

Arlia, Daniela et al.

Article

Entwicklungen am Berliner Immobilienmarkt ein Jahr nach dem Mietendeckel

ifo Schnelldienst

Provided in Cooperation with:

Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

Suggested Citation: Arlia, Daniela et al. (2022) : Entwicklungen am Berliner Immobilienmarkt ein Jahr nach dem Mietendeckel, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 75, Iss. 04, pp. 50-55

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/260753>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Daniela Arlia, Mathias Dolls, Clemens Fuest, David Gstrein, Carla Krolage und Florian Neumeier

Entwicklungen am Berliner Immobilienmarkt ein Jahr nach dem Mietendeckel

IN KÜRZE

Vor rund einem Jahr wurde der Berliner Mietendeckel für verfassungswidrig erklärt. Dieser Beitrag untersucht die Auswirkungen seiner Einführung und Aufhebung auf die Miet- und Kaufpreise für Wohnungen sowie die Zahl an Miet- und Kaufannoncen in Berlin. Hierfür vergleichen wir die Entwicklungen in Berlin mit den Entwicklungen in anderen deutschen Großstädten mit mindestens 500 000 Einwohnern. Dazu nutzen wir Daten des Immobilienportals immowelt.de. Unsere Ergebnisse zeigen, dass die Einführung des Mietendeckels zu einer Zweiteilung des Immobilienmarktes in Berlin geführt hat. Während die Mieten für Wohnungen, die vom Mietendeckel betroffen waren, mit seiner Einführung erheblich gesunken sind, sind die Mieten für Berliner Wohnungen, die vom Geltungsbereich des Mietendeckels ausgenommen waren, stärker angestiegen als in anderen deutschen Großstädten. Seit der Abschaffung des Mietendeckels nähern sich die Mietniveaus im ehemals regulierten und nicht-regulierten Bereich zwar wieder an, allerdings nur langsam. Die Anzahl an Mietannoncen ist nach Einführung des Mietendeckels um bis zu 60% eingebrochen und verharrt auch nach dessen Abschaffung auf diesem geringen Niveau. Die Entwicklung der Angebotspreise von Wohnungen bleibt ebenfalls auch nach Abschaffung des Mietendeckels deutlich hinter dem Trend in anderen deutschen Großstädten zurück.

Am 15. April 2021 erklärte das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel für verfassungswidrig. In seiner Entscheidung sprach das Verfassungsgericht den Ländern die Kompetenz ab, das Mietpreisrecht betreffende Gesetze zu erlassen, da sie in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes fallen. Damit ist der Mietendeckel etwas mehr als ein Jahr nach seiner Einführung am 23. Februar 2020 bereits wieder Geschichte.

Sinn und Zweck des Mietendeckels waren seit seiner Ankündigung umstritten. Seine Befürworter*innen werteten ihn als Erfolg, da er das Mietpreiswachstum in der Hauptstadt bremste. Studien des ifo Instituts zeigten dagegen, dass der Mietendeckel zu einer Zwei-

teilung des Berliner Immobilienmarktes geführt hat.¹ Dem Mietendeckel unterlagen Wohnungen, die vor dem Jahr 2014 erstmals bezugsfertig waren (reguliertes Segment). Wohnungen, die ab dem 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertig waren, waren vom Mietendeckel nicht betroffen (unreguliertes Segment). Während neben den Mieten auch die Kaufpreise von Wohnungen, die dem Mietendeckel unterlagen, weniger stark stiegen als in anderen deutschen Großstädten, zog vor allem die Mietpreisentwicklung für Berliner Wohnungen, die nicht vom Mietendeckel betroffen waren, deutlich an und lag erheblich über der Mietpreisentwicklung in anderen Großstädten. Diese Trends zeichneten sich bereits kurz nach der Ankündigung des Mietendeckels ab. Darüber hinaus war die Anzahl an Mietannoncen für Wohnungen, die vom Mietendeckel betroffen waren, nach Ankündigung des Berliner Mietendeckels stark rückläufig, was auf eine deutliche Verknappung des Wohnungsangebots hindeutete. Diese Ergebnisse decken sich größtenteils mit den Erfahrungen aus anderen Ländern, in denen Mietregulierungen eingeführt wurden (vgl. u.a. Autor et al. 2014; Diamond 2019; Sims 2007; 2011).

Der vorliegende Beitrag untersucht, wie sich der Berliner Immobilienmarkt seit der Abschaffung des Mietendeckels entwickelt hat. Unser Blick richtet sich dabei sowohl auf die Miet- und Kaufpreise für Wohnungen als auch auf die Anzahl an Miet- und Kaufannoncen. Dabei nutzen wir, wie auch in den beiden vorangegangenen Studien, in denen wir die Folgen der Ankündigung (Dolls et al. 2020) bzw. des Inkrafttretens (Dolls et al. 2021) des Mietendeckels analysiert haben, Daten des Immobilienportals immowelt.de. Auch in methodischer Hinsicht bauen wir auf den Vorgängerstudien auf, indem wir die Entwicklungen in Berlin mit den Entwicklungen in den 13 nächstgrößeren deutschen Städten vergleichen.

