



Universität Hamburg
DER FORSCHUNG | DER LEHRE | DER BILDUNG

Florian Baumgartinger

Der Mietwohnungsmarkt in Wien und Hamburg – eine Untersuchung entlang des sozialen Wohnungsbaus

ZÖSS
ZENTRUM FÜR ÖKONOMISCHE
UND SOZIOLOGISCHE STUDIEN

ExMa-Papers
ISSN 1868-5005/62
Discussion Papers
Hamburg 2025

Der Mietwohnungsmarkt in Wien und Hamburg – eine Untersuchung entlang des sozialen Wohnungsbaus

Florian Baumgartinger

ExMa-Papers

ISSN 1868-5005/62

Zentrum für Ökonomische und Soziologische Studien

Universität Hamburg

Oktober 2025

Impressum:

Die hier aufgeführten ExMA-Papers (Exemplarische Master-Arbeiten) setzen sich (vornehmlich) aus ausgewählten Lernwerkstatt-, Master-, Bachelor- oder Seminararbeiten von Studierenden des Masterstudiengangs ‚Arbeit, Wirtschaft, Gesellschaft – Ökonomische und Soziologische Studien‘ und des Bachelorstudiengangs Sozialökonomie zusammen, die aufgrund ihrer exemplarischen Interdisziplinarität oder Qualität als Vorbild für andere Arbeiten gelten können und deshalb publikationswürdig sind.

Herausgeber/Redaktion:

Zentrum für Ökonomische und Soziologische Studien (ZÖSS)

rouven.reinke@uni-hamburg.de

Universität Hamburg

Fakultät für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften

Fachbereich Sozialökonomie

Welckerstr. 8

20354 Hamburg

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	II
Tabellenverzeichnis	III
1. Problemstellung	1
2. Forschungsfrage & Hypothesen	3
3. Aufbau & methodische Vorgehensweise	4
4. Die Mietwohnungsmärkte	5
5. Einflussfaktoren auf Mietpreise	6
6. Verfügbare Daten	7
6.1 Operationalisierung der Mieten	9
6.2 Konzeptualisierung sozialer Wohnungsbau	12
7. Wien	14
7.1 Die Struktur des Mietwohnungsmarkts	14
7.2 Sozialer Wohnungsbau in Wien	17
7.3 Der regionale Sozialwohnungsbestand.....	19
7.4 Die Verteilung der Mieten.....	23
7.5 Erklärende Variablen für die unregulierten Mieten.....	27
7.6 Zwischenfazit.....	29
8. Hamburg	31
8.1 Die Struktur des Mietwohnungsmarkts	31
8.2 Wohnungspolitik	34
8.3 Sozialer Wohnungsbau in Hamburg.....	35
8.4 Der regionale Sozialwohnungsbestand.....	37
8.5 Die Verteilung der Mieten.....	40
8.6 Zwischenfazit.....	45
9. Conclusio.....	46
10. Ausblick.....	50
Literaturverzeichnis	51
Publikationen	51
Websites/ Statistiken	52
Anhang	57

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Balkendiagramm Mieten im Städtevergleich	2
Abbildung 2: Eigentumsgruppen als Anteile an allen Wohnungen in Wien.....	14
Abbildung 3: Verteilung Gemeindebauwohnungen in Wien	21
Abbildung 4: Verteilung Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen in Wien	21
Abbildung 5: Quantil-Verteilung der Bestandsmieten in Wien	24
Abbildung 6: Durchschnittsmiete nach Eigentumsform in Wien.....	24
Abbildung 7: Boxplot-Diagramm Bestandsmieten & Neuvertragsmieten Wien	25
Abbildung 8: Regionale Verteilung der unregulierten Mieten in Wien	26
Abbildung 9: Sozialwohnungsbestand nach Eigentümergruppe in Hamburg.....	36
Abbildung 10: Entwicklung des Sozialwohnungsbestands 2011-2022 in Hamburg	37
Abbildung 11: Regionale Verteilung der Sozialwohnungen in Hamburg.....	39
Abbildung 12: Nettokaltmiete pro m ² (Ø) nach Eigentumsform in Hamburg	41
Abbildung 13: Verteilung der Mieten auf Gitterdatenbasis in Hamburg	43
Abbildung 14: Boxplot der Bestandsmieten und Neubaumieten in Hamburg	44
Abbildung 15: Zusammenhang Sozialwohnungsanteil und Nettokaltmieten	45
Abbildung 16 und 17: Bezirks- und Stadtteilnamen Wien und Hamburg.....	59

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verhältnis Miete & Eigentum in Wien und Hamburg	5
Tabelle 2: Zentrale Daten für Wien und Hamburg.....	7
Tabelle 3: Wohnungsmarktstruktur Wien	15
Tabelle 4: Top 10 Zählbezirke nach Gemeindebau-Anteil	22
Tabelle 5: Top 10 Zählbezirke nach GBV-Anteil	22
Tabelle 6: Beschreibung der zentralen Variablen.....	27
Tabelle 7: Regressionsoutput Wien.....	28
Tabelle 8: Eigentumsstruktur nach Gebäudebestand Hamburg	32
Tabelle 9: Deskriptive Statistik Sozialwohnungen.....	38
Tabelle 10: Stadtteile nach Anteil der Sozialwohnungen mit Bindungsauslauf 2028	40
Tabelle 11: Quantil-Verteilung der Durchschnittswerte der Nettokaltmieten in €/m ² in den 103 Hamburger Stadtteilen	42
Tabelle 12: Mietenspreizung in Hamburg (100m x 100m - Gitterzelledaten)	42
Tabelle 13: Sozialer Wohnungsbau im Vergleich zwischen Wien und Hamburg	48
Tabelle 14: Entwicklung der Eigentumsstruktur in Hamburg 1987, 2011 und 2022.....	57
Tabelle 15: Haushalte in den Bezirken Hamburgs am 15.05.2022 nach Eigentumsform des Gebäudes und Miete pro m ²	58

1. Problemstellung

Ökonomische Studien zeigen, dass öffentlich geförderter Wohnungsbau eine kosten- bzw. preisdämpfende Wirkung auf die Wohnkosten privater Haushalte hat (Klien/Streicher 2021, 37; Klien et al. 2023, 4). Investitionen in den sozialen Wohnungsbau unterstützen einerseits einkommensschwache Haushalte und erweitern andererseits das Wohnungsangebot, wodurch der Druck auf die Mietpreise verringert wird. International ist jedoch in den letzten Jahren eine abnehmende Bedeutung von sozialem Wohnungsbau zu beobachten (OECD 2021, 9).

Wien bildet hier eine Ausnahme. Die Bereitstellung von sozialem Wohnungsbau blieb über die Jahre hinweg stabil, wenngleich es Probleme mit stark steigenden Mieten am unregulierten privaten Mietmarkt gibt (Kadi/Lilius 2022, 1626). Mit rund 43 % Anteil am gesamten Wohnungsbestand (Hauptwohnsitze) ist Wien in Europa führend in Bezug auf öffentlich geförderten und kommunalen Wohnungsbau (Baron et al. 2021, 102). Rund 60 % der Mieter:innen leben in Wien derzeit im Gemeindebau oder in Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) (Kluge/Kucsera/Hanno 2024, 6). Außerdem gilt in Altbauten, die vor 1945 errichtet wurden, das Mietrechtsgesetz im Vollen Anwendungsbereich, welches Mietpreise reguliert. Die Regulierung findet überwiegend in Form von Richtwert- oder Kategoriemieten statt. Aufgrund von Liberalisierungsreformen spiegelt dieses regulierte Teilsegment jedoch seit den 1980er Jahren zunehmend die freien Marktentwicklungen wider (Banabak 2023a, 20; Kadi/Verlič 2019, 40).

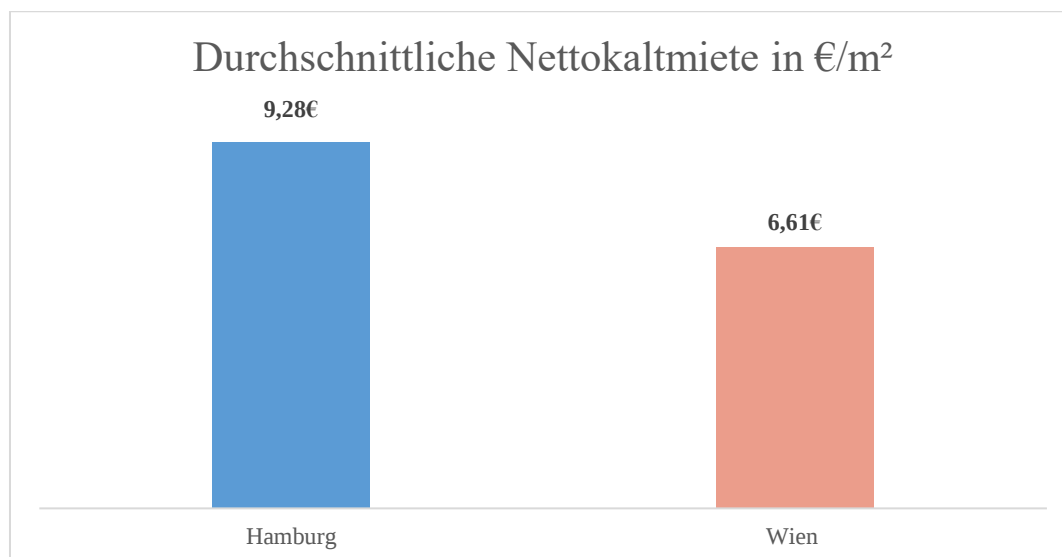
Im internationalen Vergleich hat Wien somit hohe Präsenz an bezahlbarem Wohnraum und wird grundsätzlich durch ein System von regulierten Mietsegment ergänzt, indem jedoch die Mieten, wie auch im unregulierten Segment, in den letzten Jahren stark anstiegen (Kadi 2015, 256). Für einen Vergleich der Wohnkosten bietet sich Hamburg an, da die Einwohner:innenzahl fast gleich groß ist (Statistik Austria 2024a; Statistik Nord 2024a) und Hamburg, wie Wien, eine eher hohe Mietquote im Städtevergleich hat. Wien hat gerundet 82 % Mietanteil am Gesamtwohnungsmarkt. In Hamburg beträgt dieser Wert etwa 70 %. In London und Paris betragen die Mietquoten circa 47 % bzw. 54 % (Baron et al. 2021, 77). Untersuchungen zeigen, dass in Hamburg im Median 760 € Wohnkosten für Miethaushalte aufgewendet werden. In Wien fallen pro Monat weit weniger Wohnkosten an. Sie belaufen sich auf 598 €. Damit weist Hamburg 127 % der Wohnkosten von Wien auf (ebd., 85).

In Deutschland erfolgt seit der Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den 1990er Jahren die Wohnraumversorgung überwiegend über den freien Markt (Grubbauer/Metzger 2023, 16). Der Bestand an öffentlich gefördertem Wohnbau, der mit bestimmten Mietpreis- und

Einkommensgrenzen einhergeht (Mietpreis- und Belegungsbindung), wird in Hamburg zeitlich befristet zur Verfügung gestellt und schrumpft jährlich (Bahls 2023, 257; Baron et al. 2021, 32). Der Wohnungsmarkt von Hamburg hat aktuell einen Anteil von rund 8 % an Sozialwohnungen (Statistik Nord 2024b). Der Anteil der Wohnungen in Besitz von Wohnbaugenossenschaften beträgt 15% aller Wohnungen (Statistik Nord 2024d). In dem Anteil sind auch Sozialwohnungen inkludiert, da die Eigentumsstruktur von Sozialwohnungen divers ist (FHH 2024b, 37). Für einen Überblick der Eigentumsstruktur siehe >>Abbildung 9: Sozialwohnungsbestand nach Eigentümergruppe in Hamburg. Hamburgs Wohnungsmarkt gilt als angespannt. Der Mietenspiegel der Bestandsmieten in Hamburg verzeichnete seit dem Jahr 2009 einen größeren Anstieg als der Verbraucherpreisindex. Auch die Angebotsmieten steigen seither stärker und das auf einem höheren Niveau. Dabei handelt es sich um Mietpreise, die beispielsweise in Immobilieninseraten veranschlagt werden. Sie liegen im Jahr 2021 laut Mietenspiegel bei durchschnittlich 13,40€/m². Im Vergleich dazu betrugen die durchschnittlichen Gesamtmieten laut Mietenspiegel im selben Jahr 9,29 Euro/m² (Grubbauer/Metzger 2023, 21).

Wie unterscheiden sich nun die Mieten zwischen den Städten? Die in der Masterarbeit verwendeten Daten für 2022 aus dem österreichischen Mikrozensus (Statistik Austria 2024b) sowie aus der deutschen amtlichen Statistik (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024) verdeutlichen, dass die Differenz in den durchschnittlichen Nettokaltmieten zwischen Wien und Hamburg 2.67 € pro m² beträgt.

Abbildung 1: Balkendiagramm Mieten im Städtevergleich



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024) & Statistik Austria (2024b), eigene Darstellung.

Dieser direkte Vergleich der Bestandsmieten in Form von Nettokaltmieten zwischen Hamburg und Wien birgt einen kleinen konzeptionellen Unterschied, der im Kapitel 6.1 Operationalisierung der Mieten näher dargelegt wird.

2. Forschungsfrage & Hypothesen

Auswertungen von Haushaltsbefragungen zeigen, dass Wien im internationalen Städtevergleich hinsichtlich der Wohnkosten günstiger ist (Baron et al. 2021, 85). Das durchschnittliche Mietniveau (nettokalt) von Wien ist zudem deutlich geringer als jenes von Hamburg. Mehrere Studien deuten darauf hin, dass der soziale Wohnungsmarkt in Wien im internationalen Vergleich als Vorbild gilt. Dies wird auf die hohen Bestände an kommunalem und gemeinnützigem Wohnungsbau und folglich dem breiten Angebot an günstigem Wohnraum für große Teile der Bevölkerung zurückgeführt. Gleichzeitig wird auch betont, dass vor allem der private Mietmarkt in den letzten Jahren eine starke Preiszunahme verzeichnet (Kadi 2024, 219; Kadi 2015, 256). Die Befunde führen zu folgender Forschungsfrage: Welche Rolle spielt der soziale Wohnungsbau bei der Analyse der durchschnittlichen Nettokaltmieten von Wien und Hamburg?

- (i) Die erste Hypothese der vorliegenden Masterarbeit lautet, dass ein höheres Angebot an sozialem Wohnungsbau mit einem niedrigeren Niveau der durchschnittlichen Bestandsmieten am Mietwohnungsmarkt einhergeht. Vergleicht man Hamburg und Wien, so könnte der höhere Anteil an Sozialwohnungen (mittels öffentlicher Förderungen errichtet und an kostendeckende Mietpreise gekoppelt) als ein maßgeblicher Erklärungsfaktor für die durchschnittlich niedrigeren Bestandsmieten von Wien gegenüber Hamburg betrachtet werden.
- (ii) Die zweite Hypothese der Masterarbeit besagt, dass der soziale Wohnungsbau über den Marktmechanismus eine preisdämpfende Wirkung auf die Mieten des unregulierten Mietmarkts erzielt. Es kann ökonometrisch nachgewiesen werden, dass gemeinnützige Bauvereinigungen einen preisdämpfenden Effekt auf unregulierte Mieten in Österreich haben (Klien et al. 2023, 4). Auch für Wien können diese Ergebnisse bestätigt werden (Banabak 2023b, 40). Damit der soziale Wohnungsbau über den Marktmechanismus mit dem privaten Mietwohnungsmarkt im Wettbewerb stehen kann und dadurch einen preisdämpfenden Effekt auf diesen ausübt, sind gewisse Bedingungen notwendig. Neben einem hohen Sozialwohnungsbestand sollten niedrige Eintrittsbarrieren gelten sowie eine möglichst große Varianz in der regionalen Verteilung und Wohnraumqualität herrschen, damit das Nachfragepotential an Sozialwohnungen möglichst groß ist (Banabak 2023a, 10).

3. Aufbau & methodische Vorgehensweise

Die Analyse bezieht sich aufgrund der besten Datenverfügbarkeit primär auf das Jahr 2022. Einige Variablen weichen in ihrer Verfügbarkeit zeitlich leicht ab (siehe >>Tabelle 2), und so bewegt sich die Analyse unter Berücksichtigung aller verfügbaren Variablen im Zeitrahmen zwischen 2019-2024. Zunächst werden deskriptiv die Miet- und Eigentumsquoten der Städte gegenübergestellt, die Wohnungsbestände beschrieben sowie die Einflussfaktoren auf Mietpreise theoretisch aufbereitet. Anschließend folgt eine tabellarische Auflistung der verfügbaren Daten zur Untersuchung der Rolle des sozialen Wohnungsbaus bei den Unterschieden in den Mietpreisen zwischen Hamburg und Wien.

Die erste Hypothese der Masterarbeit (höherer Bestand an Sozialwohnungen - niedrigere Mietpreise) wird mit deskriptiv-empirischen Analysen untersucht. Dafür werden die Spezifika des Wohnungsmarkts von Wien und Hamburg jeweils gesondert herausgearbeitet. Die Eigentumsverhältnisse am Wohnungsbestand und die Entwicklungen in der Wohnbaupolitik werden ebenfalls erörtert. In Wien werden zusätzlich wichtige Merkmale des österreichischen Mietrechtsgesetzes (MRG), das einen Großteil der Mietverhältnisse reguliert (Thomas/Koch/Schwarzbauer 2020, 322), thematisiert. Die anschließende Analyse der Sozialwohnungen beider Städte bildet den Kern der Arbeit: Hierfür werden jeweils der Wohnungsbestand sowie die Zugangsbeschränkungen und die regionale Verteilung des sozialen Wohnungsbaus erläutert. Auch die Bestandsentwicklung im Zeitverlauf wird jeweils kurz umrissen. Im weiteren Verlauf der Masterarbeit werden die regionalen Unterschiede in der Mietpreisverteilung sowie die Verteilung der Mieten nach Eigentumsform analysiert. Nach der Auswertung der Mietpreisgestaltung beider Städte folgt abschließend ein Zwischenfazit, welches die Ergebnisse der Analysen für beiden Städte jeweils gesondert zusammenfasst. Um die Rolle des sozialen Wohnungsbaus bei den durchschnittlichen privaten Mieten in Wien zu ergründen (zweite Hypothese), wird zudem eine multivariates OLS-Regressionsmodell berechnet. In das Modell gehen die Kontrollvariablen (Bruttojahreseinkommen der Bevölkerung, Gebäudealter und Ausstattung der Wohnung) ein. Aufgrund mangelnder Verfügbarkeit von Daten zu privaten Mieten in Hamburg beschränkt sich die Untersuchung der zweiten Hypothese auf Wien.

Schlussendlich werden die zentralen Unterschiede im Mietwohnungsmarkt der beiden Städte zusammengefasst und die Ausgestaltung des sozialen Wohnungsbaus hinsichtlich der Eigenschaften Eigentumsform, Eintrittsbarrieren, Bestand, Neubau und Mietpreis kontrastiert. In einem kurzen Ausblick folgt wiederum die Einordnung des sozialen Wohnungsbaus in andere

wirtschaftliche Faktoren und Bedingungen, die für die städtischen Mietpreisentwicklungen relevant sind.

4. Die Mietwohnungsmärkte

Tabelle 1: Verhältnis Miete & Eigentum in Wien und Hamburg

Hamburg	Wien
70 % Miete	82 % Miete
30 % Eigentum	18 % Eigentum

Quelle: Baron et al. (2021, 77) auf Basis der Haushaltserhebungen SOEP v35 sowie des SILC 2017.

Wie in der Tabelle 1 ersichtlich, hat Hamburg 12 Prozentpunkte mehr Wohnungseigentum als Wien. Die Eigentumsquote beider Städte umfasst sowohl das Haus- als auch das Wohnungseigentum. Das Zustandekommen der Anteilsgrößen ist nicht immer offensichtlich und bezieht man sich auf verschiedene Quellen, so kommen manchmal leicht unterschiedliche Werte zustande: An einer anderen Stelle bei Baron et al. (2021) werden zum Beispiel die prozentuellen Anteile an vermieteten Sozialwohnungen und jene des privaten Mietmarkts am gesamten Wohnungsmarkt ausgewiesen. Summiert man diese Prozentwerte, kommt man allerdings auf eine Mietquote von insgesamt 76 % für Hamburg. Dieses Ergebnis unterscheidet sich wiederum leicht von den analysierten Werten aus >>Tabelle 8: Eigentumsstruktur nach Gebäudebestand Hamburg. Die unterschiedlichen Werte sind wahrscheinlich auf definitorische Schwierigkeiten bei den Wohnungsbestandsgrößen, als auch auf Schwierigkeiten beim Vergleich von Haushaltsbefragung und amtlicher Registerzählung¹ zurückzuführen, die auch die Berechnungen dieser Masterarbeit betreffen. Im weiteren Verlauf wird kurz auf die Berechnung des gesamten Wohnungsbestands zwischen Wien und Hamburg eingegangen.

Gesamtwohnungsbestand

Auch das Zustandekommen der absoluten Zahlen zum Gesamtwohnungsbestand in Hamburg ist nicht immer eindeutig. Im Datensatz „Stadtteileprofile 2022“ der Statistik Nord wird die Höhe des Gesamtwohnungsbestands mit 992 608 Wohnungen insgesamt angegeben. Der Datensatz beinhaltet keine Erläuterung, wie die ausgewiesenen Wohnungen definiert sind². Andere Datensätze der Statistik Nord, die sich auch auf das Jahr 2022 beziehen, geben einen Gesamtwohnungsbestand von 985 422 wieder³. Diese Datensätze beinhalten den Hinweis, dass es

¹ Es macht einen zahlenmäßigen Unterschied, ob man eine Stichprobenerhebung wie den Mikrozensus, oder eine amtliche Registerzählung für die Berechnung des Wohnungsbestands heranzieht.

² Siehe Anhang zu den verfügbaren Daten; Hamburg: 1. Datenquelle.

³ Siehe Anhang zu den verfügbaren Daten; Hamburg: 4. und 6. Datenquelle.

sich bei den Wohnungen um abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte Räume handelt. Informationen, ob dabei auch leerstehende Wohnungen oder Wohnungen mit Nebenwohnsitz inkludiert sind, ist auch aus diesen Daten nicht ermittelbar. Es wird aufgrund der eher geringen Abweichung davon ausgegangen, dass dies bei beiden Daten der Fall ist⁴.

