

Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen?

Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten

empirica paper Nr. 232

Januar 2016

http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi232ltsh.pdf

Keywords: Mietpreisbremse, Umwandlung Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen

Autoren:

Sebastian Hein und Lorenz Thomschke

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

Vorbemerkung

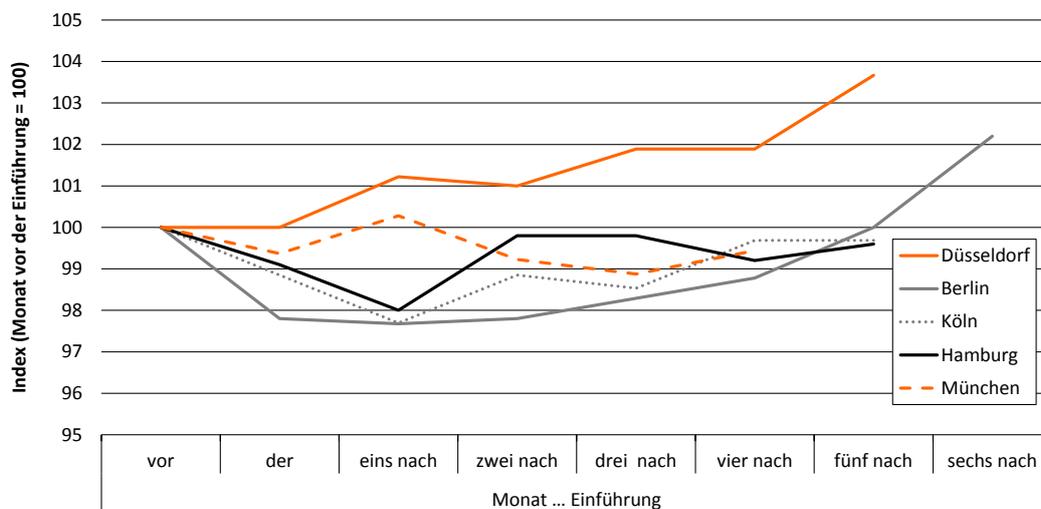
Die Erwartungen an die Mietpreisbremse waren zunächst groß. Bisher zeigt die Mietpreisbremse in den meisten deutschen Metropolen aber kaum eine nachhaltige Wirkung. Das zeigen erste Auswertungen nach Ablauf des vergangenen Kalenderjahres, in dem die Mietpreisbremse eingeführt wurde.

Seit dem 1. Juni 2015 können die Bundesländer angespannte Wohnungsmärkte ausweisen, in denen Neuvertragsmieten das ortsübliche Vergleichsniveau dann nur noch um maximal 10% überschreiten dürfen. Bislang liegt das Niveau von Neuvertragsmieten in nahezu allen Regionen Deutschlands weit mehr als 10% über den ortsüblichen Vergleichsmieten und so zielte die Reform darauf ab, den Anstieg der Neuvertragsmieten der letzten Jahre durch die Mietpreisbremse einzudämmen.

Mieten lassen sich (noch) nicht ausbremsen

Berlin hat zum 1. Juni 2015 als erstes Bundesland die Mietpreisbremse eingeführt und auch die anderen sechs größten deutschen Städte sind der Bundeshauptstadt inzwischen gefolgt. In Stuttgart allerdings wurde sie erst zum 1. November 2015 eingeführt und in Frankfurt a.M. nicht flächendeckend. Die folgende Kurzanalyse der Mietpreisentwicklung in Anbetracht der Mietpreisbremse beschränkt sich daher auf die fünf größten Städte Deutschlands.

Abbildung 1: Entwicklung Mietpreise in ausgewählten Städten im Jahr 2015



Anmerkung: Dargestellt ist die Median-Entwicklung von Neuvertragsmieten, die von der Mietpreisbremse betroffen sind. Ausgenommen sind neugebaute oder umfassend saniert Wohnungen.

