 m ²	Wohnungseigentum	3,4
78%	68,5 m ²	34,0 m ²	Miete	2,8
44%	67,0 m ²	32,3 m ²	Sozialer Wohnungsbau	2,8
21%	59,6 m ²	27,8 m ²	Gemeindewohnung	2,6
23%	73,9 m ²	36,6 m ²	Genossenschaftswohnung	2,9
34%	70,4 m ²	36,0 m ²	Andere Hauptmiete	2,8
3%	72,0 m ²	43,4 m ²	Sonstige	2,9

(Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_5, Tab1_6, Tab1_7), eigene Darstellung

Je länger die Mietdauer in Wien, umso größer ist die durchschnittliche Wohnungsgröße sowie Wohnfläche je Person und Zimmeranzahl. vgl. (Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_5, Tab1_6, Tab1_7)

Tabelle 10 Wohnfläche und Zimmeranzahl nach Mietdauer, Wien 2022

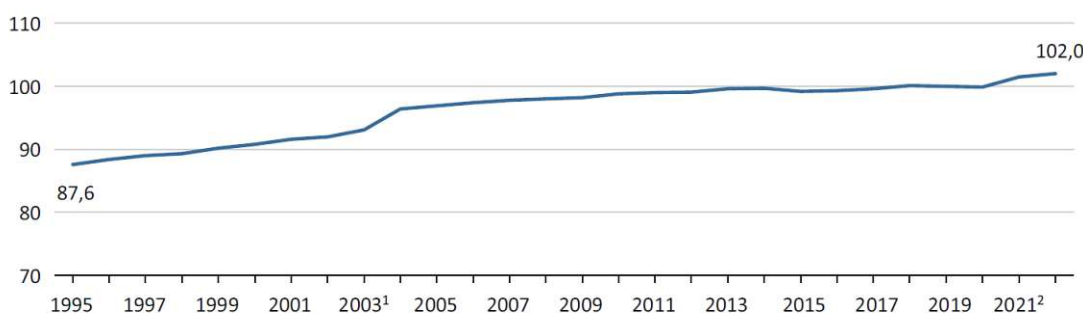
Durchschnittliche Wohnfläche und Zimmeranzahl nach Mietdauer, Wien 2022			
/Wohnung	/Person		Zimmer
63,3 m ²	31,0 m ²	bis unter 2 Jahre	2,6
66,0 m ²	31,5 m ²	2 bis unter 5 Jahre	2,7
68,6 m ²	29,2 m ²	5 bis unter 10 Jahre	2,8
68,1 m ²	31,2 m ²	10 bis unter 20 Jahre	2,8
69,4 m ²	37,0 m ²	20 bis unter 30 Jahre	2,9
77,9 m ²	49,7 m ²	30 Jahre und länger	3,3

(Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_5, Tab1_6, Tab1_7), eigene Darstellung

Während die Zahl der Einpersonenhaushalte in Österreich zwischen 2012 und 2022 zugenommen und die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt abgenommen hat, ist die durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen bis 2014 gestiegen. Im Jahr 2015 wurde auf Basis des Mikrozensus erstmals ein leichter Rückgang der durchschnittlichen Wohnfläche pro Wohnung verzeichnet (von 99,7 m² im Jahr 2014 auf 99,2 m² im Jahr 2015). Ab 2018 ist eine leichte Stagnation zu beobachten, wobei 2021 aufgrund der Umstellung der Erhebung wieder ein Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche zu verzeichnen ist. Betrachtet man die langfristige Entwicklung der Wohnfläche je Wohnung in Österreich, so ist ein klarer Aufwärtstrend erkennbar. Lag die durchschnittliche Wohnfläche 1995 noch bei 87,6m² so ist sie bis 2022 um 16% auf 102m² je Wohnung gestiegen. vgl. (Statistik Austria, 2023a, S. 26), (Abbildung 4)

Abbildung 4 Durchschnittliche Wohnfläche pro Person, Zeitreihe Österreich
Grafik 8

Durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen (1995 bis 2022) – in Quadratmetern



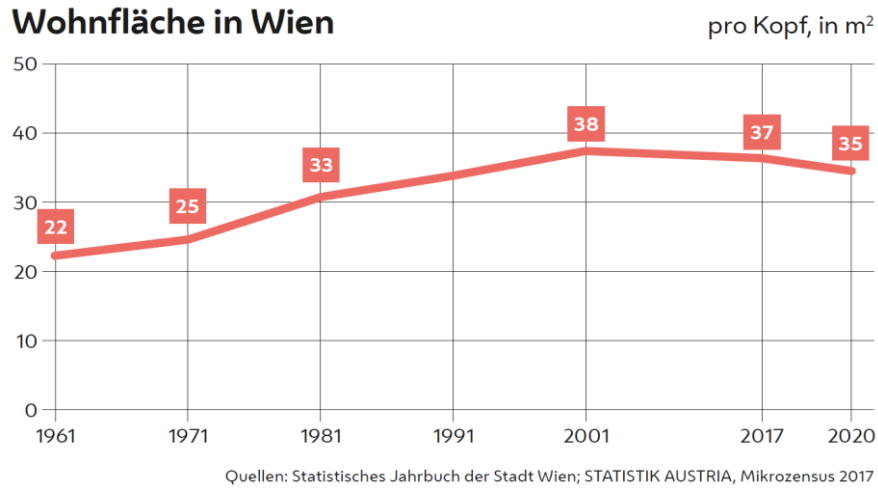
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen.

1) Zeitreihenbruch 2003/4 wegen Erhebungsumstellung. – 2) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

(Statistik Austria, 2023a, S. 26)

Die Wohnfläche pro Person ist in Wien langfristig ebenso gestiegen, wobei seit 2001 ein Rückgang zu verzeichnen ist. Dadurch liegt die Wohnfläche 2020 etwa auf dem Niveau von 1991. vgl. (Abbildung 5)

Abbildung 5 Durchschnittliche Wohnfläche, Zeitreihe Wien



(Wiener Wohnen, 2021, S. 11)

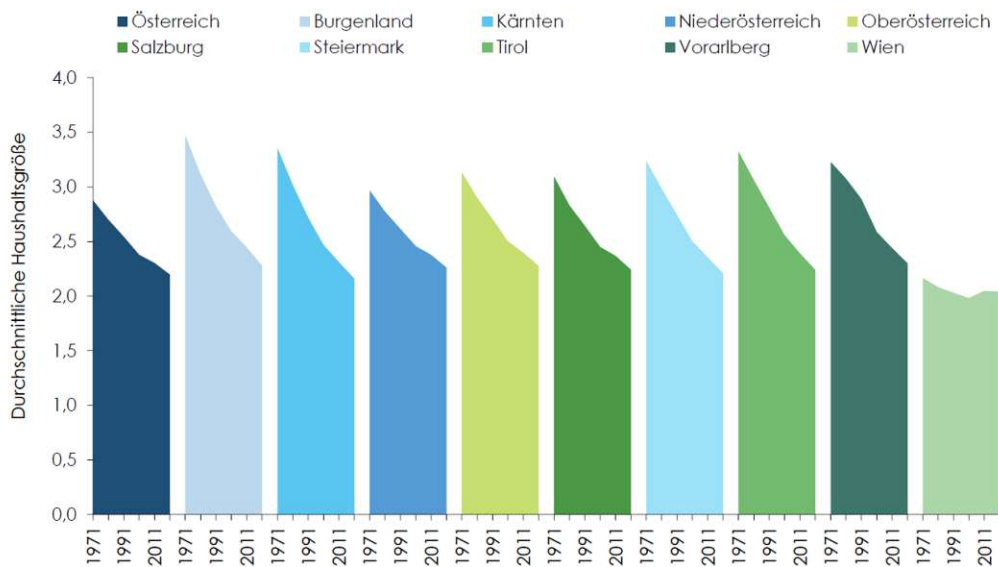
2.2.2.2 Haushaltgröße

In Wien ist der Anteil der Einpersonenhaushalte mit 45% österreichweit am höchsten (durchschnittlich 38%). Somit ist es auch nachvollziehbar, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 2,04 Personen geringer ist, als im Österreichdurchschnitt mit 2,12 Personen. vgl. (Statistik Austria, 2023a, S. 25), (Tabelle 34)

In den anderen Bundesländern ist die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1971 bis 2020 spürbar gesunken. In Wien fiel der Rückgang viel geringer aus – was sicherlich auch dem ausgesprochen niedrigen Ausgangswert 1971 geschuldet ist. vgl. (Abbildung 6)

Abbildung 6: Entwicklung der Haushaltsgrößen in Österreich, 1971-2020

Abbildung 3.3: Durchschnittliche Haushaltsgröße in Österreich und den Bundesländern, 1971-2020



Q: Statistik Austria (2021d, 2021j), GBV-Berechnungen.

(Klien et al., 2023, S. 27)

2.2.2.3 Wohnungsausstattung

Im Jahr 2022 gehören 93,8% aller Hauptwohnsitzwohnungen in Wien zur Ausstattungskategorie A, d.h. sie verfügten über Bad, WC und Zentralheizung oder Fernwärme. Die im Mikrozensus verwendete Kategorisierung orientiert sich an den Ausstattungskategorien des Mietrechtsgesetzes. Der Anteil der Wohnungen mit Bad, WC und nicht fest installierter Heizung (also Ausstattungskategorie B) beträgt 4,6%. Wohnungen der Kategorie C werden aufgrund der zu geringen Stichprobengröße nicht ausgewiesen. Substandardwohnungen (Ausstattungskategorie D) machen 2022 1,4% aus. In Wien beziehen bereits 45 % der Hauptwohnsitzhaushalte Fernwärme. 23% der Hauptwohnsitzhaushalte Österreichs liegen in Wien. vgl. (Statistik Austria, 2023a, S. 28f)

Tabelle 11 Ausstattung der Hauptwohnsitzwohnungen in Wien, 2022

Ausstattungskategorie, Hauptwohnsitzwohnungen, Wien 2022	
93,8%	A
4,6%	B
/	C
1,4%	D
100,0%	Hauptwohnsitzwohnungen
51,7%	davon mit Balkon Loggia, Terasse od. Wintergarten
38,3%	davon Gebäude mit mind. 3 Wohnungen im Gebäude
4,8%	davon eigener Garten

(Statistik Austria, 2023a, S. 29), eigene Darstellung

2.2.2.4 Überbelag

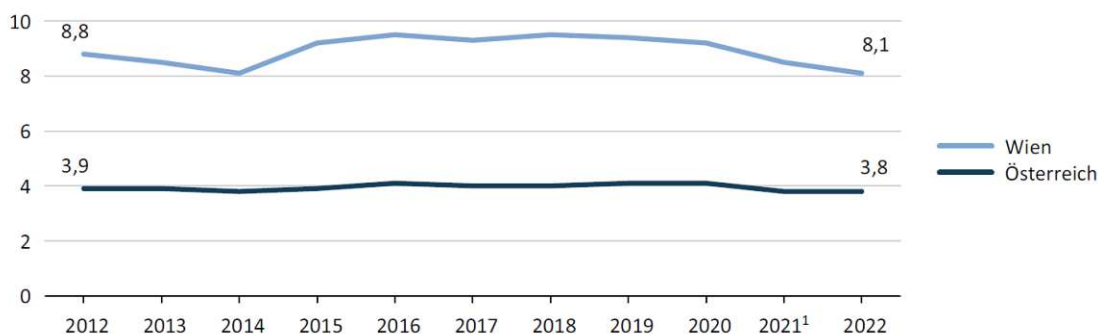
Die Überbelegung von Wohnungen gilt als Merkmal einer unzureichenden Wohnungsgröße und kann als Indikator für prekäre Wohnverhältnisse herangezogen werden. Sie spiegelt nicht nur das Vorhandensein von ausreichendem Wohnraum wider, sondern kann indirekt auch für die Beurteilung der Erschwinglichkeit von Wohnraum sowie der flexiblen Verfügbarkeit von Wohnraum herangezogen werden. Durch die Berücksichtigung der Haushaltsgröße ist sie neben den Merkmalen Wohnfläche oder Anzahl der Wohnräume ein brauchbares Kriterium für die Wohnungsversorgung. vgl. (Statistik Austria, 2023a, S. 31)

In Wien ist der Überbelag mit 8,1% der Haushalte bzw. 16,5% der Personen deutlich höher als im Landesdurchschnitt (3,8% der Haushalte bzw. 7,3% der Personen). Der Rückgang in der Zeitreihe in *Abbildung 7* ist auf die Erhebungsumstellung im Jahr 2021 zurückzuführen und deutet nicht auf eine Abnahme des Überbelags hin. vgl. (Statistik Austria, 2023a, S. 32)

Abbildung 7 Zeitreihe Überbelag Wien, 2022

Grafik 14

Anteile der Hauptwohnsitzwohnungen mit Überbelag für Österreich und Wien 2012 bis 2022 – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen.

1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

(Statistik Austria, 2023a, S. 32)

Die Auswertung des Überbelags nach Rechtsverhältnissen (in Österreich) zeigt, dass es deutliche Unterschiede zwischen den Kategorien gibt. In Gemeindewohnungen sind 13,8% der Haushalte bzw. 29% der Bewohner mit Überbelag konfrontiert. In Genossenschaftswohnungen und anderer Hauptmiete sind 5,1% bzw. 7,7% der Haushalte und 11,9% bzw. 15,5% der Bewohner betroffen. In Eigentumsverhältnissen sind nicht nur die durchschnittlichen Quadratmeter je Haushalt und Person höher, auch der Überbelag ist hier mit 0,3-2% der Haushalte und 0,6-4,6% der Personen in dieser Wohnform deutlich geringer. vgl. (Statistik Austria, 2023a, S. 32), (Tabelle 12), (Tabelle 33)

Tabelle 12 Überbelag in Österreich

Überbelag, Österreich, 2022		
Anteil der Haushalte in %	davon mit Überbelag	
100%	3,8%	Haushalte
48%	0,7%	Eigentum
37%	0,3%	Hauseigentum
11%	2,0%	Wohnungseigentum
42%	7,7%	Miete
24%	7,6%	Sozialer Wohnungsbau
7%	13,8%	Gemeindewohnung
17%	5,1%	Genossenschaftswohnung
19%	7,7%	Andere Hauptmiete
10%	2,2%	Sonstige

(Statistik Austria, 2023a, S. 32)

2.2.3 Vertragseigenschaften

Im dem Teilkapitel Vertragseigenschaften wird vertiefend auf Befristung, Mietvertragsdauern und Fluktuation eingegangen.

2.2.3.1 Befristung

In Wien sind mit Stand 2022 18,1% der Mietverträge befristet mit einer durchschnittlichen Befristungsdauer von 4,4 Jahren. Im Österreichdurchschnitt sind 23,4% der Wohnungen mit durchschnittlich 4,3 Jahren befristet. vgl. (Statistik Austria, 2023a, S. 35)

Die nachfolgenden Informationen stehen nur für gesamt Österreich zur Verfügung:

Im sozialen Wohnungsbau gibt es kaum befristete Mietverträge und ihre Befristungsdauer läuft länger. 3% der Gemeindewohnungen sind durchschnittlich 5 Jahre befristet und 4,4% der Genossenschaftswohnungen für 6,5 Jahre. Hingegen sind 47,9% der anderen Hauptmiete mit durchschnittlich 4,1 Jahren befristet. Somit kann vereinfacht gesagt werden, dass bereits knapp die Hälfte der anderen Hauptmiete mit durchschnittlich „nur“ 4,1 Jahren befristet ist – 13 Monate über der gesetzlichen Untergrenze für reguläre Mieten. vgl. (Statistik Austria, 2023a, S. 35)

Jüngere Mieter sind deutlich stärker von Befristung betroffen. 40% der Wohnungen, in denen die Haushaltsreferenzperson bis unter 30 Jahre alt ist sind befristet – mit einer durchschnittlichen Befristungsdauer von 3,9 Jahren. In Haushalten, in denen die Haushaltsreferenzperson zwischen 30 und 60 Jahre alt ist, sind immer noch 26,2% der Verträge befristet (mit durchschnittlich 4,4 Jahren). Bei Haushalten mit einer Haushaltsreferenzperson im Alter von über 60 Jahren sind nur mehr 8,8% der Verträge befristet. vgl. (Statistik Austria, 2023a, S. 35), (Tabelle 13)

Tabelle 13 Befristung Mietwohnungen nach Alter der Haushaltsreferenzperson, Österreich (2022)

Befristung Mietwohnungen, Österreich (2022)			
% der Wohnungen	davon befristet	Ø Befristungsdauer Jahre	Alter Haushaltsreferenzperson
15%	40%	3,9	bis unter 30 Jahre
56%	26%	4,3	30 bis 60 Jahre
28%	9%	4,9	60 Jahre und älter
100%	23%	4,3	Durschnitt

(Statistik Austria, 2023a, S. 36), eigene Darstellung

52% der befristeten Verträge sind auf die reguläre Mindestdauer von 3 Jahren befristet. Weitere 25% der befristeten Verträge laufen über 5 Jahre und lediglich 9% der befristeten Verträge haben eine Laufzeit von über 5 Jahren. vgl. (Statistik Austria, 2023a, S. 35), (Tabelle 14)

Tabelle 14 Befristungsdauern, Österreich (2022)

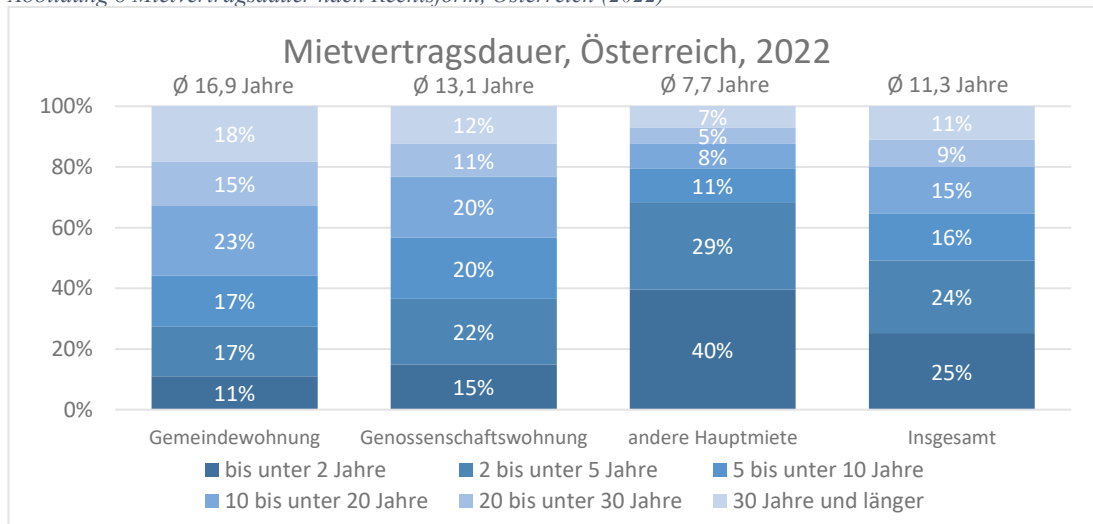
Befristung Mietwohnungen, Österreich (2022)		
% der Wohnungen	% der befristeten Wohnungen	Befristungsdauer
1%	5%	< 3 Jahre
12%	52%	3 Jahre
2%	8%	3 ≤ 5 Jahre
6%	25%	5 Jahre
0%	2%	5 ≤ 10 Jahre
2%	8%	≥ 10 Jahre
23%	100%	Total

(Statistik Austria, 2023a, S. 35)

2.2.3.2 Mietvertragsdauer

Die durchschnittliche Mietvertragsdauer beträgt in Österreich 11,3 Jahre. Im sozialen Wohnungsbau ist die durchschnittliche Mietdauer mit 16,9 Jahren im Gemeindebau und 13,1 Jahren in Genossenschaftswohnungen deutlich höher als in anderer Hauptmiete mit 7,7 Jahren. 69% der Mietverträge in anderer Hauptmiete haben eine bisherige Laufzeit von unter 5 Jahren. vgl. (Statistik Austria, 2023a, S. 36), (Abbildung 8)

Abbildung 8 Mietvertragsdauer nach Rechtsform, Österreich (2022)



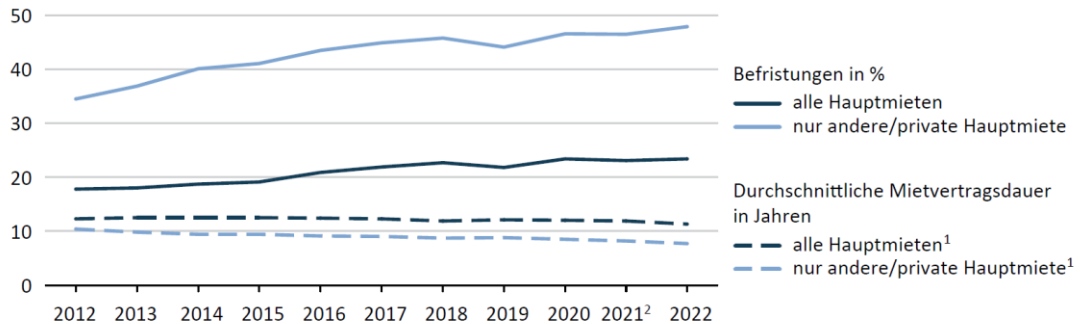
(Statistik Austria, 2023a, S. 36), eigene Darstellung

Betrachtet man die Entwicklung der letzten 10 Jahre, so ist ersichtlich, dass der Anteil der befristeten Verträge in andere/private Hauptmiete deutlich über dem Durchschnitt liegt und auch stärker gestiegen ist (von 34,2% 2012 auf 47,9% in 2022). Entsprechend hat sich auch die durchschnittliche Mietdauer in diesem Segment verringert - von 10,5 Jahren in 2012 auf 7,7 Jahre in 2022. vgl. (Statistik Austria, 2023a, S. 37), (Abbildung 9)

Abbildung 9 Zeitreihe Befristung und Mietvertragsdauer in Österreich, 2022

Grafik 15

Anteil befristeter Hauptmietwohnungen sowie durchschnittliche Mietvertragsdauer 2012 bis 2022



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen.

1) Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer. - 2) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

(Statistik Austria, 2023a, S. 36)

2.2.3.3 Fluktuation

Die rückläufigen Vertragsdauern äußern sich klarerweise auch in entsprechenden Fluktuationsraten. Obwohl die dem freien Mietpreis unterliegenden Wohnungen in der MRG Teil- und Vollaussnahme 2016 lediglich 10% des Wohnungsangebots ausmachten, machten sie 23% der Neuverträge 2015 aus. Somit liegt die Fluktuationsrate in diesem Bereich bei 20%. Gefolgt von Wohnungen in der MRG-Vollanwendung mit einer Fluktuationsrate von 9%. Im Sozialen Wohnungsbau ist die Fluktuationsrate mit 6% nochmal geringer. vgl. (Tabelle 15)

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die Fluktuationsraten zwischen den Teilmärkten erheblich unterscheiden und im Teil- und Vollaussnahmebereich überproportional hoch sind. vgl. (Tabelle 15), (Empirica ag, 2020, S. 7)

Tabelle 15 Fluktuationsrate nach Rechtsform, Wien (2016)

Fluktuationsrate nach Rechtsform, Wien (2016)			
Anteil Mietmarkt 2016	Anteil Neuverträge 2015	Fluktuationsrate	Rechtsform
100%	100%		Mietwohnungen
57%	40%	6%	Sozialer Wohnungsbau
31%	22%	6%	Gemeindewohnung
26%	18%	6%	Genossenschaftswohnung
43%	60%	12%	Andere Hauptmiete
10%	23%	20%	MRG Teilanwendung & Vollaussnahme
34%	37%	9%	MRG Vollanwendung

(Empirica ag, 2020, S. 7), (Statistik Austria, 2017), (Tockner, 2017) zitiert nach (Empirica ag, 2020, S. 7)

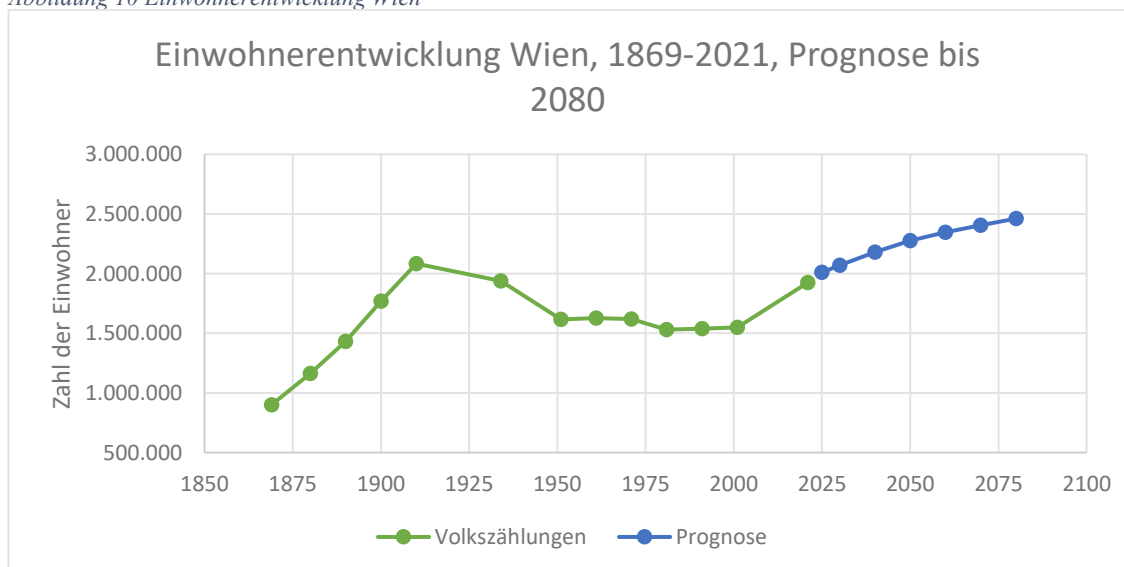
2.2.4 Angebots- und Nachfrageentwicklung

Um ein besseres Bild der Angebots- und Nachfrageentwicklung zu erhalten, werden in diesem Teilkapitel die Bevölkerungsentwicklung und Neubautentwicklung der letzten 10 Jahre beleuchtet.

2.2.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in Wien ist von 2010 bis 2020 um 13,1% auf 1.9m Einwohner gestiegen. Damit ist Wien die zweitgrößte Stadt im deutschsprachigen Raum nach Berlin. Die Entwicklung in Wien ist stärker als in Österreich, wo der Anstieg von 2011 bis 2020 bei 6% lag. Der Bevölkerungszuwachs kommt einerseits aus Binnenmigration, aber auch aus einer starken Außenzuwanderung. Die Prognose für die Zukunft geht von einem weiteren Bevölkerungsanstieg aus. vgl. (Wiener Wohnen, 2021, S. 13), (Empirica ag, 2020, S. 1f)

Abbildung 10 Einwohnerentwicklung Wien



(Statistik Austria, 2022a) (Statistik Austria, STATcube1), eigene Darstellung

2.2.4.2 *Neubauentwicklung*

In Wien wurden zwischen 2018 und 2021 rund 58.700 Wohnungen errichtet, was einem Zuwachs von rund 6% entspricht. Von den neu errichteten Wohnungen entfallen 57% auf Mietwohnungen und 39% auf Eigentumswohnungen. Dies liegt unter der Mietquote im Bestand von 77%, wodurch sich eine leichte Stärkung von Wohnungseigentum durch die Neubauproduktion ergibt. vgl. (Plank et al., 2022, S. 7, 31), (Stadt Wien, 2023a)

98% des Neubaus entfällt auf gänzlich neu errichtete Gebäude und 2% auf Dachgeschoßausbauten und andere Erweiterungen der Gebäudestruktur. Die Gebäudeerweiterungen waren meist in Zentrumslage, neu errichtete Gebäude lagen meist außerhalb des Gürtels. vgl. (Plank et al., 2022, S. 7)

61% der Neubauten wurden von gewerblichen Bauträgern errichtet, 36% von gemeinnützigen Bauvereinigungen und 3% von deren gewerblichen Töchtern. Die von gemeinnützigen Bauträgern errichteten Wohnungen waren mit 69% überwiegend geförderte Mietwohnungen, 25% wurden hingegen freifinanziert meist als Eigentumswohnungen errichtet. Bei gewerblichen Bauträgern steigt die Relevanz von freifinanzierten Mietwohnungen, neben deren zentralen Segment, den frei finanzierten Eigentumswohnungen. vgl. (Plank et al., 2022, S. 7)

2.2.4.3 *Zusammenfassung Angebots- & Nachfrageentwicklung*

Im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2020 stieg die Zahl der bewohnten Wohnungen um 11,3%. vgl. (Stadt Wien, 2023a) Aufgrund von Leerständen und Belegungsdichte ist der Indikator der bewohnten Wohnungen nicht optimal, jedoch durchaus geeignet als Orientierung. Somit war der Bevölkerungszuwachs von 2010 bis 2020 mit 13,1% nur etwas stärker als der Zuwachs der bewohnten Wohnungen mit 11,3%. Aus diesem Verhältnis allein lässt sich keine Verknappung des Wohnungsmarktes ableiten.

3. Berliner Mietmarkt

Der Berliner Mietmarkt wird analog zum vorangehenden Kapitel basierend auf einer Zusammenfassung des Mietrechts sowie der Darstellung statistischer Daten segmentiert und beleuchtet. Diese Informationen dienen als Grundlage um die Mietpreise, die im nächsten Kapitel beleuchtet werden in Kontext zu setzen.

3.1 Aktuelles Mietrecht & rechtlicher Rahmen

Nach der Betrachtung der allgemeinen Rahmenbedingungen des Berliner Mietrechts wird separat auf die Regelungen und Vorgaben im Sozialen Wohnungsbau eingegangen. Ein Teilsegment des Berliner Mietwohnungsmarktes, das deutlich schwächer vertreten ist als in Wien.

3.1.1 Mietrecht

Die für die Mietzinsbildung maßgeblichen Teilbereiche des Berliner Mietrechts werden im nachfolgenden Teilkapitel zusammengefasst. Ausgehend von der Begriffsklärung der ortsüblichen Vergleichsmiete, werden die mietzinsrelevanten Themen geographische Schutzgebiete, Mietpreisbremse und Formen von Mieterhöhungen beleuchtet. Abschließend werden die ebenso mit Kosten verbundenen Bereiche Umlage von Erhaltungsaufwendungen auf Mieter sowie das Unterkapitel Betriebs- und Nebenkosten behandelt.

3.1.1.1 Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist in Berlin der maßgebliche, rechtlich relevante Vergleichsmaßstab bei der Mietzinsbildung (§ 558 BGB). Für die Berechnung wird der Median aus den Neuvermietungen sowie den geänderten Bestandsverträgen der letzten sechs Jahre erhoben. Die Ergebnisse werden alle vier Jahre im qualifizierten Berliner Mietpreisspiegel publiziert. Dieser wird dann nach zwei Jahren durch Indexierung mittels Verbraucherpreisindex aktualisiert. vgl. (Schreiner, 2021, S. 114ff)

3.1.1.2 Geographische Schutzgebiete

Um geographische Unterschiede am Wohnungsmarkt auszugleichen, gibt es gewisse Regelungen, die sich nur auf ausgewählte Gebiete beschränken. So etwa der angespannte Wohnungsmarkt gem. § 556d Abs. 1 BGB und der Milieuschutz gem. § §172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB.

Angespannter Wohnungsmarkt

Ein angespannter Wohnungsmarkt gem. § 556d Abs. 1 BGB liegt vor,

„wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.“

Kriterien hierfür sind gem. Abs. 3, dass

1. *„die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,*
2. *die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,*
3. *die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder*
4. *geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“* (Schreiner, 2021, S. 127)

Durch eine entsprechende Rechtsverordnung wurde das Land Berlin gesamthaft als angespannter Wohnungsmarkt festgelegt. vgl. (Schreiner, 2021, S. 129)

Milieuschutz

Der Milieuschutz gem. §172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB umfasst definierte Gebiete in denen *„die Umwandlung in Eigentumswohnungen, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung genehmigungspflichtig“* ist. Die jeweiligen Gebiete werden mittels Milieuschutzverordnung durch die Landesregierung festgelegt. Wenn eine Genehmigung benötigt wird, wirkt sich dies ggf. auch auf den Mietzins aus. vgl. (Schreiner, 2021, S. 127), (Handweg & Karol, 2020, S. 358f)

Mit Hilfe des Baulandmobilisierungsgesetz 2021, das es Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt ermöglicht Umwandlungsverbotsordnungen aufzustellen wurde die Genehmigungsregelung auf ganz Berlin ausgeweitet. Somit gilt nun in ganz Berlin § 250 des Baugesetzbuchs, der vorschreibt, dass Umwandlungen von Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen eine Genehmigung erfordern. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 39)

Ziel des Milieuschutz ist es, die Verdrängung von Bestandsmietern aus sich positiv entwickelnden Gegenden einzuschränken und der Flucht vor Mietzinsregulierung durch den Abverkauf von Eigentumswohnungen entgegenzuwirken. vgl. (Schreiner, 2021, S. 127)

3.1.1.3 Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse wurde in Berlin 2015 eingeführt und besagt, dass der Mietpreis

- in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt
- bei Neuvermietungen maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf,
- jedoch kann im Sinne des Bestandsschutzes zumindest die Miete des vorangehenden Mietverhältnisses verlangt werden.

Vgl. (Handweg & Karol, 2020, S. 358f)

Wurde die Altmiete in den letzten zwölf Monaten erhöht, so bleibt diese Anpassung für die Ermittlung des neuen Mietzinses unberücksichtigt. Die Miethöhe des Vorvertrags herauszufinden kann durchaus eine Herausforderung für den neuen Mieter darstellen, auch wenn er gem. § 556g 1a BGB bereits vor Vertragsabschluss einen Anspruch auf Auskunft hat. vgl. (Schreiner, 2021, S. 132f, 159f)

Ursprünglich galt die Mietpreisbremse nur bis Ende 2020, sie wurde aber mittels Mietenbegrenzungsverordnung bis Ende 2025 verlängert. vgl. (Schreiner, 2021, S. 129)

Neubauten sowie Neuvermietungen nach umfassender Modernisierung (*Kapitel 3.1.1.5 Umlage von Modernisierungsaufwendungen*) sind von der Mietpreisbremse ausgenommen. In diesen Fällen kann die Miete frei vereinbart werden. vgl. (Schreiner, 2021, S. 151)

3.1.1.4 Mieterhöhungen

In Deutschland können die Mieten alle 15 Monate bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden. Sind die Voraussetzungen für eine weitere Mieterhöhung gegeben, so kann der Vermieter nach der Jahressperrfrist (12 Monate nach der letzten Mieterhöhung) ein Erhöhungsverlangen übermitteln. Dann beginnt die Überlegungsfrist des Mieters zu laufen. Stimmt er der Erhöhung zu, so ist sie ab dem dritten Monat nach Zugang fällig. Stimmt der Mieter nicht zu, so kann der Vermieter innerhalb der nächsten 3 Monate Klage auf Zustimmung einreichen. Im Zuge des Erhöhungsverlangens muss der Vermieter die Mieterhöhung mit Verweis auf den qualifizierten Mietenspiegel begründen. vgl. (Schreiner, 2021, S. 133ff)

Kappungsgrenze

Als zusätzliche Begrenzung wurde in Berlin 2018 die Kappungsgrenze eingeführt (§ KappGrV (Bln)), die Mieterhöhungen auf maximal 15% binnen drei Jahren beschränkt (§ 558 Abs. 3 S.

