

So schnell schießen die Preußen nicht

Effekte der Mietpreisbremse in Berlin

empirica paper Nr. 226

Juli 2015

<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi226lt.pdf>

Keywords: Mietpreisbremse, Natürliches Experiment, difference-in-difference

Kurzfassung

Einen Monat nach Einführung der Mietpreisbremse in Berlin gab es eine Vielzahl an Pressemeldungen, die der Mietpreisbremse ihre Wirksamkeit attestierten. Tatsächlich sind aber komplexere als die dort exerzierten, rein deskriptiven Auswertungen erforderlich, um valide Aussagen zur Wirkung der Mietpreisbremse abzuleiten. In dem vorliegenden empirica paper wird eine adäquate Methodik präsentiert. Damit können eindeutige Kausalzusammenhänge zwischen Mietpreisentwicklung und Mietpreisbremse bislang noch nicht nachgewiesen werden. Gründe dafür sind allerdings auch in der Nichtbeachtung der Mietpreisbremse seitens der Vermieter, noch ungenügend aufbereiteten Datensätzen sowie in einem noch zu kurzen Beobachtungszeitraum zu finden. Befürworter der Mietpreisbremse müssen sich daher ebenso wie deren Gegner etwas gedulden, bis seriöse empirische Auswertungen als Argumentationshilfe verwendet werden können.

Autor:

Lorenz Thomschke und Sebastian Hein

HINTERGRUND

Berlin hat zum 1. Juni 2015 als erstes Bundesland die Mietpreisbremse eingeführt. Ziel ist die Eindämmung des Anstiegs von Neuvertragsmieten der letzten Jahre. Neu vereinbarte Mieten dürfen seither das ortsübliche Vergleichsniveau (Mietspiegel) nur noch um maximal 10% überschreiten. Es sei denn, die Wohnung wurde „umfassend modernisiert“ oder nach dem 1. Oktober 2014 erstmals bezogen (Neubauten). Auch die bisher verlangte Miete einer Wohnung muss bei Neuvermietung nicht gesenkt werden, wenn sie über der 10%-Schwelle liegt.

Diese immobilienwirtschaftliche Reform hat zu kontrovers geführten Debatten geführt: Während die Befürworter darin eine notwendige Maßnahme sehen, um „Mietwucher“ Einhalt zu gebieten, befürchten die Gegner des Gesetzesvorhabens einen wirkungslosen und unverhältnismäßigen Eingriff in den Wohnungsmarkt. Entsprechend groß ist das Interesse an neuem Datenmaterial, anhand dessen die Auswirkungen der Mietpreisbremse beurteilt werden können.

Fallstricke bei der Umsetzung der Mietpreisbremse

Anfang Juli meldete der Berliner Mieterschutzverein, dass die gesetzliche Neuregelung von vielen Vermietern ignoriert werde. Diese Meldung erscheint nachvollziehbar, denn wo keine Kläger ist, ist auch kein Richter: Viele Wohnungssuchende sind glücklich, wenn sie überhaupt eine Wohnung finden und weisen daher im vorhinein nicht darauf hin, dass die veranlagte Neuvertragsmiete unzulässig ist – zumal nicht jeder Mieter umfassend über seine neuen Rechte informiert ist. Auch wenn der Mietvertrag erst einmal unterschrieben ist, kostet eine juristische Auseinandersetzung über die Zulässigkeit der vereinbarten Miete Kraft, Zeit und Geld und damit verbundene Konflikte schrecken viele Mieter ab. Und selbst wenn die Unzulässigkeit der neuen Miete aufgedeckt werden würde, droht den Vermietern nur ein geringes Bußgeld. Vermieter haben somit einen Anreiz, auf die Unwissenheit der neuen Mieter zu spekulieren. Die Mietpreisbremse, so das Fazit vom Mieterschutzbund, schlage sich bisher nicht in sinkenden Mietpreisen nieder.

Fallstricke bei der Messung von Mietrückgängen

Neueste Daten der Internetplattform Immobilienscout24 (IS24) legen hingegen die Vermutung nahe, dass die Mietpreisbremse in Berlin tatsächlich wirkt. Nachdem die Mietpreise von Bestandswohnungen in Berlin seit 2009 kontinuierlich gestiegen sind, hat IS24 einen deutlichen Rückgang von Mai auf Juni dieses Jahres berechnet. Auffällig sei zudem, so IS24, dass in keinem anderen angespannten Wohnungsmarkt ohne Mietpreisbremse ein derartiger Rückgang zu beobachten sei. Die Wirkung der Mietpreisbremse, so die Analysten, ist damit ausgemachte Sachte.

