

Evaluation der Mietpreisbremse

Autoren:

Dr. Philipp Deschermeier

Telefon: 0221 4981-889

E-Mail: deschermeier@iwkoeln.de

Björn Seipelt

Telefon: 0221 4981-664

E-Mail: seipelt@iwkoeln.de

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Telefon: 0221 4981-741

E-Mail: voigtlaender@iwkoeln.de

25. April 2017

Inhalt

Zusammenfassung	3
1. Einleitung	4
2. Grundlagen und Wirkweise der Mietpreisbremse	6
3. Daten und Empirische Analyse	8
3.1. Datenbasis.....	8
3.2. Deskriptive Befunde.....	10
3.3. Regressionsanalyse	13
4. Fazit und Ausblick.....	19
Literatur	22

JEL-Klassifikation:

K23, R31, R32

Zusammenfassung

Getrieben durch den starken Zuzug aus dem In- und Ausland erleben die Wohnungsmärkte der deutschen Metropolregionen in den letzten Jahren einen deutlichen Nachfrageschub. Durch die gleichzeitig nur moderat ausgeweitete Bautätigkeit fällt es Mietern zunehmend schwerer bezahlbaren Wohnraum zu finden. Im Nachgang der Bundestagswahl 2013 ist das Problem der sich verschärfenden Wohnungsknappheit auf der politischen Agenda der deutschen Bundesregierung gelandet, mit dem Ziel, Wohnraum auch zukünftig für die breite Bevölkerung bezahlbar zu halten. Mit dem 1. Juni 2015 wurde dann das Wohnungsmarktinstrument der Mietpreisbremse – zunächst in Berlin – eingeführt, um überdurchschnittlichen Mietpreiserhöhungen entgegenzuwirken. Mit einigen Ausnahmen für neu errichtete und umfassend modernisierte Wohnungen darf seitdem die geforderte Neuvertragsmiete die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete um maximal zehn Prozent überschreiten. Jedoch scheint der Anstieg der Mieten trotz der Einführung der Wohnungsmarktregulierung ungebrochen, sodass in Öffentlichkeit und Medien zunehmend Zweifel an der Wirksamkeit der Mietpreisbremse aufgekommen sind.

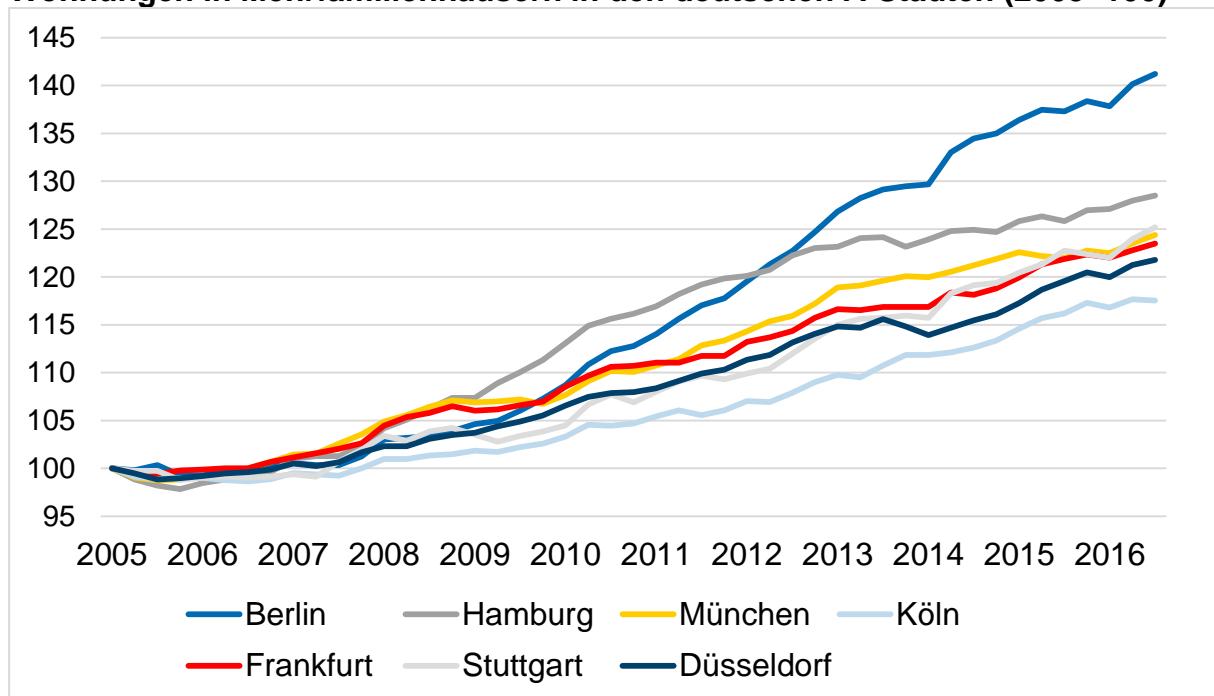
Die vorliegende Studie untersucht die Wirksamkeit der Mietpreisbremse empirisch und versucht zu identifizieren, auf welche Segmente das Instrument in besonderem Maße wirkt. Grundlage für die empirische Analyse bildet ein umfangreicher Mikrodatensatz von ImmobilienScout24 mit rund 117.000 Inseraten. Deskriptive Ergebnisse legen nahe, dass die Mietpreisbremse weitestgehend wirkungslos ist und nach wie vor ein Großteil der inserierten Mietwohnungsangebote die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet. Eine Regressionsanalyse zur Überprüfung der deskriptiven Ergebnisse zeigt jedoch, dass die Mietpreisbremse eine geringfügig bremsende Wirkung feststellbar ist. Nach Einführung der Regulierung liegen die Preise im entsprechenden Wohnungsmarktsegment um 2,7 Prozent niedriger als im „ungebremsten“ Segment. Neben der grundsätzlichen Überprüfung auf Wirksamkeit stellt die vorliegende Studie darüber hinaus fest, dass besonders im Wohnungsmarktsegment gut ausgestatteter, qualitativ hochwertiger und zentrumsnaher Wohnungen die Mietpreisbremse wirkungslos bleibt. Eine überproportionale Benachteiligung einkommensschwacher und somit auf preiswerten Wohnraum angewiesener Bevölkerungsschichten lässt sich mit den Daten somit nicht feststellen. Umgekehrt würde damit aber eine wirkungsvolle Mietpreisbremse vor allem Haushalten mit höheren Einkommen helfen, die dann günstiger in gut gelegenen und besser ausgestatteten Wohnungen leben können. Damit die Mietpreisbremse ein sinnvolles Instrument wird, bedarf es einer grundlegenden Neugestaltung der Mietspiegel. Daneben muss eine Anreizstruktur geschaffen werden, die Modernisierungen und den Wohnungsneubau nicht weiter ausbremst, um auch zukünftig ein ausreichendes Wohnungsangebot für die wachsenden deutschen Metropolen bereitzuhalten.