2f. BGB). Angehoben werden darf maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. vgl. (Schreiner, 2021, S. 135, 139)

Wird die Kappungsgrenze überschritten, so besteht kein Rechtsanspruch auf die Erhöhung, aber es ist kein Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot. Der Mieter kann der höheren Miete zustimmen. vgl. (Schreiner, 2021, S. 135)

Staffelmiete

In Deutschland kann eine automatische Mieterhöhung in der Zukunft nur durch eine Staffel- oder Indexmiete bei Mietvertragsabschluss vereinbart werden. Andere Vereinbarungen oder Änderungskündigungen sind nicht erlaubt (§ 573 Abs. 1 S. 2 BGB). vgl. (Schreiner, 2021, S. 139)

Die Staffelmiete (§ 557a BGB u. § 557b BGB) kann „*auch im Gegensatz zur Mieterhöhung im laufenden Vertrag nach § 558 BGB oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt jedoch nach § 557a Abs. 4 BGB nicht über 10%*“. vgl. (Schreiner, 2021, S. 139f)

Durch die Staffelmiete kann somit eine jährliche Mieterhöhung um bis zu 10% über dem ortsüblichen Vergleichswert vereinbart werden. Der Prozess der Mieterhöhung wird dadurch ebenso vereinfacht. Die Grenzen der Mietpreisbremse müssen bei jeder Staffel eingehalten werden. vgl. (Schreiner, 2021, S. 139f)

Indexmiete

Wird bei Vertragsabschluss eine Indexmiete (§ 557b BGB) vereinbart, so kann die Miete jährlich anhand des Preisindex des Statistischen Bundesamtes angehoben werden. Die Grenzen der Mietpreisbremse gelten hier für die einzelnen Erhöhungen nicht. Inwieweit sich dadurch für den Vermieter ein Vorteil ergibt, hängt klarerweise von der Entwicklung des Preisindex und der ortsüblichen Vergleichsmiete ab. Die Erhöhung tritt nicht automatisch ein, sondern muss durch den Vermieter jeweils geltend gemacht werden. vgl. (Schreiner, 2021, S. 145f)

3.1.1.5 Umlage von Modernisierungsaufwendungen

Werden durch den Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die seine Erhaltungspflichten übersteigen, so sieht die Mietpreisbremse dafür Ausnahmen vor. Dadurch soll für Vermieter ein Anreiz geschaffen werden, in die Qualität des Wohnungsbestandes zu

investieren, bzw. diese Investition durch einen höheren möglichen Mietzins besser zu amortisieren. vgl. (Schreiner, 2021, S. 150, 157,)

Umlage von Modernisierungsaufwendungen bei Neuvermietung

Wurden in den letzten drei Jahren Modernisierungsarbeiten gemäß § 555b BGB durchgeführt, so kann die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 8% der Modernisierungskosten (§ 559 Abs. 1 BGB) verrechnet werden. Diese Regelung stellt somit eine Ausnahme der Mietpreisbremse dar (§ 556e Abs. 2 BGB). vgl. (Schreiner, 2021, S. 157)

Der **Neubau sowie Erstbezug nach umfassender Modernisierung** sind grundsätzlich von der Mietpreisbremse ausgenommen und der Mietzins kann (unter Berücksichtigung des allgemeinen Zivilrechts) frei vereinbart werden. vgl. (Schreiner, 2021, S. 151)

Als **Modernisierungsarbeiten** gemäß § 555b BGB gelten bauliche Veränderungen,

1. *„durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),*
2. *[...]*
3. *durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,*
4. *durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,*
5. *durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,*
6. *die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder*
7. *durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.“*

Für Modernisierungsarbeiten gibt es keine Mindestkostengrenze. Die Höhe der Mietanhebung ist aber mittels Kappungsgrenze (§ 559 Abs. 3a BGB) auf 3€/m² begrenzt, bei einer bisherigen Miete von unter 7€/m² darf die Erhöhung maximal 2€/m² ausmachen. Auf Anfrage ist dem Mieter eine Aufschlüsselung der Kosten und durchgeführten Arbeiten vorzulegen (§ 556g Abs. 1a Nr. 2 BGB). vgl. (Schreiner, 2021, S. 152, 157, 160)

Eine **umfassende Modernisierung** liegt vor, wenn *„eine bauliche Veränderung der Mietsache [...], die sowohl hinsichtlich des betriebenen Aufwands, insbesondere also der entstandenen Kosten, als auch hinsichtlich des Ergebnisses einen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit Neubauten rechtfertigt“*. (Fleindl, 2019, S. § 556f BetrKV, Rn. 21.) Dies ist gegeben, wenn 1/3 der für einen Neubau notwendigen Kosten investiert wird – was aktuell rund 700€/m² entspricht. vgl. (Schreiner, 2021, S. 157)

Umlage von Modernisierungsaufwendungen bei Bestandsverträgen

Da die **Erhaltung der Mietsache** zu den Pflichten des Vermieters gehört (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB) und er dafür ja bereits den Mietzins erhält, besteht bei diesen Arbeiten kein Anspruch auf eine Umlage der Kosten. Dazu zählen alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten nach § 555a BGB und § 559 Abs. 2 BGB, wie etwa die Erneuerung des Hausanstrichs, des Dachs, der Türen, der Bodenbeläge, von Steigleitung oder Sicherungen sowie die Reparatur der Heizung. vgl. (Schreiner, 2021, S. 154f, 165)

Ebenso von der Umlagemöglichkeit ausgeschlossen sind so genannte **Luxusmodernisierungen**. Hierbei handelt es sich um „*einen nach durchgeführter Modernisierung erreichten Ausstattungsstandard, der so hochwertig ist und damit zu so hohen Mieten führt, dass er regelmäßig nur von einem kleinen vermögenden Interessentenkreis nachgefragt wird*“. (Eisenschmid, 2017, S. § 55f, Rn. 69)

Bei berechtigten Modernisierungsarbeiten gem. § 555b BGB können auch bei Bestandsmietern 8% der Modernisierungskosten auf die ortsübliche Vergleichsmiete aufgeschlagen werden. Darüber hinaus kann durch die Arbeiten eine höhere Kategorie im Mietenspiegel erreicht werden. vgl. (Schreiner, 2021, S. 152, 157)

3.1.1.6 Betriebskosten & Nebenkosten

Nebenkosten umfassen neben den laufenden Betriebskosten (§1 Betriebskostenverordnung) auch jene Kosten die dem Vermieter im Zusammenhang mit der Immobilie entstehen wie beispielsweise Instandhaltungs- und Verwaltungskosten. vgl. (Schreiner, 2021, S. 162f)

Da für die Überlassung und den Erhalt der Mietsache bereits der Mietzins entrichtet wird, sieht das deutsche Gesetz per se keine eigene Abrechnung von Nebenkosten vor. Privatautonom sind solche Vereinbarungen mit dem Mieter jedoch möglich. vgl. (Schreiner, 2021, S. 165)

Die Betriebskosten werden, wenn entsprechend vereinbart, mittels Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt. Dies ist mittels Vorauszahlung und Endabrechnung oder als Pauschale ohne Endabrechnung (§ 560 Abs. 1 BGB) möglich. Verwaltungs- und Instandhaltungskosten können nicht, bzw. nur sehr eingeschränkt auf den Mieter umgelegt werden. vgl. (Schreiner, 2021, S. 165)

3.1.2 Sozialer Wohnungsbau

Ein wesentliches Instrument zur Gewährleistung der Wohnraumversorgung für untere Einkommensschichten stellen Wohnungen dar, die einer Mietpreis- und Belegungsbindung

unterliegen und Mietern mit Wohnberechtigungsschein vorbehalten sind. Das Land Berlin hat die Errichtung oder Renovierung dieser Wohnungen im Gegenzug gefördert. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 52)

3.1.2.1 *Anspruchsvorraussetzung Wohnberechtigungsschein*

Haushalte deren Nettoeinkommen die Berliner Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG um maximal 40% übersteigt, haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Die Grenzen wurden 2020 um zumindest 40% erhöht und liegen aktuell bei jährlich:

- 16.800€ für einen Einpersonenhaushalt,
- 25.200€ für einen Zweipersonenhaushalt,
- 5.700€ für jede weitere Person im Haushalt und
- 700€ für jedes im Haushalt lebende Kind.

2021 hätte rund ein Drittel der Berliner Haushalte einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein gehabt, es wurden jedoch deutlich weniger beantragt. Dies ist wahrscheinlich darauf zurückzuführen, dass er meist erst bei einem Umzug benötigt wird. Seit 2015 gibt es auch Sozialwohnungen mit einkommensorientierten Zuschüssen, bei denen die Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG auch um 60%, 80% oder 120% überschritten werden können. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 32f), (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2023b)

3.1.2.2 *Wohnungstypen im sozialen Wohnungsbau*

Im Rahmen der Mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen wird zwischen den geförderten Sozialmietwohnungen nach WoBindG und WoFG sowie den belegungsgebundenen Wohnungen nach BelBindG und ModInst RL unterschieden.

Erstere Gruppe unterteilt sich in Wohnungen mit Anschlussförderung und ohne Anschlussförderung. Die zweite Gruppe unterteilt sich anhand der zugrundeliegenden Gesetzgebung.

2021 unterliegen 8,5% der Berliner Mietwohnungen einer Mietpreis- und Belegungsbindung – Tendenz sinkend. vgl. (Tabelle 16)

Tabelle 16 Bestand sozialer Wohnungsbau Berlin, 2021

Wohnungsbestand Berlin, 2021			
% der WHG	% der MWHG	Anzahl	Wohnungsform
100,0%		1 998 155	Wohnungsbestand
16,0%		318 755	davon Eigentumsnutzung
84,0%	100,0%	1 679 400	davon Mietwohnungen
76,9%	91,5%	1 537 057	davon nicht preisgebundene Wohnungen
7,1%	8,5%	142 343	davon Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen
4,8%	5,7%	96 215	davon geförderte Mietwohnungen (WoBindG & WoFG)
3,9%	4,6%	77 959	davon mit Anschlussförderung
0,5%	0,6%	10 672	davon ohne Anschlussförderung
2,3%	2,7%	46 128	davon andere gebundene Wohnungen
1,7%	2,0%	33 246	davon mit Belegungsbindung (BelBindG)
0,6%	0,8%	12 882	davon Wohnungen nach ModInst RL

(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 10, 52) (Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 3,7), eigene Darstellung

Geförderte Sozialmietwohnungen (nach WoBindG & WoFG)

Nach den Vorgaben und Förderkriterien des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) und Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) wird die Errichtung geförderter und dadurch Mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen durch öffentliche Mittel unterstützt. Die Wohnungen sind Mietern mit Wohnberechtigungsschein vorbehalten und die Mietberechnung basiert auf einer Kostenmiete. Anhand der kalkulierten Baukosten inkl. Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten wird ein Vermietungspreis pro Quadratmeter errechnet und bei der Investitionsbank Berlin (IBB) eingereicht. Durch Gewährung des öffentlichen Zuschusses kann dieser Vermietungspreis je Quadratmeter auf ein günstigeres Niveau gesenkt werden. Die Bewirtschaftungskosten enthalten Abschreibung, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie Mietausfallswagnis. vgl. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2023c), (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 53)

Die Bindung durch die Förderung ist zeitlich befristet, wodurch sich der Bestand mit der Zeit automatisch reduziert. vgl. (Abbildung 13), (Kapitel 3.2.2.2 Entwicklung geförderter Wohnungen)

mit/ohne Anschlussförderung

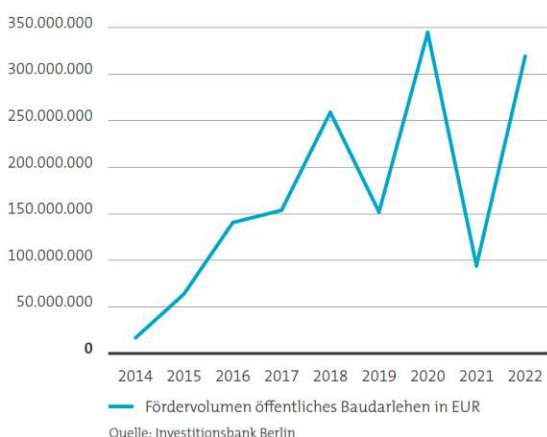
Eine spezielle Gruppe von Sozialmietwohnungen sind jene Wohnungen, bei denen die erste Förderphase nach dem 31.12.2002 nach 15 Jahren endete. Diese Wohnungen haben keine Anschlussförderung erhalten und somit können die Eigentümer eine ungeforderte Kostenmiete verlangen. Um dieser Besonderheit Rechnung zu tragen, gibt es für die betroffenen Wohnungen spezifische Regelungen. vgl. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2023)

Neue Sozialmietwohnungen

Durch Förderung des Neubaus von Mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen soll dem Abschmelzen des sozialen Wohnungsbestandes entgegengewirkt werden. Die Förderhöhe ist von bis zu 1.200€/m² in 2014 auf bis zu 3.550€/m² in 2022 gestiegen. Die Fördermittel für die so entstehenden neuen Sozialwohnungen werden durch den IBB-Wohnungsneubaufonds auf Basis der Wohnungsbauförderungsbestimmungen verwaltet und vergeben. Das Bewilligungsvolumen für 2022 und 2023 beträgt 739 Mio. EUR und von 2014 bis 2022 wurden entsprechende Förderungen über 1.539 Mio. EUR freigegeben. Dies entspricht 18.000 bewilligten Wohnungen seit 2014, von denen mit Stand 2022 9.341 fertiggestellt wurden. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 54)

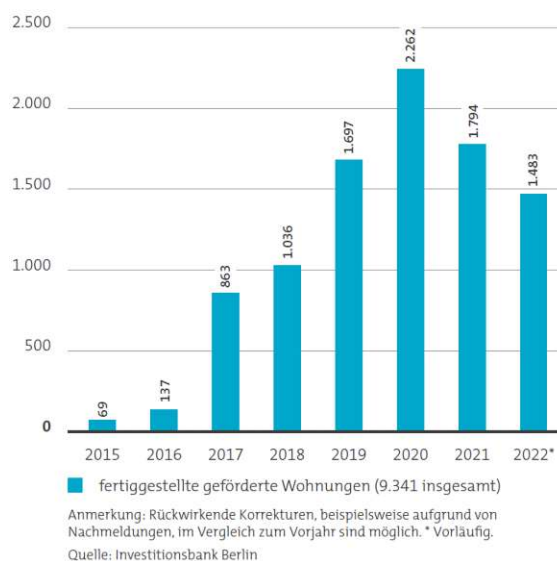
Abbildung 11 neue Sozialwohnungen, Investitionsvolumen und fertiggestellte Wohnungen, 2014-2022

Abb. 54: Bewilligungsvolumen öffentliches Baudarlehen nach Wohnungsbauprogrammjahr



(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 54)

Abb. 56: Geförderte Wohnungen (Fertigstellungen) des IBB Wohnungsneubaufonds nach Jahr der Bezugsfertigkeit 2015 bis 2022 Anzahl der Wohnungen



(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 55)

Bei neuen Sozialmietwohnungen kommt nicht die Kostenmiete zur Anwendung, sondern die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (analog zu den nicht preisgebundenen Wohnungen) sowie zusätzlich die Mietpreisvorgaben in den Förderbestimmungen. Diese beinhalten im ersten Fördermodell (Einkommensgrenze +40%) 84% der bis 2022 bewilligten neuen Sozialwohnungen und sehen 6,6€/m² bis 7€/m² Miete vor. Im zweiten Fördermodell mit Einkommensgrenzen von bis zu +180% sind Miethöhen von bis zu 9€/m² möglich. Die Miethöhen wurden 2019 und 2022 zuletzt angepasst. Das zweite Fördermodell umfasst 16%

der bisher im Rahmen der Neubauförderung bewilligten Wohnungen. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 55f), (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2023c)

Belegungsgebundene Mietwohnungen (nach BelBindG und ModInst-RL)

1996 wurden im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes und des Berliner Belegungsbindungsgesetzes (BelBindG) bestimmte Mietwohnungen in den östlichen Bezirken Berlins zu belegungsgebundenen Wohnungen erklärt. Da auch diese Bindung befristet ist, wird ein vollständiges Abschmelzen dieser Wohnungen bis 2025 erwartet. Zusätzlich konnten auch Modernisierungen und Instandhaltungen gefördert werden. Grundlage war die ModInst-Richtlinie, die auch zu einer befristeten Mietpreis- und Belegungsbindung führt. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 53)

3.2 Segmentierung

Berlin hat 2021 3.775.480 Einwohner, was einem Anstieg von 8,8% vs. 2012 entspricht. Die Einwohnerdichte liegt bei 4.237 Einwohner / km².

Das Durchschnittsalter liegt in Berlin bei 42,9 Jahren. In Summe gibt es 1.971.400 Haushalte, was 1,8 Personen je Haushalt entspricht. Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen / Monat (Median) liegt bei 2.350€/Monat. Die Anzahl der Wohnungen ist seit 2011 um 6,8% gestiegen. 84% der Wohnungen sind Mietwohnungen und davon sind 8,48% Mietpreis- und belegungsgebundene Sozialwohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beträgt 73,2m² und 38,7m² pro Person. vgl. (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; VALUE Marktdatenbank) zitiert nach (Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 3)

3.2.1 Datenquellen

Für die Zusammenfassung der relevanten statistischen Daten des Berliner Mietmarktes ist der IBB Wohnungsmarktbericht eine wichtige Grundlage. Dieser wird ergänzt durch das IBB Wohnungsmarktbarometer sowie den CBRE Leerstandsindex.

3.2.1.1 IBB Wohnungsmarktbericht

Der IBB Wohnungsmarktbericht wird jährlich von der Investitionsbank Berlin (IBB) publiziert und gibt einen breiten Überblick zu statischen Daten des Wohnungsmarktes. Die IBB ist die Förderbank des Landes Berlin und dessen 100%ige Tochter. Über die IBB werden neben Immobilienförderungen auch Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Stadtentwicklungsförderungen abgewickelt. Die Daten basieren vielfach auf den Werten des Statistischen Bundesamtes Berlin Brandenburg und die Erstellung wird durch die

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unterstützt. Neben dem Bericht wird auch immer ein dazugehöriger Tabellenband publiziert.

3.2.1.2 IBB Wohnungsmarktbarometer

Das ebenso jährlich publizierte Wohnungsmarktbarometer der IBB ist eine Ergänzung zum Wohnungsmarktbericht. Es soll die Markteinschätzung von Fachkundigen aus unterschiedlichen Tätigkeitsfeldern abbilden. Im Zuge eines Online-Fragebogens werden Antworten zu den Themenbereichen Marktlage, Investitionsklima, Neubau, Bestand etc. erfasst. Dadurch soll Transparenz zur Marktsituation und aktuellen Ereignissen sowie eine verbesserte Datenlage für Entscheidungen geschaffen werden. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022c, S. 4)

Für den Wohnungsmarktbarometer 2022 wurden 1.500 Fachkundige kontaktiert, wovon 208 geantwortet haben. Die Anzahl der Rückläufer je Tätigkeitsfeld ist in *Abbildung 12* ersichtlich. 41% der Befragten haben für ganz Berlin Antworten abgegeben, 59% haben Antworten für einzelne Bezirke beigesteuert, wobei es 6-17 Fragebögen pro Bezirk gibt. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022c, S. 5)

Abbildung 12 Tätigkeitsfelder der Antwortenden des Wohnungsmarktbarometers



(Investitionsbank Berlin, 2022c, S. 5)

3.2.1.3 CBRE Leerstandsindex

Die CBRE Group, Inc. ist das weltweit größte Immobiliendienstleistungsunternehmen, und unter den Fortune 500- und S&P 500-Unternehmen. Die Unternehmenszentrale liegt in Dallas, aber es gibt auch mehrere Zweigstellen in Deutschland. Die CBRE Group publiziert u.a. auch einen Leerstandsindex für eine Vielzahl von Ländern. vgl. (CBRE, 2023)

3.2.2 Wohnungsbestand

In Berlin dominieren Mietwohnungen, die 2021 84% des Wohnungsbestandes ausmachen. Der Eigentumsanteil liegt somit bei 16%. Die Verteilung ist im Vergleich zu 2012 unverändert. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 68), (Investitionsbank Berlin, 2013, S. 40) Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen machen 8,5% der Mietwohnungen und 7,1% des gesamten Wohnungsbestandes aus. Bei 91,5% der Mietwohnungen liegt keine Mietpreis- oder Belegungsbindung aufgrund von Förderungen vor. vgl. (Tabelle 17)

Tabelle 17 Wohnungsbestand Berlin

Wohnungsbestand Berlin, 2021			
% der WHG	% der MWHG	Anzahl	Wohnungsform
100,0%		1 998 155	Wohnungsbestand
16,0%		318 755	davon Eigentumsnutzung
84,0%	100,0%	1 679 400	davon Mietwohnungen
76,9%	91,5%	1 537 057	davon ungebundene Wohnungen
7,1%	8,5%	142 343	davon Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen

(Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; VALUE Marktdatenbank zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 10, 52 und Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 3), eigene Darstellung

3.2.2.1 Eigentümerstruktur

68% der Mietwohnungen Berlins sind Stand 2021 in privater Hand, 20,2% sind im Eigentum städtischer Wohnbaugesellschaften und die restlichen 19% sind im Bestand von Genossenschaften. vgl. (Tabelle 18)

Von den 8,5% Mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen sind 43% in privatem, 38% in städtischem, und 19% in genossenschaftlichem Eigentum. Der Anteil der Mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen lag 2020 noch bei 10,8%. vgl. (Tabelle 18), (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 52)

Die 91,5% der ungebundenen (nicht geförderten) Mietwohnungen sind zu 71% in privater, 19% in städtischer und 11% in genossenschaftlicher Hand. vgl. (Tabelle 18)

Tabelle 18 Mietwohnungen nach Eigentümer & Wohnungsbindung, Berlin 2021

Mietwohnungen nach Eigentümer und Wohnungsbindung, Berlin 2021						
Eigentümer	WHG-bindung		Mietpreis- & belegungsgebunden	Total absolut	Mietpreis- & belegungsgebunden	
	ungebunden				ungebunden	in %
privat	1 086 856		61 125	1 147 981	64,7%	3,6%
städtisch	284 853		54 789	339 642	17,0%	3,3%
genossenschaftlich	165 348		26 429	191 777	9,8%	1,6%
Gesamt	1 537 057		142 343	1 679 400	91,5%	8,5%

(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 52), eigene Darstellung

3.2.2.2 Entwicklung geförderter Wohnungen

Aufgrund der Befristung von geförderten Mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen reduziert sich ihr Bestand automatisch. Dem wird mit dem Neubau geförderter Wohnungen entgegengewirkt.

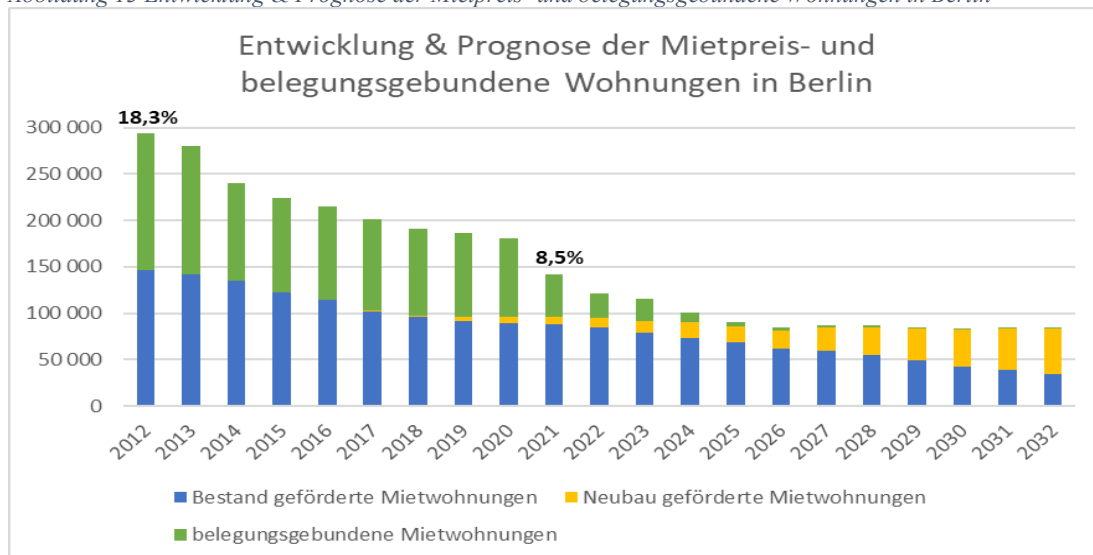
Tabelle 19 Entwicklung Wohnungsbestand Berlin 2012, 2021

Wohnungsbestand Berlin 2012, 2021							
2012		2021		Δ			
% der MWHG	Anzahl	% der MWHG	Anzahl	% der MWHG	Anzahl	Abw. in %	
100,0%	1 615 300	100,0%	1 679 400	0,0%	64 100	4,0%	Mietwohnungen
81,0%	1 307 705	91,5%	1 537 057	10,6%	229 352	17,5%	davon nicht preisgebundene Wohnungen
19,0%	307 595	8,5%	142 343	-10,6%	-165 252	-53,7%	davon Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen
9,8%	158 242	5,7%	96 215	-4,1%	-62 027	-39,2%	davon geförderte Mietwohnungen (WoBindG & WoFG)
		4,6%	77 959				
		0,6%	10 672				
		0,5%	7 584				
9,2%	149 353	2,7%	46 128	-6,5%	-103 225	-69,1%	davon belegungsgebundene Wohnungen
7,5%	121 353	2,0%	33 246	-5,5%	-88 107	-72,6%	davon mit Belegungsbindung (BelBindG)
1,7%	28 000	0,8%	12 882	-1,0%	-15 118	-54,0%	davon Wohnungen nach ModInst RL

(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 10, 52) (Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 3,7), (Investitionsbank Berlin, 2013, S. 9, 43), eigene Darstellung

2021 machen Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen 8,5% des Mietwohnungsbestandes aus. 2012 lag ihr Anteil noch bei 19%. Dies entspricht einem Rückgang von 165.000 Wohnungen, bzw. 54% des Bestands. Wie in *Abbildung 13* ersichtlich, verlangsamt das prognostizierte Neubauvolumen das Abschmelzen, den Trend kann es jedoch nicht umkehren. vgl. (Tabelle 19), (*Abbildung 13*)

Abbildung 13 Entwicklung & Prognose der Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen in Berlin



(Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 7), eigene Darstellung

Anm.: die Abweichung der Werte für 2012 zwischen Tabelle 19 und Abbildung 13 ist auf etwas geringere Werte für Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen im IBB Wohnungsmarktbericht 2022 zurückzuführen, als sie im Wohnungsmarktbericht 2013 publiziert wurden. Im Sinne der Konsistenz der Aussagen für 2012 wurde diese Abweichung in Kauf genommen.

Bei den geförderten Sozialmietwohnungen (5,7% der Mietwohnungen in 2021) überwiegen jene mit Anschlussförderung (4,6% der MWHG 2021). Die Wohnungen ohne Anschlussförderung (0,6% der MWHG in 2021) können zur ungeforderten Kostenmiete vermietet werden. Der geförderte Neubau (0,5% der MWHG in 2021) kann in dieser Teilkategorie das Abflachen reduzieren, aber wie oberhalb ersichtlich reicht es nicht aus, um die großen Bestandsverluste zu kompensieren. vgl. (Tabelle 19), (Abbildung 14)

Abbildung 14: Entwicklung & Prognose des geförderten Mietwohnungsbestands 2013 bis 2032

Abb. 52: Entwicklung und Prognose des geförderten Mietwohnungsbestands 2013 bis 2032

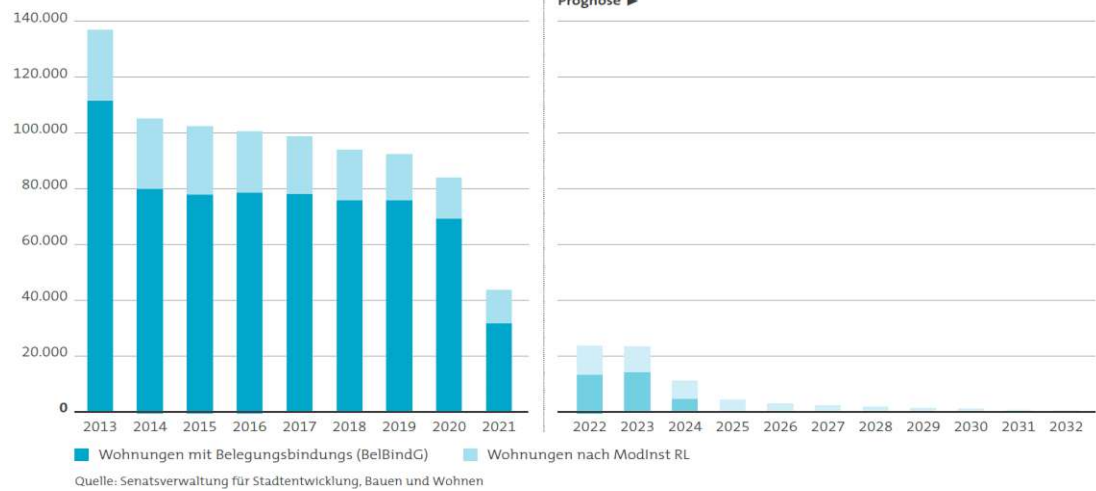


(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 53)

Der Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen nach Belegungsbindungsgesetz sowie Modernisierungs- & Instandhaltungsrichtlinie ist vom Auslaufen der Bindungen besonders betroffen. Von 2012 bis 2021 ist ihr Bestand um 103.000 Wohnungen, bzw. 69% zurückgegangen. Ab 2025 wird es hier keinen maßgeblichen Bestand mehr geben. vgl. (Abbildung 15)

Abbildung 15 Entwicklung & Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes

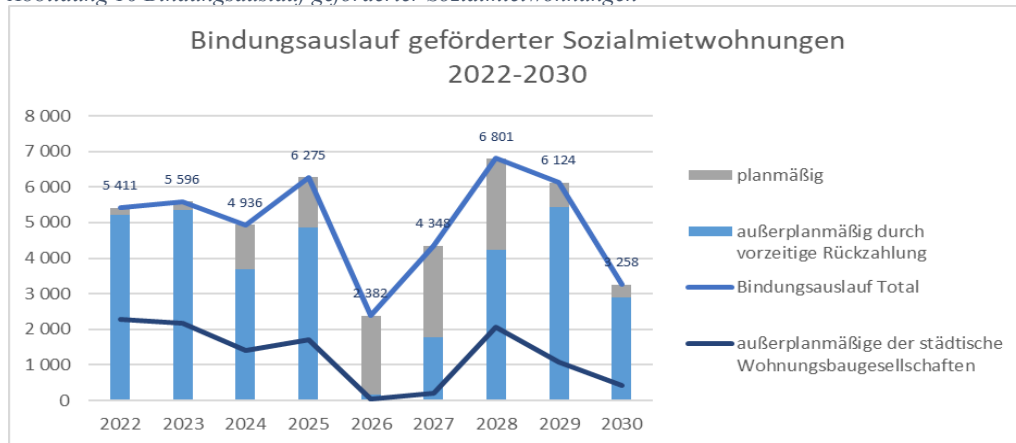
Abb. 53: Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes (BelBindG und ModInst RL) 2013 bis 2032



(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 54)

Von 2022 bis 2030 wird laut aktuellen Erwartungen die Bindung von 45.100 geförderten Sozialwohnungen auslaufen. Davon scheiden 11.500 (25%) planmäßig und 33.600 (75%) außerplanmäßig durch vorzeitige Rückzahlung aus. Von den außerplanmäßig auslaufenden entfällt ein Drittel (11.300 Wohnungen) auf städtische Wohnungsbaugesellschaften. vgl. (Abbildung 16)

Abbildung 16 Bindungsauslauf geförderter Sozialmietwohnungen



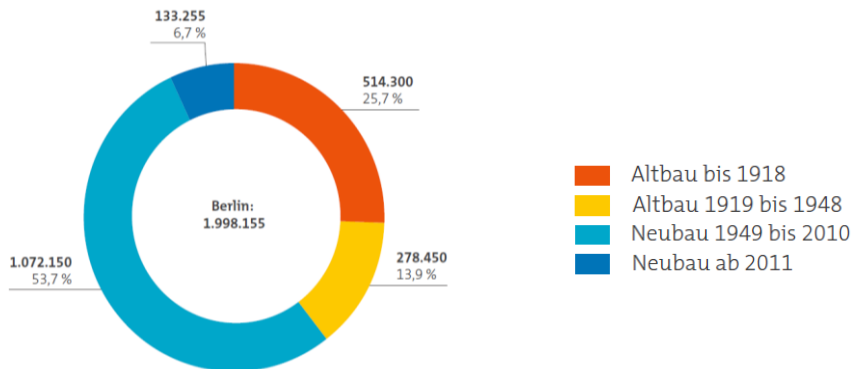
(Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 7), eigene Darstellung

3.2.2.3 Gebäudealter

Mehr als die Hälfte des Berliner Wohnungsbestandes wurde zwischen 1949 und 2010 errichtet (54 %). Die für die Innenstadt charakteristischen gründerzeitlichen Altbauwohnungen (Baujahr bis 1918) machen rund ein Viertel (26 %) des Wohnungsbestandes aus. 14 % sind Altbauten, die zwischen den Jahren 1919 bis 1948 errichtet wurden. Neubauten, die nach 2011 errichtet wurden, machen 7 % des Wohnungsbestandes aus. Durch die rege Bautätigkeit ist

dieses Segment seit 2017 um rund 1 % pro Jahr gewachsen, sodass 2021 insgesamt 15.870 neue Wohnungen entstanden sind. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 37)

Abbildung 17 Wohnungsbestand nach Gebäudealter



(Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 37)

3.2.2.4 Gebäudestruktur

87% der Berliner Wohnungen sind in Mehrfamilienhäusern. Weitere 9% sind Einfamilienhäuser und jeweils ~2% sind in Zweifamilienhäusern, Wohnheimen und Nichtwohngebäuden. Der Wohnungsbestand ist seit 2012 um 6,5% gestiegen. vgl. (Tabelle 20)

Tabelle 20 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur, 2012 und 2021

Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur, 2012 und 2021				
2012	2021	Δ vs. 2012		Gebäudestruktur
1.634.806	1.730.898	86,6%	5,9%	Mehrfamilienhäuser
160.108	172.080	8,6%	7,5%	Einfamilienhäuser
33.798	35.056	1,8%	3,7%	Zweifamilienhäuser
28.284	30.052	1,5%	6,3%	Nichtwohngebäude
19.988	30.069	1,5%	50,4%	Wohnheime
1.876.984	1.998.155	6,5%		Wohnungsbestand

(Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 5), eigene Darstellung

3.2.2.5 Entwicklung Wohnungsbestand

Vor dem Hintergrund kleiner werdender Haushaltsgrößen (2021 lag der Anteil der Einpersonenhaushalte in Berlin bei 50%) und steigender Wohnflächen je Einwohner (Verdoppelung der Wohnfläche je Einwohner in Deutschland von 1960 bis 2010, von 18,4m² auf 39,2m²) verändert sich der Wohnungsbedarf. In Berlin liegt der Anteil kleiner Wohnungen mit bis zu 2 Räumen 2021 so etwa nur bei 23%. Aber durch Neubau wird das Angebot weiter justiert – so sank die durchschnittliche Fläche fertiggestellter Wohnungen von 120m² in 2007 auf 102m² in 2022. In Ballungsräumen und angespannten Wohnungsmärkten wie in Berlin

sind solche Anpassungen an den Wohnungsbedarf besonders herausfordernd. vgl. (Kholodilin, 2023, S. 426)

So ist die Einwohnerzahl Berlins von 2012 bis 2021 um 8,8% gestiegen, die Wohnfläche jedoch nur um 7,1% und die Anzahl der Wohnungen lediglich um 6,5%. Daraus ergibt sich für 2021 eine durchschnittliche Fläche von 38,7m² je Einwohner und 73,2m² je Wohnung. Der Umstand, dass die Einwohneranzahl schneller gestiegen ist, hat einzelne Parameter im 9-Jahres-Verlauf gegensätzlich zu den vorher genannten Trends verändert – so stieg die durchschnittliche Einwohnerzahl je Wohnung um 2,2% auf 1,89 Personen, die durchschnittlichen Quadratmeter je Einwohner sind um 1,8% gesunken und die Fläche je Wohnung ist um 0,7% gestiegen. vgl. (Tabelle 19)

Tabelle 21 Entwicklung Wohnraum, Einwohner und verbundene Kennzahlen, Berlin 2012, 2021

Entwicklung Wohnraum, Einwohner und verbundene Kennzahlen, Berlin 2012, 2021			
2012	2021	Δ vs. 2012	Kennzahl
3 469 621	3 775 480	8,8%	Einwohner
1 876 984	1 998 155	6,5%	Wohnungen
1,85	1,89	2,2%	Einwohner/Wohnung
1 365 500	1 462 604	7,1%	Wohnraum in 100 m ²
39,4	38,7	-1,8%	m ² / Einwohner
72,7	73,2	0,7%	m ² / Wohnung

(Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 11), eigene Darstellung

3.2.3 Haushaltsgröße & Vertragsdauer

Der durchschnittliche Haushalt in Berlin umfasst 1,8 Personen. 50% der Berliner leben in Einpersonenhaushalten, knapp 1/3 in 2-Personen-Haushalten und lediglich 20,4% der Haushalte umfassen 3 Personen und mehr. vgl. (Tabelle 22), (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 80)

Tabelle 22 Haushaltsgrößen in Berlin, 2021

Haushaltsgrößen, Berlin 2021		
% der HH	Anzahl	Wohnungsform
100,0%	1 971 400	Haushalte (inkl. Eigentumsnutzung)
50,1%	998 000	1 Person
29,6%	582 600	2 Personen
10,3%	202 400	3 Personen
10,1%	198 400	4 und mehr Personen
		∅ 1,8 Personen / Haushalt

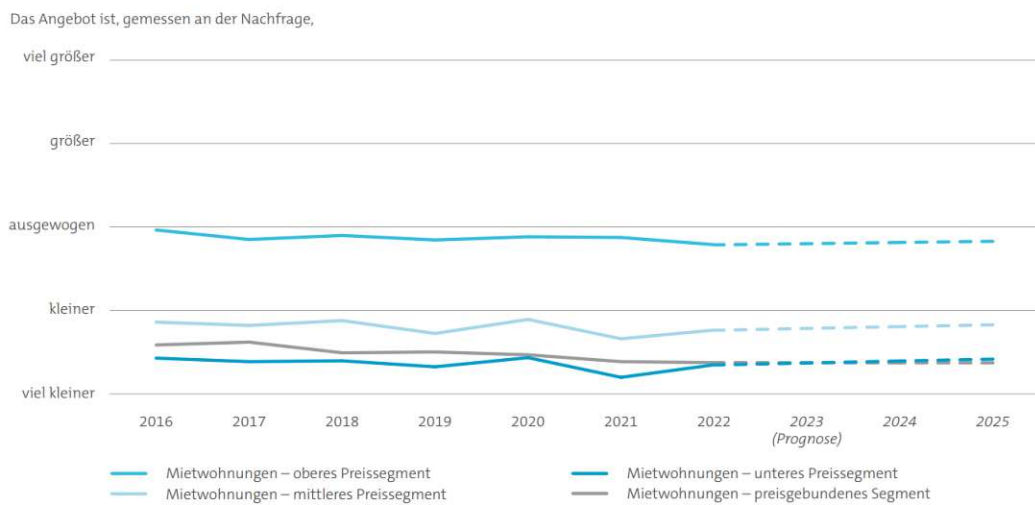
(Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 27), eigene Darstellung

Im Jahr 2021 leben zwei Drittel der Berliner seit mindestens 5 Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung (66,0%). In Gebieten mit einem hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern leben 65-75% der Haushalte seit mindestens fünf Jahren in ihrer aktuellen Wohnung – was dafürspricht, dass in dieser Wohnform seltener umgezogen wird. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 23f)

3.2.4 Angebots- und Nachfrageentwicklung

Das Verhältnis aus Bevölkerungsentwicklung einer Stadt und Angebotsentwicklung, bzw. Bautätigkeit ist maßgeblich für ein ausreichendes Wohnungsangebot. Denn dieses spiegelt sich auch direkt in der Preisentwicklung wider. Die Auswertung des IBB Wohnungsmarktbarometers zeigt, dass in Berlin lediglich im hohen Preissegment das Angebot an Wohnungen gemessen an der Nachfrage als ausgewogen eingestuft wird. Beim unteren Preissegment und den preisgebundenen Wohnungen wird das Angebot als kleiner bis viel kleiner als die Nachfrage eingeschätzt und ein Abwärtstrend ist erkennbar. vgl. (Abbildung 18)

Abbildung 18 Einschätzung der Marktlage: Miete



(Investitionsbank Berlin, 2022c, S. 10)

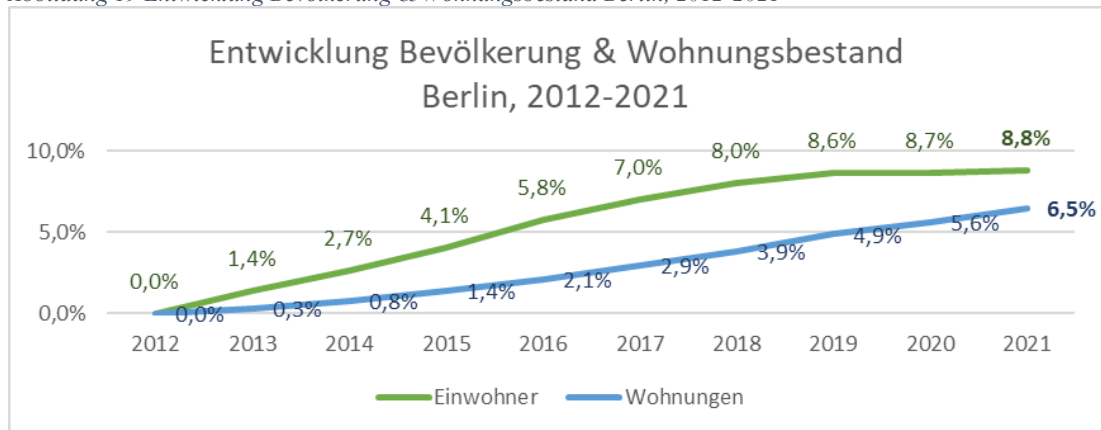
3.2.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Das Bevölkerungswachstum und der Anstieg des Wohnungsbestandes haben zwischen 2012 und 2021 einen ähnlichen Aufwärtstrend, wobei der Bevölkerungsanstieg stets das Wachstum des Wohnungsbestandes überstieg. Zuletzt haben sich die beiden Entwicklungskurven wieder aneinander angenähert. Das Delta äußert sich in einer zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarktes. Das entstandene Wohnungsdefizit, bzw. den Nachfrageüberhang gilt es immer noch auszugleichen. Im Betrachtungszeitraum ist die Bevölkerung um rund 9%

gestiegen, der Wohnungsbestand jedoch nur um rund 6%. Der Bevölkerungsanstieg im Berliner Umland lag im Betrachtungszeitraum bei 11,8%. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 14, 82)

Maßgeblicher Treiber für den Bevölkerungsanstieg ist der positive Außenwanderungssaldo – kurz, der Zuzug von Außerhalb. vgl. (BBU, 2023, S. 42)