ANGEBOTSMIETEN IN BERLIN ZEIGEN ZWEIFELUNG DES BERLINER MIETMARKTS IN REGULIERTES UND UNREGULIERTES SEGMENT

Abbildung 1 zeigt die Entwicklung der Durchschnittsmieten pro Quadratmeter in Berlin getrennt für Woh-

¹ Siehe Dolls et al. (2020; 2021). In diesen Studien werden auch die genauen gesetzlichen Regelungen des Berliner Mietendeckel beschrieben.

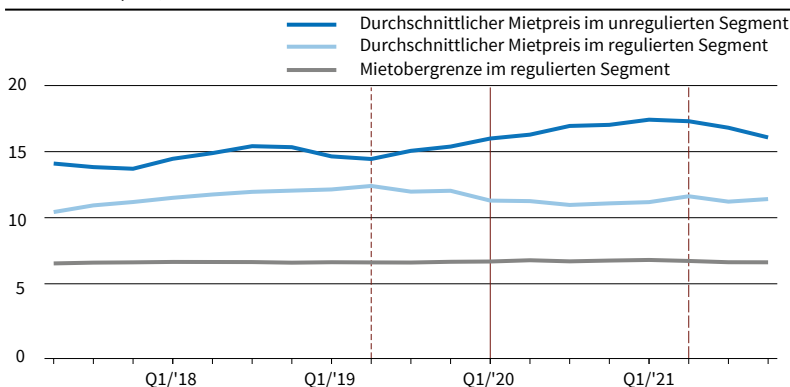
nungen, die vom Mietendeckel betroffen waren (reguliertes Segment; hellblaue Linie) und solche, die nicht vom Mietendeckel betroffen waren (unreguliertes Segment; dunkelblaue Linie). Darüber hinaus zeigt die Abbildung die durchschnittliche zulässige Höchstmiere pro Quadratmeter für Wohnungen, die unter den Geltungsbereich des Mietendeckels fielen (graue Linie). Für die Berechnung dieser zulässigen Höchstmieten greifen wir auf Informationen über das Baujahr einer Wohnung, die Heizungsart, zum Vorhandensein eines Aufzugs oder einer Einbauküche sowie die auf Basis der Wohnungsadresse und Klassifikationen des Mietspiegels ermittelte Wohnlage aus den Immobilienannoncen von immowelt.de zurück. Die erste gestrichelte vertikale Linie markiert den Zeitpunkt der Ankündigung des Mietendeckels (Q2 2019).² Die durchgezogene rote Linie zeigt den Zeitpunkt, an dem der Mietendeckel in Kraft getreten ist (Q1 2020). Die zweite gestrichelte vertikale Linie markiert den Zeitpunkt, an dem der Mietendeckel für verfassungswidrig erklärt wurde (Q2 2021).

Die Ergebnisse zeigen die in Dolls et al. (2020) und Dolls et al. (2021) beschriebene Zweiteilung des Berliner Immobilienmarkts: Bereits nach Ankündigung des Mietendeckels entwickelten sich die Angebotsmieten im regulierten und unregulierten Segment auseinander. Während die Mieten für Wohnungen, die vom Mietendeckel betroffen waren, im Durchschnitt sanken, legten die Mieten für Wohnungen, die vom Geltungsbereich des Mietendeckels ausgenommen waren, zu. Dabei fällt auf, dass auch nach Inkrafttreten des Mietendeckels die durchschnittlichen Angebotsmieten im regulierten Segment über der zulässigen Höchstmiere lagen. Wie in Dolls et al. (2021) erläutert, könnte ein Grund dafür sein, dass einige Vermieter*innen der damals bereits als möglich erachteten Verfassungswidrigkeit des Mietendeckels vorweggreifen wollten und in ihren Mietannoncen eine Art »Schattenmiere« angekündigt haben. Tatsächlich enthielten zahlreiche Annoncen auf immowelt.de im relevanten Zeitraum den folgenden oder einen ähnlichen Text:

»Im Mietvertrag wird eine Nettokaltmiere in Höhe von xx,xx Euro vereinbart. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vor dem Hintergrund des Berliner Mietendeckels während des Geltungszeitraums des MietenWoG Bln lediglich eine Nettokaltmiere in Höhe von xx,xx Euro gefordert und entgegengenommen wird. Die im Mietvertrag vereinbarte Nettokaltmiere in Höhe von xx,xx Euro wäre dann vollständig zu zahlen, wenn sich die Verfassungswidrigkeit oder sonstige Nichtigkeit des MietenWoG Bln, ganz oder teilweise im Hinblick auf die für die Miere nach dem MietenWoG Bln relevanten Teile, erweisen sollte, dass