1. Einleitung

Die deutschen Großstädte sind im Wachstumsmodus. Dies verdeutlichen Bevölkerungsprognosen des Instituts der deutschen Wirtschaft für Berlin, München und Frankfurt am Main (Deschermeier, 2016). So ist beispielsweise die Hauptstadt auf dem Weg bis zum Jahr 2035 zu einer Metropole mit über vier Millionen Einwohnern anzuwachsen. Bereits die vergangenen Jahre brachten einen deutlichen Bevölkerungsgewinn für viele deutsche Großstädte. Hinter dieser Attraktivität verbergen sich unterschiedliche Entwicklungen. Zum einen ziehen vermehrt junge Menschen, die eine Ausbildung oder ein Studium beginnen, in die Großstädte. Die Anzahl der Studierenden in Deutschland ist mit aktuell knapp drei Millionen auf einem Rekordniveau (Deschermeier/Seipelt, 2016). Zum anderen versprechen sich insbesondere junge Senioren eine bessere Versorgung, ein attraktiveres Freizeitangebot oder mehr soziale Kontakte (Deschermeier et al., 2015).

Die Zuwanderung aus dem Ausland ist ebenfalls auf die Großstädte gerichtet. So brachte das Jahr 2015 mit 1,1 Millionen Menschen, die mehr nach Deutschland kamen als fortzogen, den höchsten Wanderungssaldo in der Geschichte der Bundesrepublik. Dabei handelte es sich mehrheitlich nicht um Flüchtlinge (Geis, 2016), da diese erst im Folgejahr statistisch erfasst werden. Vielmehr hat in Folge der europäischen Schuldenkrise in Kombination mit der EU-Arbeitnehmerfreizügigkeit die innereuropäische Wanderung zugenommen. Auf der Suche nach Arbeitsplätzen wandern hierbei die meisten Menschen ebenfalls in die Großstädte.

Abbildung 1 - Entwicklung der Durchschnittsmieten bei Neuvermietung für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den deutschen A-Städten (2005=100)



Quelle: F&B, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Die Entwicklungen bedeuteten für die Wohnungsmärkte eine stark gestiegene Nachfrage. Das Angebot an, insbesondere bezahlbarem, Wohnraum konnte mit diesem Anstieg über Jahre nicht Schritt halten. In der Folge entstand ein hoher Nachholbedarf beim Wohnungsbau (Henger et al., 2015). Die Wohnungsmärkte reagierten mit steigenden Mieten. Abbildung 1 zeigt exemplarisch die Entwicklung der Durchschnittsmieten bei Neuvermietung für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den deutschen A-Städten normiert auf das Jahr 2005. So zogen die Mieten in Berlin mit über 40 Prozent am stärksten an. Allerdings ist das absolute Mietniveau in der Hauptstadt immer noch günstiger als beispielsweise in München oder Frankfurt am Main. Dennoch zogen die Mieten in der bayerischen Landeshauptstadt um über 24 Prozent an.

Wohnen wurde deshalb bereits im Vorfeld der Bundestagswahl 2013 als gesellschaftliches Problem identifiziert und von den Parteien im Wahlkampf adressiert. Die große Koalition verständigte sich auf eine Regulierung des Wohnungsmarktes, die am Marktergebnis ansetzte. So wurde schließlich am 5. März 2015 die Einführung einer Mietpreisbremse beschlossen. Diese soll den weiteren Anstieg der Mieten in Neuverträgen deckeln. So dürfen die Wiedervertragsmieten nur noch maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmieten liegen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Neubauten sowie umfangreiche Modernisierungen. Sollte die Miete bereits zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete gelegen haben, gilt die Mietpreisbremse ebenfalls nicht. Diese Regeln gelten in sogenannten „angespannten Wohnungsmärkten“. Die Entscheidung über diese Einstufungen liegt bei den Ländern, jedoch müssen bestimmte Kriterien erfüllt sein.

Nicht erst seit der Einführung der Wohnungsmarktregulierung in mittlerweile mehr als 300 Städten und Gemeinden wurde die Mietpreisbremse kontrovers diskutiert. Denn trotz Mietpreisbremse zeigt sich seither keine merkliche Entspannung der Wohnungsmärkte, was an der Wirksamkeit des Instruments zweifeln lässt. Die vorliegende Studie untersucht deshalb auf Grundlage einer breiten Datenbasis dessen Wirkung im Berliner Wohnungsmarkt. Hierzu werden nach einer vorangestellten Beschreibung des Wohnungsmarktinstruments ‚Mietpreisbremse‘ und seiner Wirkweise die verwendeten Daten, die Methodik sowie erste deskriptive Analyseergebnisse betrachtet und interpretiert. Anschließend werden die deskriptiven Resultate im Rahmen eines Regressionsmodells auf ihre Validität hin überprüft, um zu zeigen, ob die Mietpreisbremse in Berlin grundsätzlich wirkt. In einem zweiten Regressionsmodell wird untersucht, welches Wohnungsmarktsegment überproportional gebremst bzw. in welchem Segment des Marktes die Mietpreisbremse in besonderem Maße unwirksam ist. Abschließend werden bisher hervorgebrachte Diskussionspunkte aufgegriffen und Handlungsbedarfe für die Politik abgeleitet. Den Abschluss der Studie bildet ein zusammenfassendes Fazit.

2. Grundlagen und Wirkweise der Mietpreisbremse

Das grundlegende Regularium der Mietpreisbremse ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 556d f) verankert und basiert auf der juristischen Festlegung, dass Mieten in angespannten Wohnungsmärkten „zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen“ dürfen. Um die Schaffung von Wohnraum sowie die Investitionen in Modernisierungen nicht zu unterbinden, bilden Neuvermietungen in Neubauten oder grundlegend modernisierten Wohnungen eine Ausnahme und werden von der Mietpreisbremse ausgeschlossen (§ 556d f). Auf Grundlage der übergeordneten gesetzlichen Ausgestaltung der Mietpreisbremse ergeben sich nachfolgend zwei weitere Fragen, die für das Verständnis der Wirkweise der Mietpreisbremse erläutert und geklärt werden müssen.

Zum einen geht aus der obigen Formulierung nicht hervor, was unter einem angespannten Wohnungsmarkt zu verstehen ist. Im Gesetzestext wird darauf verwiesen, dass die Regierungen der Länder einen Wohnungsmarkt als angespannt deklarieren können, wenn „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“ (§ 556d (2)). Dies ist zum einen der Fall, wenn die Mieten in einer Gemeinde oder eben einem Teil der Gemeinde überproportional steigen oder die Wohnkostenbelastung der Mieter in Relation zum bundesdeutschen Mittel überdurchschnittlich ausfällt. Darüber hinaus sind Wohnungsmärkte per juristischer Definition angespannt, wenn die Neubautätigkeit einer gestiegenen Nachfrage nicht nachkommt oder lediglich geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht. Die Kategorisierung als „angespannter Wohnungsmarkt“ wird per Rechtsverordnung für die Dauer von maximal fünf Jahren erlassen und kann somit bei einer Entspannung der Märkte auch wieder entfallen.

