

Mathias Dolls, Clemens Fuest, Carla Krolage, Florian Neumeier und Daniel Stöhlker

Ökonomische Effekte des Berliner Mietendeckels

Am 30. Januar 2020 wurde der Mietendeckel im Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen. Seine Einführung jedoch wurde und wird noch immer kontrovers diskutiert. Während Befürworter durch den Mietendeckel eine Entspannung am Berliner Mietmarkt erhoffen, warnen Kritiker vor negativen Langfristfolgen, insbesondere vor ausbleibenden Investitionen in den Berliner Immobilienmarkt, und damit verbunden, negativen Auswirkungen auf Quantität und Qualität des Angebots an Wohnungen (vgl. Sagner und Voigtländer 2019). Erfahrungen in anderen Ländern mit Mietregulierungen zeigen, dass diese in der Tat zu einer Verknappung des Angebots an Mietwohnungen und langfristig zu steigenden Mieten führen können, zum Beispiel, weil aufgrund der Mietregulierung unrentabel gewordene Wohnungen an Eigentümer verkauft werden. So führte eine Mietregulierung in San Francisco in den 1990er Jahren zu einem 15%-igen Rückgang des Angebots an Mietwohnungen, der vor allem dadurch verursacht wurde, dass von der Regulierung betroffene Mietwohnungen in hochpreisige Eigentumswohnungen umgewandelt wurden (vgl. Diamond et al. 2019). In der ökonomischen Literatur wird auf weitere negative Auswirkungen von Mietregulierungen hingewiesen. So zeigen verschiedene Studien unter anderem, dass die Qualität des Mietangebots (vgl. Downs 1988; Sims 2007) und die Mobilität der Bewohner von regulierten Wohnungen sinken können (vgl. Diamond et al. 2019), während Rücknahmen von Mietregulierungen zu steigenden Investitionen und einer höheren Attraktivität des lokalen Umfelds geführt haben (vgl. Autor et al. 2014). Darüber hinaus führen Preisregulierungen zu Fehlallokationen und Wohlfahrtsverlusten (vgl. Glaeser und Luttmer 2003; Sims 2011; Bulow und Klemperer 2012). Insbesondere kann es zu Umverteilungseffekten zwischen Bestandsmietern, die von niedrigen regulierten Mietpreisen profitieren, und neuen Mietern im kostspieliger werdenden unregulierten Wohnungssegment kommen. Ebenfalls können Knappheiten am Wohnungsmarkt verschärft werden, da Mieter infolge zurückgehender Quadratmeterpreise eine größere Wohnfläche nachfragen.

Langfristig sind vergleichbare Effekte für den Berliner Wohnungsmarkt zu befürchten. Sollte der Mietendeckel, wie ursprünglich geplant, auf fünf Jahre begrenzt bleiben, werden sich auch die Auswirkungen auf das Wohnungsangebot in Grenzen halten. Dass der Mietendeckel in fünf Jahren wieder abge-

IN KÜRZE

Die Studie untersucht erste Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf Basis der Daten des Immobilienportals immowelt.de. Unser Interesse gilt vor allem der Frage, ob bereits die Ankündigung des Mietendeckels einen Einfluss auf Miet- und Kaufpreise von Wohnungen in Berlin hat. Unsere Ergebnisse zeigen, dass sich seit der Ankündigung des Mietendeckels die Mietpreise von Wohnungen, die vom Mietendeckel betroffen sind, und jenen, die nicht unter die Regulierung fallen, auseinanderentwickeln. Während die Mieten von regulierten Wohnungen seit Juli 2019 langsamer steigen als in anderen deutschen Großstädten, sind die Mieten für neuere, nicht vom Mietendeckel betroffene Wohnungen schneller gestiegen. Auch die Kaufpreise werden von der Entwicklung erfasst. In der Analyse zeigen sich die Angebotspreise von Wohnungen in Berlin etwas schwächer als in den übrigen Großstädten Deutschlands.

schaft wird, ist aber wenig glaubwürdig, vor allem deshalb, weil es dann zu erheblichen Mieterhöhungen käme.

Da sich die langfristigen Erwartungen der Marktteilnehmer in heutigen Preisen widerspiegeln, sind vom Berliner Mietendeckel allerdings auch kurzfristige Preiseffekte zu erwarten. Die vorliegende Studie präsentiert erste empirische Ergebnisse, die zeigen, wie sich der Berliner Mietendeckel (bzw. seine Ankündigung) bisher auf die Miet- und Immobilienpreisentwicklung in Berlin ausgewirkt hat. Basis der empirischen Analyse sind Daten des Immobilienportals immowelt.de zu Angebotspreisen für Miet- und Eigentumswohnungen in Berlin und 13 weiteren Großstädten in Deutschland.

