Universität Zürich[UZH]

Abschlussarbeit

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

Einfluss politisch-regulativer Massnahmen auf Wohnungsmietpreise und Wohnraumverfügbarkeit:

Eine vergleichende Analyse von Wien, Zürich und Berlin

Verfasserin: Rohrhofer
Manuel
Sillerwies 10, 8053, Zürich
manuel.rohrhofer@gmail.com
+41 76 595 77 88

Eingereicht bei: Dr. Martin Kaleja

Abgabedatum: 05.09.2025

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis IV

Abbildungsverzeichnis V

Tabellenverzeichnis VI

Executive Summary VII

1. Einleitung 1

1.1 Ausgangslage und Problemstellung 1

1.2 Zielsetzung der Arbeit 1

1.3 Forschungsfragen und Hypothese 1

1.4 Abgrenzung 2

1.5 Relevanz und Forschungslücke 2

1.6 Persönliches Interesse 3

1.7 Aufbau der Arbeit 3

2. Theoretische Grundlagen 5

2.1 Grundlagen des Wohnungsmarkts: Mietpreisbildung und Marktunvollkommenheiten 5

2.2 Mietpreisregulierung: Ein Spannungsfeld zwischen Markt- und Regulierungsversagen 6

2.3 Angebotsorientierte Wohnungspolitik: Instrumente, Hemmnisse und empirische Evidenz 10

2.4 Vergleichende Studien zu den Städten Wien, Zürich & Berlin 11

3. Methodik und empirisches Vorgehen 14

3.1 Forschungsdesign 14

3.2 Auswahl der Städte 15

3.3 Experteninterviews und qualitative Indikatoren 15

3.4 Quantitative Indikatoren und Datenquellen 17

4. Empirie: Qualitative Ergebnisse und quantitative Indikatoren 19

4.1 Städtevergleich: Demografie und Wohnraumverfügbarkeit 19

4.2 Städtevergleich: Miethöhen 22

4.3 Städtevergleich: Marktsegmente 25

4.4 Städtevergleich: Wohnbauförderung 27

4.5 Städtevergleich: Die vier Teilmärkte Wiens 32

4.6 Auswertungen der qualitativen Daten (Experteninterviews) 33

4.6.1 Hauptcode A: Aktuelle Situation und Bewertung in Wien, Zürich und Berlin 33

4.6.2 Hauptcode B: Zentrale wohnungspolitische Eingriffe in Wien, Zürich und Berlin 35

4.6.3 Hauptcode C: Wirkung politischer Massnahmen auf Mietpreise und Wohnraumverfügbarkeit in Wien, Zürich und Berlin 36

4.6.4 Hauptcode D: Städtespezifische Besonderheiten und vergleichende Reflexion 38

4.6.5 Hauptcode E: Ausblick und Empfehlungen 38

5. Diskussion 42

5.1 Synthese: Vergleich der Städte und zentrale Muster 42

5.2 Interpretation der Ergebnisse im theoretischen Kontext 45

5.3 Methodenkritik und Limitationen 47

6. Schlussbetrachtung 49

6.1 Fazit 49

6.2 Handlungsempfehlungen 49

6.3 Ausblick 56

7. Literaturverzeichnis 58

8. Anhang 66

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
BBU	Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen
Fr.	Schweizer Franken
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz
IBB	Investitionsbank Berlin
IIBW	Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen
Mio.	Million
Mrd.	Milliarde
vgl.	vergleiche

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Preisregulierung zur Reduktion der Zusatzlasten 7
Abbildung 2: Zusatzlasten durch Preisregulierung 8
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 19
Abbildung 4: Fertiggestellte Neubauwohnungen je 1000 Einwohner 20
Abbildung 5: Entwicklung Wohnungsbestand 21
Abbildung 6: Entwicklung Wohnungsbestand zur Bevölkerungsentwicklung 21
Abbildung 7: Nettokaltmiete pro m^2 ohne Betriebskosten 23
Abbildung 8: Bruttokaltmiete pro m^2 mit Betriebskosten 23
Abbildung 9: Anteil Bruttokaltmiete einer 40m2 Wohnung am Bruttolohn 24
Abbildung 10: Anteil Bruttowarmmiete einer 40m2 Wohnung am Bruttolohn 25
Abbildung 11: Eigentumsverhältnisse der Mietwohnungen 2024 26
Abbildung 12: Verhältnis Mietwohnung zu selbstbewohntem Eigentum 26
Abbildung 13: Wohnbaufördervolumen Wien 28
Abbildung 14: Entwicklung Bestand nach Eigentumsart 30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Experteninterviews 16

Executive Summary

Die Arbeit untersucht die Wirkungen politisch-regulativer Massnahmen auf Mietpreise und Wohnraumverfügbarkeit in Wien, Zürich und Berlin. Im Zentrum steht die Frage, wie unterschiedliche Strategien – von Mietpreisregulierungen bis zu Förderinstrumenten – das Verhältnis von Angebot und Nachfrage in den drei genannten Städten prägen. Die Analyse basiert auf quantitativen Marktindikatoren, qualitativen Experteninterviews sowie dem aktuellen Forschungsstand und zeigt:

1. Nachhaltigkeit angebotsorientierter Strategien: Langfristig angebotsorientierte Strategien wirken in wachsenden Städten nachhaltiger auf Wohnraumverfügbarkeit und Mietpreisen als rein preisregulative Eingriffe. Die Hypothese, wonach wachsende Städte mit kontinuierlicher Angebotsorientierung erfolgreicher sind, leistbaren Wohnraum zu sichern, wird bestätigt.

2. Komplexität statt Typisierung: Die Hypothese, Wien als angebotsorientiert, Berlin als preisregulativ und Zürich als begrenzt angebotsorientiert einzuordnen, lässt sich empirisch nicht bestätigen. Alle drei Städte kombinieren sowohl angebotsorientierte als auch preisregulative Instrumente, deren Ausgestaltung sowohl angebotsfördernde als auch angebotshemmende Effekte erzeugen.

3. Ähnliche Mietbelastung: Die Mietbelastungsquoten unterscheiden sich zwischen Wien, Zürich und Berlin nur geringfügig – ein bemerkenswerter Befund im Kontext unterschiedlicher wohnungspolitischer Ansätze und Pfadabhängigkeiten. Offenbar halten sich die strukturellen Stärken und Schwächen der politischen Ausgestaltung der Mietmärkte in den drei Städten hinsichtlich des Mietpreisniveaus weitgehend die Waage.

4. Kein universelles Modell: Einen allgemeinen wohnungspolitischen Lösungsweg gibt es nicht. Jede Massnahme ist mit Nebenwirkungen verbunden und kann andere wohnungspolitische Ziele konterkarieren. Die empirischen Ergebnisse zeigen zudem, dass Massnahmen nicht als Copy-Paste-Lösungen übertragbar sind, sondern im jeweiligen Kontext beurteilt werden müssen.

Wohnungspolitik bleibt damit eine Frage politischer Abwägungen und Prioritätensetzungen. Gleichwohl zeigen die Ergebnisse dieser Arbeit, dass sich auf Grundlage der spezifischen Datenlage, der Experteneinschätzungen sowie des aktuellen Forschungsstands konkrete Prioritäten für die Weiterentwicklung der Wohnungspolitik in allen drei Städten ableiten lassen.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

Die angespannte Situation auf den Wohnungsmärkten zahlreicher europäischer Grossstädte hat sich zu einem zentralen gesellschaftlichen Konfliktfeld entwickelt. Steigende Mieten, zunehmende Wohnraumknappheit und sozialräumliche Verdrängungsprozesse betreffen breite Teile der Bevölkerung.

Auch in Zürich, Wien und Berlin sind diese Dynamiken zu beobachten. Während alle drei Städte durch eine hohe Nachfragedynamik und Angebotsengpässe gekennzeichnet sind, unterscheiden sich ihre politischen Strategien zur Wohnraumversorgung deutlich (vgl. Kapitel 4). Wien verfolgt seit Jahrzehnten eine Politik grossangelegter kommunaler oder gemeinnütziger Wohnbauprogramme. Berlin setzte in den vergangenen Jahren auf mietpreisregulierende Instrumente wie die Mietpreisbremse (seit 2015) und den zeitlich begrenzten Mietendeckel (2019/20). Zürich wiederum strebt eine kontinuierliche Ausweitung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen an (Kadi, 2014, S. 1–9; Stadt Zürich, 2024a).

1.2 Zielsetzung der Arbeit

Ziel dieser Arbeit ist es, die Wirkungen politisch-regulativer Eingriffe auf Wohnungsmietpreise und die Verfügbarkeit von Mietwohnraum in Wien, Zürich und Berlin vergleichend zu untersuchen. Im Mittelpunkt steht die Frage, wie unterschiedliche Eingriffsformen – etwa Wohnbauförderung, oder Mietpreisbremsen – das Verhältnis von Angebot und Nachfrage prägen.

Der Vergleich dieser drei Städte ermöglicht es, die Effekte unterschiedlicher wohnungspolitischer Strategien herauszuarbeiten. Die Analyse zielt darauf, Erfolgsfaktoren und Grenzen politischer Eingriffe zu identifizieren und daraus Ansatzpunkte für effektive, nachhaltige Lösungen der Wohnraumproblematik abzuleiten.

1.3 Forschungsfragen und Hypothese

Vor diesem Hintergrund geht die Arbeit folgenden zentralen Forschungsfragen nach:

- Welche Auswirkungen haben politisch-regulative Massnahmen auf Mietpreise von Mietwohnungen in Wien, Zürich und Berlin?
- Welche Auswirkungen haben politisch-regulative Massnahmen auf Wohnraumverfügbarkeit in Wien, Zürich und Berlin?

Aus diesen Fragen leitet sich folgende Hypothese ab:

In dem generell stark regulierten Wohnmarkt gelingt es Städten mit hoher Nachfragedynamik eher, das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage zu stabilisieren, wenn sie eine langfristig angelegte, angebotsorientierte Wohnungspolitik verfolgen – wie Wien. Eine solche Strategie trägt zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung und zur Sicherung leistbaren Wohnraums für breite Bevölkerungsschichten bei. Städte hingegen, die vorrangig auf reaktiv-preisregulative Eingriffe setzen – wie Berlin – oder Angebotsförderung nur begrenzt vorantreiben – wie Zürich – erreichen dieses Gleichgewicht weniger nachhaltig, was sich in stärkeren Mietpreissteigerungen und Versorgungsengpässen für bestimmte Einkommensgruppen niederschlägt.

1.4 Abgrenzung

Die Untersuchung konzentriert sich auf Wien, Zürich und Berlin, drei wirtschaftlich attraktive Ballungsräume mit begrenztem Bauland, die jeweils die grösste Stadt ihres Landes darstellen. Trotz struktureller Gemeinsamkeiten unterscheiden sie sich deutlich in der politischen Steuerung der Wohnungsmärkte, was sie zu einem geeigneten Untersuchungsfeld macht.

Im Fokus steht ausschliesslich der Mietwohnungsmarkt der drei Städte. Eigentumswohnungen, Eigenheime, sowie spezifische Nischenmärkte (z. B. Studentenwohnheime oder Luxussegmente) bleiben unberücksichtigt.

Der Untersuchungszeitraum umfasst die Jahre 2010 bis 2024, eine Phase mit starkem Bevölkerungswachstum in allen drei Städten und bedeutenden regulatorischen Eingriffen (vgl. Kapitel 4; Statistik Austria, 2025a; Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2025a; Statistik Stadt Zürich, 2025a).

1.5 Relevanz und Forschungslücke

Die zunehmende Wohnungsknappheit und die steigenden Mietpreise in vielen europäischen Grossstädten stellen erhebliche soziale und politische Herausforderungen dar. Besonders Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen geraten verstärkt unter Druck, während Gentrifizierungsprozesse die soziale Durchmischung gefährden. Ein vertieftes Verständnis der Wirkungen politischer Regulierungsmassnahmen auf den Wohnungsmarkt ist daher von zentraler Bedeutung.

Zwar existieren zahlreiche Einzelstudien zu Instrumenten wie Mietpreisregulierung oder sozialem Wohnungsbau, doch fehlt bislang ein systematischer, theoriegestützter Vergleich von Wien, Zürich und Berlin, drei Städten mit unterschiedlichen Regulierungstraditionen und Marktstrukturen, aber ähnlichen Herausforderungen (vgl. Kapitel 2).

Die begrenzte analytische Tiefe vieler städtevergleichender Untersuchungen zeigt sich exemplarisch an den divergierenden Einschätzungen zur Wiener Wohnungspolitik: Während die *New York Times* Wien als internationales Vorbild für die Bewältigung globaler Wohnungskrisen darstellt («Imagine a Renters' Utopia...»), kommt die *Neue Zürcher Zeitung* zu einem gegenteiligen Urteil und betrachtet Wien ausdrücklich nicht als nachahmenswertes Modell für die Zürcher Wohnungspolitik (Mari, 2023; Benz, 2019). Diese konträren Bewertungen verdeutlichen die Notwendigkeit einer differenzierten, kontextspezifischen Analyse wohnungspolitischer Instrumente, insbesondere im Hinblick auf Übertragbarkeit und Wirkungsmechanismen.

Die vorliegende Arbeit soll diese Forschungslücke zumindest teilweise schliessen und liefert sowohl wissenschaftlich als auch praktisch relevante Erkenntnisse, die zur Weiterentwicklung der Wohnungspolitik in Zürich, Wien und Berlin sowie in anderen Städten beitragen können.

1.6 Persönliches Interesse

Aufgewachsen in der Nähe von Wien, durch längere Aufenthalte in Grossstädten geprägt und seit vielen Jahren in Zürich ansässig, bin ich immer wieder mit Fragen zur Wiener Wohnbaupolitik im Vergleich zu Zürich konfrontiert worden. Die oftmals widersprüchlichen Darstellungen in Medien und öffentlichen Debatten haben dabei weniger zur Klärung als zur Verunsicherung beigetragen. Mit der vorliegenden Arbeit verfolge ich daher auch das Ziel, auf Grundlage eines systematischen Vergleichs politisch-regulativer Massnahmen und ihrer Auswirkungen auf Mietpreise sowie Wohnraumverfügbarkeit, eine fundierte, eigenständige Position zu erarbeiten.

1.7 Aufbau der Arbeit

Die Arbeit gliedert sich in sechs Kapitel. Kapitel 1 umfasst die Einleitung mit Ausgangslage, Zielsetzung, Forschungsfragen, Hypothese, Abgrenzung, Relevanz, persönlichem Interesse und Aufbau. Kapitel 2 behandelt die theoretischen Grundlagen. Es erläutert zentrale Konzepte der Wohnungsökonomie – insbesondere Angebots- und

Nachfragemechanismen – sowie Ansätze der Regulierungstheorie und fasst den aktuellen Forschungsstand zu den Wirkungen wohnungspolitischer Massnahmen zusammen.

Kapitel 3 beschreibt die Methodik und das empirische Vorgehen. Grundlage ist ein qualitatives Forschungsdesign, das Experteninterviews mit der Auswertung quantitativer Sekundärdaten verbindet. Kapitel 4 stellt die Ergebnisse vor: eine vergleichende Analyse der untersuchten Städte hinsichtlich demografischer und marktstruktureller Merkmale sowie die Auswertung von Experteneinschätzungen und statistischen Daten zu Mietpreisen und Wohnraumverfügbarkeit.

Kapitel 5 widmet sich der Diskussion. Es interpretiert die Ergebnisse, reflektiert methodische Grenzen und zeigt Implikationen für Politik und Forschung auf. Kapitel 6 schliesst mit einer zusammenfassenden Darstellung der wichtigsten Erkenntnisse, formuliert konkrete Handlungsempfehlungen und gibt einen Ausblick.

2. Theoretische Grundlagen

Dieses Kapitel erläutert zunächst die grundlegenden ökonomischen Zusammenhänge von Mietwohnungsmärkten und geht auf wohnungsmarktspezifische Marktunvollkommenheiten ein (Kapitel 2.1). Darauf aufbauend wird das politisch-ökonomische Spannungsfeld zwischen Regulierungs- und Marktversagen im Mietwohnungsmarkt analysiert (Kapitel 2.2). Anschliessend werden angebotsorientierte wohnungspolitische Ansätze dargestellt (Kapitel 2.3). Kapitel 2.4 schliesst mit einem Überblick über den Forschungsstand zu Wien, Zürich und Berlin.

2.1 Grundlagen des Wohnungsmarkts: Mietpreisbildung und Marktunvollkommenheiten

In der Volkswirtschaftslehre werden Märkte als Orte verstanden, an denen Angebot und Nachfrage aufeinandertreffen. Immobilienmärkte bilden dabei einen Teilmarkt, auf denen Immobilien und immobilienbezogene Leistungen gehandelt werden. Die Marktergebnisse ergeben sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage und unterliegen grundsätzlich den allgemeinen marktwirtschaftlichen Gesetzen der Preisbildung (Vornholz, 2014, S. 9).

Der Mietpreis bildet sich dort, wo Angebot und Nachfrage in ein temporäres Gleichgewicht treten. In angespannten Märkten mit Nachfragüberschuss und geringen Leerständen tendieren die Mieten zu steigen, bis ein neues Gleichgewicht erreicht ist, sei es durch eine Abschwächung der Nachfrage (z. B. Abwanderung aufgrund hoher Preise) oder durch eine Ausweitung des Angebots (z. B. Neubau). Steigende Nachfrage bei rigidem Angebot führt sowohl zu Mietpreissteigerungen als auch zu Wohnungsknappheit. Staatliche Eingriffe setzen an diesem Mechanismus an, indem sie entweder das Angebot direkt erhöhen (z. B. sozialer Wohnungsbau) oder die Preisbildung beeinflussen (z. B. Mietendeckel), um gesellschaftliche Ziele wie bezahlbares Wohnen zu fördern. In der Realität sind Immobilienmärkte jedoch von vielfältigen Marktunvollkommenheiten geprägt, die im Folgenden dargestellt werden (Vornholz, 2014, S.138):

Heterogenität der Güter

In vollkommenen Märkten sind Güter homogen, sodass sich die Nachfrage ausschliesslich am Preis orientiert. Immobilien hingegen sind stets einzigartig, insbesondere aufgrund ihrer spezifischen Lage (Vornholz, 2014, S. 147). Diese strukturelle Vielfalt erschwert die Entstehung klassischer Marktstrukturen und verhindert eine transparente Preisbildung, da kein einheitlicher Marktpreis existiert (Vornholz, 2014, S. 138).

Begrenzte Zahl von Marktteilnehmern

Ein vollkommener Markt ist durch vollständige Konkurrenz mit einer Vielzahl von Anbietern und Nachfragern gekennzeichnet, sodass kein einzelner Akteur Marktmacht ausüben kann. In monopolistischen oder oligopolistischen Strukturen kann ein Anbieter jedoch höhere Preise durchsetzen, wodurch bestimmte Nachfragende vom Markt ausgeschlossen werden. Auf dem Wohnungsmarkt kann dies etwa in Quartieren mit wenigen dominierenden Wohnungsunternehmen oder Bauträgern auftreten (Vornholz, 2014, S. 137-138).

Geringe Markttransparenz

In einem idealtypischen Markt sorgt vollständige Information aller Akteure für ein Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage. Auf Immobilienmärkten ist diese Transparenz jedoch eingeschränkt, bedingt durch die Heterogenität der Objekte, ihre Standortgebundenheit und die Vielzahl segmentierter Teilmärkte. Dadurch entstehen Informationsdefizite, die zu suboptimalen Entscheidungen führen können. Hinzu kommt häufig eine asymmetrische Informationsverteilung: Anbieter verfügen in der Regel über detailliertere Kenntnisse zum Zustand und zur Qualität einer Immobilie als Nachfragende. Dieses Ungleichgewicht, in der Literatur als *adverse selection* bezeichnet, kann Fehlbewertungen begünstigen (Vornholz, 2014, S. 138-139).

Geringe Anpassungsfähigkeit an Marktveränderungen

Während vollkommene Märkte unmittelbar auf externe Veränderungen reagieren, sind Immobilienmärkte durch erhebliche zeitliche Verzögerungen (*Time-Lags*) gekennzeichnet. Dadurch entstehen Ungleichgewichte und zyklische Schwankungen. Kurzfristig erfolgt die Anpassung primär über Preise und Leerstände, nicht über Angebotsmengen. Selbst bei steigenden Preisen reagiert das Angebot nur mit Verzögerung, da lange Planungs- und Bauphasen eine strukturell bedingte Angebotsinelastizität verursachen (Vornholz, 2014, S. 139–140).

Die erwähnten Marktunvollkommenheiten sind entscheidend, da sie die Grundlage für politische Diskussionen und damit für regulative Eingriffe bilden. Im folgenden Abschnitt (2.2) werden darauf aufbauend zentrale Regulierungsansätze vorgestellt.

2.2 Mietpreisregulierung: Ein Spannungsfeld zwischen Markt- und Regulierungsversagen

Mietpreisregulierungen sind ein zentrales Instrument staatlicher Steuerung im Wohnungsmarkt. Ihre ökonomische Begründung liegt im Vorliegen struktureller

Marktunvollkommenheiten, wie sie in Kapitel 2.1 beschrieben wurden. Befürworter verstehen sie als notwendige Korrektur marktbedingter Fehlentwicklungen, während Kritiker vor Fehlanreizen und unerwünschten Nebenwirkungen warnen (Schmidheiny, 2024).

Abbildung 1 illustriert diese Argumentation: Durch Marktzutrittsbarrieren und Angebotsrestriktionen liegt die tatsächliche Wohnraumproduktion unter dem Niveau eines idealtypisch vollkommenen Marktes. Das resultierende Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage treibt die Preise nach oben. Mietpreisregulierungen, etwa in Form von Mietobergrenzen, sollen diese Zusatzlasten (deadweight losses) verringern und so die negativen Effekte eines unvollkommenen Marktes abmildern. In der Tradition der sozialen Marktwirtschaft gilt Wohnraum daher als Gut, bei dem der Staat korrigierend eingreifen kann, wenn der Markt zu gesellschaftlich unerwünschten Ergebnissen führt (Strassheim, 2025).