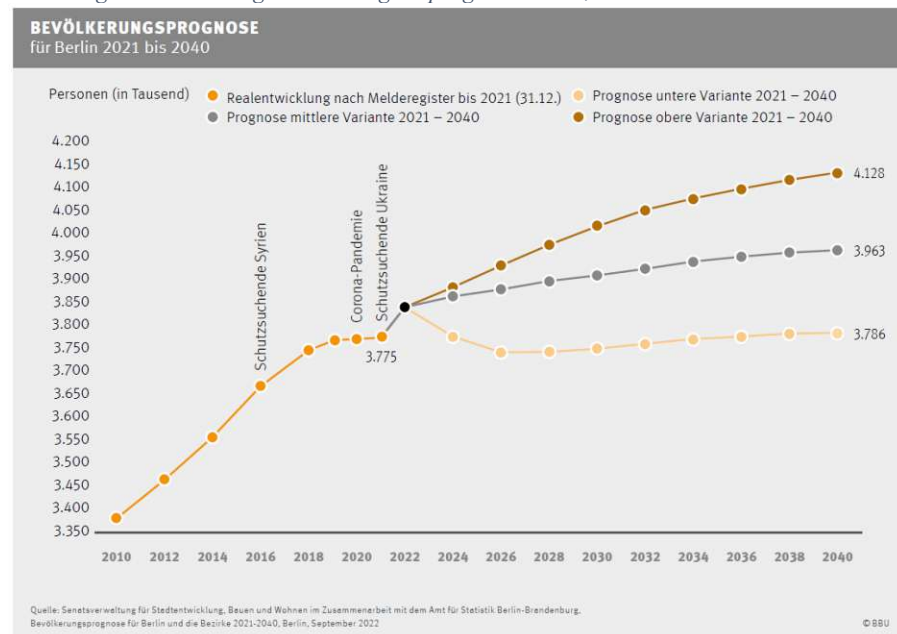
Abbildung 19 Entwicklung Bevölkerung & Wohnungsbestand Berlin, 2012-2021



(Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 11)

Auch für die Bevölkerungsprognose bis 2040 ist der Zuzug aus dem Aus- und Inland ein zentraler Treiber. Deutliche Wanderungsverluste werden hingegen in Richtung Berliner Umland erwartet. vgl. (BBU, 2023, S. 28)

Abbildung 20 Bevölkerungsentwicklung & -prognose Berlin, 2010-2040

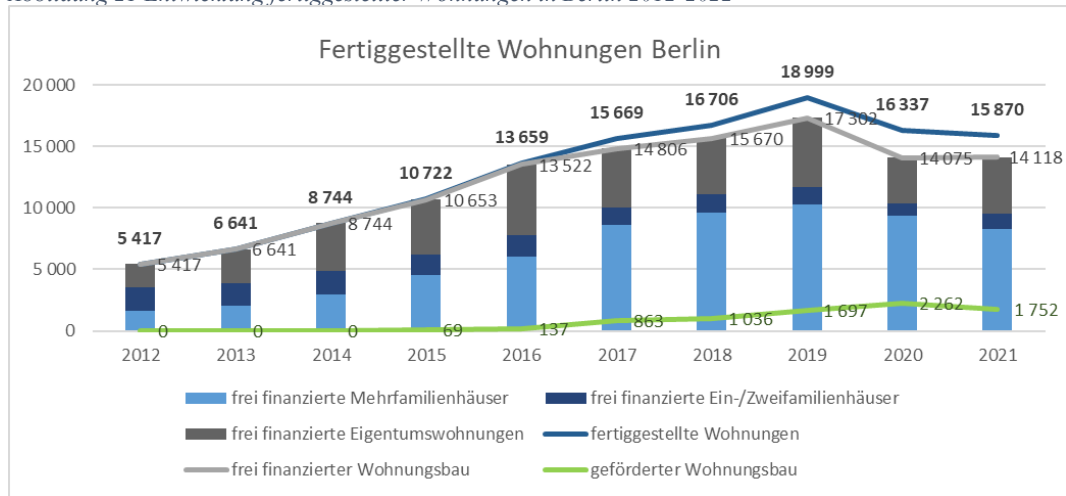


(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, zitiert nach BBU, 2023, S. 28)

3.2.4.2 Bautätigkeit

Um der Wohnungsknappheit in Berlin entgegenzuwirken, sieht der Stadtentwicklungsplan Wohnen des Senats bis 2030 einen jährlichen Zuwachs von 20.000 Wohnungen vor. In Summe liegt der Neubaubedarf bis 2030 bei 200.000 Wohnungen. Bis 2019 stieg die Anzahl der Fertigstellungen auf bis zu 18.999, danach war der Trend wieder rückläufig. Das Ziel von 20.000 Wohnungen wurde 2021 verfehlt. Die Bauintensität lag 2021 bei 3,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner. vgl. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, 2020, S. 9), (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 43), (BBU, 2023, S. 54)

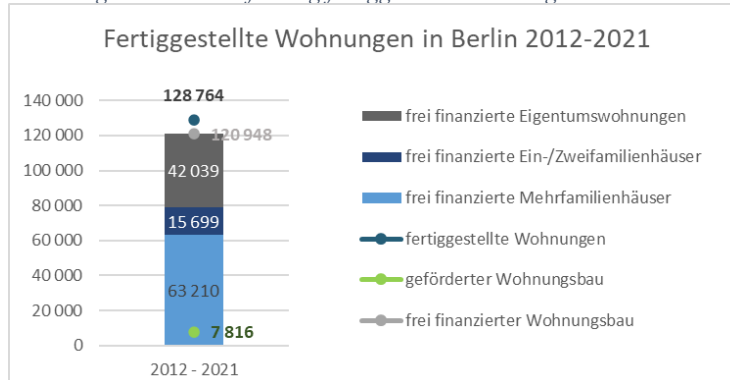
Abbildung 21 Entwicklung fertiggestellter Wohnungen in Berlin 2012-2022



(Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 9), eigene Darstellung

Von den zwischen 2012 und 2021 fertiggestellten Wohnungen in Berlin entfallen 6% auf den geförderten Wohnungsbau und 94% sind freifinanziert. Von den freifinanzierten Wohnungen entfallen 52% auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, 35% auf Eigentumswohnungen und 13% auf Ein- und Zweifamilienhäuser. vgl. (Abbildung 22)

Abbildung 22 Zusammenfassung fertiggestellte Wohnungen in Berlin 2012-2022



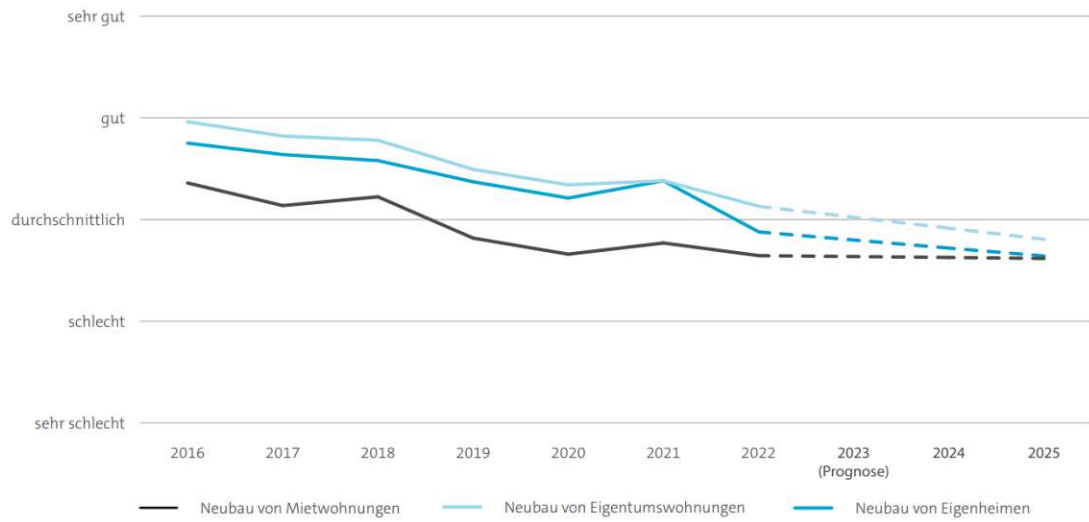
(Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 9), eigene Darstellung

3.2.4.3 Investitionsklima

Das Investitionsklima im Wohnungsneubau hat sich in den letzten Jahren eingetrübt. Dies zeigt auch die Befragung des IBB Wohnungsbarometer, bei dem der Neubau von Mietwohnungen besonders schwach abschneidet. Die negative Reaktion auf den Mietendeckel im Jahr 2020 hat sich wieder ausgeglichen. vgl. (Abbildung 23), (Investitionsbank Berlin, 2022c, S. 3, 7)

Abbildung 23 Einschätzung des Investitionsklima im Neubau

Abb. 17: Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau



(Investitionsbank Berlin, 2022c, S. 19)

Als Gründe für die schwierigen Investitionsbedingungen werden insbesondere die steigenden Kosten für Bau und Bauland, die Verfügbarkeit von Bauland und Material, die Inflation sowie die allgemeine Marktunsicherheit und bestehendes Planungsrecht angeführt. Weitere Faktoren sind der Fachkräftemangel, aber auch die zuletzt stark gestiegenen Zinsen, die den Bausektor belasten. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 13), (Investitionsbank Berlin, 2022c, S. 19), (Abbildung 24)

Abbildung 24 Herausforderungen für den Neubau von Mietwohnungen
Abb. 15: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Neubau



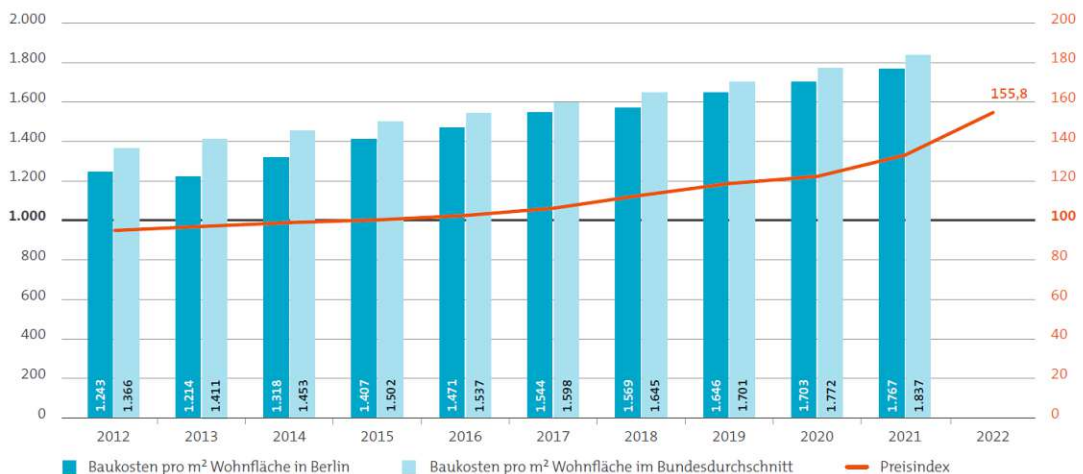
(Investitionsbank Berlin, 2022c, S. 17)

3.2.4.4 Baukosten

Die durchschnittlichen Baukosten sind in Berlin von 1.243€/m² Wohnfläche in 2012 um 42% auf 1.767€/m² in 2021 gestiegen. Im Bundesdurchschnitt liegen die Baukosten etwas höher, sind jedoch im Vergleichszeitraum weniger stark gestiegen (+38%). vgl. (Abbildung 25)

Abbildung 25 Entwicklung der Baukosten in Berlin 2012 bis 2021

Abb. 1: Entwicklung der Baukosten und des Preisindex im Wohnungsneubau 2012 bis 2022 in EUR/m² und Indexwert (2015 = 100)



Anmerkung: Die Baukosten pro m² Wohnfläche beziehen sich auf den Neubau zum Zeitpunkt der Baugenehmigung (gemäß DIN 276, Teil 2 Abs. 3 – siehe auch Glossar). Nicht enthalten sind beispielsweise die Kosten des Grundstücks und Nebenkosten.
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

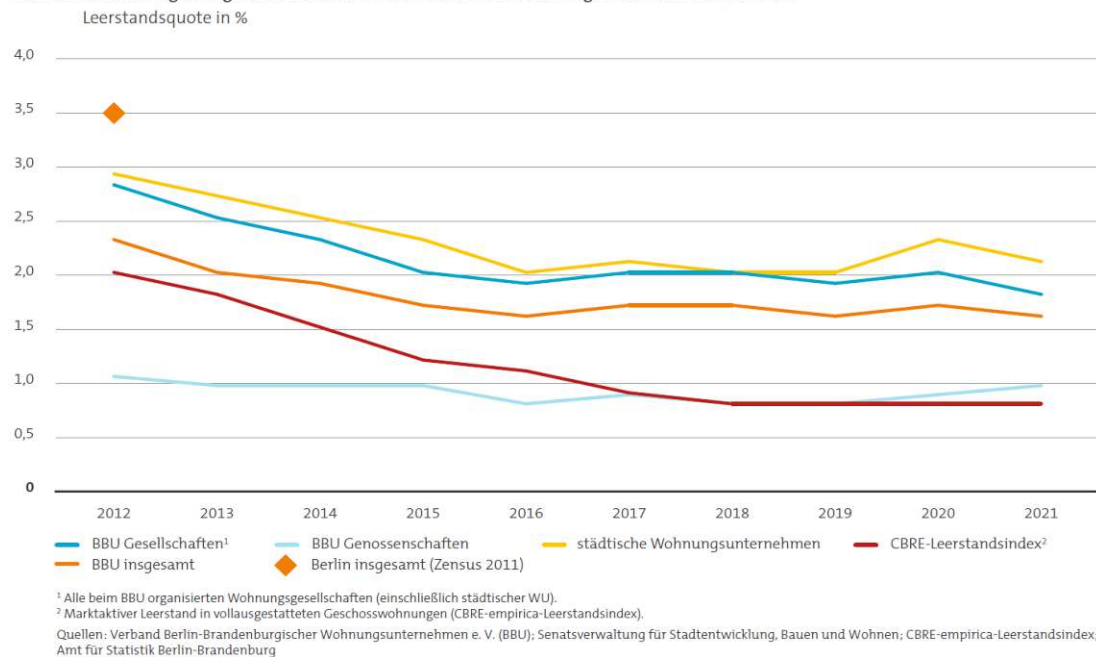
(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 12)

3.2.4.5 Leerstand

Der Leerstand ist ein wichtiger Indikator für die Anspannung des Wohnungsmarktes, bzw. für das Verhältnis aus Angebot und Nachfrage. Um einen reibungslosen Ablauf am Wohnungsmarkt zu ermöglichen, wird eine Leerstandsquote von 2-3% benötigt, die auch Fluktuationsreserve genannt wird. 2021 wurde dieser Wert in beinahe allen Teilbereichen unterschritten. Für gesamt Berlin liegt der letzte gemessene Wert bei 3,5% (Stand 2011). Bei den Wohnungen der BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.) die 45% des Berliner Mietwohnungsmarktes umfassen, lag die Leerstandsquote 2021 bei 1,6%, was ein sehr niedriger Wert ist. Den höchsten Wert haben die städtischen Wohnungsunternehmen mit 2,1% erhoben. Der Leerstandsindex der CBRE weist für Berlin einen Wert von 0,8% aus. Somit kann gesagt werden, dass in Berlin die Leerstandsquote seit 2012 gesunken ist, und mittlerweile unter 2% liegt. vgl. (Abbildung 26), (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 81), (BBU, 2023, S. 47)

Abbildung 26: BER, Leerstand nach Wohnungsbeständen (2012-2021)

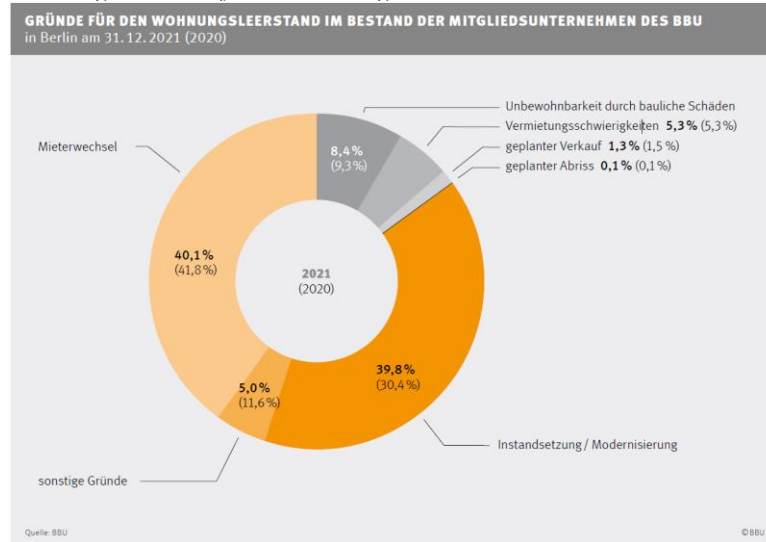
Abb. 89: Entwicklung verfügbarer Leerstandsdaten in Berlin nach Wohnungsbeständen 2012 bis 2021



(BBU, 2023, S. 69)

Betrachtet man die Gründe für den Leerstand, so wird sichtbar, dass knapp 40% der leerstehenden Wohnungen der BBU saniert werden, 8,4% bauliche Schäden aufweisen und nur 40,1% dem Mietmarkt zur Verfügung stehen. Berücksichtigt man die für Umbau und Mieterwechsel benötigten Zeiten so wird sichtbar, dass der verfügbare Leerstand derzeit deutlich unter 2% zu liegen kommt. vgl. (Abbildung 27), (BBU, 2023, S. 69)

Abbildung 27 Gründe für den Wohnungsleerstand, BBU

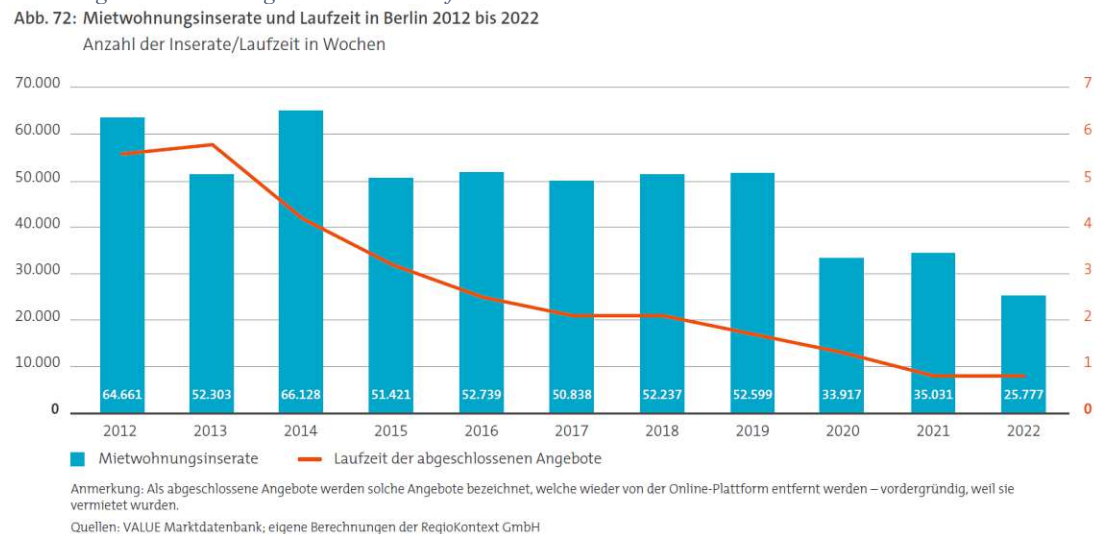


(BBU, 2023, S. 69)

3.2.4.6 Wohnungsinserate

Der Nachfrageüberschuss wird auch anhand der Anzahl an Wohnungsinserate und ihrer Inserierungsdauer sichtbar. So ist die Anzahl der jährlichen Inserate von 64.600 in 2012 um 60% auf 25.800 in 2022 gesunken. Von 2019 auf 2020 gab es einen besonders deutlichen Rückgang der Inserate von 36%, was als Reaktion auf den Mietendeckel gesehen werden kann. Die durchschnittliche Verfügbarkeit eines Wohnungsinserats auf den Vermietungsplattformen ist von 5,8 Wochen im Median 2012 auf unter 1 Woche in 2022 gesunken. Dies verdeutlicht eindrucksvoll die aktuelle Marktanspannung und die Herausforderungen, mit denen Berliner Haushalte beim Wohnungswechsel konfrontiert sind. vgl. (Abbildung 28), (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 69), (Lehner, 2021, S. 72)

Abbildung 28 Mietwohnungsinserate und Laufzeit in Berlin 2012 bis 2022



(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 69)

4. Mietpreisentwicklung

Nach der Klärung der relevanten Begrifflichkeiten werden die Mietmärkte Wien und Berlin einzeln beleuchtet. Nach Verfügbarkeit der Daten werden die Mietpreise innerhalb der unterschiedlichen Segmente betrachtet und miteinander verglichen. Dadurch sollen die aktuelle Preisstruktur, Preistreiber, Preistrends und die Preisentwicklung bestmöglich abgebildet werden.

4.1 Mietmarktbegriffe

Angebotsmieten (die Mietsache zu der inseriert wird) und Neuvertragsmieten (der im Vertrag vereinbarte Mietzins bei Neuvermietung) beschreiben das aktuelle Marktgeschehen und die Rahmenbedingungen mit denen Wohnungssuchende konfrontiert sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist in Berlin die maßgebliche gesetzliche Referenz für Mieterhöhungen und umfasst alle Vertragsänderungen der letzten 6 Jahre (vormals 4 Jahre). Sie bildet somit das Marktgeschehen der letzten 4, bzw. 6 Jahre ab. Die Bestandsmiete beschreibt die durchschnittliche Miethöhe aller Mietverträge. Sie bildet den gesamten Mietmarkt mit allen möglichen Ausprägungen ab.

4.1.1 Neuvertragsmiete

Die Neuvertragsmiete ist jene Miete, zu der Mietverträge kürzlich abgeschlossen wurden. Da Mietvertragsabschlüsse aber nicht wie Kaufverträgen zentral erfasst werden, gibt es hier keine entsprechende Datenlage und es wird in Deutschland meist auf die Angebotsmiete zurückgegriffen. vgl. (Empirica ag, 2020, S. 9)

In Österreich wird die Neuvertragsmiete im Rahmen des Mikrozensus Wohnen jährlich erhoben. Als Neuvertragsmiete gelten alle Vertragsabschlüsse der letzten 4 Jahre. Da Vertragsverlängerungen und Vertragsübernahmen hier auch enthalten sind, kann es zu Unterschieden im Vergleich zur Angebotsmiete kommen. vgl. (Empirica ag, 2020, S. 10f.)

4.1.2 Angebotsmiete

Die Angebotsmiete wird anhand von Immobilieninseraten erhoben. Sie beschreibt jene Miete, zu der die Wohnungen inseriert wurden. Ob tatsächlich zu diesem Mietpreis abgeschlossen wurde, kann nicht überprüft werden. Da aber nur die inserierten Immobilien berücksichtigt werden, könnten Großvermieter mit eigener Vermietungsinfrastruktur wie bspw. Genossenschaften oder kommunale Unternehmen bei den Angebotsmieten unterrepräsentiert sein. vgl. (Empirica ag, 2020, S. 9, 11)

Da Angebotsmieten das aktuelle Marktgeschehen für Wohnungssuchende widerspiegeln haben sie hohe gesellschaftliche und politische Relevanz. Gleichzeitig fungieren sie auch als Indikator für die zukünftige Entwicklung des Marktniveaus. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 67)

4.1.3 Marktmiete

Der Marktmietzins umfasst die Neumieten zu einem gewissen Stichtag und wird vom Immobilienverband Deutschland in Form des Marktmietpreisspiegels herausgegeben. Er wird als „*der wahrscheinlichste Mietzins bei Vertragsabschluss*“ definiert. vgl. (Schreiner, 2021, S. 114)

4.1.4 Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) ist in Deutschland der maßgebliche, rechtlich relevante Vergleichsmaßstab bei der Mietzinsbildung von nicht preisgebundenen Wohnungen. Für die Berechnung werden alle Neuverträge und Vertragsänderungen der letzten 6 Jahre berücksichtigt. Bis 2020 wurden 4 Jahre betrachtet. Die Werte werden als Nettokaltmiete veröffentlicht. vgl. (Schreiner, 2021, S. 114)

Grundsätzlich wird die ortsübliche Vergleichsmiete alle 4 Jahre in einem qualifizierten Mietspiegel publiziert, der nach 2 Jahren durch Indexierung mittels Verbraucherpreisindex aktualisiert wird. Aufgrund verschiedener Ereignisse ist der Mietspiegel 2023 nur ein einfacher Index-Mietspiegel (mit weniger Detail und nicht von allen Institutionen bestätigt) und umfasst nur Wohnungen die bis zum 31.12.2017 fertiggestellt wurden. Die Miethöhe basiert nicht auf einer Neuerhebung, sondern auf der Fortschreibung der Werte aus 2021 mittels Indexierung. Für die Indexierung wurde mit 70% Gewichtung der VPI Nettokaltmiete und mit 30% Gewichtung der VPI excl. Nahrungsmittel, Energie und Nettokaltmiete verwendet. Da die Daten des Mietpreisspiegels 2021 aufgrund des mittlerweile gekippten Mietendeckels ebenso anhand Indexierung der Werte 2019 ermittelt wurde, basieren die aktuellen Werte auf der Fortschreibung der Werte aus 2019. Somit ist die ortsübliche Vergleichsmiete des Mietpreisspiegels 2023 nur eingeschränkt geeignet um die Entwicklung der Mietpreise im Verhältnis zu anderen Indikatoren wie bspw. dem VPI zu beleuchten. vgl. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2023, S. 7, 8), (Schreiner, 2021, S. 114ff),

Im Mietspiegel sind nicht enthalten:

- öffentlich geförderte und somit preisgebundene Wohnungen,
- Wohnungen die ab 1.Jänner 2018 fertiggestellt wurden,
- Wohnungen in Reihenhäusern sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnungen deren WC sich außerhalb der Wohnung befindet, sowie
- selbstgenutztes Wohneigentum. vgl. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2023, S. 8)

4.1.5 Bestandsmiete

Die Bestandsmiete umfasst die Miete aller bestehender Verträge. In Deutschland gibt es hier nur eine sehr eingeschränkte Datenlage. Es wird meist auf die ortsübliche Vergleichsmiete verwiesen. Die BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.), die 45% der Mietwohnungen in Berlin hält publiziert Bestandsmieten – jedoch nur für ihr Portfolio. Daher wird im Zuge dieser Arbeit auf die Bestandsmieten der BBU zurückgegriffen. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 67), (BBU, 2023, S. 64)

In Österreich gibt es zu den Bestandsmieten detaillierte Daten durch die Erhebung des Mikrozensus Wohnen der Statistik Austria.

4.2 Vergleichbarkeit der Mietpreise in Wien & Berlin

Bei dem Vergleich von Mietpreisen in Wien und Berlin ist zu berücksichtigen, dass in Wien meist von Bestandsmieten ggf. inklusive 10% Umsatzsteuer ausgegangen wird. In Berlin hingegen ist die Wohnungsmiete von Umsatzsteuer befreit und die Datenlage ist meist auf Angebotspreise ausgerichtet.

4.2.1 Unterscheidung Angebots- & Bestandsmieten

Die Datenlage für Mietpreise ist in Wien und Berlin unterschiedlich aufgebaut. In Wien gibt es umfassende Daten zu Bestandsmieten, die standardisiert von der Statistik Austria erhoben und im Rahmen des Mikrozensus Wohnen publiziert werden. Angebotsmieten werden nicht standardisiert erfasst. In Berlin gibt es hingegen sehr umfassende Daten zu Angebotsmieten. Diese werden jährlich im Rahmen des IBB-Wohnungsmarktberichtes publiziert. Die Datenlage zu Bestandsmieten ist für den Berliner Mietmarkt jedoch sehr eingeschränkt verfügbar. Annäherungsweise können die Daten der BBU verwendet werden. Sie repräsentieren einen Marktanteil von 45% des Berliner Mietwohnungsmarktes. Jedoch kann nicht sichergestellt werden, inwieweit die Daten ein repräsentatives Abbild des Marktes liefern. Somit ist ein Eins-zu-Eins-Vergleich der Mietpreise zwischen Wien und Berlin nur

eingeschränkt möglich. Aussagen zur allgemeinen Miethöhe und insbesondere zu prozentuellen Preisanstiegen einzelner Marktsegmente sind jedoch uneingeschränkt möglich. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 68)

4.2.2 Umsatzsteuer bei Mietwohnungen

In Österreich unterliegt die Wohnungsvermietung dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 10%, während in Deutschland die Vermietung von Wohnraum von der Umsatzsteuer befreit ist. Dafür kann der österreichische Vermieter bei seinen Ausgaben auch die Vorsteuer geltend machen. Grundstückskäufe- und Verkäufe sind in Deutschland auch von der Umsatzsteuer befreit. Daraus ergeben sich relevante Unterschiede für den Vergleich der Mieten. Aus Mietersicht ist die österreichische Bruttomiete inkl. Umsatzsteuer daher mit der unbesteuerten Miete in Deutschland zu vergleichen. vgl. (Empirica ag, 2020, S. 9)

Bei der Betrachtung der Baukosten ergeben sich ebenso Unterschiede. Da Bauherren in Deutschland meist nicht Vorsteuerabzugsberechtigt sind, betrachten und kommunizieren sie Baukosten meist als Bruttokosten. In Österreich wird eher auf Nettokosten verwiesen, da die bezahlte Umsatzsteuer ggf. rückerstattet werden kann. vgl. (Empirica ag, 2020, S. 9)

4.3 Wien

In diesem Unterkapitel wird die Preisstruktur des Wiener Mietwohnungsmarktes beleuchtet. Der hohe Anteil regulierter Mieten und die Auswirkung des ausgeprägten Bestandsschutzes werden hier schnell sichtbar.

4.3.1 Datenquellen

Als Datenquelle für die Analyse der Mietpreise in Wien werden in erster Linie die Bestandsmieten im Mikrozensus Wohnen der Statistik Austria herangezogen. Da Angebotsmieten nicht standardisiert erfasst werden, werden die veröffentlichten Preisspiegel von zwei großen Online-Plattformen für Wohnungsinserte als Orientierungswert berücksichtigt.

4.3.1.1 Mikrozensus Wohnen

Die maßgebliche Datengrundlage für Informationen zur Segmentierung des Mietmarkts in Wien sowie zu den Mietpreisen stellt der Mikrozensus Wohnen der Statistik Austria dar. Die Daten werden mittels standardisierter Befragung einer Zufallsstichprobe privater Haushalte erhoben. Die Stichprobengröße umfasst 2,3% der Haushalte und ist somit größer als in Deutschland (1%). Die Fragestellungen sind EU-weit stark harmonisiert, aber aufgrund der größeren Stichprobe sind in Österreich detailliertere Auswertungen möglich als bspw. in

Deutschland. In Österreich wird die Erhebung quartalsweise durchgeführt und jährlich publiziert. In Deutschland erfolgt die Erhebung lediglich alle 4 Jahre. vgl. (Empirica ag, 2020, S. 9f), (Statistik Austria, 2023a, S. 45)

4.3.1.2 Preisspiegel DerStandard

Auf der Homepage Immopreise.at wird von der Zeitung DerStandard monatlich ein Preisspiegel für Immobilien in Österreich zur Verfügung gestellt. Die ausgewiesenen Preise werden anhand der Wohnungsinserate auf DerStandard - Immobilien berechnet. Es erfolgt eine Unterteilung in Mietwohnungen gesamt, Neubau und Altbau. Für Wien werden nur die Werte für die einzelnen Bezirke publiziert – ein Durchschnittswert für Wien wird nicht angeboten. Weiters gibt es eine Unterteilung nach 4 Wohnungsgrößen (<50m², 51-80m², 81-129m² und über 130m²). Die Miete beinhaltet neben der Netto-Kalt-Miete auch Betriebskosten und Umsatzsteuer. vgl. (DerStandard, 2023), (Tabelle 37)

4.3.1.3 Willhaben Mietpreisspiegel

Die Online-Plattform Willhaben stellt ebenso durchschnittliche Angebotsmieten zur Verfügung. Diese errechnen sich aus dem Durchschnitt der innerhalb eines Kalenderjahres inserierten Wohnungen und werden auch je Bezirk ausgewiesen. Die Miete beinhaltet ebenso Betriebskosten und Umsatzsteuer. vgl. (Willhaben, 2023)

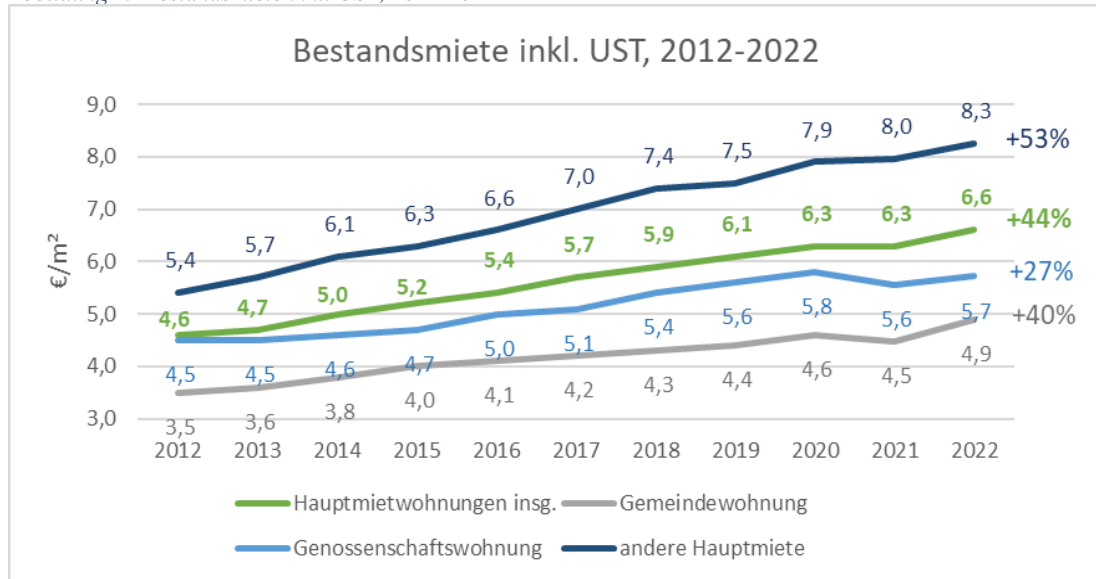
4.3.2 Analyse der Mietpreise

Die Daten des Mikrozensus Wohnen der Statistik Austria liefern umfassende Informationen zu den Bestandsmieten in Wien. Die Angebotsmieten hingegen werden nicht in standardisierter Form erfasst. Somit liegt der Fokus der Auswertung auf den Bestandsmieten. Die Angebotsmieten werden nur grob umrissen.

4.3.2.1 Bestandsmieten

Die Mietkosten inkl. Umsatzsteuer, jedoch ohne Betriebskosten sind von 2012 auf 2022 in Wien um 44% von 4,6€/m² auf 6,6€/m² gestiegen. Wohnungen mit anderer Hauptmiete sind mit 53% im Vergleichszeitraum am stärksten gestiegen (von 5,4€/m² auf 8,3€/m²) und haben auch absolut die höchsten Mieten. Genossenschaftswohnungen sind mit 27% am schwächsten gestiegen von 4,5€/m² auf 5,7€/m². Gemeindewohnungen haben immer noch die günstigsten Mietpreise, sie sind aber mit 40% stark gestiegen (von 3,5€/m² in 2012 auf 4,9m² in 2022). vgl. (Abbildung 29)

Abbildung 29 Bestandsmiete inkl. UST, 2012-2022



(Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_24), eigene Darstellung

Rechtsform

Der Anteil der Gemeindewohnungen am Wohnungsbestand ist seit 2014 von 32% auf 27% 2022 gesunken. Somit ist der Anteil der nach Rechtsform günstigsten Wohnungen rückläufig. Der Anteil der Genossenschaftswohnungen ist von 26% auf 29% gestiegen. Der Anteil von anderer Hauptmiete – den nach Rechtsform teuersten Wohnungen ist von 42% 2014 auf 44% 2022 gestiegen. vgl. (Tabelle 23), (Abbildung 29)

Tabelle 23 Anteil Hauptmietwohnungen nach Rechtsverhältnis, (2014-2022)

Anteil Hauptmietwohnungen nach Rechtsverhältnis	2014	2022	Δ 2022 vs. 2014	
	%	%	Anteil in %	Abw. In %
andere Hauptmiete	42%	44%	2%	4%
Genossenschaftswohnung	26%	29%	3%	13%
Gemeindewohnung	32%	27%	-5%	-15%
∅ Bestandsmiete	100%	100%		

(Statistik Austria, 2015, S. 46), (Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_22), eigene Darstellung

Vertragsdauer

Die Betrachtung der Mietpreise nach Vertragsdauer zeigt eindrucksvoll, dass länger laufende Mietverträge in Wien deutlich günstiger sind als Verträge, die in den letzten 2 Jahren abgeschlossen wurden. So lag die durchschnittliche Bestandsmiete bei Mietverträgen mit einer Laufzeit von 30 Jahren und länger 2022 bei 3,4€/m² inkl. UST. Ein Vertrag, der in den letzten 2 Jahren abgeschlossen wurde, hatte hingegen einen durchschnittlichen Mietpreis von 9,2€/m². vgl. (Tabelle 24)

Weiters fällt auf, dass Mieten mit einer Vertragslaufzeit von mehr als 20 Jahren seit 2014 „nur“ um 24%, bzw. 21% gestiegen sind. Mietverträge mit einer kürzeren Laufzeit jedoch deutlich stärker mit Anstiegen zwischen 27% und 32% im Betrachtungszeitraum. Dies untermauert, dass Alt-Verträge nicht nur günstiger sind, sondern im Mittel auch weniger stark von Mietanstiegen betroffen sind. Man kann vermuten, dass ein Teil des Bestands ohne Wertsicherung ist, oder noch einer sehr günstigen Einstufung unterliegt. Auch mögliche Kategorieanhebungen können erst bei einer Neuvermietung umgesetzt werden. vgl. (Tabelle 24)

Tabelle 24 Bestandsmiete nach Mietvertragsdauer, €/m² (2014-2022)

Bestandsmiete, €/m ² nach Mietvertragsdauer	2014	2022	Δ 2022 vs. 2014	
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	%
bis unter 2 Jahre	7,1	9,2	2,1	30%
2 bis unter 5 Jahre	6,3	8,3	2,0	32%
5 bis unter 10 Jahre	5,5	7,0	1,5	27%
10 bis unter 20 Jahre	4,3	5,6	1,3	30%
20 bis unter 30 Jahre	3,7	4,6	0,9	24%
30 Jahre und länger	2,8	3,4	0,6	21%
Ø Bestandsmiete	5,0	6,6	1,6	32%

(Statistik Austria, 2015, S. 46), (Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_22), eigene Darstellung

Die Auswertung der Bestandsdauer der Hauptmietverträge zeigt, dass der Anteil kurzer Vertragsdauern steigt. So ist der Anteil von Verträgen mit einer Laufzeit von bis zu 2 Jahren von 15% 2014 auf 19% 2022 gestiegen, Verträge mit einer Laufzeit von 30 Jahren und mehr sind von 18% auf 16% zurückgegangen. vgl. (Tabelle 25)

Tabelle 25 Hauptmietwohnungen nach Mietvertragsdauer (2014-2022)

Hauptmietwohnungen nach Mietvertragsdauer	2014	2022	Δ 2022 vs. 2014	
	%	%	in %	%
bis unter 2 Jahre	15%	19%	4%	30%
2 bis unter 5 Jahre	20%	21%	2%	9%
5 bis unter 10 Jahre	18%	14%	-4%	-23%
10 bis unter 20 Jahre	19%	17%	-2%	-9%
20 bis unter 30 Jahre	10%	12%	1%	14%
30 Jahre und länger	18%	16%	-2%	-11%
Insgesamt	100%	100%		

(Statistik Austria, 2015, S. 46), (Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_22), eigene Darstellung

Der Umstand, dass neue Verträge höhere Mietpreise haben, und ihr Anteil steigt, führt folglich auch zu einem zusätzlichen Anstieg der durchschnittlichen Mietpreise. vgl. (Tabelle 24), (Tabelle 25)

Befristung

Ein ähnliches Bild zeigt die Anteilsentwicklung und durchschnittliche Miethöhe befristeter und unbefristeter Wohnungen in Wien. Der Anteil der befristeten Verträge ist von 14% 2014 bis 2022 um 26% auf 18% gestiegen. Durch diese Anteilsverschiebung ist die durchschnittliche Miethöhe sogar stärker gestiegen (+32%) als die befristeten (+30%) und unbefristeten Mietpreise (+27%) für sich. Die durchschnittliche befristete Miete betrug 2022 10,5€/m² wohin gegen eine unbefristete Wohnung durchschnittlich 5,7€/m² kostet. Somit kosten befristete Wohnungen im Schnitt 84% mehr als unbefristete Wohnungen und 59% mehr als eine durchschnittliche Wohnung. vgl. (Tabelle 26)

Tabelle 26 Befristung: durchschnittliche Bestandsmiete & Anteilsentwicklung (2014-2022)

Befristung	2014	2022	Δ 2022 vs. 2014	
∅ Bestandsmiete, €/m ²	5,0	6,6	1,6	32%
befristet	8,1	10,5	2,4	30%
unbefristet	4,5	5,7	1,2	27%
Anteil befristet in %	14%	18%	4%	26%

(Statistik Austria, 2015, S. 46), (Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_22), eigene Darstellung

Entwicklung regulierter Mieten

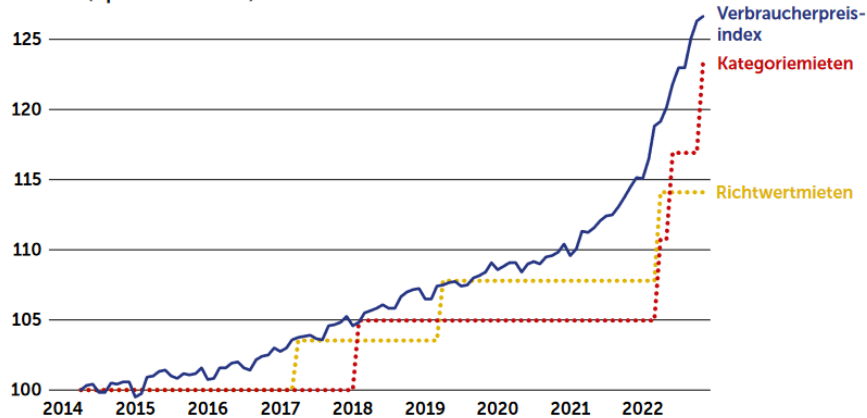
Die Preisanpassung der Kategorie- und Richtwertmieten erfolgt rückwirkend auf Basis des VPI. Werden Anpassungstermine ausgelassen, wie bspw. 2020 wegen Corona wird dies bei der nächsten Anhebung berücksichtigt. So sind die Kategoriemieten seit 2013 um rund 24% gestiegen und die Richtwertmieten um rund 14%. vgl. (Agenda Austria, 2023, S. 2), (Abbildung 30)

Abbildung 30 Entwicklung regulierte Mieten

Abb. 1: Entwertung der Mieteinkünfte im regulierten Segment

Entwicklung der regulierten Mieten und der allgemeinen Teuerung

– Index (April 2014 = 100)



Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnungen.