AUSGESTALTUNG DES BERLINER MIETENDECKELS

Das »Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin«, auch als Mietendeckel bezeichnet, ist zunächst auf fünf Jahre befristet. Mit Inkrafttreten des Mietendeckels ist es verboten, eine höhere Miete als die Stichtagsmiete vom 18. Juni 2019 zu fordern. Betroffen sind grundsätzlich alle Mietwohnungen des Berliner Stadtgebiets. Von dem Gesetz ausgenom-

men sind lediglich Sozialwohnungen, Trägerwohnungen, Wohnungen in Wohnheimen sowie Neubauwohnungen, die seit dem 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertig wurden.

Das Gesetz sieht vor, dass die Mieten auf dem Stand des Stichtags eingefroren werden. Bei Mietwohnungen, die zum Stichtag nicht vermietet waren oder bei denen es zwischen Stichtag und Inkrafttreten des Gesetzes einen Mieterwechsel gab, wird die Miete auf den in dieser Zeit vereinbarten Stand eingefroren. Mieten, die über dem Niveau liegen, sind rechtswidrig. Darüber hinaus sind vertragliche Vereinbarungen wie beispielsweise Staffelmieten oder eine Anpassung des Mietpreises an den Verbraucherpreisindex laut Gesetzestext nichtig, selbst wenn sie vor dem Stichtag im Juni getroffen wurden.¹

Gemäß Mietendeckel sind außerdem »überhöhte« Mieten fortan unzulässig. Eine Miete ist überhöht, wenn sie mehr als 20% über der in der Mietentabelle ausgewiesenen Mietobergrenze liegt, wobei bei der Festsetzung der maßgeblichen Mietobergrenze die Wohnlage berücksichtigt wird. Die Mietentabelle legt fest, wie hoch die Nettokaltmiete in Abhängigkeit von Alter und Ausstattung einer Wohnung sein darf. So darf beispielsweise die Miete einer Wohnung, die 2013 erstmalig bezugsfertig war und mit Sammelheizung und Bad ausgestattet ist, nicht höher als 9,80 Euro pro Quadratmeter sein. Für Wohnungen in einfacher Wohnlage ist bei der Berechnung der maßgeblichen Mietobergrenze ein Abschlag bei der in der Mietentabelle ausgewiesenen Obergrenze von 0,28 Euro zu berücksichtigen, für Wohnungen in mittlerer Wohnlage werden 0,09 Euro abgezogen, und für Wohnungen in guter Wohnlage ist ein Zuschlag von 0,74 Euro zu berücksichtigen. Liegt der Wohnraum in einem Ein- oder Zweifamilienhaus, erhöht sich die Mietobergrenze um einen Zuschlag von 10%. Auch sind bestimmte Modernisierungen und deren Umlage auf die Miete erlaubt, sofern sich hierdurch die Miete nicht um mehr als einen Euro pro

¹ Ab Januar 2022 sind jährliche Mieterhöhungen als Inflationsausgleich möglich, jedoch sind diese auf 1,3% beschränkt.

Quadratmeter erhöht. Die in der Mieltabelle festgesetzten Mietobergrenzen basieren auf dem Mietspiegel des Jahres 2013, der wiederum auf Basis von Informationen über Neuvertragsmieten und Mietänderungen der Jahre 2008 bis 2012 ermittelt wurde.

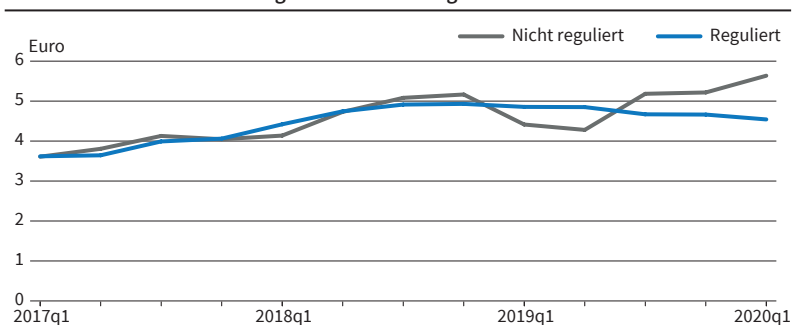
Wird eine Wohnung nach Inkrafttreten des Mietendeckels wieder vermietet, dann darf dafür maximal die eingefrorene Miete verlangt werden. Hierbei gibt es allerdings zwei Ausnahmen. Lag die Vormiete unter 5,02 Euro pro Quadratmeter, dann darf die Miete bei der Wiedervermietung um maximal einen Euro, gleichzeitig aber auf nicht mehr als 5,02 Euro pro Quadratmeter erhöht werden, wenn eine moderne Ausstattung vorhanden ist. Eine Ausstattung gilt als modern, wenn mindestens drei der folgenden Ausstattungsmerkmale vorhanden sind: ein schwellenlos erreichbarer Aufzug, eine Einbauküche, eine hochwertige Sanitärausstattung, ein hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume oder ein Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m² a). Überschreitet die Vormiete dagegen die in der Mietentabelle festgelegte Mietobergrenze, dann darf die Wohnung maximal zur Mietobergrenze vermietet werden. Bei Wohnungen, die nach Inkrafttreten des Mietendeckels erstmalig vermietet werden, sind ebenfalls die Mietobergrenzen maßgeblich.

