

Woanders ist auch Mist

Neuvertragsmieten in Berlin, Hamburg und Wien gleichauf,
München noch teurer

empirica-Paper Nr. 275

Keywords: Angebotsmieten, Neuvertragsmieten, Wirkung Wohnungspolitik



empirica
Forschung und Beratung

empirica
regio

empirica ag

Büro Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0

Büro Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 914 89-0

www.empirica-institut.de

ISSN 2510-3385

Autor

Prof. Dr. Harald Simons und Constantin Tielkes

November 2024

INHALTSVERZEICHNIS

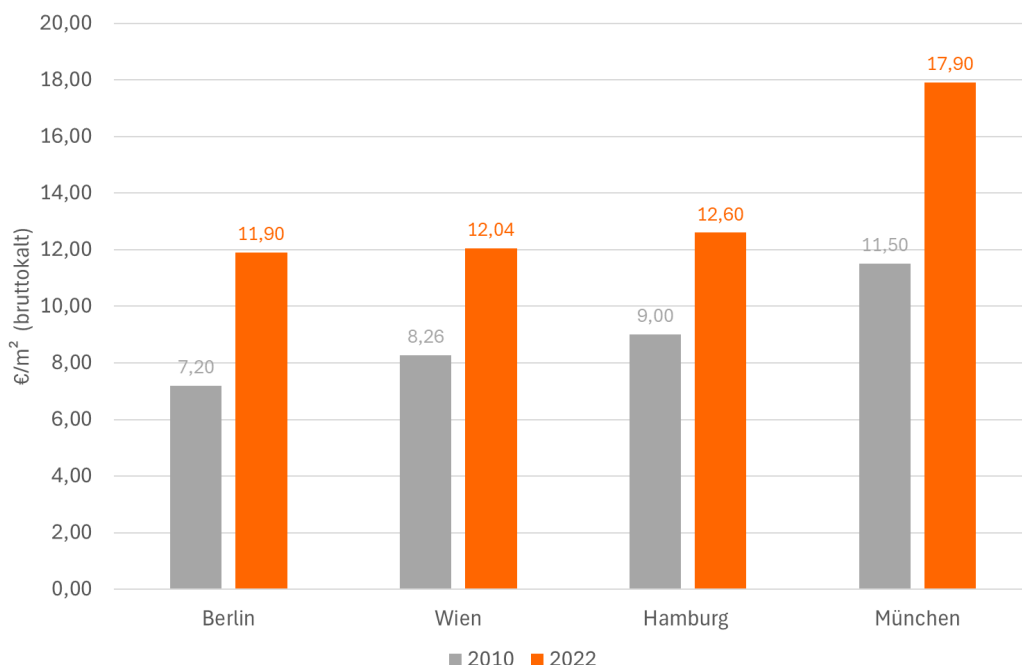
Woanders ist auch Mist.....	1
1 Neuvertragsmieten in Berlin, Hamburg, Wien und München	1
2 Mieten: Vergleichbarkeit herstellen	2
3 Wohnungspolitik: Was bewirkt sie?	3
Bestelloptionen für empirica Regionaldaten	4
empirica regio Marktstudio.....	4
Gebündelte Wohnungsmarktexpertise.....	4
EMPIRICA WORKING PAPERS	5

WOANDERS IST AUCH MIST

1 Neuvertragsmieten in Berlin, Hamburg, Wien und München

Die Metropolen Berlin, Hamburg, Wien und München sind in den letzten Jahren stark gewachsen. Die Zahl der Einwohner stieg zwischen 11% (Hamburg) und 15% (Berlin) zwischen 2010 und 2022 an. Das Bruttoinlandsprodukt (real) wuchs jahresdurchschnittlich zwischen 2,0% in Hamburg und 2,8% in Berlin, Wien fällt mit 0,8% dagegen etwas ab.