Die verwendeten Daten zum Gesamtwohnungsbestand von Wien schließen alle Wohnsitz-Kategorien (Hauptwohnsitz, Nebenwohnsitz, ohne Wohnsitz) mit ein. Auch werden die Wohnungen nach Rechtsverhältnis, Ausstattungsqualität, Gebäudealter usw. detailliert aufgeschlüsselt. Der entsprechende Bestand beträgt 1,074 967 Wohnungen laut amtlicher Gebäude- und Wohnungszählung 2021. Demnach könnte Wien je nach Datengrundlage zwischen 80 000 – 90 000 mehr Wohnungen als Hamburg im Bestand aufweisen.

Es lässt sich festhalten, dass alle verfügbaren Quellen und Daten eine niedrigere Mietquote in Hamburg als in Wien ausweisen. Wenngleich die Mietquote in Hamburg über die letzten Jahre deutlich zurückgegangen ist - sie betrug 1991 noch ca. 88 % (Baron et al. 2021, 35) - wird neben Wien auch Hamburg als Stadt der Mieter:innen betitelt (Grubbauer/Metzger 2023, 20).

5. Einflussfaktoren auf Mietpreise

Am freien Markt sind Mietpreise unterschiedlichen Einflussfaktoren unterworfen. Ein wesentlicher angebotsseitiger Faktor für die Mietpreise sind die Produktionskosten des Gutes „Wohnen“, sprich die Baukosten und die Grundstückspreise. Diese beiden Kostenfaktoren sind eng mit dem Finanzmarkt verbunden, da für die Deckung der Kosten in der Regel Kredite aufgenommen werden müssen, die Finanzierungskosten verursachen. Die Bedingungen auf dem Finanzmarkt können daher entscheidend für die Mietpreise sein. Wie stark sich die Grundstückskosten auf die Mietpreise durchschlagen, hängt auch mit der Dichte der städtischen Bebauung zusammen. Mehr Wohnungen auf derselben Grundfläche gehen mit einer höheren Gesamtnutzfläche einher und reduzieren den Anteil der Grundkosten an den Gesamtkosten. Hohe Produktionskosten haben den Effekt, dass Neubauten auf dem freien Markt für viele Mieter:innen oft nicht leistbar sind (Baron et al. 2021, 14ff.).

Auf der Nachfrageseite kann das Bevölkerungswachstum in einer Stadt zu einem höheren Bedarf an Wohnraum führen, was kurzfristig höhere Mietpreise bedingt. Durch Neubauten wird das Angebot an Wohnraum ausgeweitet, was die Mietpreise wiederum dämpfen kann. Wenn die Neubautätigkeit nicht im ausreichenden Maße auf die steigende Nachfrage reagiert, steigen die Mietpreise, da das Angebot nicht ausreicht (Klien et al. 2023, 27). Neben der

⁴ In Wien beträgt die Anzahl der Nebenwohnsitze insgesamt rund 150 000 Wohnungen.

demographischen Entwicklung und dem Wachstum der Städte, spielt auch die Arbeitsmarkt- und Einkommenssituation der Bevölkerung eine Rolle bei der Dynamik der Nachfrage.

Inwiefern sich die erhöhte Nachfrage auf die Mietpreise auswirkt, ist zudem vom Bestand und der Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus, als preisdämpfendes Element, abhängig. Auch wohnungspolitische Eingriffe in den Markt, insbesondere die Mietpreisregulierungen, können hierbei eine entscheidende Rolle spielen (Baron et al. 2021, 15).

6. Verfügbare Daten

Alle angeführten Daten sind auf kleinräumiger Stadtteilebene verfügbar. Die Beobachtungen der Variablen für Wien sind (abgesehen von den Daten zu den Gemeindebau-Standorten) in insgesamt 250 Zählbezirke gegliedert. Für Hamburg hingegen erstrecken sich die Ausprägungen der Variablen auf insgesamt 104 Stadtteile.

Tabelle 2: Zentrale Daten⁵ für Wien und Hamburg

<i>Variable</i>	<i>Operationalisierung Wien</i>	<i>Operationalisierung Hamburg*</i>
1. Bevölkerungszahl	Anzahl der Einwohner:innen (2022)	Anzahl der Einwohner:innen
2. Fläche der Regional- einheit	Fläche in m ² (2022)	Fläche in km ²
3. Wohnungsbestand	Anzahl der Wohnungen (Okt. 2021)	Anzahl der Wohnungen
4. Baujahr der Wohngebäude	Wohnungsbestand von insg. 9 Variablen: • Vor 1919 • 1919-1944 • 1945-1960 • 1961-1970 • 1971-1980 • 1981-1990 • 1991-2000 • 2001-2005 • 2006 und später (Okt. 2021)	Wohnungsbestand von insg. 5 Variablen: • Vor 1950 • 1950-1969 • 1970-1989 • 1990-2009 • 2010 und später

⁵ Die nummerierten Quellen zur Tabelle befinden sich im Anhang der Masterarbeit.

5. sozialer Wohnungsbau	• Gemeindebauten: Anzahl der Wohnungen nach Koordinaten-Standorten (2019) • Gemeinnützige Bauvereinigungen: Anzahl der Wohnungen (Okt. 2021)	• Anzahl/Anteil der Sozialwohnungen (Jan. 2023) • Anzahl/Anteil der Sozialwohnungen mit Bindungsauslauf bis 2028
6. Eigentumsform der Wohngebäude	Wohnungsbestand von insg. 4 Variablen: • Privatpersonen • Körperschaften öffentlichen Rechts • GBV • sonst. juristische Person (Okt. 2021)	Wohnungsbestand von insg. 6 Variablen: • Gemeinschaft von Wohnungseigentümer: innen • Privatperson/-en • Wohnungsgenossenschaft • Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen • Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen • Sonstige
7. Ausstattungs-Kategorie	Wohnungsbestand von insg. 4 Variablen: • Kategorie A: Zentralheizung u.ä., Bad/Dusche, WC in der Wohnung • Kategorie B: Bad/Dusche, WC in der Wohnung • Kategorie C: WC und Wasserentnahme in der Wohnung • Kategorie D: Kein WC oder keine Wasserentnahme in der Wohnung (Okt. 2021)	
8. Einkommen von Beschäftigten	Bruttojahreseinkommen (Ø) von allen unselbstständigen Beschäftigten (2022)	

9. Nettokaltmiete	Mikrozensus Statistik Austria Bestandsmieten: Nettokalt/m ² (2023) Tabellenband Statistik Austria Bestandsmieten Nettokalt/m ² (2022) unregulierter, privatwirtschaftlicher Sektor, Neuvertragsmieten: Nettokalt/m ² (2024)	Durchschnittliche Nettokaltmiete/m ² bzw. Durchschnittliche Nettokaltmiete/m ² für Gebäude ab 2016 nach Stadtteilen Anzahl der Wohnungen nach Nettokaltmiete/m ² Durchschnittliche Nettokaltmieten/m ² in Gitterzellen (10km, 1km, 100m) Durchschnittliche Nettokaltmieten/m ² nach Eigentumsform
-------------------	--	---

* bis auf die Variable „Sozialer Wohnungsbau“, gelten alle Variablen für das Jahr **2022**

6.1 Operationalisierung der Mieten

Konzeptionell werden in dieser Masterarbeit die Mietpreise ohne Betriebskosten behandelt. Dabei wird im weiteren Verlauf der Arbeit der einheitliche Begriff „Nettokaltmieten“ verwendet, welcher in Österreich in der amtlichen Statistik „Hauptmietzins“ genannt wird.

Wien

Zur umfassenden Betrachtung des Mietmarktes in Wien werden unter anderem Daten zu Bestandsmieten der Statistik Austria herangezogen. Für die Analyse der Bestandsmieten wird einerseits der Tabellenband des Mikrozensus Wohnen für das Jahr 2022 verwendet, welcher Durchschnittswerte der Wohnkosten in Quadratmeterpreisen ausgibt. Der Tabellenband bietet eine Übersicht über die Wohnkosten der Hauptmietwohnungen nach Rechtswohnsitz, welche für die Analysen der Masterarbeit relevant ist. Des Weiteren werden für die Auswertungen der Arbeiterkammer Wien der Mikrozensusdaten für das Jahr 2023 herangezogen, welche durch persönliche Anfrage erhältlich waren. Bei dieser Analyse handelt es sich um Quantil-Werte der Mieten nach Rechtsform der Wohnung sowie um die Quantil-Werte der Gesamtmieten. Allerdings sind diese Daten nicht auf Stadtteilebene zuordenbar. Sie können lediglich ein Bild zum

gesamten Stadtgebiet, ohne regionale Variation, vermitteln. Bei den Bestandsmieten der Statistik Austria handelt es sich um die Nettokaltmiete inklusive Umsatzsteuer, wobei die Betriebskosten oder eventuelle Garagenstellplätze nicht berücksichtigt werden. Zu den Betriebskosten zählen alle Kosten, welche über die Hausverwaltung abgerechnet, oder an die Vermieter:innen gezahlt werden. Hierzu zählen beispielsweise Abgaben für Gemeinschaftsanlagen (bspw. Aufzug), Wasser und Kanalisationsgebühren, Müllabfuhr, Rauchfangkehren, Hausreinigung etc. (Statistik Austria 2023, 97).

Daten zu freien privatwirtschaftlichen Mietpreisen in Wien wurden vom Unternehmen *DataScience Service GmbH* (DSS) bereitgestellt. Diese sind insbesondere für die Untersuchung des statistischen Zusammenhangs zwischen dem sozialen Wohnungsbau und den freien Mieten relevant. Es handelt sich hierbei um Modelldaten von Nettokaltmieten für das Jahr 2024, welchen die Annahme von ca. 20 Jahre alten Gebäuden mit durchschnittlicher Ausstattung und einer Wohnfläche von 80m² zugrunde liegt. Diese Daten werden im weiteren Verlauf der Masterarbeit als unregulierte, privatwirtschaftliche Mieten klassifiziert. Weiters handelt es sich um Mieten von aktuell neu abgeschlossenen Mietverträgen, die also nicht mit Bestandsmieten gleichzusetzen sind. Die gesetzliche Umsatzsteuer ist in diesen Daten nicht enthalten. Die Daten sind kleinräumig auf Wiener Zählsprengelebene (1364) zugeordnet. Für die Masterarbeit wurden die Daten auf Wiener Zählbezirksebene (250) aggregiert. Da es sich hierbei um privatwirtschaftliche Mieten handelt, wird nur ein Teilbereich des gesamten Mietmarkts abgebildet (siehe >> Tabelle 3: Wohnungsmarktstruktur Wien).

Hamburg

Unter Nettokaltmiete wird vom Statistikamt Nord die vertraglich vereinbarte monatliche Miete ohne Betriebskosten, Heizkosten und Warmwasserpauschale verstanden, wobei auch hier eventuelle Garagen-, oder Stellplätze nicht einberechnet werden. Im Internetportal des Statistikamts sind unterschiedliche Datensätze für die Analyse der Nettokaltmieten in Hamburg auf Stadtteilebene verfügbar:

Im Datensatz „3.14.2 Kennzahlen für Gebäude und Wohnungen in den Stadtteilen Hamburgs am 15.05.2022“⁶ werden die Daten als regional gegliederte Stadtteil-Nettokaltmieten für das Jahr 2022 gelistet. Wie bei den Wiener Mikrozensusdaten der Statistik Austria handelt es sich hierbei um Bestandsmieten. Die Daten sind regional zugeordnet, wobei jeweils der Durchschnittswert der Nettokaltmiete für insgesamt 104 Stadtteile gesondert ausgegeben wird. Der Datensatz beinhaltet auch die regional zugeordneten Durchschnittswerte der Nettokaltmieten

⁶ siehe Anhang für nummerierte Quellenangabe.

in Wohngebäuden, die ab dem Jahr 2016 gebaut wurden. Ein weiterer Datensatz im Internetportal bietet eine Aufgliederung der Anzahl der Wohnungen nach mehreren Gruppierungen von Nettokaltmieten pro m² für alle Hamburger Stadtteile (Statistik Nord 2024d). Für die Analyse der Bestandsmieten nach Eigentumsform der Wohngebäude wurde eine Anfrage an die Statistik Nord gestellt. In dem bereitgestellten Datensatz werden ebenfalls regional gegliederte Nettokaltmieten pro m² ausgegeben. Allerdings erfolgt die räumliche Gliederung der Daten nicht nach Stadtteilen, sondern nach Bezirken. Siehe >>Tabelle 15 im Anhang.

Darüber hinaus sind die Nettokaltmieten pro m² als regionale Gitterzellen-Daten des registergestützten Zensus 2022 für das gesamte deutsche Bundesgebiet in drei unterschiedlichen Gliederungsdimensionen öffentlich verfügbar. Im Gegensatz zu den oben genannten Datenquellen für Hamburg, welche alle Gebäude mit Wohnraum berücksichtigen, werden bei den Daten allerdings keine Wohnheime, sondern nur vermietete Wohnungen in Wohngebäuden berücksichtigt. Die Daten werden in 10km, 1km und 100m-Gittern ausgegeben (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024). Die in der Masterarbeit verwendeten Gitterdaten umfassen die Nettokaltmieten sowie entsprechende geographische Ortsdaten in Quadraten à 100 Meter Seitenlänge. Die Koordinatendaten mit den vorhandenen Nettokaltmieten können mittels Statistiktool *R* für das Hamburger Stadtgebiet zugeordnet und ausgewertet werden können. Somit kann eine breite Datenbasis mit unterschiedlicher regionaler Tiefe am Hamburger Stadtgebiet analysiert werden.

Vergleich

Als Vergleichsbasis kommen nur Auswertungen von Mieten, in denen gleiche Mietsegmente (sozialer Wohnungsbau, private Mieten, etc.) gegenübergestellt werden in Frage. Ebenfalls muss es sich dabei um eine einheitliche Vergleichsgröße handeln, wie beispielsweise Bestandsmieten in Form von Nettokaltmieten in beiden Fällen. Für den direkten Vergleich der Mieten zwischen Deutschland und Österreich sind außerdem ein paar konzeptionelle Unterschiede zu berücksichtigen. Zwei zentrale Aspekte sind dabei die Umsatzsteuer und die Betriebskosten. Diese Unterschiede gilt es zu benennen, wenngleich auch manche Unterschiede (wie die Umsatzsteuer im Mikrozensus) bereits in den Daten berücksichtigt wurden und die entsprechenden Differenzen für die Auswertungen somit eher geringfügig ausfallen.

(i) Umsatzsteuer

In Österreich gilt die Umsatzsteuerpflicht auf die Vermietung von Wohnraum in der Höhe von 10 % - 20 % (Arbeiterkammer Wien 2024). In Deutschland ist die Vermietung von Wohnraum von der Umsatzsteuerpflicht befreit. Aus der Perspektive der Mieter:innen gilt es daher die

österreichischen Mieten inkl. Umsatzsteuer mit den unbesteuerten Mieten in Deutschland zu vergleichen (Simons/Tielkes 2020, 9).

(ii) Betriebskosten

In Österreich werden die Verwaltungskosten aufgrund entsprechender Regelung im MRG zu den Betriebskosten gezählt, in Deutschland werden diese üblicherweise aus den Nettokaltmieten bezahlt (ebd., 8). Die potenziell höheren Betriebskosten in Österreich sind für den Vergleich der Wohnkosten zwischen Deutschland und Österreich relevant. Auch die laufenden Instandhaltungs- Sanierungs- und Modernisierungskosten sind preisliche Faktoren, die sich auf die Miethöhen durchschlagen könnten. Unterschiede im durchschnittlichen Zustand der Wohngebäude, die finanzielle Aufwendung dringender notwendig machen, könnten grosso modo ebenfalls zu unterschiedlichen Mietkosten zwischen den Städten führen.

Zwar können die soeben genannten Details für bei einem direkten Vergleich der Nettokaltmiete im Ländervergleich relevant sein, doch würde eine nähere Untersuchung den Rahmen dieser Masterarbeit sprengen. Die Aspekte werden daher im Folgenden nicht vertieft. Beim direkten Vergleich der Nettokaltmieten zwischen Wien und Hamburg wird die österreichische Umsatzsteuer in den Daten jedenfalls berücksichtigt (siehe >>Abbildung 1: Balkendiagramm Mieten im Städtevergleich).

6.2 Konzeptualisierung sozialer Wohnungsbau

Die Wohnungspolitik hat verschiedene Möglichkeiten in den Mietmarkt einzugreifen. Diese umfassen Objektförderungen (Errichtung von Sozialwohnungen) und Subjektförderungen (Mietzuschüsse an einkommensschwache Haushalte) sowie indirekte Förderungen. Letztere beinhalten wiederum Steuererleichterungen/Zuschüsse an Bauträger, in Verbindung mit sozialen Auflagen und Mietregulierungen (Ringwald 2020, 6). Die vorliegende Masterarbeit legt das Hauptaugenmerk auf die Analyse der Ausgestaltung des sozialen Wohnungsbaus und behandelt daher in erster Linie die objektbezogenen Förderungen (sowie in geringerem Ausmaß auch indirekte Förderungen). Eine Limitation dabei ist, dass es im länderübergreifenden Kontext keine allgemein gültige Definition des sozialen Wohnungsbaus gibt. Kadi & Lilius (2022, 1609) heben die Problematik wie folgt hervor:

Jede länderübergreifende Analyse des sozialen Wohnungsbaus steht vor der Herausforderung, dass es keine allgemein akzeptierte Definition des zu untersuchenden Objekts gibt. Als Mietverhältnis ist es [Sozialer Wohnungsbau, Anm.] ein gesetzlich definierter Begriff und somit kontextabhängig. (vom Autor aus dem Englischen übersetzt, Anm.)

Für Hamburg ist der Begriff der Sozialwohnungen recht eindeutig festgelegt. Das Statistikamt Nord erläutert im Tabellenband der Hamburger „Stadtteil-Profile“ für das Berichtsjahr 2022 dazu folgendes:

„Die Angaben über Sozialwohnungen wurden von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) mit dem Stand vom Januar 2023 zur Verfügung gestellt und umfassen die Sozialwohnungen des 1. Förderweges.“ (Statistik Nord 2024b, 200).

Unter Sozialwohnungen des „1.Förderwegs“⁷ sind jene Wohnungen zu verstehen, die mittels öffentlicher Fördergelder für sozial bedürftige Menschen mit bestimmten Einkommensgrenzen errichtet werden (FHH 2024a).

Für Wien ist die sektorale Zuordnung der Wohnungsbestände zum sozialen Wohnungsbau komplizierter. Die GBV-Wohnungsbaubestände werden in der amtlichen Statistik in Österreich zu den Genossenschaften zugeordnet (Statistik Austria 2023, 99). Dies ist eine Vereinfachung, da in Österreich neben Genossenschaften auch andere Rechtsformen wie Kapitalgesellschaften als gemeinnützige Bauträger gelten (Rosifka 2018). Die Wiener GBV müssen die Mieten laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) auf Basis der tatsächlich anfallenden Kosten bemessen („Kostenmiete“), um im Gegenzug eine Befreiung von der Körperschaftssteuer zu erhalten (Klien et al. 2023, 13). Ebenfalls werden die gemeinnützigen Bauträger durch Zuschüsse und günstige Finanzierungsdarlehen aus öffentlicher Hand unterstützt (Kadi 2015, 253). In Deutschland wurde das WGG im Jahr 1989 aufgehoben. Hamburger Genossenschaften veranschlagen nun keine rein kostendeckenden Mieten mehr, sondern kalkulieren ihre Mieten auf Basis der Marktlage (Grubbauer/Metzger 2023, 206). Der Wohnungsbestand Wiens, welcher dem gemeinnützigen Sektor zugeordnet werden kann, umfasst daher die GBV-Wohnungen und die Gemeindebauten der Stadt Wien (Rosifka 2018). In Hamburg erfüllen die Sozialwohnungen den Anspruch der finanziellen Leistbarkeit (Grubbauer/Metzger 2023, 251). Die örtlichen Genossenschaften, bewegen sich im Spannungsfeld zwischen sozialen Ansprüchen und betriebswirtschaftlichen Entscheidungen des Genossenschaftsmanagements und können daher auch als prinzipiell *nicht* gemeinnützig gewertet werden (ebd., 202ff.).

In Studien, die zum Wiener Wohnungsbau forschen, wird der soziale Wohnungsbau als Schirmbegriff für den Sektor der nicht gewinnorientierten Bauvereinigungen sowie der stadteigenen Gemeindebauten verstanden (Baron et al. 2021, 57; Rosifka 2018, o.S.). Die vorliegende Masterarbeit orientiert sich an diesem Vorgehen. Nachfolgend werden sowohl der Wiener

⁷ Für eine Unterscheidung zwischen dem 1. und 2. Förderweg siehe Kapitel >> 8.3 Sozialer Wohnungsbau in Hamburg

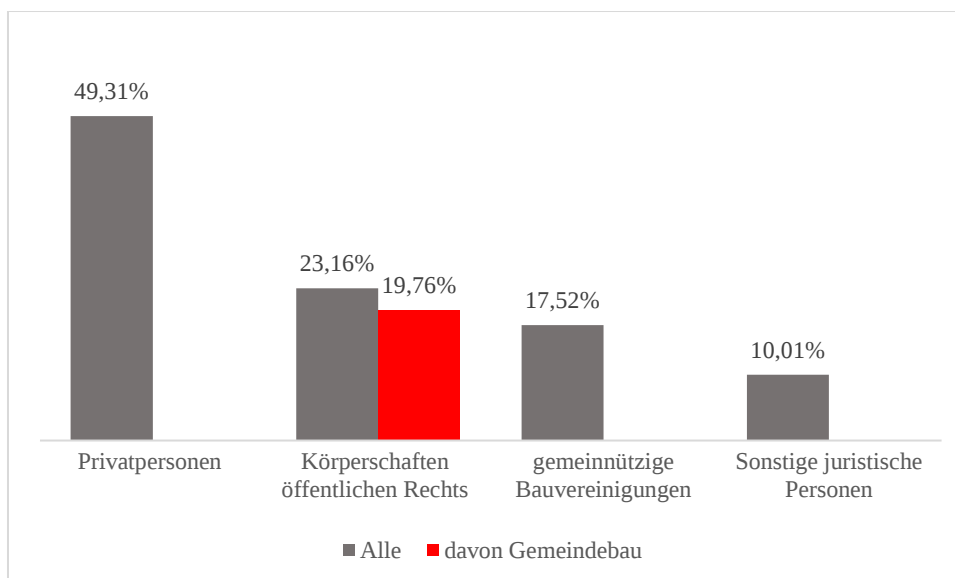
Gemeindebau als auch die Wohnungsbestände der gemeinnützigen Bauvereinigungen als sozialer Wohnungsbau klassifiziert. In Hamburg werden unter sozialem Wohnungsbau ausschließlich Sozialwohnungen des 1. Förderwegs verstanden.