Nicht jeder Vermieter wird dem neuen Mieter das Einklagen seiner Rechte ersparen und die Neuvertragsmiete im Einklang mit dem Gesetz nur 10% über dem Mietspiegelniveau ansetzen. Aber auch nicht jeder Vermieter nutzt die Unwissenheit der Mieter schamlos aus und umgeht damit die gesetzliche Neuregelung. Während die Mietpreisbremse also hier und da wirkt, verpufft sie anderen Stellen. Empirische

Auswertungen der inserierten Neuvertragsmieten bieten zahlreiche Möglichkeiten, die Wirkung der Mietpreisbremse insgesamt zu herauszuarbeiten. Die Berechnung des – insbesondere kausalen – Zusammenhangs zwischen Mietentwicklung und Mietpreisbremse ist aber auch mit zahlreichen Fallstricken verbunden, weshalb ein verfrühter Hinweis auf den Zusammenhang zwischen Mietpreisbremse und Mietpreisentwicklung mit Vorsicht zu interpretieren ist. Im Folgenden werden die Gründe dafür erläutert.

Welche Wohnungen sind von der Mietpreisbremse betroffen?

Die Mietpreisbremse greift nicht bei allen neuvermieteten Wohnungen. Ausgenommen sind beispielsweise Wohnungen, die seit dem 1. Oktober 2014 erstmals bezogen wurden (Neubau). Eine Analyse nur der Bestandswohnungen greift in Hinblick auf die Effekte der Mietpreisbremse daher zu kurz. Denn Bestandswohnungen umfassen typischerweise alle Wohnungen, die mindestens zwei oder drei Jahre alt sind und die Anzahl der Wohnungen, auf die die Mietpreisbremse anzuwenden ist, ist somit größer.

Hinzu kommt eine weitere Ausnahme, die für umfassend modernisierte Wohnungen besteht. Sofern die Kosten der Modernisierung etwa ein Drittel eines vergleichbaren Neubaus entsprechen, greift die Mietpreisbremse nicht und die Neuvertragsmiete kann frei festgelegt werden.

Problematisch in diesem Zusammenhang sind die Angaben auf den gängigen Online-Marktplätzen, wie sie z.B. in die Preisdatenbank von empirica-systeme einfließen. Denn diese Daten enthalten zwar Angaben zum Baujahr und ob die Wohnung erstmals bezogen wird und ob sie saniert bzw. modernisiert wurde. Ob sie aber tatsächlich erstmals nach dem 1. Oktober 2014 bezogen wurde und ob es sich um umfassende Modernisierungsmaßnahmen handelt, lässt sich daraus nicht ableiten. Insofern geht die Grundauswahl der zu analysierenden Daten bereits mit einer gewissen Unschärfe einher.

Widersprüchliche Ergebnisse

Die mittleren Mietpreise von Bestandswohnungen in Berlin (Baujahr vor mindestens drei Jahren) sinken beispielsweise auf Basis der empirica-Preisdatenbank von Mai auf Juni um -1,4%. Die mittleren Mietpreise von Wohnungen, die im Jahr 2015 weder saniert noch neugebaut oder erstmals bezogen wurden, sind im selben Zeitraum sogar um -2,0% gesunken. Tatsächlich lässt sich also nicht daran rütteln, dass die inserierten Angebotsmieten von Bestandswohnungen in Berlin gesunken sind, in welchem Maß hängt allerdings entscheidend von der Betrachtungsgruppe ab.

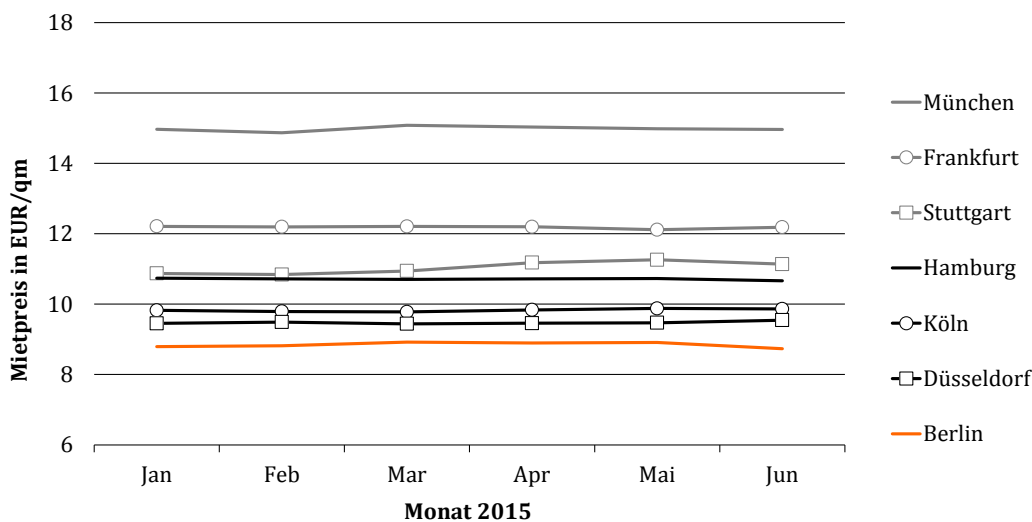
Die Analyse wird durch einen weiteren Umstand erschwert. Viele Internetangebote sind über mehrere Wochen, teilweise gar Monate hinweg geschaltet und fließen daher sowohl im Mai wie auch im Juni in die Analyse ein. Diese Vorgehensweise ist berechtigt, denn so lange ein Inserat geschaltet ist, zählt es zum vorhandenen Angebot. Bereinigt man den Datensatz aber um die Karteileichen und berücksichtigt nur jene Angebote, die im Mai oder Juni erstmals inseriert wurden, fällt der mittlere Rückgang noch stärker aus. Eine richtige oder falsche Herangehensweise gibt es hierbei nicht, aber bei einer Datenbasis von lediglich zwei Monaten variieren die

