

Sozialer Wohnbau und Wohnkostenentwicklung am Beispiel Wiens

*Florian Baumgartinger, Julian Jäger**

ZUSAMMENFASSUNG

Die Studie analysiert die Rolle des sozialen Wohnbaus für die Wohnsituation in Wien und vergleicht diese mit Berlin und Hamburg. Auf Basis von EU-SILC- und SOEP-Daten werden Wohnkosten, Wohnkostenbelastung und subjektive Wohnzufriedenheit nach Mietsegmenten untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass Gemeindebauwohnungen und Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) in Wien mit deutlich niedrigeren Wohnkosten und geringeren Belastungen verbunden sind als Wohnungen auf dem privaten Mietmarkt. Besonders im GBV-Segment gehen moderate Wohnkosten mit einer hohen Wohnzufriedenheit einher. Im internationalen Vergleich weist Wien deutlich niedrigere Wohnkostenbelastungen und eine höhere Wohnzufriedenheit auf als Berlin und Hamburg. Die Befunde legen nahe, dass der große, dauerhaft gebundene Sozialwohnungsbestand wesentlich zur Stabilisierung des Wiener Mietmarkts beiträgt, und liefern wohnungspolitische Ansatzpunkte für andere europäische Großstädte.

SCHLÜSSELBEGRIFFE

Wohnkostenbelastung, internationale Städtevergleichsforschung, Wohnungspolitik, Mietmarktsegmente

JEL-CODES

R31, R38

DOI

10.59288/wug514.297

* **Florian Baumgartinger:** Universität Hamburg
Kontakt: florian.baumgartinger@uni-hamburg.de
Julian Jäger: Deutsches Zentrum für Integrations- und Migrationsforschung (DeZIM) e.V.
Kontakt: jaeger@dezim-institut.de

1. Einleitung

In vielen Ländern Europas sind die Wohnkosten in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Zwischen 2010 und 2024 erhöhten sich die Mieten innerhalb der EU im Durchschnitt um 25 %. Besonders stark betroffen sind Menschen in Großstädten (Eurostat 2025). Während die Angebotsmieten deutschlandweit zwischen 2010 und 2022 um 55 % zunahmen, lag der Anstieg in Städten mit mehr als einer halben Million Einwohner:innen bei rund 70 % (Kholodilin/Baake 2024). Ein zentraler Treiber dieser Entwicklung ist die Kombination aus wachsender städtischer Bevölkerung und damit steigender Wohnungsnachfrage (Eurostat 2024) bei zugleich knappem Wohnungsangebot (OECD 2021). Die daraus resultierenden Mietsteigerungen stellen insbesondere für einkommensschwächere Haushalte eine erhebliche finanzielle Belastung dar (Kholodilin/Baake 2024).

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, welche politischen Maßnahmen geeignet sind, um den Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen. Entscheidungsträger:innen verfügen über verschiedene Instrumente, darunter steuer- und finanzpolitische Maßnahmen, öffentliche Investitionen sowie direkte staatliche Eingriffe in den Mietwohnungsmarkt durch Regulierungen (OECD 2021). Besonders Letztere werden im deutschsprachigen Raum seit Längerem kontrovers diskutiert, was sich durch die in vielen bundesdeutschen Bundesländern eingeführten Mietpreisbremsen auf Neuvermietungen noch weiter verstärkt hat (Kholodilin et al. 2018; Breidenbach et al. 2022). Auch in Österreich gilt seit 2025 eine Form der Mietpreisbremse für regulierte Mietverhältnisse, die ab 2026 auf unregulierte Mieten ausgeweitet wird (Der Standard 2025).

Wien stellt ein besonders prägnantes Beispiel für eine langfristig stark regulierte Wohnungsmarktpolitik dar, die auf eine bis in die 1920er-Jahre zurückreichende Tradition des sozialen Wohnbaus zurückgeht. Daher eignet sich die Stadt als Fallbeispiel, um zu untersuchen, inwiefern eine umfassende staatliche Regulierung zur Entlastung angespannter Mietwohnungsmärkte beitragen kann. Aufbauend darauf geht die Studie der Frage nach, welche Rolle der soziale Wohnbau für die Wohnsituation in Wien spielt. Die Wohnsituation wird sowohl anhand objektiver Indikatoren – Wohnkosten und Wohnkostenbelastung von Miethaushalten – als auch anhand der subjektiven Wohnzufriedenheit analysiert, die als individueller Bewertungsmaßstab der Wohnsituation dient.

Als Datengrundlage für Wien verwenden wir die Europäische Gemeinschaftsstatistik über Einkommen und Lebensbedingungen (EU-SILC), die jährlich harmonisierte Daten zu Wohnkosten, Einkommen und Wohnzufriedenheit bereitstellt. Zur Analyse der Rolle staatlicher Regulierung verfolgen wir zwei komplementäre Ansätze: Erstens untersuchen wir die Wohnsituation innerhalb Wiens differenziert nach Mietsegmenten und vergleichen den stark regulierten sozialen

Wohnbau – Gemeindebau und gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) – mit dem privaten Mietmarkt. Zweitens stellen wir die Ergebnisse für Wien jenen von Berlin und Hamburg gegenüber, deren Mietmärkte deutlich schwächer reguliert sind. Für diesen internationalen Vergleich ergänzen wir die EU-SILC-Daten um Informationen aus dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) für Berlin und Hamburg.

Die Analyse der Wiener Wohnsituation zeigt deutliche und konsistente Vorteile des sozialen Wohnbaus gegenüber dem privaten Mietmarkt. Während die Wohnkosten im privaten Segment über den gesamten Beobachtungszeitraum am höchsten liegen und am stärksten steigen, weisen GBV-Wohnungen und insbesondere Gemeindebauten deutlich niedrigere und stabilere Wohnkosten auf. Da die Einkommen im Gemeindebau zugleich am niedrigsten sind, ergeben sich segmenttypische Unterschiede in der Wohnkostenbelastung: Das GBV-Segment schneidet aufgrund moderater Wohnkosten und vergleichsweise hoher Einkommen am besten ab, während der private Markt durchgehend die höchste Belastung aufweist. Der Gemeindebau lag lange auf einem ähnlichen Niveau wie der GBV, verzeichnet jedoch im jüngsten Zeitraum eine spürbare Zunahme der Wohnkostenbelastung, die primär auf reale Einkommensrückgänge der letzten Jahre zurückzuführen ist. Auch der subjektive Indikator der Wohnzufriedenheit stützt die zentralen Ergebnisse: Sie wird im GBV-Segment durchgehend am höchsten bewertet und liegt deutlich über jener im privaten Mietmarkt.

Im internationalen Vergleich zeigt sich zudem, dass Wien – trotz höherer Bevölkerungsdichte und stärkerem Bevölkerungswachstum – erheblich niedrigere Wohnkostenbelastungen und eine deutlich höhere Wohnzufriedenheit aufweist als Hamburg und Berlin. Diese Unterschiede korrespondieren mit dem außergewöhnlich hohen Sozialwohnungsanteil in Wien, der im Gegensatz zu den stark reduzierten kommunalen bzw. geförderten Beständen in deutschen Großstädten steht. Insgesamt deuten die Ergebnisse darauf hin, dass der große Sozialwohnungsbestand ein zentraler struktureller Faktor ist, der sowohl die finanzielle Entlastung der Haushalte als auch die höhere Wohnzufriedenheit in Wien erklären könnte.

Die vorliegende Studie knüpft an die bestehende Wohnforschung zu Wien im europäischen Städtevergleich an (Marquardt/Glaser 2023; Kadi/Lilius 2022; Baron et al. 2021) und erweitert diese in mehrfacher Hinsicht: Erstens analysieren wir für Wien auf Basis gepoolter Längsschnittdaten aktuelle Entwicklungen der Wohnkosten und der Wohnkostenbelastung und können dadurch Trends über mehr als ein Jahrzehnt hinweg abbilden. Zweitens differenzieren wir systematisch zwischen den zentralen Mietmarktsegmenten – Gemeindebau, GBV und privater Mietmarkt – und ermöglichen damit eine vertiefte Betrachtung der unterschiedlichen strukturellen Bedingungen, Einkommensprofile und Belastungsniveaus. Drittens ergänzen wir diese objektiven Indikatoren um eine Analyse der Entwicklung der

subjektiven Wohnzufriedenheit, um zu prüfen, inwiefern objektive und subjektive Wohnsituation miteinander übereinstimmen.

Unsere Ergebnisse legen mehrere zentrale wohnungspolitische Implikationen nahe: Für Wien unterstreichen sie den Bedarf an einer strengeren Regulierung des privaten Mietmarkts, insbesondere im Hinblick auf Lagezuschläge, Befristungen und wirksame Sanktionen bei Mietwucher. Für Berlin und Hamburg erscheinen der Ausbau und die dauerhafte Absicherung des sozialen Wohnbaus als zentrales Instrument zur Dämpfung von Wohnkosten und Wohnkostenbelastungen. Darüber hinaus spricht vieles dafür, in diesen Städten – und perspektivisch auch in anderen europäischen Metropolen – stärker auf dauerhafte Sozialbindungen und den Aufbau eines gemeinnützigen Wohnungssektors nach österreichischem Vorbild zu setzen, um dem Wohnkostenanstieg nachhaltig zu begegnen.

Die Studie ist in mehrere Kapitel gegliedert. Kapitel 2 bietet zunächst eine detaillierte Darstellung der Mietmarktsegmente in Wien und ihrer institutionellen Besonderheiten. Kapitel 3 erläutert die methodische Vorgehensweise sowie die verwendeten Datensätze. In Kapitel 4 präsentieren wir die empirischen Ergebnisse zu Wohnkosten, Einkommen, Wohnkostenbelastung und Wohnzufriedenheit – zunächst differenziert nach Mietsegmenten innerhalb Wiens, anschließend im internationalen Vergleich mit Berlin und Hamburg. Kapitel 5 diskutiert die politischen Implikationen der Befunde und leitet darauf aufbauend Handlungsempfehlungen ab. Kapitel 6 schließt mit einem Fazit und einem kritischen Ausblick auf die zukünftige Entwicklung des sozialen Wohnbaus in Wien.

2. Struktur des Wiener Mietwohnungsmarkts

Die Wiener Wohnungsmarktpolitik zeichnet sich durch eine Mischung aus sozialem Wohnbau, der Wohnbauförderung und einem umfassenden Mietrecht aus (Litschauer/Friesenecker 2021; Reinprecht 2017). Zentral ist dabei der Gedanke, dass sozialer Wohnraum nicht ausschließlich für die niedrigsten Einkommensschichten, sondern für breitere gesellschaftliche Schichten bereitgestellt werden soll (Litschauer/Friesenecker 2021).

Tabelle 1 zeigt, dass sich der Wiener Mietwohnungsmarkt in insgesamt vier Mietsegmente gliedert, die den übergeordneten Teilmärkten des sozialen beziehungsweise des privaten Mietwohnungsmarkts zugeordnet werden können. Der soziale Wohnbau umfasst 55 % aller Hauptwohnsitze in Wien. Innerhalb dieses Bereichs verteilen sich die Wohnungen nahezu gleichmäßig auf zwei Segmente: Gemeindewohnungen mit einem Anteil von 50,9 % sowie Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen mit 49,1 %.

Der private Mietwohnungsmarkt macht die verbleibenden 45 % des Mietwohnbestands aus. Er unterteilt sich in den Altbausektor, der dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterliegt und 54,3 % des privaten Mietmarkts umfasst, sowie in den unregulierten Mietmarkt mit einem Anteil von 45,7 %. Damit stellen unregulierte Mietverhältnisse das kleinste Segment des gesamten Wiener Mietmarkts dar. Das private Mietsegment umfasst sämtliche Wohnungen, die sich im Eigentum privater Personen oder anderer Rechtsträger – etwa Banken oder Versicherungen – befinden und zu Mietzwecken vergeben werden (Statistik Austria 2025b).

Tabelle 1: Anteile der Hauptwohnsitze am Mietmarkt (2024)

Mietwohnungsmarkt	Segmente des Mietwohnungsmarkts
Sozial (55 %)	Gemeindebauwohnungen (50,9 %)
	GBV-Wohnungen (49,1 %)
Privat (45 %)	Vollenwendungsbereich Mietrechtsgesetz (MRG) (54,3 %) v. a. • Richtwertmieten • Kategoriemieten
	Unregulierter Mietmarkt (45,7 %)

Anmerkung: Das Verhältnis zwischen den privaten Mietsegmenten (MRG und unregulierter Mietmarkt) wurde auf Basis der Zahlen für das Jahr 2018 von Thomas et al. (2020) berechnet. Die Anteilswerte der Hauptwohnsitzwohnungen am gesamten Mietwohnungsmarkt unterscheiden sich daher leicht von den älteren Daten. Die Kategorie „Sonstige“ (0,3 %) wird nicht berücksichtigt.
Lesebeispiel: 55 % der Haushalte auf dem Mietwohnungsmarkt wohnen im Sozialbau (Hauptwohnsitze).

Quelle: Statistik Austria (2025b); Thomas et al. (2020); eigene Darstellung.

2.1 Sozialer Wohnbau

Der soziale Wohnbau in Wien gliedert sich im Wesentlichen in zwei Segmente: Gemeindebauten und Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV). Beide Mietsegmente stellen dauerhaft sozial gebundenen Wohnraum dar. Der soziale Wohnbau lässt sich damit von Eigentumswohnungen abgrenzen, die mithilfe von Wohnbaufördermitteln errichtet wurden, sowie von privaten Wohngebäuden, die durch solche Mittel saniert wurden. Geförderte Wohnungen in privatem oder gewerblichem Eigentum, deren soziale Bindung zeitlich befristet ist, werden daher nicht der Kategorie des sozialen Wohnbaus zugeordnet (Schönhöfer 2019).

2.1.1 Gemeindebau

Seit der Einführung des kommunalen Wohnbaus im Jahr 1919 ist der Bestand an Gemeindewohnungen kontinuierlich gewachsen. Heute befindet sich rund ein Viertel des Wiener Wohnungsbestands im Eigentum der Stadt, womit Wien zu den größten Wohnungsvermietern Europas zählt (Premrov/Schnetzer 2023). Nach Angaben der Stadt Wien umfasst der kommunale Wohnungsbestand stadtweit etwa 1.800 Gemeindebauten mit insgesamt rund 220.000 Wohnungen (Stadt Wien 2025). Sämtliche Gemeindebauwohnungen stehen im Eigentum der Stadt Wien; die Verwaltung des Bestands obliegt der magistratszugehörigen Organisation „Wiener Wohnen“.