7. Wien

7.1 Die Struktur des Mietwohnungsmarkts

Der Bestand aller Wohnungen in Wien inkludiert sowohl Hauptwohnsitzmeldungen (ca. 86 % am Gesamtwohnungsbestand), als auch Wohnungen mit Nebenwohnsitzmeldung (ca. 4 %) sowie Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung (ca. 10 %). Für die tabellarische Auflistung des Wohnungsbestands nach Wohnsitzmeldung siehe Statistik Austria (2024c, 21).

Abbildung 2: Eigentumsgruppen als Anteile an allen Wohnungen in Wien



Quelle: MA23 (2024), eigene Berechnung.

Das Balkendiagramm in Abbildung 2 stellt die unterschiedlichen Eigentums kategorien der Wohnungen als prozentuelle Anteile an allen Wohnungen dar, wobei Privatpersonen den Großteil des Wohnungsbesitzes ausmachen. In die Kategorie „Sonstige juristische Personen“ fallen zum Beispiel Eigentümer wie Banken oder Versicherungen (Statistik Austria 2024c, 113). Zählt man diese zusammen mit dem Privatpersonen zur Gruppe der Privateigentümer, kommt man auf einen Anteil von etwa 60 % am Gesamtwohnungsbestand. Körperschaften öffentlichen Rechts, die überwiegend aus den städteigenen Gemeindebauten bestehen, und gemeinnützige Bauvereinigungen ergeben zusammen den restlichen Wohnungsbestand von knapp unter 40 % aller Wohnungen. Siehe Kapitel >> 4. Die Mietwohnungsmärkte.

Im internationalen Städtevergleich sowie auch im Vergleich zu Restösterreich hat die Stadt Wien eine sehr geringe Wohneigentumsquote (Baron et al. 2021, 54). Diese liegt im Jahr 2022

bei ca. 19 % (Statistik Austria 2023, 20). Betrachtet man die Hauptwohnsitzmeldungen am Mietwohnungsmarkt, so haben Gemeindewohnungen mit ca. 27 % und GBV-Wohnungen mit ca. 29 % einen hohen Anteil an allen Hauptwohnsitzmeldungen⁸ (ebd., 23). Zusammengenommen haben also 56 % der hauptwohnsitzgemeldeten Miethaushalte einen Hauptwohnsitz im sozialen Wohnungsbau. Diese zeichnen sich durch regulierte Mieten aus, die deutlich unter den privaten Marktpreisen liegen (siehe >>Abbildung 5).

Tabelle 3: Wohnungsmarktstruktur Wien

Anteil am Mietmarkt (Hauptwohnsitze)	
27% Gemeindebauwohnungen	
29% Genossenschaftswohnungen (GBV)	
44% andere Hauptmiete (privatwirtschaftlich)	Vollanwendungsbereich Mietrechtsgesetz (MRG): • Richtwertmieten • Kategoriemieten
	• unregulierter Mietmarkt
Anteil am Wohnungsmarkt	
81% Hauptmiete und sonstige Rechtsverhältnisse⁹	19% Wohnungs- oder Hauseigentum

Quelle: Statistik Austria (2023), eigene Darstellung.

Wie aus Tabelle 3 ersichtlich, ist der Wiener Mietwohnungsmarkt in insgesamt vier unterschiedliche Marktsegmente untergliedert. Diese umfassen die Gemeindewohnungen im Besitz der Stadt Wien, die geförderten Genossenschaften und Wohnungen sonstiger gemeinnütziger Bauträger (GBV), welche dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegen und den privaten Mietwohnungsmarkt, welcher wiederum in zwei Teilmärkte gegliedert ist. Handelt es sich um Wohnungen, die vor 1945 errichtet wurden¹⁰, gilt der Vollanwendungsbereich des MRG, welches Preisregulierungen in Form von Richtwert- oder Kategoriemieten vorgibt.

Der Altbausektor beträgt etwa 78% des privaten Mietwohnungsmarkts und stellt damit den Großteil dieses Mietsegments dar. Der freie private Mietmarkt ohne Mietpreisobergrenzen dürfte wohl nur ein Fünftel des privaten Mietmarkts in Wien ausmachen (Kadi/Verlic 2019, 37; Simons/Tielkes 2020, 6).

⁸ Im Verhältnis zu allen Haushalten, die zur Hauptmiete wohnen.

⁹ In die Wohnkategorie „Sonstige“ fallen laut Statistik Austria (2022) folgende Rechtsverhältnisse: Untermiete, Dienst- und Naturalwohnungen, Unentgeltlich (gratis), Mietfrei (lediglich Bezahlung der Betriebskosten).

¹⁰ Bei weiteren spezifischen Wohngebäuden, die vor 1953 errichtet wurden, kommt ebenfalls der volle Anwendungsbereich des MRG zum Tragen (Banabak 2023a, 20).

Die Richtwertmieten gelten für Altbauten, welche vor 1945 (bzw. vor 1953) gebaut und nach 1994 angemietet wurden (Thomas/Koch/Schwarzbauer 2020, 322). Für das Jahr 2022 lagen sie in Wien bei 6.15 € pro m² (Bundesgesetzblatt Österreich 2024). Zu den festgesetzten Hauptmietzinswerten werden noch Lagezuschläge und weitere objekt- und umgebungsspezifische Zu- oder Abschläge, hinzugerechnet (Arbeiterkammer Wien 2024). Für Mietverträge, die zwischen 1982 und 1994 abgeschlossen wurden und in den Vollenwendungsbereich des MRG fallen, gelten sogenannte Kategoriemieten. Hierbei werden Werte für insgesamt vier Ausstattungskategorien festgelegt (A, B, C, D). Die Wohnungskategorie A entspricht dem besten Standard und die Kategorie D wird auch als Sub-Standard bezeichnet, da sie für Wohnungen ohne WC oder Wasserentnahme im Inneren der Wohnung gilt. Die meisten der Wohnungen im aktuellen Bestand entsprechen der Kategorie A und die Wohnungen der Kategorie D nehmen kontinuierlich ab (Baumgartner 2013, 570). Wie die Richtwertmieten, unterliegen die Kategoriemieten einer Valorisierung anhand des Verbraucherpreisindex (ebd., 567). Im Jahr 1994 kam es zu einer Reform des MRG, in der das Kategoriemietensystem abgeschafft und durch die Richtwertmieten ersetzt wurde. Neue regulierte Mietverträge wurden fortan als Richtwertmieten abgeschlossen und für bereits bestehende Verträge blieb das Kategoriemietensystem erhalten. Die Richtwertmieten sind in Wien im Durchschnitt etwas teurer als die Kategoriemieten, deren Vertragsabschluss bereits länger zurückliegt und sie haben einen größeren Anteil an den regulierten Mieten. Im Jahr 2022 beträgt der Anteil von privaten Richtwertmieten (nicht sozialer Wohnungsbau) am gesamten Mietwohnungsmarkt 22 % und der Anteil von Kategoriemieten 5 % (Kössl 2023, 23).

An dieser Stelle gilt es zu erwähnen, dass das System gesetzlich regulierter Privatmieten in Wien sehr komplex ist. Die mit spezifischen Zuschlägen verbundenen Mietsteigerungen der regulierten Mieten lassen sich zum Teil auf die Mietrechtsreform im Jahr 1994 zurückführen, welche die Verrechnung von Lagezuschlägen auf die Richtwertmieten in Gebieten mit hohen Grundstückspreisen ermöglichte. Die Lagezuschläge wurden in den letzten Jahren besonders relevant. Zwischen 2010 und 2019 stiegen die Lagezuschläge in der Inneren Stadt von 4 € pro m² auf 12.21 € pro m². Des Weiteren können Zuschläge auf wohnobjekts-spezifische Qualitätsmerkmale (wie z.B.: Ausstattung der Wohnung, Erhaltungszustand des Wohngebäudes etc.) verrechnet werden. Die Lagezuschläge machen derzeit allerdings einen signifikanten Teil der Gesamtmiete aus. Die regulierten privaten Mieten können daher nicht als rein kostendeckende Mieten, wie im sozialen Wohnungsbau verstanden werden. Stattdessen spiegeln die regulierten privaten Altbaumieten die Marktentwicklungen wider und sind besonders teuer in Gebieten mit hohen Bodenpreisen (Banabak 2023a, 244).

7.2 Sozialer Wohnungsbau in Wien

Der Wiener Gemeindebau ist vollständig im Eigentum der Stadt Wien. Der Baubestand wird von der „Wiener Wohnen“, zugehörig dem Magistrat der Stadt Wien, verwaltet. Laut Angaben der Stadt Wien gibt es im gesamten Stadtgebiet etwa 1800 Gemeindebauten mit insgesamt ca. 220 000 Gemeindebauwohnungen (Stadt Wien 2024c). Die Anzahl der GBV-Wohnungen im Stadtgebiet ist hingegen etwas kleiner (siehe >>Abbildung 2: Eigentumsgruppen als Anteile an allen Wohnungen in Wien).

Zugangsbarrieren

Es gibt gewisse Zugangsbeschränkungen, die für den Bezug einer Gemeindebau- oder GBV-Wohnungen gelten, welche allerdings großen Teilen der Bevölkerung einen Anspruch ermöglichen. Studien zufolge haben theoretisch bis zu 80 % der Wiener Bevölkerung Zugang zum sozialen Wohnungsbau (Banabak 2023b, 243).

Folgende Hauptkriterien lassen sich für den Erhalt eines „Wiener Wohn-Tickets“ (i.d.R. für den Bezug einer Sozialwohnung erforderlich) zusammenfassen:

- Mindestens zwei Jahre durchgängiger Hauptwohnsitz in Wien;
- Besitz der österreichischen Staatsbürgerschaft oder einer gleichgestellten Staatsbürgerschaft (EU, Schweiz, Norwegen, Island, Liechtenstein, Flüchtlinge nach Anerkennung oder EU-Daueraufenthaltsrecht);
- Maximales Jahresnettoeinkommen von 57.600€ (1 Person) bzw. 85.830€ (2 Personen) (weitere Staffelung nach Anzahl der Personen im Haushalt);
- Geklärte Familienverhältnisse

Des Weiteren muss ein akuter Wohnbedarf (bspw. durch Trennung, Auszug aus dem Elternhaushalt, Alter, Krankheit, Beruf) vorliegen. Sind die Voraussetzungen erfüllt, erfolgt die Vergabe der Wohnungen nach Wartezeit, welche im Durchschnitt 18.1 Monate dauert (Simons/Tielkes 2020, 39). Individuelle Wünsche in Bezug auf Kriterien der Wohnungen und Bezirk werden bei der Vergabe weitgehend berücksichtigt. Ebenfalls gibt es eine Wohnungsvergabe für Härtefälle wie Obdachlosigkeit (hier muss zusätzlich zu den obigen Voraussetzungen ein Nachweis des Lebensmittelpunkts für 5 Jahre in Österreich erbracht werden), welche innerhalb eines Monats erfolgt (Simons/Tielkes 2020, 35ff.; Stadt Wien 2024b, o.S.). Mieter:innen von Gemeindebauten haben umfangreiche Rechte in Bezug auf die Weitergabe ihrer bestehenden Mietverträge oder eines Wohnungswechsels (Simons/Tielkes 2020, 30ff.). Die Nettokaltmiete in Gemeindebauten beträgt 2023 im Median rund 5€ pro m². 99% der Haushalte in

Gemeindebauten zahlen eine Nettokaltmiete unterhalb von 9€/m² (Mikrozensus 2023 AK Berechnungen).

Die GBV-Wohnungen zeichnen sich ebenfalls durch unterdurchschnittlich günstige Mietpreise bei gleichzeitig hoher Qualität und hohen Einkommensgrenzen aus (Banabak 2023a, 21). In ganz Österreich gibt es insgesamt 185 gemeinnützige Bauvereinigungen (Amann et al. 2019, 11). Die Mietpreise von GBV-Wohnungen dürfen nur der Höhe der Kostendeckung entsprechen. Gewinnaufschläge auf die Kosten entfallen bei gemeinnützigen Bauträgern. Bei Einzug ist häufig ein einmaliger Finanzierungsbeitrag zur Tilgung der Baukosten fällig (Klien et al. 2023, 16). Ähnlich wie die Gemeindebauwohnungen gelten auch für diese Wohnungen bestimmte Einkommensgrenzen (Baron et al. 2021, 52). Die Vergabe erfolgt zum Teil über den „Wiener Wohnservice“, der gleichen zentralen Verwaltungsbehörde der Stadt Wien, die auch die Vergabe von Gemeindebauwohnungen organisiert. Wohnungsanwerber:innen müssen hier die gleichen Zugangsvoraussetzungen wie bei den Gemeindebauten erfüllen (Wohnungsbedarf, Einkommensgrenzen, Wohnsitzdauer). Die Bauträger suchen die übrigen 2/3 der Mieter:innenschaft selbst aus (Simons/Tielkes 2020, 49).

Entwicklung des Bestands

Sogenannte „Mietkauf-Optionen“ erlauben Bewohner:innen von gemeinnützigen Bauvereinigungen, die Wohnungen nach einem Zeitraum von 5-20 Jahren zu kaufen. Dies führt zu einer beständigen Reduktion des GBV- Bestandes. Der Rückgang kann aber durch stetigen Neubau ausgeglichen werden: Zwischen 1990 und 2000 betrug der Anteil von GBV-Wohnungen am Wohnungsneubau 30 %, während er zwischen 2012-2018 auf über 60 % gestiegen ist (Kadi/Lilius 2022, 1620). Auch im Gemeindebau gibt es seit 2019 wieder neuerrichtete Bauten und weitere sind in Planung (Stadt Wien 2024a). Insgesamt gibt es daher kaum eine Veränderung im Bestand des sozialen Wohnungsbaus. Die soziale Durchmischung hat sich in den letzten 10 Jahren vor allem im Gemeindebau gehalten, der traditionell stärker auf einkommensschwache Haushalte ausgerichtet ist als der gemeinnützige Sektor. Im GBV-Sektor hat hingegen eine gewisse soziale Residualisierung stattgefunden. In Summe bleibt die Bewohner:innenschaft des sozialen Wohnungsbaus allerdings weitgehend durchmischt (Kadi/Lilius 2022, 1620).

Qualität

Hinsichtlich der Qualität entsprechen die GBV- Wohnungen dem Wohnungsangebot am privaten Mietmarkt. In manchen Neubauten ist sie sogar besser (Banabak 2023b, 243). In der kostendeckenden Mietpreisberechnung von GBV-Wohnungen wird sicherstellt, dass genügend

Mittel für die Instandhaltung und Renovierung der Gebäude bereitgestellt werden (Mundt 2018, 15). Die Ausstattungsqualität bei Gemeindebauwohnungen ist heterogen, wobei die Gemeindebauten aus den Gründerjahren der 1920er Jahre besser erhalten sind als jene aus den 1950er und 1960er Jahren (Simons/Tielkes 2020, 26). Etwa 70 % der Gemeindebauwohnungen entsprechen der Ausstattungskategorie „A“ mit Zentralheizung, Bad/Dusche, WC in der Wohnung (Erdpresser 2024, 11). Bei GBV – Wohnungen liegt der entsprechende Anteil bei 98.9 % und bei privaten Mietwohnungen bei 79.7 % (Klien et al. 2023, 132).

Regulierte Mieten im sozialen Wohnungsbau

Bei Gemeindebauwohnungen kommen, wie bei Altbauten, ebenfalls Richtwert- oder Kategoriemietzinsverträge zum Tragen. Allerdings werden hier auf die Richtwertmieten keine Zuschläge verrechnet, sondern standardmäßige Abschläge in der Höhe von 10 % (Baumgartner 2013, 563). Das Richtwertsystem macht auch in diesem Segment mittlerweile den Großteil der Mietverträge aus: Im Jahr 2022 entfallen insgesamt 17% aller Mietverhältnisse auf Gemeindebau -Richtwertmieten und 10% auf Gemeindebau - Kategoriemieten (Kössl 2023, 7).

Die Mieten in GBV-Wohnungen sind durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) geregelt, welches besagt, dass die Summe aus Mietzins und Finanzierungsbeitrag¹¹ maximal die Kosten, die durch den Bau entstanden, abdecken darf (Thomas et al. 2020, 322). In circa der Hälfte aller GBV-Mietwohnungen wird derzeit ein kostendeckendes Entgelt vorgeschrieben und in der anderen Hälfte der Mietverträge eine sogenannte Grundmiete verrechnet. Das kostendeckende Entgelt wird so lange eingezogen, bis die Kosten für das Bauprojekt (Darlehen und Eigenmittel) getilgt sind. Nach der Rückzahlung der Finanzierungskosten für den Bau kommt die Grundmiete zum Tragen. Diese Umstellung bedeutet in der Regel eine (leichte) Absenkung der Miete (Kössl 2023, 6).

Die Mietverträge von GBV-Wohnungen und Gemeindebauwohnungen werden in der Regel unbefristet vergeben (Banabak 2023a, 193).

7.3 Der regionale Sozialwohnungsbestand

Seit den 1920er Jahren verfolgt Wien beim Gemeindewohnungsbestand das Ziel, dass dieser über das gesamte Stadtgebiet verteilt ist. In allen 23 Bezirken Wiens sind Sozialwohnungen vorhanden, was dazu beigetragen hat, räumliche Ungleichheiten und ethnische Konzentrationen zu verringern. Dadurch konnte eine ausgewogene soziale Struktur auf lokaler Ebene gefördert werden (Mundt 2018, 15). Aufgrund der Schlüsselfunktion von Gemeindebau, also der

¹¹ Dabei handelt es sich um einen Eigenmittelbeitrag, in Form einer Einmalzahlung von Mieter:innenseite, um die anteiligen Grundstücks- und Baukosten zu finanzieren (Simons/Tielkes 2020, 50).

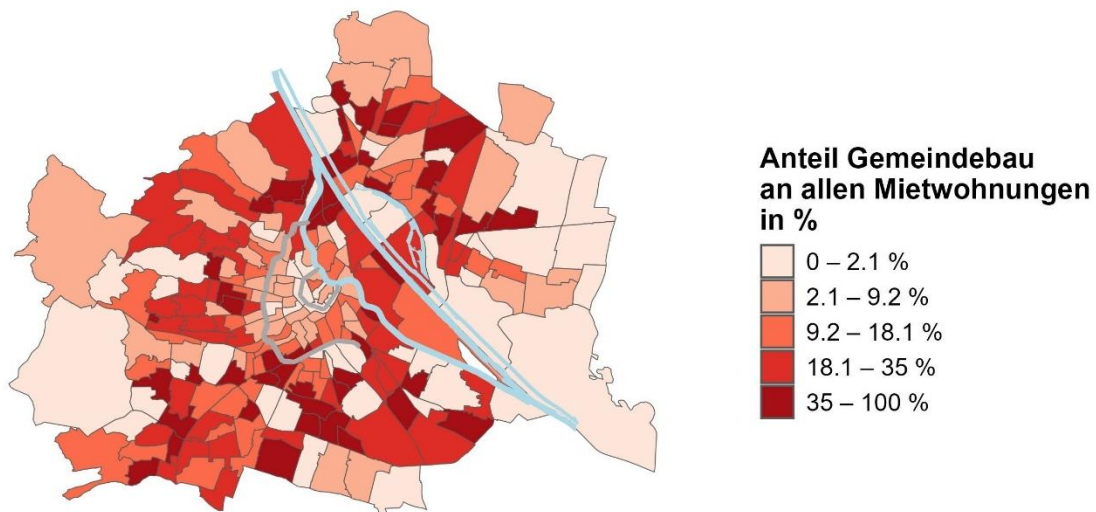
Bereitstellung von Wohnraum vor allem auch für einkommensschwache Haushalte, gehen Gebiete mit einem niedrigen sozialen Status vermutlich auch mit einem hohen Anteil an Gemeindebauten einher. Stadtteile mit größeren Gemeindebausiedlungen (10 % der Stadtbevölkerung) verzeichnen mittlerweile einen sozialen Statusverlust durch zunehmende Arbeitslosigkeit, Kaufkraftverluste, einen leicht sinkenden Akademiker:innenanteil sowie einen leicht steigenden Anteil von Personen mit niedriger Qualifikation (Xaca/Quinz/Reinprecht 2020, 115).

Die aufbereiteten Datensätze der Masterarbeit weisen einen Bestand von insgesamt 188 363 GBV-Wohnungen und einen Bestand von insgesamt 212 418 Gemeindebauwohnungen aus. Die Anteilswerte des sozialen Wohnungsbaus werden als Anteile am Mietwohnungsbestand (welcher alle Wohnungen exkl. den Kategorien Gebäudeeigentum und Wohnungseigentum umfasst) ausgewiesen. Es folgt zunächst eine kurze Analyse des sozialen Wohnungsbaus auf Bezirksebene¹².

Im ersten Bezirk (durch die „Ringstraße“ eingeschlossen; in Abbildung 3 als die innere grau gefärbte Linie dargestellt) gibt es insgesamt vier Zählbezirke, die Gemeindebauten aufweisen. Die Anzahl der Gemeindebauwohnungen im ersten Bezirk beträgt insgesamt 323, womit der Bezirk die niedrigste absolute Anzahl an Gemeindebauwohnungen besitzt. Dies ist nicht verwunderlich, da die innere Stadt im Vergleich zu den anderen Bezirken auch die geringste Mietwohnungsanzahl hat. Der Bezirk mit dem höchsten Verhältnis von Gemeindebauwohnungen zu Gesamtanzahl der Mietwohnungen ist der elfte Bezirk (Simmering), ein Arbeiterbezirk im Südosten Wiens mit einer Gesamtzahl an 16 084 Gemeindebauwohnungen und einem Anteilswert von ca. 34 % an allen Mietwohnungen. Gleich dahinter folgt der Bezirk Floridsdorf (nordöstlich der Donau; als hellblau gefärbte Linie in Abbildung 3) mit einem Anteilswert von ca. 33 % an allen Mietwohnungen und einem Bestand von 13 152 Gemeindebauwohnungen. Betrachtet man das Verhältnis von Gemeindebauwohnungen zu den Mietwohnungen in Abbildung 3 so erkennt man, dass die Bezirke außerhalb des Wiener „Gürtels“ (äußere grau gefärbte Linie) deutlich höhere Gemeindebauquoten aufweisen, als dies in den inneren Stadtgebieten der Fall ist.