WIE BINDEND IST DER MIETENDECKEL?

Wie weiter oben ausgeführt, sind die in der Mieltabelle ausgewiesenen Mietobergrenzen, die die Basis zur Bestimmung überhöhter Mieten bilden, an den Mietspiegel des Jahres 2013 angelehnt. Da es seither zu deutlichen Mietanstiegen kam, dürfte der Mietendeckel starke Auswirkungen auf das Mietniveau haben.

Wie bereits erläutert wurde, ist aus ökonomischer Perspektive zu erwarten, dass bereits die Ankündigung des Mietendeckels Auswirkungen auf Mieten und Kaufpreise von Wohnungen und Häusern in Berlin hat. Die Größe dieser Wirkungen wird davon abhängen, wie sehr der Mietendeckel die Mieten beeinflusst. Um das zu messen, berechnen wir für jede bei immowelt.de annoncierte Mietwohnung in Berlin die zulässige Mietobergrenze. Dazu werden das Baujahr einer Wohnung, die Beheizungsart, Angaben zum Vorhandensein eines Aufzugs oder einer Einbauküche sowie die auf Basis der Wohnungsadresse und Klassifikationen des Mietspiegels ermittelte Wohnlage herangezogen. Im Jahr 2019 liegen die annoncierten Nettokaltmieten bei 96,7% der zukünftig vom Mietendeckel betroffenen Wohnungen über der im Gesetzentwurf spezifizierten Mietobergrenze, d.h. bei fast allen angebotenen Wohnungen. 83,5% der Mieten liegen um mehr als 20% über der Mietobergrenze. Diese Mieten müssen in Zukunft gesenkt werden. Im Durchschnitt liegen die Angebotsmieten um knapp 4,70 Euro pro Quadratmeter

Abb. 1
Durchschnittliche Abweichung von der Mietobergrenze



Die Grafik zeigt die durchschnittliche Abweichung der Angebotsmieten von der Mietobergrenze basierend auf Informationen über annoncierte Mietwohnungen im Zeitraum Januar 2017 bis Januar 2020. Bei nichtregulierten Wohnungen mit Baujahr ab 2014 wird die Abweichung von der Mietobergrenze für Wohnungen der Baujahre 2003-2013 dargestellt. Quelle: Daten von immowelt.de; Berechnungen des ifo Instituts. © ifo Institut

über der Mietobergrenze (vgl. Abb. 1); der Mietendeckel wirkt also sehr restriktiv. Dies ist insbesondere auf Wohnungen älteren Baujahres zurückzuführen, bei denen der Gesetzentwurf sehr niedrige Quadratmetermieten vorsieht. Die Darstellung für nicht regulierte Wohnungen jüngeren Baujahres basiert auf der Mietobergrenze für zwischen 2003 und 2013 erbaute Wohnungen.