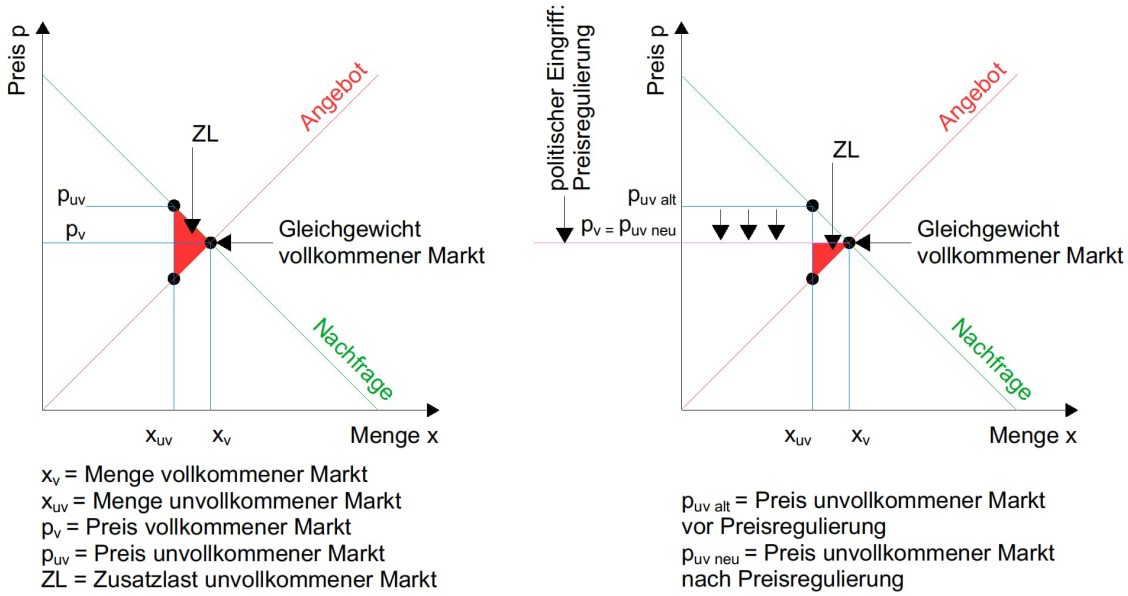

Abbildung 1: Preisregulierung zur Reduktion der Zusatzlasten (eigene Darstellung)

Andere Stimmen verweisen hingegen auf kontraproduktive Effekte solcher Eingriffe. Mietobergrenzen könnten Investitionsanreize schwächen, die Bautätigkeit hemmen und dadurch das Wohnungsangebot weiter verknappen. In einem einfachen Angebots-Nachfrage-Modell erzeugt eine unterhalb des Marktniveaus festgelegte Miete einen Nachfrageüberhang: Mehr Menschen möchten zu dem gedeckelten Preis wohnen, während Vermieter angesichts sinkender Rentabilität weniger Wohnungen anbieten. Hinzu kommen Fehlallokationen wie der Lock-in-Effekt: Mieter verbleiben in der

preisregulierten Wohnung, auch wenn sich ihr Platzbedarf verändert hat, um die günstige Miete nicht zu verlieren (Löhr, 2023, S.624).

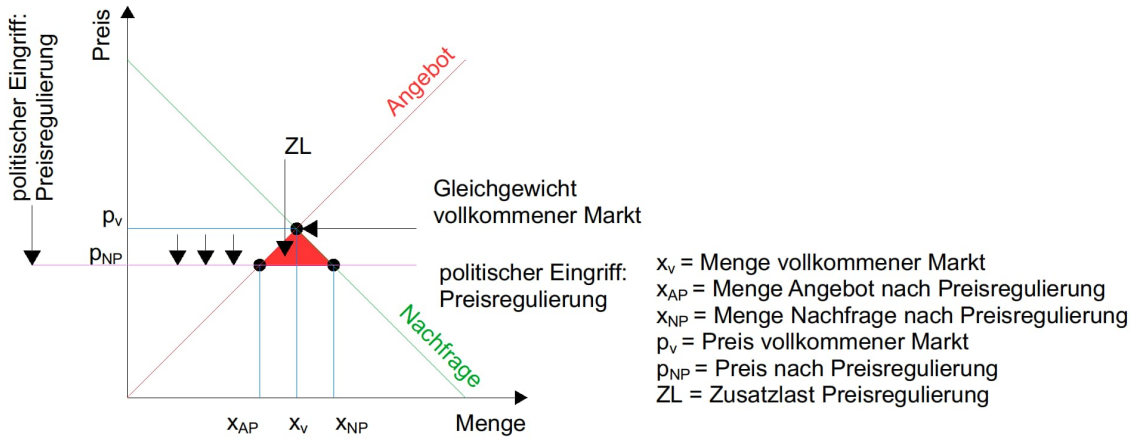

Abbildung 2: Zusatzlasten durch Preisregulierung (eigene Darstellung)

Empirische Evidenz zur Wirkung von Mietpreisregulierungen

Wohnungsknappheit, reduzierte Fluktuation und eine ineffiziente Allokation als Folge von Mietpreisregulierungen sind empirisch vielfach nachgewiesen. Eine aktuelle Übersichtsstudie von Kholodilin (2024), die 60 Einzelstudien auswertet, kommt zu einem klaren Befund: Zwar können Mietpreisregulierungen zumindest kurzfristig die Mieten betroffener Wohnungen senken, doch werden in der Mehrzahl der Studien erhebliche Nebenwirkungen festgestellt. Dazu zählen eine Verringerung des Wohnungsangebots bzw. der Bautätigkeit, höhere Mieten in nicht regulierten Segmenten sowie eine eingeschränkte Mobilität. Besonders unregulierte Bereiche, etwa Neubauwohnungen oder Umlandgemeinden, verzeichnen Mietsteigerungen, da überschüssige Nachfrage dorthin ausweicht (Kholodilin, 2024, S. 5–6).

Kholodilin (2024, S. 6) resümiert: «*[...] although rent control appears to be very effective in achieving lower rents for families in controlled units, [...] it also results in a number of undesired effects, including, among others, higher rents for uncontrolled units, lower mobility and reduced residential construction. These unintended effects counteract the desired effect.*»

Auch prominente Ökonomen betonen die negativen Begleiterscheinungen. Paul Krugman etwa bezeichnet Mietpreisregulierungen als eines der am besten verstandenen Themen der Ökonomie und «*among economists, anyway – one of the least controversial*». Bereits 1992 hätten 93 % der Mitglieder der American Economic Association der Aussage zugestimmt, dass Mietobergrenzen die Qualität und Quantität von Wohnungen verringern

(Krugman, 2000). Ähnlich argumentierte schon Friedrich August von Hayek, der 1930 die Wohnungsnot als zwangsläufige Folge gesetzlicher Mietbegrenzungen beschrieb: *«The housing shortage which inevitably follows every statutory limitation of rent levels is directly related to the difficulty of finding new accommodation. […] In these circumstances a large unsatisfied demand for housing was obviously bound to emerge even without an increase in population. […] When, as in Vienna and Austria generally, there is in addition a big difference between statutory rents and rents which would prevail in the open market, the prospect of fully satisfying the demand for homes at depressed rents seems totally illusory»* (Hayek, 1930, zitiert nach Hayek et al., 1972, S. 4).

Neuere Literatur differenziert jedoch zwischen strikten Regulierungen der «ersten Generation»“ und flexibleren Systemen der «zweiten Generation», die moderate Mietsteigerungen, etwa indexiert an Inflation oder Vergleichsmieten, zulassen (Arnott, S. 100-102). Die Wirkung und Differenzierung solcher Regulierungen lässt sich exemplarisch an der deutschen Mietpreisbremse und am Berliner Mietendeckel aufzeigen.

So fanden Mense, Kholodilin & Michelsen (2018) für die Einführung der Mietpreisbremse in Deutschland einen dämpfenden Effekt auf Neuvertragsmieten in Regionen, in denen die Mieten zuvor jährlich um mehr als 3,9 % gestiegen waren. Die Autoren kommen daher zu dem Schluss, dass die Mietpreisbremse besser wirke als ihr Ruf. Zugleich sei die Mietpreisbremse aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems. Es erscheint gemäss der Studie plausibel, dass Haushalte mit niedrigem Einkommen davon nur begrenzt profitieren. Selbst bei gedämpftem Mietanstieg bleiben diese im wettbewerbsintensiven Wohnungsmarkt oft benachteiligt, da Vermieter Bewerber mit gesicherter Zahlungsfähigkeit bevorzugen. Die Mietpreisbremse könne strukturelle Engpässe daher nicht beheben, sondern allenfalls eine Atempause schaffen, in der politische Entscheidungsträger verstärkt auf Anreize für den Wohnungsbau setzen sollten. Künftig müsse der politische Fokus folglich auf einer Ausweitung des Angebots liegen (Mense, Kholodilin & Michelsen, 2018, S.108, 117).

Ein Beispiel für eine weitergehende Regulierung ist der im Januar 2020 beschlossene und im April 2021 durch das Bundesverfassungsgericht wieder aufgehobene Berliner Mietendeckel. Während seiner Geltung stiegen die Neuvertragsmieten im nicht regulierten Segment in Berlin deutlich stärker als in vergleichbaren Städten. Im regulierten Bereich wurden häufig Mietverträge abgeschlossen, die bei einer möglichen Aufhebung des Mietendeckels eine nachträgliche Anpassung an die Marktmiete

vorsahen. Besonders stark war der Einfluss auf das Wohnungsangebot: Während der Gültigkeit des Mietendeckels sank die Zahl der Mietanzeigen um mehr als 60 %. Gleichzeitig nahm die Zahl der zum Verkauf stehenden Mietwohnungen deutlich zu, ging jedoch nach der Aufhebung des Mietendeckels wieder auf das frühere Niveau zurück (Arlia et al., 2022, S.50-55).

2.3 Angebotsorientierte Wohnungspolitik: Instrumente, Hemmnisse und empirische Evidenz

Während mietpreisregulative Eingriffe wie Mietbremsen oder -deckel in Forschung und Politik intensiv diskutiert werden, rückt zunehmend auch die Angebotsseite in den Fokus. Dieses Kapitel bündelt Studien, die Massnahmen zur Ausweitung des Wohnungsangebots untersuchen und zeigt deren Chancen wie auch zentrale Hemmnisse auf.

Inelastisches Wohnungsangebot: Ursachen und politische Implikationen

Gerade in urbanen Räumen reagiert das Wohnungsangebot nur verzögert und begrenzt auf Preisimpulse. Diese sogenannte Inelastizität gilt als eine Hauptursache struktureller Anspannungen auf Mietmärkten. Zahlreiche Studien zeigen einen klaren Zusammenhang zwischen starker Regulierung, höheren Immobilienpreisen und geringerer Bautätigkeit (vgl. Kapitel 2.2). In wachsenden Städten mit inelastischem Angebot führt steigende Nachfrage daher primär zu höheren Mieten, nicht zu einem raschen Ausbau des Neubaus (Gyourko & Molloy, S. 1317).

Mehrere Faktoren verstärken die Angebotsträgheit, darunter langwierige Genehmigungsverfahren, begrenzte Flächenverfügbarkeit und baurechtliche Restriktionen. Politisch ergibt sich daraus die Konsequenz, dass eine aktive Förderung des Angebots zu einem zentralen wohnungspolitischen Handlungsfeld wird.

Objektbezogene Förderung

Eine zentrale Stütze angebotsorientierter Politik ist die objektbezogene Förderung. Klien et al. (2023) zeigen für Österreich, dass ein Anstieg des gemeinnützigen Wohnungsbestands um zehn Prozentpunkte mit einem Rückgang des Mietdifferentials zwischen Marktmieten und gemeinnützigem Sektor um 40 Cent einhergeht (S. 4). Die Wirkung ist umso ausgeprägter, je höher der Anteil des gemeinnützigen Wohnbaus im Verhältnis zum privaten, unregulierten Segment ist.

Mehrere Studien belegen zudem den erheblichen Einfluss von Angebotsbeschränkungen auf Immobilienpreise (Glaeser et al., 2005; Gyourko et al., 2013; Hilber & Vermeulen, 2016; Saiz, 2010; Quigley & Raphael, 2005). Mense (2020) unterstreicht in seiner

Analyse den zentralen Befund dieser Literatur: Eine effektive Wohnraumpolitik sollte primär an den Angebotsbeschränkungen und der Angebotsseite ansetzen (S. 5).

Auch Michelsen (2024, S. 1-8) argumentiert, dass regulatorische Eingriffe allein die Wohnungskrise nicht lösen können, da sie lediglich Symptome lindern, deren Ursache ein unzureichendes Angebot ist. Eine langfristig tragfähige Strategie erfordert daher eine deutliche Ausweitung der Neubautätigkeit. Entscheidend sei eine vorausschauende Politik, die demografische Entwicklungen frühzeitig berücksichtigt und die Anpassungsfähigkeit des Angebots stärkt.

Ein weiterer Schwerpunkt der Literatur liegt auf der regulativen Steuerung des Baulands. Die Knappheit an verfügbarem, erschlossenem Bauland gilt oft als grösster Hemmfaktor für Angebotsausweitungen (Gyourko & Molloy, 2015, S. 1297-1310).

2.4 Vergleichende Studien zu den Städten Wien, Zürich & Berlin

Direkte vergleichende Studien, die Wien, Zürich und Berlin zusammen untersuchen, konnten nicht gefunden werden. Meist werden einzelne Städte in einen breiteren internationalen Kontext eingebettet oder bilaterale Vergleiche mit anderen Städten vorgenommen.

Eine zentrale Vergleichsstudie stammt von Marquardt und Glaser (2020), die Berlin und Wien gegenüberstellen. Sie zeigen, dass beide Städte zwar unter vergleichbaren Rahmenbedingungen agieren, jedoch seit Jahrzehnten unterschiedliche wohnungspolitische Strategien verfolgen. Während der soziale Wohnungsbau in Berlin primär als temporäres Instrument zur Korrektur von Marktungleichgewichten verstanden wird, hat die kontinuierliche staatliche Präsenz auf dem Wiener Wohnungsmarkt ein stabiles Regelwerk geschaffen. Dieses bezieht gemeinnützige und private Akteure gleichermassen ein, nimmt sie in die Verantwortung und räumt ihnen zugleich Rechte ein, um wohnungspolitische Ziele nachhaltig umzusetzen (S. 361). Nach Auffassung der Autoren trägt Wiens Förderung eines dauerhaft vom Markt entkoppelten Wohnungssektors wesentlich zur Bereitstellung leistbaren Wohnraums bei. In Berlin hingegen haben temporäre Massnahmen zur Korrektur von Marktungleichgewichten bislang keine nachhaltigen Ergebnisse erzielt (S. 374). Zwar wird in der Studie auf das im Vergleich zu Berlin höhere relative Wohnbauvolumen Wiens hingewiesen (S. 371), ein systematischer Vergleich preisregulativer und angebotsorientierter Massnahmen bleibt jedoch aus, eine Lücke, die in der vorliegenden

Arbeit aufgrund ihrer Relevanz für die Beurteilung der wohnungspolitischen Wirksamkeit gezielt aufgegriffen wird.

Eine weitere relevante Untersuchung stammt von Simons und Tielkes (2020), die den Wohnungsmarkt Wiens mit deutschen Städten vergleichen. Sie kritisieren, dass der Ruf Wiens als Hauptstadt des bezahlbaren Wohnens teilweise auf missverständlichen Vergleichsgrundlagen beruht. Unterschiede in Mietdefinition, Betriebskosten und Steuerstruktur erschweren belastbare Vergleiche mit deutschen Städten. Qualitative Aspekte wie Mieterschutz, Instandhaltung und Modernisierungsregeln werden häufig nicht berücksichtigt. Laut den Autoren prägen Einzelbeispiele günstiger Mieten das öffentliche Bild von Wien, obwohl zugleich viele Haushalte in mangelhaften Wohnraum leben. Ihr Fazit lautet, dass das Wiener System bürokratisch und kostenintensiv sei und für einkommensschwache Haushalte nur begrenzt soziale Gerechtigkeit biete. Zudem lägen die Wohnkosten in Wien nicht unter dem Niveau deutscher Grossstädte (S. 87–89).

Zürich wird in der internationalen Literatur seltener untersucht. In einer vergleichenden Analyse von Lawson (2009) wird der gemeinnützige Wohnungsbau in Zürich und Wien gegenübergestellt. Lawson führt die unterschiedliche Rolle des «Limited-Profit Housing» in beiden Städten auf historisch gewachsene, institutionell verankerte Pfadabhängigkeiten zurück. Während Wien über Jahrzehnte hinweg ein stark reguliertes, staatlich gefördertes und integratives System entwickelt hat, ist der gemeinnützige Sektor in Zürich deutlich kleiner und stärker fragmentiert (S. 3, 22). Die Unterschiede erklärt Lawson nicht mit aktuellen politischen Entscheidungen, sondern mit langfristigen Entwicklungspfaden, die von einer spezifischen Verknüpfung von Bodenpolitik, Finanzierung und sozialer Regulierung geprägt sind (S. 17-21). Wien steht dabei für eine interventionistische Wohnungspolitik mit breitem Zugang und marktprägender Wirkung, Zürich hingegen für ein liberaleres, föderal fragmentiertes Modell mit selektiver Reichweite (S. 23-24).

Fazit: Angebotsorientierung als zentrale wohnungspolitische Handlungsstrategie

Staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt lassen sich ökonomisch mit bestehenden Marktunvollkommenheiten begründen, die zu Wohlfahrtsverlusten und erhöhten Mieten führen. Mietpreisregulierungen können zwar Mieten begrenzen, führen jedoch zu verringerter Bautätigkeit und Mobilität und verschärfen damit Angebotsengpässe, wodurch zugleich die Mieten in unregulierten Segmenten steigen (Kholodilin, 2024, S. 5–6).

Während mietregulative Massnahmen politisch oft im Vordergrund stehen, sprechen die empirischen Befunde klar für angebotsorientierte Strategien, die auf eine Angebotserweiterung setzen und die Kapazität des Angebots stärken. Eine effektive Wohnraumpolitik sollte daher primär an den Angebotsbeschränkungen und der Angebotsseite ansetzen (Mense, 2020, S.5).

Zugleich zeigt der Literaturüberblick, dass zwar zahlreiche Studien zu einzelnen Instrumenten wie Mietpreisregulierung existieren, integrative Vergleiche zwischen Wien, Zürich und Berlin jedoch fehlen. Diese Arbeit trägt dazu bei, diese Forschungslücke zu schliessen, indem sie die unterschiedlichen wohnungspolitischen Strategien der drei Städte systematisch gegenüberstellt und analysiert.

3. Methodik und empirisches Vorgehen

In diesem Kapitel wird das Forschungsdesign der Arbeit dargestellt. Es handelt sich um eine vergleichende Fallstudie, die auf der Auswertung qualitativer Experteninterviews und quantitativer Sekundärdaten basiert. Zunächst wird das übergeordnete Forschungsdesign und die Vorgehensweise beschrieben (3.1). Danach werden die Kriterien für die Auswahl der untersuchten Städte (Wien, Zürich, Berlin) begründet (3.2). Abschnitt 3.3 erläutert die Durchführung der Experteninterviews. In Abschnitt 3.4 werden ergänzende quantitative Datenquellen und Indikatoren benannt, die zur Kontextualisierung der Interviewergebnisse herangezogen wurden.

3.1 Forschungsdesign

Die Fragestellungen dieser Arbeit sind explorativ und erklärend angelegt und zielen auf ein vertieftes Verständnis komplexer Wirkungszusammenhänge. Daher wurde ein qualitatives Forschungsdesign gewählt, das eine flexible Exploration und die Einbeziehung des Kontextes ermöglicht. Konkret handelt es sich um eine vergleichende Mehrfallstudie (multiple case study), in der die Fälle Wien, Zürich und Berlin systematisch gegenübergestellt werden. Durch den Vergleich kann die zentrale Forschungsfrage (der Einfluss politisch-regulativer Massnahmen auf Mietpreise und Wohnraumverfügbarkeit) unter unterschiedlichen Rahmenbedingungen exemplarisch analysiert werden.

Zentrale Erhebungsmethode waren leitfadengestützte Experteninterviews mit Fachpersonen, die mit den jeweiligen Wohnungsmärkten und Politiken vertraut sind. Der Leitfaden gewährleistete thematische Vergleichbarkeit, liess jedoch Raum für städtische Besonderheiten. Ergänzend wurden quantitative Indikatoren und offizielle Statistiken herangezogen (z. B. Mietniveaus, Neubauraten, Leerstandsquoten), um Aussagen der Experten zu untermauern und ein objektives Bild der Marktentwicklung in den drei Städten zu zeichnen.

Dieses Mixed-Methods-Vorgehen, qualitative Analyse mit quantitativer Kontextualisierung, verbindet die Stärken beider Ansätze: Die qualitativen Daten liefern Tiefe, Interpretationen und kausale Hypothesen; die quantitativen Daten ermöglichen Triangulation und erhöhen die Validität. Zunächst werden je Stadt die Befunde erhoben und aufbereitet (inner-case analysis), um anschliessend im Vergleich (cross-case analysis) Muster und Unterschiede zu identifizieren. Dabei wird in Bezug auf den theoretischen Rahmen untersucht, welche Mechanismen und Bedingungen die beobachteten Effekte erklären könnten. Eine klassische statistische Generalisierbarkeit ist

bei drei Fällen nicht möglich. Angestrebt wird jedoch eine theoriegeleitete analytische Verallgemeinerung, die auch für andere Städte mit ähnlichen Merkmalen relevant sein kann.

3.2 Auswahl der Städte

Die Auswahl von Wien, Zürich und Berlin erfolgte aufgrund ihrer strukturellen Vergleichbarkeit bei gleichzeitig deutlichen Unterschieden in den wohnungspolitischen Ansätzen. Als deutschsprachige Grossstädte mit hoher Nachfrage, Bevölkerungswachstum und begrenzter Flächenverfügbarkeit verfügen sie über ähnliche sozioökonomische und kulturelle Rahmenbedingungen, was eine fundierte Gegenüberstellung erleichtert. Zugleich unterscheiden sie sich in der politischen und institutionellen Steuerung ihrer Wohnungsmärkte – ein analytisch besonders aufschlussreicher Kontrast, um policy-induzierte Unterschiede in Mietpreisen und Wohnraumverfügbarkeit herauszuarbeiten. Die Konzentration auf drei Fälle erlaubt zudem eine hinreichende Detailtiefe, ohne den Rahmen einer MAS-Abschlussarbeit zu sprengen: Mehr Fälle würden die Tiefe reduzieren, weniger die Aussagekraft des Vergleichs mindern. Der gewählte Umfang stellt somit einen angemessenen methodischen Kompromiss dar.

3.3 Experteninterviews und qualitative Indikatoren

Zur Analyse der politisch-regulativen Eingriffe sowie zur Einordnung der quantitativen Daten wurden in Wien, Zürich und Berlin insgesamt neun leitfadengestützte Experteninterviews durchgeführt. Ziel war es, ein differenziertes Bild zur Beantwortung der Forschungsfragen zu gewinnen und praxisrelevante Einsichten über lokale Strategien zu erhalten.

Die Auswahl der Gesprächspartner folgte einem triangulierten Sampling-Ansatz, um verschiedene Perspektiven abzudecken:

- Politik/Verwaltung: leitende Beamte im Wohnungs-/Planungsressort
- Wohnungswirtschaft: Investoren oder Akteure, welche die Investoren- und Anbieterperspektive einbringen.
- Fachexperten/Analysten: Immobilienökonomen oder Wissenschaftler

Insgesamt wurden 9 Experteninterviews geführt (vgl. Tabelle 1).