Der Zugang zu Gemeindebauwohnungen ist an bestimmte Vergabekriterien gebunden. Dazu zählen Einkommensobergrenzen – für Ein-Personen-Haushalte liegt diese bei 59.320 Euro netto pro Jahr (Wohnberatung Wien 2025a) –, ein seit mindestens zwei Jahren bestehender Hauptwohnsitz in der Stadt Wien sowie das Vorliegen eines begründeten Wohnungsbedarfs, etwa aufgrund von Überbelag, des Auszugs aus dem Elternhaushalt oder gesundheitlicher Gründe (Wohnberatung Wien 2025b). Die Vergabe der Gemeindebauwohnungen erfolgt zentral über ein Ticketsystem mit Wartezeiten (Wiener Wohn-Ticket).

2.1.2 Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV)

Gemeinnützige Bauvereinigungen (z. B. Aktiengesellschaften, Kapitalgesellschaften, Genossenschaften) werden mittels öffentlicher (nicht rückzahlbarer) Zuschüsse sowie Finanzierungsdarlehen unterstützt und müssen laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) im Gegenzug kostendeckende Mieten für die Nutzungsdauer des Gebäudes anbieten (Kadi 2015). Die Bauträger sind dazu verpflichtet, ihre Gewinne in die Instandhaltung, Sanierung und in wohnungsbezogene Kosten zu reinvestieren (Amann et al. 2024).

In der Regel gelten dieselben Einkommensgrenzen wie bei Gemeindebauten (Schönhofer 2019). Hohe Finanzierungsbeiträge in Form von Einmalzahlungen beim Wohnungsbezug stellen jedoch eine erhebliche Zugangshürde und potenzielle finanzielle Belastung für Haushalte mit niedrigeren Einkommen dar. Diese Einmalzahlungen können vor allem bei Neubauten bis zu 500 Euro pro Quadratmeter betragen (Kadi/Lilius 2022). Die Finanzierungsbeiträge werden in der Regel nicht verzinst, sondern jährlich mit einem Satz von 1 % abgeschrieben. Sie dienen dazu, den zinstragenden Anteil der Gesamtfinanzierung zu reduzieren, wodurch niedrigere monatliche Mieten ermöglicht werden (Kössl 2022). Zur Unterstützung stehen seitens der Stadt Wien zinsgünstige Darlehen, sogenannte Eigenmitteldarlehen, zur Verfügung.

Etwa ein Drittel der GBV-Wohnungen wird – analog zu den Gemeindebauten – über die Stadt Wien vermittelt, wobei dieselben Eintrittskriterien gelten (z. B. Wohnsitzdauer). Der verbleibende Anteil wird direkt über die Bauträger vergeben, wobei die jeweiligen Vergaberegeln Wartezeiten von mehreren Monaten bis Jahren vorsehen (Banabak 2023a). Laut dem WGG sollen GBVs bei ihrer Vermittlung vor allem Faktoren wie Bedarf, Dringlichkeit, Haushaltsgröße und das Haushaltseinkommen berücksichtigen (Schönhofer 2019). Die Entwicklung des Bestands wird durch die Möglichkeit von Mietkauf-Optionen beeinflusst, die zu einem laufenden Schwund führen. Dieser kann jedoch durch Neubau ausgeglichen werden. Zwischen 1990 und 2000 lag der GBV-Anteil am gesamten Wohnungsneubau bei rund 30 %. In den Jahren 2012 bis 2018 stieg dieser Anteil auf über 60 % an (Kadi/Lilius 2022).

2.2 Privater Wohnbau

Die Einflussfaktoren auf die Mieten im privaten Segment lassen sich grob in marktdynamische und regulatorische Aspekte unterteilen. Regulierte private Mieten stehen dabei in einer komplexen Wechselwirkung zwischen den Mechanismen des freien Marktes und den gesetzlichen Vorgaben des Mietrechtsgesetzes (MRG). Der private Wohnungsmarkt gliedert sich entsprechend in unregulierte Mietverhältnisse im Neubau sowie in regulierte Mieten im Altbaubestand.

2.2.1 Unregulierter Mietmarkt

Der private Markt mit unregulierten Mieten macht mit etwa 20 % den kleinsten Anteil der vier Segmente am Mietmarkt aus (siehe Tabelle 1). Für unregulierte Mieten gilt das MRG im Teilanwendungsbereich, womit eine freie Vereinbarung des Mietzinses vorgesehen ist. Die meisten Neuverträge (65 %) werden befristet vergeben (Tockner 2017). Bis 2025 konnten Vermieter:innen den Mietvertrag alle drei Jahre beenden und in der Folge Mietanpassungen vornehmen, die über die Wert-sicherungsklauseln langfristig bestehender Verträge hinausgehen. Ab 2026 wird die Befristungsmöglichkeit auf mindestens fünf Jahre erhöht (Der Standard 2025).

2.2.2 Altbau

Das Mietrechtsgesetz regelt in Wien die privaten Mieten von Altbauten, also Gebäuden, die vor 1945 eine Baugenehmigung erhielten, und bindet sie zum Großteil an Richtwert- oder Kategoriemieten. Bei beiden Mietformen erfolgt eine regelmäßige Valorisierung anhand des Verbraucherpreisindex (Baumgartner 2013). Seit den 1980er-Jahren wurde das MRG im Zuge von mehreren Gesetzesreformen zunehmend liberalisiert. Im Jahr 1994 wurde das Kategoriemietsystem, das die Mieten

nach Wohnungsausstattung staffelte, durch Richtwertmieten ersetzt. Letzteres System sieht vor, dass zusätzliche Lagezuschläge sowie Zuschläge auf wohnobjektspezifische Qualitätsmerkmale (z. B. Ausstattung der Wohnung, Erhaltungszustand des Wohngebäudes) verrechnet werden können. Der überwiegende Teil der Lagezuschläge (76 %) wird im Inneren des Gürtels verrechnet (OTTO Immobilien Gruppe 2024). Lagezuschläge machen mittlerweile einen bedeutenden Teil der Altbaumieten aus (Kadi 2015; Kadi/Verlič 2019b). Besonders deutlich tritt diese Entwicklung im ersten Bezirk hervor: Dort stiegen die Lagezuschläge von 4,17 Euro pro Quadratmeter im Jahr 1995 auf 16,02 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2023 (Kadi et al. 2025), während die Richtwerte ohne Zuschläge im Jahr 2025 bei 6,67 Euro pro Quadratmeter liegen. Insgesamt unterliegt der regulierte Altbausektor damit keiner strikt kostendeckenden Mietpreisbindung, sondern bildet in erheblichem Maße marktförmige Dynamiken ab (Kadi 2024; Banabak 2023a; Kadi et al. 2022; Kadi 2015).

3. Daten und Methode

Für die Analyse der Wohnsituation in Wien verwenden wir die Befragungsdaten von EU-SILC (Europäische Gemeinschaftsstatistik über Einkommen und Lebensbedingungen), die für Österreich von der Statistik Austria bereitgestellt werden. EU-SILC ist eine jährliche Befragung zu den Lebensbedingungen einschließlich der Wohn- und Einkommenssituation in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union. Insbesondere die Angaben zum Einkommen ermöglichen es uns, die Wohnkostenbelastung zu berechnen. Für Österreich liegen die Daten zudem auf Bundeslandebene vor, sodass wir die Wohnsituation speziell für Wien ausweisen können. Da sich Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt insbesondere im Mietsegment zeigen, beschränken wir unsere Analysen auf Miethaushalte.

Die Daten des EU-SILC sind grundsätzlich auf nationaler Ebene repräsentativ. Um eine möglichst hohe Repräsentativität auf Bundeslandebene sicherzustellen, gibt die Statistik Austria die Daten gebündelt über Drei-Jahres-Pools heraus (Statistik Austria 2025d). An dieser Vorgabe orientieren wir uns in unseren Analysen. Erhebungswellen mit etwas größeren Fallzahlen gehen beim Pooling automatisch mit einem höheren Gewicht in die Auswertung ein. Dies trägt der methodischen Überlegung Rechnung, dass größere Fallzahlen zu präziseren Schätzungen der Grundgesamtheit führen. Allerdings unterscheidet sich die Fallzahl von Personen bzw. Haushalten zwischen den Jahren nicht stark voneinander (siehe Tabelle A1 im Anhang). Da es sich um Befragungsdaten handelt, weisen wir statistische Unsicherheitsbereiche in Form von 95%-Konfidenzintervallen aus.

Zusätzlich übernehmen wir das von der Statistik Austria festgelegte Kriterium, wonach nur Schätzwerte ausgewiesen werden, deren statistische Schwankungsbreite weniger als ein Drittel des Schätzwerts beträgt; diese Voraussetzung ist für

alle in der Analyse berichteten Werte erfüllt. Seit 2018 stehen zudem korrigierte Standardfehler zur Verfügung, die mittels Bootstrap-Verfahren (1.000 Replikate) berechnet wurden. Diese Standardfehler verwenden wir zur Berechnung der Konfidenzintervalle für die beiden jüngsten gepoolten Jahreswerte. Zuletzt wenden wir die von EU-SILC bereitgestellte Haushalts- bzw. Personengewichtung für das jeweilige Befragungsjahr an. Die Gewichtung korrigiert für unterschiedliche Auswahlwahrscheinlichkeiten sowie für Non-Response und wird zudem auf zentrale soziodemografische Merkmale der Bevölkerung kalibriert (z. B. Alter, Geschlecht, Haushaltsgröße oder Region).

Tabelle 2 zeigt die Anzahl der Haushalte – jeweils als Drei-Jahres-Pools – für die gesamte EU-SILC-Stichprobe der Miethaushalte in Österreich, für die Miethaushalte in Wien insgesamt sowie getrennt nach den drei Mietsegmenten GBV, Gemeindebau und private Miete. Durch das Poolen mehrerer Jahre steht eine ausreichend hohe Fallzahl pro Segment zur Verfügung, wobei die privaten Miethaushalte im Datensatz tendenziell übererfasst sind, während das soziale Mietsegment etwas untererfasst ist (siehe zum Vergleich Tabelle 1 in Abschnitt 2). Zudem enthält die EU-SILC-Teilstichprobe für Wien zwischen 40 % und 44 % aller Miethaushalte der Gesamtstichprobe, sodass Analysen auf Ebene des Bundeslandes gut fundiert sind.

Tabelle 2: Anzahl der Miethaushalte in Österreich, Wien und nach Wiener Mietsegmenten in EU-SILC

Jahrespools	Österreich insgesamt	Wien insgesamt	GBV	Gemeindebau	Private Miete
2010–2012	7.065	2.946	740	908	1.298
2013–2015	6.900	2.787	798	883	1.106
2016–2018	6.855	2.984	853	880	1.251
2019–2021	6.939	3.026	916	932	1.178
2022–2024	6.753	2.837	904	821	1.112

Anmerkung: Zahl der in EU-SILC befragten Miethaushalte (Hauptmiete) in Drei-Jahres-Pools für den Zeitraum 2010–2024. Ausgewiesen ist die gesamte Stichprobe für Österreich, für Wien sowie – für Wien getrennt – nach Mietsegmenten.

Quelle: Statistik Austria, EU-SILC.

Zur weiteren Überprüfung der Datenqualität zeigt Tabelle 3 soziodemografische Merkmale sowie die Wohnfläche der Haushalte im EU-SILC, jeweils im Vergleich mit Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ). Betrachtet werden die gepoolten Jahre 2021–2023 für Wien insgesamt sowie separat für die drei

Mietsegmente GBV, Gemeindebau und private Miete. Hervorgehoben sind jene EU-SILC-Werte, die um 20 % oder mehr vom GWZ-Wert abweichen.

Insgesamt zeigt sich, dass die EU-SILC-Stichprobe für die große Mehrheit der Merkmale als repräsentativ einzustufen ist. Auffällig ist jedoch ein deutlich höherer Anteil an Haushalten mit Hochschulabschluss (31 % vs. 22 %). Dieser lässt sich maßgeblich durch die höheren Anteile mit Hochschulabschluss im GBV-Segment und in der privaten Miete erklären. Darüber hinaus zeigt sich im Gemeindebau ein höherer Anteil von Haushalten im Alter von 50 bis unter 64 Jahren in den EU-SILC-Daten (35 % vs. 29 %).

Da höhere Bildung stark mit höherem Einkommen korreliert, könnte die Überrepräsentation von Hochschulabsolvent:innen im GBV und im privaten Mietsegment die durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen und die Wohnkostenbelastung im Vergleich zum Gemeindebau leicht verzerren. Daher ist ein Vergleich zwischen GBV und privatem Mietsegment etwas verlässlicher als Vergleiche dieser beiden Segmente mit dem Gemeindebau.

Tabelle 3: Soziodemografische Merkmale und Wohnfläche Wiens nach Mietsegmenten

Jeweilige Anteile in %	Gesamt		GBV		Gemeindebau		Private Miete	
	GWZ	EU-SILC	GWZ	EU-SILC	GWZ	EU-SILC	GWZ	EU-SILC
Alter: 30–49	37	41	37	38	32	32	40	48
Alter: 50–64	27	29	29	32	29	35	23	24
Frauen	45	43	46	46	46	46	44	38
Verheiratet	37	37	40	41	37	36	35	35
In Österreich geboren	58	55	68	68	57	54	52	46
Mit Hochschulabschluss	22	31	21	30	10	10	33	48
Erwerbstätig	56	53	61	55	45	36	61	63
Wohnfläche: 45 bis unter 60	25	25	22	19	31	33	23	23
Wohnfläche: 60 bis unter 90	41	41	52	52	40	36	37	37
Wohnfläche: 90 bis unter 130	14	13	18	18	8	8	16	14

Anmerkung: Prozentuale Anteile der soziodemografischen Merkmale sowie der Wohnflächen für die gepoolten Jahre 2021 bis 2023 – jeweils Wien gesamt und nach Mietsegment (GBV, Gemeindebau und private Miete) und Datensatz (EU-SILC bzw. Gebäude- und Wohnungszählung). Grau hervorgehoben sind jene Werte, bei denen die Abweichung vom EU-SILC- zum GWZ-Wert 20 % oder mehr beträgt. Die Daten zu soziodemografischen Merkmalen richten sich nach der ältesten Person im Haushalt.

Quelle: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählung und EU-SILC; eigene Berechnungen. Daten von EU-SILC sind gewichtet.

Aufgrund zu geringer Fallzahlen können wir bei der Analyse das private Segment nicht weiter in Alt- und Neubauten unterteilen. Dies hat Konsequenzen für die Interpretation der Ergebnisse: Durch die notwendige Zusammenführung von Alt- und Neubauten kann das private Mietsegment in der Analyse nur als teilweise marktwirtschaftlich organisiert erfasst werden, da der Altbau den Regulierungen des Mietrechtsgesetzes unterliegt. Die Zusammenlegung der beiden privaten Teilsegmente dürfte daher eher dazu führen, dass die Unterschiede zwischen dem regulierten Segment des sozialen Wohnbaus und dem privatwirtschaftlich organisierten Mietmarktsegment unterschätzt werden. Dies liegt daran, dass Altbauwohnungen – insbesondere bei älteren Mietverträgen (Kadi/Verlić 2019a) und in abgelegeneren Gebieten (Kadi 2024) – tendenziell niedrigere Mietniveaus aufweisen als Neubauten, auch wenn sich der Altbaubestand über hohe Lagezuschläge zunehmend an das Niveau unregulierter Mieten angepasst hat (siehe Abschnitt 2.2.2).