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN

Abbildung 2 zeigt die relative Entwicklung der mittleren Angebotsmiete pro Quadratmeter für Wohnungen in den vier größten Städten Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Köln) für den Zeitraum von Januar 2017 bis Januar 2020 auf Quartalsbasis.² Die Basisperiode ist das erste Quartal 2017. Bis zum Jahresende 2019 sind die Angebotsmieten zwischen 6% (Köln) und 11% (Berlin) gestiegen. Während die Mieten in Berlin bis zum Jahr 2018 stärker stiegen als in Hamburg, Köln und München, stagnierte die Mietentwicklung in Berlin im Laufe des Jahres 2019 und fiel dann zu Jahresbeginn 2020 deutlich ab. Diese Entwicklung spiegelt jedoch nicht notwendigerweise Antizipationseffekte des Berliner Mietendeckels wider. Vielmehr kann die Zusammensetzung der annoncierten Wohnungen über die Zeit variieren und damit die mittlere Miete beeinflussen. Wie aus Abbildung 3 ersichtlich, verdoppelte sich die Zahl der auf immowelt.de annoncierten Wohnungen im nicht regulierten Segment – d.h. von Wohnungen mit Baujahr ab 2014 – bis zum Ende des Jahres 2019 nahezu und stieg im Januar noch einmal deutlich an.³ Die Angebotszahlen im regulierten Segment des Mietmarkts stagnierten hingegen im gleichen Zeitfenster. Dies könnte darauf hindeuten, dass Eigentümer von Wohnungen, die derzeit nicht vom Mietendeckel betroffen wären, eine Ausweitung der Regulierung in der Zukunft befürchten. Infolgedessen könnten Vermieter von Wohnungen neueren Baujahrs bestrebt sein, Mietverträge von in den Folgemonaten freiwerdenden Wohnungen frühzeitig abzuschließen, um einer möglichen Ausdehnung des Geltungsbereichs zuvorzukommen. Der Mietendeckel kann zwar auch in bereits bestehende Mietverträge eingreifen, bei neuen Verträgen sind die Regelungen aber restriktiver.

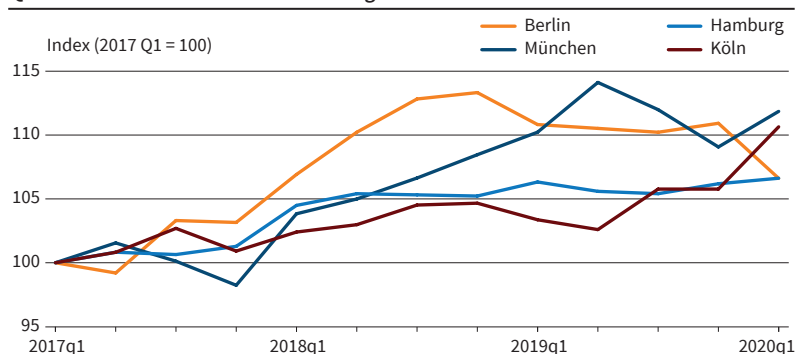
² Als Indikator für den mittleren Miet- bzw. Kaufpreis verwenden wir an dieser Stelle und im Folgenden den Median der Angebotsmieten bzw. -preise, da der Median robuster gegenüber Ausreißern ist als das arithmetische Mittel.

³ Diese Zahlen basieren auf den um Duplikate bereinigten Rohdaten aller auf immowelt.de geschalteten Anzeigen. Für das erste Quartal 2020 werden die Januarwerte hochgerechnet. Wir stufen Anzeigen mit identischen Wohnungscharakteristika, wie beispielsweise Wohnfläche und Baujahr, identischer Adresse und identischem Anzeigetext als Duplikate ein, wenn sie innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten geschaltet wurden. In diesem Fall ist das aktuellste Veröffentlichungsdatum maßgeblich, und es wird davon ausgegangen, dass die Vermietung zum ersten Anzeigedatum nicht erfolgreich war. Durch diese Bereinigung fällt die Anzahl der Angebote am aktuellen Rand vergleichsweise höher aus als in den Vormonaten. Liegen mehr als drei Monate zwischen zwei identischen Anzeigen, werden sie als separate Anzeigen gewertet.

Abbildung 4 schlüsselt die Mietpreisentwicklungen im regulierten und nicht regulierten Segment auf. Während die mittleren Angebotsmieten von Wohnungen, die in Zukunft der Mietenbegrenzung unterliegen werden, leicht zurückgingen, verzeichneten die Angebotsmieten im nicht regulierten Segment des Immobilienmarkts in der zweiten Jahreshälfte 2019 einen deutlichen Anstieg. Dies deutet auf Antizipationseffekte hin. Nicht nur hat also die Anzahl an Annoncen von Wohnungen neueren Baujahres in der zweiten Jahreshälfte überproportional zuge-

Abb. 2

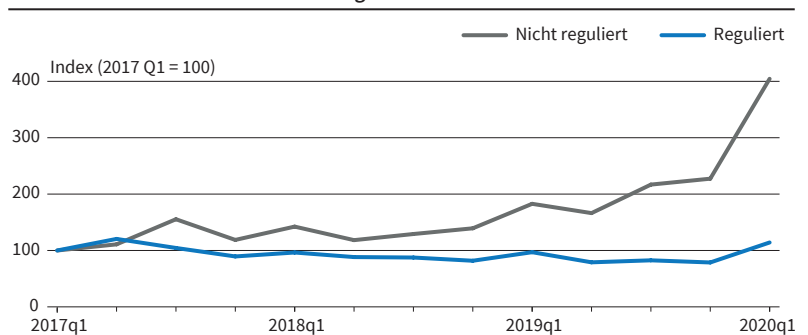
Quartalsweise Wachstumsraten der Angebotsmieten