Nummerierung Interview/Experte	Name	Funktion	Stadtexpertise
Experte 01	Dr. Wolfgang Amann	Geschäftsführender Gesellschafter des IIBW - Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen in Wien	Wien
Experte 02	Mattia Canali	Geschäftsführer MAT Baumanagement GmbH, Bauträger und Baumeister	Wien
Experte 03	Dr. Harald Simons	Professor für Volkswirtschaflehre HTWK Leipzig, Vorstand beim Forschungsinstitut empirica AG	Wien/Berlin
Experte 04	Désirée Leinenbach	Geschäftsführerin Berlin Real Estate Institute	Berlin
Experte 05	Mario Hilgenfeld	Bereichsleiter Wohnungswirtschaft/-politik, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.	Berlin/Wien
Experte 06	Claus Reuschenbach	Bereichsleiter Portfoliomanagement und Bestandsentwicklung, Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)	Zürich
Experte 07	Dr. Philippe Koch	Delegierter Wohnen der Stadt Zürich	Zürich
Experte 08	Anonym	Immobilienökonom	Zürich
Experte 09	Adrian A.F. Spiess	Ökonom und Kampagnenkoordinator, HEV Schweiz	Zürich

Tabelle 1: Experteninterviews

Es wurde ein Leitfaden entwickelt, der allen Interviews zugrunde lag, aber nach Expertenrolle und Stadt angepasst wurde. Die Hauptkategorien des Leitfadens lauteten:

A. **Aktuelle Situation und Bewertung:** Einschätzung der Wohnungssituation in der jeweiligen Stadt

B. **Regulatorische Massnahmen im Überblick:** Fragen nach wichtigen wohnungspolitischen Eingriffen der letzten Jahre.

C. **Wirkungen auf Mietpreise und Wohnraumverfügbarkeit:** Auswirkungen der Massnahmen auf Mietniveau und Wohnraumverfügbarkeit und unbeabsichtigte Nebeneffekte.

D. **Städtespezifische Besonderheiten und vergleichende Reflexion:** mögliche Lerneffekte zwischen den Städten.

E. **Ausblick und Empfehlungen:** weitere notwendige Schritte.

Die semi-strukturierten Interviews ermöglichten es, thematische Vergleichbarkeit sicherzustellen und gleichzeitig flexibel auf Gesprächsverläufe einzugehen (vgl. Creswell & Creswell, 2023, S. 110-115). Angesichts der unterschiedlichen institutionellen Rahmenbedingungen in Wien, Zürich und Berlin war diese Offenheit zentral, um relevante Kontextfaktoren zu erfassen.

Die Gespräche dauerten meist rund 60 Minuten und wurden (bei Zustimmung) aufgezeichnet und transkribiert. Die Auswertung erfolgte mittels qualitativer Inhaltsanalyse entlang der Leitfadenkategorien, ergänzt um Subkategorien zu den einzelnen Städten. Im Anschluss wurden die Fälle verglichen, um Übereinstimmungen, Unterschiede und Besonderheiten herauszuarbeiten. Zur Sicherung von Validität und Reliabilität wurden mehrere Quellen trianguliert und mit quantitativen Daten kontextualisiert.

3.4 Quantitative Indikatoren und Datenquellen

Parallel zu den Interviews wurden sekundärstatistische Daten verglichen und ausgewertet, um objektive Befunde zur Marktentwicklung 2010–2024 zu gewinnen. Sie dienen sowohl der Kontextbeschreibung als auch der Überprüfung und Einordnung von Expertenaussagen.

Folgende Datenquellen wurden u.a. genutzt:

- **Amtliche Statistiken:** z. B. Einwohnerzahlen, Haushaltszahlen, Wohnungsbestand und Baufertigstellungen (etwa Statistik Austria, 2025a-f; Stadt Zürich, 2025a-c; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2025a-c).

- **Mietpreisstatistiken:** z.B. Mikrozensus Berlin (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2024a), Mikrozensus Wien (Statistik Austria, 2023a), Zürcher Mietpreiserhebung 2024 (Stadt Zürich, 2024c).

- **Wohnungsmarktberichte und Studien**: z. B. IBB-Wohnungsmarktbericht Berlin (IBB, 2024), Berichtsstandard Wohnbauförderung (Amann et al. 2024), Wohnungsmarkt Wien (Simons & Tielkes, 2020).

Die Kombination qualitativer Interviewdaten mit quantitativen Indikatoren bildet die empirische Grundlage der Analyse. Im folgenden Kapitel werden die Befunde dargestellt und entlang den Forschungsfragen ausgewertet.

4. Empirie: Qualitative Ergebnisse und quantitative Indikatoren

Dieses Kapitel kombiniert quantitative Marktindikatoren mit qualitativen Auswertungen aus Experteninterviews zu Wien, Zürich und Berlin. Zunächst werden zentrale Rahmenbedingungen und Strukturen der Wohnungsmärkte (Abschnitte 4.1-4.5) vergleichend dargestellt – darunter demografische Entwicklungen, Mietniveaus, Marktsegmente und wohnungspolitische Förderinstrumente. Anschliessend folgt die Auswertung der Interviews (Abschnitt 4.6) entlang thematischer Hauptkategorien, die sich direkt an den Forschungsfragen orientieren. So werden Einschätzungen zur aktuellen Marktsituation, zu regulatorischen Eingriffen, zu deren Wirkungen auf Mietpreise und Wohnraumverfügbarkeit, zu städtespezifischen Besonderheiten sowie zu Handlungsempfehlungen dargestellt. Die Verbindung von statistischen Indikatoren und fachlichen Einschätzungen liefert ein integratives Bild der wohnungspolitischen Dynamiken in den drei untersuchten Städten.

4.1 Städtevergleich: Demografie und Wohnraumverfügbarkeit

Bevor die Wirkungen der Politiken untersucht werden, lohnt ein Blick auf zentrale Indikatoren, um Ausgangsniveau und jüngste Entwicklungen in Wien, Zürich und Berlin vergleichbar zu machen.

Bevölkerungsentwicklung

Zwischen 2010 und 2025 wuchs die Bevölkerung in allen drei Städten deutlich (vgl. Abbildung 3).

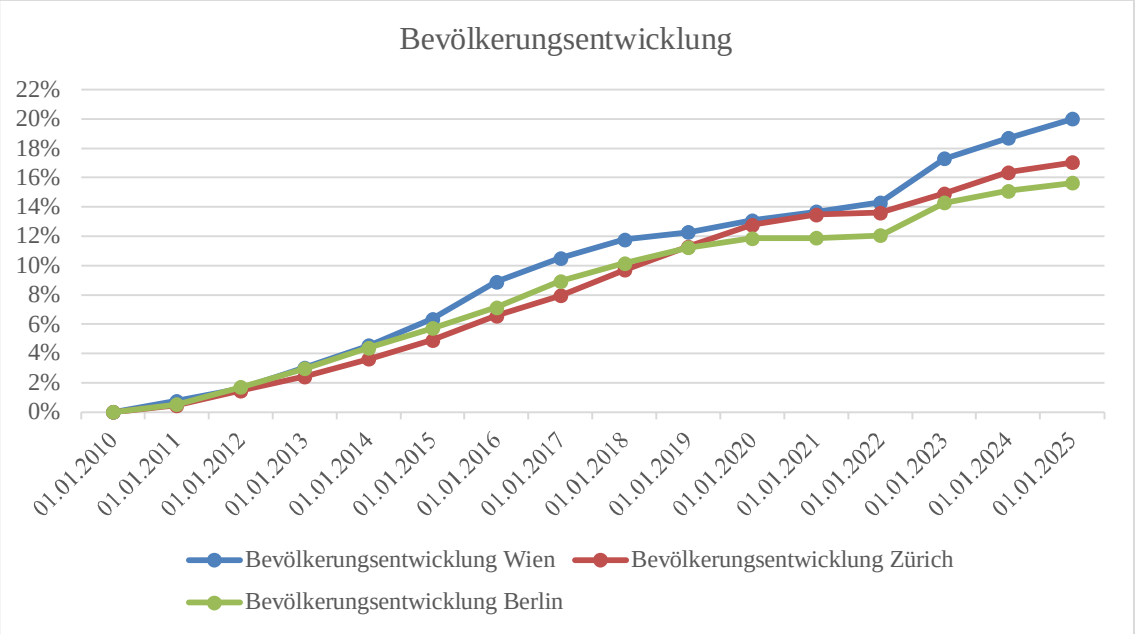

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung (Statistik Austria, 2025a; Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2025a; Statistik Stadt Zürich, 2025a)

Wien verzeichnete den stärksten Anstieg der drei Städte seit 2010 - von 1,69 Mio. auf 2,03 Mio. Einwohner (+20 %). In Zürich nahm die Bevölkerung von 356'000 auf 449'000 Personen zu (+17 %), in Berlin von 3,37 Mio. auf 3,90 Mio. (+16 %).

Neubautätigkeit

Die Bautätigkeit in den drei Städten reagierte unterschiedlich auf das Bevölkerungswachstum (vgl. Abbildung 4).

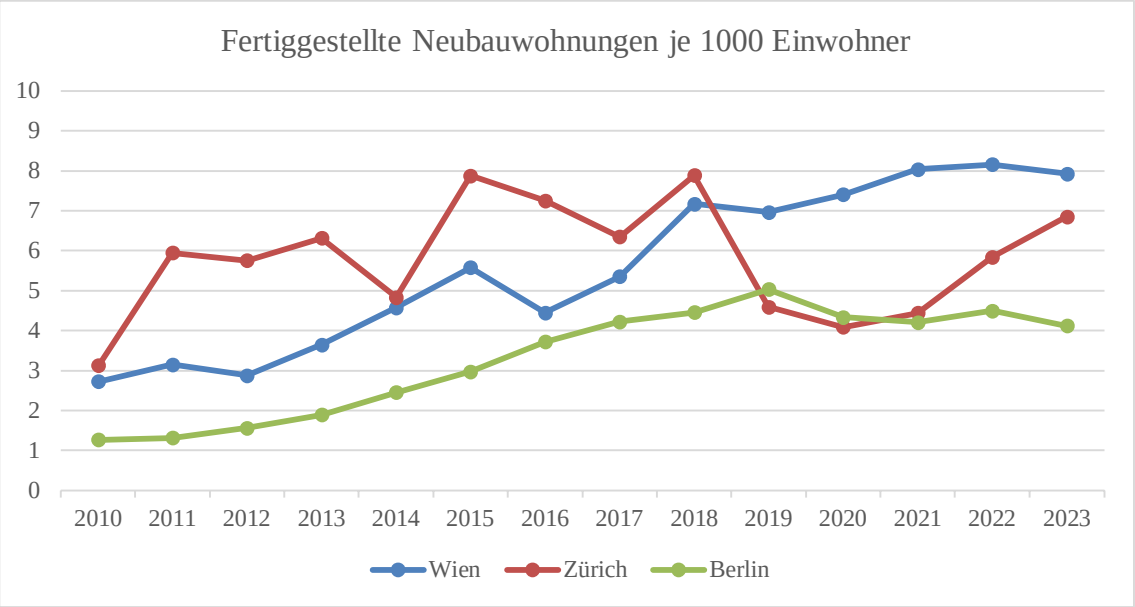

Abbildung 4: Fertiggestellte Neubauwohnungen je 1000 Einwohner (Statistik Austria, 2025b; Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2025b; Statistik Stadt Zürich, 2025b)

Im Zeitraum 2010–2023 verzeichnete Berlin mit durchschnittlich 3,3 fertiggestellten Neubauwohnungen je 1'000 Einwohner (rund 12'200 Einheiten jährlich) die geringste Bautätigkeit pro Kopf. Deutlich darüber lagen Wien und Zürich: Wien erreichte im Mittel 5,6 Wohnungen pro 1'000 Einwohner (etwa 10'500 Einheiten jährlich), während Zürich mit 5,8 Wohnungen pro 1'000 Einwohner und rund 2'400 Einheiten jährlich, gemessen an der Bevölkerungszahl, die höchste Neubauaktivität unter den drei Städten aufwies.

Wohnungsbestand

Wie in Abbildung 5 dargestellt, verzeichnete Wien von 2010 bis 2024 mit +14,7 % den höchsten relativen Zuwachs des Wohnungsbestands (143'700 Wohnungen), gefolgt von Zürich (+12,7 % bzw. 26'300 Wohnungen). Berlin hatte den geringsten relativen Zuwachs (+10,0 % bzw. 191'000 Wohnungen).

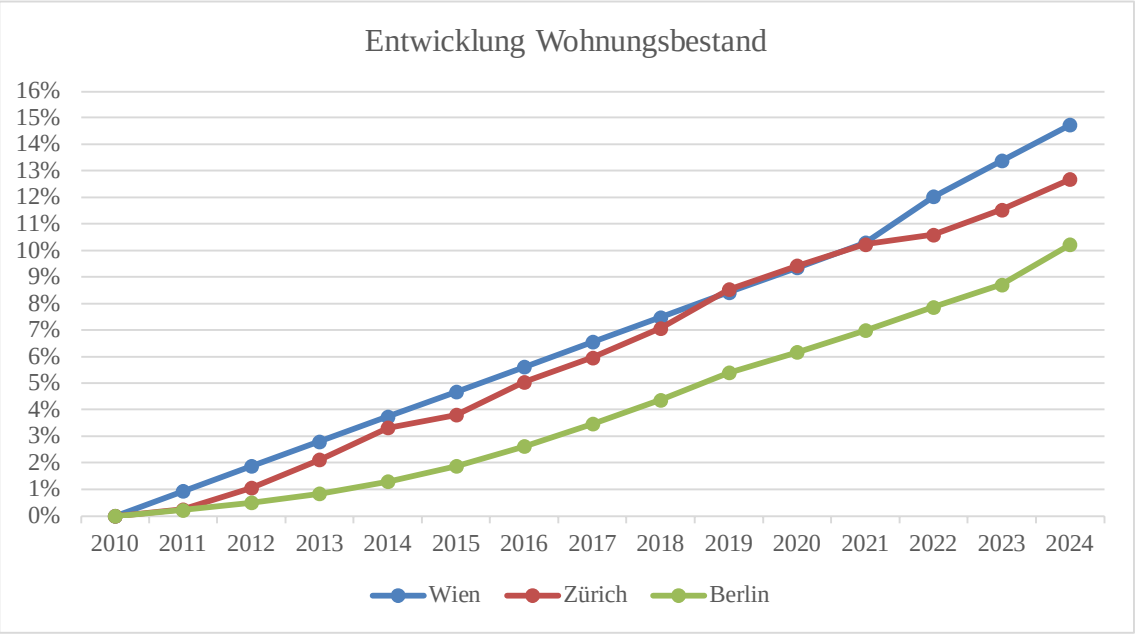

Abbildung 5: Entwicklung Wohnungsbestand (Statistik Austria, 2024a; Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2025c; Statistik Stadt Zürich, 2025c; Daten vom Wohnungsbestand Wiens liegen für 2011, 2021, 2022 und 2023 vor und wurden in den übrigen Jahren interpoliert)

Der Wohnungsbestand wuchs in allen drei Städten weniger stark als die Bevölkerung (vgl. Abb. 6). Das grösste Delta zeigt Berlin (-5 %), gefolgt von Wien (-3,9%) und Zürich (-3,7%). Diese Entwicklung verdeutlicht eine signifikante Angebotsverknappung infolge der stark gestiegenen Nachfrage im Zeitraum 2010–2024.

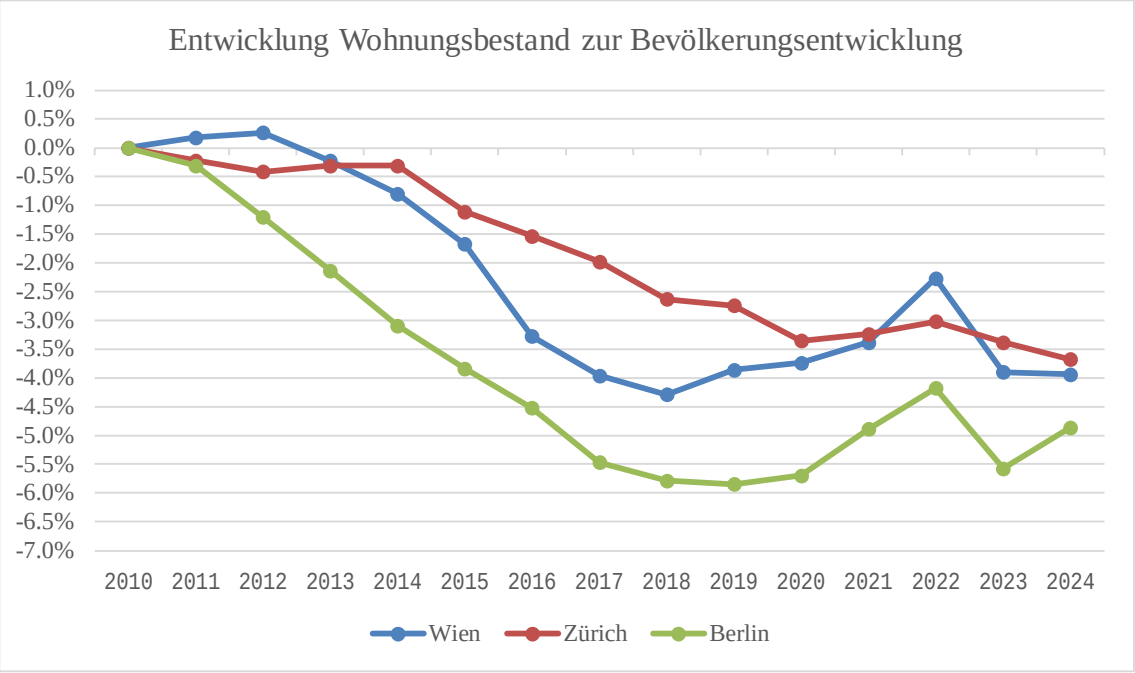

Abbildung 6: Entwicklung Wohnungsbestand zur Bevölkerungsentwicklung (Statistik Austria, 2024a; Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2025c; Stadt Zürich, 2025c)

Leerstand

Ein direkter Vergleich ist wegen unterschiedlicher Datengrundlagen nur eingeschränkt möglich. In Berlin sank der marktaktive Leerstand laut CBRE-Empirica von 0,8 % (13'200 Wohnungen) im Jahr 2018 auf 0,6 % (5'900) im Jahr 2022 (CBRE & empirica, 2023). Wien verfügt über keine offizielle Leerstandsstatistik. Eine Greenpeace-Schätzung ergab eine Leerstandsquote von 3,4 % (36'700 Wohnungen) im Jahr 2024 (Karzel, Ebner & Stadler, 2024). Zürich wies 2024 mit 0,07 % bzw. 169 Wohnungen den niedrigsten Wert der drei Städte aus (Stadt Zürich, 2024b). In allen drei Städten bestehen somit deutliche Angebotsengpässe, wobei Wien laut verfügbaren Daten etwas weniger betroffen scheint. Dieser Befund ist jedoch wegen der stark eingeschränkten Datenlage mit grosser Vorsicht zu interpretieren.

4.2 Städtevergleich: Miethöhen

Ein methodisch belastbarer Vergleich der Mietpreise in Wien, Zürich und Berlin ist, wie Simons und Tielkes (2020, S. 88) dargelegt, durch strukturelle Unterschiede erschwert. So basiert der Begriff Neuvertragsmiete in Deutschland auf öffentlich inserierten Angebotsmieten, in Österreich hingegen auf Mietverträgen der letzten vier Jahre. Damit ist die Wiener Neuvertragsmiete eher mit der deutschen Mietspiegelmiete vergleichbar, die unter aktuellen Angebotsmieten liegt.

Zudem unterscheiden sich die Vergleichsbasis und die Nebenkostenstruktur: Häufig werden Nettokaltmieten gegenübergestellt. In Wien allerdings können sämtliche Betriebskosten auf die Mieter überwälzt werden, was zu vergleichsweise höheren Nebenkosten führt. Hinzu kommt, dass Mieten in Österreich der ermässigten Umsatzsteuer von 10 % unterliegen. Für eine sachgerechte Vergleichbarkeit ist es daher notwendig, Bruttokaltmieten (inkl. Betriebs- und Nebenkosten) aus dem Mikrozensus beider Länder heranzuziehen (Simons und Tielkes, 2020, S. 88).

Abbildung 7 zeigt den Vergleich der Nettokaltmiete pro Quadratmeter (ohne Betriebskosten) in den Städten Wien, Zürich und Berlin. Dieser Vergleich suggeriert ein deutliches Gefälle: Wien hat mit Fr. 6.53/m² die deutlich tiefsten Wohnungsmieten der drei Städte (Statistik Austria, 2023a). Berlin folgt mit Fr. 7.59/m² (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2024a), während Zürich mit einem Wert von Fr. 20.66/m² die mit Abstand höchsten Nettomieten aufweist (Stadt Zürich, 2024c).

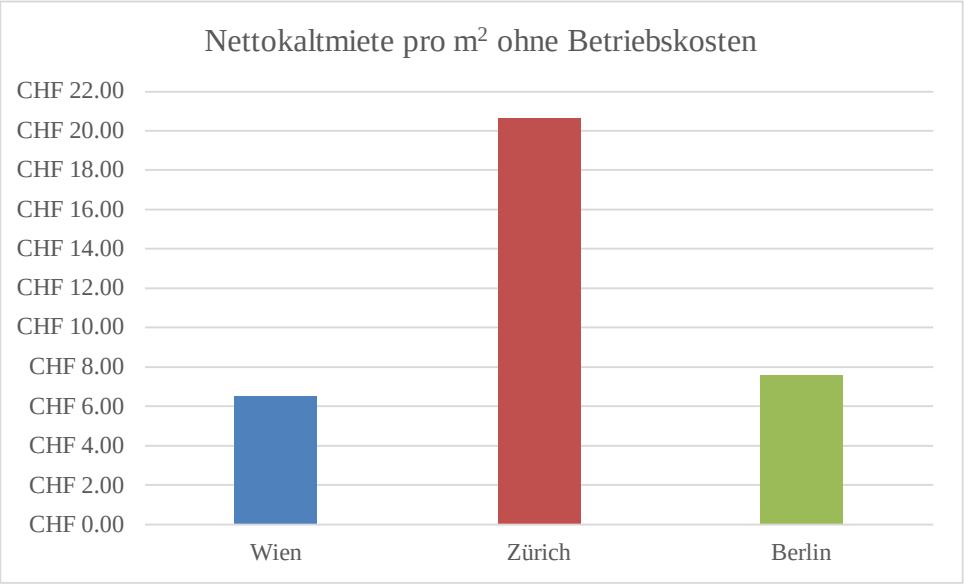

Abbildung 7: Nettokaltmiete pro m² ohne Betriebskosten im Jahr 2022 (Statistik Austria, 2023a; Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2024a; Stadt Zürich, 2024c)

Unter Einbezug der Betriebskosten, dem nach Simons und Tielkes (2020, S. 88) sachgerechteren Vergleichsmassstab, liegen Wien (Fr. 9,01/m²) und Berlin (Fr. 9,50/m²) nahezu gleichauf, während Zürich mit Fr. 23,22/m² deutlich darüber liegt (vgl. Abb. 8; Statistik Austria, 2023a; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2024a; Stadt Zürich, 2024c).