Anmerkung: Kategoriemieten für Kategorie A und Richtwerte für Wien.

April 2014 wurde als Anfangsperiode gewählt, da in diesem Monat sowohl Kategorie- als auch Richtwertmieten angepasst wurden.



(Agenda Austria, 2023, S. 2)

Somit kann gesagt werden, dass Bestandsverträge die unter den Richtwert- oder Kategoriemietzins fallen weniger stark gestiegen sind als der VPI und dass der Anstieg erst zeitverzögert eintritt.

Sonderauswertung Preisanstieg andere Hauptmiete

Basierend auf den vorhandenen Informationen zum Preisanstieg der unterschiedlichen Rechtsformen (Abbildung 29), sowie der Sonderauswertung des ÖVI (Tabelle 8) zum Anteil regulierter Mieten können grobe Annahmen zum Preisanstieg der nicht regulierten Mieten getroffen werden.

Von 2014 bis 2022 ist die andere Hauptmiete um durchschnittlich 35,5% gestiegen. (Abbildung 29) Der Preisanstieg der Richtwertmiete lag im Betrachtungszeitraum bei ~14% und Kategorie A-Mieten sind ~24% gestiegen (Abbildung 30). Laut Sonderauswertung des ÖVI machten diese beiden Gruppen zuzüglich der sonstigen anderen Hauptmiete rund 72% der anderen Hauptmiete aus. Nimmt man für die sonstigen ebenso einen Preisanstieg von 24% an, so ergibt sich ein errechneter durchschnittlicher Preisanstieg der regulierten Mieten von 17%. Dieser Wert ist nicht belastbar, da Veränderungen der Anteile sowie etwaige Kategorieanhebungen nicht berücksichtigt sind. Jedoch kann sehr wohl festgehalten werden,

dass wenn rund 72% einer Teilmenge stark unterdurchschnittlich ansteigt, dies in den restlichen 28% kompensiert wird.

Nimmt man für die regulierte andere Hauptmiete einen durchschnittlichen Anstieg von 17% an, so müsste der nicht regulierte Anteil um 84% steigen, um den Preisanstieg von 35,5% zu erreichen. Bei einem Anstieg der regulierten Miete um 24% würde dies einen Anstieg von 65% bei den freien Mietzinsen bedeuten.

Tabelle 27 Spezialauswertung Preisanstieg andere Hauptmiete

Spezialauswertung Preisanstieg	Anteil			Preisanstieg
	2014	2018	2022	2022 vs. 2014
andere Hauptmiete				
Hauptmiete insgesamt	100%	100%	100%	32,1%
Sozialer Wohnungsbau	58%	57%	56%	
Gemeindewohnung	32%	29%	27%	28,6%
Genossenschaftswohnung	26%	28%	29%	24,3%
andere Hauptmiete	42%	43%	44%	35,5%
andere Hauptmiete reguliert		31%		~24,0%
Richtwertmiete		22%		14,0%
Kategoriemietzins		6%		24,0%
Sonstige		3%		~24,0%
freier Mietzins		12%		~65,4%

(ÖVI, 2019, S. 2), (Agenda Austria, 2023, S. 2), (Statistik Austria, 2015, S. Tab 22), (Statistik Austria, 2019, S. Tab 22), (Statistik Austria, 2023b, S. Tab 22, Tab1_24), eigene Darstellung

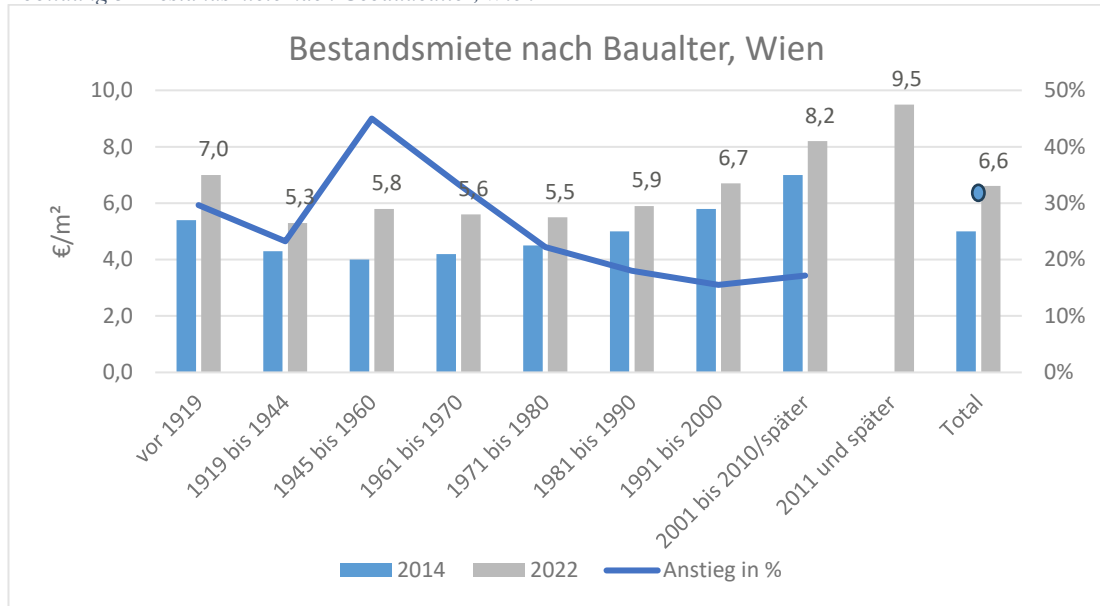
Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Preisanstieg der anderen Hauptmiete überwiegend aus dem Preisanstieg des freien Mietzinses, sowie aus Kategorieanhebungen und Vertragsänderungen der regulierten anderen Hauptmiete stammt, da die reine Anhebung der Kategorie- und Richtwertmietzinse den Preisanstieg nicht erklärt.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit ist im Anhang eine zweite Version der Tabelle angefügt, in der die unterschiedlichen Quellen farblich hinterlegt sind. vgl. (Tabelle 36)

Nach Bauperiode

Die Auswertung der Bestandsmieten nach Bauperiode zeigt, dass Wohnungen, die ab 2001 errichtet wurden, besonders hohe Mieten erzielen (8,2€/m² bzw. 9,5€/m² in 2022). Wohnungen, die vor 1919 errichtet wurden, erzielen mit 7€/m² im Durchschnitt ebenso höhere Mieten als die Bauperioden dazwischen. Auffällig ist der starke prozentuelle Anstieg der Mieten in den Baujahren 1945 bis 1970 (+45%). Dies ist vermutlich auf Neuabschlüsse vormals sehr günstiger Verträge zurückzuführen. vgl. (Abbildung 31)

Abbildung 31 Bestandsmiete nach Gebäudealter, Wien



(Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_22), eigene Darstellung

Wohnkosten am Haushaltseinkommen

Der durchschnittliche Haushalt in Österreich gibt 21% seines Haushaltseinkommens für Wohnen aus. In Wien liegt der durchschnittliche Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen bei 27%. Die Aufschlüsselung nach Rechtsform liegt nur für gesamt Österreich vor. Miethaushalte zahlen im Schnitt 30% des Haushaltseinkommens für Wohnen, wobei sozialer Wohnungsbau bei 28% liegt und andere Hauptmiete bei 32%. Da Wien insgesamt teurer ist als Österreich, kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnkosten am Haushaltseinkommen für Wien auch bei den einzelnen Rechtsformen höher sind. vgl. (Tabelle 28)

Im Zeitvergleich 2010 bis 2022 zeigt der Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen in Österreich kaum Veränderungen, wenngleich eine leichte Tendenz zu höheren Wohnkostenanteilen in Mietwohnungen und zu niedrigeren Wohnkostenanteilen in Eigentumswohnungen erkennbar ist. Haushalte in Mietwohnungen müssen mit einem Wohnkostenanteil von 25% im Median einen deutlich höheren Anteil des Haushaltseinkommens für das Wohnen aufwenden als Haushalte in Wohneigentum, deren Wohnkostenanteil im Median rund 11% beträgt. Im Jahr 2010 betrug dieser Anteil 24 % bzw. 12 %. Haushalte in privaten Hauptmietwohnungen müssen mit einem Median von 26 % den höchsten Wohnkostenanteil aufbringen. vgl. (Tabelle 28); (Statistik Austria, 2023a, S. 60)

Tabelle 28 Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen Wien & Österreich, 2022

Arithm. Mittel	10%	25%	50%	75%	90%	Rechtsform		Anteil der HH
27%	10%	15%	23%	33%	50%	Wien	alle Haushalte	23%
21%	6%	9%	16%	27%	40%	AUT	alle Haushalte	100%
14%	5%	7%	11%	15%	23%	AUT	Eigentum	45%
13%	5%	7%	10%	14%	21%	AUT	Hauseigentum	35%
17%	7%	9%	13%	19%	28%	AUT	Wohnungseigentum	10%
30%	14%	19%	25%	35%	52%	AUT	Miete	45%
28%	13%	17%	24%	34%	49%	AUT	Sozialer Wohnungsbau	25%
29%	12%	18%	24%	34%	50%	AUT	Gemeindewohnung	9%
28%	13%	17%	24%	34%	48%	AUT	Genossenschaftswohnung	16%
32%	15%	20%	26%	37%	56%	AUT	Andere Hauptmiete	21%
12%	1%	3%	8%	16%	28%	AUT	Sonstige	9%

x% der Haushalte haben einen Wohnkostenanteil von bis zu y% des Haushaltseinkommens

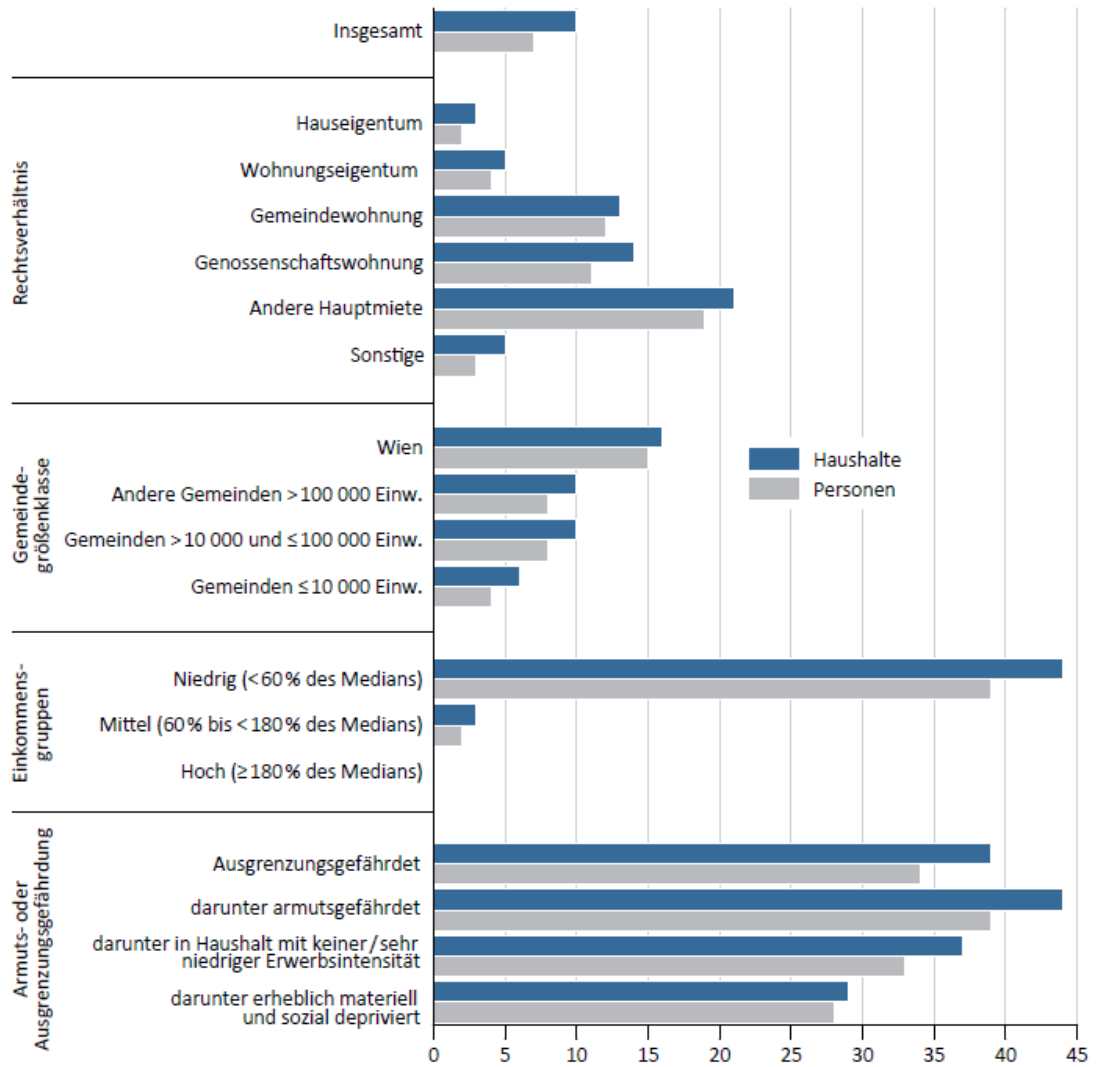
(Statistik Austria, 2023b, S. Tab2_6), eigene Darstellung

Noch deutlicher wird dieser Zusammenhang in *Abbildung 32*. Hier ist ersichtlich, dass Haushalte in anderer Hauptmiete, oder im urbanen Bereich oder mit niedrigem Einkommen viel häufiger von einem hohen Wohnkostenanteil betroffen sind. Dass die Kombination oben angeführter Kriterien besonders anfällig ist, liegt auf der Hand. vgl. (*Abbildung 32*), (Statistik Austria, 2023a, S. 62)

Abbildung 32 Anteil der Haushalte mit einem Wohnkostenanteil >40% des Haushaltseinkommens, Österreich, 2022

Grafik 24

Anteil der Haushalte bzw. Personen mit hohem Wohnkostenanteil (über 40%) nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse, Einkommensgruppe und Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2022. – Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. – Einw. = Einwohner:innen.

(Statistik Austria, 2023a, S. 62)

4.3.2.2 Angebotsmieten

Die durchschnittlichen Angebotsmieten, die von den Online-Wohnungsinserat-Plattformen Willhaben und DerStandard ausgewiesen werden, liegen verständlicherweise deutlich über den durchschnittlichen Bestandsmieten in Wien. Da die Werte nur für die einzelnen Bezirke veröffentlicht werden, wurde für diese Auswertung ein gewichteter Durchschnittspreis anhand der Wohnungsanzahl je Bezirk (Stand 2022) errechnet. Die Angebotsmieten in *Tabelle 29* beinhalten Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Von 2020 bis 2022 stieg die durchschnittliche Miete der bei Willhaben inserierten Wohnungen in Wien um 6,9%. DerStandard publiziert auch eine Zeitreihe je Bezirk, die bis September 2012 zurückreicht. Hier ergibt sich ein gewichteter Preisanstieg von 33% von 2012 bis 2023. Bei DerStandard ist auch eine zusätzliche Unterscheidung zwischen durchschnittlichen Altbau- und Neubaumieten verfügbar. Diese zeigt, dass die Neubaumieten über jenen im Altbau sowie den durchschnittlichen ausgewiesenen Mieten liegen.

Besonders interessant ist das Detail der Bezirke, denn hier gibt es absolut, aber auch hinsichtlich des Preisanstieges seit 2012 deutliche Unterschiede. So sind die Mietpreise in vormals relativ günstigen Bezirken besonders stark gestiegen (+64% in Simmering, 50% Brigittenau, +49% in Favoriten). Bezirke, die 2012 bereits auf einem hohen Preisniveau waren, hatten einen geringeren durchschnittlichen Preisanstieg (+17% Innere Stadt, +17% Döbling). Somit kann gesagt werden, dass die günstigeren Bezirke bei den Mietpreisen stärker nachgezogen haben. vgl. (*Tabelle 29*)

Die in *Tabelle 29* ausgewiesenen Preise sollen lediglich als Orientierung dienen, da mehrere Effekte verzerrend wirken könnten. So wurde einerseits für die Gewichtung durchgängig die Wohnungsanzahl zum Stichtag 2022 herangezogen. Diese kann sich seit 2012 verändert haben. Jedoch noch ausschlaggebender, kann nicht davon ausgegangen werden, dass die angebotenen Wohnungen im selben Verhältnis wie der Bestand verfügbar sind. Zusätzlich kann es innerhalb der Bezirke in einzelnen Jahren zu Ausreißern kommen, wenn beispielsweise besonders hochwertige oder viele Wohnungen in einem Jahr fertiggestellt und inseriert werden. Ebenso fiel bei der Recherche auf, dass möblierte Wohnungen in einigen Bezirken verstärkt in Form von Studenten-Apartments o.ä. vertreten sind. Zusätzlich ist es durchaus möglich, dass auf der Plattform derStandard höherpreisige Immobilien häufiger vertreten sind. Dies wird durch die Tatsache unterstützt, dass die durchschnittliche Bruttomiete inkl. UST von derStandard in den Jahren 2020 bis 2023 um 1,5€ /m² bis 2€/m² höher ausfiel als auf der Plattform Willhaben. vgl. (*Tabelle 40*)

Tabelle 29 Angebotsmieten Wien, 2020-2023, €/m²

Angebotsmieten Wien, 2020-2023, €/m ²												
Wohnungsanzahl je Bezirk			derStandard						Willhaben			
Gemeindebezirk	Insgesamt	Anteil	2012	2022	2023	2012 vs.	2023/10	2023/10	2020	2021	2022	Δ vs. 2020
			/09	/09	/10	2023	Altbau	Neubau	€/m ²	€/m ²	€/m ²	%
	#	%	€/m ²	€/m ²	€/m ²	%	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	%
Wien	958 521	100%	13,2	17,0	17,5	33%	15,8	18,5	14,1	14,3	15,0	6,9%
1. Innere Stadt	8 723	1%	19,72	24,10	23,0	17%	22,24	26,3	19,3	19,8	20,9	8,3%
2. Leopoldstadt	53 388	6%	14,13	21,69	17,5	23%	17,47	20,0	14,1	14,5	16,7	18,4%
3. Landstraße	49 708	5%	14,56	18,84	17,7	21%	16,64	19,2	15,3	15,4	16,0	4,6%
4. Wieden	17 316	2%	15,17	16,49	18,5	22%	16,87	19,8	15,1	15,1	15,3	1,3%
5. Margareten	29 121	3%	14,83	15,07	16,6	12%	14,94	19,3	13,8	13,8	14,6	5,8%
6. Mariahilf	16 953	2%	14,23	16,58	18,7	32%	17,06	20,8	14,8	15,1	15,9	7,4%
7. Neubau	17 707	2%	14,18	17,44	17,7	25%	17,05	19,4	15,0	15,0	15,8	5,3%
8. Josefstadt	13 051	1%	14,43	17,58	18,6	29%	18,11	25,0	14,5	14,5	15,4	6,2%
9. Alsergrund	22 954	2%	14,16	20,05	17,2	22%	16,61	18,6	14,7	14,8	15,3	4,1%
10. Favoriten	99 517	10%	11,85	16,29	17,6	49%	13,5	18,2	13,9	14,1	14,9	7,2%
11. Simmering	48 920	5%	10,28	16,95	16,8	64%	13,5	17,4	12,6	14,0	14,6	15,9%
12. Meidling	48 719	5%	12,73	15,20	17,6	39%	15,08	17,4	13,2	13,8	14,1	6,8%
13. Hietzing	27 144	3%	14,29	15,38	18,3	28%	17,75	18,0	14,3	14,8	15,1	5,6%
14. Penzing	46 971	5%	12,24	16,94	17,6	43%	12,92	18,9	13,6	13,7	14,0	2,9%
15. Rudolfshim-F.	39 449	4%	12,07	16,15	16,0	32%	13,33	18,0	13,2	13,5	13,9	5,3%
16. Ottakring	51 591	5%	12,39	15,44	16,7	35%	26,4	16,9	13,6	13,5	13,8	1,5%
17. Hernals	28 349	3%	11,85	15,95	15,8	33%	14,1	16,9	13,0	13,2	13,8	6,2%
18. Währing	26 640	3%	14,53	15,81	18,7	29%	15,1	20,6	14,3	14,2	14,6	2,1%
19. Döbling	37 866	4%	15,44	17,68	18,0	17%	15,4	18,6	15,3	15,2	15,6	2,0%
20. Brigittenau	42 859	4%	11,89	19,02	17,9	50%	14,1	17,9	13,5	13,2	15,1	11,9%
21. Floridsdorf	84 213	9%	12,12	15,72	16,9	40%	12,3	17,1	13,6	14,1	14,6	7,4%
22. Donaustadt	93 511	10%	15,31	16,72	18,6	21%	k.A.	19,0	15,1	15,4	16,0	6,0%
23. Liesing	53 851	6%	12,59	16,45	17,0	35%	14,9	17,3	13,6	14,2	14,6	7,4%

(Stadt Wien, 2023c), (DerStandard, 2023), (Willhaben, 2023), eigene Darstellung

Bereinigt man die gewichtete Angebotsmiete um Umsatzsteuer und durchschnittliche Betriebskosten ergibt sich eine kalkulatorischen Angebotsmiete excl. Betriebskosten. Diese liegt 2022 bei 11,2€/m² und somit 70% über der durchschnittlichen Bestandsmiete. Seit 2012 ist die durchschnittliche Angebotsmiete auf der Plattform DerStandard um 33% gestiegen. Dies liegt unter dem durchschnittlichen Preisanstieg der Bestandsmiete (+44%) und der meisten Rechtsformen. Lediglich der Preisanstieg der Genossenschaftswohnungen fiel mit +27% vs. 2012 geringer aus. vgl. (Tabelle 30)

Tabelle 30 kalkulatorische Angebotsmiete Netto-Kalt, derStandard, 2012-2022, €/m²

Angebotsmiete Netto-Kalt, €/m ²	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2023	2022 vs. 2012
derStandard								
Angebotsmiete Brutto	13,2	13,8	14,2	15,0	15,6	17,0	17,5	28%
- UST 10%	-1,2	-1,3	-1,3	-1,4	-1,4	-1,5	-1,6	
Angebotsmiete Netto	12,0	12,6	12,9	13,7	14,2	15,4	15,9	
- kalk. BK	-2,1	-2,2	-2,3	-2,3	-2,3	-2,5	-2,7*	
kalk. Angebotsmiete excl. BK	9,9	10,4	10,6	11,4	11,9	13,0	13,2	31%

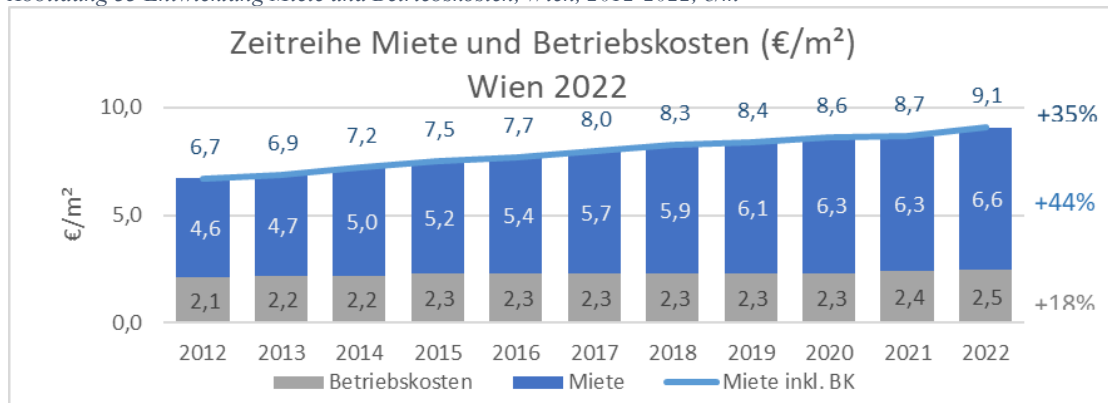
*BK 2023: es wurde ein Anstieg von 10% vs. 2022 angenommen, da noch keine Daten vorliegen

(DerStandard, 2023), (Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_24), eigene Darstellung

4.3.2.3 Betriebskosten

Die Auswertung der Betriebskosten von Bestandsverträgen zeigt, dass die Betriebskosten von 2012 bis 2022 deutlich geringer gestiegen sind als die durchschnittlichen Mietkosten. Im Schnitt sind die Betriebskosten von 2,1€/m² in 2012 um 18% auf 2,5€/m² 2022 gestiegen. Aufgrund der starken Preisanstiege im Bereich Energie und Heizen 2023, ist davon auszugehen, dass die Betriebskosten ab 2023 nicht mehr preisdämpfend, sondern preistreibend wirken. vgl. (Abbildung 33)

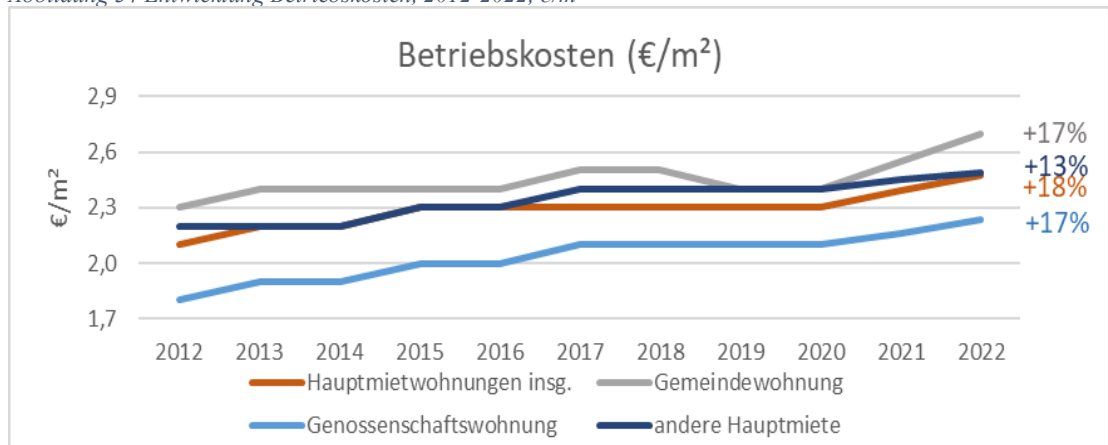
Abbildung 33 Entwicklung Miete und Betriebskosten, Wien, 2012-2022, €/m²



(Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_24), eigene Darstellung

Vergleicht man die durchschnittlichen Betriebskosten zwischen den Rechtsformen, so wird sichtbar, dass Gemeindewohnungen mit 2,7€/m² in 2022 durchschnittlich die höchsten Betriebskosten haben und Genossenschaftswohnungen mit 2,3€/m² die geringsten. Die Betriebskosten in der Rechtsform andere Hauptmiete sind mit 13% am geringsten gestiegen und landen 2022 mit 2,5€/m² im mittleren Kostenbereich. vgl. (Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_24)

Abbildung 34 Entwicklung Betriebskosten, 2012-2022, €/m²



(Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_24), eigene Darstellung

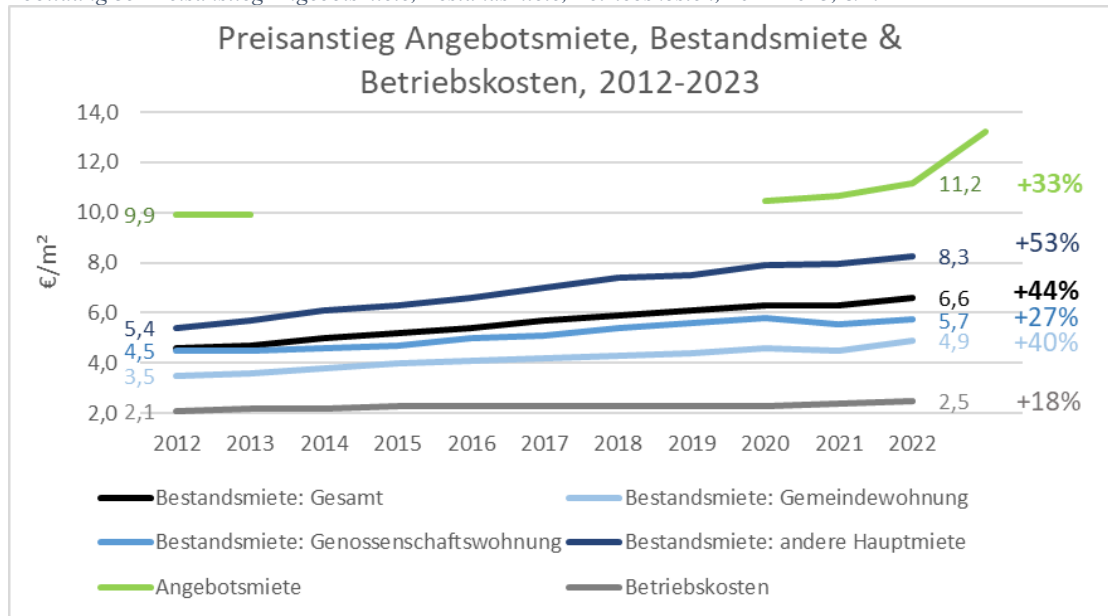
4.3.3 Fazit Mietpreisentwicklung Wien

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Bestandsmiete in Wien von 2012 bis 2022 um durchschnittlich 44% gestiegen ist. Die kalkulierte Angebotsmiete liegt 2022 um 70% über der Bestandsmiete und ist weniger stark, um 33% von 2012 bis 2023 gestiegen. vgl. (Abbildung 35)

Die Bestandsmiete innerhalb der verschiedenen Rechtsformen hat sich auch unterschiedlich entwickelt. Preistreibend ist die andere Hauptmiete mit einem Preisanstieg von +53% von 2012 bis 2022. Dies ist überraschend, da sie überwiegend (72%) aus Richtwert- & Kategoriemietzinsverträgen besteht. Hier kann man davon ausgehen, dass es auch einige Kategorieanhebungen, bzw. neue Vertragsabschlüsse mit höheren Preisen gab. Gemeindewohnungen sind um 40% gestiegen, ihre durchschnittliche Bestandsmiete ist mit 4,9€/m² aber die günstigste Mietform in Wien. Genossenschaftswohnungen sind mit +27% am geringsten gestiegen. Finanzierungsbeiträge werden hier nicht berücksichtigt. vgl. (Abbildung 35)

Mit einem Preisanstieg von +18% hatten die Betriebskosten bis 2022 eine preisdämpfende Wirkung auf die Wohnkosten. vgl. (Abbildung 35)

Abbildung 35 Preisanstieg Angebotsmiete, Bestandsmiete, Betriebskosten, 2012-2023, €/m²



(Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_24), (DerStandard, 2023), (Willhaben, 2023), eigene Darstellung

4.4 Berlin

Die Mietpreise in Berlin können anhand verschiedener Mietmarktbegriffe beschrieben werden. Während die Angebotsmiete von 2012 bis 2022 um 60%, und somit stärker als die Inflation (+43%) gestiegen ist, stieg die ortsübliche Vergleichsmiete im Vergleichszeitraum um 30%. Um diese verschiedenen Aspekte zu beleuchten, werden in diesem Kapitel die verschiedenen Mietmarktbegriffe einzeln analysiert, aber auch zueinander in Verhältnis gesetzt.

4.4.1 Datenquellen Mietpreise Berlin

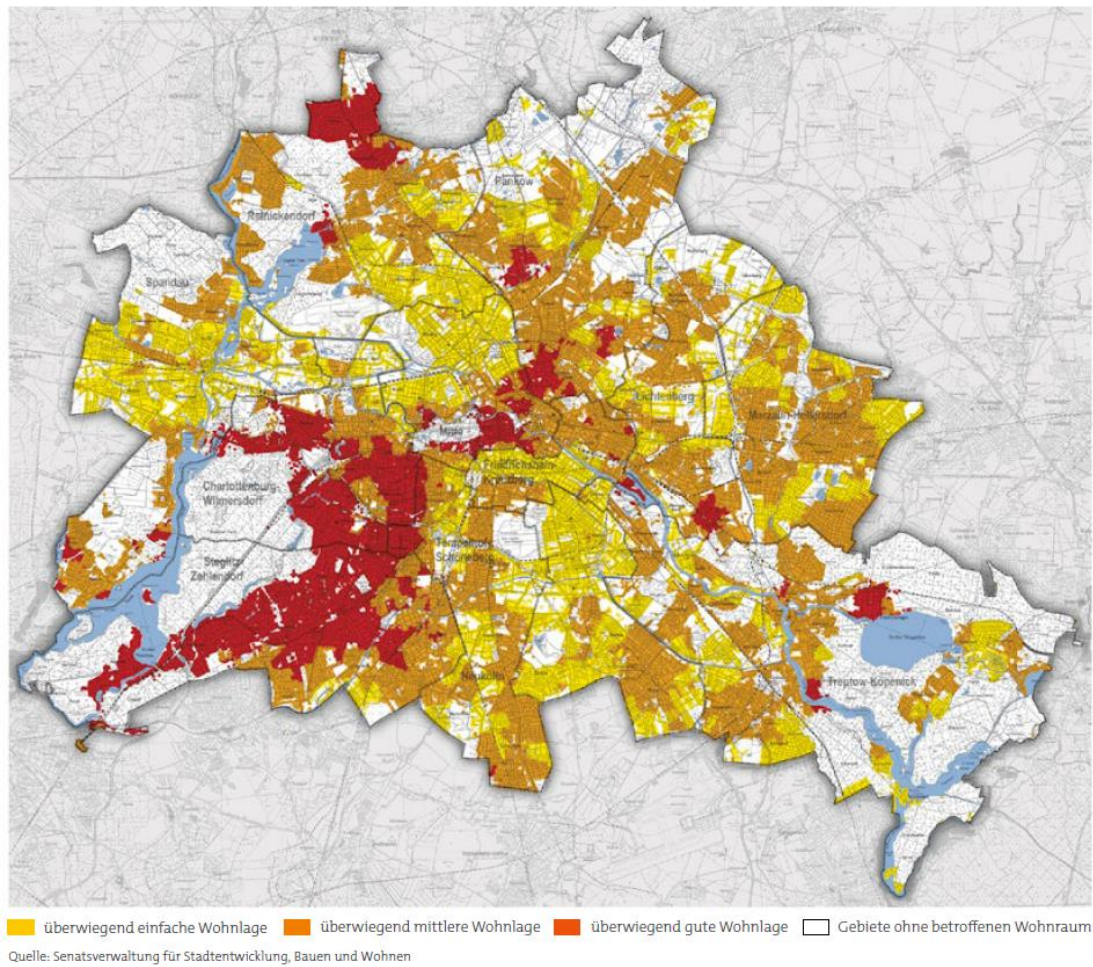
Die Daten für die Erhebung der Mietpreise in Berlin stammen in erster Linie aus den folgenden drei Quellen.

- Dem Mietspiegel, in dem die ortsübliche Vergleichsmiete publiziert wird.
- Dem IBB Wohnungsmarktbericht, der auf den Daten der Value Marktdatenbank beruht. Hier werden detaillierte Informationen zu Angebotsmieten veröffentlicht.
- Sowie dem Marktmonitor der BBU, der 45% des Berliner Wohnungsbestandes umfasst und Informationen zu Neuvertrags- und Bestandsmieten in Berlin beinhaltet.