Die Grafik zeigt Wachstumsraten der mittleren Quadratmetermieten basierend auf Informationen über annoncierte Mietwohnungen im Zeitraum Januar 2017 bis Januar 2020. Quelle: Daten von immowelt.de; Berechnungen des ifo Instituts. © ifo Institut

Abb. 3

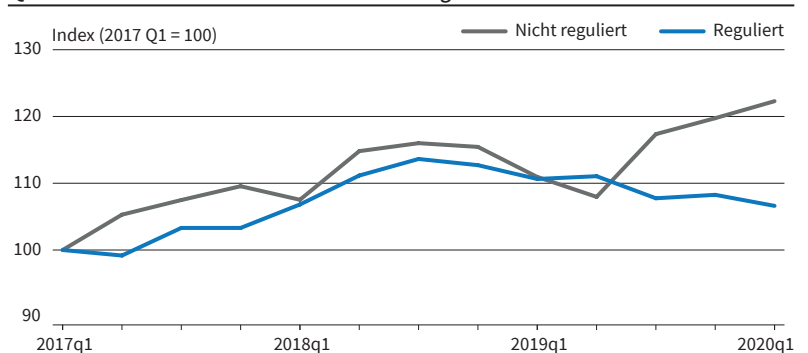
Anzahl der annoncierten Mietwohnungen in Berlin



Die Grafik zeigt Veränderungen in der Zahl der annoncierten Mietwohnungen nach Bereinigung um Duplikate im Zeitraum Januar 2017 bis Januar 2020. Im ersten Quartal 2020 werden die Januarwerte auf den Quartalswert hochgerechnet. Quelle: Daten von immowelt.de; Berechnungen des ifo Instituts. © ifo Institut

Abb. 4

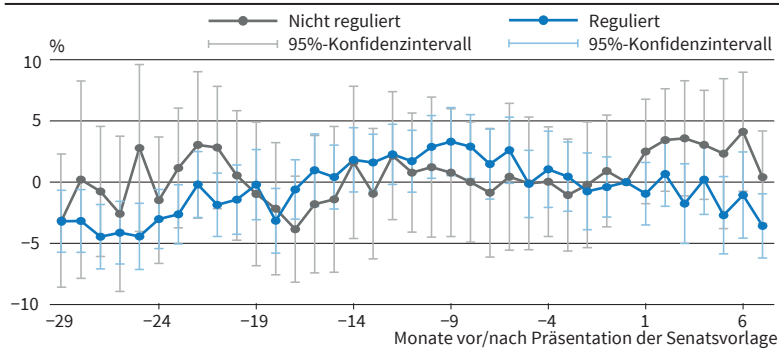
Quartalsweise Wachstumsraten der Median-Angebotsmieten in Berlin



Die Grafik zeigt Wachstumsraten der mittleren Quadratmetermieten basierend auf Informationen über annoncierte Mietwohnungen im Zeitraum Januar 2017 bis Januar 2020. Quelle: Daten von immowelt.de; Berechnungen des ifo Instituts. © ifo Institut

Abb. 5

Veränderung der Angebotsmieten in Berlin im Vergleich zu anderen Großstädten



Die Grafik zeigt das differenzielle Wachstum der Angebotsmieten (pro m²) in Prozentpunkten für Mietwohnungen in Berlin im Vergleich zu den 13 nächstgrößeren Städten Deutschlands im Zeitraum Januar 2017 bis Januar 2020. Quelle: Daten von immowelt.de; Berechnungen des ifo Instituts. © ifo Institut

nommen; die Vermieter dieser Wohnungen verlangten im Schnitt ebenfalls eine höhere Miete. Hingegen zeigt sich bei den Angebotsmieten der zukünftig vom Mietendeckel betroffenen Wohnungen bereits ein erster, wenn auch schwacher Rückgang der Angebotsmieten.