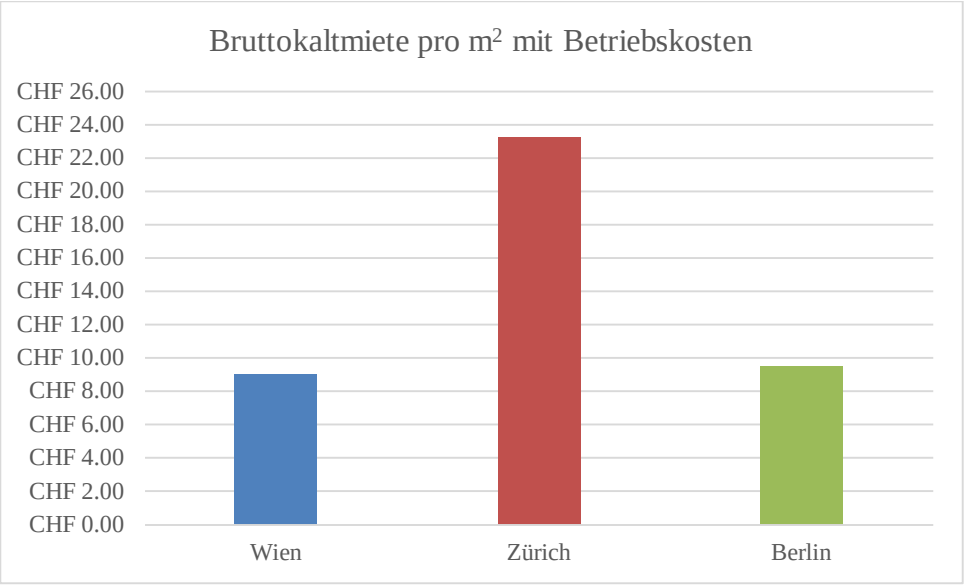

Abbildung 8: Bruttokaltmiete pro m² mit Betriebskosten im Jahr 2022 (Statistik Austria, 2023a; Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2024a; Stadt Zürich, 2024c)

Um die Mietpreise in Bezug auf ihre Leistbarkeit zu bewerten, ist jedoch ein Vergleich mit der jeweiligen Einkommenssituation erforderlich. Die Lohnstruktur in Wien und Berlin zeigt dabei kaum Unterschiede: Im Jahr 2022 lag der Medianbruttolohn für eine

Vollzeitstelle in Wien bei rund Fr. 3’775 und in Berlin bei Fr. 3’768. Zürich liegt mit Fr. 8’127 (Rechnungshof Österreich, 2023a, S.38; Bundesagentur für Arbeit, 2023; Stadt Zürich, 2024d) deutlich darüber.

Bezieht man die unterschiedlichen Lohnniveaus in Wien und Zürich in die Betrachtung ein, relativieren sich die Unterschiede in der Leistbarkeit von Wohnraum deutlich. Im Verhältnis zum Einkommen fallen die Differenzen zwischen Wien und Zürich geringer aus, als es die absoluten Mietpreise vermuten lassen. Bezogen auf eine Wohnfläche von 40 m² (was der Mediangrösse der Wohnfläche pro Kopf in der Stadt Zürich entspricht), ergibt sich für die Stadt Zürich eine Bruttokaltmietenbelastung von rund 10,8 % des Bruttolohns einer Vollzeitstelle. In Berlin liegt dieser Anteil bei etwa 10,1 %, in Wien bei 9,5 %, siehe Abbildung 9 (Statistik Austria, 2023a; Rechnungshof Österreich, 2023a, S.38; Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2024a; Bundesagentur für Arbeit, 2023; Stadt Zürich, 2024c; Stadt Zürich, 2024d).

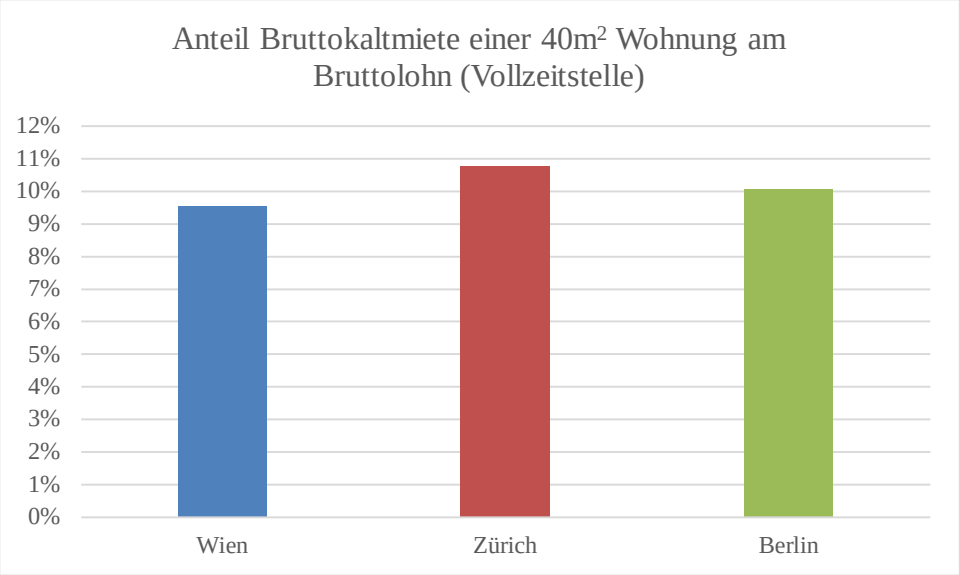

Abbildung 9: Anteil Bruttokaltmiete einer 40m2 Wohnung am Bruttolohn (Vollzeitstelle) im Jahr 2022 (Statistik Austria, 2023a; Rechnungshof Österreich, 2023a, S.38; Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2024a; Bundesagentur für Arbeit, 2023; Stadt Zürich, 2024c; Stadt Zürich, 2024d)

Unter Einbezug der Bruttowarmmiete (inkl. Heizung/Warmwasser) unterscheiden sich die Werte der drei Städte nur noch marginal (aufgrund der relativ zum Einkommen höheren Heizkosten in Wien und der relativ zum Einkommen niedrigeren Heizkosten in Zürich): Bei einer angenommenen Wohnfläche von 40 m² pro Person liegt die Wohnkostenbelastung in Zürich bei 11,4 %, in Berlin bei 11,2 % und in Wien bei 11,0 %, vgl. Abbildung 10 (Statistik Austria, 2023a; Rechnungshof Österreich, 2023a, S.38; Hammerl, 2023; Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2024a; Bundesagentur für Arbeit,

2023; Stadt Zürich, 2024c; Stadt Zürich, 2024d; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, 2024).

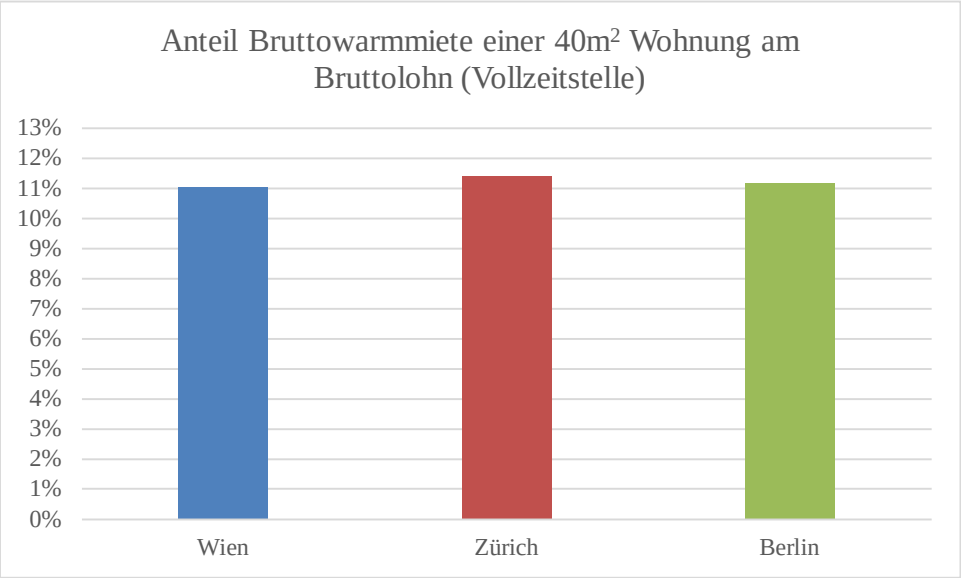

Abbildung 10: Anteil Bruttowarmmiete einer 40m2 Wohnung am Bruttolohn (Vollzeitstelle) im Jahr 2022 (Quellen: Statistik Austria, 2023a; Rechnungshof Österreich, 2023a, S.38; Hammerl, 2023; Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2024a; Bundesagentur für Arbeit, 2023; Stadt Zürich, 2024c; Stadt Zürich, 2024d; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, 2024)

Damit unterscheiden sich die Mietbelastungen der drei Städte nur geringfügig, entgegen der verbreiteten Annahme, Wien verfüge über ein deutlich günstigeres Mietniveau. Dieses Bild wird u. a. dadurch verzerrt, dass in vielen internationalen Vergleichen Wiens hohe Betriebskosten unberücksichtigt bleiben (Simons & Tielkes, 2020, S. 88-89). Ein weiteres Problem liegt in der begrenzten Datenverfügbarkeit: Für Wien mussten Heiz- und Warmwasserkosten aus einer parlamentarischen Anfrage (Hammerl, 2023) entnommen werden, für Berlin aus einer Sonderveröffentlichung des Senats (2024). Da Nettokaltmieten in Berlin nur alle vier Jahre im Mikrozensus erhoben werden, basieren alle Vergleichswerte (auch Löhne, Betriebskosten, Heizkosten, Wechselkurse) auf dem Jahr 2022. Dies verdeutlicht den Bedarf an standardisierten, international vergleichbaren Wohnkostenindikatoren.

4.3 Städtevergleich: Marktsegmente

Die Mietwohnungsmärkte in Wien, Zürich und Berlin weisen trotz gemeinsamer Merkmale, wie einem hohen Mietwohnungsanteil, strukturelle Unterschiede auf.

Wie in Abbildung 11 ersichtlich befinden sich in Wien 28 % der Mietwohnungen im städtischen Eigentum, deutlich mehr als in Zürich (8 %) und Berlin (10 %). Überraschenderweise weist Berlin mit 30 % den höchsten Anteil an

Genossenschaftswohnungen auf, gefolgt von Wien (27 %) und Zürich (19 %) (Statistik Austria, 2025; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2024a; Stadt Zürich, 2025d).

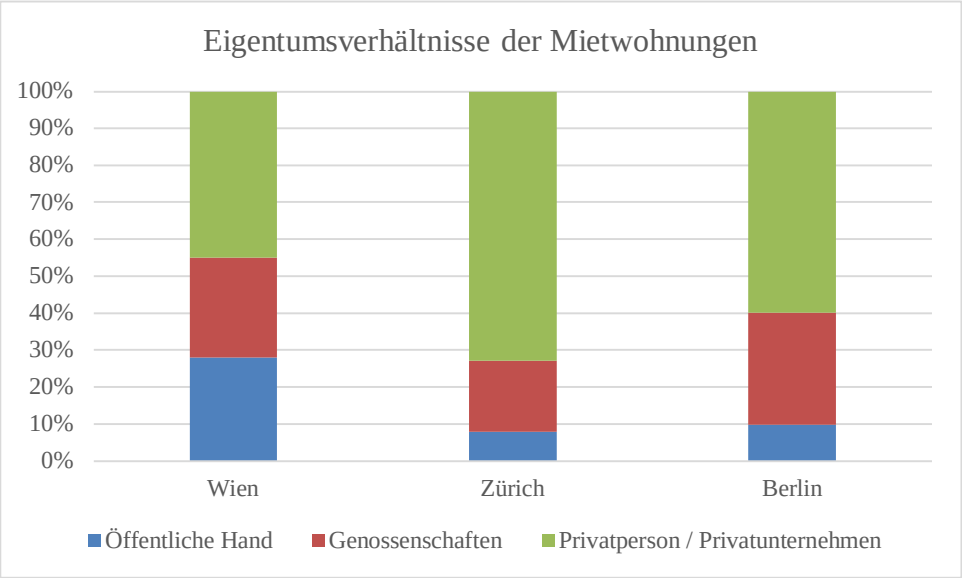

Abbildung 11: Eigentumsverhältnisse der Mietwohnungen 2024 (Quellen: Statistik Austria, 2025, S.26; Stadt Zürich, 2025d; Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2024a, S.19)

In allen drei Städten dominiert der Mietwohnungsmarkt klar (vgl. Abbildung 12): Zürich erreicht einen Mietwohnungsanteil von über 91 %, Wien und Berlin liegen bei rund 81 %. Der relativ geringe Anteil an selbstbewohntem Wohneigentum weist darauf hin, dass Eingriffe in den Mietmarkt in allen drei Städten nicht nur eine marginale Zielgruppe erreichen, sondern weite Teile der Stadtbevölkerung betreffen.

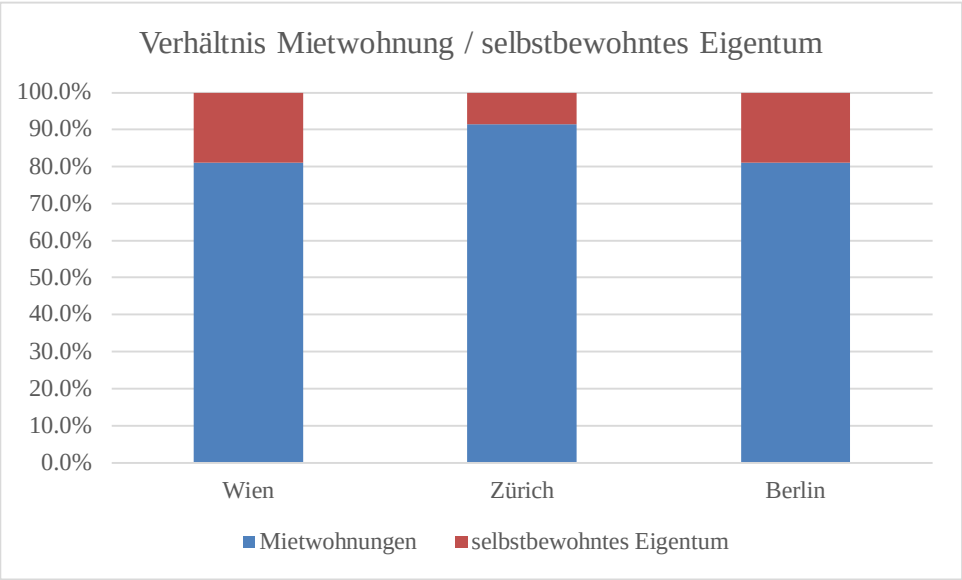

Abbildung 12: Verhältnis Mietwohnung zu selbstbewohntem Eigentum 2024 (Quellen: Statistik Austria, 2025, S.25; Stadt Zürich, 2025d; Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2024a, S.19)

4.4 Städtevergleich: Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung ist ein zentrales Element städtischer Wohnungspolitik und hat massgeblichen Einfluss auf die Angebotsstruktur. Wien, Zürich und Berlin weisen dabei historisch gewachsene, institutionell verankerte und in ihrer Wirksamkeit unterschiedlich ausgestaltete Systeme auf.

Wien: Objektförderung und Subjektförderung

Die Finanzierung des geförderten Wohnbaus in Wien basiert auf einem gesetzlich verankerten Mechanismus mit zwei Hauptkomponenten: dem Wohnbauförderbeitrag und Rückflüssen aus abgeschlossenen Förderzyklen. Der Wohnbauförderbeitrag wird als verpflichtende Abgabe in Höhe von 1 % des sozialversicherungspflichtigen Einkommens von sämtlichen unselbstständig Beschäftigten erhoben, unabhängig davon, ob sie im privaten oder öffentlichen Sektor tätig sind. Die Einhebung erfolgt zentral durch den Bund, der die Mittel anteilig an die Bundesländer weiterleitet (Holm, 2020, S. 38).

Für das Bundesland Wien ergibt sich daraus ein jährliches zur Verfügung stehendes Budgetvolumen für Wohnbauförderungen von rund 320 Mio. Euro. Wird der Zehnjahresmittelwert (2012-2022) der Rückflüsse (bereinigt um einmalige Sondereffekte im Jahr 2022) herangezogen, ergibt sich ein durchschnittlicher jährlicher Rückfluss von etwa 230 Mio. Euro. Zusammen mit den laufenden Einnahmen aus dem Wohnbauförderbeitrag summieren sich die verfügbaren Mittel somit auf rund 550 Mio. Euro pro Jahr. Dieses Volumen reicht aus, um die durchschnittlichen jährlichen Ausgaben für die Wohnbauförderung der letzten Dekade, die bei etwa 477 Mio. Euro liegen, vollständig zu decken. Im Jahr 2022 lagen die Gesamtausgaben des Landes Wien unter dem Gesamttotal dieser beiden Einnahmequellen (Amann et al., 2024, S. 47).

Die Ausgabenentwicklung 2012-2022 zeigt nach einem Höchststand 2014 (643 Mio. Euro) einen deutlichen Rückgang, 2021 auf 376 Mio. Euro, 2022 auf 296 Mio. Euro. Hauptursachen sind geringere Ausgaben für geförderten Geschosswohnungsbau und Objektsanierung. Eigenheimförderungen spielen mit etwa 1 Mio. Euro (2022) kaum eine Rolle (Amann et al., 2024, S. 48).

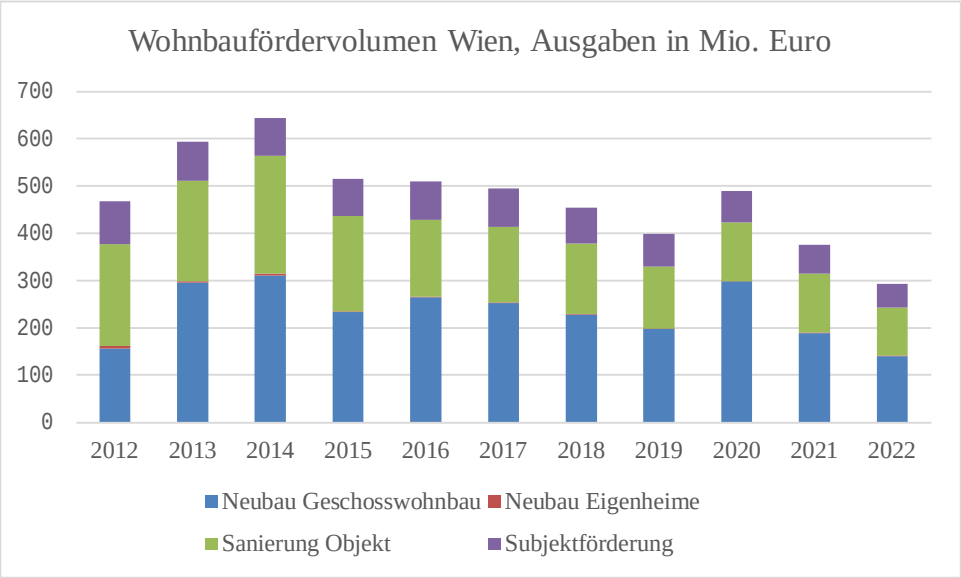

Abbildung 13: Wohnbaufördervolumen Wien 2012-2022, Ausgaben in Mio. Euro (Quelle: Amann et al., 2024, S.48)

Die Subjektförderung gilt in Wien im Vergleich zur Objektförderung traditionell nachrangig: 2022 betrug ihr Anteil rund 15 % (52 Mio. Euro) am Gesamtfördervolumen der Wohnbauförderung (Amann et al., 2024, S. 48). Dabei wird oft übersehen, dass einkommensschwache Haushalte neben der Wohnbauhilfe auch vom Wohnkostenanteil in der Mindestsicherung profitieren. 2024 wurde das Budget für Wohnbeihilfe zudem auf 150 Mio. Euro pro Jahr erhöht (Stadt Wien, 2024b).

Die Wohnbeihilfe unterstützt Haushalte unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen bei der Reduzierung ihrer Wohnkosten, ohne dass Sozialhilfebezug vorliegen muss. Der Wohnkostenanteil in der Mindestsicherung richtet sich hingegen an Personen ohne oder mit sehr geringem Einkommen. 2023 erhielten in Wien rund 142'000 Personen (7 % der Bevölkerung) Mindestsicherung; die Gesamtausgaben beliefen sich auf 764,5 Mio. Euro, davon 191,1 Mio. Euro für den Wohnkostenanteil (Statistik Austria, 2024b).

Addiert man Wohnbeihilfe (150 Mio. Euro) und den Wohnkostenanteil in der Mindestsicherung (191,1 Mio. Euro), ergeben sich jährliche Subjektförderausgaben von 341,1 Mio. Euro. Damit liegen sie näher am durchschnittlichen objektbezogenen Fördervolumen von 401,4 Mio. Euro (2012-2022), als es die offizielle Statistik vermuten lässt (Statistik Austria, 2024b; Stadt Wien, 2024b).

Wien: Objektförderung durch aktive Bodenpolitik

Wien betreibt seit Jahren eine aktive Bodenpolitik, in der der sogenannte Wohnfonds Wien eine Schlüsselrolle einnimmt. Seine Hauptaufgabe ist die strategische

Bodenbevorratung für den sozialen Wohnungsneubau. Dafür erwirbt er unbebaute Grundstücke ohne Baulandwidmung oder aufgegebene Betriebsareale, widmet diese um, bereitet sie für die Bebauung vor und vergibt sie im Rahmen von Bauträgerwettbewerben bevorzugt an gemeinnützige Träger mit Kostenmiete (Amann et al., 2024, S. 55).

Die Ausgaben für Vermessung, Baurechtsentwicklung, Naturschutzmassnahmen und Infrastruktur betragen durchschnittlich 40 Euro/m² Wohnfläche. Grundstücke werden zu 240-300 Euro/m² Wohnfläche verkauft (deutlich unter Marktniveau), was der Stadt ermöglicht, Mietauflagen durchzusetzen. Dank eines durchschnittlichen Erwerbspreises von 90-125 Euro/m² Bodenfläche (teils durch Kauf, teils durch Übertragung der Stadt) kann sich der Wohnfonds selbst finanzieren (Simons & Tielkes, 2020, S. 76-78).

Seine Verhandlungsmacht beruht u. a. auf einer faktischen Monopolstellung in bestimmten Entwicklungsgebieten und enger Verzahnung mit der Flächenwidmungsabteilung. Eigentümer, die nicht verkaufen, riskieren eine verzögerte oder nachteilige Entwicklung ihrer Flächen. Der Bestand bevorrateter Flächen stieg von 2,73 Mio. m² (2017) auf 3,23 Mio. m² (2019) und lag Ende 2022 bei 3,08 Mio. m², womit der aktuelle Bodenbestand für etwa zehn Jahre reichen sollte (Simons & Tielkes, 2020, S. 77). Ziel sind jährlich 4'000 Wohnungen auf Fondsgrundstücken, was bei einem Neubauvolumen von im Mittelwert 10'500 Einheiten (2010-2023) beträchtlich ist. Seit 1995 wurden rund 90 Bauträgerwettbewerbe mit ca. 46'000 Wohneinheiten realisiert. (Amann et al., 2024; Stadt Wien, 2024c).

Mit der 2019 eingeführten Flächenkategorie *Geförderter Wohnbau* wird neues Bauland ab 5'000 m² verpflichtend für gemeinnützige Projekte vorgesehen. Zwei Drittel der Wohnnutzfläche sind auf max. 5 Euro/m² Nettomiete begrenzt, der Bodenpreis darf 188 Euro/m² nicht überschreiten. Ziel ist es, trotz steigender Grundstückspreise günstigen Wohnraum zu sichern. Bis Juli 2022 wurde diese Regelung in 14 Verfahren angewandt und ermöglichte ein Potenzial von ca. 490'000 m² Bruttogeschossfläche bzw. 4'900 geförderte Wohnungen. Über die tatsächlich realisierten Einheiten liegen laut Rechnungshof keine Daten vor (Rechnungshof Österreich, 2023b, S. 19).