4.4.1.1 Mietenspiegel

Im Rahmen des Mietspiegels wird anhand gesetzlicher Vorgaben die ortsübliche Vergleichsmiete publiziert. Mietverträge die in den letzten 6 Jahren geschlossen oder angepasst wurden, werden anhand von Baujahr, Wohnungsgröße und Qualitätsstufen der Lage eingeordnet. Die Qualitätsstufen (einfach, mittel, gut) sind dem Straßenverzeichnis, in dem Straßen sowie Abschnitte mit Hausnummern enthalten sind, zu entnehmen. Die Lagen werden in der Wohnlagenkarte veranschaulicht. Aufgrund der zweifelsfreien Zuordnung anhand des Straßenverzeichnisses bietet dieses Modell weniger Interpretationsspielraum als der Lagezuschlag in Wien. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 78), (*Abbildung 36*)

Abbildung 36 Wohnlagenkarte des Berliner Mietenspiegels 2023
Abb. 83: Wohnlagenkarte – Berliner Mietspiegel 2021



(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 77)

Neben dem berechneten Wert wird je Ausprägung auch eine Spanne angegeben. Diese beschreibt den Rahmen, der nach entsprechenden Zu-/Abschlägen für Ausstattungsmerkmale möglich ist. In *Tabelle 31* ist der aktuelle Mietpreisspiegel 2023 angeführt. vgl. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2023, S. 4f)

Tabelle 31 Mietenspiegel 2023

Bezugsfertig		Altbau			Neubau				
		bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West ^a	1973 - 1990 Ost ^a mit Wendwohnungen	1991 - 2002 ohne Wendwohnungen	2003-2017
Wohnfläche	Ausstattung	mit Sommerheizung (SH), Bad und IWC in der Wohnung (IWC)	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC
	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m ²	einfach	A 8,42 5,86 - 13,82	8,32 6,40 - 9,25	6,85 5,90 - 9,62	7,24 6,39 - 9,41	8,06 7,92 - 9,43	7,61 7,30 - 8,50		
	mittel	B 8,98 7,16 - 13,04	8,16 6,86 - 9,11	7,30 6,02 - 9,64	7,00 6,27 - 8,78	8,24 5,68 - 8,70	7,39 6,87 - 7,70		
	gut	C 12,19 6,97 - 15,17	7,99 6,86 - 10,10	7,96 6,78 - 9,92	9,49 8,68 - 10,39	8,85 7,96 - 10,75	7,60 7,14 - 9,31		
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	D 7,19 5,61 - 10,59	6,82 5,78 - 8,73	6,40 5,73 - 8,53	6,26 5,39 - 7,47	7,95 6,61 - 9,22	6,41 6,09 - 6,98	8,91 8,21 - 10,87	12,37 10,34 - 16,11
	mittel	E 7,92 5,77 - 10,92	7,18 6,00 - 8,27	6,51 5,74 - 8,14	6,38 5,79 - 7,40	8,24 6,78 - 9,35	6,35 5,75 - 7,14	8,72 7,92 - 9,77	10,50 7,76 - 13,32
	gut	F 8,57 6,39 - 11,69	7,36 6,41 - 9,74	6,95 6,02 - 8,37	7,60 5,64 - 10,66	8,97 7,86 - 9,82	6,41 6,21 - 7,42	10,39 8,67 - 11,85	10,53 8,26 - 12,76
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	G 6,75 5,14 - 10,66	6,25 5,40 - 7,75	5,94 5,14 - 7,25	5,81 5,21 - 6,48	7,75 6,48 - 9,59	5,62 5,31 - 6,10	8,22 6,64 - 9,15	13,73 9,04 - 15,80
	mittel	H 7,21 5,15 - 10,66	6,65 5,43 - 7,80	6,40 5,63 - 7,55	6,08 5,42 - 6,82	8,53 6,07 - 9,71	5,62 4,90 - 6,13	8,42 7,17 - 9,62	10,75 9,50 - 13,00
	gut	I 7,98 5,99 - 11,64	7,57 6,30 - 9,75	6,97 5,86 - 8,92	7,08 5,54 - 8,85	8,86 7,04 - 10,49	5,93 5,45 - 6,70	9,69 7,94 - 11,74	10,89 9,42 - 13,59
90 m ² und mehr	einfach	J 6,64 5,10 - 9,74	6,53 5,48 - 7,63		5,83 5,21 - 6,45	7,66 6,21 - 8,82	5,58 5,09 - 5,84	8,48 7,07 - 9,93	12,73 9,07 - 14,67
	mittel	K 7,21 5,20 - 10,45	6,41 5,44 - 9,06	7,21 5,99 - 12,16	5,75 5,40 - 6,55	8,14 6,37 - 9,23	5,60 4,91 - 5,92	8,73 7,68 - 10,16	10,74 9,38 - 13,56
	gut	L 7,81 5,84 - 11,17	7,13 6,06 - 9,52	8,77 7,13 - 9,91	8,84 8,03 - 9,48	9,59 7,53 - 12,72	5,67 5,42 - 6,32	10,45 8,71 - 12,47	12,26 9,95 - 14,59

(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2023, S. 17)

4.4.1.2 Value Marktdatenbank

Basis für die seit 2019 im IBB Wohnungsmarktbericht publizierten Angebotsmieten sind die Daten der VALUE Marktdatenbank. Hierfür werden Immobilieninserate von über 100 Onlinequellen wie beispielsweise Immobilienscout24 oder Ebay-Kleinanzeigen ausgewertet. 2022 wurden so 53.670 Inserate aus Berlin und 35.500 aus dem Berliner Umland analysiert, um Doubletten und Extremwerte bereinigt und dann in die Datenbasis aufgenommen. Die publizierten Angebotsmieten enthalten nur Inserate von unbefristeten, unmöblierten Wohnungen. Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein sind auch vertreten. Weiters wird eine Unterteilung in Wohnungen in Bestandsobjekten und Neubauobjekten, die in den letzten 2 Jahren fertiggestellt wurden, getroffen. Die Auswertungen zeigen jeweils den Median des Teilssegments. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 58)

4.4.1.3 Marktmonitor der BBU

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) publiziert jährlich den BBU-Marktmonitor, der detaillierte Informationen zu dem Wohnungsbestand und den Mietpreisen der Mitgliedsunternehmen beinhaltet. Die Mitgliedsunternehmen des BBU halten

mit Stand 2022 45% der Berliner Mietwohnungen. Die Mietpreise werden in Neuvertragsmieten, die im letzten Jahr abgeschlossen wurden und Bestandsmieten unterteilt. Dies macht diese Quelle besonders wertvoll, da ansonsten keine standardisierte Erhebung der Bestandsmieten für Berlin verfügbar ist.

Die Neuvertragsmieten umfassen lediglich das nicht preisgebundene Segment und werden weiter nach Baujahren und Lage unterteilt. Die Bestandsmieten umfassen preisgebundene sowie nicht preisgebundene Wohnungen. Ab 2021 wurde der Betrachtungszeitraum von Jänner-Dezember auf Juli bis Juni verschoben.

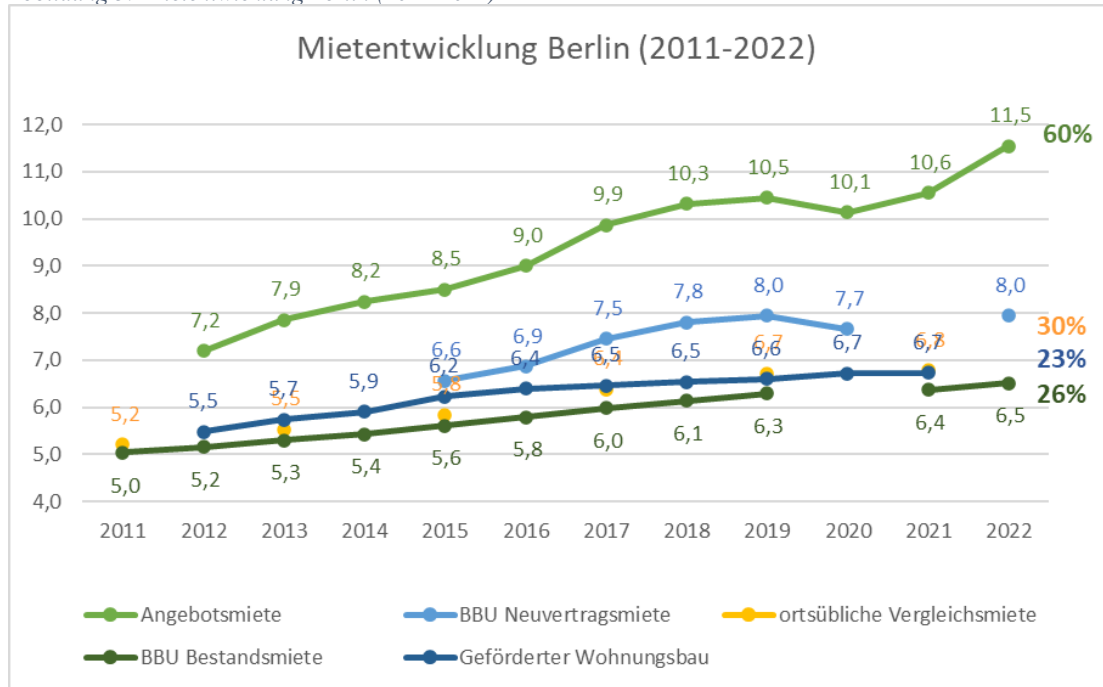
Zu den BBU-Mitgliedsunternehmen gehören neben den städtischen auch einige der größten Wohnungsunternehmen in privater Hand. Aufgrund des großen Marktanteils von 45% der Berliner Mietwohnungen liefern die Statistiken somit wichtige Hinweise auf das gesamtstädtische Mietpreisgeschehen.

Vgl. (BBU, 2023, S. 76f, 84), (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 58)

4.4.2 Marktüberblick

Die Analyse der Mietpreisentwicklung in Berlin zwischen 2011 und 2022 zeigt einen deutlichen Unterschied in Höhe und Anstieg zwischen Angebotsmieten und anderen Mietpreisindikatoren. Die Angebotsmiete ist von 2012 bis 2022 von 7,2€/m² auf 11,5€/m² in 2022 und somit um 60% gestiegen. Die anderen Mietpreisindikatoren liegen auf einem deutlich niedrigeren Niveau und sind im 10 Jahresverlauf „nur“ um bis zu 30% gestiegen. So hat sich die ortsübliche Vergleichsmiete von 5,2€/m² in 2011 auf 6,8€/m² in 2022 um 30% erhöht. Einen ähnlichen Verlauf zeigen die Bestandsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen die von 5,2€/m² in 2012 auf 6,5€/m² 2022 um 26% gestiegen sind. Etwas überraschend liegen die preisgebundenen Wohnungen der BBU leicht über deren Bestandsmieten. Im Zeitverlauf von 9 Jahren bis 2021 sind sie um 23% auf 6,7€/m² in 2021 gestiegen. vgl. (*Abbildung 37*)

Abbildung 37 Mietentwicklung Berlin (2011-2022)



(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 69, 78), (Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 12) (BBU, 2023, S. 78, 79), eigene Darstellung

Da die Angebotsmieten jene Mieten abbilden, die inseriert sind und somit das Angebot an Wohnungssuchende darstellen, müssen diese mit deutlichen Preissteigerungen bei einem Umzug rechnen. So liegt die Angebotsmiete 2021 um 55% über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Da die ortsübliche Vergleichsmiete die Mietabschlüsse der letzten 6 Jahre (bis 2021 der letzten 4 Jahre) abbildet, ist eine nähere Betrachtung dieses signifikanten Unterschieds in der Miethöhe erforderlich.

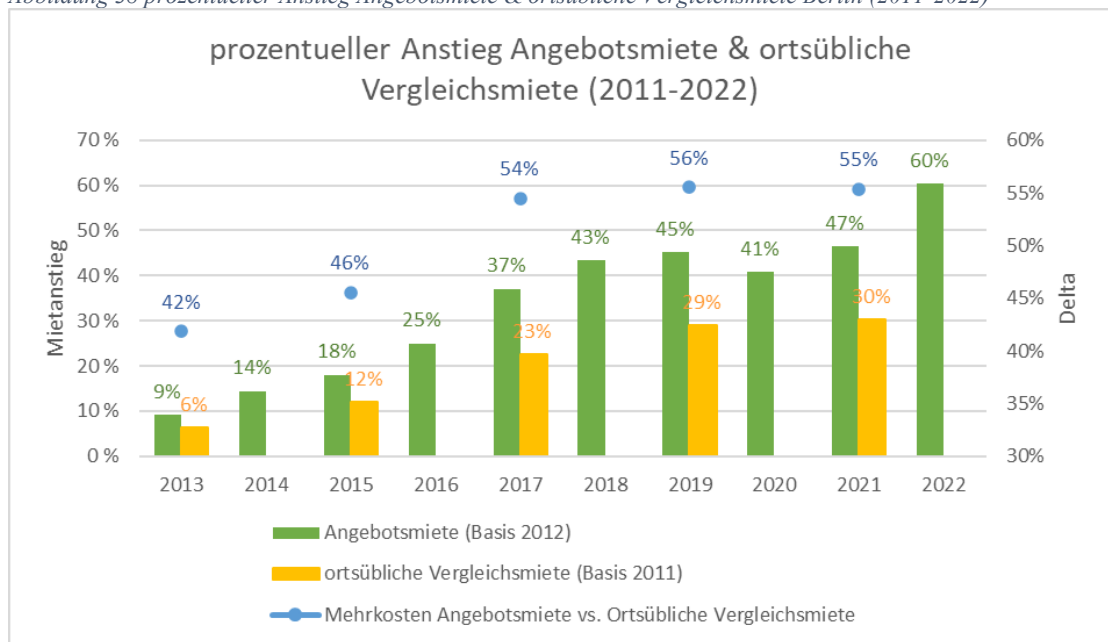
Die ortsübliche Vergleichsmiete bildet zwar die tatsächlichen Mietabschlüsse ab, aufgrund der eingeschränkten Datenbasis bildet sie jedoch das Mietumfeld nicht vollständig ab. So sind Vertragsabschlüsse von Gebäuden die ab 01.01.2018 errichtet wurden nicht enthalten. Diese Gruppe ist aufgrund ihrer Ersterrichtung stärker in den Angebotsmieten enthalten (jede fertiggestellte Wohnung wurde in dem Zeitraum inseriert) und ihre Miete ist höher (aufgrund besonderer Attraktivität und da die Mieten nicht unter die Regulierungsvorgaben fallen). Der Umstand, dass die ortsübliche Vergleichsmiete seit 2019 ausschließlich durch Indexierung fortgeschrieben schränkt die Aussagekraft zusätzlich ein. Ein weiterer Faktor ist, dass die ortsübliche Vergleichsmiete (im Gegensatz zur Angebotsmiete) auch vermutlich günstigere Abschlüsse wie Vertragsverlängerungen oder Angebote, die nicht über klassische Online-Portale laufen, wie beispielsweise Genossenschaftswohnungen oder kommunale Unternehmen, beinhaltet. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 78), (Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2023, S. 8), (Schreiner, 2021, S. 151), (BBU, 2023, S. 87), (Empirica ag, 2020, S. 11)

Somit bildet keiner der beiden Mietpreise den Mietmarkt vollständig ab. Die Angebotsmieten beschreiben das maßgebliche Umfeld für Wohnungssuchende, aber es sind wahrscheinlich auch günstigere Abschlüsse möglich.

Betrachtet man den prozentuellen Anstieg der beiden Mietpreise im Zeitverlauf, so wird sichtbar, dass die Angebotsmiete bereits bis 2017 deutlich stärker gestiegen ist als die ortsübliche Vergleichsmiete. 2013 lag die Angebotsmiete um 42% über der ortsüblichen Vergleichsmiete und 2017 betrug der Unterschied bereits 54%. Von 2017 bis 2021 hat sich der Unterschied nur mehr um 1% auf 55% erhöht. Dies ist maßgeblich auf den zwischenzeitlichen Rückgang der Angebotsmiete durch den Mietendeckel zurückzuführen. vgl. (Abbildung 38), (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 85)

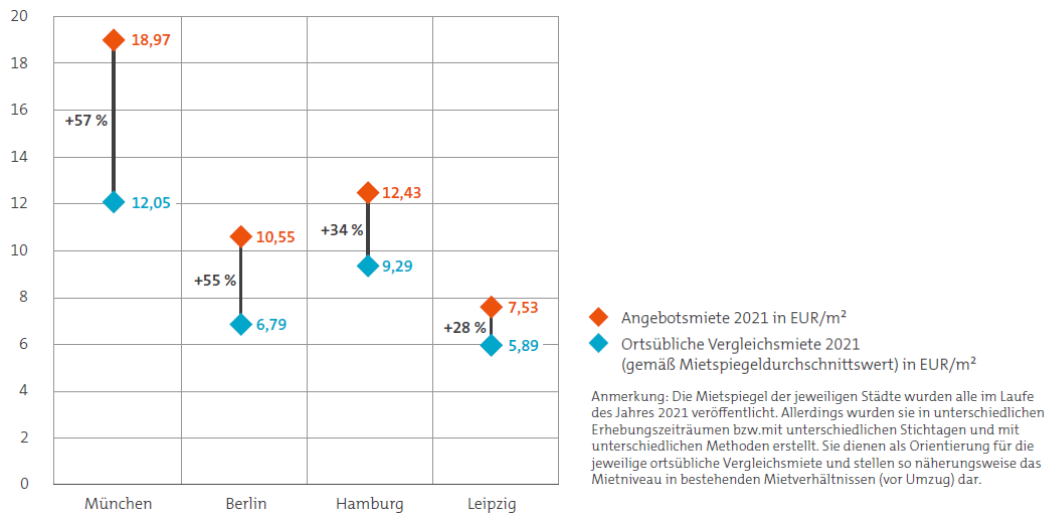
Abbildung 38 prozentueller Anstieg Angebotsmiete & ortsübliche Vergleichsmiete Berlin (2011-2022)



(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 69, 78), eigene Darstellung

Vergleicht man den Unterschied zwischen Angebotsmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete von Berlin mit anderen Städten, so wird sichtbar, dass dieser in München ähnlich stark ausgeprägt ist (+57%), jedoch in anderen Städten wie Hamburg und Leipzig mit 34% und 28% deutlich geringer ausfällt. vgl. (Abbildung 39)

Abbildung 39 Unterschied ortsübliche Vergleichsmiete zu Angebotsmiete, €/m², 2021



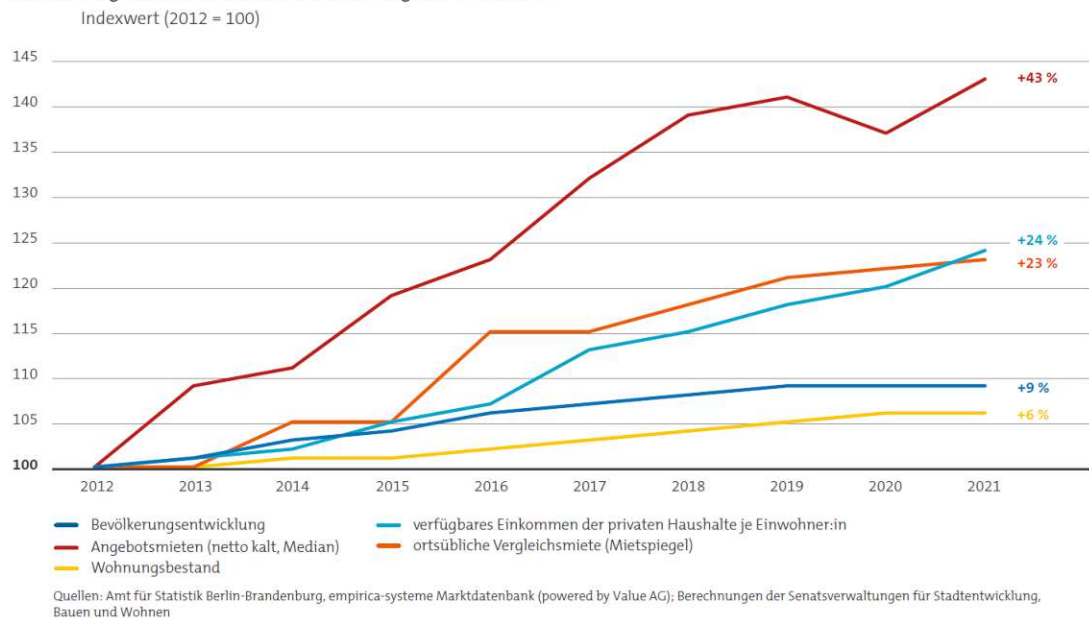
(Value Marktdatenbank, eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Mietspiegel der Städte München, Berlin, Hamburg und Leipzig, zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 85)

4.4.2.1 Angebotsmiete im Vergleich zu indizierten Indikatoren

Von 2012 bis 2022 sind die Angebotsmieten um 43% gestiegen, was deutlich über dem Anstieg des verfügbaren Einkommens (+24%) und der ortsüblichen Vergleichsmiete (+23%) liegt. Gleichzeitig ist in dieser Grafik auch nochmal der stärkere Bevölkerungsanstieg (+9%) im Verhältnis zur Entwicklung des Wohnungsbestands (+6%) dargestellt. vgl. (Abbildung 40)

Abbildung 40 Angebotsmiete im Vergleich zu ausgewählten Indikatoren (2012-2021)

Abb. 90: Ausgewählte indizierte Indikatoren im Vergleich 2012 bis 2021



(Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 82)

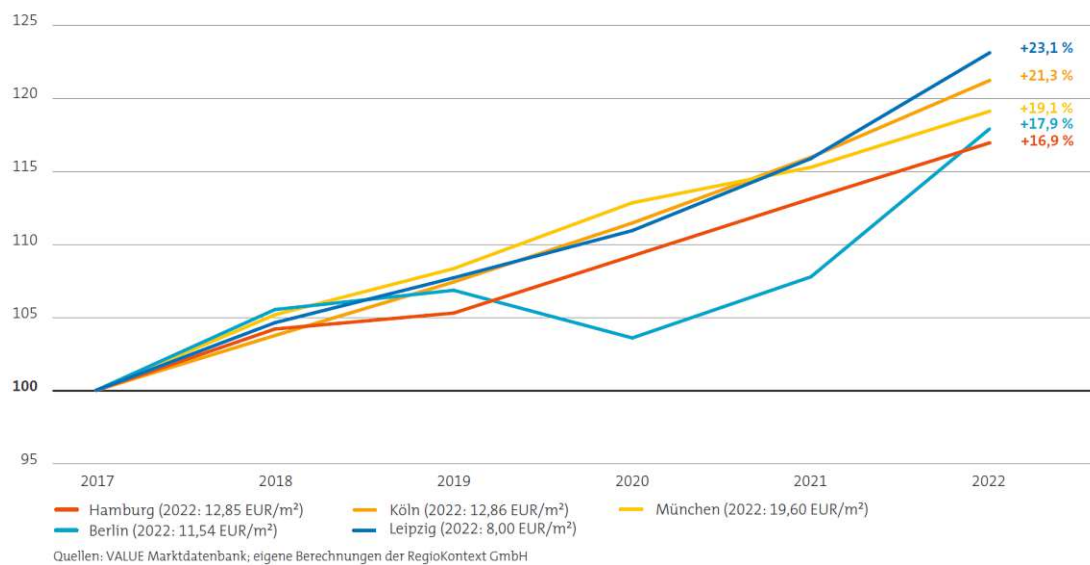
Bereits von 2012 bis 2016 lag die mittlere Angebotsmiete deutlich über den anderen Indizes. Nach dem Rückgang 2020, der durch den Mietendeckel ausgelöst wurde, stieg der Median der

Angebotsmieten weiter an. Von 2021 auf 2022 gab es nochmal einen Zuwachs von 9%, bzw. 0,99€/m², der in dieser Grafik nicht abgebildet ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist im Betrachtungszeitraum moderater um 23% gestiegen. Der Umstand, dass die Angebotsmieten deutlich stärker steigen als das verfügbare Haushaltseinkommen, stellt Haushalte zunehmend vor eine Herausforderung. Gleichzeitig führt der geringere Wohnungszuwachs im Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung zu einer Verknappung des Wohnungsangebots. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 82)

4.4.2.2 Vergleich deutscher Städte

Vergleicht man die Entwicklung der Angebotsmieten in Berlin von 2017 bis 2022 mit anderen deutschen Städten, so fällt auf, dass der prozentuelle Anstieg durchaus ähnlich stark ausfällt. Deutlicher Ausreißer ist der Rückgang 2020 in Berlin durch den Mietendeckel. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 84), (Abbildung 41)

Abbildung 41 Indizierte Angebotsmieten mehrerer deutscher Großstädte
Abb. 92: Indizierte Angebotsmieten (netto kalt, Median) ausgewählter Großstädte 2017 bis 2022
Indexwert (2017 = 100)



(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 84)

Vergleicht man jedoch die durchschnittlichen Werte des Mietspiegels dieser Städte, mit der Angebotsmiete 2021 so liegt Berlin mit einem Preisanstieg von 55% an zweiter Stelle. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 9)

4.4.3 Angebotsmieten

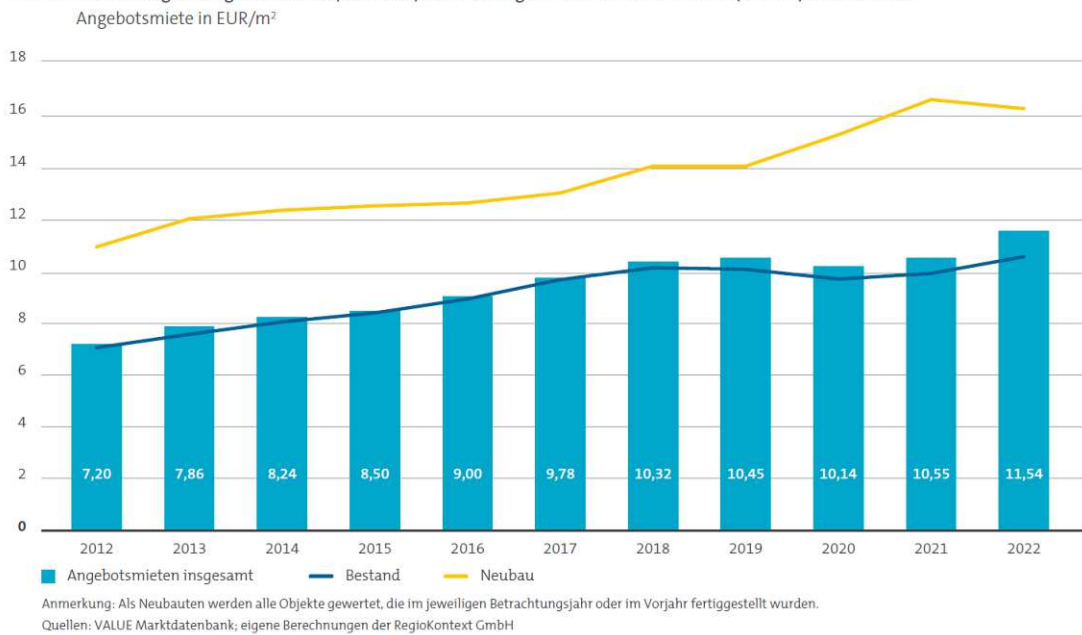
Die im IBB Wohnungsmarktbericht abgebildeten Angebotsmieten beschreiben Mieten für unbefristete, unmöblierte Wohnungen. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 70)

4.4.3.1 In Neubau- & Bestandsobjekte

Die Angebotsmiete liegt 2021 bei 10,55€/m² im Median und 2022 bei 11,54€/m². Gemäß den Daten der Value Marktdatenbank entspricht dies einem Anstieg von 47%, bzw. 60% im Vergleich zu 2012 (7,2€/m²). Angebotsmieten für Wohnungen in die in den letzten 2 Jahren errichtet wurden liegen bei 16,8€/m² in 2021 und 16,27€/m² in 2022, was einem Anstieg von 53%, bzw. 48% versus 2012 entspricht. Die Angebotsmieten von Bestandsobjekten liegen bei 9,88€/m² 2021 und 10,53€/m² 2022 und sind somit seit 2012 um 41%, bzw. 50% gestiegen. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 69), (Abbildung 42)

Abbildung 42: BER, Entwicklung der Angebotsmieten in Neubau & Bestand, 2012-2022

Abb. 71: Entwicklung der Angebotsmieten (netto kalt) für Wohnungen im Neubau und Bestand (Median) 2012 bis 2022



(VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 68)

Für eine bessere Übersichtlichkeit, hier die Werte auch in tabellarischer Form.

Tabelle 32 Angebotsmieten in Neubau- und Bestandswohnungen, (2012, 2021, 2022)

Angebotsmieten in Neubau- & Bestandswohnungen						
	2012	2021	2022	2021 vs. 2012	2022 vs. 2012	
Angebotsmiete	7,20	10,55	11,54	47%	60%	
in Neubauwohnungen	11,00	16,80	16,27	53%	48%	
in Bestandswohnungen	7,00	9,88	10,53	41%	50%	

(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 68f), eigene Darstellung

4.4.3.2 nach Gebäudealter und Wohnfläche

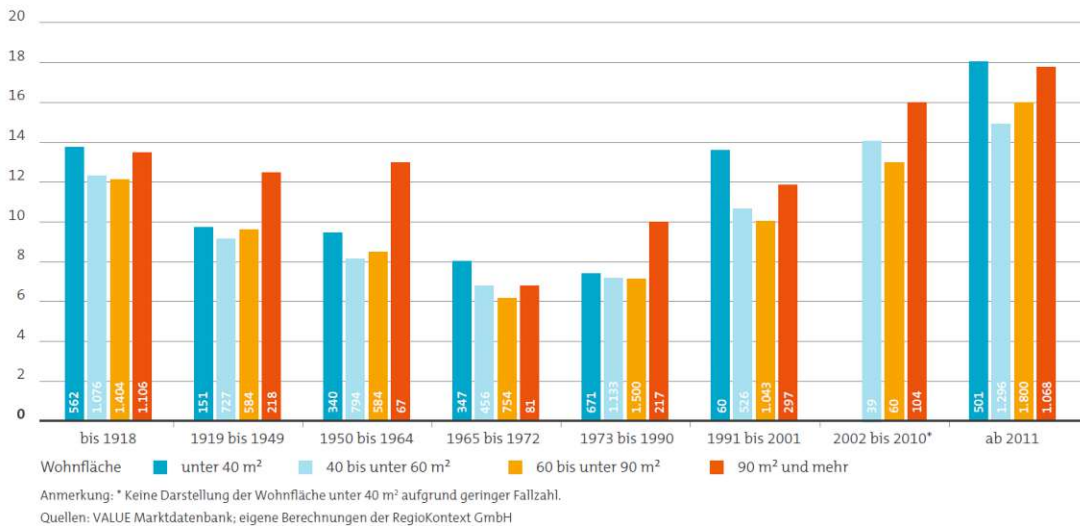
Verfeinert man die Betrachtung anhand Gebäudealter und Wohnungsgröße, so zeigt sich,

- dass große und kleine Wohnungen teurer sind als Wohnungen mittlerer Größe desselben Baualters.
- Wohnungen, die zwischen 1965 und 1990 errichtet wurden, durchschnittlich geringere Mieten erzielen.
- Die höchsten Mieten in Wohnungen mit Errichtungsjahr ab 2011 und einer Größe von unter 40m² oder über 90m² erzielt werden.
- Gründerzeitwohnungen mit Baujahr vor 1919 im Vergleich hohe Mieten erzielen. vgl.

(Abbildung 43)

Abbildung 43: BER, Angebotsmieten nach Gebäudealter

Abb. 76: Angebotsmieten (netto kalt) nach Baualtersklassen und Wohnflächen (Median) 2022
Angebotsmiete in EUR/m², Fallzahlen der Angebote in den Balken



Anmerkung: * Keine Darstellung der Wohnfläche unter 40 m² aufgrund geringer Fallzahl.

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

(VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 71)

Diese Untergliederung nach Gebäudealter und Wohnungsgröße wird auch für den Mietspiegel verwendet, ergänzt um Daten zur Lage. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 78)

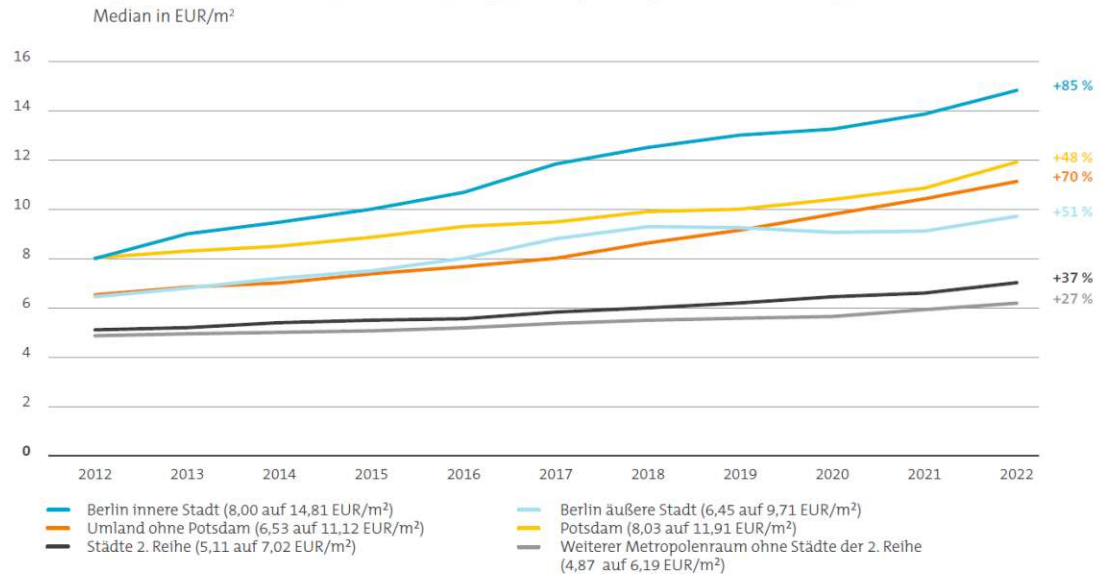
4.4.3.3 nach Lage in Berlin

Bei der Betrachtung der Angebotsmiete nach Lage werden besonders große Unterschiede deutlich. So ist die Angebotsmiete innerhalb der S-Bahn-Rings von 2012 bis 2022 um 85% gestiegen. Die Berliner Bezirke außerhalb des S-Bahn-Rings (Stadtrand) stiegen etwas moderater um 48%. Die Angebotsmiete im Umland von Berlin entwickelte sich bis 2016 parallel zum Stadtrand, ab 2017 stieg sie jedoch deutlich an und liegen nun höher als die Mieten am Stadtrand Berlins. Seit 2012 sind die Angebotsmieten im Berliner Umland um 70%

gestiegen. Dieser Preisanstieg kann durchaus auf höhere Nachfrage des Berliner Umlands zurückgeführt werden, was sich auch in der Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungssalden ablesen lässt. Die Angebotsmieten im Metropolraum um Berlin (+27%), sowie in den Städten 2. Reihe (37%) sind im Betrachtungszeitraum deutlich moderater gestiegen und haben auch ein niedrigeres Mietniveau. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 98), (Abbildung 44), (Kapitel 3.2.4.1 Bevölkerungsentwicklung)

Abbildung 44 Angebotsmiete nach Lage in Berlin

Abb. 106: Angebotsmieten in verschiedenen Raumunterteilungen der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2012 bis 2022



Anmerkung: Die Aufteilung in innere und äußere Stadt wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen definiert. Die Begrenzung erfolgt im Allgemeinen anhand des S-Bahn-Rings.