Abbildung: Durchschnittliche Neuvertragsmiete über alle Marktsegmente bruttokalt, 2010 und 2022



Quelle: Mikrozensus Österreich, Mikrozensus Deutschland

empirica

Auch der Anstieg der Mieten in den letzten Jahren war ähnlich. In Hamburg erhöhten sich die **Neuvertragsmieten** zwischen 2010 und 2022 um 3,60 €/m² oder 40 %. Etwas steiler stiegen die Mieten in Wien mit 3,80 €/m² oder 46 % an. Wenig überraschend war der Anstieg in Berlin mit 4,70 €/m² oder 65 % höher. Dies ist der vergleichsweise niedrigen Ausgangsmiete im Jahr 2010 geschuldet, einer Zeit, als die hohen Leerstände im Berliner Wohnungsmarkt gerade abgebaut wurden. Absolut am stärksten stiegen die Mieten in München mit 6,40 €/m². Dass Mieten in München mit einem Anstieg von 57 % nicht auch relativ am stärksten stiegen, ist eine Folge der bereits hohen Ausgangsbasis.

Heute leiden alle Metropolen unter hohen Mieten. Die durchschnittlichen **Neuvertragsmieten** (Bruttokalt) über alle Marktsegmente hinweg betragen 2022 in Berlin 11,90 €/m²,

in Wien 12,04 €/m² und in Hamburg 12,60 €/m². München liegt mit 17,90 €/m² nochmals weit darüber.

2 Mieten: Vergleichbarkeit herstellen

Jeder internationale Vergleich von Miethöhen wird stets dadurch erschwert, dass sich sowohl die Datengrundlagen, die Erhebungsmethodik als auch die Definition der durch den Mieter zu tragenden Kosten bzw. der Miete selbst unterscheiden.

So wird in Deutschland häufig auf die **Angebotsmieten** als Näherungswert für die Neuvertragsmieten Bezug genommen, der auf öffentlich inserierten Mieten basiert. Nicht öffentlich annoncierte Wohnungen bleiben bei diesem Indikator unberücksichtigt.

Für einen Vergleich innerhalb Deutschlands sind die **Angebotsmieten** dann valide genug, wenn zumindest der Anteil der öffentlich annoncierten Wohnungen an allen neu vermieteten Wohnungen vergleichbar ist. Daran gibt es durchaus berechtigte Zweifel, siehe z. B. die Diskussion über die starken Anstiege der Angebotsmieten in Berlin.

Umso weniger können die **Angebotsmieten** in deutschen Städten mit denen in Wien verglichen werden. In Wien ist der Anteil der Wohnungen, die öffentlich inseriert werden, weit niedriger als in deutschen Städten. Größere Teile des Wohnungsbestandes (kommunale Wohnungen sowie Wohnungen der gemeinnützigen Wohnungsbauvereinigungen) werden vielmehr nach Warteliste vergeben, und nur Wohnungen im privaten Eigentum werden häufig öffentlich annonciert. Entsprechend wäre ein Vergleich der Angebotsmieten irreführend.

Notwendig zum Vergleich der Leistungsfähigkeit der Mietwohnungsmärkte sind daher Datenquellen für **Neuverträge**, die **sämtliche Marktsegmente** abdecken und zudem die Mieten mit vergleichbarer Methodik erheben. Mit den Mikrozensen liegen solche Datenquellen vor. Der österreichische und der deutsche Mikrozensus erheben die Mietmerkmale in vergleichbarer Form. Auch die Stichprobengröße ist mit 1,2 % in Österreich und 1 % in Deutschland vergleichbar. Lediglich in der Häufigkeit der Erhebung (Österreich quartalsweise, Deutschland vierjährig) bestehen Unterschiede.