Als Variablen zur Beschreibung der Wohnsituation in den einzelnen Segmenten verwenden wir die Wohnkosten, das Haushaltsnettoeinkommen und die Wohnkostenbelastung, die auf Haushaltsebene erhoben wurden, sowie die subjektive Wohnzufriedenheit, welche auf Personenebene erfasst wurde. Die Variablen werten wir entsprechend ihrer Erhebungsmethode auf Haushalts- bzw. Personenebene aus.

Die Wohnkosten umfassen die Miete inklusive Betriebskosten innerhalb eines Jahres. Das jährliche Haushaltsnettoeinkommen umfasst Einkommen aus Erwerbstätigkeit, Pensionen, Sozialleistungen sowie regelmäßige Zahlungen von Privatpersonen (z. B. Unterhalt) nach Abzug von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen. Beide Variablen wurden zur besseren Vergleichbarkeit in monatliche Werte umgerechnet, indem die jeweiligen Jahreswerte durch zwölf dividiert wurden. Die Wohnkostenbelastung wurde als Quotient aus den Wohnkosten und dem Haushaltsnettoeinkommen berechnet und in Prozent ausgedrückt.¹ Zur Messung der subjektiven Wohnzufriedenheit verwenden wir die Frage „Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnsituation?“ mit einer Antwortskala von 0 („Überhaupt nicht zufrieden“) bis 10 („Vollkommen zufrieden“).

Wir berücksichtigen ausschließlich Haushalte, die sowohl Wohnkosten als auch ein Einkommen größer als null angeben. Das bedeutet, dass Haushalte ohne Einkommen und ohne Wohnkosten oder mit fehlenden Angaben zu diesen Variablen aus der Stichprobe ausgeschlossen wurden. Zusätzlich beschränken wir uns in der Stichprobe auf Haushalte mit einer Wohnkostenbelastung unter 100 %. Zudem

1 In der vorliegenden Arbeit verwenden wir damit das gängige Maß der Wohnkostenbelastung, wie es auch in der einschlägigen Literatur und in amtlichen Statistiken (z. B. EU-SILC) Anwendung findet. Eine Berücksichtigung des Vermögens erfolgt nicht, da sich die Analyse ausschließlich auf Miethaushalte konzentriert und Wohneigentum für weite Teile der Bevölkerung die zentrale Vermögenskomponente darstellt. Ebenso wird im Standardmaß der Wohnkostenbelastung in der Regel keine Anpassung nach Haushaltsgröße vorgenommen.

haben wir einige Ausreißer mit unrealistisch hohen Miet- und Einkommenswerten aus der Stichprobe entfernt. Nach Abschluss der Datenbereinigung stehen pro gepoolter Befragungswelle und Mietsegment Daten von mindestens 731 Haushalten bzw. 1.046 Personen zur Verfügung. Fehlende Werte zum verfügbaren Haushaltseinkommen sowie zu den Wohnkosten wurden von der Statistik Austria imputiert (Statistik Austria 2025a). Entsprechend unterscheidet sich die Nettostichprobe in nur geringem Maße von der Bruttostichprobe. Der Umfang der Verluste pro Jahresgruppe variiert lediglich zwischen sechs und 22 Fällen.

Aufgrund einer Umstellung in der Erfassungsmethode sind die Einkommensdaten vor und ab 2008 nicht vergleichbar.² Zur besseren zeitlichen Vergleichbarkeit präsentieren wir sämtliche monetären Größen inflationsbereinigt in Preisen des Jahres 2024, basierend auf dem Verbraucherpreisindex 2010 der Statistik Austria (Statistik Austria 2025c).

4. Ergebnisse

4.1 Wien

In diesem Abschnitt analysieren wir die Rolle des sozialen Wohnbaus für die Wohnsituation in Wien. Dabei betrachten wir zunächst die Entwicklung der Wohnkosten sowie des Haushaltsnettoeinkommens – aufgeschlüsselt nach den drei oben genannten Mietsegmenten. Beide Komponenten bestimmen die Wohnkostenbelastung, die wir im Anschluss untersuchen. Hierfür analysieren wir einerseits die durchschnittliche Wohnkostenbelastung und andererseits zwei Überbelastungsquoten von 25 % und 40 %. Abschließend widmen wir uns der subjektiven Wohnzufriedenheit und vergleichen die Ergebnisse mit den vorigen Ergebnissen zur objektiven Wohnsituation.

4.1.1 Wohnkosten

Die höchsten monatlichen Wohnkosten haben Haushalte in privaten Mietwohnungen, gefolgt von GBV-Wohnungen und Gemeindewohnungen (linke Grafik in Abbildung 1). Im aktuellen Zeitraum 2022–2024 betrugen die preisbereinigten Wohnkosten im privaten Segment 1.070 Euro pro Monat, in GBV-Wohnungen 943 Euro und in Gemeindebauten 743 Euro. Ein sehr ähnliches Muster zeigt sich, wenn man

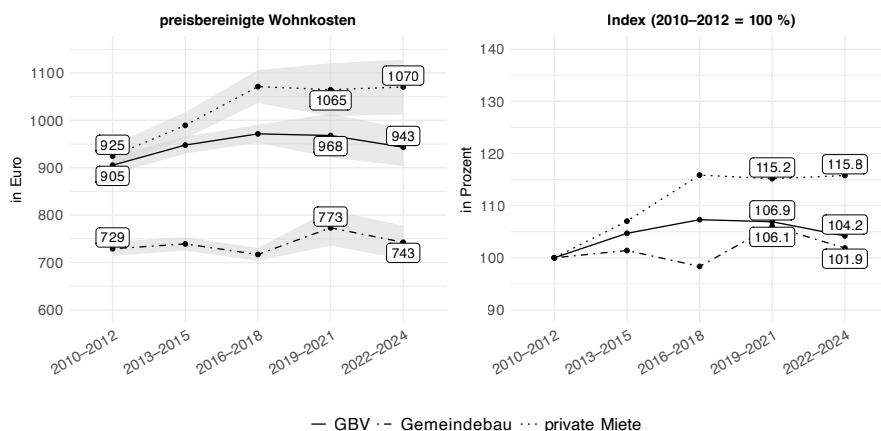
2 Wegen einer gesetzlichen Regelung wurden ab 2012 Verwaltungsdaten in die Erhebung des EU-SILC integriert. Die Ergebnisse für die Jahre 2008 bis 2011 wurden auf Basis dieser Daten rückwirkend angepasst. Für eine detailliertere Beschreibung siehe Statistik Austria (2014).

alternativ die Median-Wohnkosten (Abbildung A1 im Anhang) oder die Wohnkosten pro Quadratmeter Wohnfläche (Abbildung A2 im Anhang) betrachtet.³

Im zeitlichen Verlauf (rechte Grafik in Abbildung 1) zeigt sich, dass die Wohnkosten im privaten Mietsegment deutlich stärker gestiegen sind als im sozialen Wohnbau – nämlich um 15,8 % gegenüber 4,2 % im GBV-Segment und 1,9 % im Gemeindebau. Seit 2018 stagnieren die Wohnkosten im privaten Mietsektor jedoch.

Ein Grund für den markanten Anstieg der preisbereinigten Wohnkosten im privaten Segment dürfte unter anderem der starke Anstieg der Bodenpreise sein: +124 % zwischen 2010 und 2019 (Baron et al. 2021). Neben den höheren Baukosten, die sich auf dem unregulierten Mietmarkt häufig direkt in höheren Nettomieten niederschlagen, wirken sich die steigenden Bodenpreise auch im regulierten privaten Mietsegment des Altbaus aus. So sind die Lagezuschläge bei den Richtwertermieten in den letzten Jahren deutlich angestiegen (siehe Abschnitt 2.2.2).

Abbildung 1: Durchschnittliche monatliche Wohnkosten in Wien nach Mietsegmenten



Anmerkung: Die linke Grafik zeigt die inflationsbereinigten durchschnittlichen monatlichen Wohnkosten in Preisen von 2024 sowie die zugehörigen 95%-Konfidenzintervalle nach Mietsegmenten. Die rechte Grafik stellt die Entwicklung der Wohnkosten dar, indexiert auf den Zeitraum 2010–2012. Die Daten wurden auf Haushaltsebene ausgewertet und sind gewichtet.

Lesebeispiel: Die Wohnkosten im privaten Mietsegment betrugen im Zeitraum 2022–2024 1.070 Euro.

Quelle: Statistik Austria, EU-SILC; eigene Berechnungen.

3 Wobei die Wohnkosten pro Quadratmeter Wohnfläche beim GBV näher am Gemeindebau liegen (siehe Abbildung A2 im Anhang).

4.1.2 Einkommen

Haushalte in GBV-Wohnungen und in Wohnungen des privaten Wohnungsmarktes haben ähnlich hohe Einkommen, während Haushalte in Gemeindewohnungen deutlich niedrigere Einkommen beziehen (linke Grafik in Abbildung 2). Im aktuellen Zeitraum 2022–2024 lagen die real verfügbaren monatlichen Haushaltseinkommen im GBV-Segment mit 4.966 Euro leicht über jenen im privaten Mietsegment mit 4.635 Euro, wobei die statistischen Unsicherheitsbereiche der beiden Gruppen deutlich überlappen. Die Einkommen der Haushalte im Gemeindebau beliefen sich auf 3.687 Euro und damit knapp 1.000 Euro unter denen im privaten Segment. Betrachtet man die Medianeinkommen, zeigen sich ausgeprägtere Unterschiede zwischen dem privaten Mietmarkt sowie den GBV- und Gemeindebauwohnungen (Abbildung A3 im Anhang).

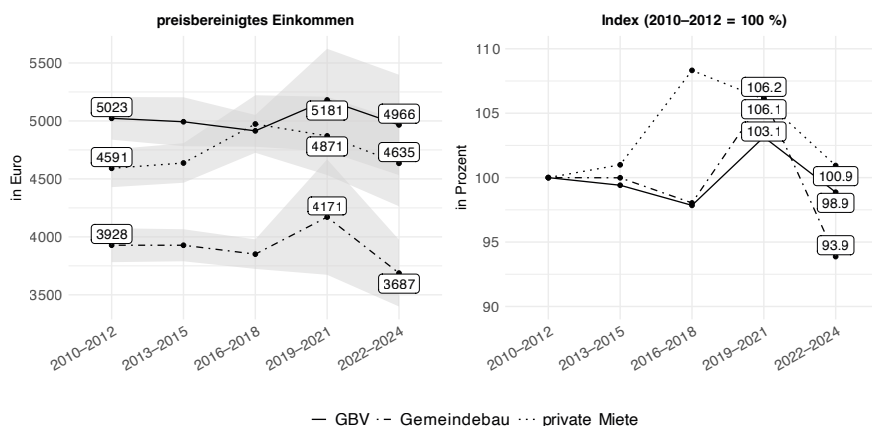
Die rechte Grafik in Abbildung 2 zeigt im Zeitverlauf deutliche Schwankungen der Haushaltsnettoeinkommen, insbesondere im privaten Mietsegment und im Gemeindebau. Während die real verfügbaren Einkommen von Haushalten in privater Miete bis zum Zeitraum 2016–2018 um etwa 8 % zunahmen, liegen sie im jüngsten Zeitraum 2022–2024 wieder auf dem Niveau des Anfangszeitraums. Im Gemeindebau hingegen stiegen die Einkommen zunächst leicht im Zeitraum 2019–2021, sanken dann jedoch im aktuellsten Zeitraum um 6,1 % gegenüber dem Anfangszeitraum. Die Tatsache, dass in allen Mietsegmenten im Zeitraum 2022–2024 die real verfügbaren Einkommen zurückgingen, ist auf die hohe Inflation während der Energiekrise 2022–2023 zurückzuführen. In diesen Jahren stiegen insbesondere die Preise für Energie, Wohnen und Grundnahrungsmittel stark an, wodurch sich die Kaufkraft aller Haushalte verringerte.

Allerdings erklärt die Inflation nur den generellen Rückgang der Einkommen, nicht jedoch den deutlich stärkeren Rückgang im Gemeindebau, der in der linken Grafik zwischen den Zeiträumen 2019–2021 und 2022–2024 sichtbar wird. Hier kam es zu erheblich höheren realen Einkommensverlusten von 11,6 %. Demgegenüber fielen die realen Einbußen im GBV- und im privaten Mietsegment mit 4,1 % bzw. 4,8 % deutlich geringer aus (berechnet anhand der anteiligen realen Einkommensveränderungen zwischen den beiden jüngsten Zeiträumen der linken Grafik).

Weiterführende Analysen zeigen, dass sich die soziodemografische Zusammensetzung der Haushalte im Gemeindebau – insbesondere hinsichtlich Erwerbsstatus und Bildungsniveau – zwischen diesen Zeiträumen nicht substantiell verändert hat und daher den stärkeren Einkommensrückgang nicht erklären kann. Plausibler erscheint vielmehr eine zeitliche Verzögerung bei der Anpassung von Sozialleistungen an die hohe Inflation: Die automatische Anpassung der Sozialleistungen an die Inflationsentwicklung erfolgte erst im Jahr 2023. Infolge dieser verzögerten Valorisierung kam es zu einer realen Entwertung der Leistungen. Da

im Gemeindebau im Vergleich zu den anderen Mietsegmenten ein höherer Anteil an Sozialleistungsempfänger:innen wohnt (Angel/Mundt 2024), sind die realen Einkommensverluste in diesem Segment besonders hoch (Sturn 2024).

Abbildung 2: Durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Wien nach Mietsegmenten



Anmerkung: Die linke Grafik zeigt die inflationsbereinigten durchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkommen in Preisen von 2024 sowie die zugehörigen 95%-Konfidenzintervalle nach Mietsegmenten. Die rechte Grafik stellt die Entwicklung der Einkommen dar, indexiert auf den Zeitraum 2010–2012. Die Daten wurden auf Haushaltsebene ausgewertet und sind gewichtet.

Lesebeispiel: Die monatlichen Haushaltsnettoeinkommen im Gemeindebau betrugen im Zeitraum 2022–2024 durchschnittlich 3.687 Euro.

Quelle: Statistik Austria, EU-SILC; eigene Berechnungen.