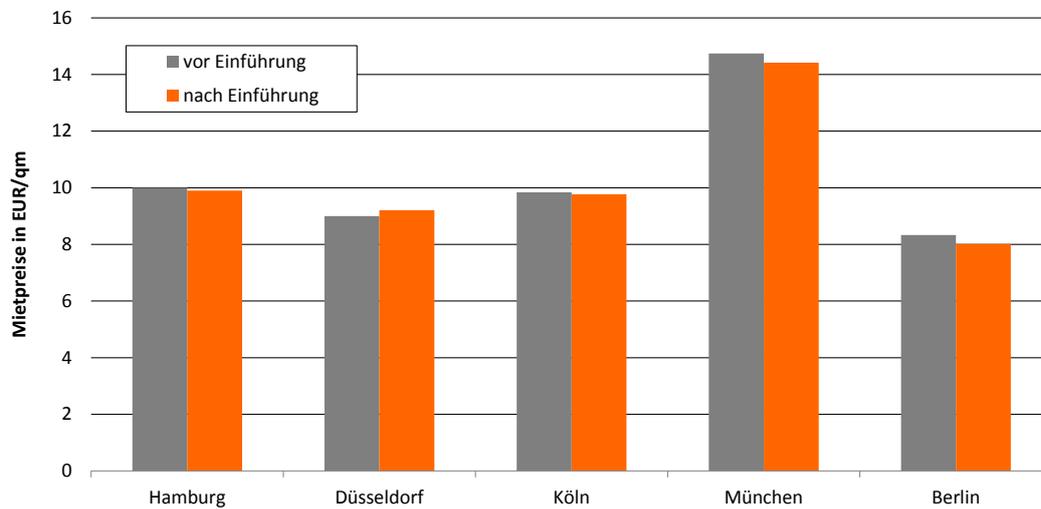
Quelle: empirica-systeme.de

empirica

Tatsächlich sind die Neuvertragsmieten unmittelbar nach Einführung der Mietpreisbremse zunächst gesunken (vgl. Abbildung 1). Die anfänglich leichten Rückgänge der neuinserierten Mietpreise sind inzwischen aber größtenteils wieder verpufft, in fast allen deutschen Metropolen haben sich die Mietpreise wieder auf den Weg nach oben gemacht. Während die Mieten in Köln, Hamburg und München fast wieder auf dem Niveau des Vormonats ihrer Einführung angekommen sind, liegen sie in Düsseldorf (+3,5%) und Berlin (+2%) inzwischen sogar darüber. Auch wenn

gesamstädtische, rein deskriptive Preisauswertungen nicht zwangsläufig Schlüsse auf die Wirksamkeit der Regulation zulassen, deuten die aktuellen Mietentwicklungen in den betroffenen Segmenten (nur unsanierte Bestandswohnungen) der Metropolen eher auf ein „Bremsversagen“ hin.

Abbildung 2: Entwicklung Mietpreise in ausgewählten Städten im Jahr 2015



Anmerkung: Dargestellt ist die Median-Entwicklung von Neuvertragsmieten, die von der Mietpreisbremse betroffen sind. Ausgenommen sind neugebaute oder umfassend saniert Wohnungen. Die Zahl der im Jahr 2015 berücksichtigten Monate vor und nach der Einführung hängt vom Zeitpunkt der Einführung ab und ist jeweils identisch.

Quelle: empirica-system.de

empirica

Ein Gesamtvergleich der jeweils selben Zeiträume vor und nach Einführung der Mietpreisbremse zeigt ebenfalls kaum nennenswerte Rückgänge der Mietpreise (vgl. Abbildung 2). Zudem lässt die zeitliche Entwicklung aus Abbildung 1 eher auf einen Aufwärtstrend als auf einen weiteren Rückgang schließen. Mit zunehmender Dauer dürften die ohnehin nur leichten Rückgänge daher durch den wieder einsetzenden Preisanstieg zunichte gemacht werden.