¹² Für eine Darstellung mit den Bezirksgrenzen und den Bezirksnamen der insgesamt 23 Wiener Bezirke siehe Abbildung 15 im Anhang.

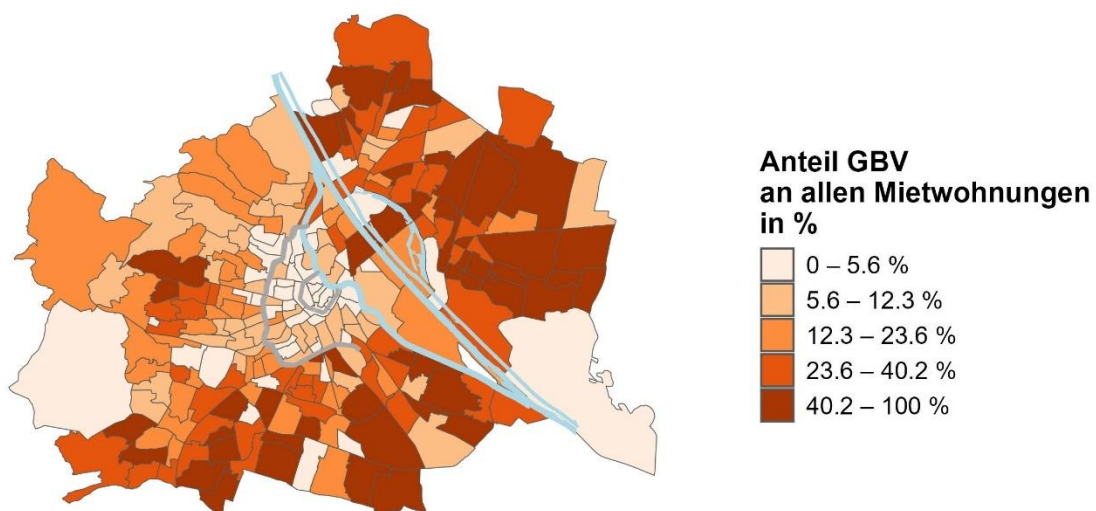
Abbildung 3: Verteilung Gemeindebauwohnungen in Wien



Quelle: MA23 (2024), eigene Darstellung. Die beiden grauen Linien markieren die Ringstraße (innen) und den Gürtel (außen). Die hellblauen Linien symbolisieren den Donaukanal sowie die neue und alte Donau.

Die regionalen Verteilung der Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen zeigt ein ähnliches Muster wie die Verteilung der Gemeindebauwohnungen: Die innerstädtischen Lagen haben deutlich geringere Anteile als die zentrumsferneren Gebiete. Hier haben die Bezirke Donaustadt (östlich der Donau) und Liesing (südwestlicher Stadtrand) mit Werten von ca. 43 % bzw. ca. 41 % die höchsten Anteile an GBV-Wohnungen an allen Mietwohnungen.

Abbildung 4: Verteilung Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen in Wien



Quelle: MA23 (2024), eigene Darstellung.

Die Gegenüberstellung der Zählbezirke mit hohem Gemeindebauwohnungs-Anteil mit jenen Zählbezirken mit hohem GBV-Anteil zeigt zwei interessante Muster hinsichtlich des

Einkommens und der Neubauquote. Beide Variablen weisen deutlich höhere Werte in den Zählbezirken mit hohen GBV-Anteilen aus als bei Zählbezirken mit hohen Gemeindebau-Anteilen.

Tabelle 4: Top 10 Zählbezirke nach Gemeindebau-Anteil

Zählbezirk	Gemeindebau-anteil (%)	Bruttojahreseinkommen unselbst. Beschäftigter (€)	Anteil Baujahr 2006 oder neuer (%)
Per-Albin-Hansson-Siedlung Ost	100	27,477	0.1
Meidlinger Friedhof	100	22,939	0
Hugo-Breitner-Hof	100	27,513	0
Am Schöpfwerk	95.7	24,477	1.0
Neu-Jedlesee	80.4	27,859	3.5
Großfeldsiedlung	80.2	28,542	1.8
Kapaunplatz	80.1	32,566	1.8
Stegersdorf-Prager Straße	75.1	29,452	1.1
Per-Albin-Hansson-Siedlung Nord	74.3	32,075	0.2
Siedlung Siemensstraße	66.4	27,960	8.4

Quelle: MA23 (2024), eigene Berechnungen.

Tabelle 5: Top 10 Zählbezirke nach GBV-Anteil

Zählbezirk	GBV-Anteil (%)	Bruttojahreseinkommen unselbst. Beschäftigter (€)	Anteil Baujahr 2006 oder neuer (%)
E-Werk Simmering	100	49,259	2.5
Leopoldau	86.8	40,253	40.3
Am Steinhof	85.1	44,863	54.4
Spargelfeld - Heustadlmais	82.1	46,796	9.1
Wohnpark Alt-Erlaa	81.5	42,819	4.1
Spargelfeldstraße – Gewerke- parks	78.9	50,072	9.3
Schafflerhof - Himmelteich	72.2	46,237	8.8
Simmeringer Bad	69.6	38,629	9.6
Flugfeldstraße - Eßlinger Gar- tensiedlung	64.6	48,066	17.3
Donaucity - Donaupark	64.2	47,118	7.0

Quelle: MA23 (2024), eigene Berechnungen.

Im Durchschnitt weisen die 250 Wiener Zählbezirke ein Bruttojahreseinkommen der unselbstständigen Beschäftigten von 41 036 € auf. Bei den Wohngebäuden, die 2006 oder später

errichtet wurden beträgt der Anteil 9.4 %. Die unterdurchschnittlichen Werte von Zählbezirken mit hohem Gemeindebauanteil beim Einkommen stehen im Einklang mit den Erkenntnissen des Wiener Sozialraummonitors, der großen Gemeindebausiedlungen eine tendenziell niedrige Kaufkraft attestiert (Xaca/Quinz/Reinprecht 2020, 115). Die geringen Neubauquoten sind wohl darauf zurückzuführen, dass der Neubau von Gemeindebauten zwischen 2004 und dem Jahr 2019 eingestellt wurde (Kadi/Lilius 2022, 1616f.).

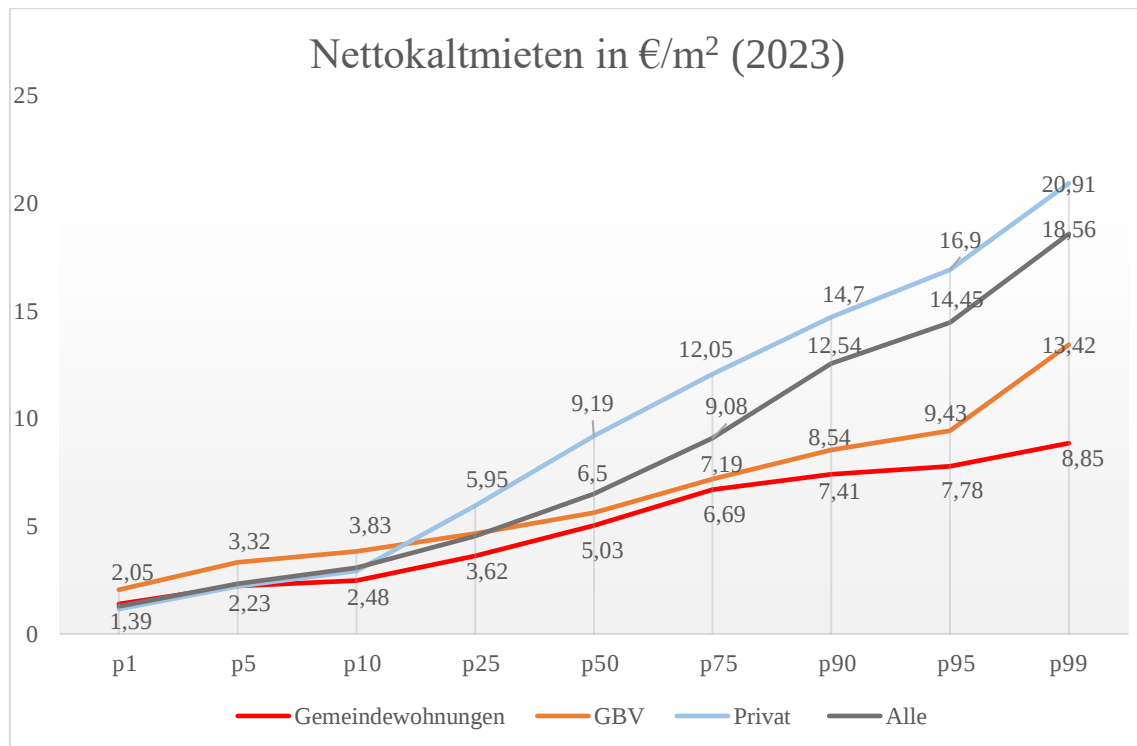
7.4 Die Verteilung der Mieten

Für die Analyse von Bestandsmieten über das gesamte Wiener Stadtgebiet stehen Daten vom Mikrozensus 2023 der Statistik Austria zur Verfügung. Diese wurden auf Anfrage bei der Arbeiterkammer Wien (Abteilung Wohnen) ausgewertet. Die Verteilung der Mieten wurde anhand von Quantilen dargestellt. Auffällig sind die extremen Ränder der Verteilung. Die niedrigen Mieten am unteren Rand lassen sich womöglich auf die regulierten Mieten von Sub-Standard Wohnungen (Kategorie D), also Wohnungen ohne eigenes WC/fließendes Wasser, zurückführen. Die Möglichkeit, dass es sich um extrem günstige „Friedenszins“-Mieten (ein Relikt aus der Kaiserzeit, welche im Jahr 1922 gültig wurden) handelt, ist eher unwahrscheinlich (Rosifka 2021). Betrachtet man den oberen Rand der Verteilung, sieht man, dass 99% der Gesamtmieten (Kategorie „Alle“) 18.56 €/m² nicht überschreiten. Es dürfte sich dabei zum überwiegenden Teil um unregulierte Mieten des privatwirtschaftlichen Sektors handeln.

Bei der Analyse der Mieten entlang der unterschiedlichen Marktsegmente fällt auf, dass die Genossenschaften und Gemeindebau Mieten deutlich unterhalb der privaten Mieten liegen. Genossenschaftsmieten sind mit einem Medianwert von 5.63 €/m² leicht teurer als Gemeindebaumieten, die einen Wert von 5.03 €/m² aufweisen, wobei sich der Unterschied auf 0.6 €/m² beläuft. Die Differenz in den Quadratmeterpreisen zwischen den Gemeindebauwohnungen und den Gesamtmieten beträgt 1,47 €/ m² und die entsprechende Differenz zwischen den GBV-Mieten und den Gesamtmieten beträgt im Median 0.87 €/ m².

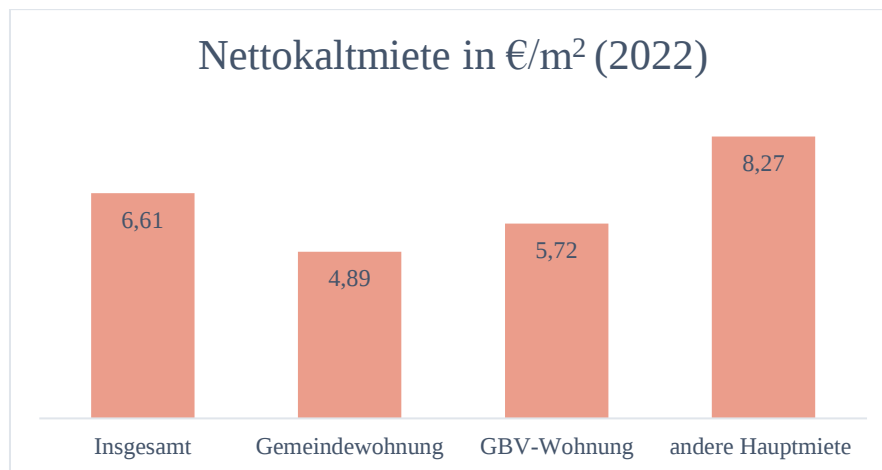
Der Durchschnitt der Nettokaltmieten beträgt in Wien im Jahr 2022 6.5 €/m². Schlüsselt man die Durchschnittswerte im Jahr 2022 auf die Rechtsform der Wohnung auf, so ist die Differenz zwischen Gemeindebau und Gesamtmieten leicht größer als bei der Mediandifferenz im Jahr 2023 und liegt hier bei 1.72 €/m². Die Differenz zwischen dem günstigsten Segment der Gemeindebaumieten und dem teuersten Segment der privaten Mieten liegt bei 3.38 €/m² (Statistik Austria 2024b).

Abbildung 5: Quantil-Verteilung der Bestandsmieten in Wien



Quelle: Mikrozensus (2023) AK Berechnungen, eigene Darstellung. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurden einige Werte in der Abbildung entfernt.

Abbildung 6: Durchschnittsmiete nach Eigentumsform in Wien

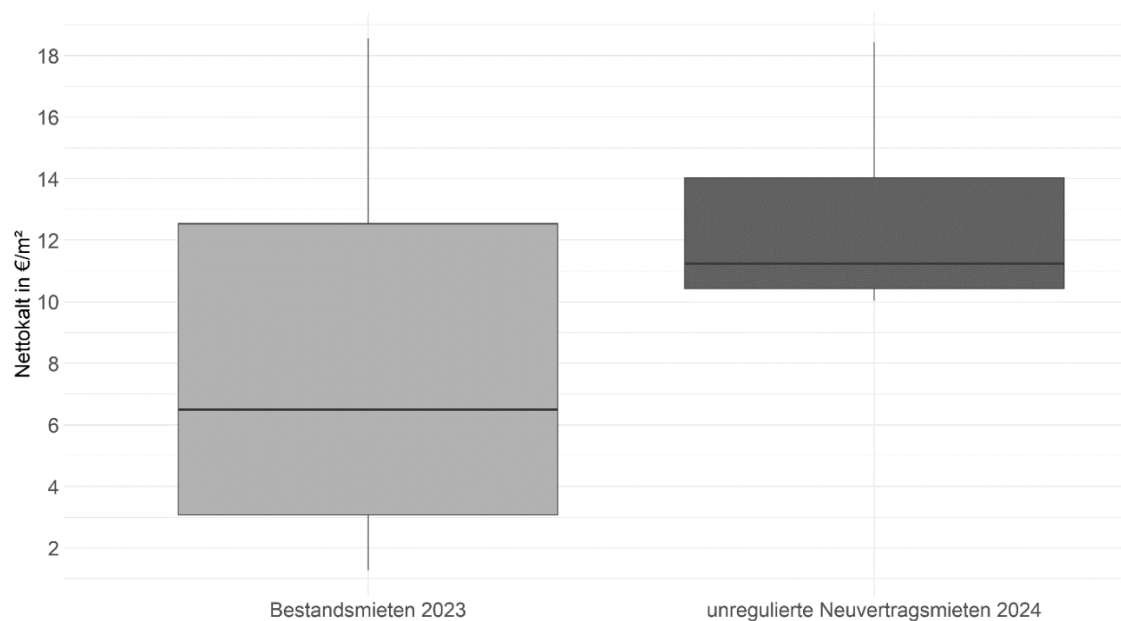


Quelle: Statistik Austria (2024b).

Die privaten, unregulierten Mieten

Für die Analyse der regionalen Verteilung der Mieten werden Daten des Immobilienbewertungs-Unternehmens *DataScience Service GmbH* (DSS) herangezogen. Bei den Mietdaten handelt es sich um Modelldaten von Neuvertragsmieten des unregulierten, privatwirtschaftlichen Sektors in Form von Nettokaltmieten pro m² ohne Umsatzsteuer (10 % - 20 %).

Abbildung 7: Boxplot-Diagramm Bestandsmieten & Neuvertragsmieten Wien



Quellen: Mikrozensus (2023) AK-Berechnungen & DataScience Service GmbH (2024), eigene Darstellung.

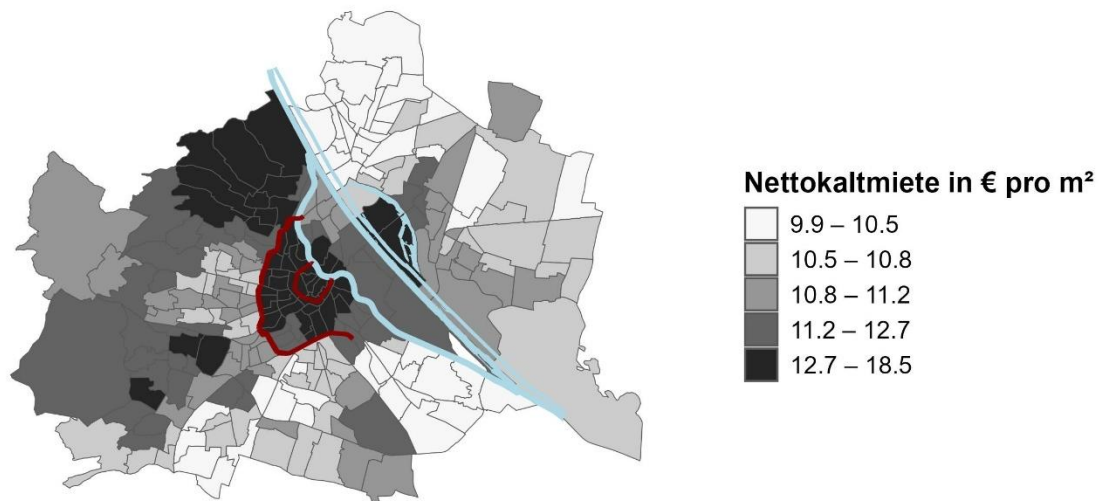
Die unregulierten Neuvertragsmieten aus dem Jahr 2024 liegen auf einem wesentlich höheren Niveau als die Bestandsmieten. Hinzu kommt, dass die Daten der DSS ohne Umsatzsteuer berechnet wurden. Somit liegen die tatsächlich zu zahlenden Mieten daher vermutlich wesentlich über den hier ausgegebenen Werten. Der Median bei den Bestandsmieten 2023 liegt bei 6.5€/m² und bei den unregulierten Mieten liegt er bei 11.24 €/m². Die Daten zu den Bestandsmieten sind eher gleichmäßig verteilt, wobei ersichtlich ist, dass die Streuung im 4. Quartil größer ist als im 1. Quartil der Verteilung. Auffallend bei den unregulierten Mieten ist, dass die Streuung oberhalb des Medians stark ist und darunter wenig Variabilität in den Daten herrscht. Die große Varianz im oberen Segment der unregulierten Mieten könnte darauf hindeuten, dass es im Verhältnis zum restlichen Wohnungsmarkt einige wenige Immobilien gibt, die sehr viel teurer vermietet werden.

Die regionale Verteilung der unregulierten Mieten

Die regionale Analyse der unregulierten Mietdaten zeigt, dass in Wien die Miethöhe vor allem im ersten Bezirk (Innenstadt) heraussticht. Die durchschnittlichen unregulierten Nettokaltmieten betragen hier fast 18€/m². Im darin eingegliederten Zählbezirk Altstadt-Mitte liegen die Mieten sogar bei 18.5€/m². Im Vergleich zu den anderen Bezirken liegt die Innenstadt in der Rangordnung weit abgeschlagen vorne. Die Differenz der durchschnittlichen Nettokaltmiete zum zweitteuersten Bezirk (Josefstadt) beträgt etwa 4€/m². Gleichwohl handelt es sich um einen flächenmäßig eher kleinen Bezirk (er befindet sich im unteren Drittel in der

flächenmäßigen Rangordnung) und der Mietwohnungsbestand ist im ersten Bezirk im Verhältnis zu den anderen Bezirken mit knapp über 10 000 Wohnungen am geringsten.

Abbildung 8: Regionale Verteilung der unregulierten Mieten in Wien



Quelle: DataScience Service GmbH (2024), eigene Darstellung.

Im Übrigen sind in Wien vor allem die Bezirke am (nord-) westlichen Stadtrand (Währing, Döbling, Hietzing) durch teure private Mieten geprägt. Dies steht im Einklang mit den sozial-räumlichen Befunden, die in diesen Bezirken hohe soziale Statusgebiete identifizieren (Xaca/Quinz/Reinprecht 2020, 113). Des Weiteren fällt auf, dass der Gürtel, als eine Hauptverkehrsader Wiens, die Stadt hinsichtlich der Mieten teilt. Innerhalb des Gürtels sind die Mieten deutlich teurer als in weiten Teilen außerhalb. Allgemein festzuhalten ist an dieser Stelle, dass die unregulierten Mieten regional stark variieren und, dass die Mieten der sozialen Mietmarktsegmente deutlich unterhalb der unregulierten Mieten liegen.

7.5 Erklärende Variablen für die unregulierten Mieten

Tabelle 6: Beschreibung der zentralen Variablen

Variable	N	Mittelw.	St. Abw.	Min.	Max.
Bevölkerung	249	7,757	4,728	16	26,777
Bevölkerungsdichte	249	10,970	9,280	0.6	38,825
Gesamtwohnungen	249	4,317	2,577	13	12,172
Anteil Gemeindebau	249	19.7	20.8	0.0	100.0
Anteil GBV	249	23.6	20.4	0.0	100.0
Bruttojahreseinkommen unselbst. Beschäftigte	247	41,036	9,684	22,939	73,960
Baujahr					
Baujahr bis 1944	249	33.3	25.9	0.0	97.0
1945 - 1980	249	31.9	19.4	0.0	100.0
1981 - 2005	249	17.7	15.2	0.0	76.3
2006 und neuer (Referenzkat.)	249	17.2	18.7	0.0	97.1
Ausstattungskategorie					
Kategorie A	249	95.8	2.8	85.6	100.0
Kategorie B	249	3.7	2.7	0.0	13.4
Kategorie C	249	0.3	0.6	0.0	4.1
Kategorie D (Referenzkat.)	249	0.2	0.4	0.0	3.4
Nettokaltniete pro m ²	249	11.6	1.6	9.9	18.5

Quelle: MA23 (2024), eigene Berechnungen.