Neben der Definition angespannter Wohnungsmärkte gibt der Gesetzestext allenfalls grob vor, wie die ortsübliche Vergleichsmiete der jeweiligen Mietverträge bestimmt werden kann. Da eine Vollerhebung aller Mietverhältnisse einen zu großen Ressourcenaufwand erfordern würde, müssen die Gemeinden versuchen den Mietmarkt auf eine andere Weise abzubilden. Dies tun sie durch die Erstellung von Mietspiegeln, die entweder in die Kategorien ‚einfach‘ oder ‚qualifiziert‘ fallen. Einfache Mietspiegel sind „eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist“ (§ 558c (2)). Der einfache Mietspiegel, auch als „Rotwein-Mietspiegel“ (Kauermann et al., 2016) bekannt, dient daher vielmehr der Wahrung des Friedens zwischen Mietern und Vermietern. So finden Vertreter beider Seiten eine Verhandlungslösung. Da diese oft nur wenig transparent ausfallen, haben sie den Ruf, heimlich bei einem Glas Wein und in Hinterzimmern ausgehandelt

worden zu sein. Die Verhandlungslösung basiert somit lediglich auf der Marktkenntnis der Parteien und meist nicht auf belastbaren Daten. In der Folge ergeben sich nur grobe Einteilungen, was solange unproblematisch ist, wie die Mietspiegel nur für Bestandsmieten relevant sind.

Dagegen sind qualifizierte Mietspiegel nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt“ (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und raumforschung (BBSR), 2014) mit der Maßgabe, bestimmte Kriterien zu erfüllen. Hierzu werden zunächst Interviews geführt. Im Anschluss erfolgt auf Basis der gewonnenen Daten eine Auswertung nach Lage, Qualität der Wohnungsausstattung und nach Objektzustand der Immobilie (BMVI, 2002). In Berlin umfasst die Datengrundlage beispielsweise rund 9.800 Interviews (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, 2015). Aus der Analyse der Daten werden dann typische Mieten abgeleitet. Diese werden turnusgemäß alle zwei Jahre mit den verfügbaren Daten der zurückliegenden vier Jahre aktualisiert. Problematisch dabei ist, dass sich in dynamischen Märkten wie Berlin die Lage schneller verändert. In der Folge weichen die Mieten von der ortsüblichen Vergleichsmiete spürbar ab. Darüber hinaus argumentiert Voigtländer (2016), dass die verwendete Datenbasis quantitativ zu gering ist, um den Berliner Wohnungsmarkt mit 1,35 Millionen Mietwohnungen repräsentativ abzubilden. Der interessierte Leser findet bei Sebastian/Lerbs (2015), Voigtländer (2016) sowie bei Deschermeier et al. (2016) eine weiterführende Erklärung zur Einteilung der Mieten sowie zur Unterscheidung der in Deutschland gängigen Mietspiegelarten in „einfacher Mietspiegel“ und „qualifizierter Mietspiegel“.

Da auch die Wissenschaftlichkeit inzwischen grundlegend angezweifelt wird (Amtsgericht Charlottenburg, 2015), sinkt die allgemeine Akzeptanz der Mietspiegel. Die generelle Stoßrichtung der Kritik bezweifelt dabei, dass die ortsübliche Vergleichsmiete die tatsächlichen Marktgegebenheiten adäquat widerspiegeln. Ein zentraler Aspekt dabei ist der Mangel an aktuellen Daten. Vor diesem Hintergrund werden in der Literatur verschiedene Handlungsansätze diskutiert. Einerseits bieten *Big Data* bzw. Daten aus Immobilienportalen zeitnahe und umfangreiche Informationen zu aktuellen Entwicklungen, wobei nicht garantiert sein muss, dass die zugrundeliegende Stichprobe unverzerrt ist¹. Darüber hinaus wäre eine allgemeine Meldepflicht von Vertragsabschlüssen sowie eine gleichbleibende Stichprobengröße in Kombination mit mehr Wissenschaftlichkeit bei der Erstellung der Mietspiegel denkbar.

¹ Das hochpreisige Wohnungsmarktsegment sowie Angebote von Wohnungsgesellschaften sind u.U. nicht in den Daten abgebildet

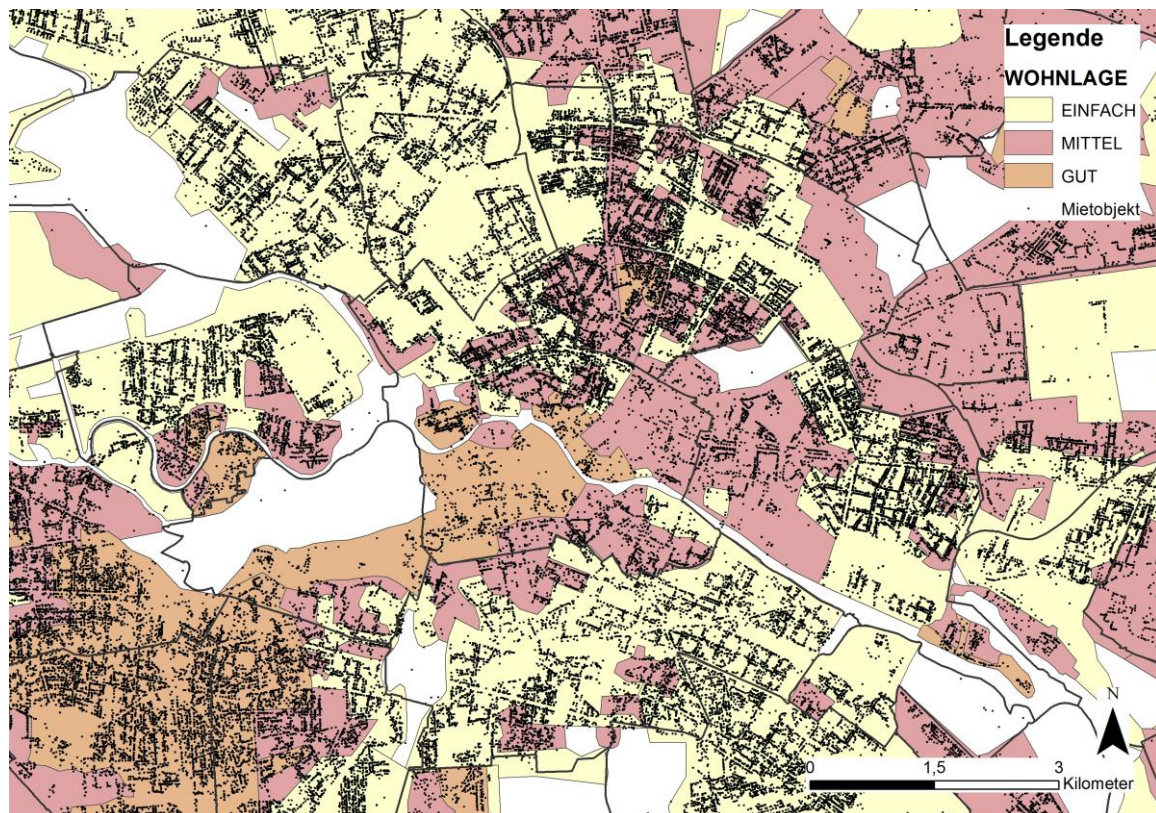
3. Daten und Empirische Analyse

3.1. Datenbasis

Die Grundlage der empirischen Analyse bildet eine Datenbank der Internetplattform ImmobilienScout24. Die Datenbank beinhaltet alle inserierten Mietwohnungsangebote in Berlin im Zeitraum vom ersten Halbjahr 2015 bis einschließlich des zweiten Halbjahres 2016. Für die Auswahl von Berlin als zu betrachtenden Standort spricht zum einen die Abdeckung des Marktes durch den Datenanbieter. Die Datenbank enthält rund 117.000 Inserate über den Zeitraum von zwei Jahren und bildet somit eine ausreichend große Grundgesamtheit für die statistische Analyse. Zum anderen war der Berliner Wohnungsmarkt deutschlandweit der Erste, der das Instrument der Mietpreisbremse am 1. Juni 2015 einführt. Somit besteht die Möglichkeit, neben den kurzfristigen Auswirkungen auch die mittelfristigen Implikationen für den Berliner Wohnungsmarkt abzuleiten.