4.1.3 Wohnkostenbelastung

Die Wohnkostenbelastung errechnet sich aus dem Anteil des Haushaltseinkommens, der für Wohnkosten ausgegeben wird.⁴ Die linke Grafik in Abbildung 3 zeigt, dass die Wohnkostenbelastung im Zeitraum 2022–2024 im privaten Wohnungsmarkt 28,5 % betrug und damit um 5 Prozentpunkte über jener in GBV-Wohnungen (23,5 %) lag. Dieser Unterschied deckt sich mit den höheren Wohnkosten privater

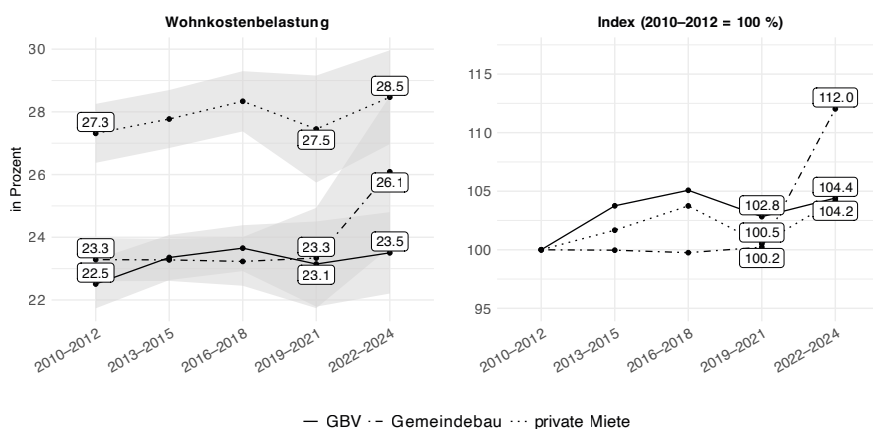
4 Da die Wohnkostenbelastung auf Ebene einzelner Haushalte bestimmt und anschließend gemittelt und gewichtet wird, können die ausgewiesenen Durchschnittswerte von einem einfachen Verhältnis aus durchschnittlichen Wohnkosten und durchschnittlichen Haushaltseinkommen deutlich abweichen. So ergibt sich für die privaten Miethaushalte im Zeitraum 2010–2012 beispielsweise eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung von 27,3 % auf Haushaltsebene, während ein einfacher Bruch aus den jeweiligen Durchschnittswerten lediglich eine Belastung von 20,1 % ergeben würde.

Haushalte in den späteren Zeiträumen (siehe Abschnitt 4.1.1) und den höheren Nettohaushaltseinkommen in den früheren Zeiträumen (siehe Abschnitt 4.1.2).

Der Gemeindebau liegt mit 26,1 % im Zeitraum 2022–2024 zwischen beiden anderen Segmenten und unterscheidet sich statistisch nicht signifikant von ihnen. In den vorherigen Zeiträumen lag die Wohnkostenbelastung jedoch weitgehend auf dem Niveau des GBV-Segments. Der jüngste Anstieg wird in der rechten Grafik von Abbildung 3 besonders deutlich: Im Zeitraum 2022–2024 liegt die Wohnkostenbelastung im Gemeindebau um 12 % über dem Basiszeitraum 2010–2012. Da sich die Wohnkosten im Gemeindebau im aktuellen Zeitraum eher verringert haben (siehe Abschnitt 4.1.1), lässt sich dieser Anstieg auf die deutlichen realen Einkommensverluste zurückführen (siehe Abschnitt 4.1.2).

Auch im privaten Mietsegment bzw. im GBV-Segment kam es zu höheren Belastungen, die um 4,2 % bzw. 4,4 % über den Werten des Basiszeitraums liegen. Dies entspricht in etwa den realen Einkommensverlusten von 4,8 % bzw. 4,1 % zwischen dem vorletzten und dem aktuellen Zeitraum (siehe Abschnitt 4.1.2).

Abbildung 3: Wohnkostenbelastung in Wien nach Mietsegmenten



Anmerkung: Die linke Grafik zeigt die durchschnittliche Wohnkostenbelastung sowie die zugehörigen 95%-Konfidenzintervalle nach Mietsegmenten. Die rechte Grafik stellt die Entwicklung der Wohnkostenbelastung dar, indexiert auf den Zeitraum 2010–2012. Die Wohnkostenbelastung bezeichnet den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens, der für Wohnkosten aufgewendet wird. Die Daten wurden auf Haushaltsebene ausgewertet und sind gewichtet.

Lesebeispiel: Die Wohnkostenbelastung betrug im privaten Mietsegment im Zeitraum 2022–2024 28,5 %.

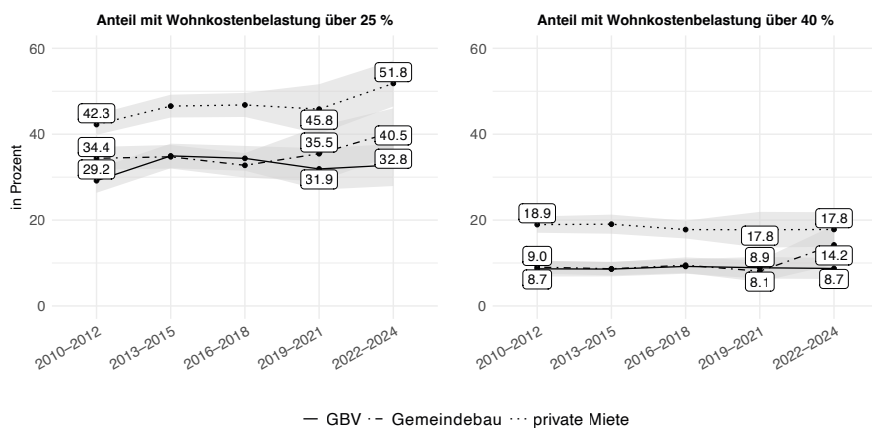
Quelle: Statistik Austria, EU-SILC; eigene Berechnungen.

Neben der durchschnittlichen Wohnkostenbelastung ist eine weitere wichtige Kenngröße der Wohnsituation, wie viele Haushalte bestimmte Schwellenwerte überschreiten, die auf eine besonders hohe Belastung hinweisen. Die linke Grafik

in Abbildung 4 zeigt den Anteil der Haushalte pro Mietsegment, die mehr als 25 % ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden. Das Muster entspricht weitgehend den Ergebnissen zur durchschnittlichen Wohnkostenbelastung: Der private Wohnungsmarkt weist den höchsten Anteil an Haushalten mit einer Belastung von über 25 % auf (2022–2024: 51,8 %), während dieser im GBV-Segment am niedrigsten ist (32,8 %). Die Gemeindebauten liegen erneut zwischen beiden Segmenten – sie unterscheiden sich allerdings nun statistisch signifikant vom privaten Mietsegment. Auch hier ist im Zeitraum 2022–2024 ein deutlicher Anstieg zu erkennen, der mit den zuvor beschriebenen Entwicklungen der durchschnittlichen Belastung übereinstimmt.

Die rechte Grafik in Abbildung 4 zeigt den Anteil der Haushalte pro Mietsegment, die eine Wohnkostenbelastung von mehr als 40 % tragen – ein Wert, der international als Überbelastung gilt (Eurostat 2025). Auch hier ergibt sich das bekannte Muster: Im Zeitraum 2022–2024 waren 17,8 % der Haushalte im privaten Mietsegment überbelastet, gegenüber 8,7 % im GBV-Segment. Der Gemeindebau lag bis zum Zeitraum 2019–2021 etwa auf dem Niveau des GBV, verzeichnet aber im jüngsten Zeitraum aufgrund der deutlichen Einkommensverluste einen Anstieg von 8,9 % auf 14,2 %.

Abbildung 4: Anteile mit Wohnkostenbelastung von über 25 % und über 40 % in Wien nach Mietsegmenten



Anmerkung: Anteil der Personen, die eine Wohnkostenbelastung von 25 % oder mehr (linke Grafik) bzw. 40 % oder mehr (rechte Grafik) haben, sowie die zugehörigen 95 %-Konfidenzintervalle nach Mietsegmenten. Die Wohnkostenbelastung bezeichnet den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens, der für Wohnkosten aufgewendet wird. Die Daten wurden auf Haushaltsebene ausgewertet und sind gewichtet. Lesebeispiel: Im Zeitraum 2022–2024 hatten im privaten Mietsegment 51,8 % der Haushalte eine Wohnkostenbelastung von über 25 % und 17,8 % eine Belastung von mehr als 40 % ihres Nettohaushalts-einkommens.

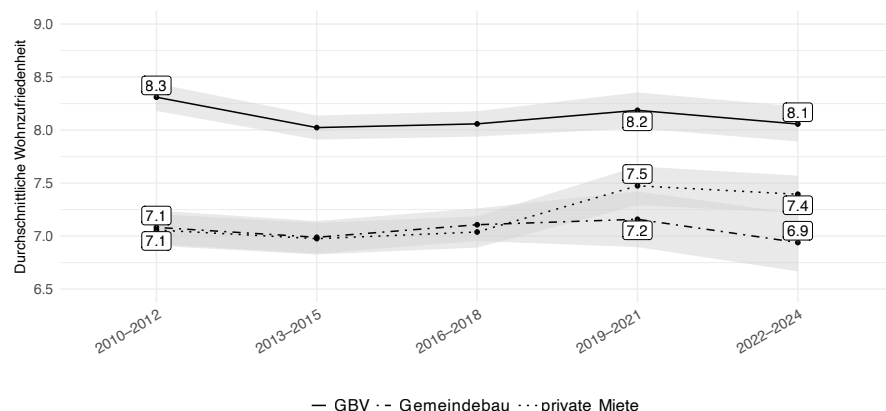
Quelle: Statistik Austria, EU-SILC; eigene Berechnungen.

4.1.4 Wohnzufriedenheit

In diesem Abschnitt analysieren wir die subjektive Wohnzufriedenheit und prüfen, inwieweit sich die subjektive Wahrnehmung der eigenen Wohnsituation mit den zuvor dargestellten objektiven Indikatoren deckt.

Abbildung 5 zeigt dabei ein Muster, das jenem der Wohnkostenbelastung stark ähnelt. Haushalte in GBV-Wohnungen weisen nicht nur die geringste Wohnkostenbelastung auf, sondern zugleich auch die höchste Wohnzufriedenheit. Im Zeitraum 2022–2024 lag die durchschnittliche Wohnzufriedenheit in diesem Segment bei 8,1 Punkten. Im privaten Mietsegment fiel sie mit 7,4 Punkten niedriger aus und lag – mit Ausnahme des aktuellen Zeitraums – auf einem statistisch nicht unterscheidbaren Niveau wie im Gemeindebau.

Abbildung 5: Wohnzufriedenheit in Wien nach Mietsegmenten



Anmerkung: Durchschnittliche subjektive Wohnzufriedenheit und 95%-Konfidenzintervalle. Die subjektive Wohnzufriedenheit wird auf einer Skala von 0 („Überhaupt nicht zufrieden“) bis 10 („Vollkommen zufrieden“) gemessen. Die Daten wurden auf Personenebene ausgewertet und sind gewichtet. Lesebeispiel: Die subjektive Wohnzufriedenheit lag bei Personen in GBV-Wohnungen im Zeitraum 2022–2024 bei 8,1 Punkten.

Quelle: Statistik Austria, EU-SILC; eigene Berechnungen.

Die Ergebnisse zeigen, dass die höheren Mieten im privaten Segment – etwa infolge intensiverer Investitionen in die Sanierung des Altbaubestands⁵ – nicht mit einer höheren subjektiv wahrgenommenen Wohnzufriedenheit verbunden sind,

⁵ Vertragsbefristungen bei Altbaumieten ermöglichen es Vermieter:innen, in regelmäßigen Abständen potenzielle Mietertragslücken auszunutzen. Der Anteil neu aufgesetzter Mietverträgen betrug zwischen 2010 und 2020 rund 55 % aller regulierten Mietverträge (Kadi 2024). Die Strategie des Erschließens von Mietertragslücken hat in den vergangenen Jahren zu umfangreichen Investitionen in die Bausubstanz geführt (Kadi/Verlič 2019b).

die die stärkere finanzielle Belastung kompensieren würde. Demgegenüber verweist die hohe Wohnzufriedenheit in GBV-Wohnungen, insbesondere im Neubau mit überdurchschnittlicher Ausstattung (Mundt 2018), auf ein hohes Qualitätsniveau in diesem Segment. Haushalte im Gemeindebau, der überwiegend einen älteren Wohnungsbestand aufweist (Kadi 2015), berichten hingegen von einer deutlich geringeren subjektiven Wohnzufriedenheit als jene in GBV-Wohnungen. Dies deutet auf Unterschiede in der Wohnqualität innerhalb des sozialen Wohnbaus hin, die auch mit einkommensbezogenen Selektionsmechanismen zusammenhängen können: Haushalte im GBV verfügen durchschnittliche über höhere Einkommen (siehe Abschnitt 4.1.2), und die erforderlichen Finanzierungsbeiträge begünstigen einkommensstärkere Haushalte.

4.1.5 Zusammenfassung

Die Ergebnisse zeigen, dass der soziale Wohnbau insgesamt mit einer günstigeren Wohnsituation verbunden ist als der private Mietmarkt. Die Wohnkosten liegen im privaten Segment durchgängig am höchsten und steigen dort im Zeitverlauf am stärksten, während GBV- und Gemeindebauwohnungen deutlich niedrigere und stabilere Wohnkosten aufweisen. Gleichzeitig unterscheiden sich die Einkommensniveaus zwischen den Segmenten: Haushalte im GBV- und im privaten Mietsegment verfügen über ähnliche Einkommen, während Haushalte im Gemeindebau deutlich niedrigere Einkommen haben.

Vor diesem Hintergrund zeigen sich im Sozialbau insgesamt geringere Wohnkostenbelastungen und niedrigere Überbelastungsquoten als im privaten Segment. Besonders günstig schneidet das GBV-Segment ab, das sowohl von moderaten Wohnkosten als auch von vergleichsweise hohen Einkommen profitiert. Der Gemeindebau lag bis zum Zeitraum 2019–2021 auf einem ähnlichen Belastungsniveau verzeichnet jedoch im jüngsten Zeitraum einen spürbaren Anstieg der Belastung, der vor allem auf substanzielle reale Einkommensverluste zurückzuführen ist.

Auch hinsichtlich der subjektiven Wohnzufriedenheit zeigt der Sozialbau Vorteile: Die Zufriedenheit ist im GBV am höchsten, während das private Segment durchgehend darunter liegt. Die Werte im Gemeindebau liegen in den meisten Zeiträumen in etwa auf dem Niveau des privaten Segments.