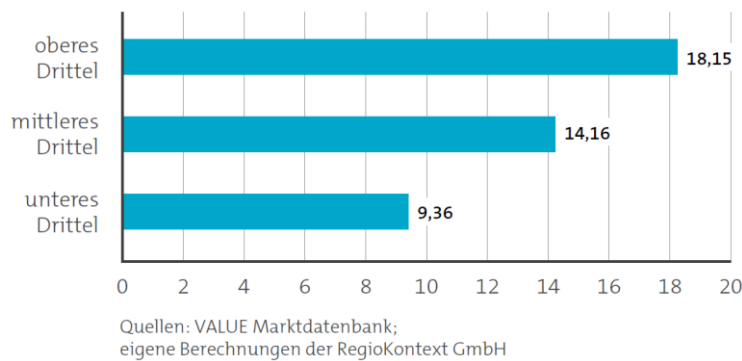
Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 98)

4.4.3.4 Preisstufen

Eine besondere Dynamik wird ersichtlich, wenn man die Angebotsmieten in ihre unterschiedlichen Preisstufen unterteilt. Der Median des untersten Drittels liegt 2022 bei 9,36€/m² (+7,1% vs. 2021), das mittlere Drittel bei 14,16€/m² (+10,9% vs. 2021) und das höchste Drittel bei 18,15€/m² (+10,5% vs. 2021). Der Median der Angebotsmiete des oberen Drittels ist um 8,79€/m² höher als jener des unteren, und damit beinahe doppelt so hoch. vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 71), (Abbildung 45)

Abbildung 45 Segmentierung der Angebotsmieten in 3 Preisstufen
Abb. 75: Segmentierung der Angebotsmieten (netto kalt) in ein unteres, mittleres und oberes Drittel (Median) 2022
 Angebotsmiete in EUR/m²

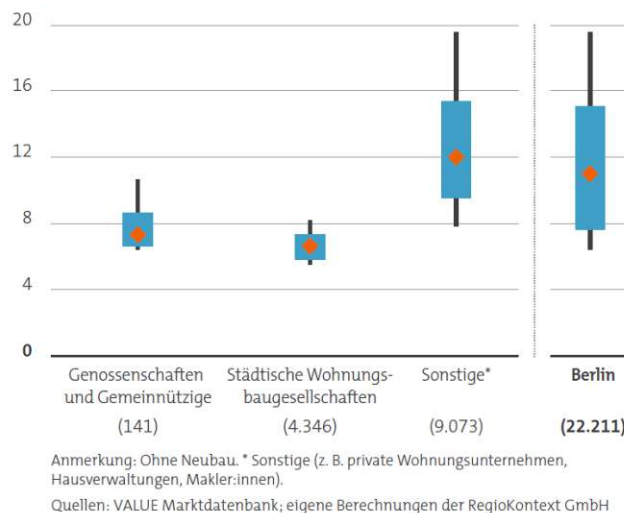


(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 71)

4.4.3.5 nach Anbieter

Die Auswertung der Angebotsmieten 2022 nach Anbietern zeigt deutliche Unterschiede. So liegt der Median von Genossenschaften (7,11€/m²) und städtischen Wohnbaugesellschaften (6,61€/m²) unter 8€/m² und ihre Spanne ist relativ gering. Private Wohnungsunternehmen, Immobilienmakler und Hausverwaltungen werden in dieser Auswertung unter Sonstige geführt. Hier liegt der Median der Angebotsmiete spürbar höher bei 12€/m² und die Spanne für die mittleren 50% ist mit 9,56€/m² bis 15,24€/m² deutlich größer. Aufgrund des großen Anteils haben die Werte der privaten Anbieter auch einen überdurchschnittlichen Einfluss auf den Gesamtdurchschnitt Berlins (11,55€/m² in 2022). vgl. (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 72), (Abbildung 46)

Abbildung 46 Angebotsmieten nach Anbietenden (2022)
Abb. 77: Struktur der Angebotsmieten (netto kalt) nach Anbietenden 2022
 Angebotsmiete in EUR/m²



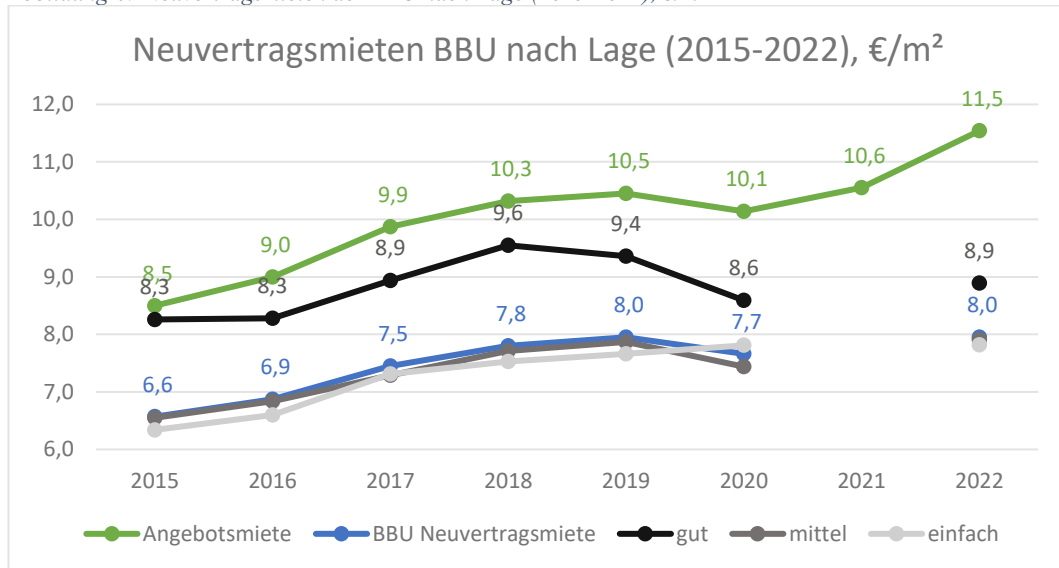
(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 72)

4.4.4 Neuvertragsmieten der BBU

Die durchschnittliche Neuvertragsmiete der BBU (7,95€/m²) für 2021/2022 liegt deutlich (-33%) unter der Angebotsmiete im IBB Wohnungsmarktbericht für 2021 (10,55€/m²). Dies wird im Marktmonitor der BBU damit begründet, dass im IBB Wohnungsmarktbericht preisgünstigere Wohnungen weniger stark vertreten sind, da sie seltener über Online-Plattformen angeboten werden. Weiters wird angeführt, dass die Wohnungen der BBU mit diesem Preisgefüge eine preisdämpfende Wirkung auf die Bestands- und Neuvertragsmieten haben. vgl. (BBU, 2023, S. 86f), (Abbildung 48)

Neuvertragsmieten in guter Lage liegen deutlich näher an den Angebotsmieten als der Durchschnitt der Neuvertragsmieten der BBU Mitgliedsunternehmen. 2015 lag die Angebotsmiete lediglich um 3%, bzw. 0,2€/m² über der Neuvertragsmiete in guter Lage, bis 2018 sind sie noch einem ähnlichen Trend gefolgt, das Delta wurde aber etwas größer und lag 2018 bei 8%, bzw. 0,8€/m². 2020 erreichte die Spanne 18%, bzw. 1,6€/m². Da die BBU 2021 auf eine Mischjahresbetrachtung umgestiegen ist, ist ein sauberer Jahresvergleich nicht möglich. Vergleicht man das Mischjahr 2021/2022 (01. Juli 2021 bis 30. Juni 2022) der BBU Neuvertragsmiete in guter Lage mit der Angebotsmiete 2021 so liegt das Delta nun bei 19%, bzw. 1,7€/m². vgl. (Abbildung 47)

Abbildung 47 Neuvertragsmieten der BBU nach Lage (2015-2022), €/m²



(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 69), (BBU, 2023, S. 94), (BBU, 2021, S. 86, 94), (BBU, 2019, S. 83), eigene Darstellung

Bei der Betrachtung der durchschnittlichen Neuvertragsmieten nach Gebäudealter der Wohnungen spiegelt sich ein vergleichbarer Trend wie bei den Angebotsmieten nach Gebäudealter im IBB Wohnungsmarktbericht wider. Jedoch sind die Mieten bei allen

Baualtern deutlich geringer als die Werte der IBB. Die Preise der Gebäudealter ab 2001 entsprechen in etwa der durchschnittlichen Miete der IBB, jedoch nicht jenen für das vergleichbare Gebäudealter. vgl. (Abbildung 43), (Abbildung 48)

Abbildung 48 Neuvertragsmieten BBU nach Gebäudealter (2021/2022)



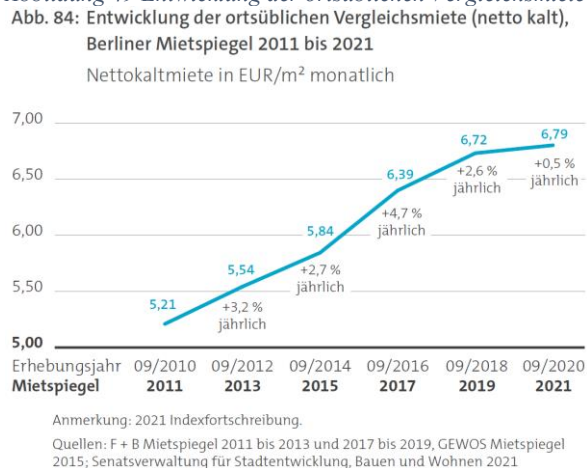
(BBU, 2023, S. 92)

Hinsichtlich Gebäudealter kann festgestellt werden, dass der Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen etwas älter ist als jener der im Zensus erfassten Mieten. So wurde 93% des nicht preisgebundenen Wohnungsbestands der BBU vor 1991 errichtet und 96% bis 2000. Hingegen wurden 93,3% der Wohnungen in Gesamt-Berlin bis 2010 errichtet. Somit ist der Anteil neuerer Wohnungen mit höheren Mieten in Berlin (6,7%) höher als bei Mitgliedsunternehmen der BBU (3%). vgl. (BBU, 2023, S. 79), (Abbildung 17)

4.4.5 Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist von 2011 bis 2022 um 30% auf 6,79% gestiegen. vgl. (Abbildung 49)

Abbildung 49 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete (netto kalt)



(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 78)

5. Vergleichende Analyse der Mietpreisentwicklung & -Märkte in Wien und Berlin

Eingangs wird eine Zusammenfassung der wesentlichen Eigenschaften der beiden Wohnungsmärkte erstellt, um sie anschließend miteinander zu vergleichen. Nachfolgend werden die unterschiedlichen Mietpreise in Wien und Berlin zueinander, aber auch im Vergleich zum Verbraucherpreisindex, in Verhältnis gesetzt. Auf Basis dieser Erkenntnisse wird die Forschungsfrage erörtert.

5.1 Vergleich der Mietmärkte

Um die vielfältigen, teilweise auch preisbeeinflussenden Merkmale der Mietmärkte besser greifen zu können, beginnt dieses Kapitel mit einer kurzen Zusammenfassung der beiden Mietmärkte.

5.1.1 Zusammenfassung des Wiener Mietmarktes

Nachfolgend der Überblick zu den wichtigsten Aspekten der Segmentierung und Mietpreisentwicklung in Wien der letzten 10 Jahre.

5.1.1.1 Segmentierung

Eigentümerstruktur

Der hohe Anteil an sozialem Wohnungsbau in Wien ist außergewöhnlich (56% der Mietwohnungen 2022). 27% der Mietwohnungen sind Gemeindewohnungen – wodurch die Stadt Wien laut eigenen Angaben sogar europaweit das größte kommunale Wohnungsunternehmen ist. Genossenschaftswohnungen machen weitere 27% des Mietwohnungsbestandes aus. Daher ergibt sich auch die seltene Eigentümerstruktur, dass lediglich 44% der Mietwohnungen in Privateigentum sind bzw. nicht staatlich oder genossenschaftlich verwaltet werden. vgl. (Tabelle 4)

Anteil regulierte Mieten

Da Genossenschaftswohnungen dem Prinzip der Kostenmiete unterliegen und Gemeindewohnungen reguliert oder freiwillig reguliert sind, sind bereits diese 56% des Mietwohnungsmarktes de facto reguliert. Von den verbleibenden 44% andere Hauptmiete unterliegen weitere rund 31% dem Vollarwendungsbereich des MRG und dadurch einer strengen Regulierung. Daher sind in Wien rund 88% der Mietverträge reguliert und lediglich rund 12% der Mieten nicht reguliert. vgl. (Tabelle 8)

Rechtsform

Seit 2014 sinkt der Anteil der Gemeindewohnungen. Der Anteil von anderer Hauptmiete und Genossenschaftswohnungen steigt. vgl. (Tabelle 6)

Zugang zum sozialen Wohnungsbau

Der hohe Anteil regulierter Mieten mit teilweise eingeschränkten Möglichkeiten der Preisanpassung führt zu einer bis dato geringeren durchschnittlichen Bestandsmiete, als dies in Berlin der Fall ist. Wohnungssuchende oder Zuziehende haben aber nur schwer Zugang zu Wohnungen mit so günstigen Konditionen. Diese basieren vielfach auf Altverträgen – Richtwertverträge sind zugänglich, aber teilweise rar und Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen sind meist mit längeren Vorlaufzeiten verbunden. Die Treffsicherheit, günstige Wohnungen jenen zur Verfügung zu stellen, die besonders darauf angewiesen sind, ist auch dadurch eingeschränkt, dass die soziale Bedürftigkeit hinsichtlich Einkommen nach Bezug einer Gemeindewohnung nicht wieder überprüft wird. vgl. (Abbildung 50), (Kapitel 2.1.2.1 Gemeindewohnungen – Wiener Wohnen)

5.1.1.2 Mietpreise

In Österreich ist die durchschnittliche Bestandsmiete von 2012 bis 2022 um 44% gestiegen auf 6,6€/m². vgl. (Abbildung 29)

- Die Rechtsform andere Hauptmiete ist mit +53% am stärksten gestiegen.
 - Mit 8,3€/m² Ø Bestandsmiete 2022 werden hier auch absolut die höchsten Mieten bezahlt.
- Gemeindewohnungen sind um „nur“ 27% auf 5,7€/m² 2022 gestiegen.
- Genossenschaftswohnungen sind um +40% auf 4,9€/m² 2022 gestiegen.

Im kürzeren Betrachtungszeitraum 2014-2022 ist die durchschnittliche Bestandsmiete in Österreich um +32% gestiegen. vgl. (Tabelle 24)

- Mietpreise von Verträgen mit einer **kürzeren Vertragslaufzeit** sind absolut teurer und auch stärker gestiegen. vgl. (Tabelle 24)
 - Der Anteil dieser Verträge (mit kürzerer Vertragslaufzeit) nimmt deutlich zu. vgl. (Tabelle 25)
- Mietpreise in **befristeten Wohnungen** sind deutlich teurer als unbefristete (+84%) und auch stärker gestiegen. vgl. (Tabelle 26)

- 10,5€/m² befristet 2022, vs. 5,7€/m² unbefristet
- Der Anteil befristeter Mietverträge nimmt deutlich zu (von 14% 2014 auf 18% 2022)
 - Andere Hauptmiete ist viel stärker von Befristung betroffen als andere Rechtsformen. vgl. *(Abbildung 9)*
- Jüngere Personen und Wohnungssuchende sind deutlich stärker von Befristung betroffen als Bestandsmieter. vgl. *(Tabelle 13)*

Die Angebotsmieten sind in zuvor günstigeren Bezirken stärker gestiegen. vgl. *(Tabelle 29)*

5.1.2 Zusammenfassung des Berliner Mietmarktes

Dieses Unterkapitel gibt einen Überblick der wichtigsten Eckdaten des Berliner Mietmarktes – hinsichtlich Segmentierung und Mietpreis der letzten 10 Jahre.

5.1.2.1 Segmentierung

Wohnungsangebot

Dem Bevölkerungsanstieg von 8,8% von 2012 bis 2021 stand nur ein geringerer Anstieg der Wohnungskapazitäten (+6,5%) gegenüber, wodurch sich das Wohnungsangebot verknappt hat. Dies ist einerseits anhand der sehr geringen Leerstandsrate von <2%, aber auch an der sinkenden Anzahl der Wohnungsinserate (-60%) und Inserierungsdauern ersichtlich. vgl. *(Abbildung 19)*, *(Abbildung 26)*, *(Abbildung 28)*

Investitionsklima

Das Investitionsklima für Wohnungsneubau wird von Marktteilnehmern als zunehmend schwierig bewertet. Hohe Baukosten, geringes Grundstücksangebot, Zinsen, Inflation sowie Marktunsicherheit und hoher bürokratischer Aufwand werden als zentrale Herausforderungen genannt. vgl. *(Abbildung 24)*

Sozialer Wohnungsbau

Der Anteil des sozialen Wohnbaus ist stark rückläufig (-53,7% von 2012 auf 2021) aufgrund der gesetzlich geregelten Befristungen. 2021 liegt der Anteil des sozialen Wohnbaus bei 8,5% der Mietwohnungen. Trotz Neubauförderung wird der Anteil zukünftig weiter zurückgehen. vgl. *(Abbildung 13)*

Eigentümerstruktur

Berliner Mietwohnungen sind zu 68,4% in privater Hand, 20,2% werden von städtischen Unternehmen verwaltet und 11,4% von Genossenschaften. Somit ist die Privatwirtschaft hier viel stärker vertreten als in Wien. vgl. (Tabelle 18)

5.1.2.2 Mietpreise

Die durchschnittliche Angebotsmiete in Berlin ist von 7,2€/m² 2012 um 60% auf 11,5€/m² 2022 gestiegen. vgl. (Abbildung 50)

- Angebotsmieten für Neubauwohnungen stiegen im Vergleichszeitraum um 48% von 11€/m² auf 16,27€/m².
- Für Bestandswohnungen stiegen die Mieten ähnlich stark, von 7€/m² um 50% auf 10,53€/m².
- Da beide Teilbereiche weniger stark gestiegen sind als die Gesamtheit, muss der Anteil der Neubauwohnungen an den Angebotsmieten gestiegen sein. vgl. (Tabelle 32)

Von 2021 auf 2022 sind die Angebotsmieten im mittleren (+10,9%) und oberen Preissegment (+10,5%) stärker gestiegen als im unteren Drittel (+7,1%). vgl. (Kapitel 4.4.3.4 Preisstufen)

Betrachtet man den Median der Angebotsmieten 2022 nach Anbieter, so gibt es große Unterschiede:

- 7,11€/m² Genossenschaften
- 6,61€/m² städtische Wohnbaugesellschaften
- 12,0€/m² Sonstige (Private Wohnungsunternehmen, Immobilienmakler, Hausverwaltungen etc.), wobei hier auch die Spanne am größten ist. vgl. (Kapitel 4.4.3.5 nach Anbieter)

Die ortsübliche Vergleichsmiete, die den rechtlichen Rahmen für beinahe alle neuen Mietverträge darstellt, ist von 5,7€/m² 2011 um 30% auf 6,8€/m² 2021 gestiegen. Sie sollte den durchschnittlichen Mietpreis der in den letzten 6 Jahren abgeschlossenen Mietverträge abbilden. Aufgrund verschiedener Effekte ist der Wert aktuell nur eingeschränkt repräsentativ. So wurden die Preise seit 2019 lediglich durch Indexierung fortgeschrieben und Gebäude, die ab dem 01.01.2018 fertiggestellt wurden, sind nicht berücksichtigt.

- 2021 lag die Angebotsmiete um 51% über der ortsüblichen Vergleichsmiete. vgl. (Abbildung 38)

Die Bestandsmiete der BBU, dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. stieg von 5€/m² 2012 um 26% auf 6,5€/m² 2022. vgl. (Abbildung 37)

Die durchschnittliche Miethöhe der preisgebundenen Wohnungen die BBU stieg etwas moderater um 23% von 5,5€/m² 2012 auf 6,7€/m² 2022. vgl. (Abbildung 37)

5.1.3 Vergleichende Analyse der Mietmärkte und Auswirkungen auf Mietpreis

Nachfolgend werden die Mietmärkte Wien und Berlin hinsichtlich deren Mietrecht und Segmentierung verglichen. Ein besonderes Augenmerk gilt jenen Effekten, die sich aus der Segmentierung ergeben und einen deutlichen Einfluss auf den Mietpreis haben.

5.1.3.1 Mietrecht

Ein zentraler Unterschied des Mietrechts der Städte Wien und Berlin liegt darin, dass es in Wien vier Teilmärkte mit sehr unterschiedlichen Regelungen gibt, wohingegen das Mietrecht in Berlin weitgehend einheitlich geregelt ist. In Wien kann unterschieden werden zwischen:

- nicht regulierten privaten Mietwohnungen,
- privaten Mietwohnungen die aufgrund ihres Baualters reguliert sind,
- Genossenschaftswohnungen (Kostenmiete), sowie
- Gemeindewohnungen (freiwillige Regulierung durch die Stadt Wien).

vgl. (Empirica ag, 2020, S. 5)

Hinsichtlich Berechnungsbasis für die Miethöhe sind mit dem deutschen Mietrecht am ehesten die nicht regulierten privaten Mietverträge im Teilanwendungsbereich des MRG vergleichbar, da in den anderen Kategorien auch Aspekte der Kostenmiete zum Tragen kommen. vgl. (Empirica ag, 2020, S. 6)

Durch die Einführung der Mietpreisbremse 2015 sind in Berlin aktuell alle Wohnungsmieten, bis auf Neubauten und umfassende Sanierungen, de facto reguliert.

5.1.3.2 Segmentierung

In diesem Unterkapitel werden relevante Unterschiede der Mietmärkte hinsichtlich Segmentierung betrachtet. Beispielsweise der hohe Anteil von sozialem Wohnbau, der für Wien charakteristisch ist.

Wohnungsbestand und Mietanteil

In Berlin liegt der Mietanteil 2021 mit 84% des Wohnungsbestandes über jenem in Wien, der 2022 bei 78% liegt. vgl. (Tabelle 17), (Tabelle 5)

Eigentümerstruktur

Der Anteil privater Mietwohnungen liegt in Berlin 2021 bei 64,7% und somit deutlich über jenem in Wien von 44%. In städtischem Eigentum befinden sich in Berlin 2021 17% der Mietwohnungen – in Wien hingegen 27%. Auf Genossenschaften entfallen in Berlin 9,8% der Mietwohnungen und in Wien 29%. vgl. *(Tabelle 18)*, *(Tabelle 5)*

Sozialer Wohnungsbau

Der Bestand an sozialem Wohnungsbau in Berlin und Wien unterscheidet sich maßgeblich. In Berlin fallen 2021 lediglich 8,5% der Mietwohnungen in diese Kategorie, mit stark rückläufiger Tendenz, da deren Mietpreisbindung zeitlich begrenzt ist. In Wien liegt der Anteil 2022 bei 56% - und deren Regulierung ist nicht befristet. vgl. *(Kapitel 3.2.2.2 Entwicklung geförderter Wohnungen)*, *(Kapitel 2.1.2 Sozialer Wohnungsbau)*

Anteil regulierte Mieten

Der Anteil der regulierten Mieten liegt in Wien bei rund 88%. Die Regulierung ergibt sich aus dem Gebäudealter oder leitet sich im Falle des sozialen Wohnungsbaus vom Eigentümer ab. Direkt Mietpreis- und belegungsgebunden sind in Berlin lediglich 8,5% der Wohnungen – durch die Gesetzgebung sind aber mittlerweile alle Wohnungen ausgenommen Neubau von einer gewissen Mietzinsobergrenze betroffen. vgl. *(Tabelle 8)*, *(Kapitel 2.2.1.5 Anteil regulierte Mieten)*, *(Tabelle 17)*, *(Kapitel 3.1.1.3 Mietpreisbremse)*

Einpersonenhaushalte

In Wien ist der Anteil der Einpersonenhaushalte 2022 mit 45% etwas geringer als in Berlin, wo der Wert 2021 bei 50% liegt. vgl. *(Kapitel 2.2.2.2 Haushaltsgröße)*, *(Tabelle 22)*

5.1.3.3 Übergreifende Effekte

Der Mietpreis wird von einer Vielzahl an Effekten beeinflusst – so auch von Themen, die ihren Ursprung in der Segmentierung haben. Nachfolgend sind die wichtigsten Aspekte zusammengefasst.

Angebots- und Nachfrageentwicklung

In Wien, ebenso wie in Berlin, fiel der Bevölkerungszuwachs stärker als der Wohnungszuwachs aus. Da die Prognose der Bevölkerungsentwicklung für beide Städte auch langfristig einen Anstieg ausweist, gilt es sicherzustellen, dass diesem Zuwachs auch eine entsprechende Entwicklung des Wohnungsangebots gegenübersteht. vgl. *(Kapitel 2.2.4 Angebots- und Nachfrageentwicklung)*, *(Kapitel 3.2.4 Angebots- und Nachfrageentwicklung)*

Befristung

Befristete Mietverträge haben in Berlin kaum eine Bedeutung. Ein triftiger Befristungsgrund muss angegeben werden und auch Bestandsverträge können stufenweise auf die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden. Dadurch kann die Miete bei zukünftigen Marktentwicklungen angepasst werden.

In Wien hingegen sind befristete Verträge mittlerweile ein zentraler Bestandteil des Mietmarkts. Unbefristete Verträge werden nur noch selten angeboten. Dies, obwohl Vermieter im Vollanwendungsbereich des MRG bei befristeten Verträgen einen Preisabschlag von 25% der Nettomiete in Kauf nehmen müssen. vgl. (§16, Abs. 7 MRG) Die große Beliebtheit auf Vermieterseite ist vermutlich auf zumindest einzelne der folgenden Punkte zurückzuführen:

- Bei Auslaufen des Vertrages kann ein ggf. nun höherer Lagezuschlag geltend gemacht werden.
- Wenn die Miete frei vereinbart werden kann, kann nach Ende der Vertragslaufzeit die Marktmiete verlangt werden und nicht nur die indexierte Vertragsmiete.
- Bei befristeten Mietverträgen sind die Parifizierung und der Verkauf von Wohnungen leichter umsetzbar, was sich auch in einem höheren Immobilienwert widerspiegelt. vgl. (Lehner, 2021, S. 80f)
- Eigenbedarf kann deutlich einfacher geltend gemacht werden.
- Besonders fordernde Mieter müssen nicht verlängert werden.
- Und nicht zuletzt die Hoffnung, dass sich die rechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich Mietregulierung ändern könnten.

Der steigende Anteil befristeter Mietverträge hat einerseits eine preistreibende Wirkung und führt gleichzeitig zu einem geringeren Schutz der Mieter. Andererseits kann er aber auch als eine Reaktion auf den starken Schutz der Bestandsmieter gesehen werden.

Vgl. (*Kapitel 2.2.3.1 Befristung*), (Putschögl, 2019)

Umlage von Modernisierungsaufwendungen

Dadurch, dass in Berlin im Gegensatz zu Wien Modernisierungsaufwendungen, sofern sie klassische Erhaltungsaufwendungen übersteigen und nicht unter Luxusmodernisierungen fallen, auf die Mieter umgelegt werden können, wird für Vermieter ein zusätzlicher Anreiz geschaffen, in die Modernisierung ihrer Liegenschaften zu investieren. Dies gilt nicht nur für neue Wohnungen – auch Bestandswohnungen und -Mieten können dadurch aufgewertet bzw.

erhöht werden. In Wien gibt es solche Regelungen nicht. vgl. (Kapitel 3.1.1.5 Umlage von Modernisierungsaufwendungen)

Gebäudealter

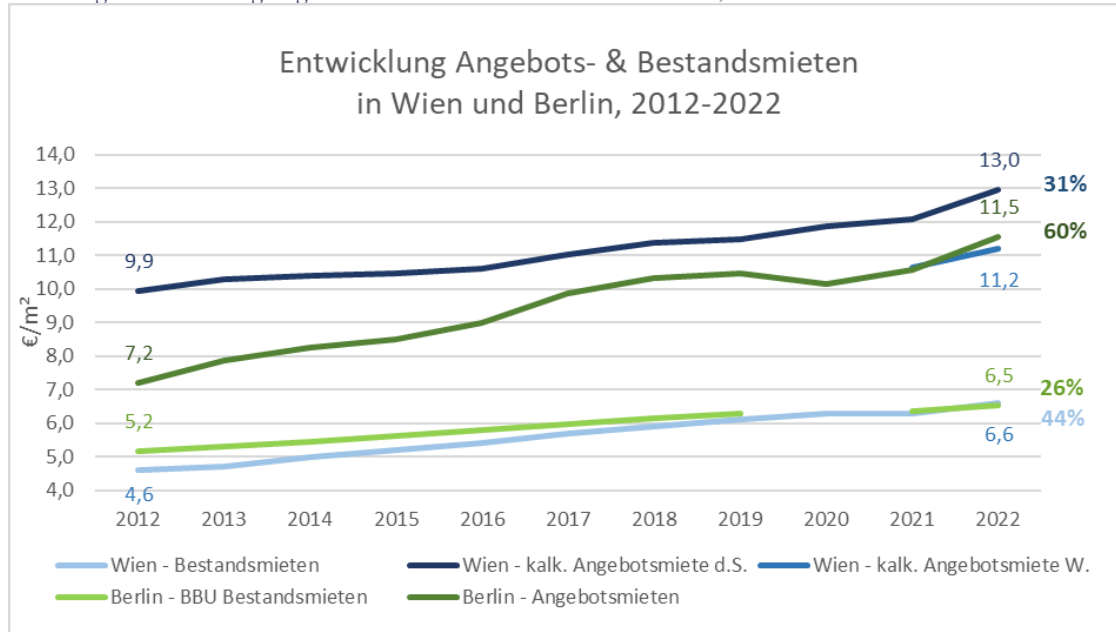
Hinsichtlich Mietpreisgefälle je nach Gebäudealter ähneln sich Wien und Berlin durchaus. In beiden Fällen sind die durchschnittlichen Mietpreise in Gebäuden, die vor 1919 oder nach 2000 errichtet wurden, höher als in jenen Gebäuden, die dazwischen errichtet wurden. vgl. (Abbildung 31), (Abbildung 43)

5.2 Mietpreis

In *Abbildung 50* werden die erhobenen Angebots- und Bestandsmieten in Wien und Berlin einander gegenübergestellt. Es ist jeweils die Entwicklung von 2012 bis 2022 abgebildet. Da alle diese Werte aus unterschiedlichen Quellen stammen und teilweise nicht sichergestellt ist, dass sie den gesamten Markt repräsentativ abdecken, sollten die Einzelwerte mit Vorsicht betrachtet werden. Generelle Trends, die Entwicklung und die Größenordnung sind aber durchaus ableitbar.

In *Abbildung 50* ist auffällig, dass die durchschnittliche Miethöhe der beiden Hauptstädte 2022 für Bestandsmieten sowie für Angebotsmieten, wenn man für Wien den Wert von Willhaben heranzieht, sehr ähnlich ausfällt. Große Unterschiede gibt es jedoch bei der prozentuellen Entwicklung der letzten 10 Jahre.

Abbildung 50 Entwicklung Angebots- & Bestandsmieten in Wien & Berlin, 2012-2022



(DerStandard, 2023), (Stadt Wien, 2023c), (Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_24), (Willhaben, 2023), (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 78, 68f), eigene Darstellung

- Kalkulation Angebotsmieten in Wien: vgl. (Tabelle 40), (Tabelle 30), (Tabelle 41)
- Die Abkürzung d.S. bezieht sich auf derStandard und W. auf Willhaben

Die im IBB Wohnungsmarktbericht publizierte Angebotsmiete für Berlin ist von 7,2€/m² 2012 um 60% auf 11,5€/m² 2022 und somit prozentuell mit Abstand am stärksten gestiegen. Die Daten des Berichts fußen auf den Erhebungen der Value Marktdatenbank, die Inserate von über 100 Online-Plattformen zusammenfasst. Somit kann hier von repräsentativen Werten ausgegangen werden. vgl. (*Abbildung 50*), (*Kapitel 4.4.1.2 Value Marktdatenbank*)

Die auf der Plattform derStandard publizierte Angebotsmieten für Wien wurden um Umsatzsteuer und Betriebskosten bereinigt und da es sich um Bezirkswerte handelt, anhand der Wohnungen je Bezirk (Stand 2022) gewichtet. Diese Angebotsmiete liegt 2012 mit 9,9€/m² deutlich über jener in Berlin (7,2€/m²). Der Unterschied liegt 2012 bei 2,7€/m² bzw. 38%. Bis 2022 stieg die auf derStandard publizierte, bereinigte, kalkulatorische Angebotsmiete um 31% auf 13€/m². Da diese Werte durchgängig sehr hoch sind und auch spürbar über jenen liegen, die von Willhaben publiziert werden, ist davon auszugehen, dass hier höherpreisige Mieten stärker vertreten sind. Da es sich auch nur um die Mieten von einer Online-Plattform handelt, kann nicht sichergestellt werden, dass die Wiener Angebotsmieten hier repräsentativ abgebildet werden. Es kann aber festgehalten werden, dass es bereits seit 2012 Angebotsmieten in Wien gibt, die deutlich über jenen in Berlin liegen und selbige seit 2012 um 31% gestiegen sind. vgl. (*Abbildung 50*)

Die bereinigten, kalkulatorischen Angebotsmieten von Willhaben – einer Online-Plattform, mit einer nach Einschätzung der Autorin größeren Reichweite liegen 2022 bei 11,2€/m² und somit nur knapp unter jener in Berlin. Somit kann festgehalten werden, dass nach verfügbarer Datenlage die Angebotsmieten in beiden Hauptstädten 2022 etwa gleich hoch sind oder nahe beieinander liegen. vgl. (*Abbildung 50*)

Die Bestandsmieten in Wien werden von der Statistik Austria im Rahmen des Mikrozensus Wohnen publiziert und haben aufgrund der standardisierten Erfassung eine hohe Aussagekraft. 2012 lag die durchschnittliche Bestandsmiete bei 4,6€/m² und stieg bis 2022 um 44% auf 6,6€/m². Dies ist einerseits ein hoher Anstieg für den Bestand, der aber in Teilen sicherlich auch auf die geringe Ausgangsbasis zurückzuführen ist. Absolut stieg die Bestandsmiete in Wien von 2012 bis 2022 um 2€/m². vgl. (*Abbildung 50*)

Für die Bestandsmiete in Berlin wurden die Daten der BBU, dem Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. herangezogen. Hierbei werden die Daten mehrerer Wohnungsunternehmen gemeinsam publiziert, die zusammen einen Marktanteil von 45% des Berliner Mietwohnungsmarktes halten. Für den gesamten Mietmarkt werden keine

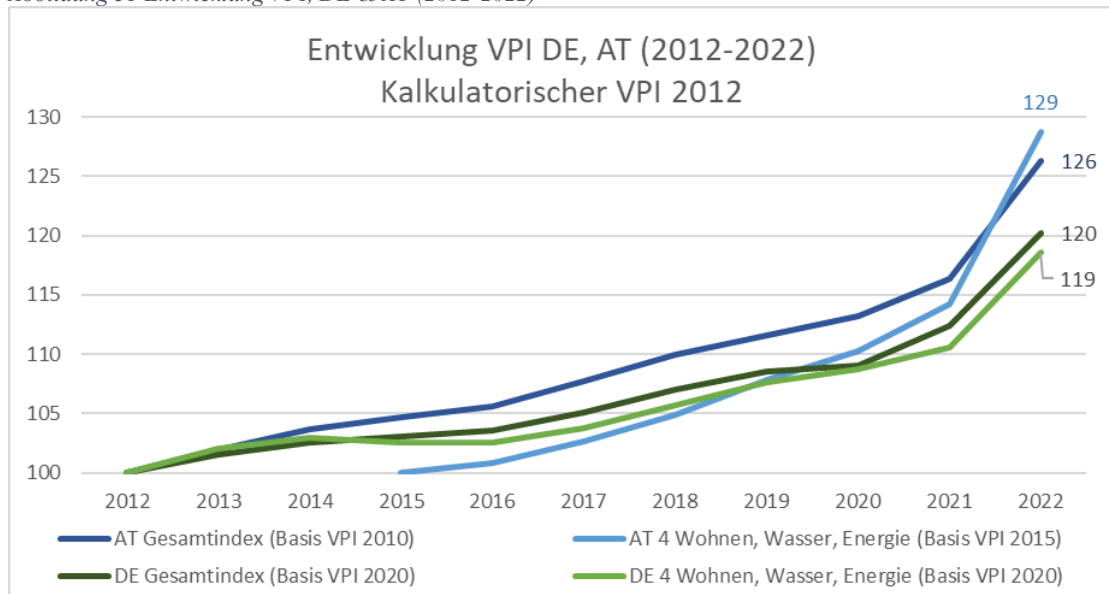
Bestandsmieten publiziert. Somit ist hier nur knapp die Hälfte des Mietmarktes abgebildet. Die durchschnittliche Bestandsmiete der BBU stieg von 5,2€/m² 2012 um 26% auf 6,5€/m² 2022. Die Bestandsmiete in Berlin stieg somit weniger stark als in Wien, 2022 fallen sie aber beinahe gleich hoch aus. vgl. (Abbildung 50), (Kapitel 4.4.1.3 Marktmonitor der BBU)

Für die Bestandsmieten ist somit die Aussage von Thomas et al., dass die Mieten in Wien günstiger sind, aber dafür stärker steigen, durchaus zutreffend. Bei den Angebotsmieten lässt sich das aber anhand der vorliegenden Daten nicht bestätigen. vgl. (Thomas et al., 2020, S. 345)

Verbraucherpreisindex

In Österreich ist der VPI von 2012 bis 2022 etwas stärker gestiegen (+26%) als in DE (+20%). Die Entwicklung des allgemeinen VPI (+20%) und jenes für Wohnen (+19%) haben sich in Deutschland beinahe parallel entwickelt. Der VPI für Wohnen ist in Österreich jedoch in einem kürzeren Zeitraum noch stärker gestiegen, nämlich um 29% von 2015 bis 2022. vgl. (Abbildung 51)

Abbildung 51 Entwicklung VPI, DE & AT (2012-2022)



(Statistik Austria, 2023c), (Statistik Austria, 2023d, S. 1-4), (DeStatis, 2023a), (DeStatis, 2023b), eigene Darstellung

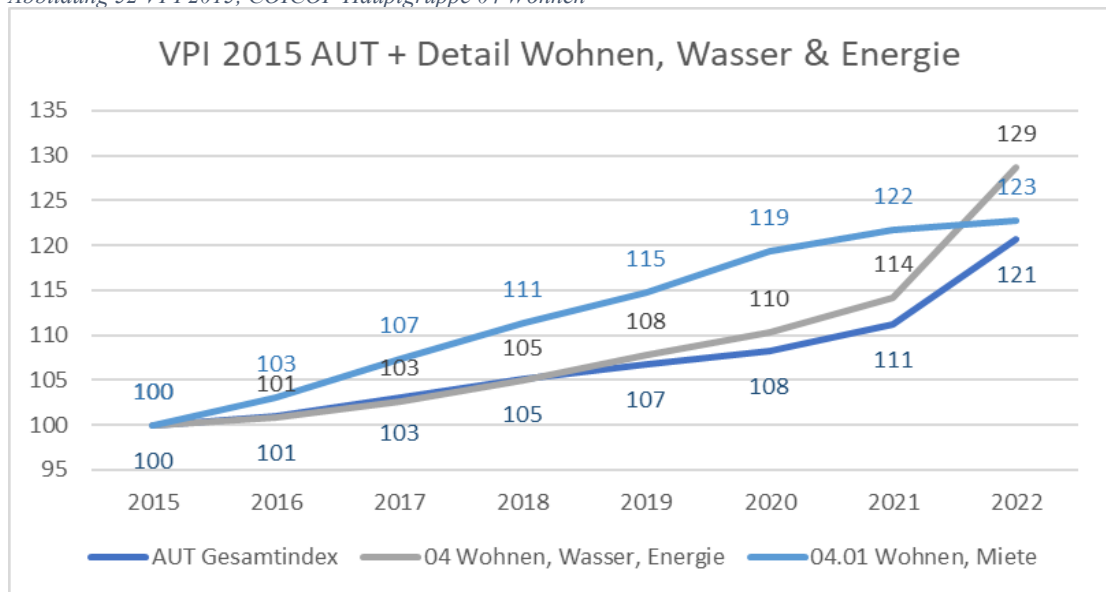
In einem ähnlich verkürzten Zeitraum von 2014 bis 2022 stieg die durchschnittliche Bestandsmiete in Wien um 32% und der VPI für Wohnen wie vorher erwähnt um 29% von 2015 bis 2022. Somit steht die Entwicklung des VPI für Wohnen in diesem Zeitrahmen in einem klaren Verhältnis zu der Entwicklung der durchschnittlichen Bestandsmiete in Wien. vgl. (Tabelle 24), (Abbildung 51)

In Deutschland liegt hingegen die Entwicklung der Mietpreise von 2012 bis 2022 deutlich über der Entwicklung des VPI im Vergleichszeitraum. So stiegen die örtliche Vergleichsmiete sowie Bestandsmietindikatoren um mehr als 30%, die Angebotsmieten sogar um 60%, der VPI hingegen nur um knapp 20%. vgl. (Abbildung 37), (Abbildung 51)

Da sich die VPI Entwicklung immer auf das ganze Land bezieht und die Mietpreisentwicklung in den Hauptstädten davon abweichen kann, ist es durchaus erklärbar, dass hier Abweichungen entstehen können.

Betrachtet man den Teilindex 04 Wohnen, Wasser, Energie in Österreich genauer, so wird sichtbar, dass er sich von 2015 bis 2019 beinahe ident zum allgemeinen VPI entwickelt hat. 2020 und 2021 ging die Schere leicht auseinander und 2022 lag der Teilindex 04 (+29% vs. 2015) spürbar über dem allgemeinen VPI (21% vs. 2015). Noch interessanter ist die Entwicklung der Untergruppe des Teilindex 04, mit dem Namen 04.01 Wohnen, Miete. Dieser stieg bereits seit 2016 stärker an als der allgemeine VPI. 2020 war der Unterschied am deutlichsten. Die Untergruppe 04.01 ist gegenüber 2015 um 19% gestiegen, der allgemeine VPI im Vergleichszeitraum lediglich um +8%. Dann flacht die Kurve sichtbar ab und die Untergruppe 04.01 kommt 2022 bei +23% vs. 2015 zu liegen und somit nur leicht über dem allgemeinen VPI Anstieg von 21%. Dies ist darauf zurückzuführen, dass innerhalb der Hauptgruppe 04 bis 2021 die Untergruppe Miete am stärksten gestiegen ist (+22% vs. 2015). 2022 wurde die Miete jedoch eindeutig von Energie überholt – deren Anstieg lag 2021 noch bei +10% vs. 2015 und 2022 bereits bei +51% vs. 2015. vgl. (Abbildung 52), (Tabelle 42)

Abbildung 52 VPI 2015, COICOP Hauptgruppe 04 Wohnen



(Statistik Austria, 2023c), eigene Darstellung

5.3 Beantwortung Forschungsfrage

Die Forschungsfrage „Führen die unterschiedlichen Mietrechtsmodelle in Berlin und Wien zu einer unterschiedlichen Mietpreisentwicklung in den letzten 10 Jahren?“ kann nach den Auswertungen im Rahmen dieser Arbeit nur differenziert beantwortet werden. Innerhalb der Mietrechtssegmente, die einer speziellen Regulierung unterliegen, wurde festgestellt, dass sich diese Regulierung stark auf die Entwicklung der Miethöhe auswirkt. Dies wird in den nachfolgenden Seiten detailliert erörtert. Darüber hinaus wurde aber in beiden Mietmärkten festgestellt, dass es Kompensationseffekte gibt, wenn das Verhältnis aus Angebot und Nachfrage nicht übereinstimmt.