Zürich: Objektförderung und Subjektförderung

Die heutige Wohnbauförderungspolitik der Stadt Zürich basiert rechtlich und politisch auf einem Grundsatzentscheid der städtischen Stimmbevölkerung im Jahr 2011. Damals wurde ein Gegenvorschlag des Gemeinderats mit grosser Mehrheit (76 % Zustimmung) angenommen. Der Beschluss verpflichtet den Stadtrat, Massnahmen zur Förderung

preisgünstigen Wohnraums umzusetzen, mit dem Ziel, bis 2050 mindestens ein Drittel aller Wohnungen in gemeinnützigem Eigentum zu halten. Zur Umsetzung dient ein Massnahmenpaket mit unter anderem folgenden zentralen Instrumenten (Duyne Barenstein & Koch, 2022, S. 10):

- Kauf von Grundstücken oder Liegenschaften zur Eigennutzung oder zur Vergabe im Baurecht an gemeinnützige Träger.
- Aktive Projektentwicklung durch die Stadt und stadtnahe Institutionen.
- Finanzielle Förderungen in Form von Subventionen und reduzierten Bodenpreisen bei Baurechtsvergabe.

Zwischen 2010 und 2024 stieg der Zürcher Wohnungsbestand von rund 208'000 auf 236' 000 Einheiten. Den grössten Zuwachs verzeichneten private Gesellschaften mit +51 % (von 53'120 auf 80'219 Wohnungen). Bei gemeinnützigen Trägern erhöhte sich der Bestand an Genossenschaftswohnungen um 15 % (von 36'414 auf 41'980), der städtische Bestand lediglich um 7 % (von 15'917 auf 17'122). Diese Entwicklung verdeutlicht, dass die Angebotsausweitung im betrachteten Zeitraum in erster Linie von privatwirtschaftlichen Akteuren getragen wurde, was auf eine Umsetzungslücke zwischen den ambitionierten wohnungspolitischen Zielsetzungen und den realen Marktveränderungen hinweist (vgl. Abbildung 14; Statistik Stadt Zürich, 2025c).

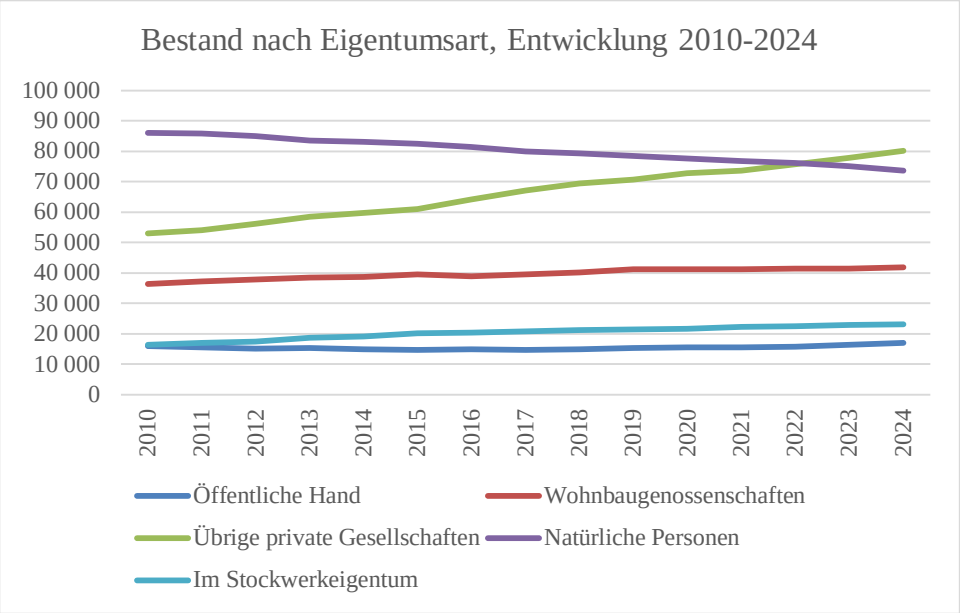

Abbildung 14: Entwicklung Bestand nach Eigentumsart (Quelle: Statistik Stadt Zürich, 2025c)

Eine konsolidierte Übersicht zu den finanziellen Aufwendungen der Stadt für die Wohnbauförderung, insbesondere zu zinslosen oder zinsvergünstigten Darlehen, liegt

nicht vor. Einzelne Rahmenkredite und Investitionskosten städtischer Siedlungen sind zwar dokumentiert, doch fehlt eine Gesamtdarstellung über längere Zeiträume. Undokumentiert sind auch Opportunitätskosten, etwa Differenzen zwischen politisch festgelegten Landrichtwerten und Marktpreisen (Lehmann, 2018, S. 30).

Auch bei der Subjektförderung verhindert die unzureichende Datenlage eine präzise Analyse. Trotz hoher Ausgaben für Sozialhilfe und Ergänzungsleistungen ist weder die Höhe noch die Häufigkeit von Wohnbeihilfen statistisch erfasst und Wohnkostenanteile werden nicht separat ausgewiesen (Lehmann, 2018, S. 33). Lehmann (2018) schätzt, dass eine marktkonforme Vergabe städtischer Liegenschaften jährliche Mehreinnahmen von mindestens 147 Mio. Fr. ermöglichen würde. Selbst unter Berücksichtigung einer kompensierenden Subjektförderung von rund 83 Mio. Fr. verblieben Opportunitätskosten von etwa 63 Mio. Fr. pro Jahr (S. 59).

Berlin: Objektförderung und Subjektförderung

Mit der Reaktivierung des IBB-Wohnungsneubaufonds im Jahr 2014 rückte Berlin den Mietwohnungsbau wieder ins Zentrum seiner wohnungspolitischen Strategie. Ziel ist es, einkommensschwachen Haushalten dauerhaft Zugang zu leistbarem Wohnraum zu sichern. Das Fördervolumen wuchs signifikant, von anfangs 11 Mio. Euro (2014) auf rund 1,3 Mrd. Euro im Jahr 2024. Kumuliert wurden zwischen 2014 und 2024 knapp 3,5 Mrd. Euro bewilligt. Für 2025 ist erneut ein gleich hohes Budget wie 2024 vorgesehen, um jährlich etwa 5'000 geförderte Wohnungen zu realisieren (IBB, 2024, S. 50).

Zwischen 2014 und 2024 wurden 26'170 Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindung gefördert. Die jährlichen Bewilligungen stiegen von 197 (2014) auf 5'188 (2024). Rund 72 % entfielen auf landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, knapp 25 % auf private Investoren. Zusätzlich entstanden im Rahmen der Programme 24'663 frei finanzierte Mietwohnungen (IBB, 2024, S. 51).

Als zentrales Instrument der einkommensabhängigen Subjektförderung fungiert das Wohngeld, das Mietzuschüsse gewährt. Die Reform des Wohngeldgesetzes zum 1. Januar 2023 erweiterte den Kreis der Anspruchsberechtigten deutlich und erhöhte die Förderbeträge. 2023 erhielten 50'570 Berliner Haushalte Wohngeld (2,5 % aller Haushalte), ein Plus von 23'370 gegenüber dem Vorjahr. Die durchschnittliche monatliche Förderung stieg um rund 100 Euro auf 283 Euro, was massgeblich auf die Reform zurückzuführen ist (IBB, 2024, S. 33).

4.5 Städtevergleich: Die vier Teilmärkte Wiens

Der Wiener Mietwohnungsmarkt unterscheidet sich grundlegend von Zürich und Berlin und gliedert sich in mindestens vier Teilmärkte mit jeweils eigenen mietrechtlichen Rahmenbedingungen (Simons & Tielkes, 2020, S. 79). Diese Fragmentierung führt dazu, dass Wohnungen ähnlicher Qualität unter sehr unterschiedlichen Bedingungen vermietet werden, etwa hinsichtlich Miethöhe, Rechte und Pflichten, Zugangskriterien oder Mietschutz. Das komplexe, segmentierte Mietrecht ist selbst für Fachleute schwer überschaubar (Simons & Tielkes, 2020, S. 87).

Teilmarkt 1: Private Altbauten

Dieses Segment umfasst rund ein Drittel des Mietwohnungsbestands und unterliegt seit 1917 einer gesetzlichen Mietpreisregulierung. Die Richtwertmiete orientiert sich am Kostenmietprinzip, kann aber durch Zuschläge deutlich steigen. Unklare Standards erschweren die Festlegung zulässiger Mieten. Laut Arbeiterkammer liegen 98,67 % der vereinbarten Mieten über den Höchstwerten. Befristete Mietverhältnisse ohne Sachgrund sind weit verbreitet. 2020 betrugen die Bruttokaltmieten im Schnitt 9,20 Euro/m² (Berlin: 7,52 Euro/m²) bei höheren Betriebskosten und zusätzlichen Investitionspflichten für Mieter. Insgesamt sind Mieter gegenüber ihren Pendants in Zürich und Berlin in diesem Segment somit höheren Investitionslasten, unsicherem Mieterschutz und einem schwerer durchschaubaren Rechtssystem konfrontiert (Simons & Tielkes, 2020, S. 13, 14, 80).

Teilmarkt 2: Frei finanzierte Mietwohnungen

Mit knapp 10 % Marktanteil ist dies das kleinste Segment. Es fällt nicht unter den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes der Altbauten und ähnelt dem allgemeinen Mietwohnungsmarkt in Zürich und Berlin (ohne Mietpreisbremse). Auch hier sind sachlich unbegründete Befristungen des Mietverhältnisses zulässig. Die Rechtsposition von Mietern ist damit etwas schwächer als in den Vergleichsstädten (Simons & Tielkes, 2020, S. 86).

Teilmarkt 3: Gemeindebauten

Rund 210’000 Wohnungen (ein Drittel des Wiener Mietwohnungsbestands) fallen unter diese Kategorie. Der Grossteil des Bestands kommt aus der Zwischenkriegszeit und den 1950er bis 1970er Jahren. Seit 2004 wird kein Neubau mehr betrieben. Zugangsvoraussetzungen sind Hauptwohnsitz in Wien seit drei Jahren, Einkommensgrenzen und begründeter Wohnbedarf. Die Wartezeit liegt bei durchschnittlich 18 Monaten. Bestandsmieten betragen 3,90 Euro/m² netto,

Neuvermietungen rund 8,90 Euro/m² brutto. Geringe Fluktuation, niedrige Einnahmen und fehlende Transparenz führen zu Modernisierungsstau, geschätztem 7 % Leerstand und abnehmender sozialer Durchmischung (etwa 60 % der in den letzten Jahren neu eingezogenen Mieter haben Migrationshintergrund und zugleich steigt der Anteil an Personen mit vergleichsweise niedrigem Bildungsniveau). Wiener Wohnen, welche die Gemeindebauten verwaltet, ist finanziell angespannt (Simons & Tielkes, 2020, S. 81-83).

Teilmarkt 4: Geförderte Wohnungen

Dieser Sektor umfasst rund 27 % des Mietwohnungsbestands und wächst stetig durch Neubau. Seit 2010 entstehen hier durchschnittlich 5'900 Wohnungen pro Jahr, was über die Hälfte des Wiener Neubauvolumens ausmacht (Statistik Austria, 2025b). Bauträger sind vorwiegend gemeinnützige Unternehmen (vgl. Kap. 4.4). Die Bauqualität ist hoch. Anders als der Berliner Sozialwohnungsbau richtet sich das Wiener Modell an breitere Einkommensgruppen und die Einkommensobergrenzen liegen deutlich höher (z. B. ca. 4'000 Euro netto für Einzelpersonen). Bei Erstbezug ist ein Eigenmittelbeitrag (z. B. 35'000 Euro für 70 m²) zu leisten. Nach 5-30 Jahren besteht ein gesetzlicher Anspruch auf Kauf zum Kostenpreis. Haushalte mit mittlerem und höherem Einkommen profitieren überproportional, für einkommensschwache Haushalte gibt es Eigenmittelersatzdarlehen mit Rückzahlungspflicht. Das Modell zielt auf Eigentumsförderung und unterscheidet sich damit deutlich vom Berliner Sozialwohnungsbau oder Zürcher Genossenschaftsmodellen (Simons & Tielkes, 2020, S. 83-85).

4.6 Auswertungen der qualitativen Daten (Experteninterviews)

Die Transkripte der Interviews wurden mittels qualitativer Inhaltsanalyse auf Basis der Hauptkategorien (A-E) codiert, welche sich eng die Forschungsfragen und Hypothese anlehnt. Eine Untercodierung ermöglicht die eindeutige Zuordnung zu den jeweiligen Städten. Die Ergebnisse werden in diesem Kapitel aufgezeigt.

4.6.1 Hauptcode A: Aktuelle Situation und Bewertung in Wien, Zürich und Berlin

Dieses Kapitel fasst die Einschätzungen der Experten zur aktuellen Lage auf den Wohnungsmärkten in Wien, Zürich und Berlin zusammen. Der Fokus liegt auf strukturellen und konjunkturellen Faktoren, die Angebot und Nachfrage prägen, sowie auf zentralen Herausforderungen für die Wohnraumversorgung.

Wien (Untercode A1)

Der Wiener Wohnungsmarkt ist gemäss Amann (Experte 01) durch anhaltendes Bevölkerungswachstum geprägt, das die Wohnbaukapazitäten zunehmend übersteigt.

Der jährliche Bedarf liegt bei rund 15’000 neuen Wohnungen, realisiert werden jedoch weniger als 10’000.

Hohe Baukosten und Zinsen bremsen private Bauträger, während gemeinnützige Anbieter stabiler agieren. Im Mietsegment verschärft sich die Lage, da viele potenzielle Käufer wegen erschwerter Finanzierung im Mietmarkt verbleiben. Der Neubau hält mit der Nachfrage nicht Schritt, wodurch sich die Angebotsknappheit verstärkt.

Zürich (Untercode A2)

In Zürich herrscht gemäss Experten eine strukturelle Wohnraumknappheit bei minimaler Leerstandsquote. Die anhaltend hohe Nachfrage, getrieben durch Bevölkerungswachstum und steigenden Pro-Kopf-Flächenverbrauch, trifft auf ein unzureichendes Angebot. Punktuell zeigt sich zwar Marktbeweglichkeit, etwa durch häufigere Wohnungswechsel, doch bleibt der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum schwierig.

Hohe Bodenpreise treiben selbst Kostenmieten in mittlere bis hohe Segmente. Grössere Entwicklungsareale fehlen und umfangreiche Auflagen verhindern eine wirksame Angebotsausweitung. Innenverdichtung verdrängt häufig preisgünstigen Bestand, ein Zielkonflikt zur sozialen Nachhaltigkeit.

Berlin (Untercode A3)

Der Berliner Wohnungsmarkt ist durch eine besondere historische Entwicklung geprägt: In den 1990er-Jahren führte eine grossflächige Förderungspolitik zu einem deutlichen Angebotsüberschuss und sehr niedrigen Mieten. Simons (Experte 03) betont, dass die Bevölkerung die Mieten nicht mit Städten wie München oder Zürich vergleiche, sondern mit dem damaligen sehr niedrigen Ausgangsniveau.

Heute übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Der Angebotsmangel liegt trotz öffentlicher Investitionen bei über 200'000 Wohnungen. Zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten besteht eine erhebliche Differenz: Zwei Drittel der Haushalte zahlen unter 8 Euro/m², während Neuverträge bei rund 13 Euro/m² liegen. Dies führt zu Lock-in-Effekten. Der Neubau wird durch hohe Baukosten, regulatorische Anforderungen, lange Verfahren und fehlendes Bauland gebremst. Zudem verliert der Mietspiegel an Wirksamkeit, da er durch möblierte Vermietungen und atypische Vertragsformen umgangen wird.

4.6.2 Hauptcode B: Zentrale wohnungspolitische Eingriffe in Wien, Zürich und Berlin

Dieses Kapitel zeigt, wie die Experten zentrale Förderinstrumente, Regulierungen und steuernde Massnahmen in den drei Städten bewerten.

Wien (Untercode B1)

Die Kombination aus aktiver Bodenpolitik und Objektförderung im starken gemeinnützigen Sektor gilt als wesentliche Grundlage für die gute Wohnraumversorgung bei moderaten öffentlichen Ausgaben. Der Wohnfonds Wien erwirbt, widmet um und vergibt Flächen zu gedeckelten Preisen an Bauträger, was zu niedrigen Baukosten beiträgt.

Das komplexe Mietregulierungssystem für Altbauten wird hingegen als investitionshemmend kritisiert. Lange Bewilligungsverfahren verzögern Projekte zusätzlich. Der gemeinnützige Sektor stabilisiert den Markt, benötigt dafür jedoch einen ausreichend hohen Anteil am Gesamtbestand, idealerweise über 30 %. Kritisch gesehen werden die hohen Eigenmittelanforderungen, die einkommensschwache Gruppen ausschliessen. Amann (Experte 01) spricht sich klar für die Objektförderung aus, da sie dauerhaft leistbaren Wohnraum schaffe und langfristige Werte generiere. Subjektförderung sei hingegen kurzfristig, kostenintensiv und treibe häufig die Mieten.

Zürich (Untercode B2)

Wohnungspolitische Eingriffe werden durch institutionelle Trägheit, kleinteilige Planung und Zielkonflikte erschwert. Das Ziel, bis 2050 einen Anteil von einem Drittel gemeinnützigen Wohnraum zu erreichen, ist in der Umsetzung herausfordernd. Reuschenbach (Experte 06) verweist auf das Fehlen grosser Entwicklungsareale, «[…] wo man mal 3'000 Wohnungen auf einen Schlag bauen könnte». Die städtische Liegenschaftsverwaltung deckt derzeit 4,4 % des Marktes ab. Ziel ist es diesen Anteil auf 5,3 % bis 2040 auszubauen.

Neben Baulandmangel behindern lange Bewilligungsverfahren, Rekurse und komplexes Planungsrecht die Zielerreichung. Kritisiert werden zudem fehlende Transparenz und mangelnde soziale Steuerung gemeinnütziger Träger. Bei der Förderform gehen die Meinungen auseinander: Spiess (Experte 09) plädiert im Gegensatz zu Amann (Experte 01) für Subjektförderung, da diese zielgerichteter sei als die Objektförderung.

Berlin (Untercode B3)

In Berlin konzentrieren sich zentrale regulatorische Massnahmen vor allem auf den Mieterschutz im Bestand. Simons (Experte 03) sieht darin erhebliche Lock-in-Effekte. Hilgenfeld (Experte 05) betont hingegen, dass vor allem hohe Baukosten, lange Verfahren und Flächenmangel den Neubau hemmen. Mieterschutz habe seinen Platz und solle nicht zum Sündenbock für strukturelle Probleme gemacht werden.

Politische Debatten über Mietendeckel und Enteignungen verstärken die Unsicherheit im Bausektor und reduzieren damit die Bautätigkeit. Rund 40 % der Mietwohnungen befinden sich in öffentlicher oder gemeinnütziger Hand, ein Faktor, der in der öffentlichen Diskussion häufig unterschätzt wird.

4.6.3 Hauptcode C: Wirkung politischer Massnahmen auf Mietpreise und Wohnraumverfügbarkeit in Wien, Zürich und Berlin

Dieses Kapitel fasst die Einschätzungen der Experten zu den Wirkungen politischer Eingriffe in Wien, Zürich und Berlin zusammen. Im Mittelpunkt stehen die unterschiedlichen Fördermodelle, Regulierungen und ihre jeweiligen Auswirkungen auf Angebotsentwicklung und Mietdynamik.

Wien (Untercode C1)

Die Kombination aus Objektförderung und aktiver Bodenpolitik trägt gemäss Amann (Experte 01) in Wien wesentlich zur Angebotserweiterung bei und wirkt stabilisierend auf die Mietpreise. Amann (Experte 01) betont auch die zuverlässige Rolle des gemeinnützigen Sektors insbesondere in Krisenzeiten: Er ergänze den privaten Wohnbau und bleibe auch unter schwierigen wirtschaftlichen Bedingungen verlässlich.

Demgegenüber hemmen die strengen Mietregulierungen im Altbausektor Investitionen, was zu einer Zurückhaltung bei Sanierungen und Instandhaltungen sowie zu einer Kapitalverlagerung in freifinanzierte Neubausegmente führt.

Der Neubau leidet unter langen Verfahren, hohen Bau- und Finanzierungskosten sowie restriktiveren Kreditvergaberichtlinien, so Matia (Experte 02). In der Folge sinkt das Fertigstellungsvolumen deutlich unter den tatsächlichen Bedarf, was Angebotsengpässe im Mietsegment verschärft und den Druck auf nicht regulierte Mieten erhöht.

Zürich (Untercode C2)

Die wohnungspolitischen Instrumente Zürichs zielen seit Jahren auf den Ausbau des gemeinnützigen Wohnraums und die Sicherung sozialer Durchmischung. In der

Umsetzung entfalten viele Massnahmen jedoch nur begrenzte Wirkung, vor allem angesichts steigender Bodenpreise, politischer Zielkonflikte und planerischer Trägheit. Die städtischen Wohnungen richten sich primär an einkommensschwache Haushalte, decken mit rund 4,4 % Marktanteil jedoch nur einen kleinen Teil des Bedarfs. Reuschenbach (Experte 06) betont, dass die Zielgruppe der Haushalte, die eine städtische Wohnung erhalten, ansonsten oft keinen für sie leistbaren Wohnraum in der Stadt finden würden.

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes rückt die Innenentwicklung stärker in den Fokus. Diese gerät jedoch in Zielkonflikte: Einerseits sollen günstige Wohnungen erhalten bleiben, andererseits neuer Wohnraum entstehen. Häufig führt dies zu Verdrängung durch Ersatzneubauten, steigenden Erstbezugsmieten und einem Verlust preisgünstigen Bestands. Koch (Experte 07) unterstreicht, dass günstiger Wohnraum im urbanen Kontext fast nur dort neu gebaut werde, wo bereits günstiger Bestand vorhanden sei.
Rechtliche Vorgaben, politische Einsprüche und Denkmalschutzregelungen erschweren zusätzlich einen skalierbaren Wohnungsbau. Verstärkt wird die Angebotsknappheit aufgrund der deutlichen Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten, was viele Menschen in überdimensionierten Wohnungen hält. Auch in der Agglomeration mangelt es an verfügbarem Bauland, wodurch sich die Angebotslücke weiter vergrössert.

Berlin (Untercode C3)

In Berlin haben anhaltender Zuzug, hohe Baukosten und lange Genehmigungsverfahren zu einem Fehlbestand von über 200'000 Wohnungen geführt. Regulatorische Massnahmen wie der Mietspiegel stabilisieren die Bestandsmieten (zwei Drittel der Haushalte zahlen unter 8 Euro/m², ein Viertel sogar unter 6 Euro/m²) verstärken jedoch Lock-in-Effekte und reduzieren die Wohnmobilität.