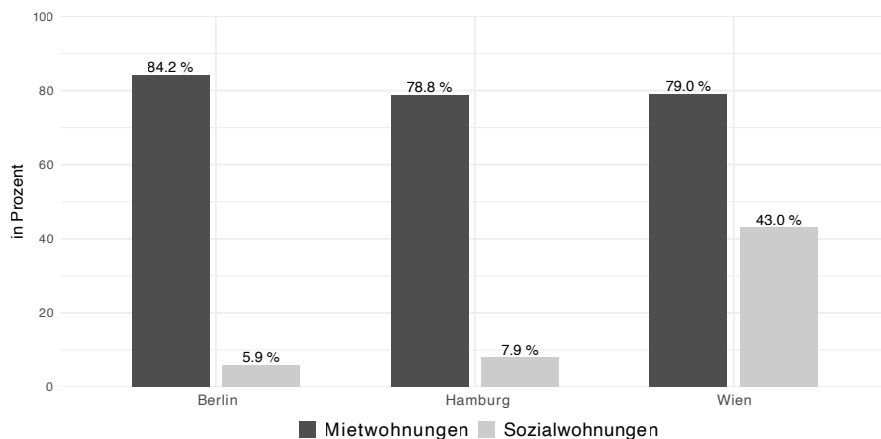
4.2 Internationaler Vergleich

In diesem Abschnitt analysieren wir die Wohnsituation in Wien im Vergleich zu zwei anderen europäischen Großstädten – Berlin und Hamburg. Als Datengrundlage für diese beiden deutschen Städte verwenden wir das Sozio-oekonomische

Panel (SOEP).⁶ Analog zum Vorgehen für Wien werden die SOEP-Daten über drei Jahre gepoolt, um Verzerrungen durch geringe jährliche Fallzahlen zu reduzieren und die Vergleichbarkeit mit Wien sicherzustellen. Da das aktuellste verfügbare SOEP-Jahr 2023 ist, werden für alle drei Städte die Jahre 2021–2023 berücksichtigt.

Ein Vergleich mit amtlichen Statistikdaten sowie mit Ergebnissen des Mikrozensus zeigt, dass die SOEP-Stichproben für Hamburg und Berlin hinsichtlich zentraler soziodemografischer Merkmale und der Wohnfläche gut mit der Grundgesamtheit übereinstimmen. Einzige Ausnahme bildet der höhere Anteil höher gebildeter Personen in beiden Stichproben (siehe Tabelle B2 im Anhang).

Abbildung 6: Anteil von Mietwohnungen und Sozialwohnungen an allen Wohnungen in Berlin, Hamburg und Wien



Anmerkung: Anteile von Mietwohnungen im Jahr 2021 sowie von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen (Deutschland) sowie Gemeindebauten und GBV-Wohnungen (Wien) im Jahr 2022 am gesamten Wohnungsbestand.

Quelle: Eurostat, Zensus 2021 (cens_21dwbo_r2); Statistik Nord (2025); Investitionsbank Berlin (2023); Amann et al. (2023); eigene Berechnungen.

Hamburg und Berlin wurden als Vergleichsstädte ausgewählt, weil sie Wien hinsichtlich ihres hohen Anteils an Mietwohnungen ähneln, sich jedoch zugleich deutlich in ihren wohnungspolitischen Ansätzen unterscheiden. Ein zentrales Merkmal des Wiener Wohnungsmarkts ist sein außergewöhnlich großer Sozialwohnungsbestand, der als wichtiger Indikator für den Umfang staatlicher Regulierung gelten kann. Hamburg und Berlin hingegen verfügen über deutlich kleinere kommunale Bestände und eine weniger umfassende Wohnbauförderung, sodass ihre Wohnungsangebote stärker von privaten und gewerblichen Vermieter:innen geprägt sind.

⁶ Eine Beschreibung des SOEP-Datensatzes und der verwendeten Variablen findet sich im Anhang B.

Abbildung 6 verdeutlicht sowohl die Ähnlichkeiten als auch die Unterschiede zwischen den drei Städten. Alle verfügen über einen hohen Anteil an Mietwohnungen von etwa vier Fünfteln. Hamburg und Wien weisen hierbei nahezu identische Mietwohnungsanteile von rund 79 % auf, während Berlin mit etwa 84 % sogar noch etwas darüber liegt. Deutlich unterscheiden sich jedoch die Sozialwohnungsanteile: In Berlin und Hamburg liegen sie lediglich bei etwa 6 % bzw. 8 %, während Wien mit 43 % einen außergewöhnlich hohen Anteil am Gesamtwohnungsbestand aufweist.

Im Folgenden beschreiben wir die Unterschiede in der Struktur des Sozialbaus in Berlin und Hamburg im Vergleich zu Wien und analysieren die Wohnkostenbelastung sowie die Wohnzufriedenheit in den drei Städten. Abschließend ziehen wir ein Zwischenfazit darüber, inwiefern die Ergebnisse auf Unterschiede im Anteil des Sozialbaus zurückgeführt werden können.

4.2.1 Sozialbau in Berlin und Hamburg im Vergleich zu Wien

Sozialwohnungen in Berlin und Hamburg sind durch Mietpreis- und Belegungsbindung gekennzeichnet, wobei der gebundene Bestand in beiden Städten rechtlich unterschiedlich weit gefasst ist (Leutner 2021). Sobald die Bindung ausläuft, gehen die Wohnungen in den freien Wohnungsmarkt über. Für den Bezug einer Sozialwohnung ist in der Regel ein Wohnberechtigungsschein erforderlich, der an gewisse Einkommensgrenzen gekoppelt ist (Bodelschwingh et al. 2021). In Hamburg werden Sozialwohnungen über drei unterschiedliche Förderwege vergeben, die jeweils auf verschiedene Zielgruppen mit unterschiedlichen Einkommen ausgerichtet sind.⁷ In Berlin wird ebenfalls zwischen drei Einkommensgrenzen unterschieden, wobei Haushalte bis zu 220 % der Bundeseinkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) einen Zugang zu geförderten Wohnungen haben. Die Basis bildet die reguläre Einkommensgrenze, auf die Zuschläge verrechnet werden, sodass sich Einkommensgrenzen von 140 %, 180 % und 220 % der Bundeseinkommensgrenze ergeben (Investitionsbank Berlin 2024).⁸

Für die Bereitstellung von sozialverträglichen Mietpreisen sind gemeinwohlorientierte Wohnangebote in beiden Städten von zentraler Bedeutung. Dazu zählen

7 Der 1. Förderweg, der den überwiegenden Teil des Sozialwohnungsbestands umfasst, sieht Einkommensobergrenzen von 19.200 Euro netto pro Jahr für Alleinstehende vor. Für Zweipersonenhaushalte liegt die Grenze bei 28.800 Euro netto, mit Zuschlägen von rund 8.100 Euro für jede weitere Person. Im 2. Förderweg, der auf Haushalte mit mittleren Einkommen ausgerichtet ist, gelten höhere Einkommensgrenzen: 24.000 Euro netto pro Jahr für Alleinstehende und 36.000 Euro netto für Zweipersonenhaushalte. Für zusätzliche Haushaltsmitglieder erhöht sich die Einkommensgrenze jeweils um etwa 12.200 Euro netto. Seit 2024 ergänzt ein 3. Förderweg das System, der auf mittlere Einkommensgruppen abzielt. Hier liegt die zulässige Nettojahreseinkommensgrenze bei 28.800 Euro für Alleinstehende und bei 43.200 Euro für Zweipersonenhaushalte, mit entsprechenden Erhöhungen für weitere Personen (FHH 2025).

8 Für einen Einpersonenhaushalt liegt die zulässige jährliche Einkommensgrenze bei 16.800 Euro

auch ungebundene Wohnungen, die von städtischen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften bereitgestellt werden (Investitionsbank Berlin 2024). Im Gegensatz zu Österreich werden Genossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger in Deutschland jedoch nicht dem Sozialwohnungsbestand zugerechnet. Für Wien werden sie einbezogen, da sie aufgrund des WGG strukturell dem sozialen Sektor zugeordnet sind und dauerhaft nach dem Kostendeckungsprinzip wirtschaften. In Deutschland ist die rechtliche Grundlage für eine vergleichbare dauerhafte Gemeinnützigkeit von Wohnungsgenossenschaften seit Ende der 1980er-Jahre weitgehend entfallen (Baron et al. 2021). Entsprechend orientieren sich Hamburger Genossenschaften am Mietenspiegel und erhöhen ihre Mieten teilweise über der Anstiegsrate der Verbraucherpreise (Prill 2023).

Die hohen Unterschiede im Sozialwohnungsbestand zwischen Wien und den beiden deutschen Städten haben historische Ursachen: In Österreich basiert das Wohnpolitiksystem traditionell auf der Objektförderung, also der direkten Unterstützung von Bauvorhaben, und weniger auf Subjektförderungen in Form von Zuschüssen an Haushalte. Dieses Modell verfolgte historisch das Ziel, breite Bevölkerungsschichten am Wohlstand und an sozialer Sicherheit teilhaben zu lassen, anstatt ausschließlich besonders vulnerable Gruppen zu adressieren (Reinprecht 2017).

Das Berliner Modell der Wohnungspolitik verstand Sozialwohnungen hingegen lange als provisorisches Instrument, das temporäre Marktungleichgewichte ausgleichen sollte. Entsprechend waren Mietpreis- und Sozialbindungen nur für eine befristete Dauer vorgesehen. In der Folge ist der Bestand an Sozialwohnungen drastisch zurückgegangen: Zwischen 1990 und 2018 schrumpfte er um rund 70 % auf etwa 100.000 Einheiten (Marquardt/Glaser 2023). Auch Hamburg folgt dem deutschen Modell der befristeten Förderung nach dem WoFG. Aktuelle Zahlen verdeutlichen, dass der absolute Bestand kontinuierlich abnimmt und im Jahr 2024 bei knapp unter 80.000 Wohnungen lag (FHH 2024).

Neben dem Bestand an Sozialwohnungen variieren auch die Einkommensgrenzen und damit der Kreis der Anspruchsberechtigten zwischen den Städten erheblich. In Wien ermöglichen die vergleichsweise hohen Einkommensgrenzen theoretisch rund 80 % der Bevölkerung den Zugang zu Gemeindewohnungen oder geförderten Mietwohnungen (Reinprecht 2017). Demgegenüber haben in Hamburg aufgrund deutlich niedrigerer Einkommensgrenzen nur etwa 39 % der Bevölkerung Anspruch auf eine Sozialwohnung im ersten Förderweg (Bahls 2023), während in

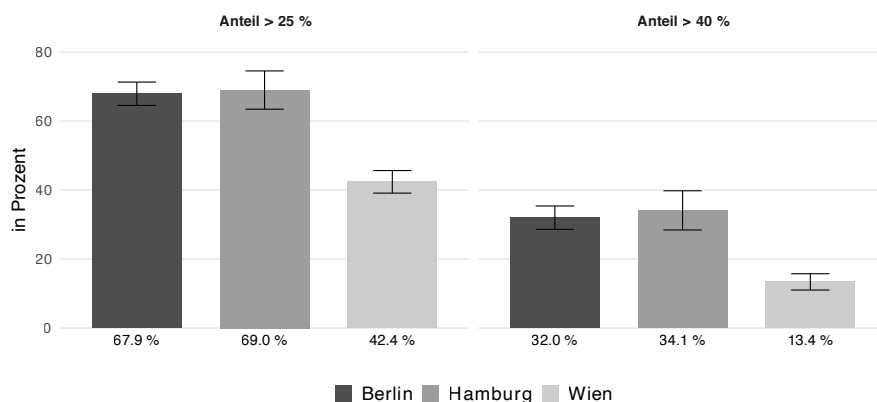
(140 %), 21.600 Euro (180 %) bzw. 26.400 Euro (220 %). Für Zweipersonenhaushalte gelten entsprechende Grenzen von 25.200 Euro, 32.400 Euro und 39.600 Euro netto pro Jahr. Zusätzlich werden Kinderzuschläge berücksichtigt, die je nach Einkommensstufe 700 Euro, 900 Euro bzw. 1.100 Euro pro Kind betragen (Investitionsbank Berlin 2024).

Berlin im Rahmen der ersten Einkommensgrenze rund 27 % der Haushalte als anspruchsberechtigt gelten (Investitionsbank Berlin 2024).

4.2.2 Wohnkostenbelastung

Abbildung 7 zeigt deutliche Unterschiede in der Wohnkostenbelastung zwischen den drei Städten. Sowohl bei einer Belastungsgrenze von über 25 % als auch bei über 40 % des Nettohaushaltseinkommens sind Berliner und Hamburger Haushalte deutlich stärker betroffen als Haushalte in Wien.

Abbildung 7: Anteile der Wohnkostenbelastung mit Schwellenwerten in Berlin, Hamburg und Wien



Anmerkung: Anteil der Haushalte mit Wohnkostenbelastung > 25 % sowie > 40 % und 95%-Konfidenzintervalle, gewichtet. Gepooltes Sample für die Jahre 2021–2023. Die Wohnkostenbelastung bezeichnet den Anteil des Nettohaushaltseinkommens, der für Wohnkosten aufgewendet wird. Die Daten wurden auf Haushaltsebene ausgewertet und sind gewichtet.

Lesebeispiel: In den Jahren 2021–2023 hatten in Berlin 67,9 % der Haushalte eine Wohnkostenbelastung von über 25 % und 32,0 % eine Belastung von mehr als 40 % ihres Nettohaushaltseinkommens.

Quelle: Statistik Austria, EU-SILC und SOEP-Core v40.w1; eigene Berechnungen.

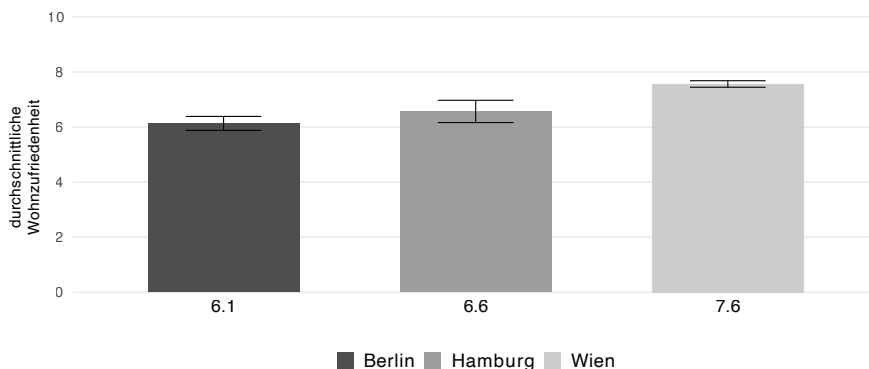
Für die Schwelle von 25 % zeigt sich, dass rund 68 % der Berliner und 69 % der Hamburger Haushalte mehr als ein Viertel ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden müssen. In Wien liegt dieser Anteil mit 42,4 % hingegen deutlich niedriger. Ein ähnliches Muster zeigt sich bei der höheren Belastungsgrenze von über 40 %: In Berlin erreichen 32,0 % der Haushalte diesen Wert, in Hamburg 34,1 %, während in Wien lediglich 13,4 % der Haushalte entsprechend stark belastet sind. Die Unterschiede sind somit erheblich und die weit auseinander liegenden 95%-Konfidenzintervalle zeigen, dass sie statistisch klar voneinander abgegrenzt sind.