Jede einzelne Beobachtung bzw. jedes Mietobjekt enthält neben den grundlegenden Immobilieneigenschaften Mietpreis und Größe auch detaillierte Informationen über Zustand, Qualität und bestimmte Ausstattungsmerkmale. Hier sind zum Beispiel die Heizungsart, die Beschaffenheit des Bodens oder das Vorhandensein von Balkon oder Garten zu nennen, die als unabhängige Variablen in das Regressionsmodell eingehen. Darüber hinaus ist jedes Mietobjekt georeferenziert, sodass eine standortgenaue Verortung des Inserats und die Generierung weiterer geografischer Lage-merkmale möglich ist. Diese Eigenschaft der Daten ist in erster Linie notwendig, um den einzelnen Beobachtungen ihre Wohnlagenkategorie gemäß des aktuellen Miet-spiegels zuzuweisen, sodass anschließend die entsprechende ortsübliche Vergleichsmiete zugeordnet werden kann. Durch die weiteren generierten geografischen Lagemerkmale wird das Regressionsmodell um Informationen zur Zentralität und Erreichbarkeit der angebotenen Mietobjekte ergänzt. Die Ableitung der Lagekriterien Zentralität und Erreichbarkeit entspricht dem Vorgehen in Deschermeier und Seipelt (2016). Um den Datensatz abschließend in ein nutzbares Format zu überführen und für die empirische Analyse vorzubereiten, wird der Datensatz um unplausible, unvollständige und fehlende Beobachtungen bereinigt (Deschermeier et al., 2014b).

Abbildung 2 – Wohnlagenkarte und geographische Lage der Mietobjekte



Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Abbildung 2 zeigt einen Ausschnitt der Wohnlagenkarte und die geographische Lage der Mietobjekte im Zentrum von Berlin. Wie die Abbildung bereits andeutet, befinden sich mit einem Anteil von jeweils rund 40 Prozent etwa gleich viele Mietobjekte in einfachen oder mittleren Wohnlagen. Absolut entspricht dies etwa 46.700 Mietobjekten in einfachen und 46.300 Mietobjekten in mittleren Wohnlagen. Die verbleibenden 20 Prozent oder 23.900 Mietobjekte befinden sich in guten Wohnlagen.

Neben der Wohnlage der einzelnen Objekte entscheidet auch deren Zustand darüber, ob das jeweilige Inserat unter die Mietpreisbremse fällt oder nicht. Die Differenzierung erfolgt hierbei über die Variable „OZID“ (Objektzustands-ID). Tabelle 1 gibt einen Überblick über die Variable und deren Ausprägungen. Da Objekte, die „erst-mals genutzt und vermietet“ werden sowie „die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung“ nicht von der Mietpreisbremse betroffen sind (§ 556f BGB), sind für die empirische Analyse lediglich Bestandsimmobilien relevant. Mit Bezug auf die im Datensatz verfügbare Variable „OZID“ bedeutet dies, dass Inserate, die als „Neuwer-tig“, „Vollständig Renoviert“, „Renovierungsbedürftig“, „Nach Vereinbarung“, „Ge-pflegt“ oder „Abbruchreif“ gekennzeichnet sind unter die Mietpreisbremse fallen.

Tabelle 1 - Zuordnung des Objektzustandes auf die Relevanz hinsichtlich der Mietpreisbremse

Bezeichnung	Relevanz für Mietpreisbremse
Erstbezug	nein
Neuwertig	Ja
Vollständig Renoviert	Ja
Renovierungsbedürftig	Ja
Modernisiert	nein
Nach Vereinbarung	Ja
Gepflegt	Ja
Erstbezug nach Sanierung	nein
Saniert	nein
Abbruchreif	Ja