Neubauten sind aufgrund hoher Standards, teurer Grundstücke und strenger Auflagen kaum zu Preisen unter 20 Euro/m² realisierbar. Zwar investiert Berlin jährlich rund 1,5 Milliarden Euro in die Wohnraumförderung, diese Mittel reichen jedoch nicht aus, um den Nachfrageüberhang zu decken. Politische Kurswechsel, wie beim Mietendeckel, und Enteignungsdebatten erzeugen zusätzliche Unsicherheit und bremsen Investitionen. Hilgenfeld (Experte 05) weist darauf hin, dass das Thema Wohnen in Berlin stark emotionalisiert und politisch aufgeladen ist, wobei manche Parteien radikale Ansätze wie Enteignungen verfolgen.

Insgesamt schützt die Berliner Wohnungspolitik Bestandsmieter wirksam vor hohen Mieten, verfestigt jedoch bestehende Strukturen und hemmt durch inkonsistente politische Rahmenbedingungen die Dynamik des Wohnungsneubaus. Die daraus resultierende Angebotsknappheit trifft insbesondere Neuankömmlinge und einkommensschwache Haushalte.

4.6.4 Hauptcode D: Städtespezifische Besonderheiten und vergleichende Reflexion

Dieses Kapitel fasst die Einschätzungen der befragten Experten zu den Auswirkungen politischer Eingriffe in Wien, Zürich und Berlin auf Mietpreise und Wohnraumverfügbarkeit zusammen.

Über den Vorbildcharakter Wiens herrscht Uneinigkeit. Amann (Experte 01) bezeichnet das Zusammenspiel von Wohnbauförderung, Wohnungsgemeinnützigkeit und aktiver Bodenpolitik als europaweit anerkanntes Vorzeigemodell, das bei vergleichsweise geringen Kosten Stabilität bei Mietpreisen und Wohnraumversorgung schafft. Er betont die zentrale Bedeutung der Angebotsorientierung und der sozialen Durchmischung. Vorbildlich sei zudem, dass auch höhere Einkommensgruppen Anspruch auf gemeinnützige Wohnungen hätten, da dies die Akzeptanz und den Erfolg des Modells stärke. Simons (Experte 03) kritisiert jedoch die hohen Eigenmittelanforderungen von 30'000 bis 40'000 Euro, die viele Haushalte ausschlössen. Diese Form der Gemeinnützigkeit sei nicht sozial gerecht, sondern selektiv. Auch ansonsten sei es ein Mythos, dass das Wiener Modell besser funktioniere.

Hilgenfeld (Experte 05) hebt den zunehmenden fachlichen Austausch mit anderen europäischen Städten hervor und sieht Wien für Berlin vor allem wegen seines hohen Anteils gemeinwohlorientierter Bestände und der langen Gemeindewohnungstradition als Referenz. Zugleich warnt er vor einer unkritischen Übertragung, da viele Elemente in Wien historisch gewachsen seien. Er verweist darauf, dass Berlin mit rund 40 % gemeinwohlorientierten Mietwohnungen bereits strukturell gut aufgestellt sei, eine Stärke, die in der öffentlichen Debatte oft übersehen werde.

Amann (Experte 01) kommt zu dem Schluss, dass eine direkte Übertragung des Wiener Modells schwierig sei: Das System sei historisch gewachsen, komplex und eng mit nationalen Rechtsrahmen verknüpft. Der lokale Kontext muss berücksichtigt werden.

4.6.5 Hauptcode E: Ausblick und Empfehlungen

Dieses Kapitel fasst die Einschätzungen der befragten Experten zu möglichen Massnahmen zusammen, mit denen Mietpreissteigerungen begrenzt und

Wohnungsknappheit wirksam reduziert werden könnten. Die Aussagen spiegeln sowohl konkrete Handlungsempfehlungen als auch strategische Überlegungen wider und geben damit einen Ausblick auf politische, planerische und regulatorische Schritte.

Wien (Untercode E1)

Wiens aktive Bodenpolitik in Verbindung mit Bauträgerwettbewerben gilt laut Amann (Experte 01) als Vorzeigemodell. Trotz Schwächen in anderen Bereichen erziele das System eine aussergewöhnlich gute Performance bei vergleichsweise geringen Kosten, was mehrfach von OECD und UNECE bestätigt worden sei. Rund die Hälfte aller Wohnungsneubauten entstehe in Wien nach diesem Verfahren, was stark preisdämpfend wirke. Gleichzeitig plädiert Simons (Experte 03) für eine grössere Durchlässigkeit im gemeinnützigen Wohnbau für einkommensschwächere Gruppen. Simons kritisiert in diesem Zusammenhang die hohen Eigenmittelanforderungen von oftmals 30'000 bis 40'000 Euro, die viele Haushalte ausschlössen. Diese Form der Gemeinnützigkeit sei daher nicht sozial gerecht, sondern selektiv.

Kritisch bewertet wird auch die starke und unübersichtliche Regulierung im Altbausektor. Hier seien Deregulierungen erforderlich, um das Segment für private Investoren wieder attraktiver zu machen, sowie moderate Anpassungen von Bestandsmieten, um den Lock-in-Effekt zu reduzieren. Zudem wird eine Senkung der Lohnnebenkosten als Möglichkeit zur Reduktion der Baukosten genannt. Matia (Experte 02) verweist darauf, dass derzeit hohe Personal- und Materialkosten die Preise erheblich in die Höhe treiben.

Auf internationaler Ebene sei eine Anpassung der EU-Regeln zu staatlichen Beihilfen notwendig, damit auch Mittelstandshaushalte als Zielgruppe für gemeinnützigen Wohnbau gelten. In Österreich sei dies möglich, da das System bereits vor dem EU-Beitritt bestand; in anderen Ländern stelle dies jedoch eine erhebliche Hürde dar.

Zürich (Untercode E2)

Die befragten Experten sind sich einig, dass zur Deckung des wachsenden Wohnraumbedarfs deutlich mehr gebaut werden müsse. Spiess (Experte 09) verweist auf die ökonomische Grundregel, dass ein Nachfrageüberhang zu steigenden Preisen führt, wie derzeit in der Schweiz zu beobachten. Da grossflächige Entwicklungsareale knapp und Verdichtungsmöglichkeiten begrenzt sind, gilt eine Erhöhung der Ausnützungsziffer als zentrales Instrument zur Ausweitung des Angebots.

Anonym (08) betont, dass eine höhere Ausnützungsziffer sowohl mietpreisdämpfend als auch angebotssteigernd wirken könne. Eine Mehrnutzung könne zudem mit einer

Kostenmietenquote verknüpft werden. Ansätze wie *Inclusionary Zoning*, bei denen Neubauprojekte verpflichtet werden, einen bestimmten Anteil preisgünstigen Wohnraums zu integrieren, seien im Kanton Zürich nach Koch (Experte 07) jedoch nur eingeschränkt umsetzbar. Zwar erlaube § 49b Gemeinden, bei zusätzlicher Ausnutzung preisgünstigen Wohnraum einzufordern, dies betreffe jedoch ausschliesslich die Mehrausnutzung und nicht das Gesamtprojekt.

Uneinigkeit besteht in der Frage eines verstärkten Mieterschutzes: Koch plädiert, entgegen den Positionen von Reuschenbach (Experte 06), Anonym (Experte 08) und Spiess (Experte 09), für eine stärkere Regulierung der Mietpreisentwicklung und für Quotenregelungen, um den Bodenpreis durch Preisbindung zu senken. Reuschenbach widerspricht und verweist auf seine Analyse der Mietpreisentwicklung der letzten 20 Jahre: Bestandsmieten seien im Durchschnitt um ein Prozent pro Jahr gestiegen und damit im Rahmen der Inflation. Es gebe keine Evidenz für systematisch überhöhte Renditen. Mietregulierungen allein löse das Problem nicht, sondern könne es verschärfen, da sie den Neubau bremsen könne. Entscheidend sei ein massiver Ausbau des Angebots bei gleichzeitig fairer Zugänglichkeit.

Mehrere Fachleute sehen in Zürich die Notwendigkeit eines klaren politischen Richtungsentscheids und einer offenen Debatte über Wachstum, Zuwanderung und Städtebau. Reuschenbach (Experte 06) kritisiert in diesem Zusammenhang politisches Zögern: Niemand wolle sich an diesem «heissen Eisen» die Finger verbrennen.

Berlin (Untercode E3)

Die Experten sind sich einig, dass abrupte politische Kurswechsel und extreme Ansätze, etwa die Diskussion um Enteignungen privater Wohnungsbestände, den Wohnungsbau hemmen. Erforderlich seien stabile, verlässliche Rahmenbedingungen. Hilgenfeld (Experte 05) betont, dass Planbarkeit für Investoren entscheidend sei. Politische Sprunghaftigkeit, wie beim Mietendeckel oder bei Enteignungsdebatten, schrecke ab. Deutschland biete im internationalen Vergleich jedoch günstige Voraussetzungen: starkes Eigentumsrecht, ein sicheres Finanzierungssystem über Pfandbriefe und ein stabiles Mietrecht mit ortsüblicher Vergleichsmiete. Diese Faktoren ermöglichten langfristige Planung und moderate Mietentwicklungen.

Als zentralen Hemmfaktor für die Bautätigkeit nennen die Expertinnen und Experten die stark gestiegenen Baukosten. Simons (Experte 03) konstatiert, der Markt sei faktisch zum Erliegen gekommen, insbesondere aufgrund regulatorischer Anforderungen an

Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Schallschutz. Dies erfordere eine klare Priorisierung: Wer günstige Mieten wolle, müsse entweder Standards senken oder stärker subventionieren.

Uneinigkeit besteht bei der Frage einer Lockerung des Mietrechts für Bestandsmieten. Simons (Experte 03) verweist auf die erhebliche Diskrepanz zwischen Bestands- und Neumieten, die zu einem Lock-in-Effekt führe, und sieht hierin einen politisch unterschätzten Hebel zur Entlastung des Wohnungsmarkts. Hilgenfeld (Experte 05) widerspricht und betont, Mieterschutz sei unverzichtbar und dürfe nicht für strukturelle Probleme verantwortlich gemacht werden. Stattdessen plädiert er für mehr Neubau durch verlässliche, investitionsfreundliche Rahmenbedingungen, gezielte Fördermassnahmen, den Ausbau von Planungskapazitäten und beschleunigte Genehmigungsverfahren. Ziel seien praxistaugliche Lösungen für reale Probleme, unabhängig von ideologischen Positionen.

Fazit

Die Experten betonen, dass Wien mit seiner Kombination aus aktiver Bodenpolitik und Objektförderung eine wirkungsvolle Angebotserweiterung betreibt, der Wiener Altbauwohnungsmarkt durch Regulierungen jedoch eingeschränkt ist. Zürich verfolgt das Drittelsziel (ein Drittel der Mietwohnungen sollen gemeinnützig sein), scheitert jedoch an Flächenmangel und Zielkonflikten. Berlin schützt Bestandsmieten wirksam, leidet aber unter politischer Inkonsistenz, hohen Baukosten und fehlender Neubaudynamik. Übergreifend sehen die Experten ein wachsendes Angebotsdefizit, fordern stabile Rahmenbedingungen und beschleunigte Verfahren.

Nach überwiegender Einschätzung der befragten Experten sollte der Schwerpunkt der Wohnungspolitik auf einer angebotsorientierten Strategie liegen, die sowohl auf eine Ausweitung des Wohnungsbestandes als auch auf die Beseitigung angebotshemmender Faktoren abzielt.

5. Diskussion

Dieses Kapitel verknüpft die empirischen Ergebnisse aus Kapitel 4 mit den theoretischen Grundlagen aus Kapitel 2 und bewertet sie im Hinblick auf die Forschungsfragen und Hypothese. Abschnitt 5.1 fasst die zentralen Muster der drei Städte aus der empirischen Untersuchung zusammen. Abschnitt 5.2 interpretiert die Befunde im theoretischen Kontext und überprüft die in Kapitel 1 formulierte Hypothese. In Abschnitt 5.3 werden methodische Grenzen der Untersuchung reflektiert.

5.1 Synthese: Vergleich der Städte und zentrale Muster

Die vorangegangenen Ergebnisse von Kapitel 4 lassen sich in einigen zentralen Mustern zusammenfassen und im Hinblick auf die Forschungsfragen vergleichen.

Wirkung politisch regulativer Massnahmen auf Wohnraumverfügbarkeit

Die statistischen Auswertungen zeigen, dass alle drei untersuchten Städte seit 2010 ein deutliches Bevölkerungswachstum verzeichneten. Wien weist mit einem Plus von rund 20 % den höchsten Zuwachs auf, gefolgt von Zürich (+17 %) und Berlin (+16 %). Auf dieses Wachstum reagierten die Städte mit unterschiedlich ausgeprägter Neubautätigkeit: Berlin verzeichnete mit 3,3 neu errichteten Wohnungen pro 1’000 Einwohner seit 2010 die geringste Bautätigkeit, während Wien (5,6) und Zürich (5,8) beinahe gleichauf liegen. Die politischen und regulatorischen Ursachen hinter diesen Unterschieden sind jedoch grundverschieden.

Im Fall Berlins wird gemäss Experteninterviews auf die besondere Ausgangslage verwiesen: In den 1990er-Jahren herrschte ein erheblicher Angebotsüberschuss bei gleichzeitig hohen Leerständen. Erst im Verlauf der Jahre wandelte sich diese Situation zu einer Angebotsknappheit, was auch in den Zahlen sichtbar wird: Mit zunehmender Verknappung stieg die Bautätigkeit im Untersuchungszeitraum der Arbeit (2010-2024) zwar an, blieb aber bis in die jüngste Vergangenheit hinter dem Niveau von Wien und Zürich zurück. In den Interviews wurden hierfür vor allem politische Unsicherheit, inkonsistente Rahmenbedingungen und polarisierende Debatten in Berlin genannt (etwa über Enteignungen oder kurzfristige Eingriffe wie den Mietendeckel), die Investoren abgeschreckten. Auch Baukostensteigerungen und langwierige Bewilligungsverfahren nannten die Experten.

Wien verdankt die verglichen mit Berlin hohen Bautätigkeitsraten zu einem erheblichen Teil einer aktiven Bodenpolitik, bei der Grundstück umgewidmet und im Rahmen von Bauträgerwettbewerben vornehmlich an gemeinnützige Bauträger mit Kostenmiete

vergeben werden. Laut Expertenmeinung stellt dieses angebotsorientierte Modell ein international beachtetes Beispiel dar. Für Wien wird in den Interviews angemerkt, dass die Neubauzahlen noch höher ausfallen könnten, wenn der Anteil des freifinanzierten Sektors, derzeit etwa 10 %, grösser wäre oder der regulierte Altbaubestand weniger stark investitionshemmend wirken würde.

In Zürich wiederum ist die Bautätigkeit vor allem auf einen leistungsfähigen privaten Sektor zurückzuführen, dessen Bestand seit 2010 um 51 % (von 53’120 auf 80’219 Wohnungen) gewachsen ist. Bemerkenswert ist dies insofern, da Zürich über wohnbaupolitische Instrumente wie Objektförderung, oder Baurechtsverträgen den genossenschaftlichen Sektor klar unterstützt.

Ein weiterer Befund betrifft den Zusammenhang zwischen Neubautätigkeit und Bestandsentwicklung: Obwohl die Neubaurate in Zürich geringfügig höher liegt als in Wien, wuchs der Wohnungsbestand in Wien von 2010 bis 2024 um 14,7 % (+191’000 Einheiten) und damit etwas stärker als in Zürich (+12,7 % bzw. +26’300 Einheiten), vgl. Kapitel 4.1. Ein Grund hierfür kann sein, dass Neubau in Zürich oftmals mit einem gleichzeitigen Abbau von Bestandswohnungen einhergeht (wie in den Experteninterviews erwähnt), eine Folge der ersten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG), die 2013 vom Stimmvolk angenommen und 2014 in Kraft gesetzt wurde. Es ist plausibel, dass dessen Kernpunkte «Verdichtung statt Ausdehnung» und «Innen- vor Aussenentwicklung» (Amt für Raumentwicklung, 2015, S. 2–13) in Zürich zu verstärkten Ersatzneubauten, anstatt Bauen auf der grünen Wiese führt. Die in den Experteninterviews geäusserten Einschätzungen deuten darauf hin, dass politische Strategien zur Innenverdichtung in Konflikt mit sozialen und ökologischen Nachhaltigkeitsanforderungen in Zürich geraten.

Wirkung politisch-regulativer Massnahmen auf Mietpreise

Die statistischen Auswertungen zeigen (entgegen der in der öffentlichen Wahrnehmung verbreiteten Annahme), dass Wien, Zürich und Berlin sowohl bei den Bruttokaltmieten als auch, noch deutlicher, bei den Bruttowarmmieten nur sehr geringe Unterschiede in der Leistbarkeit aufweisen. Offenbar halten sich die strukturellen Stärken und Schwächen der politischen Ausgestaltung der Mietmärkte in den drei Städten hinsichtlich des Mietpreisniveaus weitgehend die Waage. Beispielhaft zu nennen sind die vier stark differenzierten Teilmärkte Wiens mit jeweils unterschiedlicher Marktdynamik, die Bodenknappheit in Zürich bei gleichzeitig effizientem privat-institutionellem Sektor

sowie die politischen Richtungswechsel in Berlin vor dem Hintergrund historisch niedriger Bestandsmieten.

Hinsichtlich der Regulierung der Mietpreisentwicklung bei Bestandsmieten bestehen Unterschiede. Zwar verfolgen alle drei Städte das Ziel, Bestandsmieten zu begrenzen, jedoch erfordert insbesondere Wien eine differenzierte Betrachtung, da seine vier Teilmärkte unterschiedlichen mietrechtlichen Regelungen unterliegen. Auffällig ist dabei, dass Mieter im Wiener Altbausektor, bedingt durch oftmals befristete Mietverträge, höhere Eigenleistungen hinsichtlich Instandhaltung und unübersichtliche Regelungen, gegenüber ihren Pendants in Zürich und Berlin tendenziell benachteiligt sind.

Uneinigkeit herrscht unter den befragten Experten in der Bewertung stärkerer Mietregulierungen. Koch (Experte 07) plädiert für eine stärkere Regulierung der Mietpreisentwicklung. Die weiteren Experten verweisen jedoch dabei auf potenziell unerwünschte Nebenwirkungen wie eine Verringerung der Bautätigkeit und somit langfristig eine Verminderung der Wohnraumverfügbarkeit. Zudem führen strengere Regulierung von Bestandsmieten, so die Kritik, in Wien, Zürich und Berlin angesichts steigender Marktmieten zu einem signifikanten Kostengefälle zwischen Neu- und Bestandsmieten. Dieses Gefälle begünstigt den in den Experteninterviews, insbesondere von Simons (Experte 03), hervorgehobenen und politisch nach seiner Einschätzung stark unterschätzten Lock-in-Effekt.

Alle drei Städte setzen sowohl auf Objekt- als auch auf Subjektförderung. Ein direkter Vergleich ist aufgrund begrenzter Datenverfügbarkeit nur eingeschränkt möglich. Unter den befragten Experten besteht Uneinigkeit in der Bewertung beider Ansätze: Befürworter der Subjektförderung betonen deren Zielgenauigkeit, Fairness und Transparenz, während die Anhängerschaft der Objektförderung insbesondere Vorteile für die soziale Durchmischung sowie die Schaffung langfristiger Werte hervorhebt. Kritiker der Subjektförderung verweisen darauf, dass diese zu einer erhöhten Nachfrage führen könne, was wiederum Mietsteigerungen begünstige.

Übereinstimmend verweisen die Experten auf den ökonomischen Zusammenhang zwischen einer Angebotsausweitung und einer Mässigung der Mietpreise. Vor diesem Hintergrund bewerten sie die Ausweitung des Wohnungsbestands als zentrales Mittel zur Dämpfung des Mietpreisniveaus.

5.2 Interpretation der Ergebnisse im theoretischen Kontext

Die vergleichende Analyse der Fallstudien Wien, Zürich und Berlin zeigt, dass Ausgestaltung und Charakter der wohnungspolitischen Massnahmen einen wesentlichen Einfluss auf Mietpreisentwicklung und Wohnraumverfügbarkeit haben. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 dargestellten theoretischen Ansätze lassen sich daraus folgende Interpretationen ableiten:

1. **Angebots-Nachfrage-Mechanismus**: Kapitel 2.1 betont, dass das Mietpreisniveau durch das Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage bestimmt wird. Wie in Kapitel 4 gezeigt, hat Wiens aktive Bodenpolitik und damit verbundene Ausweitung des gemeinnützigen Wohnungsbestandes wesentlich dazu beigetragen Wohnraum zu schaffen und sollte somit gemäss den theoretischen Grundlangen in Kapitel 2 preisdämpfende Wirkung haben. Zürich belegt, dass auch der privat-institutionelle Sektor die angebotserweiternde Rolle übernehmen kann, dass diese Angebotsentwicklung aber begrenzt wird, wenn sie nicht mit einer dauerhaften Flächenpolitik einhergehen. Berlin zeigt, dass selbst als Sonderfall eines ursprünglich immensen Angebotsüberschusses bei steigenden Bevölkerungszahlen und mangelnder Angebotsentwicklung deutliche Engpässe innerhalb der Betrachtungsperiode dieser Studie entstehen können.

2. **Marktversagen und preisregulative wohnungspolitische Eingriffe**: Kapitel 2.2 beschreibt Marktversagen als Rechtfertigung für politische Regulierungen des Wohnungsmarkts. In Wien erfolgen Eingriffe über Mietpreisregularien in 3 Sektoren (Altbauten, Gemeindebauten, gemeinnütziger Sektor). Zürich nutzt vor allem den gemeinnützigen Wohnungsbau von Genossenschaften als preisdämpfendes Segment, da der Anteil städtischer Wohnungen deutlich kleiner ist als in Wien. Berlin setzte auf unterschiedliche Instrumente wie Mietpreisbremse, Kappungsgrenzen und Mietspiegel. Wie in Kapitel 2 anhand diverser Studien belegt, führen diese Mietregularien jedoch bei strenger Ausgestaltung zu unerwünschten Nebenwirkungen, wie einer Angebotsreduktion. Auch in den drei Städten lässt sich dies beobachten wie die Experteninterviews, oder Studien zur Mietpreisbremse und Mietendeckel in Kapitel 2 belegen. Beispielsweise sei hier die Angebotsreduktion von Mietanzeigen in Berlin während dem Mietendeckel genannt, oder der Rückzug privater Investoren gemäss Experteninterviews vom Altbausektor in Wien, oder auch Lock-in-Effekte in Zürich.

3. **Angebotserweiternde wohnungspolitische Instrumente**: Wesentliche Erkenntnis der qualitativen Daten von Kapitel 4, die sich auch mit den theoretischen Grundlagen in Kapitel 2 decken ist die Wirksamkeit einer angebotsorientierten Politik bei Städten, die eine zunehmende Nachfrage aufweisen, wie Wien, Berlin und Zürich. Die empirische Analyse in Kapitel 4 und 5.1 zeigt, dass Wien einen kombinierten und innovativen Ansatz aus Bodenpolitik und Objektförderung verfolgt. Gleichzeitig sind andere Teilmärkte in Wien stark reguliert, was einer Angebotserweiterung in diesen Märkten entgegenläuft. Zürich hat einen robusten privat-institutionellen Sektor, fördert den Ausbau des genossenschaftlichen Anteils, stosst jedoch auf Grenzen in der Innenverdichtung. Berlin legte den Schwerpunkt auf mietrechtliche Regulierung im Bestand, erhöhte jedoch massiv das Fördervolumen für den Wohnungsbau in der Betrachtungsperiode.