Abbildungen A4 und A5 im Anhang zeigen, dass Wiener Miethaushalte im Durchschnitt sowohl niedrigere Einkommen als auch geringere Wohnkosten aufweisen als Haushalte in Hamburg und Berlin. Die Unterschiede bei den Wohnkosten sind dabei besonders ausgeprägt und treiben somit die Unterschiede in der Wohnkostenbelastung stärker als die Einkommensunterschiede.

4.2.3 Wohnzufriedenheit

Wie bereits bei der Wohnkostenbelastung zeigen sich auch in der subjektiven Wohnzufriedenheit deutliche Unterschiede zwischen Wien auf der einen sowie Hamburg und Berlin auf der anderen Seite (vgl. Abbildung 8). Berlin weist mit einem Mittelwert von 6,1 von 10 Punkten die niedrigste durchschnittliche Wohnzufriedenheit auf, während Hamburg mit 6,6 etwas höhere Werte erreicht. Die Konfidenzintervalle dieser beiden Städte überschneiden sich jedoch deutlich. Wien hebt sich hingegen klar von beiden deutschen Städten ab: Mit einem Mittelwert von 7,6 liegt die durchschnittliche Wohnzufriedenheit dort deutlich höher.

Abbildung 8: Wohnzufriedenheit in Berlin, Hamburg und Wien



Anmerkung: Durchschnittliche subjektive Wohnzufriedenheit der Personen in Miethaushalten auf einer Skala von 0 (SILC: „Überhaupt nicht zufrieden“; SOEP: „Ganz und gar unzufrieden“) bis 10 (SILC: „Vollkommen zufrieden“; SOEP: „Ganz und gar zufrieden“). Gepooltes Sample für die Jahre 2021–2023. Die Daten wurden auf Personenebene ausgewertet und sind gewichtet.

Lesebeispiel: In den Jahren 2021–2023 bewerteten die Hamburger Mieter:innen ihre Wohnzufriedenheit im Durchschnitt mit 6,6 von 10 Punkten.

Quelle: Statistik Austria, EU-SILC und SOEP-Core v40.1; eigene Berechnungen.

Die beobachteten Unterschiede in der Wohnzufriedenheit stehen im Einklang mit den Unterschieden in der Wohnkostenbelastung. Während Wien durch geringere Belastungen und eine höhere Wohnzufriedenheit gekennzeichnet ist, sind die höheren Wohnkostenbelastungen in Berlin und Hamburg mit niedrigeren Zufriedenheitswerten verbunden.

4.2.4 Zusammenfassung

Die Analysen zeigen, dass Berlin und Hamburg, die über vergleichsweise geringe Sozialwohnungsanteile verfügen, hinsichtlich der Wohnkostenbelastung und der Wohnzufriedenheit ungünstigere Ergebnisse aufweisen als Wien. Zwar lassen sich die Unterschiede in der Wohnsituation durch unsere deskriptiven Analysen nicht kausal auf unterschiedliche wohnungspolitische Regulierungen zurückführen, dennoch liefern die präsentierten Ergebnisse erste empirische Hinweise darauf, dass der deutlich größere Sozialwohnungsbestand in Wien zur Entlastung des Wohnungsmarkts beitragen könnte.

Diese Interpretation wird durch die in Tabelle 4 dargestellten Zahlen untermauert: Trotz seines hohen Sozialwohnungsanteils verfügt Wien – relativ zur Zahl der Haushalte – nicht über mehr Wohnungen als Berlin oder Hamburg. Dies spricht gegen die Annahme, dass der geringere Mietdruck in Wien allein auf ein größeres Wohnungsangebot zurückzuführen ist. Auch Bevölkerungsdichte und Bevölkerungswachstum liefern keine Hinweise auf eine geringere Wohnungsnachfrage: Beide Kennzahlen liegen in Wien sogar höher, was vielmehr auf eine stärkere Nachfrage und damit potenziell höheren Preisdruck hindeuten würde.

Tabelle 4: Wohnungsmarkt und sozioökonomische Merkmale – Wien, Hamburg, Berlin

	Berlin	Hamburg	Wien
Anzahl an Haushalten	1.953.700	984.500	977.400
Anzahl an Wohnungen	1.940.845	947.873	926.780
Bevölkerungsdichte – Personen pro km ²	4.312	2.595	5.035
Bevölkerungsveränderung 2022–2023 (in %)	8,1	10,3	11,9
BIP pro Kopf (in Euro)	54.370	83.549	59.876

Anmerkung: Merkmale des Wohnungsmarkts und sozioökonomische Merkmale für Wien, Hamburg und Berlin. Alle Angaben beziehen sich auf das Jahr 2023, mit Ausnahme der Wohnungsanzahl, die auf dem Zensus 2021 basiert.

Quelle: Eurostat, Anzahl an Haushalten (lfst_r_lfsd2hh), Anzahl an Wohnungen (cens_21dwbo_r2), Bevölkerungsdichte (tgs00024), Rate der Bevölkerungsveränderung (tgs00099), BIP pro Kopf (tgs00003); eigene Berechnungen.

5. Politische Implikationen

Die im Vergleich zu deutschen Großstädten außerordentlich starke Stellung des nicht profitorientierten Wohnbaus in Wien ist das Ergebnis des historischen Erbes des „Roten Wien“ sowie einer über Jahrzehnte hinweg stabilen Bestandsentwicklung, die in den vergangenen Jahren insbesondere durch eine hohe

Neubauaktivität im GBV-Segment getragen wurde (Kadi/Lilius 2022). Anders als in vielen deutschen Städten, in denen kommunale und gemeinnützige Wohnungsbestände seit den 1990er-Jahren in erheblichem Umfang an internationale Finanzinvestoren veräußert wurden (Reinprecht 2017), blieb der soziale Wohnbau in Wien weitgehend erhalten.

Der Vergleich mit Berlin und Hamburg zeigt, dass Wien insgesamt günstiger positioniert ist als viele andere europäische Großstädte. Vieles in den vorliegenden Ergebnissen spricht dafür, dass diese vergleichsweise günstigere Wohnsituation unter anderem mit der stärkeren Regulierung des Wohnungsmarktes sowie dem hohen Anteil sozial gebundener Wohnungen in Zusammenhang steht. Auf dieser Grundlage lassen sich sowohl politische Handlungsfelder für Wien selbst als auch für die Großstädte Berlin und Hamburg ausmachen, wobei letztere exemplarisch für die Lage vieler europäischer Städte mit angespannten Wohnungsmärkten stehen. Entsprechend können die für diese Städte formulierten Handlungsempfehlungen auch als Orientierung für andere europäische Metropolen dienen.

1. Wien: Stärkere Regulierung des privaten Mietmarkts

Die Analyse für Wien zeigt, dass immobilienwirtschaftlicher Aufwertungsdruck selbst in einer Stadt mit einem starken sozialen Wohnbau spürbar ist (Kadi et al. 2025). Der vergleichsweise starke Kostenanstieg im privaten Mietsektor lässt sich insbesondere auf die steigenden Lagezuschläge sowie die zunehmende Befristung von Mietverträgen im Zuge mietrechtlicher Deregulierungen zurückführen (Kadi/Verlič 2019a). Um die wachsende Belastung der Haushalte einzudämmen, sind daher gezielte regulatorische Reformen erforderlich. Dazu zählen eine deutliche Begrenzung von Lagezuschlägen wie etwa die Forderung von maximal 25 % des Richtwerts für gute Lagen (Rosifka 2019), klar definierte Zu- und Abschläge sowie eine weitgehende Einschränkung der Befristungsmöglichkeiten, mit Ausnahme klar begründeter Fälle wie beispielsweise der frühzeitigen Anmeldung von Eigenbedarf.

Bei illegalen Miet- und Betriebskostenzahlungen („Mietwucher“) sollten zudem deutlich höhere und klar durchsetzbare Sanktionen vorgesehen werden. Voraussetzung dafür ist eine präzisere mietrechtliche Definition dessen, was als Mietwucher gilt. Analysen der Arbeiterkammer Wien zeigen, dass dahin gehende Regelungen dringend erforderlich sind, um systematisch überhöhte Mieten wirksam zu unterbinden (Ritt/Tockner 2025).

2. Berlin und Hamburg: Sozialbau auf Dauer

Geförderte Wohnungen in Berlin und Hamburg – und in Deutschland generell – verfügen in der Regel über keine dauerhafte soziale Bindung. Die ursprünglichen Laufzeiten der Mietpreis- und Belegungsbindungen sind häufig kurz und betragen

teils nur rund 15 Jahre. Diese zeitlich befristeten Fördermodelle führen dazu, dass staatliche Mittel letztlich die Grundlage für zukünftige Verdrängungsprozesse schaffen können, weil die Wohnungen nach Ablauf der Bindungsfristen in das private Mietsegment übergehen (FHH 2024). Die Entwicklung der Bestände verdeutlicht dies: In Hamburg sank der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen von 36 % im Jahr 1991 auf knapp unter 8 % im Jahr 2021 (Grubbauer/Metzger 2023). In Berlin wird – vor dem Hintergrund des Auslaufens des Belegungsbindungsgesetzes – prognostiziert, dass bis 2034 rund 35,2 % der Sozialmietwohnungen (Stand 2024) aus der Förderung fallen werden (Investitionsbank Berlin 2024). In Hamburg werden bis 2030 rund 29,3 % des Sozialwohnungsbestands (Stand 2025) in den ungebundenen Wohnungsbestand übergehen (Statistik Nord 2025). Diese Zahlen zeigen, dass der soziale Wohnungsbestand in deutschen Großstädten trotz Neubauaktivitäten nicht nachhaltig stabilisiert werden kann, solange die Fördermodelle auf befristeten Sozialbindungen beruhen. Eine Sicherung langfristiger, idealerweise dauerhafter Sozialbindungen ist daher erforderlich.

3. Eine Wohnungsgemeinnützigkeit nach österreichischem Vorbild

Städte wie Berlin und Hamburg, deren Mietmärkte durch anhaltend hohe Mieten und einen fortschreitenden Rückgang des Sozialwohnungsbestands stark angespannt sind, könnten erheblich von einer Wohnungsgemeinnützigkeit nach österreichischem Vorbild profitieren (Bodelschwingh et al. 2021). Das Wiener Modell zeigt, dass ein marktrelevanter, dauerhaft regulierter und nicht gewinnorientierter Sektor eine nachweisbare preisdämpfende Wirkung entfalten kann (Banabak 2023b; Klien et al. 2023). Voraussetzung hierfür ist eine klare Priorisierung der Objektförderung. In Wien stellen gemeinnützige Bauvereinigungen zusammen mit der Stadt rund 43 % aller Wohnungen bereit. Ein vergleichbar großer, dauerhaft gebundener und kostendeckend wirtschaftender Sektor könnte auch in deutschen Großstädten erhebliche Preisentlastungen ermöglichen. Die 2024 in Deutschland wiedereingeführte neue Wohngemeinnützigkeit⁹ wird von Kritiker:innen unter anderem deshalb bemängelt, weil keine Investitionszuschüsse vorgesehen sind und bundesweit zunächst nur etwa 100 Körperschaften von der Regelung profitieren können (Fuhrmann/Schreiner 2024).

6. Fazit

Die Studie zeigt, dass die Wohnsituation im Wiener Sozialbau insgesamt deutlich günstiger ausfällt als im privaten Mietsegment. Haushalte in Gemeindebau- und GBV-Wohnungen weisen über den gesamten Beobachtungszeitraum niedrigere

9 Die neue Wohnungsgemeinnützigkeit trat am 01.01.2025 in Kraft und sieht vor allem steuerliche Anreize für gemeinnützige Unternehmen vor (BMWSB 2025).

Wohnkosten und geringere Wohnkostenbelastungen auf. Besonders ausgeprägt ist dieser Vorteil im GBV-Segment, das vergleichsweise moderate Wohnkosten mit der höchsten subjektiven Wohnzufriedenheit verbindet. Demgegenüber spiegeln die höheren Belastungen im privaten Mietmarkt den allgemeinen Trend steigender Wohnkosten wider, der sich zuletzt insbesondere durch rasant gestiegene Lagezuschläge und die Praxis der Befristung von Mietverträgen verschärft hat.

Im internationalen Vergleich mit Berlin und Hamburg schneidet Wien trotz höherer Bevölkerungsdichte und dynamischerer Bevölkerungsentwicklung deutlich günstiger ab. Während in den beiden deutschen Großstädten etwa ein Drittel der Miethaushalte eine Wohnkostenüberbelastung aufweist, liegt dieser Anteil in Wien bei rund 13 % – bei zugleich höherer durchschnittlicher Wohnzufriedenheit. Die konsistenten Befunde sprechen dafür, dass der große, marktrelevante Umfang des dauerhaft regulierten Sozialwohnungsbestands in Wien einen zentralen strukturellen Beitrag zur Entlastung des Mietmarkts leistet.

Die Ergebnisse legen nahe, dass wohnungspolitische Maßnahmen an mehreren Stellen ansetzen sollten. Für Wien erscheint insbesondere eine strengere Regulierung des privaten Mietmarkts erforderlich, um den steigenden Wohnkosten und Belastungen wirksam zu begegnen. Für Berlin und Hamburg unterstreichen die Befunde hingegen die Bedeutung eines Ausbaus und einer dauerhaften Absicherung des sozialen Wohnbaus als zentrales Instrument zur Begrenzung von Wohnkosten und Wohnkostenbelastungen. Insgesamt sprechen die Ergebnisse dafür, sich stärker an dauerhaft gebundenen gemeinnützigen Wohnungssegmenten nach österreichischem Vorbild zu orientieren, um den Wohnkostenanstieg in vielen europäischen Großstädten langfristig zu entschärfen.

Gleichzeitig verdeutlichen die Ergebnisse, dass auch der soziale Wohnbau in Wien zunehmend unter Druck gerät. Knappes und teures Bauland, strenge baurechtliche Vorgaben sowie demografische Veränderungen – darunter die Zunahme von Einpersonenhaushalten und ein positives Wanderungssaldo (Reinprecht 2017) – erhöhen die Wohnkosten im GBV-Segment merklich. Darüber hinaus bleibt der Zugang zum sozialen Wohnbau für bestimmte Bevölkerungsgruppen eingeschränkt. Insbesondere Neuankömmlinge und schutzbedürftige Haushalte sind aufgrund komplexer Vergabeverfahren, fehlender Informationen und formaler Ausschlusskriterien mit hohen Hürden konfrontiert (Aigner 2019; Schönhofer 2019). Vor diesem Hintergrund erscheint auch eine gezielte Weiterentwicklung des Wiener Sozialbaus notwendig, die neben Investitionen in die Wohnqualität – insbesondere im älteren Gemeindebaubestand – auch den Abbau von Zugangshürden, flexible Wohnsitzregelungen sowie transparentere und unterstützende Vergabeverfahren umfasst. Eine solche Öffnung kann dazu beitragen, soziale Durchmischung zu fördern und die langfristige Inklusivität des Wiener Sozialbaus zu sichern und zu stärken.