Ergebnisse enorm mit den verwendeten Auswahlkriterien. Dasselbe gilt dann auch für die Interpretationsmöglichkeiten.¹

Die Entwicklung der Mietpreise in Berlin und anderen angespannten Wohnungsmärkten

Die Mietpreise sind in den vergangenen Monaten und Jahren nicht nur in Berlin gestiegen, sondern ebenso in vielen anderen Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten. Der stärkste Anstieg unter deutschen Großstädten lässt sich im ersten Halbjahr 2015 für Stuttgart beobachten: von Januar bis Juni sind hier die inserierten Angebotsmieten (alle Wohnungen) um 3,4% gestiegen. Es folgen Düsseldorf (1,7%), Berlin (1,5%), Köln (0,9%) sowie Frankfurt und München mit jeweils 0,6%. In Hamburg sind die Angebotsmieten seit Anfang des Jahres leicht gesunken (-0,7%).

Abbildung 1: Mietpreisentwicklung der Betrachtungsgruppe*



* Bau- oder Modernisierungsjahr ungleich 2015, kein Erstbezug

Quelle: empirica-Preisdatenbank

empirica

Bei der Analyse der Mietpreisbremse hilft die Auswertung aller Mietwohnung aber kaum weiter, sie sollte sich statt dessen auf jene Wohnungen beschränken, die von der Mietpreisbremse betroffen sind. Diese von der Mietpreisbremse betroffenen Wohnungen werden daher im Folgenden zu einer Betrachtungsgruppe zusammengefasst. Aus dieser Gruppe werden Wohnungen ausgeschlossen, die im Jahr 2015 neu gebaut oder modernisiert wurden sowie Wohnungen, die erstmals bezogen wurden. Wie oben beschrieben geht zwar mit dieser Auswahl eine gewisse Unschärfe einher. Denn eine Wohnung, die von Oktober bis Dezember 2014 erstmals bezogen wurde und inzwischen wieder neu vermietet wird, ist ebenfalls nicht von der Mietpreisbremse betroffen. Die Alternative wäre allerdings, zusätzlich alle im Jahr

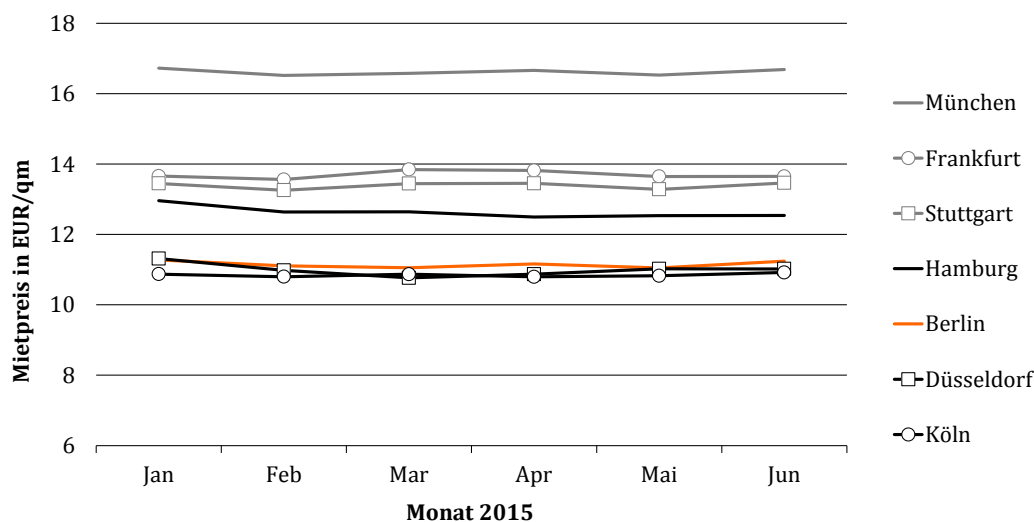
¹ In der weiteren Analyse werden wie üblich alle Inserate berücksichtigt, die in der jeweiligen Periode online waren – einzelne Inserate fließen somit sowohl in die Werte für Mai wie auch in die Werte für Juni ein. Wenn bei solchen Inseraten der Mietpreis im Zeitverlauf geändert wurde, wird der letzte angegebene Mietpreis berücksichtigt.