Hypothesenprüfung

Die in Kapitel 1 formulierte Hypothese, wonach langfristig angelegte, angebotsorientierte Strategien in wachsenden Städten tendenziell erfolgreicher sind als rein reaktiv-preisdämpfende Eingriffe, findet im Lichte der in Kapitel 2 dargestellten theoretischen Ansätze und der empirischen Ergebnisse aus Kapitel 4 klare Unterstützung.

Die in der Hypothese vorgenommene Typisierung der Städte – Wien als Beispiel einer angebotsorientierten Politik, Berlin als reaktiv-preisregulatives Exempel und Zürich als Modell einer begrenzt entschlossenen Angebotserweiterung – erweist sich jedoch als empirisch nicht haltbar. Die Analyse zeigt, dass alle drei Städte sowohl angebotsorientierte als auch preisregulative Instrumente einsetzen und in ihrer konkreten Ausgestaltung zugleich angebotsfördernde wie auch angebotshemmende Effekte erzeugen. Die nur geringfügigen Unterschiede der drei Städte in der Leistbarkeit der Mieten (vgl. Kapitel 4) stellen dabei das wohl deutlichste Resultat dieses Befunds dar.

Zusammenfassend bestätigen die Ergebnisse die Erwartungen aus ökonomischen Grundmodellen und der bestehenden empirischen Forschung. Sie zeigen jedoch auch, dass vereinfachende Zuschreibungen – wie sie in öffentlichen Debatten häufig vorgenommen werden – den komplexen Realitäten in Wien, Zürich und Berlin nicht gerecht werden. Der direkte, systematische Vergleich dieser drei Städte liefert damit einen eigenständigen Beitrag, der sowohl die wissenschaftliche Auseinandersetzung als auch die politische Diskussion bereichern kann.

5.3 Methodenkritik und Limitationen

Obwohl die Analyse der quantitativen und qualitativen Daten im Kontext des Forschungsstandes sowohl Interpretationen als auch Handlungsempfehlungen ermöglicht, ist es wichtig, die methodischen Grenzen dieser Arbeit zu berücksichtigen und bei Verallgemeinerungen Zurückhaltung zu üben.

Fallauswahl und Generalisierbarkeit

Die Untersuchung konzentrierte sich bewusst auf die drei spezifischen Städte. Diese Auswahl bringt den Vorteil einer guten Vergleichbarkeit (gleiche Sprache, ähnliche Kulturregion), aber es ist zugleich ein kleiner Sample. Die Ergebnisse sind nicht ohne weiteres auf alle Städte übertragbar. Andere Metropolen könnten andere Dynamiken haben (z.B. in London oder Paris, wo auch Knappheit herrscht, aber andere politische Instrumente eingesetzt werden). Die Ergebnisse sind somit als analytische, nicht als statistische Verallgemeinerung zu verstehen: Sie sind auf konzeptioneller Ebene (z. B. Angebotsorientierung) übertragbar, müssen jedoch in anderen Kontexten überprüft werden.

Zeitfaktor

In dieser Arbeit wurde der Zeitraum 2010-2024 untersucht. Bestimmte Effekte entfalten ihre volle Wirkung jedoch erst über längere Zeiträume. So war beispielsweise der Berliner Mietendeckel nur von kurzer Dauer. Die Frage, welche Wirkungen sich nach mehreren Jahren gezeigt hätten, bleibt offen. Hinzu kamen in den Jahren 2022/23 makroökonomische Schocks (insbesondere hohe Inflation und eine abrupte Zinswende), die zwar einen erheblichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt hatten, jedoch nicht auf städtische Lokalpolitik zurückzuführen sind. Diese exogenen Effekte erschweren die Kausalattribution. Methodisch stringenter wäre es, diese Effekte zu isolieren (etwa via ökonometrischer Modellierung). Das lag ausserhalb des Rahmens dieser Arbeit, sodass eine gewisse Unschärfe bestehen bleibt.

Messprobleme

Konzepte wie *Wohnraumverfügbarkeit* sind nur bedingt quantifizierbar. Für die Analyse mussten Daten verwendet werden, deren Erhebung nicht in allen Fällen exakt oder methodisch einheitlich erfolgt, wie beispielsweise die Leerstandsziffer. Auch der Begriff *Mietpreis* ist nicht standardisiert: Unterschiede bestehen etwa zwischen Brutto- und Nettomieten, der Einbeziehung oder dem Ausschluss von Betriebskosten, Steuern, der Verwendung von Median- oder Mittelwerten sowie der Erfassung von Angebots-

gegenüber Bestandsmieten. Es war ein zentrales Anliegen der vorliegenden Arbeit, diese Unterschiede systematisch zu berücksichtigen und bei der Datenauswertung präzise vorzugehen. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass die verwendeten Daten aus unterschiedlichen Ländern und statistischen Systemen stammen und die Ergebnisse daher mit einem gewissen Mass an Unsicherheit behaftet sind.

Bias und Interessen

Die befragten Experten vertreten jeweils spezifische Perspektiven, die von ihrem beruflichen Hintergrund und institutionellen Kontext geprägt sind. So ist anzunehmen, dass ein unabhängiger Ökonom Regulierungen tendenziell anders bewertet als eine leitende Verwaltungsfachperson, deren Arbeit stärker von realpolitischen Sachzwängen beeinflusst wird. In der vorliegenden Untersuchung wurde angestrebt, unterschiedliche Sichtweisen zu berücksichtigen und mit quantitativen Daten und Studien zu plausibilisieren. Gleichwohl lässt sich nicht ausschliessen, dass den Positionen, welche den zentralen Schlussfolgerungen der Arbeit entsprechen, unbeabsichtigt mehr Gewicht beigemessen wurde.

Umfang und Fokus

Eine vollständige Erfassung sämtlicher relevanter Einflussfaktoren war im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich. Aspekte wie innerstädtische Verdrängungsprozesse (z. B. Unterschiede zwischen Berliner Innenstadt und Stadtrand), qualitative Merkmale des Wohnens (etwa Instandsetzungsstau infolge regulatorischer Rahmenbedingungen) oder makroökonomische Entwicklungen (wie die Flüchtlingszuwanderung oder pandemiebedingte Nachfrageverschiebungen) wurden nur am Rande berücksichtigt. Gleichwohl beeinflussen diese Faktoren sowohl Mietpreise als auch Wohnraumverfügbarkeit. Die Analyse beschränkte sich bewusst auf die Effekte wohnungspolitischer Massnahmen, wodurch jedoch andere Einflussgrössen unterbewertet wurden oder unberücksichtigt blieben.

6. Schlussbetrachtung

6.1 Fazit

Die vergleichende Analyse von Wien, Zürich und Berlin hat gezeigt, dass die Wirkung politisch-regulativer Massnahmen auf Mietpreise und Wohnraumverfügbarkeit nicht isoliert betrachtet werden kann, sondern aus dem Zusammenspiel von Angebotsentwicklung, Marktregulierung und institutionellen Rahmenbedingungen entsteht. Die Hypothese aus Kapitel 1, wonach langfristig angebotsorientierte Strategien in wachsenden Städten tendenziell erfolgreicher sind als rein preisregulative Eingriffe, wird gestützt. Die in der Hypothese vorgenommene Typisierung der Städte – Wien als angebotsorientiert, Berlin als preisregulativ und Zürich als begrenzt angebotsorientiert – erweist sich als nicht haltbar. Alle drei Städte setzen sowohl angebotsorientierte als auch preisregulative Instrumente ein und erzeugen in ihrer konkreten Ausgestaltung zugleich angebotsfördernde wie auch angebotshemmende Effekte. Die nur marginal unterschiedlichen Mietbelastungsquoten der drei Städte (vgl. Kapitel 4) unterstreichen diese Einschätzung.

Wien illustriert, wie eine langfristig angelegte Boden- und Förderpolitik, kombiniert mit einem grossen gemeinnützigen Sektor, einen substanziellen Beitrag zur Stabilisierung der Mieten leisten kann. Zugleich zeigen die Teilmärkte Wiens, dass stark regulierte Segmente investitionshemmend wirken und damit die Angebotsentwicklung begrenzen können. Zürich belegt, dass ein leistungsfähiger privat-institutioneller Sektor wesentlich zur Angebotsausweitung beitragen kann. Gleichzeitig stösst die für die Schaffung von Wohnraum nötige Innenverdichtung an soziale und ökologische Grenzen, insbesondere wenn Ersatzneubauten zu Verdrängungseffekten führen. Berlin verdeutlicht, dass rein preisregulative Eingriffe, wie Mietpreisbremse oder Mietendeckel, ohne substanzielle Angebotsausweitung nur begrenzte und oftmals gegenteilige Wirkungen entfalten.

Mit der systematischen Gegenüberstellung von Wien, Zürich und Berlin liefert die Arbeit eine empirisch fundierte Grundlage, um die Wirkung unterschiedlicher wohnungspolitischer Strategien in vergleichbaren urbanen Kontexten zu bewerten. Die Ergebnisse bieten damit sowohl Anknüpfungspunkte für praxisorientierte Wohnbaupolitik als auch für vertiefende wissenschaftliche Untersuchungen.

6.2 Handlungsempfehlungen

Aus den Ergebnissen lassen sich für die drei untersuchten Städte zwar prioritäre Handlungsempfehlungen ableiten. Es ist jedoch vorab hervorzuheben, dass es weder für

Wien noch für Zürich oder Berlin einen universellen Lösungsweg gibt. Jede politische Massnahme ist mit Nebenwirkungen verbunden, die andere, ebenfalls relevante Ziele konterkarieren können.

Beispielsweise führt die aktive Bodenpolitik in Wien zu höheren Neubauraten, geht jedoch mit einer zunehmenden Versiegelung von Grünflächen einher. Damit geraten soziale Nachhaltigkeitsziele – wie die Sicherung moderater Mietpreise – in Konflikt mit ökologischen Zielen wie dem Erhalt der Biodiversität oder der Reduktion des CO_2-Ausstosses.

In Zürich kann die Innenverdichtung die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ermöglichen, was grundsätzlich preisdämpfend wirken sollte. Gleichzeitig geht diese Entwicklung häufig mit dem Abriss bestehender Gebäude einher, wodurch nicht nur günstigere Bestandsmieten entfallen, sondern oft auch intakte Bausubstanz verloren geht.

In Berlin wurde der Mietendeckel eingeführt, um Mietende vor Preissteigerungen zu schützen. Diese Massnahme führte jedoch zugleich zu einem deutlichen Rückgang der Wohnungsanzeigen. Der Angebotsmangel verschärfte sich somit, was wiederum Nebenwirkungen wie steigende Neuvertragsmieten zur Folge haben kann (siehe Kapitel 2.2).

Ein dauerhaftes Halten niedriger Mieten und sehr guter Wohnraumverfügbarkeit in besonders attraktiven Regionen wie Wien, Zürich und Berlin erweist sich zudem als fortwährende Sisyphusarbeit – selbst bei einer massiven Ausweitung des Wohnraumangebots. Liegen die Mieten im Verhältnis zur Wohn- oder Lagequalität unter dem erwartbaren Niveau, zieht dies automatisch eine erhöhte Nachfrage an. Städte mit vergleichsweise günstigen Mieten verzeichnen folglich steigende Zuzugsraten, was den Mietpreisdruck erneut verstärkt. Zudem führt ein niedrigeres Preisniveau dazu, dass Haushalte mehr Wohnfläche pro Person beanspruchen (Wüest und Partner, 2024, S. 37).

Letztlich handelt es sich um politische Abwägungen und Prioritätensetzungen, die diese Arbeit nicht abschliessend beantworten kann. Dennoch lassen sich – auch wenn es kein Patentrezept gibt – auf Grundlage der politischen Entscheidungen in den drei Städten, der spezifischen Datenlage, der Experteneinschätzungen sowie des aktuellen Forschungsstands konkrete Prioritätensetzungen ableiten.

Für Zürich

- **Erhöhung der Ausnützungsziffer**: Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes 2013/2014 wurde die Priorität der Innenentwicklung vor der Aussenentwicklung rechtlich verbindlich verankert. Ein räumliches Wachstum der Stadt – wie es Wien durch seine aktive Bodenpolitik betreibt (z. B. Seestadt Aspern) – ist in Zürich daher nicht umsetzbar, was die Übertragbarkeit dieses Modells deutlich einschränkt.

  Die Auswertungen in Kapitel 4 zeigen, dass sich die Wohnungsknappheit in der Untersuchungsperiode seit 2010 verschärft hat: Das Wohnungsangebot wuchs weniger stark als die Bevölkerung, was sich auch in der niedrigen Leerstandsquote widerspiegelt. Vor diesem Hintergrund erscheint die von den befragten Experten geforderte Ausweitung des Wohnungsangebots plausibel.

  Da diese Ausweitung aufgrund der gesetzlichen Vorgaben primär über Innenentwicklung erfolgen muss, weisen die Experten darauf hin, dass die bestehenden Flächenpotenziale nicht ausreichen, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum zu bewältigen. Folglich sollten in jenen Stadtteilen, in denen es städtebaulich am sinnvollsten ist, höhere Ausnützungsziffern zugelassen werden, um die erforderliche Angebotserweiterung zu ermöglichen.

  Bis 2040 wird im mittleren Szenario für die Stadt Zürich ein Bevölkerungswachstum von derzeit 449’000 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand Ende 2024) auf rund 514’000 prognostiziert. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 65’000 Personen oder jährlich etwa 4’000 Personen. Bei einem durchschnittlichen Nettowohnflächenverbrauch von ca. 40 m² pro Kopf (Stadt Zürich, 2025e; Stadt Zürich, 2025f) ergibt sich daraus ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf von rund 160’000 m² pro Jahr. Damit das Angebot mit dieser Nachfrageentwicklung schritthält, müsste in diesem Umfang kontinuierlich neuer Wohnraum geschaffen werden – vorausgesetzt, der Pro-Kopf-Flächenverbrauch bleibt konstant. An diesen quantitativen Erfordernissen sollte sich die Revision der Bau- und Zonenordnung orientieren.

- **Zielgerichtete Gemeinnützigkeit:** Die Bevölkerung der Stadt Zürich beschloss 2011, dass bis 2050 mindestens ein Drittel aller Wohnungen im gemeinnützigen Eigentum gehalten werden soll. Wie die Datenanalyse in Kapitel 4 zeigt, erfolgte die Angebotserweiterung in der Betrachtungsperiode der Arbeit (seit 2010) jedoch

überwiegend durch privat-institutionelle Akteure. Zugleich geht die Innenentwicklung in Zürich – wie in den Experteninterviews mehrfach betont – häufig mit dem Verlust günstiger Bestandsmieten einher.

Um diese Nebenwirkung zu mildern und gleichzeitig das Drittelsziel zu erreichen, sollte die im vorigen Abschnitt vorgeschlagene Erhöhung der Ausnützungsziffer in ausgewählten Stadtgebieten mit einem verbindlichen Anteil an Wohnraum mit Kostenmiete verknüpft werden. Zudem könnten städtische Grundstücke bei der Festlegung höherer Ausnützungsziffern bevorzugt berücksichtigt werden. Dadurch bliebe der durch die höhere Ausnutzung entstehende Mehrwert in öffentlicher Hand und das Drittelsziel liesse sich leichter realisieren.

Beim Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsangebots ist ein stärkerer Fokus auf die Vergabekriterien der Genossenschaften zentral. Dabei braucht es mehr Transparenz bei der Wohnungsvergabe sowie strengere Vorgaben der Stadt Zürich, sofern direkte oder indirekte Förderungen gewährt werden. Praktiken wie die automatische Vergabe von Wohnungen an Familienangehörige, sind nicht förderungswürdig. Zudem sollte eine bessere und transparentere Datenlage für jährliche direkte und indirekte Objektförderungsmassnahmen seitens Stadt Zürich angegangen werden, um die Wirkung der Fördergelder besser überprüfen zu können.

- **Angebotserweiterung anstatt verstärkte Mietregulierung:** Laut Hilber befindet sich das Mietrecht in der Stadt Zürich derzeit in einem «Sweet Spot» (Hilber, 2025): Es schützt die Mietenden, ohne dabei so stark zu regulieren, dass Investitions- und Instandhaltungsanreize verloren gingen. Wie in Kapitel 2 anhand zahlreicher Untersuchungen aufgezeigt werden konnte, ist der verminderte Anreiz zur Angebotserweiterung eine zentrale Nebenwirkung eines zu starren Mietrechts. Künftige Massnahmen sollten daher weniger auf eine zusätzliche Regulierung der Mieterseite zielen, sondern vielmehr auf die Ausweitung des Angebots. Die dafür erforderliche Erhöhung der Ausnützungsziffer wird auf mehrere Hindernisse stossen, etwa in Form von Einsprachen und einer ausgeprägten NIMBY-Mentalität. Darauf und auf weitere Hemmnisse der Angebotserweiterung (wie langwierige Bewilligungsverfahren oder strikte Lärmschutzverordnungen) sollte die Politik fokussieren, damit die Innenverdichtung nicht scheitert.

Für Wien

- **Altbau-Mietrecht reformieren**: Wie in Kapitel 4 sowie anhand der Experteninterviews aufgezeigt, ist das Mietrecht im Altbausektor derart komplex und unübersichtlich, dass es weder einen wirksamen Mieterschutz gewährleistet noch attraktive Rahmenbedingungen für Investoren schafft, um diese Wohnungen angemessen instand zu halten oder auszubauen. Es handelt sich somit um eine Lose-Lose-Situation, die einer Reform bedarf. Vorgeschlagen wird, das Mietrecht für Altbauten an jenes des frei finanzierten Sektors anzupassen und damit zu liberalisieren. Gleichzeitig soll die sachgrundlose Befristung von Mietverhältnissen abgeschafft und die Verantwortung der Vermieter für die Instandhaltung des Gebäudeinneren ausgeweitet werden. Durch diese Massnahmen kann der Altbausektor sowohl für Mieter mehr Rechtssicherheit und Transparenz schaffen als auch für Investoren wieder attraktiver werden.

  Der bestehende Instandhaltungsstau vieler Liegenschaften liesse sich so schrittweise abbauen und zusätzliche Investitionen, etwa in Dachausbauten, würden attraktiver. Gleichzeitig würde der Anreiz sinken, Altbauten abzureissen, um den bestehenden Mietregulierungen zu entgehen.

- **Aktive Bodenpolitik beibehalten, Zugänglichkeit verbessern**: Wie in Kapitel 4 aufgezeigt, trägt der gemeinnützige Wohnbausektor in Verbindung mit einer innovativen und aktiven Bodenpolitik wesentlich zur Angebotserweiterung in Wien bei. Diese Politik sollte daher fortgeführt werden. Entgegen der häufig geäusserten Kritik, wonach zu hohe Einkommen Zugang zu diesen Wohnungen hätten, zeigen die Ergebnisse, dass vielmehr einkommensschwache Haushalte benachteiligt sind – insbesondere aufgrund hoher Eigenmittelanforderungen zu Beginn. Zwar existieren Förderinstrumente, die diese Hürden abmildern sollen, doch belegen die Daten eine Unterrepräsentation niedriger Einkommensgruppen (Simons & Tielkes, 2020, S. 84-85). Hier besteht klarer Handlungsbedarf, um die Zugänglichkeit gezielt zu verbessern.

- **Teilmarkt Gemeindewohnungen reformieren:** Wie in Kapitel 4 aufgezeigt, steht der Sektor der Gemeindewohnungen vor mehreren Herausforderungen. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsrückstand, die Attraktivität für mittlere Einkommensschichten nimmt ab und es kommt zu hohen Leerständen. Zudem ist Wiener Wohnen, die für den Bestand verantwortliche Verwaltungseinheit, finanziell angeschlagen (Simons & Tielkes, 2020, S. 47, 82). Angesichts des

hohen Anteils von rund 28 % der Mietwohnungen im städtischen Eigentum ist dieser Sektor jedoch zu bedeutsam, um ihn verfallen zu lassen. Sollte keine wirksame Reform von Wiener Wohnen gelingen, sollte auch eine Reduktion des Bestands durch Verkäufe an den effizienteren gemeinnützigen Sektor angedacht werden.

Für Berlin

- **Höhere Neubauraten:** Wie in Kapitel 4 gezeigt, lag die Neubautätigkeit in Berlin in der Periode 2010-2024 pro 1’000 Einwohner deutlich unter jener von Wien oder Zürich. Nach Schätzungen der Berliner Senatsverwaltung wären rund 100’000 zusätzliche Wohnungen erforderlich, um den Markt zu entspannen. Angesichts des anhaltend erwarteten Bevölkerungswachstums wird für die kommenden Jahre ein jährlicher Neubaubedarf von etwa 20’000 Wohnungen prognostiziert (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, 2023). Tatsächlich wurden im Durchschnitt der Betrachtungsperiode jedoch lediglich 12’200 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2025b).

  Die politischen Zielsetzungen sollten daher primär auf eine Ausweitung der Neubautätigkeit statt auf verschärfte Mietpreisregulierungen – wie etwa den Mietendeckel – ausgerichtet werden, da solche Eingriffe, wie in Kapitel 2 dargelegt, die Angebotsknappheit verstärken können.

- **Verlässliche politische Rahmenbedingungen:** Die politische Diskussion zum Wohnungsbau in Berlin ist gemäss den Experteninterviews stark aufgeladen und von teils radikalen und widersprüchlichen Ansätzen geprägt. Wie in Kapitel 2 aufgezeigt, ist der Wohnungsmarkt im Gegensatz zu einem vollkommenen Markt durch eine ausgeprägte Inelastizität gekennzeichnet. Anpassungen an neue politische Rahmenbedingungen benötigen somit Zeit.

  Die sprunghafte Berliner Wohnbaupolitik in der betrachteten Periode wirkte daher nicht angebotsfördernd. Investoren sind auf verlässliche und langfristig stabile Rahmenbedingungen angewiesen. Wie Hilgenfeld (Experte 05) hervorhebt, verfügt Berlin in dieser Hinsicht über wichtige Vorteile: Ein starkes Eigentumsrecht, ein durch Pfandbriefe abgesichertes Finanzierungssystem sowie ein stabiles Mietrecht. Diese Faktoren schaffen die Grundlage für langfristige Planungssicherheit und eine insgesamt moderate Mietentwicklung. Gerade diese

Stabilität stellt einen zentralen Standortvorteil dar und sollte nicht leichtfertig aufs Spiel gesetzt werden.

- **Senkung der Baukosten:** Wie Simons (Experte 03) im Experteninterview betonte, ist eine Priorisierung erforderlich, um Stillstand zu vermeiden. Eine mögliche Massnahme zur Ankurblung der Angebotserweiterung sei demnach die Senkung von Standards zur Reduktion der Baukosten. In diesem Kontext wurde der sogenannte Gebäudetyp E entwickelt – ein Vorschlag der Bayerischen Architektenkammer aus dem Jahr 2022. Er sieht vor, den Begriff der «anerkannten Regeln der Technik» enger zu fassen: Zukünftig sollen nur noch sicherheitsrelevante technische Normen verpflichtend sein, während reine Ausstattungs- und Komfortstandards nicht mehr automatisch gelten. Abweichungen von Ausstattungs- und Komfortstandards sollen somit erleichtert werden, ohne dass sie per se als Sachmangel gelten, um innovative, nachhaltige und kostengünstige Bauweisen zu ermöglichen. Konkrete Auswirkungen könnten etwa eine geringere Anzahl an Steckdosen oder ein reduzierter Schall- und Lärmschutz sein (Bundesministerium der Justiz, 2024, S.1-4).