5.3.1 Berlin

Mietpreisgebundene Wohnungen

Der Anteil der mietpreisgebundenen Wohnungen ist mit 8,5% und rückläufig als eher gering einzuschätzen. Hinsichtlich des Mietpreises liegen sie ziemlich genau auf demselben Niveau wie die ortsübliche Vergleichsmiete. Dabei etwas über der durchschnittlichen BBU Bestandsmiete, unter der BBU Neuvertragsmiete und entschieden unter der Angebotsmiete. Somit kann eine preisdämpfende Wirkung nicht festgestellt werden – hingegen aber durchaus eine preisstabilisierende Wirkung. Mit einem Anstieg von 23% von 2012 bis 2022 lag der prozentuelle Anstieg unter jenen der vorher genannten Mietpreise. vgl. (*Abbildung 37*)

Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse in Kombination mit dem Umstand, dass ganz Berlin als angespannter Wohnungsmarkt eingestuft wurde, ist eine umfassende Form der Mietpreisbegrenzung. Grundsätzlich handelt es sich dabei um eine zeitlich befristete Maßnahme – eine weitere Verlängerung wäre aber durchaus möglich. vgl. (*Kapitel 3.1.1.3 Mietpreisbremse*)

Die Kombination dieser Gesetzgebungen besagt, dass eine Neuvermietung preislich maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Im Sinne des Bestandsschutzes kann jedoch zumindest die Miete des vorangehenden Mietverhältnisses verrechnet werden. Lediglich Neubauten und Neuvermietung nach umfassender Sanierung sind von dieser Regelung ausgenommen. vgl. (*Kapitel 3.1.1.3 Mietpreisbremse*)

Dadurch sind alle Mieten, bis auf die oberhalb genannten Ausnahmen, auf die ortsübliche Vergleichsmiete + 10% begrenzt. Daher ist es sehr überraschend, dass die Angebotsmieten deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und auch prozentuell viel stärker

gestiegen sind. So lag die Angebotsmiete 2021 bei 10,6€/m² (+47% vs. 2012), die ortsübliche Vergleichsmiete hingegen bei 6,8€/m² (+30% vs. 2011). vgl. (*Abbildung 37*)

Wie im *Kapitel 4.4.2 Marktüberblick* beschrieben, führen die aktuell eingeschränkten Erhebungsmethoden dazu, dass die ortsübliche Vergleichsmiete künstlich niedrig ausfällt. Gleichzeitig wird wahrscheinlich auch die Angebotsmiete nicht in jedem Fall erzielt. Man kann auch davon ausgehen, dass die Möglichkeiten der Mieterhöhung aus umfassender Modernisierung und höherer vorangehender Miete intensiv genutzt werden. Dennoch lassen die Daten vermuten, dass aufgrund des verknappten Marktes in Berlin die tatsächliche Miethöhe teilweise über den vorher genannten Vorgaben liegt. Die starke Verknappung des Angebots scheint diese Mietpreisregulierung in Teilen auszuhebeln. vgl. (*Kapitel 3.2.4 Angebots- und Nachfrageentwicklung*), (*Kapitel 3.2.4.6 Wohnungsinserate*)

5.3.2 Wien

Die verschiedenen Mietsegmente in Wien tragen sehr unterschiedlich zum durchschnittlichen Mietpreisanstieg von +44% (2022 vs. 2012) bei.

Obwohl die andere Hauptmiete (44% der Mietverträge) überwiegend (~72%) aus stark regulierten Richtwert- und Kategoriemietzinsverträgen besteht, ist sie mit einem durchschnittlichen Preisanstieg von +53% vs. 2012 der stärkste Treiber. Die Richtwertsätze sind von 2014 bis 2022 um ~14% gestiegen, die Kategorie A-Mieten um 24%. Kategorieanhebungen und Neuvermietungen von Kategorieverträgen als Richtwertverträge hatten in jedem Fall eine preissteigernde Wirkung. Die Datenlage ist hier sehr eingeschränkt, aber aufgrund des geringen Anteils von Kategorieverträgen (~6% der Mietverträge), kann dies nur ein Teileffekt sein. Somit ist die nicht regulierte andere Hauptmiete (~12% der Mietverträge 2028) der zentrale Treiber und überproportional gestiegen.

Demgegenüber steht der soziale Wohnungsbau, der defacto reguliert ist und in Wien 56% der Mietwohnungen 2022 ausmacht und sich in 29% Genossenschaftswohnungen und 27% Gemeindewohnungen aufteilt.

Die auf einer Kostenmiete beruhenden Mietpreise in Genossenschaftswohnungen sind von 2012 auf 2022 um 40% auf 4,9€/m² gestiegen. Dieser Anstieg liegt über jenem des VPI, der im Vergleichszeitraum um 26% gestiegen ist. Dennoch ist die Genossenschaftswohnung mit 4,9€/m² im Durchschnitt die günstigste Wohnform in Wien. Auch im Vergleich zu den BBU Bestandsmieten in Berlin mit 6,5€/m² schneiden sie günstiger ab. vgl. (*Abbildung 29*), (*Abbildung 51*), (*Abbildung 37*)

Die durchschnittlichen Mietpreise von Gemeindewohnungen sind von 2012 bis 2022 um 27% gestiegen, was ziemlich genau dem VPI Anstieg im Vergleichszeitraum von 26% entspricht.

Es kann festgehalten werden, dass die regulierten Mieten im Rahmen ihrer Vorgaben bzw. im Verhältnis zum VPI gestiegen sind. Die rund ~12% der nicht regulierten Mietwohnungen sind hingegen so stark gestiegen, dass dadurch die durchschnittliche Mietpreisentwicklung maßgeblich getrieben wurde. Somit kann für Wien gesagt werden, dass die Regulierung der Mieten in den jeweiligen Mietsegmenten eine entsprechend steuernde Auswirkung auf die Mietpreise hat. In dem nicht regulierten Mietsegment werden diese Effekte jedoch durch deutlich höhere Mieten und stärkere Preisanstiege kompensiert.

Dadurch ist die Regulierung in den regulierten Mietmarktsegmenten effektiv. Kann dadurch aber das Angebots-Nachfrage-Verhältnis nicht befriedigt werden, kommt es zu einer (über)Kompensation im nicht regulierten Mietsegment.

6. Conclusio

Diese Arbeit evaluiert den Zusammenhang der durchschnittlichen Mietpreisentwicklung in Wien und Berlin in Abhängigkeit der unterschiedlichen Mietpreismodelle in diesen Metropolen in den letzten 10 Jahren. Die Forschungsfrage wurde anhand statistischer Daten und der dazugehörigen Literatur untersucht und kann wie folgt beantwortet werden: Ja, die verschiedenen Formen der Mietpreisregulierung haben sich unterschiedlich auf die Mietpreisentwicklung der beiden Städte ausgewirkt. In Wien sind die Bestandsmieten von einem geringeren Ausgangsniveau aus prozentuell stärker gestiegen. Absolut betrachtet liegen die Mietpreise der beiden Städte nun auf einem vergleichbaren Niveau.

Um konkretere Aussagen zu treffen, ist es jedoch notwendig, die Unterschiede der Mietmärkte zueinander und zwischen ihren Mietsegmenten zu berücksichtigen. Eine Besonderheit des Wiener Mietmarktes ist der hohe Anteil an sozialem Wohnungsbau (56% der Mietwohnungen in 2022) sowie der Anteil regulierter Mieten (~88% der Mietwohnungen). Die regulierten Mieten sind nicht nur in ihrem Anstieg begrenzt, sondern unterliegen auch einem meist niedrigen Preisdeckel. Die Auswertungen dieser Mietsegmente haben gezeigt, dass die nicht regulierten Mieten trotz ihres geringen Anteils einen maßgeblichen Einfluss auf den Anstieg der durchschnittlichen Mietpreise in Wien hatten. Die Mieten im sozialen Wohnungsbau sind im Vergleichszeitraum weniger stark gestiegen. Somit kann auch gesagt werden, dass der Nachfragedruck in Wien durch einen überdurchschnittlichen Preisanstieg im nicht regulierten Mietpreissegment kompensiert wurde. Ein weiterer preisbeeinflussender Aspekt des Wiener Mietrechts ist die starke Fokussierung auf den Bestandsschutz. Dies zeigt sich in großen Preisunterschieden zwischen Altverträgen und kürzlich abgeschlossenen Verträgen. Auch die Anzahl der durchschnittlich teureren, befristeten Verträge nimmt stetig zu. Dieses Preisgefälle führt zu einer geringeren Bereitschaft von Bestandsmietern umzuziehen und damit zu einer gewissen Erstarrung von Teilen des Wohnungsmarktes.

In Berlin gibt es mehr Möglichkeiten, die Mietpreise von Bestandsmieten, bspw. durch Investitionen und Modernisierungen, anzuheben. Dadurch ist das Gefälle zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten deutlich geringer. Auch befristeten Mietverträgen kommt in Berlin nur eine nachrangige Bedeutung zu. Der Anteil des sozialen Wohnungsbaus liegt in Berlin bei 8% und ist aufgrund der 20- bis 25-jährigen Befristung der Sozialbindung, trotz Neubauaktivitäten, rückläufig. Ein zentrales Thema ist in Berlin hingegen die Verknappung des Wohnungsangebotes im Verhältnis zur Nachfrage. Die Neubauaktivitäten können den steigenden Bedarf an Wohnraum nicht abdecken, was sich einerseits in steigenden Mietpreisen, aber auch einem verstärkten Zuzug in das Berliner Umland widerspiegelt. Um den steigenden Mieten in Berlin entgegenzuwirken, wurde 2021 ganz Berlin zu einem „Gebiet

mit angespanntem Wohnungsmarkt“ erklärt, was in Kombination mit der 2015 eingeführten Mietpreisbremse einen starken Eingriff in die Preisbildung darstellt. So gilt ab diesem Zeitpunkt für Neuvermietungen die ortsübliche Vergleichsmiete als Preisobergrenze. Ausgenommen hiervon sind lediglich Neubauten und Wohnungen nach umfassender Modernisierung oder Wohnungen, in denen der vorherige Mieter bereits einen höheren Mietpreis bezahlt hat. Dann kann dieser höhere Mietpreis auch für die Weitervermietung herangezogen werden. Die Auswertung der Mieten zeigt, dass die durchschnittliche Angebotsmiete in Berlin 2022 um mehr als 50% über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag und in den vergangenen Jahren auch signifikant stärker gestiegen ist. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Möglichkeit der Mieterhöhung aufgrund von umfassender Modernisierung oder höheren Vormieten intensiv genutzt wird. Gleichsam ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der hohen Nachfrage teilweise auch höhere Mieten durchgesetzt werden, als es die Preisbegrenzung eigentlich vorsieht. Dies wird sicherlich auch dadurch beeinflusst, dass die Mietpreisbegrenzung in Berlin erst kürzlich in einer hochdynamischen Marktphase implementiert wurde. Obwohl die Regulierung klar definiert ist, kennt sie mehrere Ausnahmen, die durch den Mieter teilweise nur schwer überprüfbar sind. Auch das Rechtsmittel dagegen ist mit größeren Herausforderungen verbunden, als dies in Wien der Fall ist. So muss der Mieter selbst ein Gerichtsverfahren anstreben, in dem meist nur die zukünftig zu zahlende Miete betrachtet wird. Hingegen in Wien ist die Mietpreisregulierung seit Jahrzehnten eingeübt und auch, mit der für Mieter kostenfreie Schlichtungsstelle, eine Instanz etabliert.

Die Metropolregionen Wien und Berlin weisen ähnliche Rahmenbedingungen und einen jeweils deutlich über der Inflationsrate liegenden Anstieg der Durchschnittsmieten von einem vergleichsweise niedrigen Ausgangsniveau auf. In beiden Städten werden Modernisierungen, Qualitätsverbesserungen und Kategorieanhebungen genutzt, um bessere Wohnungen anzubieten und dadurch auch höhere Mieten zu generieren. Den jeweiligen Instrumenten der Mietpreisregulierung steht ein starker Nachfragedruck gegenüber, was sich in den beiden Städten unterschiedlich äußert. In Berlin greift die Regulierung durch die Mietpreisbremse nur bedingt. Die Möglichkeiten der Preiserhöhung werden vielfach genutzt, aber es muss davon ausgegangen werden, dass teilweise auch höhere Mieten durchgesetzt werden als durch die Regulierung vorgesehen. In Wien führt die Mietpreisregulierung zu einem entsprechend moderaten Anstieg in den regulierten Mietsegmenten, die Nachfrage wird aber in den nicht regulierten Bereichen durch einen überproportionalen Anstieg kompensiert.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Mietpreisregulierung in den betroffenen Mietsegmenten sehr wohl die gewünschte preisregulierende Wirkung erzielen kann. Kommt es aber zu einem Nachfrageüberhang, werden Kompensationseffekte und Umgehungen begünstigt. Um der Intension von Mietpreisregulierungen zu entsprechen, muss sichergestellt sein, dass ein ausreichendes Wohnungsangebot geschaffen wird. Denn bei ausreichendem Angebot können unerwünschte Kompensationseffekte deutlich reduziert werden. Aufgrund der hohen Attraktivität der beiden Metropolen kann davon ausgegangen werden, dass die starke Nachfrage auch zukünftig anhält.

Literaturverzeichnis

Bücher, Literaturquellen & wissenschaftliche Arbeiten

- Dirnbacher, W. (2009). *Das Mietrechtsgesetz in der Fassung der der Wohnrechtsnovelle 2009*. Wien: ÖVI Immobilienakademie.
- Dirnbacher, W., Heindl, P., & Rustler, P. (1994). *Der Richtwertmietzins. Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung*. Wien: ÖVI Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder.
- Eisenschmid, N. (2017). Mietrecht. In W. Schmidt-Futterer, *Mietrecht*. München: C.H. Beck.
- Hammerle, Holzapfel, Janska, Malloth, P., Weinberger, & Woschnagg. (2013). *Immobilienmanagement Österreich*. (T. Malloth, Hrsg.) Wien: ÖVI Immobilienakademie.
- Herzner, E. (2022). *Die Zu- und Abschläge des mietrechtlichen Richtwerts*. Wien: TU Wien: Academy for continuing education.
- Karuscheck, E.-R., & Strafella, F. (2014). *Der Mietzins*. Wien: Linde Verlag.
- Kothbauer, C., & Malloth, T. (2013). *Mietrecht* (2. Auflage Ausg.). Wien: LexisNexis-Verlag.
- Kothbauer, C., Malloth, T., & Rücklinger, G. (2006). *Mietrechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Energieausweis-Vorlage-Gesetz, Richtwertgesetz, Heizkostenabrechnungsgesetz*. Wien: Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
- Lehner, M. C. (2021). *Die Mietzinsbildung im Gründerzeithaus in Wien - Die Auswirkungen des regulatorischen Einwirkens des Staates auf den Wohnungsmietmarkt mit einem Vergleich zu Berlin*. Wien: TU Wien: Academy for continuing education.
- Pichlmair, M. (2013). *Miete, Lage, Preisdiktat - Strukturelle Effekte der Lageregulierung im mietrechtlich geschützten Wiener Wohnmarkt*. Frankfurt am Main: Peter Lang GmbH.
- Rehrl, S. S. (2015). *Geförderter Wohnbau in Wien - Wohnungsvergabe im geförderten Wohnbau - Vergabekriterien und Hilfestellungen bei der Suche*. Wien: TU Wien: Continuing Education Center.
- Schreiner, P. (2021). *Die Vermessung des Mietrechts*. Berlin: Mohr Siebeck.

Studien, Journalartikel & Berichte

Agenda Austria. (2023). *Die Mietpreisbremse*. Wien.

Baumgartner, J. (2013). Die Mietpreisentwicklung in Österreich - eine deskriptive Analyse für die Jahre 2005 bis 2012. *WIFO-Monatsberichte*, 2013-07, 559-577.

Baumgartner, J. (2018). *Die Mietpreisentwicklung in Österreich. Aktualisierte Übersichten und Abbildungen für die Jahre 2005 bis 2012 zu Baumgartner (2013)*. Wien: WIFO mimeo.

Dr. Plank, L., DI Schneider, A., & Dr. Kadi, J. (2022). *Wohnbauboom in Wien 2018-2021*. Wien: Arbeiterkammer Wien.

Empirica ag. (2020). *Wohnungsmarkt Wien - Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht*. Berlin: Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland.

Handweg, C., & Karol, F. (Oktober 2020). Der Mietendeckel - Grund, Genese und Geist des MietenWoG Berlin. *Juridikum - Zeitschrift für Kritik, Recht, Gesellschaft*, 354-365.

Kadi, J., & Verlic, M. (2019). *Gentrifizierung am privaten Wiener Mietwohnungsmarkt*. Wien: Arbeiterkammer Wien. Von <https://www.researchgate.net/publication/334524150> abgerufen

Kholodilin, K. (2023). Der Trend geht zu kleineren Wohnungen. *DIW Wochenbericht 30+31*, 426.

Klien, M., Huber, P., Reschenhofer (WIFO), P., Gutheil-Knopp-Kirchwald, G., & Kössl (GBV), G. (2023). *Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus*. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung.

ÖVI. (2019). *Leistbares Wohnen - Impulse und Strategien für ein modernes Wohnrecht aus Sicht des ÖVI*. Wien: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft.

Rosifka, W., & Postler, R. (2010). *Die Praxis des Richtwert-Mietzinssystems*. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin. (2020). *Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030*. Berlin: Kulturbuch-Verlag GmbH.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2023). *Berliner Mietenspiegel 2023*. Berlin.

Thomas, T., Koch, P., & Schwarzbauer, Wolfgang. (2020). Mieterparadies Österreich? Mythos und Realität. *List Forum für Wirtschafts- und Finanzpolitik, Vol. 45 (3)*, 319-346.

Tockner, L. (2017). *Mieten in Österreich und Wien 2008-2016*. Wien: Arbeiterkammer Wien.

Wiener Wohnen. (2021). *Der Wiener Gemeindebau. Geschichte, Daten, Fakten*. Wien: Stadt Wien - Wiener Wohnen.

Statistische Daten & -Berichte

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. (kein Datum). Von <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/> abgerufen

BBU. (2019). *BBU Marktmonitor 2018*. Berlin: BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

BBU. (2021). *BBU Marktmonitor 2020*. Berlin: BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

BBU. (2023). *BBU Marktmonitor 2022*. Berlin: BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

CBRE. (20. 08 2023). *CBRE-empirica-Leerstandsindex*. Von CBRE Deutschland: <https://news.cbre.de/cbre-empirica-leerstandsindex-leerstand-sinkt-leicht-um-4000-auf-607000-wohnungen/> abgerufen

DeStatis. (08. 09 2023a). *Verbraucherpreisindizes: Gesamtindex und 12 Abteilungen*. Von Statistisches Bundesamt: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen/Verbraucherpreise-12Kategorien.html#236128> abgerufen

DeStatis. (08. 09 2023b). *Verbraucherpreisindex für Deutschland - lange Reihe ab 1948 - Dezember 2022*. Von Statistisches Bundesamt: https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.destatis.de%2FDE%2FThemen%2FWirtschaft%2FPreise%2FVerbraucherpreisindex%2FPublikationen%2FDownloads-Verbraucherpreise%2Fverbraucherpreisindex-lange-reihen-xlsx-5611103.xlsx%3F__blob%3Dpub abgerufen

Investitionsbank Berlin. (2013). *IBB Wohnungsmarktbericht 2013*. Berlin: Investitionsbank Berlin.

Investitionsbank Berlin. (2022a). *IBB Wohnungsmarktbericht 2022*. Berlin.

Investitionsbank Berlin. (2022b). *IBB Wohnungsmarktbericht 2022 - Tabellenband*. Berlin.

Investitionsbank Berlin. (2022c). *IBB Wohnungsmarktbarometer 2022*. Berlin: Investitionsbank Berlin.

Rechnungshof Österreich. (2018). *Bericht des Rechnungshofes - Ausgewählte Themen betreffend Stadt Wien - Wiener Wohnen und Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH*. Wien: Rechnungshof.

Stadt Wien. (31. 10 2023c). *Bewohnte Wohnungen nach Gemeindebezirken 2022*. Von Stadt Wien - Offizielle & aktuelle Infos und Services der Wiener Stadtverwaltung: <https://www.wien.gv.at/statistik/verkehr-wohnen/tabellen/wohnungen-bewohnt-bez.html> abgerufen

Statistik Austria. (2015). *Mikrozensus Wohnen 2014, Tabellenband*. Wien: Statistik Austria.

Statistik Austria. (2017). *Mikrozensus 2016*. Wien: Statistik Austria.

Statistik Austria. (2019). *Mikrozensus Wohnen 2018*. Wien: Statistik Austria.

Statistik Austria. (30. 11 2022a). *Korrigierte Pressemitteilung vom 30.11.2022: Ukraine-Krise lässt Bevölkerung schneller wachsen*. Abgerufen am 23. 07 2023 von [www.statistik.at: https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2022/12/20221130Bevoelkerungsprognose2022_korr_nachRev20221220.pdf](https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2022/12/20221130Bevoelkerungsprognose2022_korr_nachRev20221220.pdf)

Statistik Austria. (2023a). *Wohnen 2022 - Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*. Wien: Statistik Austria.

Statistik Austria. (2023b). *Mikrozensus Wohnen 2022, Tabellenband*. Wien: Statistik Austria.

Statistik Austria. (08. 09 2023c). *Verbraucherpreisindex (VPI)*. Von Statistik Austria: <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/verbraucherpreisindex-vpi/hvpi> abgerufen

Statistik Austria. (08. 09 2023d). *Verbraucherpreisindizes ab 1990*. Von Statistik Austria: https://www.statistik.at/fileadmin/pages/214/2_Verbraucherpreisindizes_ab_1990.pdf abgerufen

Statistik Austria. (STATcube1). STATcube: Bevölkerung seit 1869 nach Alter für Bundesländer. Abgerufen am 2023. 07 23 von <https://statcube.at/statistik.at/ext/statcube/jsf/tableView/tableView.xhtml>

Value Marktdaten. (kein Datum). Von <https://www.value-marktdaten.de/> abgerufen

Online-Quellen

Arbeiterkammer Wien. (06. 08 2023). *AK Wien, die Interessensvertretung für Arbeitnehmer.* Von <https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/jungeswohnen/Genossenschaftswohnungen.html> abgerufen

DerStandard. (31. 10 2023). *Der Preisspiegel für Immobilien in Österreich.* Von Impropreise.at: <https://www.impropreise.at/Wien/Wohnung/Miete> abgerufen

ÖVI. (12. 08 2023). *Mietzins und Betriebskosten.* Von <https://www.ovi.at/recht/miete/mietzins-und-betriebskosten> abgerufen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (26. 08 2023). *Wohnungsbestand - Sozialer Wohnungsbau.* Von Stadtentwicklung Berlin: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/sozialer_wohnungsbau/ abgerufen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (23. 08 2023b). *Berliner Mietfiibel, Wohnberechtigungsschein (WBS).* Von Stadtentwicklung Berlin: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfiibel/de/mf_wbs.shtml abgerufen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (24. 08 2023c). *Berliner Mietfiibel / Zulässige Miethöhe - Mieterhöhungen / Sozialwohnungen.* Von Stadtentwicklung Berlin: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfiibel/de/m_miete7.shtml abgerufen

Stadt Wien. (22. 09 2023a). *Gebäude und Wohnungen - Statistiken.* Von Stadt Wien - Offizielle & aktuelle Infos und Services der Wiener Stadtverwaltung: <https://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/gebaeude/> abgerufen

Stadt Wien. (06. 08 2023b). *Voraussetzungen für eine geförderte Mietwohnung oder Genossenschaftswohnung.* Von Offizielle & aktuelle Infos und Services der Wiener

Stadtverwaltung: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/wohnungssuche/voraussetzungen-miete.html> abgerufen

Wiener Wohnen. (06. 08 2023). *Wiener Wohnen - Gemeindewohnungen*. Von <https://www.wienerwohnen.at/mieterin/wohnenkosten.html> abgerufen

Willhaben. (31. 10 2023). *Mietpreisspiegel*. Von Willhaben: <https://www.willhaben.at/will/immo/mietpreisspiegel#tab-0> abgerufen

Zeitungsartikel

Heute Zeitung. (08. 08 2023). Wir bauen Gemeinnützig. *Heute Zeitung*, S. 16.

Putschögl, M. (15. 08 2019). Befristeter Mietvertrag als Regelfall. *DerStandard*, S. <https://www.derstandard.at/story/2000107408679/befristeter-mietvertrag-als-regelfall>.

Gesetze, Rechtstexte & Kommentare

BauGB. (kein Datum). Baugesetzbuch.

BelBindG. (kein Datum). Belegungsbindungsgesetz.

BetrKV. (kein Datum). Betriebskostenverordnung.

BGB. (kein Datum). Bürgerliches Gesetzbuch.

Fleindl, H. (2019). In H. Bamberger, H. Roth, W. Hau, & R. Posek, *Beck'scher Online-Kommentar: BGB*. München: C.

KappGrV, (. (kein Datum). Kappungsgrenzenverordnung Berlin.

Kundmachung der Bundesministerin für Justiz über die Änderung der Richtwerte, BGBl. II Nr. 81/2023. (30. 03 2023). Wien.

ModInst-RL. (kein Datum). Modernisierungs- und Instandhaltungsrichtlinie.

MRG. (kein Datum). Mietrechtsgesetz.

RichtWG. (kein Datum). Richtwertgesetz.

WGG. (kein Datum). Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

WoBindG. (kein Datum). Wohnungsbindungsgesetz.

WoFG. (kein Datum). Wohnraumförderungsgesetz.

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen

Arithm. Mittel	Arithmetisches Mittel
BBU	Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Bln	Berlin
BK	Betriebskosten
gem.	gemäß
HH	Haushalte
IBB	Investitionsbank Berlin
inkl.	Inklusive
i.S.v.	im Sinne von
m ²	Quadratmeter
MWHG	Mietwohnung
OGH	oberster Gerichtshof
ÖVI	Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
UST	Umsatzsteuer
VPI	Verbraucherpreisindex
vs.	versus
WHG	Wohnung
€	Euro
€/m ²	Euro pro Quadratmeter

Gesetze & Verordnungen

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (AT)
BauGB	Baugesetzbuch (DE)
BelBindG	Belegungsbindungsgesetz (DE)
BetrKV	Betriebskostenverordnung (DE)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (DE)
KappGrV	Kappungsgrenzenverordnung (DE)
MG	Mietengesetz (AUT)
ModInst-RL	Modernisierungs- und Instandhaltungsrichtlinie (DE)
MRG	Mietrechtsgesetz (AUT)
RichtWG	Richtwertgesetz (AUT)
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (AUT)
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz (DE)
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz (DE)

Symbole

Δ	Delta
Ø	Durchschnitt

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Wiener Gemeindewohnung nach Baujahr	10
<i>Wiener Wohnen zitiert nach (Empirica ag, 2020, S. 24)</i>	
Abbildung 2 Ausstattung der Gemeindewohnungen, Wien 2019.....	11
<i>(Wiener Wohnen, 2021, S. 13)</i>	
Abbildung 3: Demographische Eigenschaften der Wohnungsnutzer, Österreich 2022	16
<i>(Statistik Austria, 2023a, S. 24)</i>	
Abbildung 4 Durchschnittliche Wohnfläche pro Person, Zeitreihe Österreich	20
<i>(Statistik Austria, 2023a, S. 26)</i>	
Abbildung 5 Durchschnittliche Wohnfläche, Zeitreihe Wien.....	21
<i>(Wiener Wohnen, 2021, S. 11)</i>	
Abbildung 6: Entwicklung der Haushaltsgrößen in Österreich, 1971-2020	21
<i>(Klien et al., 2023, S. 27)</i>	
Abbildung 7 Zeitreihe Überbelag Wien, 2022	23
<i>(Statistik Austria, 2023a, S. 32)</i>	
Abbildung 8 Mietvertragsdauer nach Rechtsform, Österreich (2022).....	25
<i>(Statistik Austria, 2023a, S. 36), eigene Darstellung</i>	
Abbildung 9 Zeitreihe Befristung und Mietvertragsdauer in Österreich, 2022	26
<i>(Statistik Austria, 2023a, S. 36)</i>	
Abbildung 10 Einwohnerentwicklung Wien.....	27
<i>(Statistik Austria, 2022a) (Statistik Austria, STATcubel), eigene Darstellung</i>	
Abbildung 11 neue Sozialwohnungen, Investitionsvolumen und fertiggestellte Wohnungen, 2014-2022	37
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 54), (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 55)</i>	
Abbildung 12 Tätigkeitsfelder der Antwortenden des Wohnungsmarktbarometers.....	39
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022c, S. 5)</i>	
Abbildung 13 Entwicklung & Prognose der Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen in Berlin	41
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 7), eigene Darstellung</i>	

Abbildung 14: Entwicklung & Prognose des geförderten Mietwohnungsbestands 2013 bis 2032	42
<i>(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 53)</i>	
Abbildung 15 Entwicklung & Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes	43
<i>(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 54)</i>	
Abbildung 16 Bindungsauslauf geförderter Sozialmietwohnungen	43
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 7), eigene Darstellung</i>	
Abbildung 17 Wohnungsbestand nach Gebäudealter	44
<i>(Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 37)</i>	
Abbildung 18 Einschätzung der Marktlage: Miete	46
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022c, S. 10)</i>	
Abbildung 19 Entwicklung Bevölkerung & Wohnungsbestand Berlin, 2012-2021	47
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 11)</i>	
Abbildung 20 Bevölkerungsentwicklung & -prognose Berlin, 2010-2040	47
<i>(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, zitiert nach BBU, 2023, S. 28)</i>	
Abbildung 21 Entwicklung fertiggestellter Wohnungen in Berlin 2012-2022	48
<i>(Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 9), eigene Darstellung</i>	
Abbildung 22 Zusammenfassung fertiggestellte Wohnungen in Berlin 2012-2022	48
<i>(Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 9), eigene Darstellung</i>	

Abbildung 23 Einschätzung des Investitionsklima im Neubau	49
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022c, S. 19)</i>	
Abbildung 24 Herausforderungen für den Neubau von Mietwohnungen.....	50
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022c, S. 17)</i>	
Abbildung 25 Entwicklung der Baukosten in Berlin 2012 bis 2021	50
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 12)</i>	
Abbildung 26: BER, Leerstand nach Wohnungsbeständen (2012-2021)	51
<i>(BBU, 2023, S. 69)</i>	
Abbildung 27 Gründe für den Wohnungsleerstand, BBU	52
<i>(BBU, 2023, S. 69)</i>	
Abbildung 28 Mietwohnungsinserate und Laufzeit in Berlin 2012 bis 2022	52
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 69)</i>	
Abbildung 29 Bestandsmiete inkl. UST, 2012-2022	58
<i>(Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_24), eigene Darstellung</i>	
Abbildung 30 Entwicklung regulierte Mieten	61
<i>(Agenda Austria, 2023, S. 2)</i>	
Abbildung 31 Bestandsmiete nach Gebäudealter, Wien.....	63
<i>(Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_22), eigene Darstellung</i>	
Abbildung 32 Anteil der Haushalte mit einem Wohnkostenanteil >40% des Haushaltseinkommens, Österreich, 2022.....	65
<i>(Statistik Austria, 2023a, S. 62)</i>	
Abbildung 33 Entwicklung Miete und Betriebskosten, Wien, 2012-2022, €/m ²	68
<i>(Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_24), eigene Darstellung</i>	
Abbildung 34 Entwicklung Betriebskosten, 2012-2022, €/m ²	68
<i>(Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_24), eigene Darstellung</i>	
Abbildung 35 Preisanstieg Angebotsmiete, Bestandsmiete, Betriebskosten, 2012-2023, €/m ²	69
<i>(Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_24), (DerStandard, 2023), (Willhaben, 2023), eigene Darstellung</i>	

Abbildung 36 Wohnlagenkarte des Berliner Mietenspiegels 2023.....	71
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 77)</i>	
Abbildung 37 Mietentwicklung Berlin (2011-2022)	74
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 69, 78), (Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 12)</i>	
<i>(BBU, 2023, S. 78, 79), eigene Darstellung</i>	
Abbildung 38 prozentueller Anstieg Angebotsmiete & ortsübliche Vergleichsmiete Berlin (2011-2022).....	75
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 69, 78), eigene Darstellung</i>	
Abbildung 39 Unterschied ortsübliche Vergleichsmiete zu Angebotsmiete, €/m ² , 2021	76
<i>(Value Marktdatenbank, eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Mietspiegel der Städte München, Berlin, Hamburg und Leipzig, zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 85)</i>	
Abbildung 40 Angebotsmiete im Vergleich zu ausgewählten Indikatoren (2012-2021).....	76
<i>(Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 82)</i>	
Abbildung 41 Indizierte Angebotsmieten mehrerer deutscher Großstädte	77
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 84)</i>	
Abbildung 42: BER, Entwicklung der Angebotsmieten in Neubau & Bestand, 2012-2022 .	78
<i>(VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 68)</i>	
Abbildung 43: BER, Angebotsmieten nach Gebäudealter.....	79
<i>(VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 71)</i>	
Abbildung 44 Angebotsmiete nach Lage in Berlin.....	80
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 98)</i>	
Abbildung 45 Segmentierung der Angebotsmieten in 3 Preisstufen	81
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 71)</i>	
Abbildung 46 Angebotsmieten nach Anbietenden (2022).....	81
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 72)</i>	

Abbildung 47 Neuvertragsmieten der BBU nach Lage (2015-2022), €/m ²	82
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 69), (BBU, 2023, S. 94), (BBU, 2021, S. 86, 94), (BBU, 2019, S. 83), eigene Darstellung</i>	
Abbildung 48 Neuvertragsmieten BBU nach Gebäudealter (2021/2022)	83
<i>(BBU, 2023, S. 92)</i>	
Abbildung 49 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete (netto kalt).....	83
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 78)</i>	
Abbildung 50 Entwicklung Angebots- & Bestandsmieten in Wien & Berlin, 2012-2022	91
<i>(DerStandard, 2023), (Stadt Wien, 2023c), (Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_24), (Willhaben, 2023), (Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 78, 68f), eigene Darstellung</i>	
• <i>Kalkulation Angebotsmieten in Wien: vgl. (Tabelle 40), (Tabelle 30), (Tabelle 41)</i>	
Abbildung 51 Entwicklung VPI, DE & AT (2012-2022).....	93
<i>(Statistik Austria, 2023c), (Statistik Austria, 2023d, S. 1-4), (DeStatis, 2023a), (DeStatis, 2023b), eigene Darstellung</i>	
Abbildung 52 VPI 2015, COICOP Hauptgruppe 04 Wohnen	94
<i>(Statistik Austria, 2023c), eigene Darstellung</i>	
Abbildung 53 Anteil regulierte Mieten: Sonderauswertung des ÖVI.....	
<i>(ÖVI, 2019, S. 2)</i>	
Abbildung 54 Anteil regulierte Mieten: Baumgartner 2018	
<i>(Baumgartner, 2018) zitiert nach (Thomas et al., 2020, S. 323), (Statistik Austria, 2019)</i>	
Abbildung 55 Anteil regulierte Mieten: Heute Zeitung, 08.08.2023	
<i>(Heute Zeitung, 2023, S. 16)</i>	

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Kategoriemietzins ab 01.07.2023.....	4
<i>(§15a Abs. 4 MRG) (ÖVI, 2023), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 2 Richtwertmieten in Österreich ab 01.04.2023.....	6
<i>(Kundmachung der Bundesministerin für Justiz über die Änderung der Richtwerte, BGBl. II Nr. 81/2023, 2023)</i>	
Tabelle 3 Richtwertmieten Wien 2023, €/m ²	6
<i>(Kundmachung der Bundesministerin für Justiz über die Änderung der Richtwerte, BGBl. II Nr. 81/2023, 2023)</i>	
Tabelle 4: Hauptwohnsitzwohnungen in Wien, Stand 2022.....	15
<i>(Statistik Austria, 2023a, S. 20-23), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 5: Verteilung Hauptwohnsitzwohnungen Österreich & Wien, Stand 2022	15
<i>(Statistik Austria, 2023a, S. 20-23)</i>	
Tabelle 6 Hauptmietwohnungen nach Rechtsverhältnis, Wien (2014-2022)	16
<i>(Statistik Austria, 2015, S. 46), (Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_22), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 7 Rechtsverhältnis nach Einkommen, Österreich 2022	17
<i>(Statistik Austria, 2023b, S. Tab2_25), eigene Darstellung;</i>	
Tabelle 8 Anteil regulierte Mietwohnungen, Wien.....	18
<i>(ÖVI, 2019, S. 2) // (Statistik Austria, 2019, S. Tab 22), (Baumgartner, 2018) zitiert nach (Thomas et al., 2020, S. 323) // (Statistik Austria, 2017), (Empirica ag, 2020, S. 6) // (Statistik Austria, 2023a, S. 20-23), (Heute Zeitung, 2023, S. 16)</i>	
Tabelle 9 Wohnfläche und Zimmeranzahl nach Rechtsverhältnis, Wien 2022	19
<i>(Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_5, Tab1_6, Tab1_7), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 10 Wohnfläche und Zimmeranzahl nach Mietdauer, Wien 2022	20
<i>(Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_5, Tab1_6, Tab1_7), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 11 Ausstattung der Hauptwohnsitzwohnungen in Wien, 2022	22
<i>(Statistik Austria, 2023a, S. 29), eigene Darstellung</i>	

Tabelle 12 Überbelag in Österreich	23
<i>(Statistik Austria, 2023a, S. 32)</i>	
Tabelle 13 Befristung Mietwohnungen nach Alter der Haushaltsreferenzperson, Österreich (2022).....	24
<i>(Statistik Austria, 2023a, S. 36), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 14 Befristungsdauern, Österreich (2022)	25
<i>(Statistik Austria, 2023a, S. 35)</i>	
Tabelle 15 Fluktuationsrate nach Rechtsform, Wien (2016)	27
<i>(Empirica ag, 2020, S. 7), (Statistik Austria, 2017), (Tockner, 2017) zitiert nach (Empirica ag, 2020, S. 7)</i>	
Tabelle 16 Bestand sozialer Wohnungsbau Berlin, 2021	36
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 10, 52) (Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 3,7), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 17 Wohnungsbestand Berlin	40
<i>(Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; VALUE Marktdatenbank zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 10, 52 und Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 3), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 18 Mietwohnungen nach Eigentümer & Wohnungsbindung, Berlin 2021	40
<i>(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 52), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 19 Entwicklung Wohnungsbestand Berlin 2012, 2021	41
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 10, 52) (Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 3,7), (Investitionsbank Berlin, 2013, S. 9, 43), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 20 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur, 2012 und 2021	44
<i>(Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 5), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 21 Entwicklung Wohnraum, Einwohner und verbundene Kennzahlen, Berlin 2012, 2021	45

(Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022b, S. 11), eigene Darstellung

Tabelle 22 Haushaltsgrößen in Berlin, 2021	45
<i>(Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, zitiert nach Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 27), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 23 Anteil Hauptmietwohnungen nach Rechtsverhältnis, (2014-2022)	58
<i>(Statistik Austria, 2015, S. 46), (Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_22), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 24 Bestandsmiete nach Mietvertragsdauer, €/m ² (2014-2022)	59
<i>(Statistik Austria, 2015, S. 46), (Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_22), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 25 Hauptmietwohnungen nach Mietvertragsdauer (2014-2022)	59
<i>(Statistik Austria, 2015, S. 46), (Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_22), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 26 Befristung: durchschnittliche Bestandsmiete & Anteilsentwicklung (2014-2022)	60
<i>(Statistik Austria, 2015, S. 46), (Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_22), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 27 Spezialauswertung Preisanstieg andere Hauptmiete	62
<i>(ÖVI, 2019, S. 2), (Agenda Austria, 2023, S. 2), (Statistik Austria, 2015, S. Tab 22), (Statistik Austria, 2019, S. Tab 22), (Statistik Austria, 2023b, S. Tab 22, Tab1_24), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 28 Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen Wien & Österreich, 2022.....	64
<i>(Statistik Austria, 2023b, S. Tab2_6), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 29 Angebotsmieten Wien, 2020-2023, €/m ²	67
<i>(Stadt Wien, 2023c), (DerStandard, 2023), (Willhaben, 2023), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 30 kalkulatorische Angebotsmiete Netto-Kalt, derStandard, 2012-2022, €/m ²	67
<i>(DerStandard, 2023), (Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_24), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 31 Mietenspiegel 2023	72
<i>(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2023, S. 17)</i>	

Tabelle 32 Angebotsmieten in Neubau- und Bestandswohnungen, (2012, 2021, 2022)	78
<i>(Investitionsbank Berlin, 2022a, S. 68f), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 33: Überbelag nach Rechtsverhältnis	
<i>(Statistik Austria, 2023a, S. 32)</i>	
Tabelle 34: Haushaltsgröße und Einpersonenhaushalte nach Bundesland und Rechtsverhältnis, Österreich 2022	
<i>(Statistik Austria, 2023a, S. 25)</i>	
Tabelle 35 Anteil regulierte Mieten: Empirica	
<i>(Empirica ag, 2020, S. 6), (Statistik Austria, 2017), (Tockner, 2017) zitiert nach (Empirica ag, 2020, S. 6), (Kadi & Verlic, 2019) zitiert nach (Empirica ag, 2020, S. 6)</i>	
Tabelle 36 Spezialauswertung Preisanstieg andere Hauptmiete - Quellenverweis	
<i>(ÖVI, 2019, S. 2), (Agenda Austria, 2023, S. 2), (Statistik Austria, 2015, S. Tab 22), (Statistik Austria, 2019, S. Tab 22), (Statistik Austria, 2023b, S. Tab 22, Tab1_24), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 37 Preisspiegel DerStandard - Wohnungsmieten	
<i>(DerStandard, 2023)</i>	
Tabelle 38 Preisspiegel DerStandard – Wohnungsmiete Altbau	
<i>(DerStandard, 2023)</i>	
Tabelle 39 Preisspiegel DerStandard – Wohnungsmiete Neubau	
<i>(DerStandard, 2023)</i>	
Tabelle 40 Angebotsmiete Wien, 2020-2023, Einzeljahre	
<i>(DerStandard, 2023), (Stadt Wien, 2023c), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 41 Angebotsmiete Wien, Willhaben, 2020-2023	
<i>(Willhaben, 2023), (Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_24), eigene Darstellung</i>	
Tabelle 42 VPI 2015, Coicop Hauptgruppe 04 Wohnen, Miete, Energie inkl. Untergruppen ..	
<i>(Statistik Austria, 2023c)</i>	
Tabelle 43 Berliner Mietspiegeltabelle 2023	
<i>(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2023, S. 17)</i>	

Anhang

Anhang A: Segmentierung des Wiener Mietmarktes – zusätzliche Daten.....