Mit dem österreichischen und dem deutschen **Mikrozensus** können daher die **Neuvertragsmieten** in folgender Definition vergleichbar berechnet werden: Als Neuvertrag gelten sämtliche Mietverträge, die im Jahr der Erhebung oder in den drei Vorjahren geschlossen worden sind. Die Definition der Neuvertragsmieten ähnelt somit der Abgrenzung bei der Berechnung von Mietspiegeln. empirica regio liegen diese Neuvertragsmieten für alle deutschen kreisfreien Städte und Landkreise als Zeitreihe vor.¹

Aufgrund der unterschiedlichen Grundgesamtheit (alle Mietverträge vs. nur öffentlich annoncierte Mieten sowie unterschiedlicher Stützzeitraum) weichen die hier genannten Werte für die deutschen Städte von den andernorts publizierten Werten ab, aber sie sind zwischen Österreich und Deutschland vergleichbar.

¹ Prinzipiell liegen die Daten aus dem Mikrozensus für 128 regionale Anpassungsschichten vor, die in manchen Fällen mehrere Landkreise bzw. kreisfreien Städte umfassen. empirica regio hat darauf basierend eine Schätzung für jeden einzelnen Landkreis bzw. kreisfreie Stadt vorgenommen.

Die gesamten Kosten zur Anmietung einer Wohnung setzen sich aus der **Nettokaltmiete und den Nebenkosten** zusammen. Da allerdings die Mieter in Österreich zusätzlich zur Nettokaltmiete mehr Nebenkosten übernehmen müssen als Mieter in Deutschland (u.a. Heizungswartung, Verwaltung, gegebenenfalls Sonderumlage für die Sanierung des Daches und anderer Bauteile), sind die durchschnittlichen kalten Nebenkosten in Österreich höher. 2018 lagen sie im Mittel in den deutschen Großstädten bei 1,50 bis 1,60 €/m², in Wien hingegen bei 2,35 €/m².

Hinzu kommt, dass in Österreich Mieten umsatzsteuerpflichtig sind (10 %). Im Gegenzug sind die Eigentümer bei den Investitions- und Instandhaltungskosten vorsteuerabzugsberechtigt. Für einen Wohnkostenvergleich zwischen Deutschland und Österreich muss daher zumindest auf die **Bruttokaltmiete** abgestellt werden. Noch besser wäre vielleicht ein Vergleich der Bruttowarmmieten, für die aber zum einen keine valide Datengrundlage vorliegt. Zum anderen würde dieser Vergleichsmaßstab auch von anderen Politikfeldern (insbesondere Energiepolitik) beeinflusst werden. Eine Aussage zur Leistungsfähigkeit des Wohnungsmarktes wäre dann nur noch eingeschränkt möglich.

3 Wohnungspolitik: Was bewirkt sie?

Zwei wesentliche Ergebnisse lassen sich unseres Erachtens aus diesem hier vorgelegten Vergleich der tatsächlichen (brutto) Neuvertragsmieten ziehen:

1. Die z. T. seit Jahrzehnten konsequent verfolgten **hoch unterschiedlichen Wohnungspolitiken** in den Städten Wien, Hamburg und Berlin führen nicht zu unterschiedlichen Ergebnissen. Dies gilt zumindest in Bezug auf die Kosten für die Anmietung einer Wohnung. Inwieweit die anderen Parameter zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Mietwohnungsmärkte (insbesondere Zugänglichkeit zu Wohnraum, Qualität der Wohnungen, Sicherheit des Mietverhältnisses, Subventionsvolumen) unterschiedlich sind, wurde hier nicht untersucht.²
2. München ist die Ausnahme: Der Wohnungsmarkt in **München ist deutlich weniger leistungsfähig** als in anderen Städten. Zudem hat sich die Leistungsfähigkeit in den letzten 12 Jahren nochmals weiter verschlechtert. Waren die Neuvertragsmieten in München bereits 2010 rund 41 % höher als im Mittel der anderen Metropolen, hat sich der Abstand bis 2022 weiter auf 47 % erhöht.