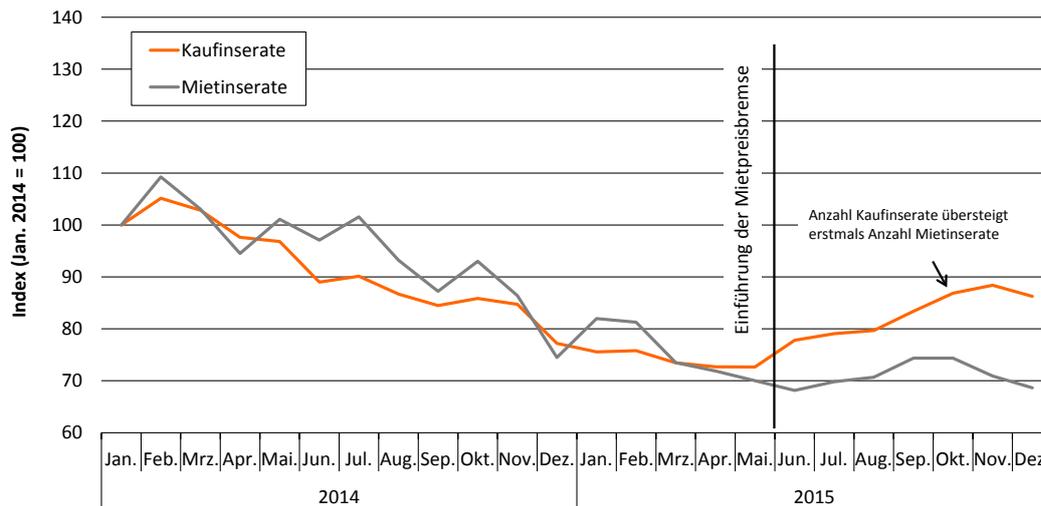
Weitere Effekte der Mietpreisbremse in Betrachtung einbeziehen

Intention der Reform war es insbesondere, ein bezahlbares Wohnungsangebot im unteren und mittleren Preissegment herbeizuführen. Neben der zeitlichen Entwicklung der relevanten Mietpreise lohnt daher auch ein Blick auf die Verteilung der Mietpreise. Die Betrachtung der Preisverteilungen vor und nach Bremseinführung zeigt für die meisten Städte keine auffälligen Unterschiede. Lediglich in München lässt sich ein leichter Preisrückgang im unteren Marktsegment beobachten. Ob dies auf eine Wirkung der Regulation oder eine räumliche oder qualitative Verschiebung des Angebotes zurückgeführt werden kann, wurde nicht weiter untersucht.

Eine umfassende Evaluation der Mietpreisbremse erfordert neben den hier durchgeführten deskriptiven Auswertungen weitere statistische Auswertungen, um kausale Effekte identifizieren zu können (vgl. empirica-paper [226](#)). Auch die **Fluktuationsrate** sollte bei detaillierten Analysen berücksichtigt werden: Vermieter dürfen trotz Mietpreisbremse stets den Mietpreis verlangen, der mit dem Vormieter vereinbart

war. Folglich dürfte auch die Fluktuationsrate aus der Vergangenheit die Stärke der Effekte durch die Mietpreisbremse mit beeinflussen. Denn je höher die Zahl der Umzüge in einer Stadt einst war, desto weniger Altverträge wird es geben und desto näher wird der mit dem Vormieter vereinbarte Mietpreis an der aktuellen Marktmiete liegen. Dann aber fallen die möglichen Effekte der Mietpreisbremse ohnehin deutlich geringer aus als in einer Stadt mit ehemals geringer Fluktuation, also mehr Altverträgen.

Abbildung 3: Entwicklung der Kauf- und Mietinserte in Berlin



Quelle: empirica-system.de

empirica

Abseits der Preiseffekte sind aber auch andere Effekte der Mietpreisbremse anzunehmen, die in den bisherigen Betrachtungen kaum Erwähnung finden: So kann davon ausgegangen werden, dass besonders in Märkten mit hohem Mieterschutz eine Angebotsverknappung stattfindet, weil mehr Vermieter nach einem Auszug eine **freie Mietwohnung an Selbstnutzer verkaufen** und damit die derzeit ohnehin hohen Verkaufsrenditen nochmals steigern und abschöpfen. In der Folge sind weniger Wohnungen auf dem Mietmarkt verfügbar. In Berlin sind seit Oktober 2015 erstmals mehr Wohnungen zum Kauf als zur Miete verfügbar (vgl. Abbildung 3). Der ohnehin unter Verknappung leidende Berliner Markt wird damit im Mietsegment weiter angeheizt. Ein eindeutiger Bezug zur Mietpreisbremse kann aufgrund von Überlappungseffekten mit dem Bestellerprinzip, konjunkturellen Effekten und den Zinsentwicklungen allerdings nicht unmittelbar hergestellt werden. In Hamburg und München ist dieser Trend jedenfalls nicht erkennbar.