Abb. 1

Entwicklung von Mietpreisen und Mietobergrenze in Berlin
 Quadratmeterpreis, in Euro



Die Grafik zeigt die durchschnittlichen Quadratmeterpreise der Angebotsmieten von Annoncen in Berlin im regulierten und unregulierten Segment und die durchschnittliche Mietobergrenze basierend auf Informationen über annoncierte Mietwohnungen im Zeitraum Q2 2017 bis Q4 2021. Die gestrichelte vertikale Linie markiert Q2 2019, den Zeitpunkt der Veröffentlichung der Gesetzesvorlage sowie des Stichtags für die Berechnung der Mietobergrenze (19. Juni 2019). Die durchgezogene vertikale Linie markiert Q1 2020, den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes zum Mietendeckel. Die zweite gestrichelte vertikale Linie markiert Q2 2021, den Zeitpunkt des Außerkrafttretens des Mietendeckels.

Quelle: Daten von immowelt.de; Berechnungen des ifo Instituts.

© ifo Institut

MietenWoG Bln endet, außer Vollzug gesetzt wird oder in sonstiger Weise außer Kraft tritt.«

Für den Zeitraum von Q1 2020 bis Q1 2021 kann die in Abbildung 1 dargestellte hellblaue Linie demnach als eine hypothetische Durchschnittsmiere interpretiert werden. Sie zeigt die Miere, die für die in diesem Zeitraum annoncierten Wohnungen nun fällig ist, da der Mietendeckel für verfassungswidrig erklärt wurde. Während des betreffenden Zeitraums selbst aber sollte die Durchschnittsmiere im regulierten Segment der gemäß Mietendeckel zulässigen Höchstmiere, repräsentiert durch die graue Linie, entsprochen haben.

Welche Auswirkungen hatte nun die Abschaffung des Mietendeckels auf die Mietpreisentwicklung in Berlin? Es hat den Anschein, als würden sich die Mietpreise im regulierten und unregulierten Segment seit dem 2. Quartal 2021 wieder annähern. Während die Mieten für Wohnungen, die vom Mietendeckel betroffen waren, im Vergleich zu Q1 2021 in moderatem Maße angestiegen sind, sind die Mieten für Wohnungen, die vom Geltungsbereich des Mietendeckels ausgenommen waren, leicht gesunken.

BERLIN IM VERGLEICH: MIETEN LEGEN SEIT ABSCHAFFUNG DES MIETENDECKELS WIEDER ETWAS ZU

Unklar ist, ob bzw. in welchem Maße die im vorangegangenen Abschnitt dargestellten Entwicklungen am Berliner Immobilienmarkt dem Mietendeckel zuschreiben sind. Denkbar wäre, dass sich hier Entwicklungen zeigen, die auf andere Faktoren zurückzuführen sind. Um den Effekt des Mietendeckels auf die Mietpreise zu isolieren, vergleichen wir die Mietpreisentwicklung in Berlin mit der Mietpreisentwicklung in anderen deutschen Großstädten auf Grundlage eines Kontrollgruppenansatzes. Dabei schätzen wir

² Wir setzen den Tag der Ankündigung mit dem Tag gleich, an dem der Senat der Stadt Berlin die Eckpunkte des MietenWoG Bln beschlossen hat. Dies geschah am 18. Juni 2019.

ein gewichtetes lineares Regressionsmodell, das die Berliner Wohnungsmieten mit den Mieten aus einer Kontrollgruppe aller deutschen Großstädte mit mehr als 500 000 Einwohnern vergleicht.³ Wie in Dolls et al. (2021) beschrieben, gewichten wir die Wohnungen in der Kontrollgruppe mit Hilfe des Entropy-Balancing-Verfahrens. Dies stellt sicher, dass Wohnungscharakteristika⁴ in Berlin und in der Kontrollgruppe identisch verteilt sind (Hainmueller 2012) und Unterschiede in der Mietentwicklung in Berlin und in der Kontrollgruppe nicht auf unterschiedliche Charakteristika der annoncierten Wohnungen zurückgehen. Die Schätzung berücksichtigt ebenfalls unterschiedliche Ausgangsniveaus der Mieten je Postleitzahlengebiet. Indem wir Berlin mit anderen deutschen Großstädten vergleichen, stellen wir außerdem sicher, dass die Effekte, die wir messen, nicht einfach nur Trends widerspiegeln, die wir deutschlandweit beobachten. Insgesamt umfasst unsere Stichprobe 460 000 Annoncen für Mietwohnungen in Berlin und den weiteren 13 größten Städten Deutschlands für die Jahre 2017–2021. Hierbei werden separate Schätzungen für Wohnungen durchgeführt, die vor dem Jahr 2014 errichtet wurden (reguliertes Segment) sowie für solche, die seit dem Jahr 2014 erstmals bezugsfertig wurden (unreguliertes Segment).