DANKSAGUNG

Danke an die beiden anonymen Gutachter:innen für hilfreiche Kommentare und wertvolle Anregungen zur Überarbeitung dieses Artikels.

LITERATUR

Aigner, Anita (2019). Housing entry pathways of refugees in Vienna, a city of social housing. *Housing Studies* 34 (5), 779–803. Online verfügbar unter <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1485882> (abgerufen am 14.12.2025).

Amann, Wolfgang/Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde/Mundt, Alexis (2024). The Austrian Model of Affordable Housing. Wien, IIBW – Institute for Real Estate, Construction and Housing Ltd.

Amann, Wolfgang/Mundt, Alexis/Oberhuber, Andreas (2023). Berichtsstandard Wohnbauförderung 2023.

Angel, Stefan/Mundt, Alexis (2024). Who lives there now? Residualisation of social housing in Austria. *Journal of Housing and the Built Environment* 39 (3), 1189–1207. Online verfügbar unter <https://doi.org/10.1007/s10901-024-10110-z> (abgerufen am 14.12.2025).

Bahls, Mara (2023). Sozialer Wohnungsbau und der »Drittmix« in Hamburg 2011 bis 2021. In: Monika Grubbauer/Joscha Metzger (Hg.). *Wohnen in Hamburg. Akteure, Instrumente und Konfliktfelder*. Bielefeld, transcript Verlag.

Banabak, Selim (2023a). Gentrification in Segmented Housing Markets. Vienna Between Rental Market Transformation and Social Housing. Dissertation. Wien, Technische Universität.

Banabak, Selim (2023b). Neighbourhood rental market integration and private rent trajectories – evidence from the city of Vienna. *International Journal of Urban Sciences* 27 (2), 239–259. Online verfügbar unter <https://doi.org/10.1080/12265934.2022.2110144> (abgerufen am 14.12.2025).

Baron, Harald/Doan, Thi B. N./Kadi, Justin/Plank, Leonhard (2021). Wohnungspolitik und Wohnversorgung. Bericht aus fünf wachsenden europäischen Millionenstädten. Wien, Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien.

Baumgartner, Josef (2013). Die Mietpreisentwicklung in Österreich. Eine deskriptive Analyse für die Jahre 2005 bis 2012. Online verfügbar unter <https://www.wifo.ac.at/publication/117783/> (abgerufen am 14.12.2025).

BMWSB (2025). Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Online verfügbar unter https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/neue-wohnungsgemeinnuetzigkeit/neue-wohnungsgemeinnuetzigkeit_node (abgerufen am 14.12.2025).

Bodelschwingh, Arnt von/Enders, Katharina/Lang, Jochen/Löhr, Dirk (2021). Bezahlbare Wohnungen sichern. Sozialer Wohnungsbau, Wohnungsgemeinnützigkeit und Gemeinwohlwohnungen. Online verfügbar unter <https://library.fes.de/pdf-files/a-p-b/18345.pdf> (abgerufen am 14.12.2025).

Breidenbach, Philipp/Eilers, Lea/Fries, Jan (2022). Temporal dynamics of rent regulations – The case of the German rent control. *Regional Science and Urban Economics* 92, 103737. Online verfügbar unter <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103737> (abgerufen am 14.12.2025).

Der Standard (2025). Mietenpaket ist durch: Befristung von mindestens fünf Jahren wird Normalfall. Der Standard v. 11.12.2025. Online verfügbar unter <https://www.derstandard.at/story/3000000300147/mietenpaket-ist-durch-befristung-von-mindestens-fuenf-jahren-wird-normalfall> (abgerufen am 14.12.2025).

DIW (2025a). EU-SILC-like panel for Germany based on the SOEP. Online verfügbar unter https://www.diw.de/en/diw_01.c.833955.en/eu-silc-like_panel_for_germany_based_on_the_soep.html (abgerufen am 27.02.2025).

DIW (2025b). Forschungsbasierte Infrastruktureinrichtung „Sozio-oekonomisches Panel (SOEP)“. Online verfügbar unter https://www.diw.de/de/diw.01.c.615551.de/forschungsbasierte_infrastruktureinrichtung_sozio-oekonomisches_panel_soep.html (abgerufen am 24.02.2025).

Eurostat (2024). Urban-rural Europe – demographic developments in cities. Online verfügbar unter https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Urban-rural_Europe_-_demographic_developments_in_cities#Explore_further (abgerufen am 24.02.2025).

Eurostat (2025). Housing in Europe. Online verfügbar unter <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2025> (abgerufen am 14.12.2025).

FHH (2024). Wohnungsbaubericht Hamburg 2024. Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/resource/blob/1111980/08ce7078c7befdaaf02ffaf5f134c844/d-wohnungsbaubericht-2024-data.pdf> (abgerufen am 14.12.2025).

FHH (2025). Mit dem Wohnungsberechtigungsschein zu bezahlbarem Wohnraum. Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/themen/wohnen/wohnfoerderung/sozialwohnungen-377576> (abgerufen am 14.12.2025).

Fuhrmann, Maximilian/Schreiner, Patrick (2024). Schein und Sein der „neuen Wohngemeinnützigkeit“. Online verfügbar unter <https://makronom.de/schein-und-sein-der-neuen-wohngemeinnuetzigkeit-46877> (abgerufen am 14.12.2025).

Grubbauer, Monika/Metzger, Joscha (Hg.) (2023). Wohnen in Hamburg. Akteure, Instrumente und Konfliktfelder. Bielefeld, transcript Verlag.

Investitionsbank Berlin (2023). IBB Wohnungsmarktbericht 2023. Online verfügbar unter <https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb-wohnungsmarktbericht-2023.pdf> (abgerufen am 14.12.2025).

Investitionsbank Berlin (2024). IBB Wohnungsmarktbericht 2024. Online verfügbar unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht (abgerufen am 14.12.2025).

Kadi, Justin (2015). Recommodifying Housing in Formerly “Red” Vienna? Housing, Theory and Society 32 (3), 247–265. Online verfügbar unter <https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1024885> (abgerufen am 14.12.2025).

Kadi, Justin (2024). Layers of Commodification in the City of Decommodification: The Transformation of Regulated Private Renting in Vienna. Housing, Theory and Society 42 (2), 212–233. Online verfügbar unter <https://doi.org/10.1080/14036096.2024.2382417> (abgerufen am 14.12.2025).

Kadi, Justin/Banabak, Selim/Plank, Leonhard (2025). Institutional investment in rental housing in the city of social housing. European Urban and Regional Studies. Online verfügbar unter <https://doi.org/10.1177/09697764241306035> (abgerufen am 14.12.2025).

Kadi, Justin/Banabak, Selim/Schneider, Antonia (2022). Widening gaps? Socio-spatial inequality in the “very” European city of Vienna since the financial crisis. Cities 131. Online verfügbar unter <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103887> (abgerufen am 14.12.2025).

Kadi, Justin/Lilius, Johanna (2022). The remarkable stability of social housing in Vienna and Helsinki: a multi-dimensional analysis. Housing Studies 39 (7), 1607–1631.

Kadi, Justin/Verlič, Mara (2019a). Gentrifizierung am privaten Wiener Mietwohnungsmarkt. In: Justin Kadi/Mara Verlič (Hg.). Gentrifizierung in Wien: Perspektiven aus Wissenschaft, Praxis und Politik. Wien, Arbeiterkammer Wien, 35–49.

Kadi, Justin/Verlič, Mara (Hg.) (2019b). Gentrifizierung in Wien: Perspektiven aus Wissenschaft, Praxis und Politik. Wien, Arbeiterkammer Wien.

Kholodilin, Konstantin/Baake, Pio (2024). Mietbelastung in Deutschland: In den letzten Jahren nicht gestiegen, aber ungleich verteilt. Online verfügbar unter https://doi.org/10.18723/diw_wb:2024-41-1 (abgerufen am 14.12.2025).

Kholodilin, Konstantin/Mense, Andreas/Michelsen, Claus (2018). Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems. Online verfügbar unter https://doi.org/10.18723/diw_wb:2018-7-1 (abgerufen am 14.12.2025).

Klien, Michael/Huber, Peter/Reschenhofer, Peter/Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde/Kössl, Gerald (2023). Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus. Online verfügbar unter <https://www.wifo.ac.at/www/pubid/69779> (abgerufen am 14.12.2025).

Kössl, Gerald (2022). Das System des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich: Kostenmieten, revolvingierende Fonds und ökonomische Auswirkungen. CIRIEC Working papers. Liège.

Leutner, Bernd (2021). Vergleichsstudie über die Auswirkungen des Berliner Mietendeckels anhand eines Städtevergleichs Berlin-Hamburg.

Litschauer, Katharina/Friesenecker, Michael (2021). Affordable housing for all? Challenging the legacy of Red Vienna. In: Yuri Kazepov/Roland Verwiebe (Hg.). Vienna. London, Routledge, 53–67.

Marquardt, Susanne/Glaser, Daniel (2023). How Much State and How Much Market? Comparing Social Housing in Berlin and Vienna. *German Politics* 32 (2), 361–380. Online verfügbar unter <https://doi.org/10.1080/09644008.2020.1771696> (abgerufen am 14.12.2025).

Mundt, Alexis (2018). Privileged but Challenged: The State of Social Housing in Austria in 2018. *Critical Housing Analysis* 5 (1), 12–25. Online verfügbar unter <https://doi.org/10.13060/23362839.2018.5.1.408> (abgerufen am 14.12.2025).

OECD (2021). Brick by Brick: Building Better Housing Policies. Online verfügbar unter <https://doi.org/10.1787/b453b043-en> (abgerufen am 14.12.2025).

OTTO Immobilien Gruppe (2024). Erster Wiener Zinshaus Marktbericht Herbst 2024. Online verfügbar unter <https://epaper.otto.at/view/564424277/> (abgerufen am 22.01.2025).

Premrov, Tamara/Schnitzer, Matthias (2023). Social mix and the city: Council housing and neighbourhood income inequality in Vienna. *Urban Studies* 60 (4), 752–769.

Prill, Leonard (2023). Gut und günstig? Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften zwischen genossenschaftlichen Idealen und dem kapitalistischen Wohnungsmarkt. In: Monika Grubbauer/Joscha Metzger (Hg.). *Wohnen in Hamburg. Akteure, Instrumente und Konfliktfelder*. Bielefeld, transcript Verlag.

Reinprecht, Christoph (2017). Kommunale Strategien für bezahlbaren Wohnraum: Das Wiener Modell oder die Entzauberung einer Legende. In: Barbara Schöning/Justin Kadi/Sebastian Schipper (Hg.). *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld, transcript Verlag.

Ritt, Thomas/Tockner, Lukas (2025). Pressekonferenz: Wohnwahnsinn Befristungen: Mieter:innen unter Druck! Online verfügbar unter https://wien.arbeiterkammer.at/service/presse/pk20250820_bakkampagne_wohnen_befristungen_mietabzocke.pdf (abgerufen am 17.09.2025).

Rosifka, Walter (2019). Das österreichische Recht als (un)taugliches Mittel, die Verdrängung vieler Haushalte aus den attraktiven Viertel dieser Stadt zu verhindern. In: Justin Kadi/Mara Verlič (Hg.). *Gentrifizierung in Wien: Perspektiven aus Wissenschaft, Praxis und Politik*. Wien, Arbeiterkammer Wien, 71–82.

Schönhöfer, Alina (2019). Vielgestaltig und komplex: Zugang zu und Zuweisung von Wohnungen im öffentlichen Mietwohnungssektor in Wien. Diplomarbeit.

Stadt Wien (2025). Über Wiener Wohnen. Online verfügbar unter <https://www.wienerwohnen.at/ueber-uns/ueber.html> (abgerufen am 14.12.2025).

Statistik Austria (2014). Methodenbericht zur Rückrechnung von EU-SILC 2008–2011 auf Basis von Verwaltungsdaten. Online verfügbar unter https://www.statistik.at/fileadmin/pa-ges/338/Methodenbericht_EU-SILC_2008-11.pdf (abgerufen am 14.12.2025).

Statistik Austria (2025a). EU-SILC 2024. Erläuterungen. Mikrodaten für externe Nutzer:innen und Nutzer.

Statistik Austria (2025b). Wohnen 2024. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Online verfügbar unter https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen_2024_Web-barrierefrei.pdf (abgerufen am 14.12.2025).

Statistik Austria (2025c). Verbraucherpreisindex. Online verfügbar unter https://www.statistik.at/fileadmin/pages/214/2_Verbraucherpreisindizes_ab_1990.pdf (abgerufen am 14.12.2025).

Statistik Austria (2025d). Tabellenband EU-SILC 2024. Bundesländertabellen mit Dreijahresdurchschnitt EU-SILC 2022 bis 2024. Online verfügbar unter https://www.statistik.at/fileadmin/pages/338/Tabellenband_EUSILC_2024.pdf (abgerufen am 14.12.2025).

Statistik Nord (2025). Hamburger Stadtteil-Profile. Online verfügbar unter <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/regionalstatistik-datenbanken-und-karten/hamburger-stadtteil-profile-staedtestatistik-fuer-hamburg> (abgerufen am 14.12.2025).

Sturn, Jakob (2024). Sozialleistungen: Kaufkraft 2024 weiter unter Niveau von 2022. Online verfügbar unter <https://www.momentum-institut.at/news/sozialleistungen-kaufkraft-2024-weiter-unter-niveau-von-2022/> (abgerufen am 14.12.2025).

Thomas, Tobias/Koch, Philipp/Schwarzbauer, Wolfgang (2020). Mieterparadies Österreich? Mythos und Realität. List Forum für Wirtschafts- und Finanzpolitik 45 (3), 319–346.

Tockner, Lukas (2017). Mieten in Österreich und Wien 2008 bis 2016. Online verfügbar unter https://www.arbeiterkammer.at/infopool/wien/Mieten_in_Oesterreich_und_Wien_2008_bis_2016.pdf (abgerufen am 14.12.2025).

Wagner, Gert G./Göbel, Jan/Krause, Peter/Pischner, Rainer/Sieber, Ingo (2008). Das Sozio-oekonomische Panel (SOEP): Multidisziplinäres Haushaltspanel und Kohortenstudie für Deutschland. Eine Einführung (für neue Datennutzer) mit einem Ausblick (für erfahrene Anwender). AStA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv 2 (4), 301–328.

Wohnberatung Wien (2025a). Online verfügbar unter <https://wohnberatung-wien.at/glossar/109?cHash=37fb8153612fed2a3f1a1859e9b93e47> (abgerufen am 14.12.2025).