2014 erbauten Wohnungen von der Betrachtungsgruppe auszuschließen, was vermutlich zu einer größeren Unschärfe führen würde.

Sinkende Mieten auch ohne Mietpreisbremse

Der Preisentwicklung der Betrachtungsgruppe in Berlin weist im aktuellen Monat einen deutlichen Knick nach unten auf (-2,0%, vgl. Abbildung 1). Bis zum Mai dieses Jahres sind die Mietpreise in der Bundeshauptstadt kontinuierlich gestiegen, nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse sind sie dann ruckartig abgeknickt. Eine vergleichbare, wenn auch weniger starke Entwicklung lässt sich allerdings auch in Stuttgart (-1,1%) sowie in abgeschwächter Form in der Hansestadt Hamburg (-0,6%) beobachten. Auch in diesen beiden Städten sind Mietpreise der Betrachtungsgruppe gesunken, obwohl in keiner der beiden Städte die Mietpreisbremse bis Ende Juni eingeführt war. Der Knick in der Berliner Mietpreisentwicklung der Betrachtungsgruppe alleine kann daher noch nicht als Argument dafür herhalten, dass die Mietpreisbremse in Berlin wirkt. Jedenfalls müsste dann auch festgestellt werden, dass sie in Stuttgart ebenfalls bereits wirkt – obwohl sie dort gar nicht eingeführt ist.

Abbildung 2: Mietpreisentwicklung der Kontrollgruppe*



* Bau- oder Modernisierungsjahr gleich 2015 oder Erstbezug

Quelle: empirica-Preisdatenbank

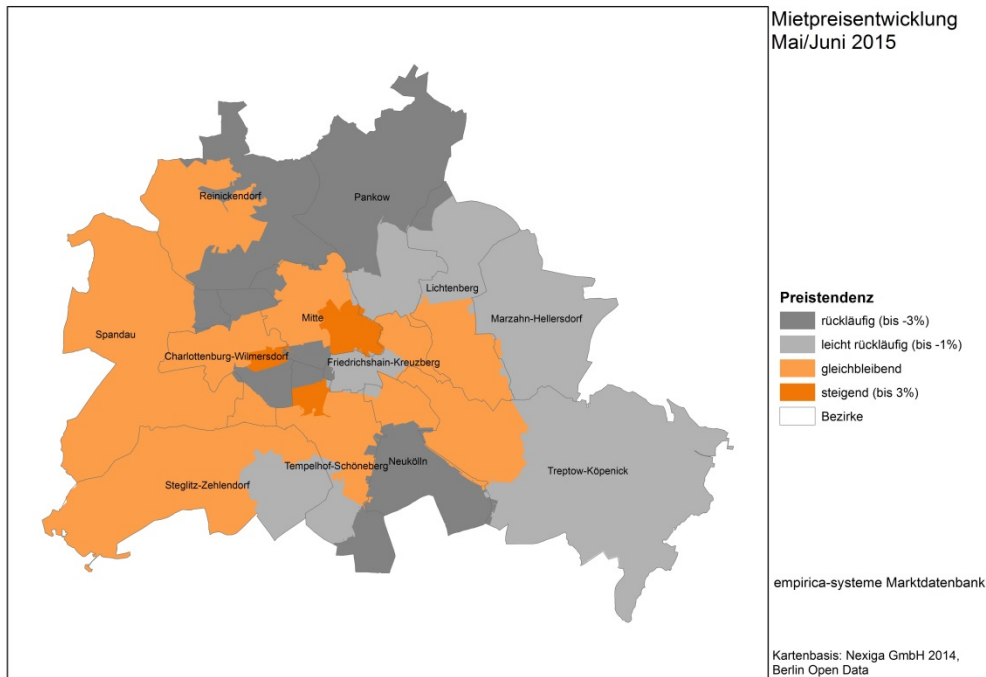
empirica

Denkbar ist zudem, dass der Rückgang der Mietpreise ein Phänomen ist, das nicht alleine auf die Betrachtungsgruppe zutrifft, sondern auch für jene Wohnungen gilt, die von der Mietpreisbremse ausgenommen sind. In diesem Fall ließe sich der Preisrückgang der Betrachtungsgruppe vielmehr auf allgemeine Trends zurückführen als auf Effekte der Mietpreisbremse. Hier hilft eine sogenannte Kontrollgruppe weiter, die zwar den allgemeinen Markttrends folgt, nicht jedoch von der Mietpreisbremse betroffen ist. In dem hier durchgeführten Untersuchungsdesign wird diese Kontrollgruppe durch all jene Wohnung charakterisiert, die im Jahr 2015 fertiggestellt oder modernisiert wurden oder erstmals bezogen wurden.