Abbildung 2 zeigt die Ergebnisse relativ zur Referenzperiode Q2 2019, d.h. relativ zum Zeitpunkt der Ankündigung des Mietendeckels. Die Koeffizienten bilden jeweils ab, in welchem Umfang das Mietpreiswachstum im regulierten und im unregulierten Segment des Mietmarkts in Berlin von der Kontrollgruppe der anderen Großstädte divergiert (in Prozentpunkten). Sowohl für Berlin als auch die Kontrollgruppe bildet das 2. Quartal 2019 dabei die Basis für die Berechnung der Wachstumsraten. In Abbildung 2 unter-

scheiden wir zwischen den Effekten, die der Mietendeckel auf die zulässige Höchstmiete zwischen Q1 2020 und Q1 2021 hat (graue Linie), und den Effekten, die der Mietendeckel auf die hypothetische Miete hat, die in den Mietannoncen für den Fall angekündigt wurde, dass der Mietendeckel für verfassungswidrig erklärt werden würde (rote Linie).

Im regulierten Segment stiegen die Mieten in Berlin vor Einführung des Mietendeckels noch etwas stärker an als in den anderen deutschen Großstädten. Bereits mit Ankündigung des Mietendeckels kehrte sich dieser Trend jedoch um. Mit Beginn des Jahres 2020 kam es zu einem Rückgang sowohl der tatsächlichen bzw. laut Mietendeckel zulässigen Mieten als auch der hypothetischen Mieten. So wuchsen die hypothetischen Mieten im regulierten Segment in Berlin im Zeitraum von Q2 2020 bis Q1 2021 im Durchschnitt um etwa 11 Prozentpunkte pro Quartal weniger als in anderen deutschen Großstädten. Damit liegen die Gesamtkosten für Miete und Rückzahlungen infolge des Verfassungsgerichtsurteils im Durchschnitt unter den Kosten, die ohne den Mietendeckel entstanden wären. Infolge der Abschaffung des Mietendeckels zog die Mietpreisentwicklung in Berlin aber wieder deutlich an. Ein Nachhol- oder Kompensationseffekt ist zwar zu beobachten; allerdings ist dieser nicht substantiell genug, um das Mietniveau wieder auf das Niveau zu heben, das ohne den Mietendeckel zu erwarten gewesen wäre. Blieben die Koeffizienten unserer Schätzung dauerhaft unter null, würde das bedeuten, dass der Mietendeckel im regulierten Segment dauerhaft zu einer Verringerung des Mietpreisniveaus geführt hätte.

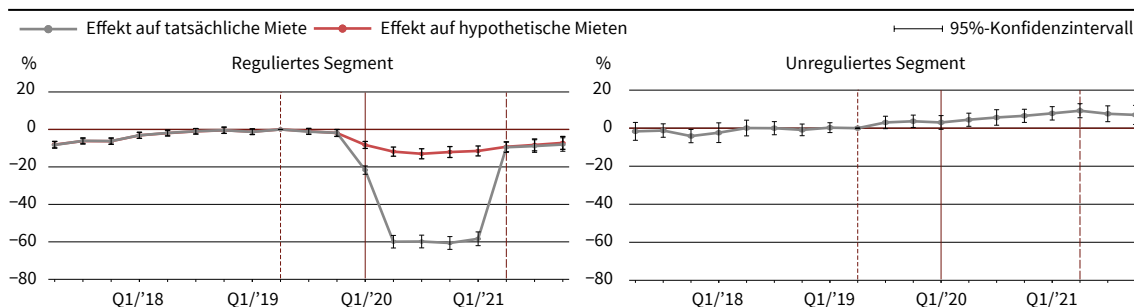
Im unregulierten Segment stiegen die Mieten in Berlin seit Ankündigung des Mietendeckels stärker an als in anderen deutschen Großstädten. Im Zeitraum, in dem die Regelungen des Berliner Mietendeckels in Kraft waren (Q2 2020 bis Q1 2021), lag das Wachstum der Mieten in Berlin im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten (relativ zu Q2 2019) im Schnitt um etwa 5 Prozentpunkte höher. Interessanterweise liegt das Mietpreiswachstum (relativ zu Q2 2019) im unregulierten Segment in Berlin auch nach Abschaffung

³ Die Kontrollgruppe umfasst Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf, Leipzig, Dortmund, Essen, Bremen, Dresden, Hannover und Nürnberg.