Die zweite Hypothese der Masterarbeit lautet, dass der soziale Wohnungsbau in Form von GBV und Gemeindebau-Anteilen an allen Wohnungen eine preisdämpfende Rolle im Wettbewerb mit den unregulierten Mieten spielt. Der regionale Sozialbaubestand ist die zentrale unabhängige Variable für die Erklärung der Mieten auf Zählbezirksebene. Als Kontrollvariablen werden das Baujahr der Wohngebäude, die Ausstattungskategorien sowie das Bruttojahreseinkommen aller unselbstständigen Beschäftigten herangezogen (siehe >>Tabelle 6: Beschreibung der zentralen Variablen). Im Folgenden wird der Output von multivariaten OLS-Regressionsmodellen dargestellt, in welche jeweils die Variablen des sozialen Wohnungsbaus zur Erklärung der unregulierten Mieten eingehen. Die DSS- Daten zu den unregulierten Mieten am freien Mietmarkt bilden die abhängige Variable. Im Output sind die Koeffizientenschätzer von drei Regressionsmodellen angeführt, wobei in der ersten Spalte nur die zentralen unabhängigen Variablen angeführt sind und diese schrittweise um weitere Kontrollvariablen ergänzt werden. In der zweiten Stufe wird zusätzlich das Einkommen der Bewohner:innen kontrolliert. Im dritten Modell ist der Output des vollständigen Modells mit den Variablen für insgesamt vier Gebäudealter-Zeiträume sowie vier Ausstattungskategorien (beide Eigenschaften als Anteile am Gesamtwohnungsbestand, welcher auch Eigentumswohnungen inkludiert) dargestellt.

Tabelle 7: Regressionsoutput Wien

	(1)	(2)	(3)
Anteil Gemeindebau	-0.025*** (0.004)	-0.005 (0.004)	-0.0004 (0.004)
Anteil GBV	-0.039*** (0.004)	-0.036*** (0.003)	-0.012*** (0.004)
Bruttojahreseinkommen unselbst. Beschäftigte		0.0001*** (0.00001)	0.0001*** (0.00001)
Baujahr bis 1944			0.039*** (0.004)
Baujahr 1945 - 1980			0.005 (0.004)
Baujahr 1981 - 2005			-0.009* (0.005)
Baujahr 2006 und neuer			-
Ausstattungskat. A			0.465*** (0.178)
Ausstattungskat. B			0.274 (0.190)
Ausstattungskat. C			0.335 (0.266)
Ausstattungskat. D			-
Konstante	13.028*** (0.158)	8.941*** (0.392)	-38.467** (17.739)
Beobachtungen	247	247	247
R ²	0.320	0.547	0.756

Anmerkungen: Die abhängige Variable ist die Nettokaltmiete pro m² (unreguliertes, privates Mietmarktsegment) in Wien. Die zentralen unabhängigen Variablen sind die Anteile von GBV-Wohnungen und die Anteile von Gemeindebauwohnungen an allen Mietwohnungen. Die Kontrollvariablen umfassen das Bruttojahreseinkommen aller unselbstständigen Beschäftigten, das Baujahr der Wohngebäude (4 Zeitabschnitte) sowie die Ausstattungskategorie (4 Kategorien), als Anteile an allen Wohnungen. Für eine Beschreibung der enthaltenen Variablen siehe Tabelle 5.

Standardfehler in Klammern.

*p<0.1; **p<0.05; ***p<0.01

Quelle MA23 (2024) & DataScience Service GmbH (2024), eigene Berechnungen.

7.6 Zwischenfazit

Regressionsanalyse

Der Regressionsoutput zeigt, dass der Koeffizientenschätzer für den Anteil von Gemeindebauwohnungen in den Zählbezirken nicht signifikant ist, sobald man das Einkommen der Bevölkerung kontrolliert (Modell 2 und 3). Das Einkommen könnte dabei als eine Störvariable („Confounder“) in der Erklärung der Mieten betrachtet werden, da die Variable im Modell einerseits mit den Mieten und andererseits mit dem Gemeindebau in Beziehung steht. Studien deuten darauf hin, dass Zählbezirke mit hohem Gemeindebauanteil in den letzten Jahren mit einer sinkenden Kaufkraft einhergingen (Xaca/Quinz/Reinprecht 2020, 115). Ebenfalls wäre es möglich, dass die Gemeindebauten nicht im Wettbewerb mit den privaten Mieten stehen, was eine notwendige Bedingung für die Preisdämpfung wäre (Hypothese 2). Siehe dazu Kapitel >> 7.2 Sozialer Wohnungsbau in Wien.

Der Koeffizient für den GBV-Anteil in den Zählbezirken bleibt trotz der Kontrolle des Einkommens und aller weiterer Kontrollvariablen signifikant in allen Modellen. Der Regressionsoutput zeigt in allen Modellen einen negativen und statistisch signifikanten Zusammenhang zwischen dem GBV-Anteil und den unregulierten Mieten. Der Zusammenhang wird daher nicht ausschließlich über das Einkommen erklärt. Eine Erhöhung des Anteils an GBV-Wohnungen am Wohnungsbestand von einem Prozentpunkt überträgt sich in eine Verringerung der unregulierten Mieten von etwa 0.01 €/m². Vergleicht man den Wert des Koeffizientenschätzers mit den Werten des Altbaus (bis 1944) und der Ausstattungskategorie „A“ ist der Wert allerdings sehr gering. Der signifikant negative Zusammenhang im Modelloutput steht im Einklang mit Forschungsergebnissen, die einen preisdämpfenden Effekt des gemeinnützigen Sektors auf private Mieten in Wien nachweisen (Banabak 2023b, 40).

Regulierter Altbau als Kontrollvariable

Das Gebäudealter in den Zählbezirken (konkret regulierte Altbauten die vor 1945 errichtet wurden) könnten eine wichtige Rolle bei der Vorhersage der unregulierten Mieten spielen. Theoretisch wäre es möglich, dass neben den Sozialwohnungen auch die privaten Altbau-Mietwohnungen die unregulierten Mieten im Wettbewerb abdämpfen. Wie eingangs erwähnt, halten Forschungen zum privaten, regulierten Altbausegment allerdings dagegen, dass die regulierten Altbau-Mieten keinen kostendeckenden Mieten entsprechen. Besonders im privaten Altbausektor stiegen die Mieten durch Sanierungsaktivität und damit verbundenen Gentrifizierung- und

Aufwertungsprozessen¹³ in den letzten Jahren besonders an. Dies hat mit einer schrittweisen Liberalisierung des MRG in den vergangenen Jahren zu tun, das komplexe Aufschläge zu den regulierten Mieten vorsieht (Kadi/Verlic 2019, 36). Vermieter:innen wurde ermöglicht spezifische standorts- und qualitätsgebundene Aufschläge auf die regulierten Mieten zu verrechnen, womit die derzeitigen Mietpreise die (freien) Marktdynamiken widergeben und besonders teuer in Stadtgebieten mit hohen Bodenpreisen sind (Banabak 2023a, 244). Lagezuschläge von bis zu 12 €/m² ermöglichen zusätzlich ein System, das die Bodenpreiseentwicklung direkt in den regulierten privaten Mietwohnungsmarkt übersetzt. Zusätzlich kam es in den letzten Jahren zu einer deutlichen qualitativen Aufwertung des Altbausektors. Ebenfalls spielen Befristungen bei den Mietverträgen eine wesentliche Rolle, welche die Lukrativität des Sektors durch regelmäßige Mieterhöhung steigert (Kadi/Verlic 2019, 40). Die preisdämpfende Wirkung des regulierten Altbaubestands¹⁴ kann damit ausgeschlossen werden: In der Tat ist der Altbau- Anteil im Modell signifikant positiv und hat den höchsten Schätzwert gegenüber allen anderen Baujahrkategorien, was darauf hindeutet, dass dieser Sektor besonders hochpreisig ist. Ältere Gebäude scheinen keinen preisdämpfenden Zusammenhang mit den unregulierten Mieten zu haben.

Es kann festgehalten werden, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen, die das Prinzip der Kostenmieten anwenden, einen großen Wohnungsbestand aufweisen, über das Stadtgebiet großflächig verteilt sind und durch gezielte Sanierungszuschüsse zur Modernisierung des Bestands insgesamt hohe qualitative Standards aufweisen. Ebenfalls hat eine Vielzahl der Bevölkerung Zugang zu GBV-Wohnungen (Banabak 2023a, 243). Entsprechend der Regressionsergebnisse werden die privaten Mietpreise durch hohe Anteile an GBV-Bestand in den Zählbezirken abgedämpft. Das vorhandene System der regulierten Mieten im privaten Altbausektor kann hingegen als nicht effektiv für das Ziel der Realisierung von günstigen Mieten gewertet werden.

Sozialer Wohnungsbau

Die Charakteristika des sozialen Wohnungsbaus in Wien lassen sich folgendermaßen zusammenfassen: Es gibt zwei Segmente von sozialem Wohnungsbau: Gemeindebauten im Besitz der Stadt Wien sowie Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen, welche einem kostendeckenden Preissetzungsprinzip unterliegen und daher nicht profit-orientiert agieren. Die Mietpreise im sozialen Segment liegen deutlich unter den Gesamtmieten, wobei die

¹³ Damit verbunden sind Mietertragslücken (die Differenz zwischen potenziellen Mieteinnahmen und tatsächlichen Mieterträgen), welche Eigentümer:innen dazu motiviert, bestehende Verträge zu kündigen und die Altbaubestände zu sanieren und teurer weiterzuvermieten.

¹⁴ Abgesehen von dem in der Variable Altbau enthalten sozialen Wohnungsbau, der vor 1945 errichtet wurde.

Gemeindebaumieten etwas günstiger sind als die GBV-Mieten (siehe >>Abbildung 5: Quantil-Verteilung der Bestandsmieten in Wien). Die Differenz zwischen Gemeindebau und privatem Mietwohnungsmarkt beträgt im Durchschnitt 3.38 €/m² im Jahr 2022. Es gibt bestimmte Eintrittskriterien für die meisten Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus, wie Einkommensgrenzen und das Vorliegen eines begründeten Wohnbedarfs. Die Einkommensgrenzen sind aber eher hoch angesetzt und Berechnungen zufolge wären bis zu 80 % der Wiener Bevölkerung theoretisch anspruchsberechtigt (Banabak 2023b, 243). Für den Eintritt in GBV-Wohnungen ist in den meisten Fällen ein Eigenmittelbetrag als Anzahlung für die Finanzierung der Baukosten fällig. Der Bestand an sozialem Wohnungsbau in Wien ist im internationalen Vergleich hoch (Baron et al. 2021, 102). Derzeit beträgt der Anteil von sozialem Wohnungsbau etwa 43 % aller Hauptwohnsitze (Kadi/Lilius 2022, 1620) bzw. circa 37 % am Gesamtwohnungsbestand (siehe >>Abbildung 2). Privatisierungsprozesse spielen im sozialen Wohnungsbau eine geringe Rolle. Wien hat beim Anteil an privat vermieteten Wohneinheiten am Wohnungsmarkt zwischen dem Jahr 1991 und 2018 nahezu keine Änderungen verzeichnet (Baron et al. 2021, 61).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass ein hoher Anteil an sozialem Wohnungsbau mit niedrigeren durchschnittlichen Bestandsmieten sowie einer preisdämpfenden Wirkung (der GBV) auf den unregulierten Mietmarkt in Wien einhergeht. Zudem weisen die Ergebnisse zur Rolle des Altbaus mit regulierten Mieten aufgrund des Aufschlagssystems auf eine komplexe Beziehung mit den unregulierten Mietpreisen hin.

8. Hamburg

8.1 Die Struktur des Mietwohnungsmarkts

Die Wohnungspolitik der Freien und Hansestadt Hamburg fokussierte zwischen den Jahren 1980 und 2011 vermehrt auf Wohneigentumsbildung und den hochpreisigen Wohnungsmarkt, wodurch freifinanzierte Großprojekte wie beispielsweise die Hafen City entstanden. Dadurch wurde das hochpreisige Mietmarktsegment ausgeweitet. Der Mietmarkt Hamburgs zählt heute zu den teuersten im bundesdeutschen Städtevergleich (Baron et al. 2021, 32). Zugleich (und im Kontrast dazu) wird Hamburg in der öffentlichen Debatte Deutschlands gerne als Modellstadt betitelt. Das „Bündnis für das Wohnen“ als Zusammenarbeit aus Stadt und Privatwirtschaft sowie der hohe Anteil an Genossenschaften werden als vorbildhaft erachtet (Rosa-Luxemburg-Stiftung 2023, 18). Derzeit befinden sich insgesamt 30 % des Wohnungsbestands in Besitz von kommunalen Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften (siehe >>Tabelle 8). Hamburgs größtes kommunales Wohnungsunternehmen SAGA-GWG (Siedlungs-Aktien Gesellschaft

Hamburg) orientiert sich wie auch die Genossenschaften am Mietenspiegel. Beide Eigentumsgruppen erhöhen kontinuierlich ihre Wohnentgelte über der Steigerungsrate der Lebenshaltungskosten, wodurch sie zunehmend in die Kritik geraten (Grubbauer/Metzger 2023, 119). Sozialwohnungen werden in Hamburg über einen gewissen Zeitraum gefördert und sind mit Mietpreis- und Belegungsbindung versehen. Der Besitz von Sozialwohnungen erstreckt sich über unterschiedliche Eigentumsgruppen (siehe >>Abbildung 9). Der Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand geht seit mehreren Jahren deutlich zurück. Im Jahr 2001 waren noch 16 % des Wohnbestands Sozialwohnungen, im Jahr 2022 hingegen sind es nur noch 8 %. Gleichzeitig hat sich die Wohneigentumsquote und der Anteil an frei finanzierten Mietwohnungen durch ebendiesen Rückgang deutlich erhöht, da Sozialwohnungen mit Auslauf der Mietpreis- und Belegungsfrist dem ungebundenen Wohnungsbestand zufallen (Baron et al. 2021, 34f.).

Tabelle 8: Eigentumsstruktur nach Gebäudebestand Hamburg

Anteile an allen Wohnungen		
77% zu Wohnzwecken vermietet	15% Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen 15% Wohnungsgenossenschaft 12% Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen 34% Privatpersonen 19% Gemeinschaft von Wohnungseigentümer:innen	10 % Sozialwohnungen am Mietwohnungsbestand
23% von Eigentümer:in bewohnt oder leerstehend	5% Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen, Bund oder Land, Org. ohne Erwerbszweck (z.B. Kirche)	8 % Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand

Quelle: Statistik Nord (2024d) eigene Darstellung und Berechnung.

Dividiert man die verfügbaren Daten zur absoluten Anzahl von Sozialwohnungen (78 191) durch den Mietwohnungsbestand (760 047) so erhält man einen Anteil von ca. 10 % Sozialwohnungen an allen Mietwohnungen (Statistik Nord 2024c, 2024d).

Schätzungen der Rosa-Luxemburg Stiftung zufolge sind ein Viertel aller Eigentümer:innen große Privateigentümer:innen (Personen oder Unternehmen) sowie Finanzmarkt- und Börsenakteure (Rosa-Luxemburg-Stiftung 2023, 17). Fasst man alle privaten Eigentümergruppen

zusammen, so halten diese einen Anteil von 70 % am Gesamtwohnungsbestand ¹⁵, der übrige Anteil teilt sich auf Genossenschaft und kommunale Wohnungsunternehmen auf.

Private Eigentümer:innen

Etwa 500 000 Wohnungen (also fast jede zweite Wohnung in Hamburg) wird vom Eigentümer:innen des gesamten Hauses vermietet. Laut Schätzungen der Rosa – Luxemburg Stiftung halten große, börsennotierte Unternehmen, wie beispielsweise *Vonovia* insgesamt einen Bestand von 22 500 Wohnungen (2 %) in Hamburg und spielen eine eher geringe Rolle. Hamburg soll nach Frankfurt am Main jedoch der zweitgrößte Immobilienfonds-Standort Deutschlands sein. Aufgrund mangelnder Datenlage kann aber wenig über die diesbezüglichen Wohnungsbestände ausgesagt werden. Über eine Recherche der Investigativplattform *Correctiv* konnte herausgefunden werden, dass ein beachtlicher Anteil von Wohnungseigentümer:innen von institutionellen Investoren, wie Versorgungskammern und Versicherungen gehalten wird. Neben Wohnungsunternehmen zählen auch viele millionenschwere Privatbesitzer:innen und Vermögensverwaltungen zu den Eigentümer:innen von Immobilien (Rosa-Luxemburg-Stiftung 2023, 19).

Genossenschaften

Der Bestand an Hamburger Wohnungsgenossenschaften beträgt im Jahr 2022 insgesamt 145 294 Wohnungen. Der Anteil von 15 % am Gesamtwohnungsbestand ist im bundesdeutschen Vergleich hoch (Rosa-Luxemburg-Stiftung 2023, 18). Die Genossenschaften sind demokratisch organisierte Unternehmen und sehen eine Mitbestimmung der Mitglieder durch gesetzlich verankerte Strukturen vor. Allerdings ist eine Neumitgliedschaft bei Genossenschaften aufgrund der hohen Nachfrage mittlerweile kaum möglich (Grubbauer/Metzger 2023, 119). Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt im Jahr 2022 7.43 €/m² und liegt mit 1.84 € deutlich unter den durchschnittlichen Gesamtmieten in Hamburg (Siehe >>Abbildung 12).

Kommunale Wohnungsbauunternehmen

Die SAGA-GWG ist das größte kommunale Wohnungsunternehmen Deutschlands und hält laut eigenen Angaben einen Bestand von fast 140 000 Wohnungen in Hamburg. Dies entspricht dem überwiegenden Teil der 150 767 Wohnungen, die insgesamt in die Kategorie des kommunalen Wohnungsunternehmen fallen. Die kommunale Unternehmensgruppe SAGA-GWG bietet sowohl freifinanzierte Wohnungen als auch öffentlich geförderte Mietwohnungen an. Auch

¹⁵ An der behördlichen Erfassung der Eigentumsstruktur wird kritisiert, dass sowohl börsennotierte als auch gemeinwohlorientierte Unternehmen (die nicht die Form von Genossenschaften aufweisen) hier im Bereich der Privatwirtschaft zusammengefasst, und nicht separat erfasst werden (Grubbauer/Metzger 2023, 116).

viele ehemalige Sozialwohnungen, deren Bindungsfrist bereits ausgelaufen ist, dürften laut Auskunft des Statistikamtes Nords im Bestand der SAGA-GWG sein. Im Geschäftsbericht des Konzerns für das Jahr 2022 wird die Bezahlbarkeit des Wohnraums besonders hervorgehoben. Im freifinanzierten Segment betragen im selben Jahr die Mieten im Schnitt 7.3 €/m² (SAGA Unternehmensgruppe 2023).

8.2 Wohnungspolitik

Die Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1989

Das ehemals gültige WGG zeichnete sich in Deutschland durch eine Trägerförderung aus, welche gemeinnützige Bauvereinigungen bis 1989 in Form von Steuererleichterungen förderte. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen mussten als Gegenleistung spezielle Auflagen zur Neubauaktivität und Mietkalkulation erfüllen. Relevant für die Mietenkalkulation war das Modell der Kostenmiete, wie es auch heute noch von den GBV in Wien angewandt wird. Das Ziel war es, die Mietwohnungen so günstig wie möglich anzubieten und keine Überschüsse aufseiten der Bauträger zu erwirtschaften. Mit der Abschaffung der WGG und dem Wegfall der Fördermittel kam es zu einer Umorientierung der Bauträger in ein marktwirtschaftliches System des Wohnungsbaus. Die Hamburger Genossenschaften führten in den letzten Jahren Dienstleistungsangebote ein und fokussieren zunehmend auf bestimmte Personengruppen (wie z.B. altersgerechtes Wohnen). Darüber hinaus wurde die Zielgruppe ausgeweitet, sodass nun auch Personen aus höheren Einkommensschichten angesprochen werden. Bei der Preissetzung der Mieten orientieren sich heute sowohl die SAGA-GWG als auch die meisten Genossenschaften am Mietenspiegel (Grubbauer/Metzger 2023, 204f.). Im Jahr 2024 wurde die Wohnungsgemeinnützigkeit von der Bundesregierung wieder eingeführt. Diese Neufassung des Gesetzes steht aber in der Kritik, weil es eine stark eingeschränkten Zielgruppe anspricht und weil es an Investitionszuschüssen fehlt, die das Gesetz nur zu einer „Mini-Gemeinnützigkeit“ machen (Berliner Mieterverein 2024).

Mietpreisbremse

Seit 2015 gilt der Wohnungsmarkt auf dem gesamten Hamburger Stadtgebiet als angespannt. Als politische Gegenmaßnahme wurde zeitgleich eine gesetzliche Mietpreisbremse für den gesamten Hamburger Mietwohnungsmarkt eingeführt. Die Mietpreise von neuvermieteten Wohnungen dürfen maximal bis zu 10% über den ortsüblichen Vergleichsmieten angeboten werden. Dies gilt auch für Wohnungen, die möbliert vermietet werden, allerdings kann hier ein marktüblicher Mietaufschlag für das Mobiliar mitverrechnet werden. Auf diese Weise werden oft deutlich höhere Mieten erzielt als vorgesehen (Michelsen 2018, 31).

Der „Drittmix“

Im Kontext des angespannten Wohnungsmarkts wurde 2011 von der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) unter Olaf Scholz als Bürgermeister zusammen mit Verbänden der Wohnungswirtschaft und dem kommunalen Wohnungsunternehmen SAGA-GWG ein „Bündnis für das Wohnen“ ausgerufen. Als wohnungspolitisches Instrumentarium wurde ein sogenannter „Drittmix“ beschlossen, welcher als Zielsetzung vorgibt, dass neue Baugenehmigung in der Stadt zu je einem Drittel für geförderte Mietwohnungen, Eigentumswohnungen sowie freifinanzierte Mietwohnungen erlassen werden. Ebenfalls wurden die politischen Zielsetzungen zur Steigerung des Bauvolumens, der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und dem Absenken des stadtweiten Mietpreisniveaus beschlossen. Die Einhaltung der Ziele des „Drittmixes“ obliegt der Verantwortung der Hamburger Bezirke (Bahls 2023, 249f.).