Fazit: Mietpreisbremse könnte Rohrkrepierer werden

Preiseffekte der Mietpreisbremse sind weiterhin nicht erkennbar. Auch wenn diese Erkenntnis auf rein deskriptiven Auswertungen basiert, deutet derzeit alles darauf hin, dass die Mietpreisbremse wirkungslos bleibt. Mehr noch: Sollte die Verknappung des Angebotes auf die Mietpreisbremse zurückgeführt werden können, erhöht sie den Preisdruck sogar. Bald ist die Datenlage ausreichend, um eine umfassende und komplexe Wirkungsanalyse über die Effekte der Mietpreisbremse anzulegen.

EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter
<http://www.empirica-institut.de/empi2007/litsrch.html>.

- | Nr. | Autor, Titel |
|---------------------|--|
| 232 | HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten. |
| 231 | BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge. |
| 230 | BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen. |
| 229 | HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten. |
| 228 | BRAUN, R. UND SIMONS, H (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte. |
| 227 | BABA, L (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik. |
| 226 | THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin. |
| 225 | BRAUN, R. (2015), Das Riester-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden. |
| 224 | HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung. |
| 223 | BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre. |
| 222 | BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte. |
| 221 | BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik. |
| 220 | HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat? |
| 219 | BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“. |
| 218 | BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft! |
| 217 | BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten. |

-
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
- [211](#) PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen.
- [210](#) BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer.
- [209](#) BRAUN, R. (2012), Euroangst als Blasenpflaster! - Muss man den Preisblaseenteufel an die Wand malen?
- [208](#) SIMONS, H. (2012), Zinsversuchung - Die goldene Finanzierungsregel.
- [207](#) SIMONS, H. (2012), Zur Zukunft der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland - eine Kurzanalyse.
- [206](#) BRAUN, R. (2012), Vereinfachungspotenziale Wohn-Riester – Mehr Wahlfreiheit, geringere Hemmschwellen.
- [205](#) BRAUN, R. (2012), Vorsicht: Sparfalle! Haken und Fußangeln bei der Bekämpfung von Altersarmut
- [204](#) PFEIFFER, U. (2012), Vortrag: Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [203](#) PFEIFFER, U. (2012), Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [202](#) BRAUN, R. (2012), Der Wohnungsmarkt ist LILA - Wo kann man heutzutage noch investieren?
- [201](#) BRAUN, R. (2011), Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt - Wer die Wohnwünsche seiner Zielgruppe kennt, hat weniger Leerstand.
- [200](#) HEISING, P. (2011), Teurer ist nicht gleich besser - Über den Erhebungsaufwand schlüssiger Konzepte.
- [199](#) BRAUN, R. (2011), empirica-Leerstandsindex 2009 - Ergebnisse und Methodik.
- [198](#) HEISING, P. (2011), Entwicklung der Unterkunftskosten für Single-Wohnungen - Ergebnisse des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica).
- [197](#) HEIN, S. (2011), Ableitung von Sanierungsbedarfsquoten – eine neue Methodik.
-

-
- [196](#) BABA, L. (2011), Regionale Bürobeschäftigtenentwicklung seit dem Konjunkturhochpunkt 2002 - Kleinere Großstädte jenseits der Agglomerationen ganz groß!
- [195](#) HEISING, P. (2011), Wie leitet man richtige Richtwerte her? - Über die Herleitung angemessener Unterkunftskosten aus verschiedenen Perspektiven.
- [194](#) SIMONS, H., BABA, L. UND KRÖGER, K. (2011), Altschuldenhilfe und Stadtumbau - Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtumbau Ost und des zukünftigen Bedarfs an einer weiteren Entlastung.
- [193](#) BRAUN, R. (2010), Hedonische Preise - Was macht eine Regressionsschätzung mit den Mietpreisen?
- [192](#) BRAUN, R. (2010), Mietpreise in Deutschland - Warum die Neuvertragsmieten jetzt steigen und was man dagegen tun kann.
- [191](#) BABA, L. (2010), Bürobeschäftigtenquote steigt wieder rasant - Rekordniveau in diesem Jahr zu erwarten: 10 Mio.-Marke bei SVP-Bürobeschäftigung könnte erstmals geknackt werden.