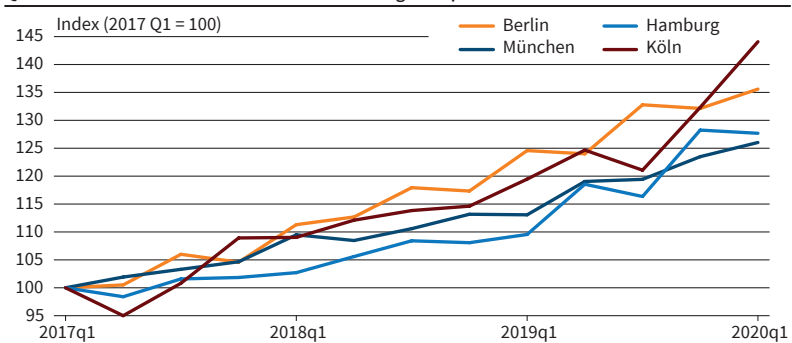
Unterschiede in den Mietniveaus könnten jedoch auch durch eine veränderte Zusammensetzung des Wohnungsangebots auf immowelt.de hervorgerufen werden. Wir schätzen daher ein lineares Regressionsmodell, in dem wir die Mietentwicklung für Wohnungen in Berlin mit entsprechenden Wohnungsannoncen in einer erweiterten Kontrollgruppe vergleichen, die alle Großstädte Deutschlands mit mehr als 500 000 Einwohnern umfasst.⁴ Dabei werden die Wohnungen in der Kontrollgruppe mit Hilfe des Entropy-Balancing-Verfahrens so gewichtet, dass die Verteilung der Wohnungscharakteristika in Berlin und in der Kontrollgruppe identisch ist (vgl. Hainmueller 2012).⁵ Somit ist sichergestellt, dass Unterschiede in der Mietentwick-

⁴ Die Kontrollgruppe umfasst Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf, Leipzig, Dortmund, Essen, Bremen, Dresden, Hannover und Nürnberg.

⁵ Zu den Kontrollvariablen zählen das Baujahr der Wohnung, die Anzahl der Zimmer, die Fläche, der Zustand (saniert vs. unsaniert), das Vorhandensein einer Terrasse, eines Gartens oder eines Balkons und weitere Wohnungscharakteristika.

Abb. 6

Quartalsweise Wachstumsraten des mittleren Angebotspreises



Die Grafik zeigt quartalsweise Wachstumsraten des mittleren Quadratmeterpreises basierend auf Informationen über annoncierte Eigentumswohnungen im Zeitraum Januar 2017 bis Januar 2020. Das erste Quartal im Jahr 2020 umfasst annoncierte Eigentumswohnungen bis zum Stichtag 31. Januar 2020. Quelle: Daten von immowelt.de; Berechnungen des ifo Instituts. © ifo Institut

lung in Berlin und in der Kontrollgruppe nicht auf unterschiedliche Charakteristika der annoncierten Wohnungen zurückzuführen sind. Die Schätzung berücksichtigt ebenfalls unterschiedliche Ausgangsniveaus der Mieten je Postleitzahlgebiet. Insgesamt umfasst unsere Stichprobe 285 465 Annoncen für Mietwohnungen in den 14 größten Städten Deutschlands im Zeitraum von Januar 2017 bis Januar 2020. Hierbei werden separate Schätzungen für Wohnungen durchgeführt, die vor dem Jahr 2014 errichtet wurden sowie für solche, die seit dem Jahr 2014 errichtet wurden.

Die Ergebnisse sind in Abbildung 5 dargestellt. Als Referenzmonat haben wir den Juni 2019 gewählt, da in diesem Monat in der Senatsvorlage Nr. S-2365/2019 die Eckpunkte für das Berliner Mietengesetz präsentiert wurden. Die Koeffizienten bilden jeweils ab, in welchem Umfang das Mietpreiswachstum im regulierten und im nicht regulierten Segment des Mietmarkts zwischen Berlin und anderen Großstädten divergiert. Während vor und ab 2014 erbaute Wohnungen vor der Präsentation der Senatsvorlage ähnliche Mietentwicklungen aufwiesen, divergierten die Trends ab Juli 2019. Die Angebotsmieten von Wohnungen, die in Zukunft dem Mietendeckel unterliegen werden, wiesen leicht geringere Mietanstiege auf als vergleichbare Wohnungen in anderen Großstädten. Hingegen stiegen die Mieten bei ab 2014 erbauten Wohnungen in der zweiten Jahreshälfte 2019 stärker als in vergleichbaren Städten, wobei die Unterschiede in den meisten Monaten statistisch nicht signifikant sind. Die differenzielle Preisentwicklung von regulierten und nicht regulierten Wohnungen deckt sich mit den Ergebnissen der deskriptiven Analyse. Unsere Ergebnisse legen den Schluss nahe, dass die Mieten in Berlin im nicht regulierten Segment über den Zeitraum von Juni 2019 bis Dezember 2019 um etwa 3 bis 5 Prozentpunkte stärker gestiegen sind als im regulierten Segment.