² Siehe dazu: Simons, H., Tielkes, C., WOHNUNGSMARKT WIEN – EINE WOHNUNGSPOLITISCHE ANALYSE AUS DEUTSCHER SICHT, empirica-Studie im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, Berlin, 2020, download unter https://www.bid.info/wp-content/uploads/2020/01/Bericht_Wien_2019050_endbericht-rev.pdf

BESTELLOPTIONEN FÜR EMPIRICA REGIONALDATEN

Sie haben Interesse an Regionaldaten aus der empirica-Wohnungsmarktbeobachtung? Die Ergebnisse unserer Bestandsmieten- oder Prognosemodelle sowie viele weitere Datengrundlagen erhalten Sie bei der empirica regio

- als Zugang zur **empirica Regionaldatenbank** (Marktstudio oder RESTful API)
- oder als individuelle **Einzelbestellung**.

Nehmen Sie gerne Kontakt auf, damit wir für Sie ein geeignetes Angebot erstellen können.



Für einen unverbindlichen **Testzugang** oder weitere Informationen zur **Prognose** kontaktieren Sie uns

www.empirica-regio.de

info@empirica-regio.de

+49 (228) 914 89 - 214

empirica regio Marktstudio

Ein Zugang: Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Sie einen direkten Zugang zur Regionaldatenbank von empirica regio.

Alle Daten: Sie haben damit rund um die Uhr Zugriff auf über 1.800 Indikatoren sowie Daten für mehr als 10.000 Gemeinden, 400 Kreise und zahlreichen Vergleichsregionen.

Keine Recherche: Mit nur wenigen Klicks können Sie bequem Karten, Abbildungen, Tabellen oder Marktreports erstellen – ohne aufwendige Recherche.

Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

Die **empirica regio GmbH** ist ein Tochterunternehmen der empirica und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert. Mit der empirica Regionaldatenbank als wichtigstes Produkt bündeln wir moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how zum Immobilienmarkt in einer Hand.

EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter
<https://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

Nr.	Autor, Titel
275	SIMONS, H. UND TIELKES, C. (2024), Woanders ist auch Mist - Neuvertragsmieten in Berlin, Hamburg und Wien gleichauf, München noch teurer
274	BRAUN, R., GRADE, J. UND PAFFRATH, T. (2024), Wird die Auswirkung der Energieeffizienz auf Preise überschätzt?
273	BRAUN, R. UND GRADE, J. (2024), Wie repräsentativ sind inserierte Mietpreise?
272	BRAUN, R. UND GRADE, J. (2024), Wohnungsmarktprognose 2024.
271	BRAUN, R. UND GRADE, J. (2023), Wohnungsmarktprognose 2023.
270	GRADE, J. (2023), Bevölkerungsprognose 2023.
269	SIMONS, H. UND SALLA, A. (2022), Wohnungsfertigstellungsprognose für Berlin 2022.
268	HEISING, P. UND DUNKEL, M. (2022), Energiepreisteigerungen und angemessene Heizkosten – Zeitversetzte Folgen der drastischen Energiepreisteigerungen für die Angemessenheit von Heizkosten bei KdU-Beziehern.
267	HEISING, P. (2022), Drastische Energiepreisteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter – Eine Gedankenskizze.
266	BRAUN, R. (2022), Dem Schweinezyklus geht das Futter aus – Teil 2: Was machen jetzt die Mieten?
265	BRAUN, R. (2022), Dem Schweinezyklus geht das Futter aus – Teil 1: Fallen die Kaufpreise jetzt?
264	SIMONS, H. UND WEIDEN, L. (2022), Mit zweierlei Maß messen! – Zur Notwendigkeit unterschiedlicher Definitionen angespannter Wohnungsmärkte.
263	BRAUN, R. UND FUCHS, L. (2022), Wohnungsmarktprognose 2022/23 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2035.
262	WEIDEN, L. UND HEISING, P. (2021), Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit.
261	HEYN, T. (2021), Kommentar zu 50 Jahren Städtebauförderung.
260	BRAUN, R. (2021), Eigenheim und die Nebelkerzen – Ein Kommentar.
259	HEISING, P., WEIDEN, L. UND NOSTADT, M. (2020), Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten - Diskussion über die Sinnhaftigkeit ihrer Deckelung.
258	HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2020), Die Bezahlbarkeit von Wohnraum – Was sich Niedrigeinkommensbezieher (nicht) leisten können.
257	HEISING, P. (2020), Wer kauft mir meine fertigen Kinder ab? - Eine Glosse zum demographischen Wandel in Deutschland.