Schnell werden Äpfel mit Birnen verglichen

In fünf der sieben deutschen Großstädte sind die Mietpreise der Kontrollgruppe im ersten Halbjahr 2015 nahezu unverändert geblieben, lediglich in Hamburg und in Düsseldorf sind sie seit Jahresbeginn je um -3% gesunken (vgl. Abbildung 2). In Düsseldorf lässt sich in den letzten zwei Monaten allerdings wieder eine Aufwärtsbewegung feststellen. Von Mai auf Juni sind die Preise der Kontrollgruppe in allen sieben Großstädten gestiegen, am stärksten in Berlin mit +1,8%.

Abbildung 3: Räumliche Entwicklung der Betrachtungsgruppe*



* Bau- oder Modernisierungsjahr ungleich 2015, kein Erstbezug

Quelle: empirica-Preisdatenbank

empirica

Allerdings wurde ein wichtiges Kriterium der empirischen Wohnungsmarktforschung bisher ignoriert: Lage, Lage, Lage! Die bisherigen Fallzahlen auf Basis der beiden Monate Mai und Juni sind nicht ausreichend, um eine kleinräumige Analyse für das gesamte Stadtgebiet durchzuführen. Fasst man aber beispielsweise die fünfstelligen Berliner Postleitzahlgebiete zu dreistelligen Gebieten zusammen, so sinken die Mietpreise der Betrachtungsgruppe gerade mal in 11 der 24 so erstellten Gebiete, in sieben Gebieten bleiben die relevanten Mietpreise unverändert und in sechs Gebieten steigen sie weiterhin (vgl. Abbildung 3). Die kartografische Abbildung der relevanten Mietpreise verdeutlicht, dass die Mietpreise in vielen Gebieten, die gemeinhin als angespannt eingestuft werden, weitestgehend unverändert geblieben sind. Denkbar ist somit auch, dass der gesamtstädtische Rückgang der Mietpreise vielmehr durch die räumliche Verschiebung des Angebotes entsteht: In teuren Lagen wird das Angebot knapper, so dass Mietinserate zunehmend aus günstigeren Randlagen stammen.

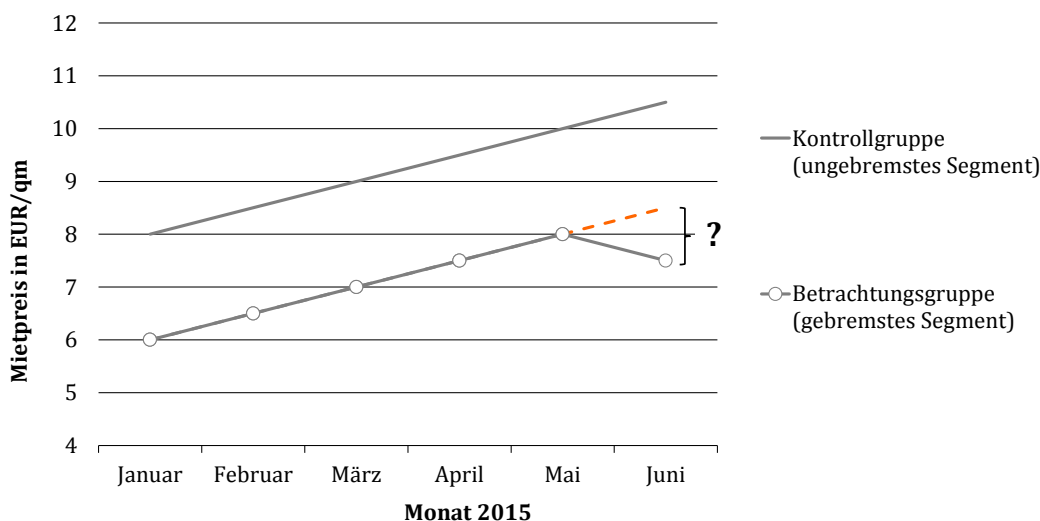
Zweifel an kausalem Zusammenhang mit Mietpreisbremse