8.3 Sozialer Wohnungsbau in Hamburg

Die grundlegende Idee des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland ist die Bereitstellung von staatlich subventioniertem Wohnraum für Personen, deren Bedarf aufgrund mangelnder finanzieller Mittel nicht gedeckt werden kann. Das Instrument der Sozialwohnungen wurde in den Nachkriegsjahren entwickelt und hat seither den Charakter einer sozialen Zwischennutzung für Personen, die am freien Mietmarkt nicht mit angemessenem Wohnraum versorgt werden können. Öffentlich geförderte Sozialwohnungen sind in Deutschland mit einer temporären Mietpreis- und Belegungsfrist verbunden. Nach Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung, welche als eine festgelegte Frist zwischen 15-30 Jahren zu verstehen ist, werden die Mietbestände an den freien Mietmarkt übergeben (Bahls 2023, 251). Einige Reformen und die Erneuerung der gesetzlichen Rahmenbestimmungen (z.B. die Föderalismusreform 2006) führten dazu, dass der Bund sich aus dem sozialen Wohnungsbau zurückzog und die Länder, wie auch die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) fortan in der Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau sind.

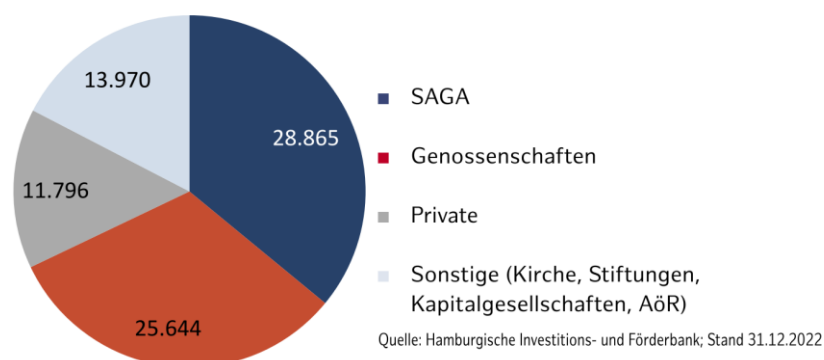
„Unter Sozialwohnungen werden Wohnungen des 1. und 2. Förderweges verstanden, die über einen gewissen Zeitraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen sind. Nach Auslauf dieser Bindung fallen die Wohnungen dem ungebundenen Wohnungsbestand zu. Die meisten der seit 1950 von der Freien und Hansestadt Hamburg öffentlich geförderten Mietwohnungen gehören dem 1. Förderweg an (bis 2002 auf Grundlage des II. Wohnungsbaugesetzes (WoBauG) und des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau; ab 2003 auf Grundlage des WoFG). Innerhalb des Bindungszeitraums sind Haushalte bezugsberechtigt, die eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 16 HmbWoFG besitzen oder vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind.“ FHH (2024b, 43).

Die meisten der seit 1950 öffentlich geförderten Wohnungen in Hamburg gehören dem sogenannten 1.Förderweg an, der auf das hamburgische Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) stützt. Diese Sozialwohnungen gelten für bedürftige Personen mit bestimmten Einkommensgrenzen (Baron et al. 2021, 34). Konkret bedeutet das, dass die Sozialwohnungen für Menschen bereitgestellt werden, deren Einkommen maximal 19.200 € Netto im Jahr beträgt (FHH 2024c). Für Wohnungen, die im Jahr 2022 bewilligt wurden, liegt die maximale Anfangsmiete, bei 6.9 € pro m². Innerhalb des Bindungszeitraums sind jene Haushalte auf eine Sozialwohnung im ersten Förderweg bezugsberechtigt, die eine Wohnungsberechtigungsbescheinigung (auch genannt Paragraf-5-Schein) haben oder beim Bezirksamt als vordringlich wohnungssuchend eingestuft werden. Mehr als 40 % der Hamburger Bevölkerung hat Anspruch auf eine Sozialwohnung im ersten Förderweg (Grubbauer/Metzger 2023, 33). Jährlich wird eine bestimmte Summe an Fördermittel für die Sozialwohnungen vom Hamburger Senat bereitgestellt. Das Förderprogramm lässt sich unterteilen in Wohnungen des Mietwohnungsbaus, der Baugenossenschaften, Seniorenwohnungen, Studierendenwohnungen und Sonderwohnformen (FHH 2024b, 17).

Der 2. Förderweg von Sozialwohnungen betrifft die Wohnungsförderung für Menschen mit mittleren Einkommen, die angesichts der angespannten Lage (v.a. am innerstädtischen) Wohnungsmarkt nach Wohnraum suchen. Wohnungen, die dem 1. Förderweg entstammen, gelten als klassische Sozialwohnungen (FHH 2024a). Jedoch lässt sich anmerken, dass in der öffentlichen Debatte in Hamburg die Begrifflichkeit der Sozialwohnungen umstritten ist und es von den verantwortlichen Stellen zahlenmäßig keine klare Trennung zwischen Sozialwohnungen des 1. und des 2. Förderwegs gibt (Bahls 2023, 250).

Der Hamburger Wohnungsbaubericht für das Jahr 2022 legt dar, wie die Besitzverhältnisse der Sozialwohnungen (1.+2. Förderweg) ausgestaltet sind.

Abbildung 9: Sozialwohnungsbestand nach Eigentümergruppe in Hamburg



Quelle: FHH (2023, 37).

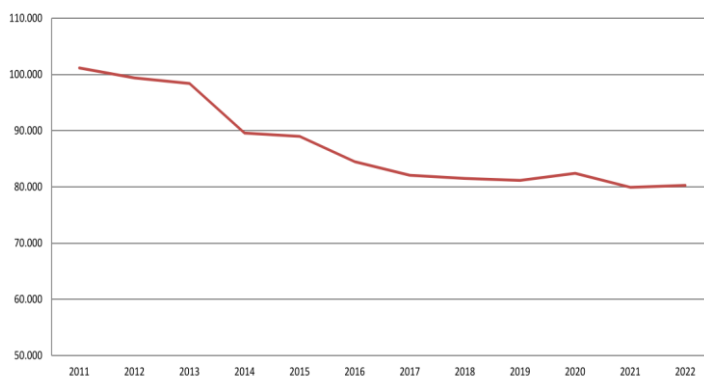
In dem Bericht streicht die Stadt Hamburg hervor, dass sie im Bundesländervergleich im Jahr 2022 pro 100.000 Einwohner:innen am meisten geförderte Wohnungen bewilligte (FHH 2024b, 21). Außerdem wird berichtet, dass im Zeitraum zwischen 2011 bis 2022 insgesamt 26 077 geförderte Mietwohnungen fertiggestellt wurden. Im Jahr 2022 waren es insgesamt 1 986 Wohneinheiten, die im 1. Förderweg fertiggestellt wurden, am meisten davon im Bezirk Hamburg Nord (ebd., 22f.).

Im Jahr 2003 beschloss Hamburgs Stadtregierung eine Kürzung der Belegungsbindung von vormals 30 auf nun 15 Jahre, was damit einherging, dass viele Sozialwohnungen mit Auslauf-frist nun schneller am freien Mietmarkt angeboten werden und der derzeit auslaufende Bestand an öffentlich geförderten Sozialwohnungen die Neubauaktivität übersteigt (Bahls 2023, 257; Baron et al. 2021, 32). Dies bestätigt auch der Wohnbaubericht der FHH für das Jahr 2022 anhand der nachstehenden Grafik.

Seit dem Jahr 2021 wurde die Auslaufrist der Mietpreis- und Belegungsbindung von Sozial-wohnungen wieder auf 30 Jahre festgelegt (Bahls 2023, 252).

Es lässt sich festhalten, dass politische Maßnahmen, wie die Genehmigungsziele für Sozial-wohnungen des „Hamburger Bündnis für das Wohnen“ zwar erfüllt werden, diese allerdings zu gering sind, um dem strukturell schwindenden Bestand an Sozialwohnungen entgegenzuwirken (ebd., 257f.).

Abbildung 10: Entwicklung des Sozialwohnungsbestands 2011-2022 in Hamburg



Quelle: FHH (2023, 36).

8.4 Der regionale Sozialwohnungsbestand

In den verfügbaren Daten werden für Hamburg im Jahr 2022 insgesamt 78 191 Sozialwohnungen ausgewiesen. Der Gesamtwohnungsbestand beträgt im Datensatz 992 596.

In absoluten Zahlen liegt der Stadtteil Billstedt mit 5117 Sozialwohnungen an erster Stelle aller Stadtteile. Anteilsmäßig belegt der Stadtteil Billwerder (Bezirk Bergedorf) mit einem Anteil von 77.1 % Sozialwohnungen an allen Wohnungen den ersten Platz. Die Stadtteile Hoheluft-

West und Rotherbaum (beide Bezirk Eimsbüttel) liegen in diesem Vergleich an letzter Stelle mit einem Sozialwohnungsanteil von 0.1 %. Es gibt aber auch insgesamt 12 Stadtteile, die gar keine Sozialwohnungen aufweisen. Die Anteilswerte bei der Verteilung der Sozialwohnungen in der nachfolgenden Tabelle werden in Prozent angegeben und beziehen sich auf die Gesamtanzahl aller Wohnungen im Jahr 2022.

Tabelle 9: Deskriptive Statistik Sozialwohnungen

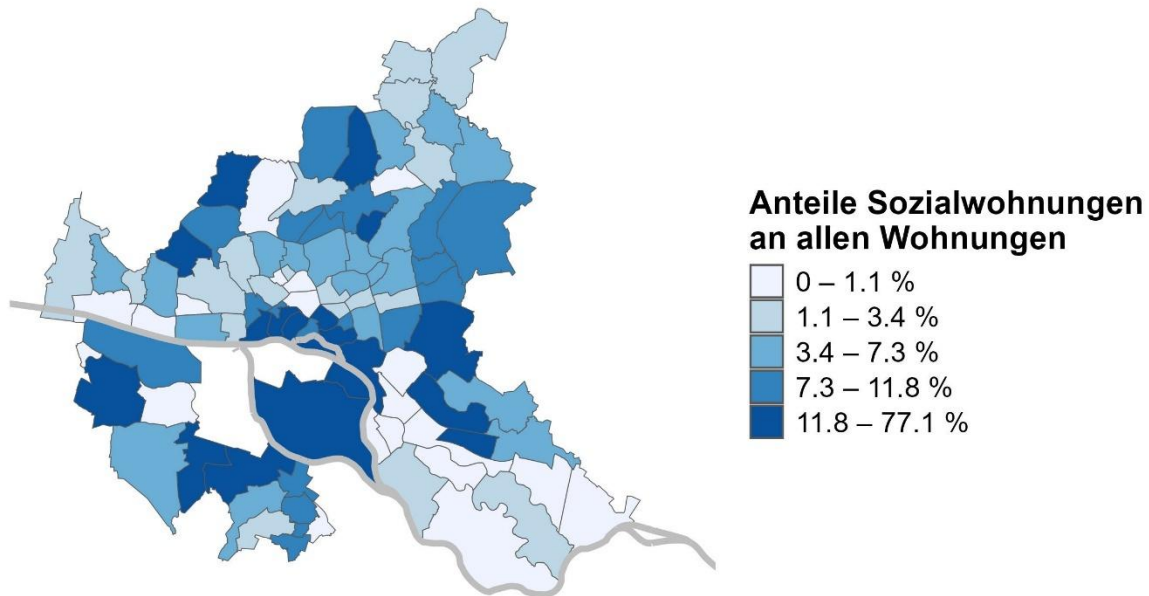
Stadtteile ¹⁶	Min.	1.Quantil	2.Quantil	Mittelwert	3.Quintil	4. Quintil	Max.
103	0	1.10 %	3.40 %	7.93 %	7.30 %	11.80 %	77.10 %

Quelle: Statistik Nord (2024c), eigene Darstellung.

Wie in der Grafik ersichtlich, ist der Bestand an Sozialwohnungen über weite Stadtgebiete verbreitet. Für eine namentliche Darstellung der Hamburger Stadtteile und Bezirke siehe >>Abbildung 16 im Anhang. Zwei Stadtteile im Bezirk Bergedorf stechen mit ihren hohen Anteilen an Sozialwohnungen (70.1 % Sozialwohnungen bei insgesamt 1 006 Wohnungen in Billwerder und 50.3 % Sozialwohnungen bei insgesamt 9 444 Wohnungen in Neuallermöhe) besonders deutlich hervor. Alle weiteren Stadtteile haben Sozialwohnungsanteile von unter 30 %. Bei den Stadtteilen, die südwestlich an die Elbe angrenzen (z.B. Steinwerder, Waltershof, Altenwerder) handelt es sich Großteils um Hafenanlagen und Industriegebiete, welche kaum Einwohner:innen, geschweige denn Sozialwohnungen, besitzen. Des Weiteren haben die südöstlichen Stadtteile im Bezirk Bergedorf und die nördlichen Stadtteile in Wandsbek wenig bis gar keine Sozialwohnungen. In den meisten Fällen lässt sich dies auf eine sehr geringe Gesamtwohnungszahl zurückführen. Einzig der nördliche Stadtteil Wellingsbüttel im Bezirk Wandsbek bildet hier eine Ausnahme mit null Sozialwohnungen auf einen Bestand von 5 480 Wohnungen.

¹⁶ Die Nordseeinsel Neuwerk, welche offiziell zum Hamburger Stadtgebiet gehört und damit einen eigenständigen Stadtteil bildet, wird in der Analyse nicht miteinbezogen.

Abbildung 11: Regionale Verteilung der Sozialwohnungen in Hamburg



Quelle: Statistik Nord (2024b), eigene Darstellung. Die grau gefärbte Linie stellt den Verlauf der Elbe dar.

Betrachtet man die Stadtteile mit den höchsten Anteilen an Sozialwohnungen, deren Bindung im Jahr 2028 bereits ausläuft, so erkennt man, dass ein paar Stadtteile sehr hohe Bindungsauslauf-raten im Verhältnis zu den Gesamtanteilen an Sozialwohnungen haben. In den Stadtteilen Groß Borstel und Neuenfelde werden im Jahr 2028 voraussichtlich alle oder beinahe alle Sozialwohnungen dem ungebundenen Wohnungsbestand zufallen. Die prozentuellen Anteilswerte wurden im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand berechnet.

Tabelle 10: Stadtteile nach Anteil der Sozialwohnungen mit Bindungsauslauf 2028 (Top 10)

Stadtteil	Bezirk	Anteil Bindung bis 2028 (%)	Anteil Sozialwohnung (%)	Wohnungen (2022)
Veddel	Hamburg-Mitte	15.6	26.2	2025
Neuenfelde	Harburg	14.3	15.2	2037
Steilshoop	Wandsbek	14.1	27.4	8929
Neuallermöhe	Bergedorf	10.7	50.3	9444
Billstedt	Hamburg-Mitte	9.7	15.8	32358
Groß Borstel	Hamburg-Nord	8.7	8.7	5155
Schnelsen	Eimsbüttel	6.6	12.8	14319
Wilhelmsburg	Hamburg-Mitte	6.4	21.2	23051
Hausbruch	Harburg	5.7	14.1	7323
Sinstorf	Harburg	5.6	8.7	1650

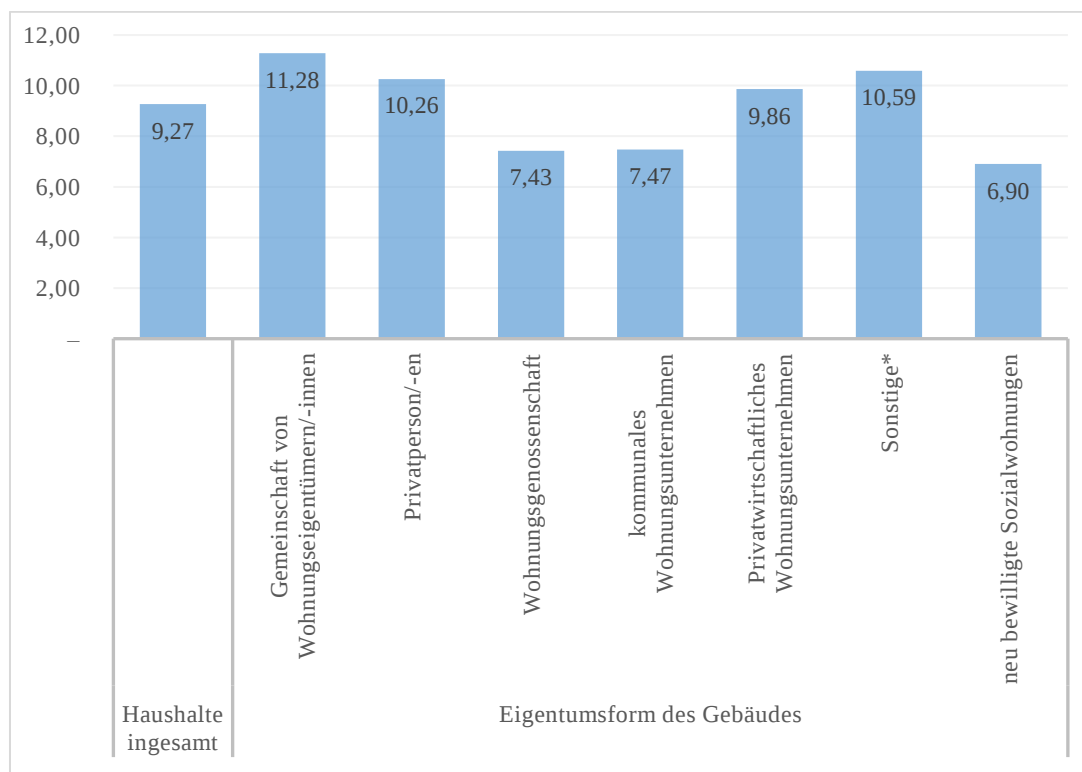
Quelle: Statistik Nord (2024c), eigene Darstellung.

8.5 Die Verteilung der Mieten

Verteilung nach Eigentumsform

Die Datengrundlage für die durchschnittlichen Nettokaltmieten pro m² nach Eigentumsform sind Berechnungen des Statistikamtes Nords, die auf Anfrage erhältlich waren. Die Daten wurden im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung im Zensus 2022 erhoben und von der amtlichen Behörde aufbereitet. Eine Tabelle, in der die Nettokaltmieten nach Eigentumsform und Hamburger Bezirken aufgegliedert sind, befindet sich im Anhang (Tabelle 15). In Abbildung 12 wurden die Anfangsmieten der neu bewilligten Sozialwohnungen durch den Autor hinzugefügt. Grundlage dafür ist der Wohnungsbaubericht der FHH (2024b, 17) Die Werte der Anfangsmieten für das Jahr 2022 sind als Maximalwerte zu verstehen, da vermutlich auch günstigere Mieten im älteren Sozialwohnungsbestand vorhanden sind.

Abbildung 12: Nettokaltmiete pro m² (€) nach Eigentumsform in Hamburg



* In die Kategorie „Sonstige“ fallen andere privatwirtschaftliche Unternehmen, Bund oder Land sowie Organisation ohne Erwerbszweck.

Quelle: Statistik Nord (2024) auf Anfrage, eigene Darstellung.

Die Eigentumsform „Gemeinschaft von Wohnungseigentümer:innen“ hat mit durchschnittlich 11.28 € pro m² den höchsten Wert bei den Nettokaltmieten. Bemerkenswert ist, dass der Bestand der Eigentümergemeinschaften in den letzten Jahren in Hamburg besonders stark zugenommen hat. 1987 betrug der entsprechende Anteil am Gesamtwohnungsbestand 7 % (siehe >>Tabelle 14 im Anhang). Im Jahr 2022 liegt der Anteil bei 19 %. Auch die Privatpersonen (34% Anteil am Gesamtwohnungsbestand 2022) sowie die Eigentumskategorie „Sonstige“ (5 % Anteil am Gesamtwohnungsbestand 2022) weisen deutlich höhere Mieten als der Durchschnitt aus. Deutlich erkennbar ist auch das niedrigere Mietniveau der kommunalen Wohnungsunternehmen sowie der Genossenschaften und der Sozialwohnungen. Die Differenz zwischen neu bewilligten Sozialwohnungen und den Eigentumsgemeinschaften beträgt laut Grafik etwa 4.38 € pro m², wobei davon auszugehen ist, dass die Differenz noch größer ist, wenn man die Bestandsmieten aller Sozialwohnungen berücksichtigt.

Die regionale Verteilung der Mieten

Das Statistikamt Nord weist Daten der regionale Nettokaltmieten für das Jahr 2022 aus. Es handelt sich um Bestandsmieten, die als Durchschnittswerte für jeden der insgesamt 104

Stadtteile erfasst sind. Exkludiert man die Nordseeinsel Neuwerk, zählt man in Hamburg - auf das gesamte Stadtgebiet gerechnet - durchschnittlich 9.28 €/m² Nettokaltmiete. Der zentrumsnahe Stadtteil Rotherbaum (Bezirk Eimsbüttel) hat eine Durchschnittsmiete von 13.21 €/m² und steht somit an erster Stelle der teuersten Stadtteile im Kernstadtgebiet. Demgegenüber steht der südlich an den Stadtrand grenzende Stadtteil Hausbruch (Bezirk Harburg) mit der günstigsten Durchschnittsmiete von 6.1 €/m². Die Verteilung dieser Stadtteil- Durchschnittswerte ergibt sich wie folgt:

Tabelle 11: Quantil-Verteilung der Durchschnittswerte der Nettokaltmieten in €/m² in den 103 Hamburger Stadtteilen

Min.	1%	5%	10%	25%	50%	75%	90%	95%	99%	Max.	Mittel-
6.71	6.80	7.39	7.63	8.29	9.16	10.0	11.40	11.89	12.91	13.21	9.28

Quelle: Statistik Nord (2024d) , eigene Berechnungen.