Wohnberatung Wien (2025b). Online verfügbar unter <https://wohnberatung-wien.at/wohnticket/neue-zugangskriterien> (abgerufen am 14.12.2025).

ANHANG

A. Tabellen und Abbildungen

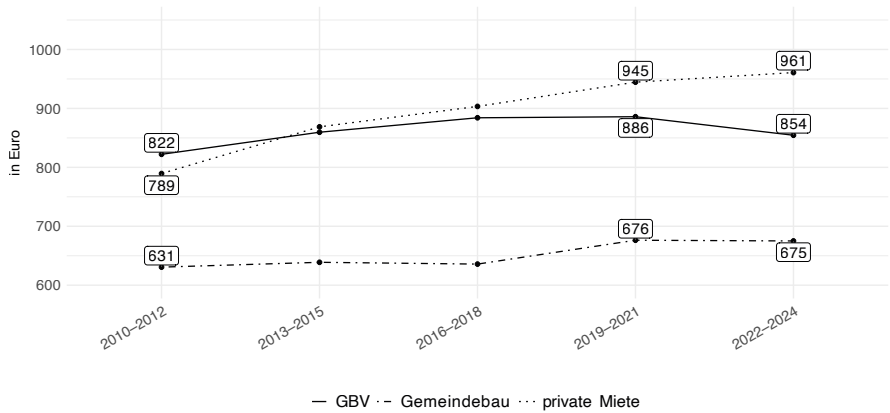
Tabelle A1: Anzahl der befragten Miethaushalte und Personen in der EU-SILC-Stichprobe für Wien

Befragungswelle	Anzahl Haushalte	Anzahl Personen
2010	970	1.548
2011	984	1.596
2012	992	1.573
2013	921	1.460
2014	939	1.477
2015	927	1.461
2016	965	1.520
2017	1.008	1.563
2018	1.011	1.553
2019	999	1.552
2020	1.029	1.618
2021	998	1.572
2022	936	1.436
2023	951	1.457
2024	950	1.450

Anmerkung: Anzahl der in EU-SILC befragten Haushalte und Personen in Mietwohnungen (Hauptmiete) in Wien.

Quelle: Statistik Austria, EU-SILC.

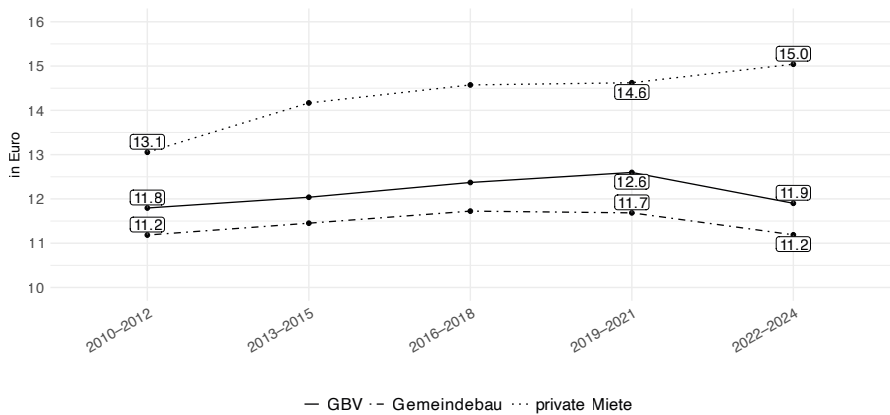
Abbildung A1: Mittlere monatliche Wohnkosten (Median) in Wien nach Mietsegmenten



Anmerkung: Mittlere monatliche Wohnkosten in Preisen von 2024, gewichtet.
Lesebeispiel: Die mittleren Wohnkosten im privaten Mietsegment betrugen im Zeitraum 2022–2024 961 Euro.

Quelle: Statistik Austria, EU-SILC; eigene Berechnungen.

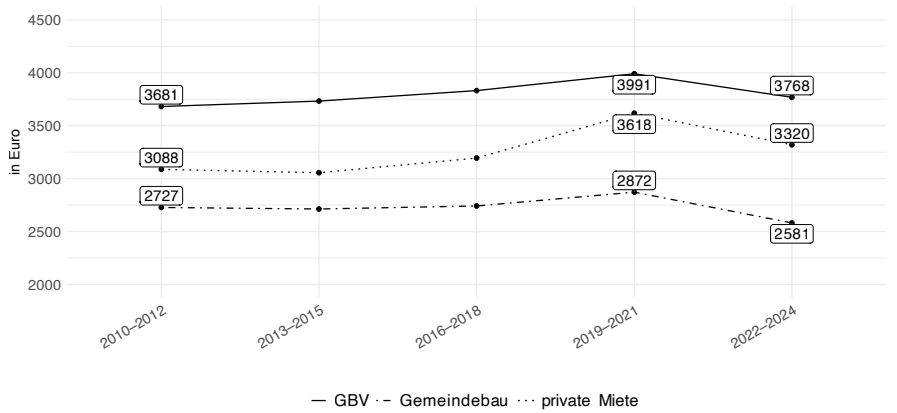
Abbildung A2: Durchschnittliche monatliche Wohnkosten pro Quadratmeter nach Mietsegmenten



Anmerkung: Durchschnittliche monatliche Wohnkosten pro Quadratmeter in Preisen von 2024, gewichtet.
Lesebeispiel: Die durchschnittlichen Wohnkosten pro Quadratmeter im privaten Mietsegment betrugen im Zeitraum 2022–2024 15 Euro.

Quelle: Statistik Austria, EU-SILC; eigene Berechnungen.

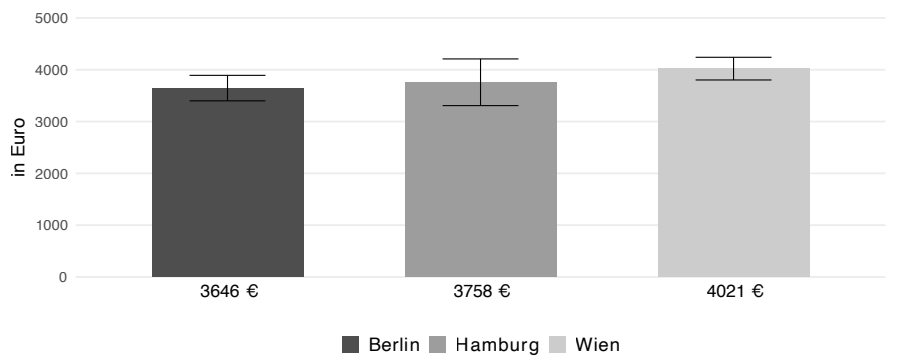
Abbildung A3: Mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen (Median) in Wien nach Mietsegmenten



Anmerkung: Mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Preisen von 2024, gewichtet.
Lesebeispiel: Die mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen im privaten Mietsegment betrugen im Zeitraum 2022–2024 3.320 Euro.

Quelle: Statistik Austria, EU-SILC; eigene Berechnungen.

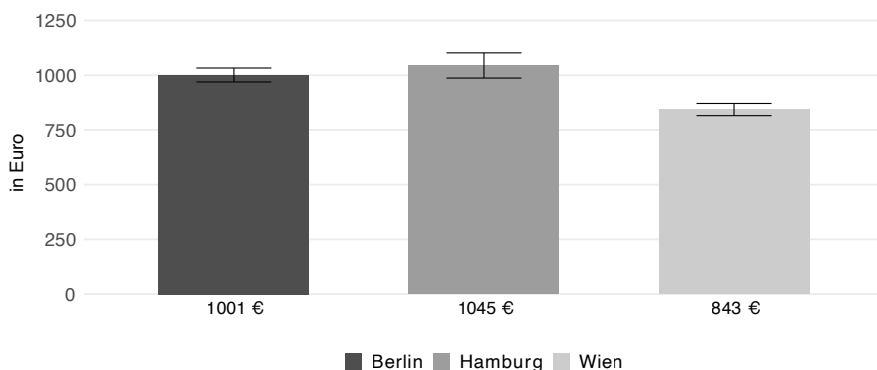
Abbildung A4: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen in Berlin, Hamburg und Wien



Anmerkung: Durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen der Miethaushalte für den Zeitraum 2021–2023, gewichtet.
Lesebeispiel: Das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen der Miethaushalte betrug in Berlin im Zeitraum 2021–2023 3.646 Euro.

Quelle: Statistik Austria, EU-SILC; SOEP-Core v40.1; eigene Berechnungen.

Abbildung A5: Durchschnittliche monatliche Wohnkosten in Berlin, Wien und Hamburg



Anmerkung: Durchschnittliche monatliche Wohnkosten der Miethaushalte für den Zeitraum 2021–2023, gewichtet.

Lesebeispiel: Die durchschnittlichen monatlichen Wohnkosten der Miethaushalte betrugen in Hamburg im Zeitraum 2021–2023 1.045 Euro.

Quelle: Statistik Austria, EU-SILC; SOEP-Core v40.1; eigene Berechnungen.

6.1 B. Sozio-oekonomisches Panel

Das Sozio-oekonomische Panel (SOEP) ist eine repräsentative, multidisziplinäre Langzeitstudie in Deutschland, die seit 1984 jährlich rund 30.000 Personen in 15.000 Privathaushalten befragt (DIW 2025b). Die vorliegenden Daten reichen bis 2023 und umfassen das SOEP-Core v40.1. Die Studie deckt ein breites Themenspektrum ab, darunter die Wohn- und Einkommenssituation der befragten Personen und Haushalte (Wagner et al. 2008). Um die Vergleichbarkeit des SOEP mit EU-SILC bestmöglich sicherzustellen, haben wir diejenigen Variablen aus dem SOEP ausgewählt, die den EU-SILC-Definitionen am nächsten kommen. Zwar steht ein EU-SILC-like-Datensatz (DIW 2025a) zur Verfügung, dieser reicht jedoch bislang nur bis 2020. Zudem enthält er mit der Wohnkosten-Variable (hh060) eine für die EU-SILC-Daten bekanntermaßen ungenaue Größe, die daher nicht verwendet werden sollte. Aus diesem Grund haben wir im SOEP Variablen herangezogen, die den entsprechenden EU-SILC-Konstruktionen so weit wie möglich entsprechen:

- **Wohnkosten:** In EU-SILC werden die Wohnkosten als eigene Variable erfasst und umfassen Energie-, Instandhaltungs- und Betriebskosten. Im SOEP hingegen werden diese Kosten separat ausgewiesen. Daher haben wir Kaltmiete, Stromkosten, Heizkosten und Nebenkosten im SOEP-Datensatz zu einer Wohnkostenvariable zusammengefasst. Die Kosten für Gas wurden bisher nur im Jahr 2014 erhoben. Das bedeutet, dass die Wohnkosten im SOEP im Vergleich

- zu EU-SILC möglicherweise unterschätzt werden. Da jedoch der weitaus größte Teil des Gases in privaten Haushalten zum Heizen (inkludierte Variable) verwendet wird, halten wir diese Abweichung für nicht gravierend.
- **Haushaltsnettoeinkommen:** In EU-SILC umfasst das Haushaltsnettoeinkommen folgende Einkommenskomponenten: Bruttoeinkommen aus unselbstständiger Tätigkeit aller Haushaltsmitglieder bzw. Bruttoeinkommen (inkl. Verluste) aus selbstständiger Tätigkeit, Sozialleistungen, Pensionen und Renten, Einkommen aus Vermietung und Verpachtung, Kapitaleinkommen, private Transfers sowie den Besitz eines Firmenwagens, abzüglich Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen. Im SOEP existiert eine vergleichbare Einkommensvariable für das Haushaltsnettoeinkommen, mit der Einschränkung, dass keine Informationen über Firmenwagen, Krankengeld und das Einkommen von Personen unter 16 Jahren vorliegen. Infolgedessen wird das Einkommen im SOEP im Vergleich zu EU-SILC etwas unterschätzt.
 - **Wohnkostenbelastung:** Die Wohnkostenbelastung berechnen wir in beiden Datensätzen als Quotienten von Wohnkosten und Haushaltsnettoeinkommen, multipliziert mit 100 %.
 - **Wohnzufriedenheit:** Die Formulierung der Frage zur Wohnzufriedenheit weicht zwar leicht von jener in EU-SILC ab, kann jedoch als inhaltlich gleichwertig interpretiert werden (siehe Tabelle B1). Die Antwortskala reicht ebenfalls von 0 bis 10, wobei 10 den höchsten Grad an Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation ausdrückt.

Tabelle B1: Verwendete Variablen aus EU-SILC und SOEP

Variable	EU-SILC	SOEP
Monatliche Wohnkosten	hh070, geteilt durch 12, Werte > 0	Summe aus hgrent, hgelectr, hgheat, hgutil (HGEN), Werte > 0
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen	hy020, geteilt durch 12, Werte > 0	i11102 (PEQUIV), geteilt durch 12, Werte > 0
Wohnkostenbelastung	Monatliche Wohnkosten geteilt durch monatliches Haushaltsnettoeinkommen multipliziert mit 100 %, Werte größer oder gleich 100 % sind ausgeschlossen.	
Wohnzufriedenheit	p120050	plh0177
	„Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnsituation?“	„Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?“
	0: „Überhaupt nicht zufrieden“	0: „Ganz und gar unzufrieden“
	10: „Vollkommen zufrieden“	10: „Ganz und gar zufrieden“

Anmerkung: Verwendete Variablen aus EU-SILC und SOEP für den internationalen Vergleich.

Quelle: Fragebögen aus EU-SILC und SOEP-Core v40.1.

Tabelle B2: Soziodemografische Merkmale und Wohnflächen in Hamburg und Berlin

Jeweilige Anteile in %	Berlin		Hamburg	
	Amtliche Statistik/MZ	SOEP	Amtliche Statistik/MZ	SOEP
Alter: 0–24	23,8	22,4	24,8	20,1
Alter: 25–54	43,7	45,4	44,0	43,0
Alter: 55+	32,5	32,2	31,2	37,0
Frauen	50,0	49,4	51,0	52,2
Höhere Bildung (ISCED 5–8)	39,8	48,5	32,6	41,2
Erwerbstätigenquote	79,3	74,2	78,0	77,1
Wohnfläche pro Person (in m2)	40,3	41,2	40,9	39,7

Anmerkung: Prozentuale Anteile der soziodemografischen Merkmale sowie der Wohnflächen für die gepoolten Jahre 2021–2023 – jeweils nach Stadt (Berlin und Hamburg) und Datensatz (amtliche Statistik bzw. Mikrozensus und SOEP). Grau hervorgehoben sind jene Werte, bei denen die Abweichung vom SOEP zum administrativen Wert mehr als 20 % beträgt. Die Daten sind auf Personenebene ausgewertet.

Quelle: SOEP-Core v40.1, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (Alter, Frauen), Mikrozensus (höhere Bildung, Erwerbstätigenquote), Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes (Wohnfläche).