Die Betrachtung der Mietpreisentwicklung in Berlin, sowohl der Betrachtungsgruppe als auch der Kontrollgruppe, lassen zwar auf den ersten Blick einen Effekt der Mietpreisbremse vermuten. Denn tatsächlich sind in der Bundeshauptstadt die Mietpreise im Vergleich zu den anderen deutschen Großstädten am stärksten gesunken, während die Mietpreise der Kontrollgruppe in allen Großstädten nahezu vergleichbare Entwicklungen hinter sich haben. Aber ähnliche Entwicklungen – auf anderem Niveau - in Hamburg, Stuttgart und mit Abstrichen Köln, lassen Zweifel an einem kausalem Zusammenhang zwischen Mietpreisentwicklung und Mietpreisbremse aufkommen. Zumal die Ergebnisse sehr sensibel auf bereits kleine Änderungen bei der Definition der Betrachtungsgruppe reagieren und die Wirkung der Mietpreisbremse bisher in vielen angespannten Gebieten nicht zum Tragen kommt.

Ein besseres Untersuchungsdesign ist erforderlich

Eine Politikmaßnahme wie die Mietpreisbremse empirisch in ihre einzelnen Facetten zu zerlegen, ist sehr aufwendig. Für eine umfassende Beurteilung müssten Wohnungen, die von der Mietpreisbremse betroffen sind, exakt denselben Wohnungen, die allerdings nicht von der Mietpreisbremse betroffen sind, gegenübergestellt werden. Ein solches Untersuchungsdesign lässt sich nicht konstruieren, sobald die Mietpreisbremse in Kraft getreten ist. Aus diesem Grund greift man in der empirischen Forschung häufig auf ein Schätzverfahren zurück, mit dem die unbeobachtbare Entwicklung auf Basis bestimmter Annahmen simuliert wird. Mit diesem Schätzverfahren, der difference-in-difference-Methode, kann man sich die Mietpreisbremse gewissermaßen als ein sogenanntes „natürliches Experiment“ zu eigen machen.

Abbildung 4: Beispiel difference-in-difference-Methode



Eigene Darstellung

empirica

Die difference-in-difference-Schätzung ist eine ökonometrische Methode, die in der Analyse von Zeitreihendaten angewendet wird. Ziel ist es hierbei, den kausalen Effekt eines Ereignisses (hier das Inkrafttreten der Mietpreisbremse) über einen Zeitablauf zu quantifizieren. Dazu werden die Trends von zwei unterschiedlichen Grup-

pen miteinander verglichen. Die Gruppen unterscheiden sich vor allem darin, dass die eine Gruppe von dem Ereignis betroffen ist (Betrachtungsgruppe), die andere jedoch nicht (Letztere dient somit als Kontrollgruppe). In der Analyse wird nun ab dem Zeitpunkt des zu untersuchenden Ereignisses der Trend für die Betrachtungsgruppe (gebremstes Segment) mit dem Trend der Kontrollgruppe (ungebremstes Segment) fortgeschrieben. Der Effekt der Maßnahme ergibt sich dann als Differenz aus dem tatsächlich nach dem Ereignis eingetretenen Trend und dem mit Hilfe der Kontrollgruppe fortgeschriebenen Trend. In Abbildung 4 ist das Verfahren grafisch dargestellt. Die orange-gestrichelte Linie lässt sich nicht beobachten, wird aber mithilfe der relativen Entwicklung der Kontrollgruppe simuliert. Die Differenz aus simulierter (orangener) Linie und tatsächlicher Entwicklung quantifiziert den Effekt der Mietpreisbremse.

Die Berechnungen des Effekts basiert in erster Linie auf der parallel-trend-Annahme, die besagt, dass der Trend ohne das Ereignis in beiden Gruppen gleich gewesen wäre. Die Anwendbarkeit dieser Annahme lässt sich anhand weiterer Beobachtungen vor und nach dem Ereignis überprüfen. Problematisch wird es allerdings, wenn im gleichen Zeitraum andere Ereignisse als das zu analysierende den Trend einer Gruppe beeinflussen, den der anderen jedoch nicht. In diesem Fall ist die parallel-trend Annahme verletzt und der Trend der vom Ereignis betroffenen Gruppe wird falsch fortgeschrieben. Die Schätzung liefert daraufhin schlichtweg verzerrte Ergebnisse, die zu falschen Schlussfolgerungen führen können. Gleiches gilt, wenn das Modell fehlspezifiziert ist, d.h. der Zusammenhang zwischen Mietpreis und erklärenden Wohnungseigenschaften nicht adäquat abgebildet ist.