KURZFRISTIGE PREISEFFEKTE

Bei der Analyse von Antizipationseffekten ist es von besonderem Interesse, die Entwicklung der Wohnungspreise zu untersuchen. Da Wohnungspreise letztlich erwartete künftige Mieteinnahmen widerspiegeln, könnten sich bei Wohnungspreisen deutliche Reaktionen auf den Mietendeckel ergeben. Das dürfte allenfalls dadurch gemildert werden, dass die Käufer Wohnungen auch selbst nutzen können. Außerdem könnte die erwartete Angebotsverknappung durch verringerte Bautätigkeit preisstabilisierend wirken.

Analog zu Abbildung 2 stellt Abbildung 6 die Wachstumsraten des mittleren Angebotspreises pro Quadratmeter in den vier größten Städten Deutschlands für den Zeitraum Januar 2017 bis Januar 2020 auf Quartalsbasis dar. In dem betrachteten Zeit-

raum sind die mittleren Angebotspreise in einer Spanne von 26% in München bis 44% in Köln gestiegen. Während in München und Köln im letzten Quartal 2019 und im Januar 2020 ein fortgesetzter Preisanstieg zu verzeichnen war, haben sich die Preise in Berlin und Hamburg im Mittel zuletzt eher seitwärts bewegt. Der beobachtete Trend in Berlin muss jedoch nicht zwangsläufig auf die bevorstehende Einführung des Mietendeckels zurückzuführen sein. Zum einen hat sich der mittlere Angebotspreis auch in einigen vorangegangenen Quartalen vor Ankündigung der Mietenbegrenzung seitwärts bewegt. Zum anderen ist auch bei den zum Kauf angebotenen Wohnungen denkbar, dass ein Teil der Preisschwankungen durch Unterschiede in den Charakteristika der annoncierten Wohnungen erklärt werden kann.

Wir schätzen daher auch für die Kaufpreise ein mit der Entropy-Balancing-Methode gewichtetes lineares Regressionsmodell, das die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen in Berlin mit entsprechenden Wohnungsangeboten in allen Großstädten Deutschlands mit mehr als 500 000 Einwohnern kontrastiert. Insgesamt umfasst unsere Stichprobe 90 386 Eigentumswohnungen, die in den 14 größten Städten Deutschlands im Zeitraum von Januar 2017 bis Januar 2020 zum Verkauf angeboten wurden.

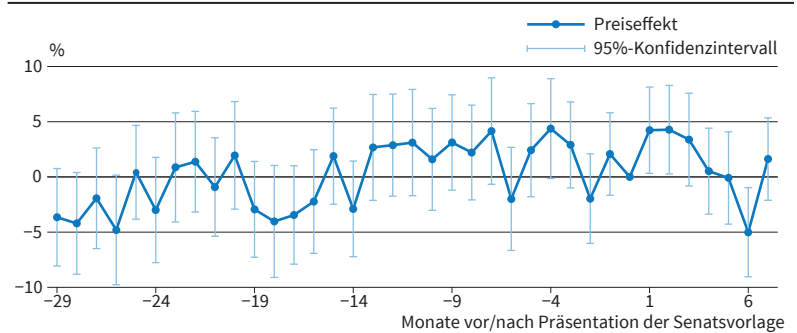
Die Regressionsergebnisse sind in Abbildung 7 grafisch dargestellt. Die Ergebnisse zeigen, dass das Preiswachstum in Berlin in den 29 Monaten vor der Senatsvorlage in einigen Monaten unter und in einigen Monaten über dem Preiswachstum in der Kontrollgruppe lag. Die Abweichungen sind jedoch nicht statistisch signifikant. Nach der Senatsvorlage stiegen die Angebotspreise in Berlin in den Monaten Juli/August zunächst etwas stärker als in der Kontrollgruppe, im Dezember jedoch signifikant schwächer. Das Preiswachstum in Berlin lag im Dezember rund 5 Prozentpunkte unterhalb des Preiswachstums in der Kontrollgruppe. Der negative Preiseffekt im Dezember 2019 ist der einzige Monat in unserem Betrachtungszeitraum, in dem das Preiswachstum in Berlin signifikant unter dem Preiswachstum in der Kontrollgruppe lag. Im Januar dieses Jahres ist kein statistisch signifikanter Unterschied zwischen dem Preiswachstum in Berlin und in der Kontrollgruppe feststellbar. Diese Ergebnisse sind auch vor dem Hintergrund einzuordnen, dass nach Aussage des Berliner Gutachterausschusses viele Kaufverträge der vergangenen Monate mit einer Klausel abgeschlossen wurden, nach der eine (automatische) Preissenkung nach Inkrafttreten des Berliner Mietengesetzes eintritt (vgl. Löhr 2019).