Quellen: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

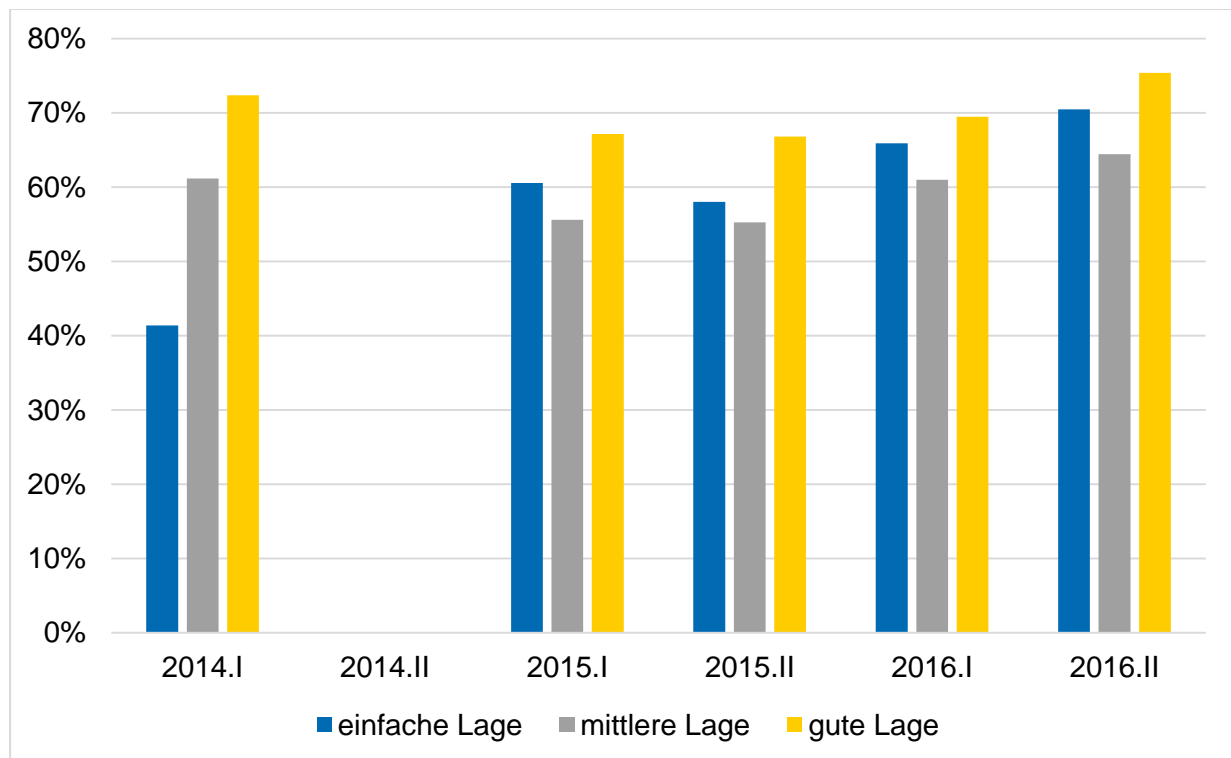
3.2. Deskriptive Befunde

Um nun zu zeigen, ob und falls ja in welcher Weise die Mietpreisbremse wirkt, wird in einem ersten Analyseschritt die aufgerufene Angebotsmiete in Relation zur ortsüblichen Vergleichsmiete gesetzt. Es zeigt sich, dass über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg ein Großteil der Inserate die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete überschreitet und die Mietpreisbremse somit nicht wirkt. Ein wesentlicher Grund kann aber sein, dass die Vormiete bereits über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird von den aufgerufenen Mieten in 61,4 Prozent aller Fälle mit durchschnittlich 24,6 Prozent überschritten. Um der Mietpreisbremse auf Grundlage der deskriptiven Auswertungen Wirksamkeit zu attestieren, sollten beide oben genannten Werte nach Einführung des Wohnungsmarktinstruments rückläufig sein. Das Gegenteil ist jedoch der Fall. Nach dem 1. Juni 2015 steigt der Anteil der Inserate, die die ortsübliche Vergleichsmiete überschreiten, noch weiter bis auf 62,3 Prozent an. Die durchschnittliche Preisüberschreitung liegt zu diesem Zeitpunkt bei rund 26,1 Prozent.

Abbildung 3 zeigt den prozentualen und nach Wohnlagen sowie Zeitpunkten differenzierten Anteil der Inserate, die für die Mietpreisbremse relevant sind und die ortsübliche Vergleichsmiete um zehn Prozent überschreiten. Die Werte des ersten Halbjahres 2014 stammen aus der Grundlagenstudie von Deschermeier et al. (2014a) und dienen aufgrund methodischer Unterschiede zur vorliegenden Studie lediglich als Richtwert. Grundsätzlich wird jedoch deutlich, dass bereits zu diesem Zeitpunkt,

also schon vor Einführung der Regulierung, ein Großteil der Inserate preislich über der örtlichen Vergleichsmiete lag. Bei einer Differenzierung nach der Wohnlage zeigt sich, dass besonders in guten Wohnlagen die Preisüberschreitung eher die Regel als die Ausnahme ist. Während in guten Wohnlagen im ersten Halbjahr 2015 noch 67,2 Prozent die kritische Preisgrenze überschreiten, erhöht sich dieser Anteil bis zum zweiten Halbjahr 2016 auf insgesamt 75,4 Prozent. In einfachen Wohnlagen steigt der entsprechende Anteil im gleichen Betrachtungszeitraum sogar noch rasanter von 60,6 Prozent auf 70,5 Prozent an. Nach kurzer Stagnation der beschriebenen Relation in 2015 scheint also die Mietpreisbremse keine dauerhaft bremsende Wirkung auf die Preisentwicklung zu haben.

Abbildung 3 – Anteil der Inserate (in Prozent), die für die Mietpreisbremse relevant sind und die ortsübliche Vergleichsmiete um zehn Prozent überschreiten nach Wohnlagen



Quellen: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Um ein differenzierteres Bild darüber zu zeichnen, ob die Mietpreisbremse in einem Wohnungsmarktsegment besonders wirksam oder unwirksam ist, wird der Anteil der über der Mietpreisbremse liegenden Angebote differenziert nach Wohnungsgrößen betrachtet. Tabelle 2 zeigt daher den prozentualen Anteil der Inserate, die für die Mietpreisbremse relevant sind und die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 Prozent überschreiten differenziert nach Lage und Größe der Wohnung. Die vorliegenden Zahlen beziehen sich hierbei auf den Zeitraum nach Einführung der Mietpreisbremse, also ab dem zweiten Halbjahr 2015. Es wird deutlich, dass sich bei Wohnungen

in mittleren Wohnlagen keine allzu großen Differenzen zwischen den Anteilen in den jeweiligen Wohnungsgrößenklassen ergeben. Betrachtet man die Anteile der über der Mietpreisbremse liegenden Angebote in einfachen und guten Wohnlagen zeigt sich, dass die Angebote in der Tendenz besonders in kleinen Wohnungen bis unter 40 Quadratmeter über der kritischen Preisgrenze liegen. Dieses Ergebnis erscheint vor dem Hintergrund des stetigen Zuzugs von Studierenden, Senioren und Berufseinsteigern in die deutschen Metropolen und Großstädte als nachvollziehbar. Die durch den Zuzug entstehende Konkurrenzsituation – besonders um kleine Wohnungen – äußert sich in besonderen Preissteigerungen in ebendiesem Marktsegment, sodass die ortsübliche Vergleichsmiete vergleichsweise häufiger überschritten wird (Deschermeier/Seipelt, 2016).

Tabelle 2 - Anteil der Inserate (in Prozent), die für die Mietpreisbremse relevant sind und die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 Prozent überschreiten nach Wohnlagen und Größe der Wohnung

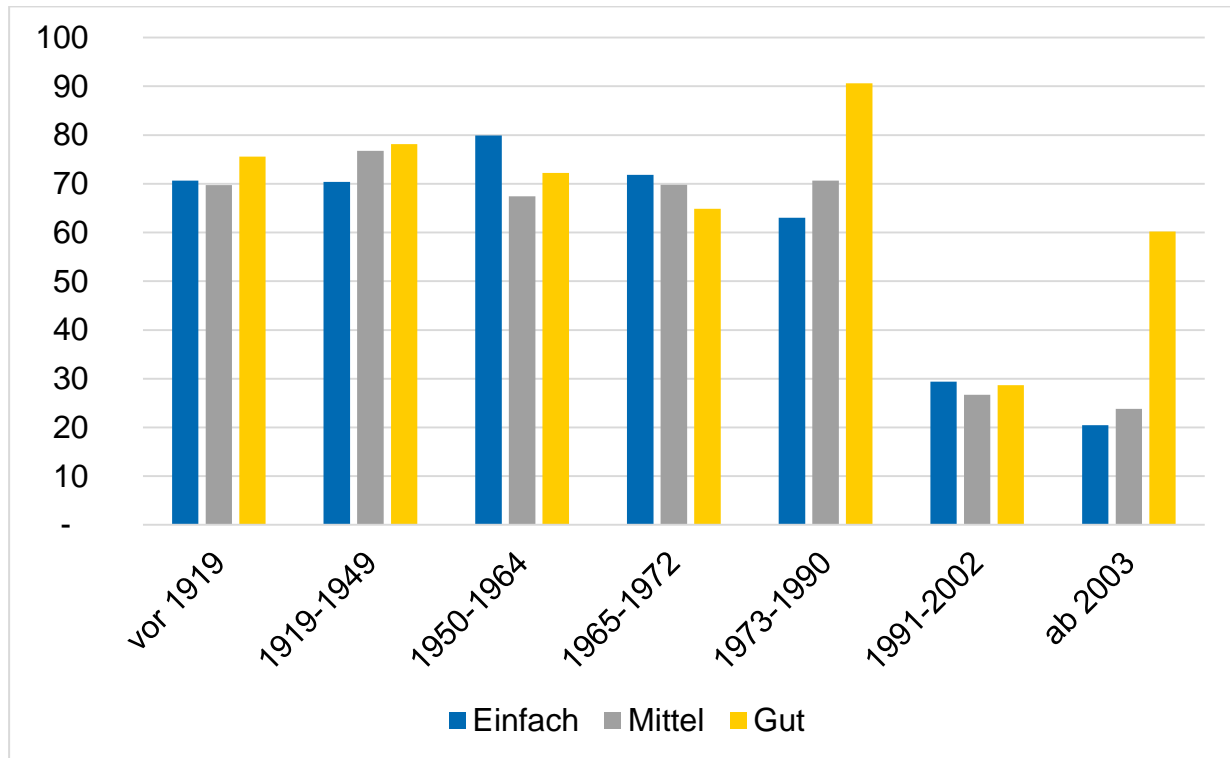
	Einfache Wohnlage	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage
Bis unter 40 m²	67,0	59,1	72,2
40m² bis unter 60 m²	64,2	61,1	66,6
60m² bis unter 90 m²	62,6	57,5	70,0
90 m² und mehr	60,0	59,8	69,9