⁴ 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. 2

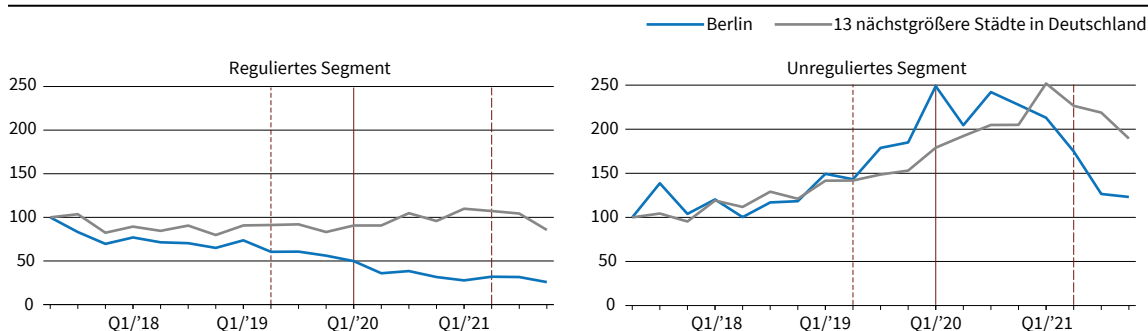
Entwicklung der Angebotsmieten
in Prozent



Die Grafik zeigt die Unterschiede in den Wachstumsraten der Angebotsmieten (pro Quadratmeter) zwischen Berlin und den 13 nächstgrößeren Städten Deutschlands im regulierten (links) und im unregulierten (rechts) Segment für den Zeitraum Q2 2017 bis Q4 2021. Die Basisperiode für die Berechnung der Wachstumsraten ist Q2 2019. Die erste gestrichelte vertikale Linie markiert Q2 2019, den Zeitpunkt der Veröffentlichung der Gesetzesvorlage zum Mietendeckel sowie des Stichtags für die Berechnung der Mietobergrenze (19. Juni 2019). Die durchgezogene vertikale Linie markiert Q1 2020, den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes zum Mietendeckel. Die zweite gestrichelte vertikale Linie markiert Q2 2021, den Zeitpunkt des Außerkrafttretens des Mietendeckels.
Quelle: Daten von immowelt.de; Berechnungen des ifo Instituts.

Abb. 3

Entwicklung der Zahl der Annoncen für Mietobjekte Index (2017Q2 = 100)



Die Grafik zeigt die Entwicklung der Zahl der Annoncen im regulierten (links) und im unregulierten (rechts) Segment für Mietobjekte in Berlin sowie den 13 nächstgrößeren Städten Deutschlands im Zeitraum Q2 2017 bis Q4 2021 als Index an. Der Index hat den Wert 100 in Q2 2017. Die gestrichelte vertikale Linie markiert Q2 2019, der Zeitpunkt der Gesetzesvorlage sowie des Stichtags für Mietobergrenzen (19. Juni 2019). Die durchgezogene vertikale Linie markiert Q1 2020, der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes zum Mietendeckel. Die zweite gestrichelte vertikale Linie markiert Q2 2021, den Zeitpunkt des Außerkrafttretens des Mietendeckels.

Quelle: Daten von immowelt.de; Berechnungen des ifo Instituts.

© ifo Institut

des Mietendeckels weiterhin oberhalb des Mietpreiswachstums in anderen deutschen Großstädten. Die heutigen Mieten im unregulierten Segment in Berlin sind demnach höher im Vergleich zum kontrafaktischen Szenario, in dem der Berliner Mietendeckel nicht eingeführt wurde.

ANZAHL DER MIETANNONCEN: UNREGULIERTES SEGMENT VERZEICHNET ZUNÄCHST ANSTIEG, DANN RÜCKGANG NACH ABSCHAFFUNG DES MIETENDECKELS

Wie in Dolls et al. (2021) gezeigt, war die Anzahl der Annoncen für Berliner Mietwohnungen, die vom Mietendeckel betroffen waren, in den letzten Jahren und insbesondere nach Ankündigung des Berliner Mietendeckels stark rückläufig. Diese Entwicklung deutet auf eine drastische Verknappung des Angebots an Mietwohnungen hin. Wie hat sich das Angebot an Mietwohnungen seit der Abschaffung des Mietendeckels entwickelt? Abbildung 3 zeigt die Entwicklung der Zahl der Mietannoncen auf immowelt.de für das regulierte Segment, also für Wohnungen, die vom Geltungsbereich des Mietendeckels betroffen waren. Die Grafik zeigt, dass auch nach der Abschaffung des Mietendeckels das Wohnungsangebot in Berlin nicht wieder angestiegen ist. Die Zahl der Mietannoncen für Wohnungen im regulierten Segment lag im 4. Quartal 2021 rund 70% unterhalb des Niveaus zu Beginn des Beobachtungszeitraums (2. Quartal 2017). In anderen deutschen Großstädten blieb das Niveau dagegen über den gesamten Zeitraum in etwa konstant. Der für Berlin beobachtete Rückgang kann auf mehrere Faktoren zurückzuführen sein: Zum einen kann das Wohnungsangebot im regulierten Segment in Folge des Mietendeckels dauerhaft gesunken sein. Dies wäre der Fall, wenn Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind, beispielsweise, weil die Vermietung infolge des Mietendeckels unrentabel wurde. Der deutliche Anstieg der Kaufannoncen in dem Zeitraum, in dem die Regelungen des Berliner