Gitterzellen-Ergebnisse der Mieten in Hamburg

Zusätzlich zu den Auswertungen auf Stadtteilebene werden die Nettokaltmieten als Gitterzellen-Daten des registergestützten Zensus für ganz Deutschland online bereitgestellt. Die Gitter-Daten von 100 m x 100 m ermöglichen eine umfassende Datenbasis für das Hamburger Stadtgebiet. Filtert man die Koordinaten - Daten für das Stadtgebiet Hamburgs, so kommt man auf insgesamt 19 928 Beobachtungen mit entsprechenden Werten zu den Nettokaltmieten. Insgesamt 66 der Datenpunkte sind mit einem werterläuternden Zeichen versehen, welches auf statistisch „relativ unsichere“ Werte hinweist (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024). Dennoch werden diese Werte für die nachstehenden Berechnungen berücksichtigt. Der Mittelwert der Verteilung der Gitterzellendaten liegt etwas über dem Mittelwert der Verteilung der 103 Stadtteile (vergleiche mit Tabelle 11). Die Abweichung ist gering und beträgt 0.18 € pro m². Da die Abweichung des Medians bei 0.03 € pro m² liegt, wird erstere Abweichung vermutlich durch hohe Spitzenwerte der Mieten hochgetrieben. Das könnte damit zu tun haben, dass insgesamt viel mehr Beobachtungen in die Verteilung der Gitterzellen-Daten eingehen.

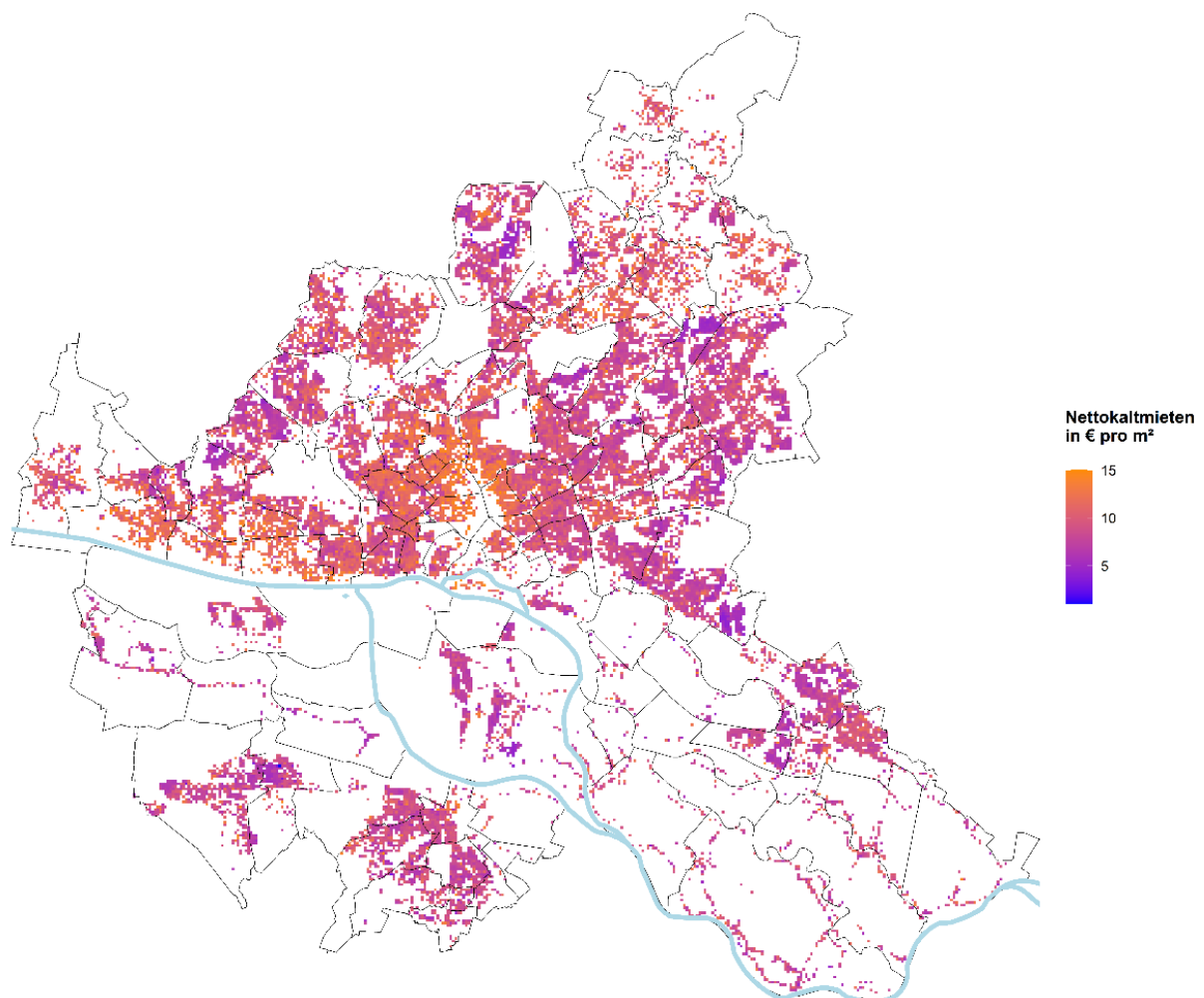
Tabelle 12: Mietenspreizung in Hamburg (100m x 100m - Gitterzelldaten)

Min.	1%	5%	10%	25%	50%	75%	90%	95%	99%	Max.	Mittelwert
1	4.88	6.08	6.61	7.70	9.19	10.86	12.61	13.87	16.82	28.46	9.46

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024). Nettokaltmieten in €/m² (100 m x 100 m - Gitterzelldaten mit n=19 928 Beobachtungspunkte), eigene Berechnungen.

Abbildung 13 zeigt die regionale Verteilung der 100 m x 100 m Gitterdaten über das Hamburger Stadtgebiet. Neben dem Mietniveau lassen sich auch grob die regionalen Unterschiede am Wohnungsbestand erkennen, da in den unbewohnten Gebieten keine Mietdaten abgefragt werden. Ebenfalls kann das Nichtvorhandensein von Daten auch auf Geheimhaltungsregelungen zurückzuführen sein (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024). Deutlich erkennbar sind die hohen Mieten rund um die Alster und in den Gebieten nordwestlich der Elbe, also vor allem in den Stadtteilen Rotherbaum, Harvestehude, Othmarschen, Nienstedten und Blankenese.

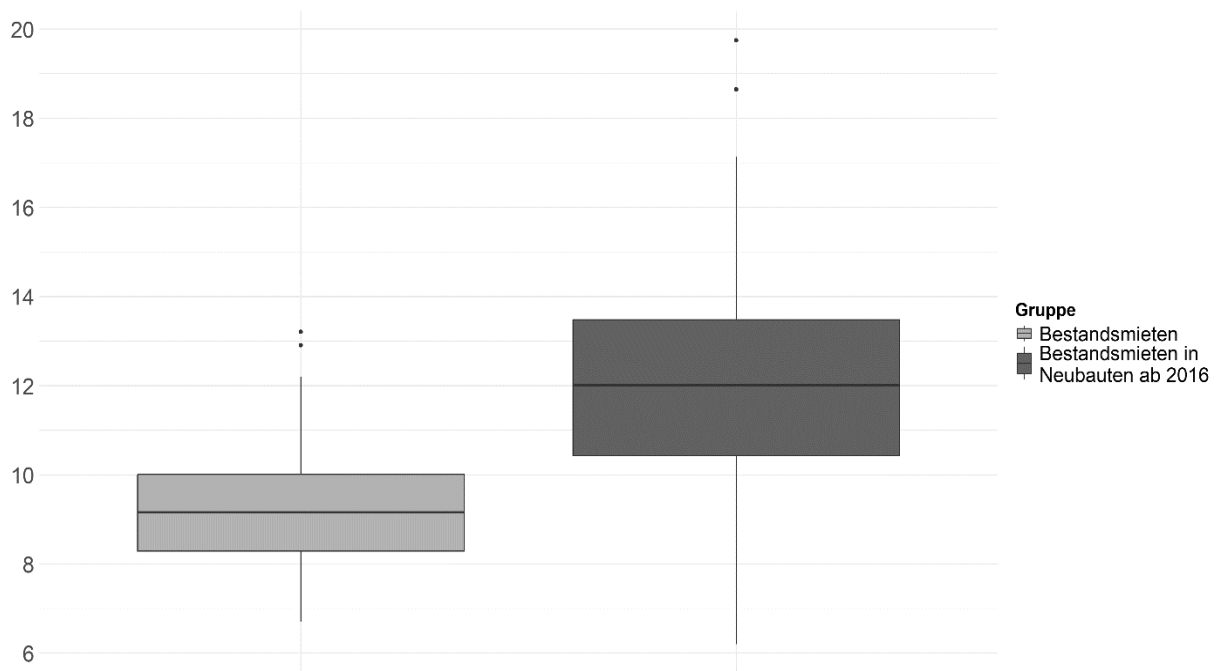
Abbildung 13: Verteilung der Mieten auf Gitterdatenbasis in Hamburg



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024), eigene Darstellung.

Angebots- und Bestandsmieten

Abbildung 14: Boxplot der Bestandsmieten und Neubaumieten in Hamburg



Quelle: Statistik Nord (2024d), eigene Darstellung.

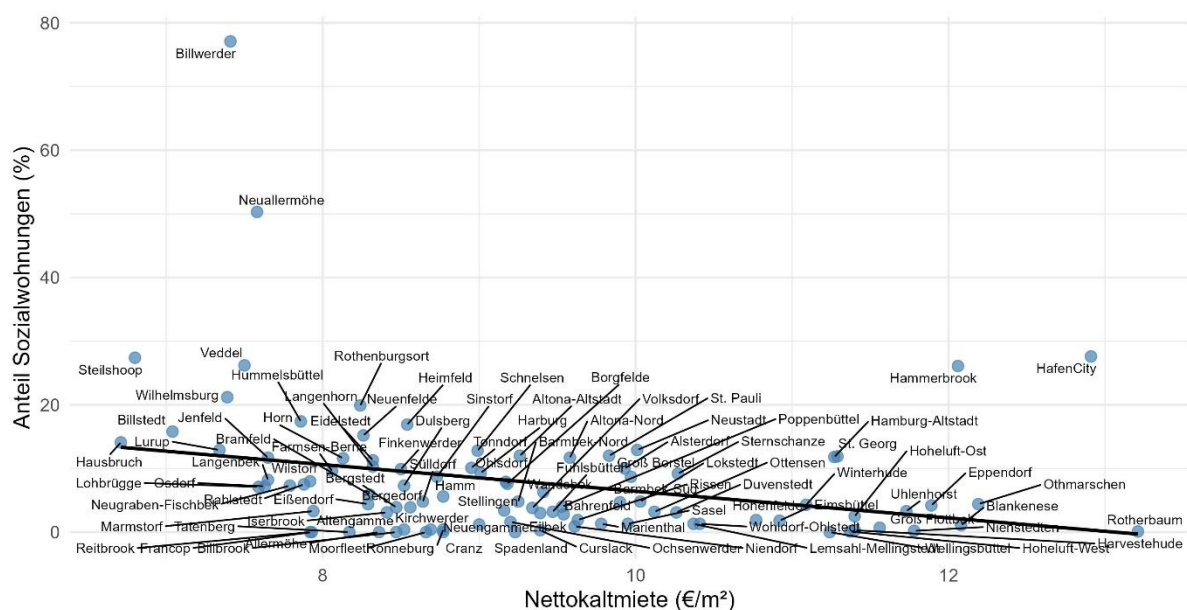
Der Datensatz 3.14.2 der Statistik Nord (siehe Anhang) liefert sowohl Daten für die gesamten Bestandsmieten des Jahres 2022, als auch für die darin enthaltenen Nettokaltmieten von Neubauten ab dem Jahr 2016. Vergleicht man die Verteilung der beiden Kategorien von Mieten, erkennt man den deutlich höheren Medianwert der Neubaumieten (wie in Wien) in der Höhe von 12.01 €/m². Auch fällt auf, dass die Verteilung stärker streut als bei den Bestandsmieten. In allen Stadtteilen bis auf Billbrook und Billwerder liegen die Neubaumieten (teils sehr weit) über den Werten der Bestandsmieten. Am höchsten sind die Neubaumieten in den zentralen Stadtteilen Hamburg Altstadt und Neustadt (17.13 €/m² und 18.65 €/m²) sowie in Rotherbaum (19.75 €/m²) nahe der Alster. Im Stadtteil Neustadt ist die Differenz der Neubaumieten zu den Bestandsmieten bei weitem am höchsten und beträgt dort 8.64€/ m².

Es lässt sich also zusammenfassen, dass die Neubaumieten ab 2016 insgesamt (bis auf die Stadtteile Billwerder und Billbrook) deutlich über den Bestandsmieten liegen und die entsprechende Differenz im Median bei knapp 3 €/m² liegt.

8.6 Zwischenfazit

Die Wohnungspolitik Hamburgs hat zwischen den späten 1980er Jahren und dem Jahr 2011 verstärkt auf Wohnungseigentum und die Förderung von hochpreisigen Wohnprojekten gesetzt (Baron et al. 2021, 32). Im Jahr 1989 wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) in Deutschland abgeschafft, womit die Bindung von gemeinnützigen Bauträgern, wie z.B. Genossenschaften, an das Konzept der Kostenmiete wegfiel und die ehemals geförderten Wohnungen dem freien Markt zugeführt wurden (Ringwald 2020, 74). Das Zusammenwirken dieser Faktoren könnte zu einem Anstieg der teuren Mietmarktsegmente in Hamburg geführt haben. Hamburgs Mietmarkt zählt zu den teuersten in Deutschland und bei den Gesamtwohnkosten liegt Hamburg vor Berlin und Wien (Baron et al. 2021, 85). In der öffentlichen Debatte wird Hamburg dennoch oft als Modellstadt für die Zusammenarbeit zwischen Stadt und Privatwirtschaft hervorgehoben, insbesondere durch eine hohe Anzahl an Wohnungsgenossenschaften. Trotzdem stehen Genossenschaften sowie kommunale Unternehmen, wie die SAGA-GWG, wegen steigender Mieten in die Kritik (Grubbauer/Metzger 2023, 119). Im Jahr 2022 liegen die Bestandsmieten von kommunalen Wohnungsbauunternehmen aber noch deutlich unter den privaten Mieten, wobei die Mieten in den (neu bewilligten) Sozialwohnungen am günstigsten waren. Korreliert man die Anteile an Sozialwohnungen mit den Bestandsmieten in den Stadtteilen mittels Spearman-Methode, so beträgt der Wert -0.34 , was als eher schwacher negativ-linearer Zusammenhang gewertet werden kann.

Abbildung 15: Zusammenhang Sozialwohnungsanteil und Nettokaltmieten



Die schwarze Linie stellt den linearen Zusammenhang zwischen den Variablen dar.

Ein Grund für den schwachen Zusammenhang dürfte auch der vergleichsweise geringe Bestand an Sozialwohnungen in Hamburg sein. Dieser ist in den letzten Jahrzehnten deutlich zurückgegangen, während der Anteil freifinanzierter Wohnungen gestiegen ist, was teilweise auf die zeitliche Begrenzung der Belegungsfristen zurückzuführen ist (Baron et al. 2021, 34f.). Für eine detaillierte Entwicklung des Wohnungsbestands nach Eigentümergruppen in Hamburg siehe >>Tabelle 14 im Anhang. Aktuell machen Sozialwohnungen nur etwa 8 % des Gesamtwohnungsbestands und 10 % des Mietwohnungsbestands aus. Die Stadt bemüht sich zwar um die Schaffung neuer Sozialwohnungen, aber kann dem strukturell sinkenden Bestand an Sozialwohnungen nicht ausreichend entgegenwirken (Bahls 2023, 257f.). Die Mietpreise variieren stark innerhalb der Stadt, wobei die zentralen Stadtteile (sowie einige Stadtteile nordwestlich der Elbe) die höchsten Bestandsmieten aufweisen und die Mieten in Neubauten dort am stärksten wachsen.

9. Conclusio

Hamburg und Wien sind beides Städte mit hohen Mietquoten und sehr ähnlichen Bevölkerungszahlen von etwa 2 Millionen Einwohner:innen. Wenngleich in Wien um etwa 12 Prozentpunkte mehr Haushalte zur Miete wohnen, wird auch Hamburg als „Stadt der Mieter:innen“ bezeichnet (Grubbauer/Metzger 2023, 20). Die mittlere Haushaltsgröße beträgt sowohl in Hamburg als auch in Wien knapp unter 2 Personen (Baron et al. 2021, 68). In Hamburg beträgt der Anteil der privaten Eigentümergruppen insgesamt ca. 70 % am Gesamtwohnungsbestand. Die Daten für Wien weisen einen entsprechenden Anteil von 60 % aus.

Hamburgs Mietmarkt gilt als angespannt und es wurden in den vergangenen Jahren diverse politische Maßnahmen wie eine Mietpreisbremse eingeführt und ein politisch – zivilgesellschaftliches „Bündnis für das Wohnen“ ins Leben gerufen, um den hohen Mietpreisen Einhalt zu gebieten. Der Mietwohnungsmarkt in Wien zeichnet sich durch einen sehr hohen Bestand an öffentlich gefördertem Wohnungsbau mit unterdurchschnittlichen Mieten aus. Es kann zudem ein preisdämpfender Zusammenhang zwischen dem Bestand an gemeinnützigen Bauvereinigen und den unregulierten Mieten in Wien mittels OLS-Regression hergestellt werden. Die Ergebnisse stehen im Einklang mit Hypothese (ii) der Masterarbeit. Der Gemeindebau nimmt im Regressionsmodell allerdings keine preisdämpfende Rolle bei den privaten Mieten ein. Womöglich befindet sich der Gemeindebau, anders als die gemeinnützigen Bauvereinigungen, aufgrund höherer Eintrittsbarrieren (Banabak 2023b, 243), zunehmender Segregation (Xaca/Quinz/Reinprecht 2020, 115) und unterdurchschnittlicher Qualitätsstandards (Klien et al. 2023, 132) nicht ausreichend im Wettbewerb mit dem privaten Mietmarktsegment, um eine

Preisdämpfung im Sinne der Hypothese (ii) zu erzielen. Abgesehen davon, trägt der seit ca. 100 Jahren existierende Bestand an Gemeindebauwohnungen, die weiterhin gebaut werden und unbefristet an die Mieter:innen vergeben werden, aber erheblich dazu bei, das durchschnittliche Mietniveau der Stadt zu senken (siehe >>Abbildung 5 und >>Abbildung 6). Die Ergebnisse sind also konsistent mit Hypothese (i) und deuten darauf hin, dass der höhere Anteil an sozialem Wohnungsbau in Wien mit seinem großen Angebot an preisgünstigem Wohnraum maßgeblich zu den niedrigeren durchschnittlichen Bestandsmieten im Vergleich zu Hamburg beiträgt. Auch in Hamburg kann ein schwacher negativer Zusammenhang zwischen dem Anteil der Sozialwohnungen und dem Mietniveau in den Stadtteilen festgestellt werden. Aufgrund der Eingeschränktheit des Mietmarktsegments in Hamburg (vor allem hinsichtlich Eintrittsbarrieren und Bestand) und aufgrund fehlender Daten lässt sich die preisdämpfende Wirkung des sozialen Wohnungsbaus im Sinne von Hypothese (ii) nicht überprüfen. Weitere Forschung müsste hier getätigt werden, um die Rolle der Sozialwohnungen bei den Bestandsmieten besser einzuordnen.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten liegen im Jahr 2022 in Wien bei 6.61 €/m² und in Hamburg bei 9.28 €/m². Für eine umfassendere Vergleichsbasis müsste neben den Mieten auch das Einkommen der Bevölkerung berücksichtigt werden. Dies geht allerdings über den Rahmen der Arbeit hinaus und daher sollen die Forschungsergebnisse einer anderen Arbeit dazu nur kurz erwähnt werden. Berechnungen zufolge liegt das mittlere Haushaltseinkommen in Hamburg deutlich unter jenem von Wien. Das jährlich verfügbare Haushaltseinkommen in Hamburg beträgt durchschnittlich 35 805 € und in Wien beträgt es 40 668 € (Baron et al. 2021, 71). Demnach ist auch die Wohnkostenbelastung in Hamburg größer als in Wien. Insgesamt 70 % der Mieter:innen haben in Hamburg einen Wohnkostenanteil von mehr als 25 % am Einkommen. In Wien müssen nur 44 % der Mieterhaushalte mehr als 25 % des verfügbaren Einkommens für die Mieten aufbringen (ebd., 93).

Ein zentraler Grund für die günstigeren Mieten in Wien dürfte also die unterschiedliche Ausgestaltung des sozialen Wohnungsbaus sein (siehe >> Forschungsfrage & Hypothesen). Diese Unterschiede lassen sich hinsichtlich der Faktoren Eigentumsform, Eintrittsbarrieren, Bestand, Neubau und Mietpreis zusammenfassen. Die folgende Tabelle veranschaulicht die Ergebnisse.

Tabelle 13: Sozialer Wohnungsbau im Vergleich zwischen Wien und Hamburg

Eigenschaft	Wien	Hamburg
Eigentumsform	• Stadt Wien • gemeinnützige Bauträger (privatwirtschaftliche Unternehmen, Genossenschaften)	• Kommunales Wohnbauunternehmen SAGA-GWG • Genossenschaften • Private • Sonstige (Kirche, Stiftungen, KGs, AöR*)
Eintrittsbarrieren	• zumeist Einkommensgrenzen: 57.600 € Jahresnettoeinkommen für eine Person • Begründeter (akuter) Wohnbedarf • für die meisten GBV-Wohnungen: Eigenmittelbetrag	• Einkommensgrenzen: 19.200 € Jahresnettoeinkommen für eine Person • Wohnberechtigungsschein (Paragraf 5-Schein)
Bestand	• Stabiler Bestand über die letzten Jahre vorwiegend durch Neubau • Ca. 37 % an allen Wohnungen • Ca. 43 % an allen Hauptwohnsitzwohnungen	• Schwindender Bestand durch auslaufende Bindungen nach 15-30 Jahren • Ca. 8 % an allen Wohnungen
Neubau	Neubauaktivität von 60 % am Gesamtneubau zwischen 2012-2018	Neubau als politische Zielsetzung reicht nicht aus, um dem schwindenden Bestand entgegenzuwirken
Mietpreis	Zwischen 4.89 - 5.72 €/m ² nettokalt im Durchschnitt für 2022	6.9 € pro m ² nettokalt für neubewilligte Wohnungen ab 2022. Die Bestandsmieten liegen vermutlich unter diesem Wert.