Quellen: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Differenziert man nun die Inserate neben ihrer Wohnlage zusätzlich auch nach der jeweiligen Baualtersklasse (siehe Abbildung 4), dann zeigt sich, dass insbesondere die Mietforderungen in älteren Immobilien mit einem Baujahr vor 1990 über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. In den Baualtersklassen bis 1972 zeigt sich darüber hinaus, dass es keine bedeutenden Unterschiede zwischen den Wohnlagen gibt, sondern der Anteil in jeder Kategorie mit 70 bis 80 Prozent in etwa gleich hoch ausfällt. Sowohl in der Baualtersklasse 1973-1990 als auch ab 2003 zeigt sich hingegen eine deutliche Tendenz zu höheren Verstößen gegen die Mietpreisbremse in guten Lagen. Bei Inseraten mit einem Baujahr ab 1991 fällt zudem auf, dass der Anteil der rechtswidrigen Inserate deutlich und schlagartig abfällt. Dies konnte ebenfalls schon in der Studie von Deschermeier (2014) zum Zeitpunkt vor Einführung der Mietpreisbremse festgestellt werden. Für die Politik bedeutet dies, dass ein besonderes Augenmerk auf die entsprechenden Marktsegmente gelegt werden sollte und eine Sensibilisierung der Mieter und Vermieter insofern stattfinden muss, als dass gerade

Mietwohnungen älteren Baujahrs die ortsübliche Vergleichsmiete besonders häufig überschreiten.

Abbildung 4 - Anteil der Insetrate (in Prozent), die für die Mietpreisbremse relevant sind und die ortsübliche Vergleichsmiete um zehn Prozent überschreiten nach Wohnlagen und Baualterklassen



Quellen: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

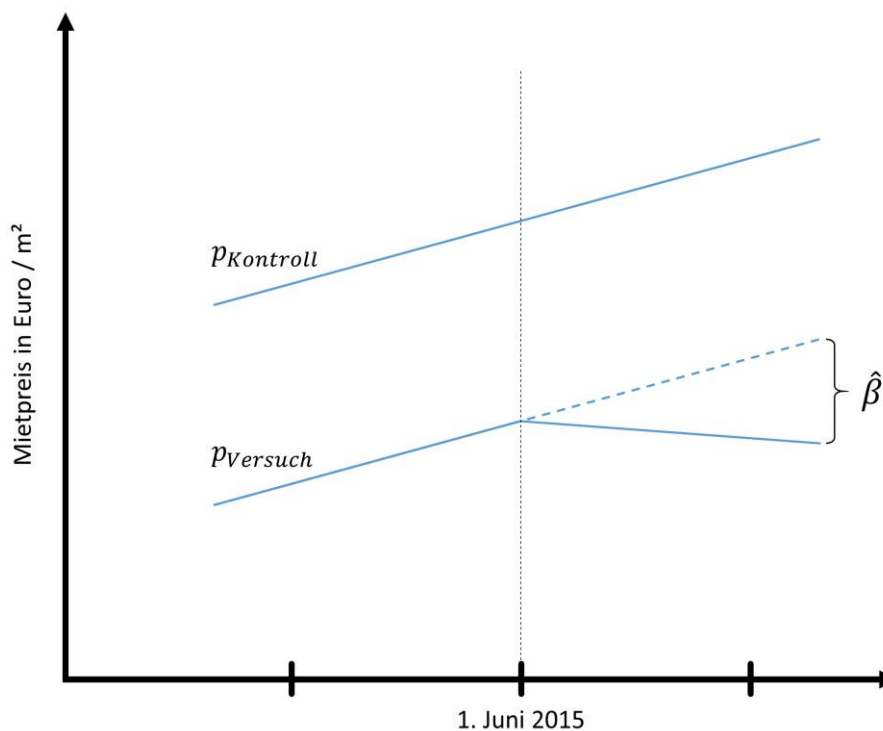
3.3. Regressionsanalyse

Um die Wirkung der Mietpreisbremse differenzierter zu betrachten und die kausale Wirkung der Mietpreisbremse auf die Preise zu quantifizieren, werden die deskriptiven Ergebnisse im Rahmen eines Regressionsmodells überprüft. Da sich der zu beobachtende Immobilienbestand von einem Betrachtungszeitpunkt zum anderen üblicherweise ändert, kann die Preisentwicklung durch Qualitätsänderungen der Immobilien bedingt sein. Es gilt also knappheitsbedingte Preisänderungen von Preisänderungen zu trennen, die durch Qualitätsänderungen im Immobilienbestand hervorgerufen sind (Deschermeier/Seipelt, 2016). Der vorliegende Datensatz eignet sich hierzu in besonderem Maße, da jedes Inserat vielfältige Informationen über die angebotene Immobilie enthält, die als unabhängige Variablen in das Regressionsmodell eingehen.

Die zugrundeliegende ökonometrische Methode, um den kausalen Effekt des Wohnungsmarktinstrumentes der Mietpreisbremse auf die Preise zu quantifizieren, bildet

der *Difference-in-Difference*-Ansatz (DiD). Damit die Anwendung des DiD-Ansatzes möglich ist, wird die Grundgesamtheit der verfügbaren Beobachtungen (hier Mietangebote) in eine Kontroll- und eine Versuchsgruppe differenziert. Angelehnt an das Forschungsdesign von Hein und Thomschke (2016) besteht die Kontrollgruppe aus allen Inseraten, die gemäß der vorab beschriebenen Differenzierung nicht für die Mietpreisbremse relevant sind. Komplementär hierzu fallen alle für die Mietpreisbremse relevanten Mietangebote in die Versuchsgruppe. Nach der Differenzierung der Grundgesamtheit in Kontroll- und Versuchsgruppe ist es möglich, den kausalen Effekt der Politikmaßnahme durch die Bildung der Differenzen sowohl zwischen den Untersuchungsgruppen als auch zwischen den Beobachtungszeitpunkten² zu bilden.