  Eine verstärkte Anwendung des Konzepts soll forciert werden und könnte auch für Städte wie Zürich oder Berlin eine interessante Ergänzung zu bestehenden Ansätzen wie Low-Tech-Architektur und suffizientes Bauen darstellen. Somit sind Konzepte wie der Gebäudetyp E nicht nur hinsichtlich Kosten, sondern auch im Sinne einer nachhaltigen Bauweise von zentraler Bedeutung.

Allgemeine Handlungsempfehlungen

- **Steigender Flächenverbrauch pro Kopf:** Eine pragmatische Wohnungspolitik sollte bei wachsenden Bevölkerungszahlen zwar primär auf eine langfristige Angebotsausweitung setzen. Der zusätzliche Wohnraumbedarf wäre jedoch deutlich geringer, wenn der Flächenverbrauch pro Kopf in den letzten Jahrzehnten nicht so stark angestiegen wäre. Seit 1970 hat die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in der Stadt Zürich um 11 m² zugenommen; heute beansprucht eine Einwohnerin bzw. ein Einwohner im Mittel rund 40 m² Nettowohnfläche – ein Anstieg um etwa 40 % seit 1970. Zu diesem Trend tragen mehrere Faktoren bei, wie beispielsweise die sinkende Personenanzahl pro Haushalt (Stadt Zürich, 2025e; Stadt Zürich, 2013).

Simons (Experte 03) verweist in diesem Zusammenhang auf den Lock-in-Effekt: Aufgrund vergleichsweise günstiger Bestandsmieten geben viele Haushalte ihre zu grossen Wohnungen auch nach veränderten Lebensumständen nicht auf. Dieser Effekt werde politisch stark unterschätzt, so Simons. Mögliche Lösungsansätze, wie eine stärkere Anpassung der Bestandsmieten an die Inflation oder die Einführung von Mindestmieten, sind jedoch politisch kaum realisierbar. Perspektivisch jedoch muss das Thema des Wohnflächenverbrauchs mit zunehmender Bedeutung ökologischer Anliegen und des damit verbundenen Suffizienzgedankens stärker in den Fokus rücken.

- **Unzureichende Datenbasis:** Wesentlich ist eine belastbare Datenbasis – etwa durch regelmässige Mietspiegel, Leerstandserhebungen und systematische Wirkungsanalysen. In allen drei Städten – Wien, Zürich und Berlin – bestehen diesbezüglich erhebliche Defizite. In Wien ist selbst eine grundlegende Kennzahl wie die Leerstandsquote völlig unzureichend dokumentiert, insbesondere im städtischen Sektor. In Zürich fehlt beispielsweise eine konsistente Zusammenstellung von Objekt- und Opportunitätskosten, was fundierte Wirkungs- und Wirtschaftlichkeitsanalysen erschwert. In Berlin liefert der Mikrozensus nur alle vier Jahre detaillierte Informationen zu Wohnverhältnissen. Damit entstehen Lücken in der kontinuierlichen Beobachtung des Wohnungsmarkts. Insgesamt fehlt es somit in allen drei Städten an einer verlässlichen, transparenten und vergleichbaren Datengrundlage, die für eine evidenzbasierte Wohnungspolitik und die Evaluation politischer Massnahmen relevant wäre.

6.3 Ausblick

Für die kommenden Jahre werden folgende Entwicklungslinien besonders relevant sein:

- **Bevölkerungswachstum und Wohnungsnachfrage:** Der anhaltende Zuzug nach Wien, Zürich und Berlin – sowohl durch Binnenwanderung als auch internationale Migration – wird die Wohnraumnachfrage in allen drei Städten langfristig hochhalten. Bis 2040 wird in allen drei Städten mit weiterem Bevölkerungswachstum gerechnet (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, 2022; Stadt Zürich, 2022; Stadt Zürich, 2025f; Statistik Austria, 2024c). Parallel verändern sich die Haushaltsstrukturen hin zu kleineren Einheiten, was den Wohnflächenbedarf pro Kopf zusätzlich erhöht.

Städte werden verstärkt Wohnangebote für ältere Menschen, Einpersonenhaushalte und flexible Lebensformen entwickeln müssen. Es wird eine grosse Herausforderung sein, den zusätzlichen Wohnbedarf im dichten städtischen Gefüge zu realisieren. Ein internationaler Vergleich zeigt, dass Paris rund viermal so viele Personen pro Quadratkilometer beherbergt wie Wien und Zürich und etwa fünfmal so viele wie Berlin (Stadt Wien, 2024d, S. 4; Stadt Zürich., 2024e; INSEE, 2024; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2025d). Auch wenn jede Stadt spezifische Rahmenbedingungen aufweist, verdeutlicht dieser Blick über die Grenzen, dass eine weitere Verdichtung, trotz erheblicher Herausforderungen, in allen drei Städten machbar sein kann.

- **Wohnungsfrage als Konfliktfeld:** Übergreifend wird der öffentliche Druck in der Wohnungsfrage hoch bleiben, da die Bezahlbarkeit des Wohnens als zentrale soziale Herausforderung unserer Zeit gilt. Bleibt der zusätzliche Wohnbedarf ungedeckt, steigt die Gefahr gesellschaftlicher Spannungen und einer stärkeren Hinwendung zu radikalen und kontraproduktiven Lösungsansätzen.

- **Klimapolitische Anforderungen**: Die Dekarbonisierung des Gebäudebestands, die verstärkte Hinwendung zu Instandsetzung statt Neubau sowie die Errichtung energieeffizienter Gebäude sind prägende Bauthemen. Bauen ist mit CO_2-Emissionen verbunden. Politische Entscheidungsträger stehen vor der zentralen Herausforderung, ökologische Zielsetzungen mit dem Anspruch auf bezahlbares Wohnen in Einklang zu bringen.

Die künftige Wohnungspolitik in Wien, Zürich und Berlin wird wesentlich davon abhängen, ob es gelingt, die in dieser Arbeit identifizierten strukturellen Herausforderungen mit langfristig tragfähigen Strategien zu adressieren. Insgesamt bleibt die Entwicklung der Wohnungsmärkte ein Balanceakt zwischen sozialen, ökonomischen und ökologischen Zielen. Wien, Zürich und Berlin werden auch künftig als Laboratorien unterschiedlicher wohnungspolitischer Ansätze dienen. Im Sinne von Hilgenfeld gilt (Hilgenfeld, Experte 05):

«Es geht nicht um Ideologie, sondern um praxistaugliche Lösungen für reale Probleme.»

Städte, die diese Einsicht verinnerlichen und in langfristige Strategien überführen, werden künftige Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt erfolgreicher bewältigen können.

7. Literaturverzeichnis

Amann, W., Mundt, A., & Oberhuber, A. (2024). Berichtsstandard Wohnbauförderung 2023 (im Auftrag des Landes Wien, MA 50). IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen. file:///C:/Users/ahbrom/Downloads/IIBW%20(2023)%20Berichtsstandard%20Wohnbauf%C3%B6rderung%20(20250123).pdf

Amt für Raumentwicklung (ARE), Baudirektion, Kanton Zürich. (2015, April). Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen: Leitfaden. https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planen-bauen/raumplanung/spezialthemen/innenentwicklung/innenentwicklung_siedlungsentwicklung_leitfaden_april_2015.pdf

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. (2024). Bevölkerungsstand. https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/bevoelkerung/demografie/bevoelkerungsstand

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. (2024a). Ergebnisse des Mikrozensus in Berlin 2022 (Statistischer Bericht F I – j / 22). https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/701521a9dd8689d4/aea0f83295f7/SB_F01-02-00_2022j04_BE.pdf

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. (2025a). Einwohnerstatistik Berlin am 31.12.2024. https://download.statistik-berlin brandenburg.de/767e1e451c46feaf/b113bc178e46/SB_A01-05-00_2024h02_BE.pdf

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. (2025b). Lange Reihe: Fertiggestellte Wohnungen. 1991–2024 [Microsoft Excel-Datei]. https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/bauen-und-wohnungen

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. (2025c). Lange Reihe: Wohnungsbestand Berlin 1991–2024 [Microsoft Excel-Datei]. https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/bauen-und-wohnungen

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. (2025d). Bevölkerung. In Statistik Berlin-Brandenburg. https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/bevoelkerung

Arlia, D., Dolls, M., Fuest, C., Gstrein, D., Krolage, C., & Neumeier, F. (2022). Entwicklungen am Berliner Immobilienmarkt ein Jahr nach dem Mietendeckel. ifo Schnelldienst, 75(4). ifo Institut. https://www.ifo.de/DocDL/sd-2022-04-arlia-dolls-etal-mietendeckel-update.pdf

Arnott, R. (1995). Time for revisionism on rent control? Journal of Economic Perspectives, 99–120.

Benz, M. (2019, 9. Mai). Wohnungsmarkt: Wien ist kein Vorbild. Neue Zürcher Zeitung. https://www.nzz.ch/wirtschaft/wohnungsmarkt-wien-ist-kein-vorbild-ld.1480005

Bundesagentur für Arbeit. (2023). Arbeitsmarktstatistik: Bruttomonatsentgelte nach Bundesländern (Jahreszahlen 2022) [Tabellarische Daten]. https://statistik.arbeitsagentur.de

Bundesministerium der Justiz: Das Gebäudetyp-E-Gesetz. (pdf) In: Informationspapier. November 2024. https://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/Dokumente/Infopapier_Gebaeudetyp-E-Gesetz.pdf?__blob=publicationFile&v=3

Bundesverfassungsgericht. (2021, 24. März). Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 24. März 2021 – 1 BvR 2656/18. https://www.bundesverfassungsgericht.de/e/fs20210325a_2bvf000120.html

CBRE & empirica. (2023). CBRE-empirica-Leerstandsindex 2023: Ergebnisse und Methodik (Zeitreihe 2009–2022). https://www.empirica-institut.de/

Creswell, J., & Creswell, D. (2023). Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches (6. Aufl.). SAGE.

Duyne Barenstein, J., & Koch, P. (2022). How accessible and affordable are Swiss housing cooperatives? Insights and reflections on housing policies in Switzerland (Working Paper Nr. 6). ETH Wohnforum – ETH CASE.

Fellner Wratzfeld & Partner. (2024). Neue Bauordnung für Wien [Blogbeitrag]. https://www.fwp.at/news/blog/neue-bauordnung-fuer-wien

Glaeser, E. L., Gyourko, J., & Saks, R. E. (2005). Why have housing prices gone up? American Economic Review, 95(2), 329–333.

Gyourko, J., & Molloy, R. (2015). Regulation and housing supply. Handbook of Regional and Urban Economics, 5, 1289–1337.

Gyourko, J., Mayer, C., & Sinai, T. (2013). Superstar cities. American Economic Journal: Economic Policy, 5(4), 167–199.

Hammerl, P. (2023). Parlamentarische Anfrage betreffend mangelhafte Preisregulierung von Fernwärmemonopolisten (Nr. 2474/J XXVIII. GP). Parlament der Republik Österreich. https://www.parlament.gv.at/dokument/XXVIII/J/2474/imfname_1687886.pdf

Hayek, F. A., Friedman, M., Stigler, G., de Jouvenel, B., Paish, F., Rydenfelt, S., & Pennance, F. (1972). Verdict on rent control: Essays on the economic consequences of political action. Institute of Economic Affairs.

Hilber, C. A., & Vermeulen, W. (2016). The impact of supply constraints on house prices in England. The Economic Journal, 126(591), 358–405.

Holm, A. (2020). Gemeinnütziger Wohnungsbau in Wien & Wohnungsbauförderung in Berlin: Dokumentation der Fachtagung des kommunalpolitischen forum e. V. (berlin) am 28./29. September 2018 in Berlin (Doku-Zusammenfassung). kommunalpolitisches forum e. V. (berlin). https://www.kommunalpolitik-berlin.de/wp-content/uploads/2020/02/LI_2020_02_KPF-Broschuere-Wien_aktualisiert.pdf

IBB, Investitionsbank Berlin. (2024). IBB Wohnungsmarktbericht 2024. https://www.ibb.de/de/ueber-uns/publikationen/wohnungsmarktbericht/2024.html

INSEE, Institut national de la statistique et des études économiques. (2024). Population de Paris et densité de population (données au 1er janvier 2022). INSEE.

Just, T., Voigtländer, M., Eisfeld, R., Henger, R., Hesse, M., & Toschka, A. (2017). Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017 (Beiträge zur Immobilienwirtschaft). IRE|BS & Institut der deutschen Wirtschaft Köln.

Kadi, J. (2024). Die drei Phasen der sozialen Wohnungspolitik in Wien. Technische Universität Wien.

Karzel, J., Ebner, M., & Stadler, S. (2024). Wohnungsleerstand in Österreich: Greenpeace-Analyse zu Leerstand und Leerstandsabgaben [Factsheet]. Greenpeace in Zentral- und Osteuropa. https://drive.google.com/drive/folders/1NVw3ecuOjgIT1_KvGMaV-XhB2wnOboHU

Kholodilin, K. A., Mense, A., & Michelsen, C. (2018). Mietpreisbremse wirkt nicht wie erwartet. DIW Wochenbericht, 85(8), 107–117. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin). https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.578092.de/18-7-1.pdf

Kholodilin, K. A. (2024). Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature. Journal of Housing Economics, 63, 101917.

Klien, M., Huber, P., Reschenhofer, P., Gutheil-Knopp-Kirchwald, G., & Kössl, G. (2023). Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich (WIFO Research Briefs 5/2023). Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung & Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen. https://www.wifo.ac.at/wwa/pubid/70771

Krugman, P. (2000, 7. Juni). Reckonings; A rent affair. The New York Times. https://www.nytimes.com/2000/06/07/opinion/reckonings-a-rent-affair.html

Lawson, J. (2009). Ontology and causality in comparative housing studies: Explaining the different role of limited profit housing in Vienna and Zurich. Housing and Theory Symposium. Swinburne Institute of Technology and RMIT.

Lehmann, N. (2018). Die Opportunitätskosten der Wohnbauförderung in Zürich: Berechnung alternativer Fördermodelle für das bezahlbare Wohnen (Abschlussarbeit). Universität Zürich, Center for Urban & Real Estate Management.

Leutenegger, M. (2025, 26. Mai). Wohnungsnot: Kopiert die Schweiz Englands Sünden? swissinfo.ch. https://www.swissinfo.ch/ger/demografie/wohnungsnot-kopiert-die-schweiz-englands-s%C3%BCnden/89317740

Löhr, D. (2023). Wohnungspolitik: Das Paradoxon regulierungsbedingter Konsumentenrenten. Wirtschaftsdienst, 103(9), 624–629.

Mari, F. (2023, 23. Mai). Lessons from a renters' utopia. The New York Times Magazine. https://www.nytimes.com/2023/05/23/magazine/vienna-social-housing.html

Mense, A. (2020). The impact of new housing supply on the distribution of rents (Beiträge zur Jahrestagung des Vereins für Socialpolitik 2020: Gender Economics). Verein für Socialpolitik. https://www.econstor.eu/handle/10419/224569

Quigley, J. M., & Raphael, S. (2005). Regulation and the high cost of housing in California. American Economic Review, 95(2), 323–328.

Rechnungshof Österreich. (2023a). Einkommensbericht 2022. https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Einkommensbericht-2022.pdf

Rechnungshof Österreich. (2023b). Flächenwidmungsverfahren der Stadt Wien (Bericht Nr. Wien 2023/6).

https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Wien_2023_6_Flaechenwidmungsverfahren_Stadt_Wien.pdf

Saiz, A. (2010). The geographic determinants of housing supply. The Quarterly Journal of Economics, 125(3), 1253–1296.

Schmidheiny, K. (2024). Urban economics (Version 2-5-2024). MAS Real Estate, CUREM – Universität Zürich.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin. (2022). Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021 – 2040 [PDF]. Berlin.de. https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040/

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin. (2023). Berlin braucht Wohnungen. https://www.berlin.de/zuhause/berlin-braucht-wohnungen/

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin. (2024). Berliner Betriebskostenübersicht 2024: Auswertung von Betriebskostenabrechnungen 2022. https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/betriebskostenuebersicht/

Simons, H., & Tielkes, C. (2020). Wohnungsmarkt Wien – Eine Wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht. empirica AG. Im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland.

Stadt Wien, (2024a). Jahresbericht der Wiener Mindestsicherung 2023. https://www.wien.gv.at/spezial/mindestsicherung/files/wiener-mindestsicherung-jahresbericht-2023.pdf

Stadt Wien. (2024b). Keine Mieterhöhungen in den Gemeindebauten. https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/keine-mieterhoehungen-gemeindebauten.html

Stadt Wien. (2024c). Gaal: Internationales Role Model – Wiener Bauträgerwettbewerb als europäisches Vorzeigeprojekt preisgekrönt [Pressemitteilung]. https://presse.wien.gv.at/presse/2024/12/16/gaal-internationales-role-model-wiener-bautraegerwettbewerb-als-europaeisches-vorzeigeprojekt-preisgekroent

Stadt Wien. (2024d). Wien in Zahlen 2024 [PDF]. Statistik Stadt Wien. https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wieninzahlen-2024.pdf

Stadt Zürich. (2011). Wohnpolitischer Bericht 2011: Grundlagen und Ziele der Zürcher Wohnpolitik.

Stadt Zürich. (2013). Wie viel Wohnraum braucht der Mensch? Stadt Zürich. https://www.stadt-zuerich.ch/artikel/de/statistik-und-daten/wie-viel-wohnraum-braucht-der-mensch.html

Stadt Zürich. (2022). Zürich wächst bis 2040 voraussichtlich um 74 000 Personen [Medienmitteilung]. Stadt Zürich. https://www.stadt-zuerich.ch/de/aktuell/medienmitteilungen/2022/07/220713a3.html

Stadt Zürich. (2024a, 13. Dezember). Stadtrat setzt aktive Wohnpolitik mit Nachdruck fort [Medienmitteilung]. https://www.stadt-zuerich.ch/de/aktuell/medienmitteilungen/2024/12/stadtrat-setzt-aktive-wohnpolitik-mit-nachdruck-fort.html

Stadt Zürich. (2024b, 14. August). Weiterhin kaum leere Wohnungen in der Stadt Zürich [Medienmitteilung]. https://www.stadt-zuerich.ch/de/aktuell/medienmitteilungen/2024/08/weiterhin-kaum-leere-wohnungen-in-der-stadt-zuerich.html

Stadt Zürich. (2024c). Mietpreiserhebung [Microsoft Excel-Datei]. https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/statistik-und-daten/daten/bauen-und-wohnen/miete-und-eigentum/mietpreiserhebung.html

Stadt Zürich. (2024d). Löhne der Stadt Zürich 2022 [Medienmitteilung]. https://www.stadt-zuerich.ch/de/aktuell/news/2024/loehne-stadt-zuerich-2022.html

Stadt Zürich. (2024e). Bevölkerungsdichte. https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/statistik-und-daten/daten/bevoelkerung/bestand-und-entwicklung/bevoelkerungsdichte.html?

Stadt Zürich. (2025a). Aktuelle Bevölkerung und Entwicklung. Statistik Stadt Zürich. https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/statistik-und-daten/daten/bevoelkerung/bestand-und-entwicklung/aktuelle-bevoelkerung-und-entwicklung.html

Stadt Zürich. (2025b). Fertiggestellte Wohnungen. Statistik Stadt Zürich. https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/statistik-und-daten/daten/bauen-und-wohnen/bautaetigkeit/wohnungsbau.html

Stadt Zürich. (2025c). Veränderung des Wohnungsbestands nach Stadtquartier [Microsoft Excel-Datei]. https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/statistik-und-daten/daten/bauen-und-wohnen/bautaetigkeit/wohnungsbau.html

Stadt Zürich. (2025d). Eigentumsverhältnisse von Wohnungen in der Stadt Zürich (Datenstand 2024) [Microsoft Excel-Datei]. https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/statistik-und-daten/daten/bauen-und-wohnen/miete-und-eigentum/eigentumsverhaeltnisse.html

Stadt Zürich. (2025e). Belegung und Wohnflächenkonsum. https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/statistik-und-daten/daten/bauen-und-wohnen/wohnungen/belegung-und-wohnflaechenkonsum.html

Stadt Zürich. (2025f). Bevölkerungsszenarien [Webseite]. https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/statistik-und-daten/daten/bevoelkerung/bestand-und-entwicklung/bevoelkerungsszenarien.html

Statistik Austria. (2023a). Wohnkosten 2022 (Mikrozensus-Wohnungserhebung) [OpenDocument-Tabelle]. https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnkosten

Statistik Austria. (2024a). Wohnen 2023: Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2023_Web-barrierefrei.pdf

Statistik Austria. (2024b). Höhe der Ausgaben für die Mindestsicherung und Sozialhilfe 2023 [OpenDocument-Tabelle]. https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/sozialleistungen/mindestsicherung-und-sozialhilfe

Statistik Austria. (2024c). Bevölkerungsprognosen für Österreich und die Bundesländer [Webseite]. Statistik Austria. https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/demographische-prognosen/bevoelkerungsprognosen-fuer-oesterreich-und-die-bundeslaender

Statistik Austria. (2025a). Bevölkerungsstand Wien – Landesstatistik Wien. Stadt Wien. https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/

Statistik Austria. (2025b). Baufertigstellungen [Microsoft Excel-Datei]. https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/baufertigstellungen

Statistik Austria. (2025c). Wohnen 2024: Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen_2024_Web-barrierefrei.pdf

Strassheim, I. (2025, 22. Mai). Es herrscht Wohnungsnot, weil der Markt versagt. Tages-Anzeiger. https://www.tagesanzeiger.ch/wohnungsnot-in-der-schweiz-bauland-fehlt-843910419623

Vornholz, G. (2014). Volkswirtschaftslehre für die Immobilienwirtschaft (Studientexte Real Estate Management, Bd. 1). Oldenbourg Verlag.

Wegelin, Y. (2020, 16. Januar). «Tiefe Mieten sind die beste Altersvorsorge»: Mietwohnungsinitiative.
WOZ – Die Wochenzeitung. https://www.woz.ch/2003/mietwohnungsinitiative/tiefe-mieten-sind-die-beste-altersvorsorge

Wüest Partner. (2024). Wohnungspolitik: Positionspapier des Regierungsrats. Im Auftrag des Amts für Raumentwicklung, Baudirektion Kanton Zürich.

Ehrenwörtliche Erklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Mir ist bekannt, dass ich die volle Verantwortung für die Wissenschaftlichkeit des vorgelegten Textes selbst übernehme, auch wenn KI-Hilfsmittel eingesetzt und deklariert wurden. Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit ist in gleicher oder ähnlicher Form oder auszugsweise im Rahmen einer anderen Prüfung noch nicht vorgelegt worden.

Zürich, den 05.09.2025

Manuel Rohrhofer