*Anstalten öffentlichen Rechts

Tabelle grob angelehnt an die Darstellung von Kadi & Lilius (2022, 1613).

Die oben dargestellten Ergebnisse deuten darauf hin, dass Wien vor allem wegen des hohen Bestands an Sozialwohnungen, der zeitlichen Stabilität des Wohnungsbestands und der lockeren Eintrittsbarrieren einer breiteren Bevölkerung Zugang zu sozialem Wohnraum gewährleisten kann als in Hamburg. Vergleicht man die Zahlen der theoretisch anspruchsberechtigten Bevölkerung für den sozialen Wohnungsbau, so kommt man in Wien auf 80 % (Banabak 2023b, 243) und in Hamburg auf etwa 40 % (Grubbauer/Metzger 2023, 33). Der Umstand, dass Gemeindebau- und GBV-Wohnungen zu einem überwiegenden Großteil unbefristet vergeben werden (Kössl 2023, 26), trägt weiters dazu bei, dass öffentlich geförderter Wohnraum in Wien, anders als in Hamburg, nachhaltig genutzt werden kann. Derzeit beträgt der Bestand des sozialen Wohnungsbaus in Wien bei 37 % (43 %) an allen (Hauptwohnsitz-)Wohnungen. In Hamburg liegt der Anteil der Sozialwohnungen an allen Wohnungen bei 8 %. Man sollte bei diesem Größenvergleich allerdings auch die eher marktwirtschaftlich organisierten Genossenschaften und kommunalen Wohnungsbauunternehmen Hamburgs nicht gänzlich unberücksichtigt lassen. Diese charakterisieren sich neben den Sozialwohnungen zwar auch durch unterdurchschnittliche Bestandsmieten, allerdings auf einem höheren Preisniveau als die GBV- und Gemeindebaubestände in Wien. Im Jahr 2022 betragen die durchschnittlichen Mieten von Wiener Gemeindebauwohnungen im Schnitt 4.89 €/m² und bei GBV-Wohnungen 5.72 €/m², während die Mieten im kommunalen Wohnungsbau in Hamburg 7.47 €/m² und in den Genossenschaften 7.43 €/m² betragen (Daten für Wien inkl. Umsatzsteuer).

Die empirischen Befunde zeigen, dass die Rolle des sozialen Wohnbaus in Wien durch einen hohen Anteil an langlebigen, unbefristeten Gemeindebauten, eine geringere Zugangshürde aufgrund niedriger Einkommensgrenzen und umfangreiche Neubautätigkeiten wesentlich zur erschwierlichen Mietpreisgestaltung beiträgt. In Hamburg hingegen ist der soziale Wohnungsbau mit einem deutlich niedrigeren Anteil an Sozialwohnungen, höheren Mieten im sozialen Segment und abgeflauter Neubautätigkeit weniger stabil und könnte daher auch weniger preisdämpfend sein. Das höhere Niveau der Hamburger Mieten bei Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen könnte zudem darauf zurückzuführen sein, dass in Deutschland die Wohnungsgemeinnützigkeit in den späten 1980er Jahren aufgehoben wurde und der soziale Wohnungsbau damit eine tragende Rolle verlor. Die Aufhebung ging damit einher, dass öffentliche Förderungen eingestellt wurden, und die damit verbundenen Auflagen zur Mietenkalkulation im Sinne einer Kostendeckung verschwanden. Insgesamt führte die Abschaffung des WGG dazu, dass die Wohnungsbestände fortan stärker den Marktkräften unterlagen (Ringwald 2020, 74f.).

10. Ausblick

Wie eingangs erläutert, macht die Ausgestaltung des sozialen Wohnungsbaus nur einen Teil der Erklärungen für das Zustandekommen der niedrigeren Durchschnittsmieten von Wien aus. Daneben spielen auch andere Faktoren wie die Produktionskosten, die Finanzmarktbedingungen, die Nachfragedynamiken und die verfügbare Fläche für Neubau von Wohnungen eine Rolle bei der Mietpreisbildung. Insbesondere die Bodenpreise haben einen großen Einfluss auf die Wohnungspreise, da sie einen gewichtigen Anteil an den Produktionskosten ausmachen. Hohe Bodenpreise in attraktiven städtischen Lagen stellen ein Problem bei der angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dar, da sie es den Bauträgern erschweren, günstige Mieten anzubieten. Auch der soziale Wohnungsbau ist davon betroffen, und geförderter Wohnungsbau wird in Wien vermehrt in peripheren Lagen errichtet (Kadi/Banabak/Schneider 2022, 4). Untersuchungen zeigen, dass sich die Bodenpreise in den letzten Jahren mehr als verdoppelten: In Hamburg lag die Steigerung des Baulandpreisindex zwischen 2010 und 2019 bei + 129 % gegenüber dem Ausgangsniveau. Wien verzeichnete eine ähnlichen Steigerung von + 124 % (Baron et al. 2021, 19). Neben den genannten Faktoren dürften auch der Wohnungsleerstand und die Finanzialisierung des Wohnungsbestands als Finanzanlage bzw. Spekulationsobjekt eine große Rolle bei der Entwicklung der Mietpreise spielen. Weitere Forschung entlang dieser genannten Aspekte sollte betrieben werden, um ein möglichst differenziertes Bild auf die günstigeren Bestandsmieten Wiens im Vergleich zu Hamburg zu erhalten.

Literaturverzeichnis

Publikationen

- Amann, W.; Struber, C.; Lugger, K.; Gutheil-Knopp-Kirchwald, G. (2019): Österreichisches Wohnhandbuch 2019. 1. Aufl. Innsbruck.
- Bahls, M. (2023): Sozialer Wohnungsbau und der »Drittermix« in Hamburg 2011 bis 2021. In: Wohnen in Hamburg. Akteure, Instrumente und Konfliktfelder. Hrsg.: Grubbauer, M.; Metzger, J. transcript Verlag, Bielefeld, S. 249–261.
- Banabak, S. (2023a): Gentrification in Segmented Housing Markets - Vienna Between Rental Market Transformation and Social Housing. Dissertation. Technische Universität Wien. reposiTUM, zuletzt geprüft am 21.11.2024.
- Banabak, S. (2023b): Neighbourhood rental market integration and private rent trajectories – evidence from the city of Vienna. In: International Journal of Urban Sciences 27 (2), S. 239–259. DOI: 10.1080/12265934.2022.2110144.
- Baron, H.; Doan, T. B. N.; Kadi, J.; Plank, L. (2021): Wohnungspolitik und Wohnversorgung - Bericht aus fünf wachsenden europäischen Millionenstädten. Wien.
- Baumgartner, J. (2013): Die Mietpreisentwicklung in Österreich - Eine deskriptive Analyse für die Jahre 2005 bis 2012. Hrsg. v. WIFO-Studie (Monatsberichte 7/2013).
- Erdresser, M. (2024): Die Mietpreisentwicklung in Wien & Berlin in Abhängigkeit von den jeweiligen Mietrechtsmodellen. Masterarbeit. Technische Universität Wien. reposiTUM.
- Grubbauer, M.; Metzger, J. (Hrsg.) (2023): Wohnen in Hamburg - Akteure, Instrumente und Konfliktfelder. Bielefeld.
- Kadi, J. (2015): Recommodifying Housing in Formerly “Red” Vienna? In: Housing, Theory and Society 32 (3), S. 247–265.
- Kadi, J. (2024): Layers of Commodification in the City of Decommodification: The Transformation of Regulated Private Renting in Vienna. In: Housing, Theory and Society, S. 1–22. DOI: 10.1080/14036096.2024.2382417.
- Kadi, J.; Banabak, S.; Schneider, A. (2022): Widening gaps? Socio-spatial inequality in the “very” European city of Vienna since the financial crisis. In: Cities (131), S. 1–14. DOI: 10.1016/j.cities.2022.103887.
- Kadi, J.; Lilius, J. (2022): The remarkable stability of social housing in Vienna and Helsinki: a multi-dimensional analysis. In: Housing Studies 39 (7), S. 1607–1631. DOI: 10.1080/02673037.2022.2135170.
- Kadi, J.; Verlič, M. (2019): Gentrifizierung am privaten Wiener Mietwohnungsmarkt. In: Gentrifizierung in Wien: Perspektiven aus Wissenschaft, Praxis und Politik. Hrsg.: Kadi, J.; Verlic, M. Arbeiterkammer Wien, Wien.

- Klien, M.; Huber, P.; Reschenhofer, P.; Gutheil-Knopp-Kirchwald, G.; Kössl, G. (2023): Die preis-dämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (4220), zuletzt geprüft am 22.10.2024.
- Klien, M.; Streicher, G. (2021): Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung. Wien (6121), zuletzt geprüft am 21.11.2024.
- Kluge, J.; Kucsera, D.; Hanno, L. (2024): Hidden income: An analysis of tenant benefits in subsidized housing in Austria (Working Paper 04/2024).
- Kössl, G. (2023): Der österreichische Mietwohnungsmarkt - Bestände, Mieten und Preisentwicklung 2009-2022. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen.
- Michelsen, C. (2018): Evaluierung der Mietpreisbremse. Untersuchung auf Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelung zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse) - Endbericht. Studie im Auftrag des Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV). Berlin.
- Mundt, A. (2018): Privileged but Challenged: The State of Social Housing in Austria in 2018. In: CHA 5 (1), S. 12–25. DOI: 10.13060/23362839.2018.5.1.408.
- OECD (2021): Brick by Brick - Building Better Housing Policies. Paris.
- Ringwald, J. (2020): Sozialer Wohnungsbau im Kontext deutscher Wohnungspolitik seit 1918: Einflussfaktoren auf die Neubautätigkeit im sozialen Wohnungsbau. In: SSOAR.
- Rosa-Luxemburg-Stiftung (2023): Wem gehört die Stadt? Teil 2. Eigentümergruppen und ihre Geschäftspraktiken in sechs deutschen Städten. Berlin (Studien 1/2023), zuletzt geprüft am 05.11.2024.
- Simons, H.; Tielkes, C. (2020): Wohnungsmarkt Wien - Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht. Endbericht. Hrsg. v. Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland. Empirica AG. Berlin.
- Thomas, T.; Koch, P.; Schwarzbauer, W. (2020): Mieterparadies Österreich? Mythos und Realität. In: List Forum 45 (3), S. 319–346. DOI: 10.1007/s41025-019-00168-x.
- Xaca, C. M.; Quinz, H.; Reinprecht, C. (2020): Sozialraum Monitoring: Durchmischung und Polarisierung in Wien. Arbeiterkammer. Wien.

Websites/ Statistiken

- Arbeiterkammer Wien (2024): Der Mietzins - Das laufende Entgelt bei Mietwohnungen. Online verfügbar unter <https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/miete/Mietzins.html>, zuletzt geprüft am 31.07.2024.
- Berliner Mieterverein (2024): Es fehlt der Wumms. Online verfügbar unter <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0724/neue-wohngemeinnuetzigkeit-es-fehlt-der-wumms.htm>, zuletzt geprüft am 21.11.2024.

- Bundesgesetzblatt Österreich (2024): BGBl II 137/2022. 137. Kundmachung: Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz. Online verfügbar unter https://360.lexisnexis.at/d/rechtsnorm-ris/137_kundmachung_der_bundesministerin_fur_justiz_ub/b_bgbl_2022_2022_II_137_ff5ea5454d, zuletzt geprüft am 13.11.2024.
- FHH (2024a): Freie und Hansestadt Hamburg. Wohnraumförderprogramm des Senats. Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/themen/wohnen/wohnungsbaupolitik/geforderter-wohnungsbau-158654>, zuletzt geprüft am 06.08.2024.
- FHH (2024b): Freie und Hansestadt Hamburg. Wohnungsbaubericht Hamburg 2022. Hamburg. Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/resource/blob/155530/7fd7a04be7669d322e0e1ded6786aaf9/d-wohnungsbaubericht-2022-data.pdf>, zuletzt geprüft am 01.11.2024.
- FHH (2024c): Freie und Hansestadt Hamburg: Wohnen in Hamburg - Mit dem Wohnberechtigungsschein zu bezahlbarem Wohnraum. Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/themen/wohnen/wohnfoerderung/sozialwohnungen-377576>, zuletzt geprüft am 12.11.2024.
- Rosifka, W. (2018): Privatisierung von Sozialwohnungen? Arbeit & Wirtschaft Blog Arbeiterkammer. Online verfügbar unter <https://www.awblog.at/Kommunales/privatisierung-von-sozialwohnungen>, zuletzt geprüft am 19.11.2024.
- Rosifka, W. (2021): Mythos Friedenszins. Arbeit & Wirtschaft Blog Arbeiterkammer. Online verfügbar unter <https://www.awblog.at/Kommunales/mythos-friedenszins>, zuletzt aktualisiert am 21.11.2024.
- SAGA Unternehmensgruppe (2023): Geschäftsbericht 2023 - Bauen für Hamburg. Online verfügbar unter <https://www.saga.hamburg/SAGA.Hamburg/%C3%9Cber-uns/Unternehmensgruppe/Gesch%C3%A4ftsbericht/2023/SAGA%20Gesch%C3%A4ftsbericht%202023.pdf>, zuletzt geprüft am 05.11.2024.
- Stadt Wien (2024a): Gemeindewohnungen Neu. Online verfügbar unter <https://www.wienerwohnen.at/gemeindewohnungenneu.html>, zuletzt geprüft am 12.11.2024.
- Stadt Wien (2024b): Voraussetzungen für eine geförderte Mietwohnung oder Genossenschaftswohnung. Online verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/wohnungssuche/voraussetzungen-miete.html>, zuletzt geprüft am 23.10.2024.
- Stadt Wien (2024c): Wiener wohnen. Online verfügbar unter <https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau.html>, zuletzt geprüft am 21.11.2024.
- Statistik Austria (2023): Wohnen 2022. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik (978-3-903393-47-9). Online verfügbar unter https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2022_barrierefrei.pdf, zuletzt geprüft am 21.11.2024.

- Statistik Austria (2024a): Bevölkerung zu Jahres-/Quartalsanfang - Statistik des Bevölkerungsstandes. Vorläufige Ergebnisse für den Stichtag 01.01.2024. Online verfügbar unter <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/bevoelkerung-zu-jahres-/-quartalsanfang>, zuletzt geprüft am 24.10.2024.
- Statistik Austria (2024b): Tabellenband Wohnen 2022 - Tabelle 1.22. Online verfügbar unter <https://is.gd/fTbK8c>, zuletzt geprüft am 21.11.2024.
- Statistik Austria (2024c): Wohnen 2023. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Online verfügbar unter https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2023_Web-barriere-frei.pdf, zuletzt geprüft am 21.11.2024.
- Statistik Nord (2024a): Bevölkerungsstand - Bevölkerung in Hamburg am 31.12.2023. Hrsg. v. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. Online verfügbar unter <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/hamburger-melderegister/bevoelkerungsstand>, zuletzt geprüft am 24.10.2024.
- Statistik Nord (2024b): Hamburger Stadtteil-Profile. Berichtsjahr 2022 - Tabellenband. Hrsg. v. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. Online verfügbar unter <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/regionalstatistik-datenbanken-und-karten/hamburger-stadtteil-profile-staedtestatistik-fuer-hamburg/jahr-2023>, zuletzt geprüft am 19.11.2024.
- Statistik Nord (2024c): Hamburger Stadtteilprofile: Berichtsjahr 2022. Online verfügbar unter <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/zensus/ergebnisse-zensus-2022/ergebnisse-fuer-hamburg>, zuletzt geprüft am 13.11.2024.
- Statistik Nord (2024d): Zensus 2022. Ergebnisse für Hamburg. Tabellenverzeichnis. Online verfügbar unter <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/zensus/ergebnisse-zensus-2022/ergebnisse-fuer-hamburg>, zuletzt geprüft am 13.11.2024.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024): Zensus 2022 Bevölkerungszählung. Gebäude- und Wohnungszählung. Statistische Ämter des Bundes und der Länder. Online verfügbar unter https://www.zensus2022.de/DE/Home/_inhalt.html, zuletzt geprüft am 14.10.2024.

Nummerierte Quellen: Zentrale Daten für Wien und Hamburg (Tabelle 2).

Quellen Wien (Stand 21.11.2024):

1. <https://www.data.gv.at/katalog/dataset/15516cf5-09c1-4e69-acf8-3d43183dd026> - Datenverantwortliche Stelle: Magistrat Wien - Magistratsabteilung 23 - Wirtschaft, Arbeit und Statistik (MA 23).
2. <https://www.data.gv.at/katalog/dataset/e4079286-310c-435a-af2d-64604ba9ade5> - Datenverantwortliche Stelle Magistrat Wien - Magistratsabteilung 21 A - Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen-Südwest.
3. <https://www.data.gv.at/katalog/dataset/09e70f89-cadf-4a3b-a29a-2b3f3c6cbd71> - Datenverantwortliche Stelle: Magistrat Wien – MA 23 - Wirtschaft, Arbeit und Statistik.
4. siehe 3.
5. <https://www.data.gv.at/katalog/dataset/a5987f3c-3131-4e6e-b91c-fe0756e69926> – Datenverantwortliche Stelle: Wiener Wohnen.
6. siehe 3.
7. siehe 3.
8. Auf Anfrage bei MA 23 Stadt Wien.
9. Auf Anfrage bei Unternehmen *DataScience Service GmbH* (unregulierte Mieten 2024)
Sowie auf Anfrage bei Arbeiterkammer Wien (Bestandsmieten 2023)
Sowie Durchschnittswert Bestandsmieten 2022: Mikrozensus Tabellenband Wohnen:
<https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnsituation>

Quellen Hamburg (Stand 21.11.2024):

1. https://www.statistik-nord.de/fileadmin/maps/Stadtteil_Profile_2022/atlas.html
Statistik Nord: Stadtteilprofile 2022.
2. Siehe 1.
3. Siehe 1.
4. <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/zensus/ergebnisse-zensus-2022/ergebnisse-fuer-hamburg>

Zensus 2022/Statistik Nord: 3.2.1 Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen in Hamburg am 15.05.2022 nach Baujahr.

5. Siehe 1.

6. <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/zensus/ergebnisse-zensus-2022/ergebnisse-fuer-hamburg>

Zensus 2022/Statistik Nord: 3.13.2 Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen in den Stadtteilen Hamburgs am 15.05.2022 nach Eigentumsform.

7. /

8. /

9. <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/zensus/ergebnisse-zensus-2022/ergebnisse-fuer-hamburg>

Zensus 2022/Statistik Nord: 3.14.2 Kennzahlen für Gebäude und Wohnungen in den Stadtteilen Hamburgs am 15.05.2022 und 3.10.2 Vermietete Wohnungen in den Stadtteilen Hamburg am 15.05.2022 nach Miete pro m²

Sowie

https://www.zensus2022.de/DE/Ergebnisse-des-Zensus/inhalt.html#_zlz-somv1b

Zensus 2022: Ergebnisse des Zensus. Durchschnittliche Nettokaltmieten in Gitterzellen.

Sowie auf Anfrage bei Statistik Nord: Nettokaltmiete pro m² nach Eigentumsform.

Anhang

Tabelle 14: Entwicklung der Eigentumsstruktur in Hamburg 1987, 2011 und 2022

Eigentumsstruktur 1	2022	2011	Eigentumsstruktur 2	1987
Privatpersonen	34%	37%	Einzelpersonen, Ehepaare	51%
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	12%	10%	freie Wohnungsunternehmen	4%
Gemeinschaft von Wohnungseigentümer:innen	19%	22%	Gemeinschaft von Wohnungseigentümer:innen	7%
Wohnungsgenossenschaften	15%	14%	Gemeinnützige Wohnungsunternehmen, Wohnbaugenossenschaft, oder Organ staatlicher Wohnungspolitik	32%
Kommune oder Kommunales Wohnungsunternehmen	15%	14%		
Bund oder Land	5%	1%		
Organisation ohne Erwerbszweck		1%		
anderes privatwirtschaftliches Unternehmen		2%	sonstige Eigentümer:innen	7%
Gesamter Wohnungsbestand	985.42 2	905.782		772.64 8
Veränderung (%)	+9%	+17%		

Quelle: Berechnungen von Baron et al. (2021, 36) & Daten der Statistik Nord (2024d), eigene Berechnung und Darstellung. Anm.: Da es sich bei den Prozentwerten um Rundungen handelt, ergänzen sich die Werte nicht immer exakt auf 100 %.

Tabelle 15: Haushalte in den Bezirken Hamburgs am 15.05.2022 nach Eigentumsform des Gebäudes und Miete pro m²

Bezirk	Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m ²						
	Haushalte insgesamt	Eigentumsform des Gebäudes					
		Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	Privatperson/-en	Wohnungsgenossenschaft	kommunales Wohnungsunternehmen	Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	Sonstige ¹
		Euro					
Hamburg-Mitte	8.73	11.01	9.76	7.44	7.24	9.63	10.99
Altona	9.53	11.60	10.98	7.32	7.46	10.97	10.43
Eimsbüttel	10.39	11.83	11.11	7.48	8.77	10.49	11.48
Hamburg-Nord	10.10	12.00	10.87	7.98	8.13	10.14	10.33
Wandsbek	8.56	10.23	9.74	7.26	6.99	9.19	10.46
Bergedorf	8.20	9.83	8.83	7.22	7.55	8.39	9.11
Harburg	8.31	9.82	9.02	7.04	7.34	8.56	9.39
Hamburg, Freie und Hansestadt	9.27	11.28	10.26	7.43	7.47	9.86	10.59

¹ Hierzu zählen folgende Ausprägungen: Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen, Bund oder Land, Organisation ohne Erwerbszweck.

Quelle: Statistik Nord (2024) auf Anfrage.

1. Innere Stadt
 2. Leopoldstadt
 3. Landstrasse
 4. Wieden
 5. Margareten
 6. Mariahilf
 7. Neubau
 8. Josefstadt
 9. Alsergrund
 10. Favoriten
 11. Simmering
 12. Meidling
 13. Hietzing
 14. Penzing
 15. Rudolfsheim-Fünfhaus
 16. Ottakring
 17. Hernals
 18. Währing
 19. Döbling
 20. Brigittenau
 21. Floridsdorf
 22. Donaustadt
 23. Liesing

59