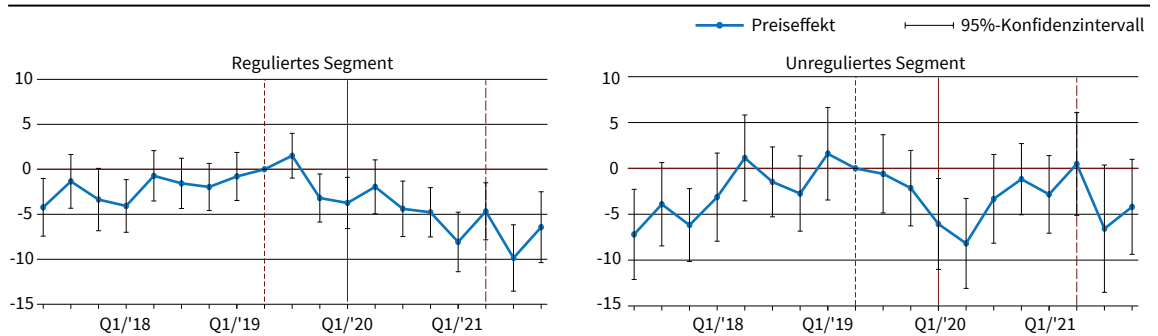
Mietendeckels in Kraft waren (vgl. Abb. 5), deutet auf diesen Effekt hin. Es ist auch denkbar, dass Vermieter für die Zukunft neue Versuche erwarten, einen Mietendeckel einzuführen und deshalb weiterhin frei werdende Mietwohnungen als Eigentumswohnungen verkaufen oder selbst nutzen. Zum anderen könnte die Umzugsbereitschaft in Folge des Mietendeckels gesunken sein, weshalb weniger freie Wohnungen auf den Markt kommen. Wie im vorangegangenen Abschnitt beschrieben, scheint der Mietendeckel das Mietpreisniveau im regulierten Segment langfristig gedrückt und die Spreizung der Mieten zwischen reguliertem und unreguliertem Segment vergrößert zu haben. Aus diesem Grund dürften Mieter*innen mit vergleichsweise günstigen Wohnungen geringere Anreize zu einem Umzug haben. Ebenso könnte die Abschaffung des Mietendeckels dazu geführt haben, dass aufgrund der wieder gestiegenen Renditeerwartungen mehr Wohnungen renoviert werden, was das Angebot kurzfristig verknappt. Das würde bedeuten, dass sich die Verknappung des Wohnungsangebots in den kommenden Monaten auflösen wird.

Im unregulierten Segment hingegen stieg die Anzahl der Annoncen mit der Ankündigung des Mietendeckels überdurchschnittlich an.⁵ In den Monaten vor der Abschaffung kehrte sich dieser Trend jedoch um. Dies kann auch darauf zurückzuführen sein, dass Vermieter noch unregulierte Wohnungen in Antizipation weiterer Maßnahmen zeitnah vermieten wollten. Ein weiterer Grund für den Anstieg der Mietannoncen im unregulierten Segment bis Mitte 2020 könnte darin liegen, dass die gestiegenen Mieten in diesem Segment die Gentrifizierung verstärkt und einige Mieter*innen aus der Stadt gedrängt haben. Dies kann auch dadurch bedingt sein, dass einige Vermieter*innen in Antizipation weiterer Regulierung vorsorglich die Bestandsmieten erhöht haben. Der deutliche Rückgang der Mietannoncen im unregulierten Segment seit Mitte 2020 kann ebenso auf Antizipationseffekte zurückzu-

⁵ Ein Teil des Anstiegs ist mechanisch, da sich der Bestand der seit 2014 errichteten Wohnungen im Laufe der Jahre vergrößert.

Abb. 4

Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen
in %



Die Grafik zeigt die Unterschiede in den Wachstumsraten der Angebotspreise (pro Quadratmeter) zwischen Berlin und den 13 nächstgrößeren Städten Deutschlands im regulierten (links) und im unregulierten (rechts) Segment für den Zeitraum Q2 2017 bis Q4 2021. Die Basisperiode für die Berechnung der Wachstumsraten ist Q2 2019. Die erste gestrichelte vertikale Linie markiert Q2 2019, den Zeitpunkt der Veröffentlichung der Senatsvorlage zum Mietendeckel sowie des Stichtags für die Berechnung der Mietobergrenze (19. Juni 2019). Die durchgezogene vertikale Linie markiert Q1 2020, den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes zum Mietendeckel. Die zweite gestrichelte vertikale Linie markiert Q2 2021, den Zeitpunkt des Außerkrafttretens des Mietendeckels.
Quelle: Daten von immowelt.de; Berechnungen des ifo Instituts.

© ifo Institut

führen sein: Wenn die erwartete Rendite von neuen Wohnungen sinkt, hat dies negative Anreizeffekte auf die Bautätigkeit. Dies schlägt sich aber nur zeitverzögert im Angebot von Neubauwohnungen nieder.