Tabelle 1: Ergebnisse der difference-in-difference Methode

	Hamburg	Düsseldorf	Köln	Frankfurt	Stuttgart	München	Berlin
interaktion	0,085	0,114	-0,004	0,103	0,182	0,142	-0,230 ***
Betrachtungsgruppe	-0,975 ***	-0,633 ***	-0,613 ***	-0,548 ***	-1,665 ***	-1,064 ***	-1,359 ***
feb	-0,054	0,016	-0,022	0,081	0,010	0,100	0,047
mar	-0,052	-0,019	-0,001	0,208 **	0,150	0,125	0,118 ***
apr	-0,052	0,006	0,013	0,202 **	0,273 *	0,139	0,168 ***
mai	-0,017	0,041	0,086	0,151	0,303 **	0,134	0,186 ***
jun	-0,106	0,009	0,161	0,123	0,211	0,134	0,289 ***
baualter	0,012 ***	-0,002 ***	0,003 ***	0,001 *	-0,006 ***	0,011 ***	0,007 ***
fläche	0,010 ***	0,009 ***	-0,006 ***	0,004 ***	0,006 ***	0,000	0,008 ***
zust_schlecht	-0,649 ***	-0,424 ***	-0,374 ***	-1,288 ***	-0,934 *	-1,241 *	-1,265 ***
zust_gut	1,119 ***	0,623 ***	0,769 ***	0,953 ***	0,764 ***	1,330 ***	1,028 ***
aus_niedrig	0,096	0,190 **	0,790 ***	-0,840 ***	0,474 **	0,234	0,092
aus_normal	1,709 ***	1,865 ***	1,347 ***	0,000 ***	0,654 ***	0,000 ***	2,118 ***
aus_hochwertig	0,173 ***	0,415 ***	0,324 ***	-0,785 ***	0,205 **	-0,493 ***	0,242 ***
(Konstante)	9,639 ***	8,863 ***	9,933 ***	12,705 ***	11,809 ***	15,274 ***	8,136 ***
R ²	0,214	0,245	0,125	0,106	0,215	0,087	0,305
N	37.104	19.743	18.006	16.562	5.421	11.919	57.804

Signifikanz-Niveau: * 10%, ** 5%, *** 1%

Abhängige Variabel: Mietpreis je Quadratmeter (nettokalt)

Lesebeispiel: Die Mietpreisbremse wirkt, wenn der interaktions-Koeffizient signifikant negativ ist. Das ist nur in Berlin (-0,230***) der Fall (Wert = -0,230***), in allen anderen sechs deutschen Großstädten dagegen nicht (insignifikante Werte (ohne Sternchen)).

Quellen: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Äpfel mit Äpfeln vergleichen

Ein besonderer Vorteil dieser Schätzmethode liegt darin, dass sie mit vergleichsweise einfachen Berechnungen (Regressionsverfahren) umgesetzt werden kann und mit diesen Regressionsverfahren auch weitere Wohnungseigenschaften berücksichtigt werden können. So lässt sich mit geeigneten Modellen der Trend auch unter Berücksichtigung veränderter Wohnungseigenschaften wie Baualter, Wohnfläche oder Ausstattung fortschreiben.

Die Methode wurde auf Basis eines einfachen Modells durchgeführt, um die Berechnung zu illustrieren. Der bisherige zeitliche Trend fließt ebenso in das Modell ein wie Baualter, Wohnfläche, Ausstattung und Zustand der Wohnung. Betrachtungsgruppe und Kontrollgruppe sind analog zu obigen Beispielen definiert (vgl. Abbildung 1 und Abbildung 2). Die Werte in Tabelle 1 für die Variable Betrachtungsgruppe geben den Unterschied zwischen Betrachtungsgruppe (gebremsten Segment) und Kontrollgruppe (ungebremsten Segment) an, und die Dummyvariable Interaktion misst den Unterschied zwischen Betrachtungsgruppe (gebremsten Segment) ohne und mit Mietpreisbremse – unter der Annahme, dass die Betrachtungsgruppe ohne Mietpreisbremse dieselbe Entwicklung gehabt hätte wie die Kontrollgruppe.

Tatsächlich ist die Dummy-Variable Interaktion nur für Berlin signifikant und weist das erwartete Vorzeichen aus (nämlich negativ, also fallender Mietrend). Unter der genannten Annahme lässt sich somit ein signifikanter negativer Einfluss der Mietpreisbremse auf das absolute Niveau der relevanten Mietpreise feststellen – und zwar nur in Berlin.

Das Modell wirft allerdings einige Fragen auf. So verwundert zunächst der geringe Erklärungsgehalt des Modells (gemessen im Wert von R^2). Im Wesentlichen dürfte das darauf zurückzuführen sein, dass räumliche Effekte nicht berücksichtigt werden und das verwendete Modell den funktionalen Zusammenhang zwischen Mietpreisen und Wohnungseigenschaften nur unzureichend erklärt. Hinzu kommt, dass bereits kleine Definitionsänderungen der Betrachtungsgruppe widersprüchliche Ergebnisse hervorbringen. Werden beispielsweise nur nicht-neugebaute Wohnungen als Betrachtungsgruppe behandelt, sind die erzielten Effekte in Berlin zwar weiterhin negativ und signifikant. Aber in Stuttgart und Frankfurt sind sie es dann auch. Unterstellt man hingegen wieder die ursprüngliche Betrachtungsgruppe, aber lässt Baualter und Fläche als quadratische Funktion in das Modell einfließen, lässt sich selbst für Berlin kein signifikanter Effekt mehr erkennen.