MIETEN IM REGULIERTEN UND IM NICHT REGULIERTEN SEGMENT GEHEN AUSEINANDER

In diesem Beitrag untersuchen wir erste Auswirkungen der Ankündigung des Mietendeckels in Berlin auf Mieten und Preise angebotener Immobilien. Zwar

Abb. 7

Veränderung der Angebotspreise in Berlin im Vergleich zu anderen Großstädten



Die Grafik zeigt das differenzielle Wachstum der Angebotspreise (pro m²) in Prozentpunkten für Eigentumswohnungen in Berlin im Vergleich zu den 13 nächstgrößeren Städten Deutschlands im Zeitraum Januar 2017 bis Januar 2020. Quelle: Daten von immowelt.de; Berechnungen des ifo Instituts. © ifo Institut

war der Mietendeckel im betrachteten Zeitraum noch nicht in Kraft, er war aber bereits angekündigt und ist in den Medien intensiv diskutiert worden. Unsere Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl Mieten betroffener Wohnungen als auch Kaufpreise in Berlin – letztere allerdings in geringerem Umfang – seit der Ankündigung des Mietendeckels langsamer gestiegen sind als in anderen Großstädten. Bemerkenswert ist außerdem, dass die Mieten für neuere, nicht vom Mietendeckel betroffene Wohnungen schneller gestiegen sind.

Statistisch sind diese Effekte aber nur teilweise signifikant. Dafür sind unterschiedliche Erklärungen denkbar. So bewegen sich vor allem Immobilienpreise typischerweise nur mit einer gewissen Zeitverzögerung. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei den von uns verwendeten Daten um Angebotspreise handelt. Es ist durchaus denkbar, dass die tatsächlichen Kaufpreise stärker gefallen sind als die Angebotspreise. Auf erhebliche Preiswirkungen lassen auch Berichte über Kaufvertragsklauseln mit Bezug auf den Mietendeckel schließen.

Bei der Interpretation dieser Ergebnisse sind die zugrunde liegenden Daten und die Prämissen der Analyse zu berücksichtigen. Bei den Daten handelt es sich um Miet- und Kaufangebote, nicht um die tatsächlichen Vertragsabschlüsse. Zudem sind die Annoncen bei immowelt.de nicht notwendigerweise repräsentativ für den Immobilienmarkt insgesamt. Insbesondere könnten gewerbliche Anbieter in unserer Stichprobe überrepräsentiert sein. Bei der Analyse der Wirkungen des Mietendeckels haben wir als »kontrafaktisches Szenario« ein Szenario betrachtet, in dem sich Mieten und Preise so entwickeln wie in anderen Großstädten. Ob sich der Immobilienmarkt in Berlin tatsächlich so entwickelt hätte, ist trotz der Parallelen in der Entwicklung vor der Ankündigung des Mietendeckels unklar.

LITERATUR

Autor, D. H., C. J. Palmer und P. A. Parag (2014), »Housing Market Spillovers: Evidence from the End of Rent Control in Cambridge, Massachusetts«, *Journal of Political Economy* 122(3), 661–717.

- Bulow, J. und P. Klemperer (2012), »Regulated Prices, Rent Seeking, and Consumer Surplus«, *Journal of Political Economy* 120(1), 160–186.
- Diamond, R., T. McQuade und F. Qian (2019), »The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco«, *American Economic Review* 109(9), 3365–3394.
- Downs, A. (1988), *Residential Rent Controls: An Evaluation*, Urban Land Institute, Washington, DC.
- Glaeser, E. L. und E. F. P. Luttmer (2003), »The Misallocation of Housing under Rent Control«, *American Economic Review* 93(4), 1027–1046.
- Hainmueller, J. (2012), »Entropy balancing for causal effects: A multivariate reweighting method to produce balanced samples in observational studies«, *Political Analysis* 20, 25–46.
- Löhr, J. (2019), »In München kostet der Quadratmeter so viel wie ein ganzes Dorf«, *www.faz.net*, 17. Dezember, verfügbar unter: <https://www.faz.net/aktuell/finanzen/immobilien-in-muenchen-kostet-der-quadratmeter-so-viel-wie-ein-dorf-16539986.html?GEP=s3>.
- Sagner, P. und M. Voigtländer (2019), *Volkswirtschaftliche Folgen des Berliner Mietendeckel*, Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft, Köln.
- Sims, D. P. (2007), »Out of Control: What Can We Learn from the End of Massachusetts Rent Control?«, *Journal of Urban Economics* 61(1), 129–151.
- Sims, D. P. (2011), »Rent Control Rationing and Community Composition: Evidence from Massachusetts«, B.E. *Journal of Economic Analysis & Policy* 11(1), Article 25.