KURZFRISTIGE EFFEKTE AUF KAUFPREISE: GERINGERES PREISWACHSTUM IM REGULIERTEN SEGMENT

Die Einführung des Mietendeckels in Berlin hatte nicht nur auf die Mieten in der Hauptstadt einen erheblichen Einfluss, sondern auch auf die Kaufpreise für Wohnungen: So blieb das Wachstum der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Berlin nach Einführung des Mietendeckels deutlich hinter dem Preiswachstum in anderen deutschen Großstädten zurück (Dolls et al. 2021). Ein solcher Effekt ist aus ökonomischer Perspektive wenig überraschend, da die Wohnungspreise zu einem Teil erwartete zukünftige Mieteinnahmen widerspiegeln. Die Frage ist nun, wie sich die Kaufpreise in Berlin nach der Abschaffung des Mietendeckels entwickelt haben.

Abbildung 4 zeigt Differenzen in den Wachstumsraten der Angebotspreise pro Quadratmeter zwischen Berlin und den 13 nächstgrößeren deutschen Städten seit der Ankündigung des Mietendeckels in Q1 2019 auf. Analog zur Abbildung 2 wurde auch hier ein mit der Entropy-Balancing-Methode gewichtetes lineares Regressionsmodell geschätzt. Dieses vergleicht die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen in Berlin mit entsprechenden Wohnungsangeboten in anderen Großstädten Deutschlands mit mehr als 500 000 Einwohnern. Insgesamt umfasst unsere Stichprobe 169 490 Eigentumswohnungen, die in den 14 größten Städten Deutschlands zwischen 2017 und 2021 zum Verkauf angeboten wurden.

Die Ergebnisse zeigen, dass das Preiswachstum im regulierten Segment in Berlin auch nach Abschaffung des Mietendeckels noch deutlich geringer war als in den 13 nächstgrößten Städten. Am Ende unseres Beobachtungszeitraums in Q4 2021 war die Wachs-

tumsrate der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin relativ zu Q1 2019 um etwa 6 Prozentpunkte geringer als in anderen deutschen Großstädten. Dieses Ergebnis könnte darauf hindeuten, dass potenzielle Investoren davon ausgehen, dass die oben aufgezeigte schwächere Mietpreisentwicklung im regulierten Segment längerfristig fortbesteht. Im unregulierten Segment scheint es dagegen keinen eindeutigen Effekt zu geben, die Effekte sind überwiegend nicht statistisch signifikant.

ANZAHL DER VERKAUFSANNONCEN: ANSTIEG MIT DER EINFÜHRUNG DES MIETENDECKELS, RÜCKGANG MIT DER ABSCHAFFUNG

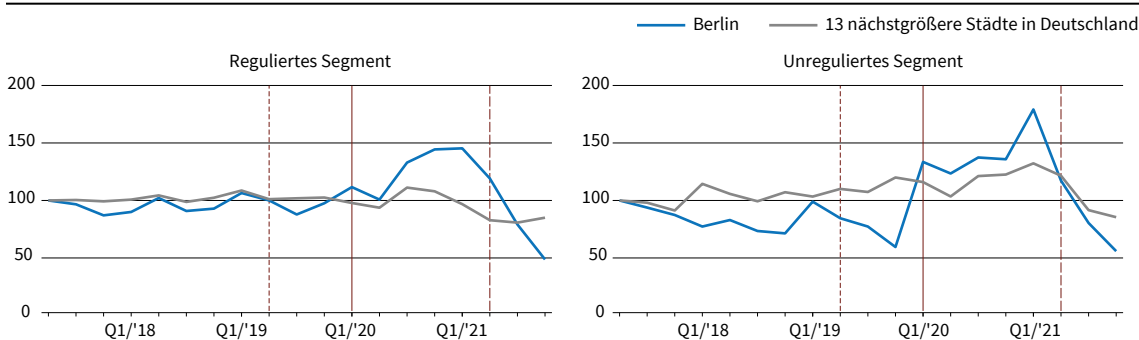
Schließlich zeigt die Abbildung 5 die Entwicklung bei der Anzahl der zum Verkauf angebotenen Wohnungen im regulierten und unregulierten Segment. Hier ist zu beobachten, dass nach dem Inkrafttreten des Berliner Mietendeckels sowohl im regulierten als auch im unregulierten Segment ein Anstieg bei der Anzahl der Verkaufsanzeigen in Berlin zu beobachten ist. In der Kontrollgruppe dagegen stagnierte die Anzahl der Verkaufsanzeigen im gleichen Zeitraum. Seit dem 2. Quartal 2021, in dem der Mietendeckel für verfassungswidrig erklärt wurde, ist die Anzahl der Verkaufsanzeigen in Berlin stark rückläufig. Zwar ist auch in der Kontrollgruppe ein rückläufiger Trend zu beobachten, jedoch fällt dieser geringer aus als in Berlin. Eine mögliche Erklärung für diese Entwicklungen könnte sein, dass der Mietendeckel Eigentümer*innen zum Verkauf ihrer Wohnungen bewogen hat und sich dieser Trend nun nach dem Verfassungsgerichtsurteil umkehrt.

ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

In diesem Beitrag untersuchen wir Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf Mieten und Preise angebotener Immobilien. Nachdem wir die Effekte der Ankündigung (Dolls et al. 2020) und des Inkrafttretens

Abb. 5

Entwicklung der Anzahl der zum Verkauf angebotenen Wohnungen Index (2017Q2 = 100)



Die Grafik zeigt die Entwicklung der Zahl der Annoncen im regulierten (links) und im unregulierten (rechts) Segment für Kaufobjekte in Berlin sowie den 13 nächstgrößeren Städten Deutschlands im Zeitraum Q2 2017 bis Q4 2021 als Index an. Der Index hat den Wert 100 in Q2 2017. Die gestrichelte vertikale Linie markiert Q2 2019, der Zeitpunkt der Gesetzesvorlage sowie des Stichtags für Mietobergrenzen (19. Juni 2019). Die durchgezogene vertikale Linie markiert Q1 2020, der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes zum Mietendeckel. Die zweite gestrichelte vertikale Linie markiert Q2 2021, den Zeitpunkt des Außerkrafttretens des Mietendeckels.

Quelle: Daten von immowelt.de; Berechnungen des ifo Instituts.

© ifo Institut

(Dolls et al. 2021) bereits in früheren Beiträgen analysiert haben, liegt unser Augenmerk in diesem Beitrag auf den Effekten der Aufhebung des Mietendeckels. Unsere Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass es seit Einführung des Mietendeckels zu einer zunehmenden Zweiteilung des Berliner Immobilienmarktes gekommen ist. Im vom Mietendeckel betroffenen Segment des Berliner Immobilienmarktes stiegen sowohl die Mieten als auch die Kaufpreise weniger stark als in der Kontrollgruppe der anderen deutschen Großstädte. Im vom Mietendeckel nicht betroffenen Segment dagegen stiegen die Mieten stärker als in anderen deutschen Großstädten, während keine signifikanten Unterschiede bei der Entwicklung der Kaufpreise festzustellen sind.

Darüber hinaus scheint der Mietendeckel zu einer Verknappung des Angebots an Mietwohnungen im ehemals regulierten Segment des Berliner Wohnungsmarkts geführt zu haben. Das Angebot an Mietinseraten war im Zeitraum des Bestehens des Mietendeckels rückläufig und stagniert seit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts. Seit der Gesetzesvorlage im 2. Quartal 2019 hat sich das Angebot rund um die Hälfte reduziert, während das Angebot in anderen deutschen Großstädten im gleichen Zeitraum konstant geblieben ist. Der Berliner Mietendeckel hat also für einen Teil der Mieter*innen in Berlin temporär zu einer Entlastung geführt, die jedoch – zumindest nach unseren Ergebnissen – bis zum 4. Quartal 2021 mit einem Rückgang des Angebots an Mietwohnungen in Berlin einhergegangen ist.

Wie auch bei den Vorgängerstudien sollten im Hinblick auf die Interpretation dieser Ergebnisse die zugrunde liegenden Daten und die Prämissen der Analyse berücksichtigt werden. Bei den von uns verwendeten 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 deutschen Großstädten. Ob sich der Immobilienmarkt in Berlin tatsächlich so entwickelt hätte, ist trotz der Parallelen in der Entwicklung vor der Ankündigung des Mietendeckels unklar. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie, die nicht zuletzt aufgrund der Ausweitung der Möglichkeiten von mobilem Arbeiten möglicherweise einen dauerhaften Einfluss auf die Wohnortpräferenzen der Deutschen hat (Dolls und Mehles 2021).

LITERATUR

- Autor, D. H., C. J. Palmer und P. A. Parag A. Pathak (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.
- Dolls, M., C. Fuest, C. Krolage, F. Neumeier und D. Stöhlker (2020), »Ökonomische Effekte des Berliner Mietendeckels«, *ifo Schnelldienst* 73(3), 33–38.
- Dolls, M., C. Fuest, F. Neumeier und D. Stöhlker (2021), »Ein Jahr Mietendeckel: Wie hat sich der Berliner Immobilienmarkt entwickelt?«, *ifo Schnelldienst* 74(3), 26–29.
- Dolls, M. und J.-C. Mehles (2021), »Wie beeinflusst die Corona-Pandemie die Wohnortpräferenzen?«, *ifo Schnelldienst* 74(8), 27–31.
- 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.
- Sagner, P. und M. Voigtländer (2019), »Volkswirtschaftliche Folgen des Berliner Mietendeckels«, IW Gutachten, Institut 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.