Auch die Annahme gleicher Entwicklungen zwischen Betrachtungs- und Kontrollgruppe kann ohne Hinweise zu langfristigen Entwicklungen kaum verifiziert werden. So wäre in einer umfangreicheren Untersuchung zu einem späteren Zeitpunkt auch der Einfluss von natürlichen Preisbegrenzungen wie z.B. der Mietbelastung zwischen Beobachtungs- und Kontrollgebieten zu untersuchen.

Fazit

Die ersten Veröffentlichungen zur (rein deskriptiven!) Entwicklung der Mietpreise nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse in Berlin lassen vermuten, dass die Mietpreise von Wohnungen, die von der gesetzlichen Neuregelung betroffen sind, seit dem 1. Juni gesunken sind. Auf den ersten Blick lässt sich diese Preisentwicklung als Effekt der Mietpreisbremse beschreiben. Allerdings kann zum jetzigen Zeitpunkt keine verlässliche Aussage über die tatsächlichen Effekte der Wohnungsmarktreform getroffen werden. Zu groß erscheinen die statistischen Unsicherheiten, die mit einfachen deskriptiven Auswertungen einhergehen.

Auch die hier umrissene analytische Untersuchung müsste nach Vorliegen längerer Zeitreihen umfangreicher konzipiert werden, bevor der Politik eine Wirkung der Maßnahme attestiert oder versagt werden könnte. Dazu sollten die verschiedenen Verfahren der Messung, die betroffenen Marktsegmente und indirekte Effekte (z.B. Umgehungsverhalten durch „Umstellung“ auf möblierte Wohnungen) der Maßnahme abgeglichen werden. Alles in allem erfordert die Untersuchung von Wirkungen der gerade erst eingeführten Mietpreisbremse komplexere Untersuchungsmethoden als die bisher publizierten. Befürworter der Mietpreisbremse müssen sich daher ebenso wie deren Gegner noch gedulden, bis seriöse empirische Auswertungen als Argumentationshilfe verwendet werden können.

EMPIRICA WORKING PAPERS

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

- | Nr. | Autor, Titel |
|---------------------|--|
| 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 Preisblase-
teufel 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 Wahl-
freiheit, geringere Hemmschwellen.
- [205](#) BRAUN, R. (2012), Vorsicht: Sparfalle! Haken und Fußangeln bei der Be-
kämpfung 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 Erhebungsauf-
wand schlüssiger Konzepte.
- [199](#) BRAUN, R. (2011), empirica-Leerstandsindex 2009 - Ergebnisse und Metho-
dik.
- [198](#) HEISING, P. (2011), Entwicklung der Unterkunftskosten für Single-
Wohnungen - Ergebnisse des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels
(empirica).
- [197](#) HEIN, S. (2011), Ableitung von Sanierungsbedarfsquoten – eine neue Me-
thodik.
- [196](#) BABA, L. (2011), Regionale Bürobeschäftigtenentwicklung seit dem Kon-
junkturhochpunkt 2002 - Kleinere Großstädte jenseits der Agglomeratio-
nen ganz groß!
- [195](#) HEISING, P. (2011), Wie leitet man richtige Richtwerte her? - Über die Her-
leitung angemessener Unterkunftskosten aus verschiedenen Perspekti-
ven.
- [194](#) SIMONS, H., BABA, L. UND KRÖGER, K. (2011), Altschuldenhilfe und Stadtumbau
– Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stad-
tumbau Ost und des zukünftigen Bedarfs an einer weiteren Entlastung.
- [193](#) BRAUN, R. (2010), Hedonische Preise - Was macht eine Regressionschät-
zung mit den Mietpreisen?
- [192](#) BRAUN, R. (2010), Mietpreise in Deutschland - Warum die Neuvertragsmie-
ten jetzt steigen und was man dagegen tun kann.
- [191](#) BABA, L. (2010), Bürobeschäftigtenquote steigt wieder rasant - Rekordni-
veau in diesem Jahr zu erwarten: 10 Mio.-Marke bei SVP-
Bürobeschäftigung könnte erstmals geknackt werden.
- [190](#) ABRAHAM, T. UND SCHWEDE, P. (2010), Kreativwirtschaft in deutschen Mittel-
städten.