Abbildung 5 - Funktionsweise der *Difference-in-Difference*-Methode zur Ermittlung des kausalen Effekts der Mietpreisbremse auf die Preisentwicklung



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft Köln; angelehnt an Angrist/Pischke (2009)

Abbildung 5 verdeutlicht die Funktionsweise der DiD-Methode zur Ermittlung des kausalen Effekts der Mietpreisbremse auf die Preisentwicklung. Die Identifikationsstrategie des Ansatzes, um den kausalen Effekt zu isolieren, beruht auf der Annahme, dass sowohl Kontroll- als auch Versuchsgruppe einem einheitlichen globalen Trend unterliegen (Cameron/Trivedi, 2005). Dieser wird in Abbildung 5 durch die gestrichelte Linie symbolisiert und bedeutet, dass sich beide Gruppen bei Nicht-

² Vor und nach Einführung der Mietpreisbremse in Berlin am 1. Juni 2015

Einführung der Mietpreisbremse identisch entwickelt hätten. Die Regressionsgleichung des Ansatzes lautet:

$$\log(p_{it}) = \alpha + \delta_0 D + \delta_1 T + \beta(D \cdot T) + \gamma^T X_{it} + \epsilon_{it}.$$

Die abhängige Variable des Modells sind die logarithmierten Mietpreise p von Inserat i zum Betrachtungszeitpunkt t . Der Parameter α beschreibt die Konstante des Modells. Die Dummy-Variablen D und T kodieren den Betrachtungszeitpunkt und die Gruppenzugehörigkeit, sodass die dazugehörigen Schätzer δ_0 und δ_1 den jeweiligen marginalen Effekt angeben. Der Parameter β erfasst den kausalen Effekt des Interaktionsterms ($D \cdot T$). Hierbei zeigt $D = 1$ die Zugehörigkeit zur Versuchsgruppe und $T = 1$ den Beobachtungszeitpunkt nach Einführung der Mietpreisbremse an. Der Parametervektor γ^T misst den Einfluss der Kontrollvariablen X_{it} des Modells. Der Fehlerterm des Modells wird durch ϵ_{it} abgebildet.

Tabelle 3 - Zentrale Regressionsergebnisse der Difference-in-Difference-Modellschätzung

β	-0,027*** (0,003)
Immobilien-spezifische Kontrollvariablen	Ja
Geografische Kontrollvariablen	Ja
Zeit-Dummy-Variablen	Ja
R^2	0,5516
N	116.966

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Tabelle 3 zeigt die zentralen Regressionsergebnisse der DiD-Modellschätzung. Der Schätzer $\hat{\beta}$ besitzt ein negatives Vorzeichen und ist auf einem Konfidenzniveau von 99 Prozent signifikant. Da das Modell in semi-logarithmischer Form geschätzt wurde, entspricht der Wert von -0,027 einem Rückgang der Mietpreise um 2,7 Prozent in der Versuchsgruppe in Reaktion auf die Einführung der Mietpreisbremse. Entgegen der gegenwärtigen Diskussion um das wohnungspolitische Instrument spricht das Resultat für die Wirksamkeit der Mietpreisbremse in Berlin und bestätigt damit erste Ergebnisse von Hein und Thomschke (2016). Die Autoren der Studie verweisen in ihrer Analyse jedoch auf den geringen Erklärungsgehalt des angewendeten Modells sowie die Vernachlässigung räumlicher Effekte und folgern daher, dass ihre Resultate nur geringe Aussagekraft besitzen. Mit einem R^2 von rund 55 Prozent und der Einführung

der vorab beschriebenen Lagevariablen kann die vorliegende Studie diese Bedenken jedoch ausräumen. Wenngleich die Mietsteigerungen in Berlin somit geringfügig gebremst wurden, beschränkt sich unsere Analyse lediglich auf diesen einzelnen Standort und kann keine Aussagen über eine generelle Wirksamkeit der Mietpreisbremse treffen.

Trotz einer grundsätzlichen „Bremsung“ der Mieten in Reaktion auf die Einführung der Mietpreisbremse in Berlin, zeigen die deskriptiven Ergebnisse jedoch, dass die Überschreitung der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmieten weiterhin eher die Regel als die Ausnahme ist. Für die weitere Analyse des Politikinstrumentes und zur Ableitung von Handlungsempfehlungen für die Politik ist es darüber hinaus von hoher Relevanz, in welchem Segment die Mietpreisbremse in besonderem Maße wirkt bzw. nicht wirkt. Somit stellt sich implizit die Frage, ob die Mietpreisbremse eher im gehobenen Segment wirksam ist oder aber im Wohnungsmarktsegment mit moderater Qualität und entsprechenden Mietniveaus. Sollte die Mietpreisbremse gerade im letztgenannten Segment versagen und gleichzeitig Mietpreisanstiege im gehobenen Teil des Marktes begrenzen, wäre für die Wohnungspolitik dringender Handlungsbedarf geboten. Dieses Ungleichgewicht in der Wirkung der Mietpreisbremse würde dazu führen einkommensschwache Haushalte, die in besonderem Maße auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, gegenüber Haushalten mit hohem Einkommen zu benachteiligen.

Um zu analysieren, welches Wohnungsmarktsegment besonders „gebremst“ und in welchem die Mietpreisbremse weitestgehend ignoriert wird, wird erneut eine Regressionsanalyse durchgeführt. Das Regressionsmodell hat die Form

$$Spread_i = \alpha + \beta^T X_i + \epsilon_i.$$

Die abhängige Variable $Spread_i$ bezeichnet in diesem Zusammenhang die Differenz zwischen der geforderten Angebotsmiete des Inserats i und der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete in Prozent. Der Parameter β^T misst den Effekt der Eigenschaften X_i der angebotenen Wohnung auf die abhängige Variable. Die weiteren Bestandteile der Regressionsgleichung entsprechen denjenigen des DiD-Modells.

Tabelle 4 – Zentrale Ergebnisse der Regression der Differenz zwischen Angebotsmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete auf die Immobilieneigenschaften

α	-25945,178***
<i>Baujahr</i>	26,948***
<i>Baujahr</i> ²	-0,007***
<i>Wohnfläche</i>	-0,035***
<i>Wohnfläche</i> ²	0,001***
<i>Balkon</i>	2,443***
<i>Einbauküche</i>	13,396***
<i>OZ. Note1</i>	2,801***
<i>OZ. Note2</i>	-1,797***
<i>OZ. Note3</i>	-4,064***
<i>OZ. Note4</i>	-12,161***
<i>AQID1</i>	16,685***
<i>AQID2</i>	2,806***
<i>AQID3</i>	-3,449***
<i>AQID4</i>	-7,462***
<i>ITTYP. Haus</i>	-27,937***
2015. Q1	-2,102***
2015. Q3	-0,443
2015. Q4	2,215***
2016. Q1	4,001***
2016. Q2	6,899***
2016. Q3	10,001***
2016. Q4	12,904***
<i>Lage. Mittel</i>	1,159***
<i>Lage. Gut</i>	-5,473***
<i>Log(Distanz. CBD)</i>	-7,951***
<i>Log(Distanz. CBD2)</i>	-3,008***
<i>Log(Distanz. Motor)</i>	2,185***
<i>Log(Distanz. Hauptbahnhof)</i>	-4,083***
<i>Log(Distanz. Regionalbahnhof)</i>	-5,180***
<i>Log(Distanz. ÖPNV)</i>	-0,4732***
<i>Log(Distanz. Coldspot)</i>	3,070***
<i>Log(Distanz. Naherholung)</i>	-0,363***
R^2	0,2883
N	77.886