Anhang B: Mietpreisentwicklung in Wien – zusätzliche Daten.....

Anhang C: Berliner Mietspiegeltabelle 2023.....

Anhang A: Segmentierung des Wiener Mietmarktes – zusätzliche Daten

Überbelag

Tabelle 33: Überbelag nach Rechtsverhältnis

Übersicht 6

Überbelag nach Bundesland und Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Merkmale	Haushalte			Personen		
	insgesamt in 1 000	Überbelag		insgesamt in 1 000	Überbelag	
		in 1 000	in %		in 1 000	in %
Insgesamt	4 067,5	154,2	3,8	8 900,8	653,4	7,3

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

(Statistik Austria, 2023a, S. 32)

Haushaltsgröße

Tabelle 34: Haushaltsgröße und Einpersonenhaushalte nach Bundesland und Rechtsverhältnis, Österreich 2022

Übersicht 4

Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil an Einpersonenhaushalten nach Bundesland und Rechtsverhältnis

Merkmale	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1 000	Durchschnittliche Haushaltsgröße (Anzahl der Personen)	Anteil der Einpersonenhaushalte in %
Insgesamt	4 067,5	2,19	38
Bundesland			
Burgenland	130,6	2,26	33
Kärnten	259,9	2,15	39
Niederösterreich	751,0	2,25	35
Oberösterreich	659,7	2,26	36
Salzburg	249,0	2,23	37
Steiermark	563,6	2,20	37
Tirol	338,7	2,23	37
Vorarlberg	174,7	2,28	35
Wien	940,2	2,04	45
Rechtsverhältnis			
Hauseigentum	1 492,6	2,64	20
Wohnungseigentum	465,9	1,96	43
Gemeindewohnung	276,1	2,08	49
Genossenschaftswohnung	681,8	1,94	48
andere Hauptmiete	759,7	1,97	48
sonstige	391,3	1,68	55

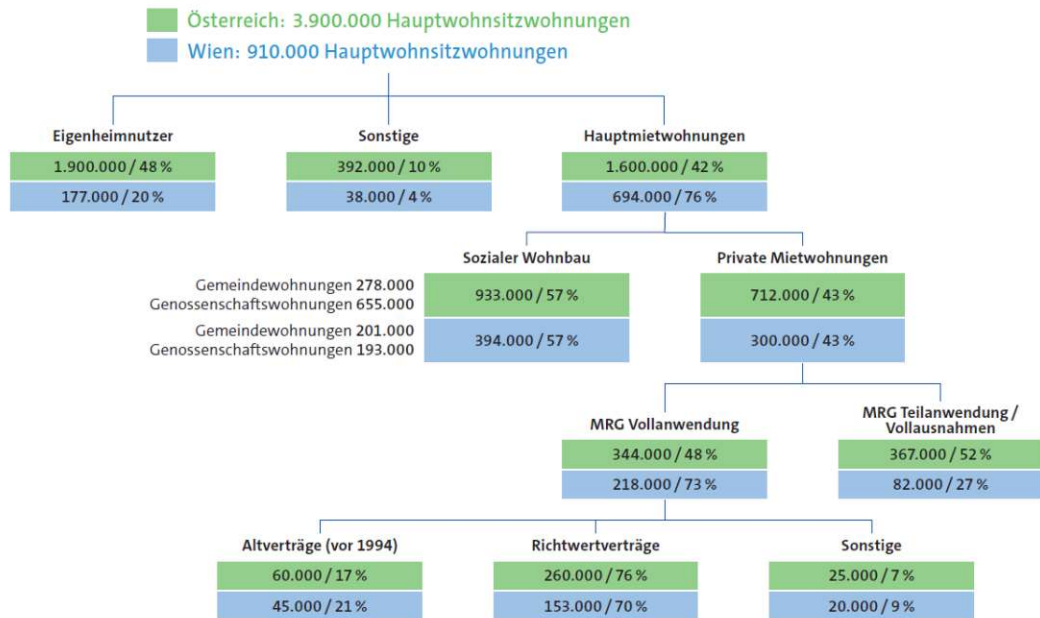
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022.

(Statistik Austria, 2023a, S. 25)

Anteil regulierte Mieten

Sonderauswertung des ÖVI

Abbildung 53 Anteil regulierte Mieten: Sonderauswertung des ÖVI



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2018, Sonderauswertung ÖVI

(ÖVI, 2019, S. 2)

Baumgartner 2018

Abbildung 54 Anteil regulierte Mieten: Baumgartner 2018

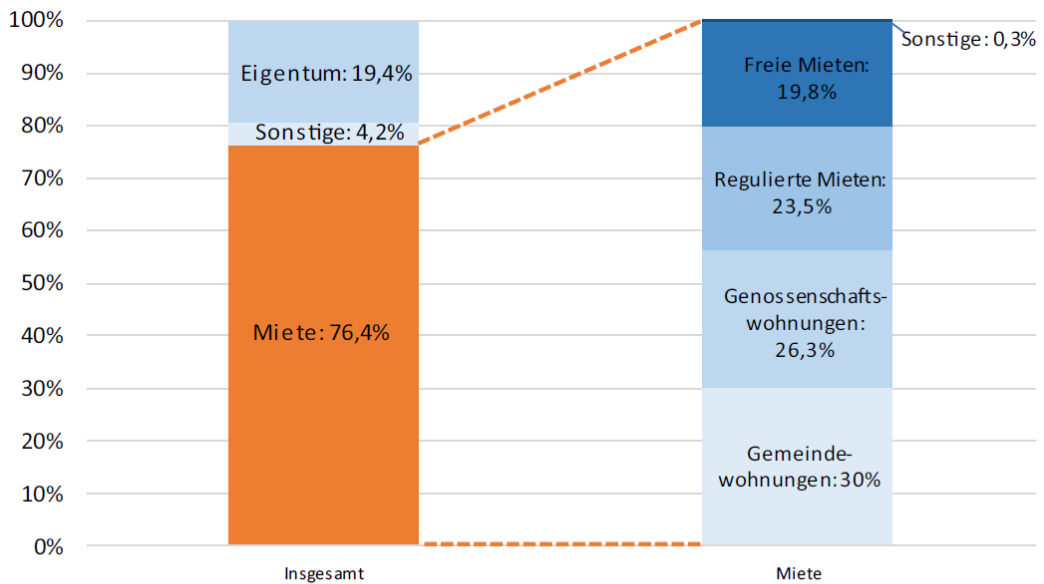


Abb. 2 Wohnrechtsverhältnisse in Wien in Prozent aller Hauptwohnsitze. (Quelle: Statistik Austria 2019; Baumgartner 2018)

(Baumgartner, 2018) zitiert nach (Thomas et al., 2020, S. 323), (Statistik Austria, 2019)

Empirica

Tabelle 35 Anteil regulierte Mieten: Empirica

Abbildung 5: Struktur des Wiener Wohnungsmarktes, 2016

Wohnungsmarktsektor	Anzahl	Anteil Wohnungsmarkt	Anteil Mietmarkt
Gemeindewohnungen	213.035	24,7%	30,8%
Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV)	178.548	20,7%	25,8%
private Mietwohnungen	299.330	34,7%	43,3%
darunter private Mietwohnungen mit MRG-Vollanwendung*	233.477	27,1%	33,8%
private Mietwohnungen mit MRG-Teilanzahlung	65.853	7,6%	9,5%
Selbstnutzerwohnungen	171.000	19,8%	-
Insgesamt	861.913	100,0%	100,0%

Anmerkung: Datenbasis ist der Mikrozensus, eine Haushaltsbefragung. Grundgesamtheit ist damit die Zahl der Haushalte und nicht die Zahl der Wohnungen

* Amtliche Angaben zur Zahl der privaten regulierten Wohnungen liegen nicht vor. Bei der Berechnung der Anteile von regulierten privaten Wohnungen wurde die Aussage von Kadi und Verlic (2019)⁹ zugrunde gelegt, dass 78 % der privaten Mietwohnungen Altbauwohnungen sind. Es könnte aber weitere regulierte Wohnungen geben. Die Angabe, dass regulierte private Mietwohnungen 34 % des Mietwohnungsmarktes ausmachen, ist daher eine Untergrenze.

Quelle: Angaben aus österreichischem Mikrozensus 2016 gemäß Tockner (2017)¹⁰ **empirica**

(Empirica ag, 2020, S. 6), (Statistik Austria, 2017), (Tockner, 2017) zitiert nach (Empirica ag, 2020, S. 6), (Kadi & Verlic, 2019) zitiert nach (Empirica ag, 2020, S. 6)

Heute Zeitung

Abbildung 55 Anteil regulierte Mieten: Heute Zeitung, 08.08.2023

16 | **BauenWohnen**
DIESE RUBRIK WIRD DURCH WERBUNG FINANZIERT

Bei Mietwohnungen: Nur 26 % mit frei vereinbartem Zins

Bei Neuvermietungen (Vertrag in den vorangegangenen zwei Jahren geschlossen) im privaten Sektor sind 74 % befristet, so die Zahlen des Mikrozensus 2022 der Statistik Austria. Bei Gemeinnützigen (GBV) gibt es nur 4 % befristete Verträge. Österreichweit unterliegt nur jede vierte Mietwohnung (26%) der freien Preisvereinbarung, bei allen anderen ist der Zins limitiert: 40 % sind GBV-Objekte (40 % der 1,7 Millionen Mieterhaushalte), 16 % Gemeindewohnungen, 15 % unterliegen einem Richtwert, 3 % einem Kategoriezins.

Im privaten Sektor werden 74 % der neuen Mietverträge befristet vergeben, bei den GBV sind es nur 4 %.



(Heute Zeitung, 2023, S. 16)

Anhang B: Mietpreisentwicklung in Wien – zusätzliche Daten

Spezialauswertung andere Hauptmiete mit Quellenverweis

Tabelle 36 Spezialauswertung Preisanstieg andere Hauptmiete - Quellenverweis

Spezialauswertung Preisanstieg	Anteil			Preisanstieg 2022 vs. 2014
	2014	2018	2022	
andere Hauptmiete				
Hauptmiete insgesamt	100%	100%	100%	32,1%
Sozialer Wohnungsbau	58%	57%	56%	
Gemeindewohnung	32%	29%	27%	28,6%
Genossenschaftswohnung	26%	28%	29%	24,3%
andere Hauptmiete	42%	43%	44%	35,5%
andere Hauptmiete reguliert		31%		~24,0%
Richtwertmiete		22%		14,0%
Kategoriemietzins		6%		24,0%
Sonstige		3%		~24,0%
freier Mietzins		12%		~65,4%

Statistik Austria Tabellenband 2014, 2018, 2022, Tabelle 22

Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_24

ÖVI 2019, S. 2

Agenda Austria, 2023 S. 2

kalkulatorische Werte = Annäherung

(ÖVI, 2019, S. 2), (Agenda Austria, 2023, S. 2), (Statistik Austria, 2015, S. Tab 22), (Statistik Austria, 2019, S. Tab 22), (Statistik Austria, 2023b, S. Tab 22, Tab1_24), eigene Darstellung

Preisspiegel DerStandard

Tabelle 37 Preisspiegel DerStandard - Wohnungsmieten

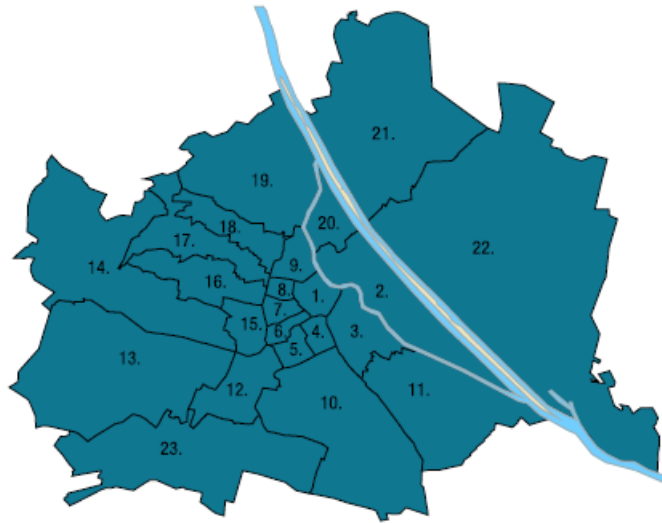
immopreise.at

Preisspiegel Wien

Wohnungen Miete

Angaben in Euro je Quadratmeter

- k.A. (keine Angabe)
- bis € 12,00
- € 12,01 - € 14,00
- € 14,01 - € 15,00
- über € 15,00



Bezirk	<50 m ²	51-80 m ²	81-129 m ²	>130 m ²	Durchschnitt/m ²	Tendenz
1., Innere Stadt	27,00	24,48	21,43	23,40	23,02	▼
2., Leopoldstadt	18,69	17,17	17,15	16,59	17,45	▼
3., Landstraße	20,17	17,37	17,01	16,84	17,67	▼
4., Wieden	20,05	18,10	17,45	19,43	18,50	▲
5., Margareten	18,75	14,62	15,62	15,93	16,61	▶
6., Mariahilf	20,91	17,56	18,02	17,45	18,73	▼
7., Neubau	20,01	16,38	17,40	18,22	17,73	▼
8., Josefstadt	19,33	20,76	17,14	17,83	18,64	▼
9., Alsergrund	18,24	17,04	16,79	18,49	17,22	▼
10., Favoriten	19,32	16,96	16,74	13,82	17,61	▲
11., Simmering	17,79	15,68	14,39	16,38	16,82	▲
12., Meidling	18,13	17,63	16,02	k.A.	17,64	▲
13., Hietzing	18,88	17,40	18,86	19,31	18,29	▶
14., Penzing	18,39	17,13	17,88	19,19	17,55	▶
15., Rudolfsheim-Fünfhaus	19,62	14,84	12,86	13,72	15,95	▼
16., Ottakring	19,18	15,44	14,36	14,36	16,74	▲
17., Hernals	17,02	15,55	14,37	16,19	15,75	▼
18., Währing	19,52	18,64	19,32	16,66	18,72	▲
19., Döbling	20,86	17,07	17,98	19,17	18,00	▶
20., Brigittenau	18,99	16,81	15,12	k.A.	17,87	▼
21., Floridsdorf	17,91	15,93	15,63	k.A.	16,93	▲
22., Donaustadt	18,90	17,50	16,47	21,04	18,57	▲
23., Liesing	17,53	17,05	16,29	k.A.	16,99	▲

Gesamtanzahl der Objekte: 5545 Datenbasis: Oktober 2023

Basis der Berechnungen sind die Angebotspreise jener Objekte, die im Betrachtungszeitraum auf derStandard.at/Immobilien inseriert wurden. Von tatsächlich erzielten Marktpreisen können die Daten deshalb abweichen. „Tendenz“ spiegelt den Vorjahresvergleich wider. Jeder Preis errechnet sich aus allen, mindestens aber vier Objekten in der jeweiligen Kategorie und stellt einen Durchschnittspreis, bereinigt um statistische Ausreißer, dar. Verkaufspreise sind Bruttopreise, Mietpreise verstehen sich inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer. Datenquellenfehler und Irrtümer vorbehalten.

Powered by

DERSTANDARD



(DerStandard, 2023)

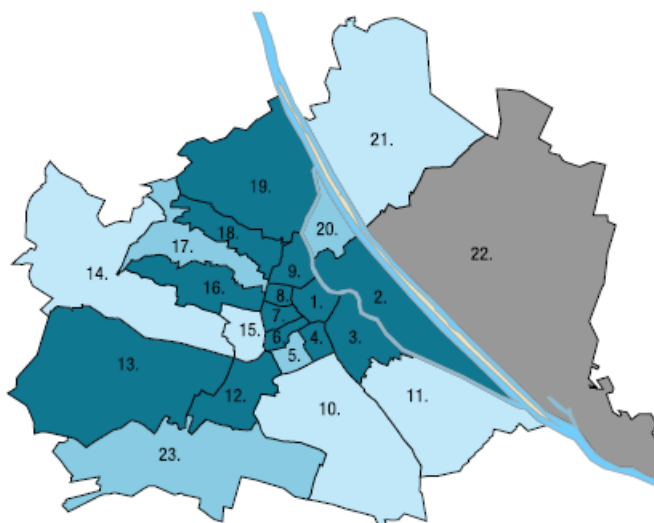
Tabelle 38 Preisspiegel DerStandard – Wohnungsmiete Altbau

immopreise.at

**Preisspiegel Wien
Wohnungen Altbau Miete**

Angaben in Euro je Quadratmeter

- k.A. (keine Angabe)
- bis € 12,00
- € 12,01 - € 14,00
- € 14,01 - € 15,00
- über € 15,00



Bezirk	<80 m ²	81-129 m ²	>130 m ²	Durchschnitt/m ²
1., Innere Stadt	23,55	20,64	23,25	22,24
2., Leopoldstadt	17,04	17,98	18,09	17,47
3., Landstraße	17,46	16,64	17,10	16,64
4., Wieden	17,13	15,67	18,06	16,87
5., Margareten	13,45	16,97	k.A.	14,94
6., Mariahilf	17,14	15,75	18,96	17,06
7., Neubau	16,64	17,24	18,16	17,05
8., Josefstadt	20,53	15,07	17,45	18,11
9., Alsergrund	16,15	16,99	18,00	16,61
10., Favoriten	13,20	13,87	13,82	13,50
11., Simmering	12,83	k.A.	16,38	13,50
12., Meidling	14,67	15,55	k.A.	15,08
13., Hietzing	16,35	k.A.	k.A.	17,75
14., Penzing	13,17	k.A.	k.A.	12,92
15., Rudolfsheim-Fünfhaus	13,58	12,76	14,03	13,33
16., Ottakring	36,88	13,28	15,89	26,44
17., Hernalss	14,27	13,39	k.A.	14,06
18., Währing	15,50	14,76	14,97	15,14
19., Döbling	14,58	16,59	16,51	15,44
20., Brigittenau	14,16	14,28	k.A.	14,14
21., Floridsdorf	12,55	k.A.	k.A.	12,31
22., Donaustadt	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
23., Liesing	15,03	k.A.	k.A.	14,89

Gesamtanzahl der Objekte: 811 Datenbasis: Oktober 2023

Basis der Berechnungen sind die Angebotspreise jener Objekte, die im Betrachtungszeitraum auf derStandard.at/Immobilien inseriert wurden. Von tatsächlich erzielten Marktpreisen können die Daten deshalb abweichen. „Tendenz“ spiegelt den Vorjahresvergleich wider. Jeder Preis errechnet sich aus allen, mindestens aber vier Objekten in der jeweiligen Kategorie und stellt einen Durchschnittspreis, bereinigt um statistische Ausreißer, dar. Verkaufspreise sind Bruttopreise, Mietpreise verstehen sich inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer. Datenquellenfehler und Irrtümer vorbehalten.

Powered by

DERSTANDARD



(DerStandard, 2023)

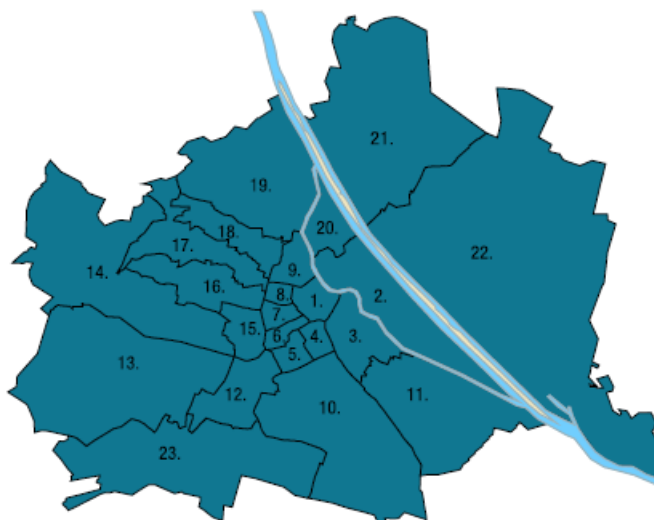
Tabelle 39 Preisspiegel DerStandard – Wohnungsmiete Neubau

immopreise.at

Preisspiegel Wien Wohnungen Neubau Miete

Angaben in Euro je Quadratmeter

- k.A. (keine Angabe)
- bis € 12,00
- € 12,01 - € 14,00
- € 14,01 - € 15,00
- über € 15,00



Bezirk	<80 m ²	81-129 m ²	>130 m ²	Durchschnitt/m ²
1., Innere Stadt	29,69	24,28	22,55	26,27
2., Leopoldstadt	20,94	17,03	k.A.	20,01
3., Landstraße	19,75	17,32	k.A.	19,18
4., Wieden	20,95	18,32	k.A.	19,75
5., Margareten	19,40	19,13	k.A.	19,31
6., Mariahilf	20,50	22,87	k.A.	20,79
7., Neubau	19,85	18,44	k.A.	19,36
8., Josefstadt	24,28	k.A.	k.A.	25,01
9., Alsergrund	18,79	17,08	k.A.	18,56
10., Favoriten	18,10	18,72	k.A.	18,15
11., Simmering	17,50	15,45	k.A.	17,43
12., Meidling	17,69	15,21	k.A.	17,37
13., Hietzing	17,82	18,56	16,70	18,01
14., Penzing	19,14	18,34	k.A.	18,91
15., Rudolfshiem-Fünfhaus	18,26	k.A.	k.A.	18,01
16., Ottakring	17,54	14,56	k.A.	16,86
17., Hernals	16,98	16,63	16,19	16,85
18., Währing	20,48	21,65	k.A.	20,58
19., Döbling	18,47	18,45	19,39	18,56
20., Brigittenau	18,19	k.A.	k.A.	17,90
21., Floridsdorf	17,09	16,77	k.A.	17,07
22., Donaustadt	19,11	16,29	k.A.	18,99
23., Liesing	17,42	14,49	k.A.	17,28

Gesamtanzahl der Objekte: 2660

Datenbasis: Oktober 2023

Basis der Berechnungen sind die Angebotspreise jener Objekte, die im Betrachtungszeitraum auf derStandard.at/Immobilien inseriert wurden. Von tatsächlich erzielten Marktpreisen können die Daten deshalb abweichen. „Tendenz“ spiegelt den Vorjahresvergleich wider. Jeder Preis errechnet sich aus allen, mindestens aber vier Objekten in der jeweiligen Kategorie und stellt einen Durchschnittspreis, bereinigt um statistische Ausreißer, dar. Verkaufspreise sind Bruttupreise, Mietpreise verstehen sich inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer. Datenquellenfehler und Irrtümer vorbehalten.

Powered by

DERSTANDARD



(DerStandard, 2023)

Angebotsmieten Wien

Tabelle 40 Angebotsmiete Wien, 2020-2023, Einzeljahre

Angebotsmieten Wien, 2020-2023, €/m ² Wohnungszahl je Bezirk		derStandard																			Willhaben					
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023 vs. 2023	2023/10	2023/10	2023/10	2023/10	2023/10	2023/10	2020	2021	2022	Δ vs. 2020		
Gemeindebezirk	Insgesamt	#	%	€/m ²	/10	€/m ²	/10	€/m ²	/10	€/m ²	/10	€/m ²	/10	€/m ²	/10	€/m ²	/10	€/m ²	/10	€/m ²	Altbau	Neubau	€/m ²	€/m ²	€/m ²	%
Wien	958 521	100%		13,2	13,7	13,8	14,0	14,2	14,7	15,0	15,1	15,6	15,9	17,0	17,5	17,5	33%	15,8	18,5	14,1	14,3	15,0	15,0	6,9%		
1. Innere Stadt	8 723	1%		19,72	19,38	19,44	19,09	19,49	19,63	21,00	20,02	20,51	19,95	24,10	23,0	23,0	17%	22,24	26,3	19,3	19,8	20,9	15,8	15,0	8,3%	
2. Leopoldsdorf	53 388	6%		14,13	14,93	14,57	14,66	15,03	15,96	15,83	16,40	15,51	15,60	17,5	17,5	17,5	23%	17,47	20,0	14,1	14,5	16,7	14,6	14,1	18,4%	
3. Landstraße	49 708	5%		14,56	15,49	14,51	14,67	16,07	16,00	16,00	16,03	17,45	16,69	18,84	17,7	17,7	21%	16,64	19,2	15,3	15,4	16,0	15,3	15,4	4,6%	
4. Wieden	17 316	2%		15,17	14,69	14,74	14,94	16,29	15,59	15,75	16,05	15,77	16,07	16,49	18,5	18,5	22%	16,87	19,8	15,1	15,1	15,3	15,1	15,1	1,3%	
5. Margareten	29 121	3%		14,83	13,59	14,84	14,34	14,31	15,83	15,47	15,64	15,25	15,67	15,07	16,6	16,6	12%	14,94	19,3	13,8	13,8	14,6	13,8	13,8	5,8%	
6. Mariahilf	16 953	2%		14,23	15,07	14,27	15,42	15,17	16,85	16,23	15,73	16,07	17,00	16,58	18,7	18,7	32%	17,06	20,8	14,8	15,1	15,9	14,8	15,1	7,4%	
7. Neubau	17 707	2%		14,18	15,64	14,68	14,82	14,74	15,52	15,71	15,41	16,91	16,39	17,44	17,7	17,7	25%	17,05	19,4	15,0	15,0	15,8	15,0	15,0	5,3%	
8. Josefstadt	13 051	1%		14,43	15,47	14,60	14,76	14,92	15,08	14,35	15,91	15,99	15,48	17,58	18,6	18,6	29%	18,11	25,0	14,5	14,5	15,4	14,5	14,5	6,2%	
9. Alsergrund	22 954	2%		14,16	15,40	14,59	14,60	14,62	14,42	15,95	16,50	16,57	16,78	20,05	17,2	17,2	22%	16,61	18,6	14,7	14,8	15,3	14,7	14,8	4,1%	
10. Favoriten	99 517	10%		11,85	11,56	13,23	13,10	12,67	13,89	14,12	15,15	15,50	16,44	16,29	17,6	17,6	49%	13,5	18,2	13,9	14,1	14,9	13,9	14,1	7,2%	
11. Simmering	48 920	5%		10,28	11,47	11,95	12,25	12,23	12,44	13,83	13,77	13,19	16,69	16,95	16,8	16,8	64%	13,5	17,4	12,6	14,0	14,6	12,6	14,0	15,9%	
12. Meidling	48 719	5%		12,73	13,74	13,65	12,80	14,54	14,29	14,25	13,65	15,37	15,61	15,20	17,6	17,6	39%	15,08	17,4	13,2	13,8	14,1	13,2	13,8	6,8%	
13. Hietzing	27 144	3%		14,29	14,38	14,14	14,49	14,66	14,49	15,49	14,74	15,09	15,26	15,38	18,3	18,3	28%	17,75	18,0	14,3	14,3	15,1	14,3	14,3	5,6%	
14. Penzing	46 971	5%		12,24	12,51	12,68	12,63	13,00	13,53	13,58	13,97	15,95	15,01	16,94	17,6	17,6	43%	12,92	18,9	13,6	13,7	14,0	13,6	13,7	2,9%	
15. Rudolfsheim-F.	39 449	4%		12,07	12,19	12,66	12,90	12,70	13,38	13,72	14,10	15,42	14,91	16,15	16,0	16,0	32%	13,33	18,0	13,2	13,5	13,9	13,2	13,5	5,3%	
16. Ottakring	51 591	5%		12,39	13,33	12,63	13,26	13,24	14,63	14,79	14,06	15,60	15,05	15,44	16,7	16,7	35%	26,4	16,9	13,6	13,5	13,8	13,6	13,5	1,5%	
17. Hernals	28 349	3%		11,85	12,80	12,50	12,66	13,28	13,94	14,02	14,53	14,29	14,06	15,95	15,8	15,8	33%	14,1	16,9	13,0	13,2	13,8	13,0	13,2	6,2%	
18. Währing	26 640	3%		14,53	14,92	15,12	14,50	14,28	15,29	15,41	15,69	16,66	15,46	15,81	18,7	18,7	29%	15,1	20,6	14,3	14,2	14,6	14,3	14,2	2,1%	
19. Döbling	37 866	4%		15,44	16,08	15,71	15,79	15,40	15,87	16,92	16,67	16,06	16,64	17,68	18,0	18,0	17%	15,4	18,6	15,3	15,2	15,6	15,3	15,2	2,0%	
20. Brigittenau	42 859	4%		11,89	12,47	13,21	13,11	13,23	13,45	14,62	14,90	13,84	14,29	19,02	17,9	17,9	50%	14,1	17,9	13,5	13,2	13,2	13,5	13,2	11,9%	
21. Floridsdorf	84 213	9%		12,12	12,65	13,15	13,64	13,47	13,84	14,10	14,86	14,55	15,81	15,72	16,9	16,9	40%	12,3	17,1	13,6	14,1	14,6	13,6	14,1	7,4%	
22. Donaustadt	93 511	10%		15,31	16,13	15,54	16,46	16,39	16,04	17,01	15,65	16,47	17,03	16,72	18,6	18,6	21%	k.A.	19,0	15,1	15,4	16,0	15,1	15,4	6,0%	
23. Liesing	53 851	6%		12,59	12,89	13,27	13,69	13,68	14,18	14,29	14,92	15,92	15,45	16,45	17,0	17,0	35%	14,9	17,3	13,6	14,2	14,6	13,6	14,2	7,4%	

(DerStandard, 2023), (Stadt Wien, 2023c), eigene Darstellung

Tabelle 41 Angebotsmiete Wien, Willhaben, 2020-2023

Angebotsmiete Netto-Kalt, €/m ² Willhaben	2020	2021	2022	2023
Angebotsmiete Brutto	14,1	14,3	15,0	17,5
- UST 10%	-1,3	-1,3	-1,4	-1,6
Angebotsmiete Netto	12,8	13,0	13,7	15,9
- kalk. BK	-2,3	-2,4	-2,5	-2,7*
kalk. Angebotsmiete excl. BK	10,5	10,6	11,2	13,2

*BK 2023: es wurde ein Anstieg von 10% vs. 2022 angenommen, da noch keine Daten vorliegen

(Willhaben, 2023), (Statistik Austria, 2023b, S. Tab1_24), eigene Darstellung

Verbraucherpreisindex Hauptgruppe Wohnen, Miete, Energie

Tabelle 42 VPI 2015, Coicop Hauptgruppe 04 Wohnen, Miete, Energie inkl. Untergruppen



02-Verbraucherpreisindex 2015 (Q)

Zeitraum der Erhebung nach Messzahl Berichtsmonat / Jahresdurchschnitt und Coicop 3-Steller

Zählt: Messzahl Berichtsmonat / Jahresdurchschnitt

Messzahl Berichtsmonat /	Messzahl Berichtsmonat / Jahresdurchschnitt				
	04.1 Wohnung - Mieten	04.2 Wohnung - Eigentum	04.3 Wohnung - Instandhaltung	04.4 Wohnung/Eigentum	04.5 Aufwand für Energie
Zeitraum der Erhebung					
Jahresdurchschnitt 2016	103,1	95,5	100,9	101,8	98,2
Jahresdurchschnitt 2017	107,4	94,2	102,8	103,1	97,4
Jahresdurchschnitt 2018	111,4	95,1	104,5	104,3	100,0
Jahresdurchschnitt 2019	114,7	92,5	107,7	106,9	102,6
Jahresdurchschnitt 2020	119,4	-	110,9	108,6	102,4
Jahresdurchschnitt 2021	121,7	-	115,8	109,1	110,3
Jahresdurchschnitt 2022	122,8	-	131,1	113,5	150,8
2022 vs. 2015	23%		31%	14%	51%

(Statistik Austria, 2023c)

Anhang C: Berliner Mietspiegeltabelle 2023

Tabelle 43 Berliner Mietspiegeltabelle 2023

9. Berliner Mietspiegeltabelle 2023

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2022) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

Bezugsfertig	Altbau			Neubau					
	Ausstattung	bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West ^a	1973 - 1990 Ost ^a	1991 - 2002	2003 - 2017
		mit Sammelheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (WC)	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC
Wohnfläche	Wohnlage	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8
bis unter 40 m ²	einfach A	8,42 5,86 - 13,82	8,32 6,40 - 9,25	6,85 5,90 - 9,62	7,24 6,39 - 9,41	8,06 7,92 - 9,43	7,61 7,30 - 8,50		
	mittel B	8,98 7,16 - 13,04	8,16 6,86 - 9,11	7,30 6,02 - 9,64	7,00 6,27 - 8,78	8,24 5,68 - 8,70	7,39 6,87 - 7,70		
	gut C	12,19 6,97 - 15,17	7,99 6,86 - 10,10	7,96 6,78 - 9,92	9,49 8,68 - 10,39	8,85 7,96 - 10,75	7,60 7,14 - 9,31		
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach D	7,19 5,61 - 10,59	6,82 5,78 - 8,73	6,40 5,73 - 8,53	6,26 5,39 - 7,47	7,95 6,61 - 9,22	6,41 6,09 - 6,98	8,91 8,21 - 10,87	12,37 10,34 - 16,11
	mittel E	7,92 5,77 - 10,92	7,18 6,00 - 8,27	6,51 5,74 - 8,14	6,38 5,79 - 7,40	8,24 6,78 - 9,35	6,35 5,75 - 7,14	8,72 7,92 - 9,77	10,50 7,76 - 13,32
	gut F	8,57 6,39 - 11,69	7,36 6,41 - 9,74	6,95 6,02 - 8,37	7,60 5,64 - 10,66	8,97 7,86 - 9,82	6,41 6,21 - 7,42	10,39 8,67 - 11,85	10,53 8,26 - 12,76
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach G	6,75 5,14 - 10,66	6,25 5,40 - 7,75	5,94 5,14 - 7,25	5,81 5,21 - 6,48	7,75 6,48 - 9,59	5,62 5,31 - 6,10	8,22 6,64 - 9,15	13,73 9,04 - 15,80
	mittel H	7,21 5,15 - 10,66	6,65 5,43 - 7,80	6,40 5,63 - 7,55	6,08 5,42 - 6,82	8,53 6,07 - 9,71	5,62 4,90 - 6,13	8,42 7,17 - 9,62	10,75 9,50 - 13,00
	gut I	7,98 5,99 - 11,64	7,57 6,30 - 9,75	6,97 5,86 - 8,92	7,08 5,54 - 8,85	8,86 7,04 - 10,49	5,93 5,45 - 6,70	9,69 7,94 - 11,74	10,89 9,42 - 13,59
90 m ² und mehr	einfach J	6,64 5,10 - 9,74	6,53 5,48 - 7,63		5,83 5,21 - 6,45	7,66 6,21 - 8,82	5,58 5,09 - 5,84	8,48 7,07 - 9,93	12,73 9,07 - 14,67
	mittel K	7,21 5,20 - 10,45	6,41 5,44 - 9,06	7,21 5,99 - 12,16	5,75 5,40 - 6,55	8,14 6,37 - 9,23	5,60 4,91 - 5,92	8,73 7,68 - 10,16	10,74 9,38 - 13,56
	gut L	7,81 5,84 - 11,17	7,13 6,06 - 9,52	8,77 7,13 - 9,91	8,84 8,03 - 9,48	9,59 7,53 - 12,72	5,67 5,42 - 6,32	10,45 8,71 - 12,47	12,26 9,95 - 14,59

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (WC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 2,34 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918 bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (WC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,51 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (WC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,45 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (WC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,55 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3.

^a Die Zuordnung West-Stocks basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerten). In den Tabellenfeldern werden der jeweilige Mittelwert (Median) sowie die 3/4-Spanne dargestellt.

(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2023, S. 17)