-
- [256](#) BRAUN, R. (2020), Wohnungsmarktprognose 2021/22 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030.
- [255](#) BRAUN, R. und Simons, H. (2020), Corona und die Immobilienpreise – War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt?
- [254](#) SIMONS, H., BRAUN, R., BABA, L. (2020), Mieterschutz in Zeiten von Corona.
- [253](#) BRAUN, R. (2020), Wir haben ein gemeinsames Ziel - Worin unterscheiden sich #Marktwirtschaftler und Freunde des #Mietendeckels im Kern?
- [252](#) Heising, P. und Weiden, L. (2019), Wie sozial sind Sozialgerichte? - Widersprüche in der Rechtsprechung erzeugen Ungleichbehandlung: Ein Appell an Sozialrichter, die über Konzepte zu Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft entscheiden müssen.
- [251](#) Baba, L. (2019), Hört endlich auf, euch wie kleine Kinder zu benehmen! - Kommentar zum „Referentenentwurf“ des Berliner Mietendeckels.
- [250](#) HEYN, T. UND GRADE, J. (2019), Die stadt-regionale Wirkung von Wohn- und Mobilitätskosten in der S.U.N.-Region.
- [249](#) BRAUN, R. (2019), Reform der Grundsteuer: Zoniertes Bodenwertmodell statt eierlegender Wollmilchsau.
- [248](#) BRAUN, R. (2019), Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.
- [247](#) BRAUN, R. (2019), Filterkaffee statt Coffee-to-go: Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld.
- [246](#) HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2019), Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland – Zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle.
- [245](#) HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2018), Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, doch schlecht gemacht? Warum der Gesetzgeber eher für Verwirrung als für Klärung sorgt
- [244](#) BRAUN, R. (2018), Regionalisierte Wohnungsmarktprognose (3 Varianten) - 2019 bis 2022 und Ausblick bis 2030
- [243](#) BABA, L. (2018), Ein Appell für eine wirksame Wohnungsmarktpolitik
- [242](#) BRAUN, R. (2018), Sonder-AfA á la 2018 – was bedeutet das?
- [241](#) BABA, L. (2017), Wie sozial ist die Wohnungspolitik? Von einer heuchlerischen Debatte zulasten wirklich bedürftiger Haushalte
- [240](#) HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2017), Notizen zur Mietpreisbremse.
- [239](#) BRAUN, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend! Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise.
- [238](#) BRAUN, R. (2017), Lohnt sich eine Immobilie als Kapitalanlage (noch)?
- [237](#) HEYN, T. (2016), Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen - mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen.
- [236](#) KAUEMANN, G., THOMSCHKE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Mietpiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“?
- [235](#) HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2016), Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen – Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten.
-

-
- [234](#) KEMPER, J. (2016), Lieber beengt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?
- [233](#) BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das?
- [232](#) HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten.
- [231](#) BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge.
- [230](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen.
- [229](#) HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten.
- [228](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte.
- [227](#) BABA, L. (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik.
- [226](#) THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin.
- [225](#) BRAUN, R. (2015), Das Riestler-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden.
- [224](#) HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung.
- [223](#) BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre.
- [222](#) BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte.
- [221](#) BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik.
- [220](#) HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?
- [219](#) BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
- [218](#) BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
-

-
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.