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Tabelle 4 zeigt die Ergebnisse der Regression der Differenz zwischen Angebotsmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete $Spread_i$ auf die Immobilieneigenschaften³ X_i . Im Vergleich zur ersten Regressionsanalyse werden hier jedoch lediglich Mietinsetrate betrachtet, die unter die Mietpreisbremse fallen, sodass eine entsprechend geringere Fallzahl von 77.886 Beobachtungen zustande kommt. Bei Betrachtung der Ausstattungs- und Zustandsvariablen zeigt sich deutlich, dass insbesondere hoch- und neuwertig ausgestattete Wohnungen die ortsübliche Vergleichsmiete überschreiten und eine entsprechend hohe Differenz zu ebendieser aufweisen (siehe Schätzer für OZ.Note und AQID). In Relation dazu tragen Wohnungen mit moderater Ausstattung und Zustand – aufgrund des negativen Vorzeichens der Schätzer – eher dazu bei, dass die Differenz zwischen Angebotsmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete gering ausfällt. Darüber hinaus zeigen die Schätzer der Lagevariablen die erwarteten Vorzeichen und sind hochsignifikant. Beispielsweise signalisiert das negative Vorzeichen von $Log(Distanz.CBD)$, dass bei zunehmender Entfernung zum nächstgelegenen Einzelhandelszentrum bzw. *central business district* (Deschermeier et al., 2014b) die Differenz zwischen Angebotsmiete abnimmt. Grundsätzlich lässt sich also festhalten, dass in der Tendenz gut ausgestattete Wohnungen in gutem Zustand und in Zentrumsnähe die ortsübliche Vergleichsmiete in besonderem Maße überschreiten.

Implizit bedeutet dieses Ergebnis, dass die ortsübliche Vergleichsmiete besonders im gehobenen Segment überschritten wird und die Mieten der Wohnungen mit moderater Qualität und Ausstattung in der Tendenz eher der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen. Somit lässt sich nicht feststellen, dass einkommensschwache Haushalte auf dem Wohnungsmarkt überproportional benachteiligt werden, wenngleich sich der Anteil der Mietinsetrate, die die ortsübliche Vergleichsmiete überschreiten, auf einem sehr hohen Niveau befindet.

Die Parameterschätzer für die Größe der Wohnung zeigt das erwartete (negative) Vorzeichen und statistische Signifikanz auf einem Konfidenzniveau von 99 Prozent, wenngleich die Höhe des Schätzers mit 0,035 vergleichsweise klein ausfällt. Der quadratische Term ist ebenfalls hochsignifikant, jedoch zeigt dieser ein positives Vorzeichen und hat mit einer Ausprägung von 0,001 einen kaum merklichen Einfluss auf die abhängige Variable. Die Regressionsanalyse bestätigen somit die deskriptiven Ergebnisse, dass besonders bei der Vermietung kleiner Wohnungen die Mietpreisbremse wirkungslos und die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten werden. Dies trifft in erster Linie diejenigen, die entweder aufgrund ihrer Ausbildungs- und Berufssituation sehr mobil sein müssen oder aber jene, die lediglich eine geringe

³ OZ.Note = Zustand (Erstbezug, Modernisiert, Gepflegt, etc.); AQID = Ausstattungsqualität (Luxus, Gehoben, Normal, etc.)

Wohnfläche benötigen – also Studenten, Berufsanfänger und Rentner. Genau hier müssen politische Entscheidungsträger ansetzen und die Schaffung von weiterem Wohnraum ermöglichen, um dem Druck auf das entsprechende Wohnungsmarktsegment entgegenzuwirken. Schlussendlich wird die Reduzierung der Wohnungsknappheit dazu führen, dass Vermietern die Grundlage für die Forderung überzogener Mieten entzogen wird, eine Moderierung des Marktsegments eintritt und die Angebotsmieten in der Tendenz der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen werden.

Ein weiteres Augenmerk ist auf den Einfluss der Wohnungseinrichtung auf die abhängige Variable $Spread_i$ zu legen. Mit dem Vorhandensein eines Balkons und einer Einbauküche steigt die Differenz zwischen Angebotsmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete statistisch signifikant und in der Höhe merklich. Hier wird ein weiteres Problem in der Ausgestaltung der Mietpreisbremse angedeutet, das in der Diskussion um die Regulierung mehrfach wahrzunehmen war und von den politischen Handlungsträgern adressiert werden sollte. Vermieter versuchen durch eine Vermietung der Wohnung in möbliertem Zustand die Bindung der Mietpreisbremse zu umgehen, um dadurch überhöhte Mietforderungen stellen zu können. In München etwa entziehen sich mit rund 60 Prozent mehr als die Hälfte der Mietangebote der Regulierung durch eine Möblierung der Wohnung (Müller, 2016).

Neben den Immobilieneigenschaften sind auch die quartalsweisen Zeit-Dummy-Variablen für die Interpretation der Wirkweise der Mietpreisbremse von Relevanz. Im Zuge der Regressionsanalyse dient das zweite Quartal 2015 als Referenzperiode und die Schätzer der Quartale bilden die jeweilige Änderung zu ebendieser Referenzperiode ab. Der statistisch insignifikante Schätzer für das dritte Quartal 2015 bedeutet, dass sich die Differenz zwischen Angebotsmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete mit Einführung der Mietpreisbremse im Vergleich zur Referenzperiode nicht verändert hat, was die Ergebnisse der DiD-Schätzung widerspiegelt und dem Instrument – zumindest kurzfristig – seine Wirksamkeit attestiert. Im Anschluss an das dritte Quartal 2015 zeigt sich jedoch, dass die Differenz nach dem kurzfristigen „bremsen“ der Preise in der Tendenz wieder größer wird.

4. Fazit und Ausblick

Die Mietpreisbremse als Instrument zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2017) hat sich nach der Einführung auf dem Berliner Wohnungsmarkt als weitestgehend wirkungslos erwiesen. Wie die empirischen Ergebnisse zeigen, werden die jeweiligen Referenzwerte der ortsüblichen Vergleichsmiete, trotz eines geringfügigen Bremsens der Mietpreise,

in den meisten Fällen merklich überschritten. Für das Folgequartal der Einführung zeigen die Ergebnisse eine kurzzeitige Stagnation der Mietpreise. Jedoch ist dieses Phänomen nur von kurzer Dauer.

Entgegen der geführten öffentlichen Diskussion sind die skizzierten Befunde jedoch nicht negativ zu bewerten. Ganz im Gegenteil würde es im Fall einer breiten Wirksamkeit der Mietpreisbremse zu erheblichen Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt zu Lasten der Mieter kommen. Vermieter hätten infolge eines faktischen Mietstopps keine Anreize mehr ihre Immobilien zu vermieten. Stattdessen werden sich diese dazu entscheiden, die Regulierung zu umgehen, indem sie die Immobilie an Selbstnutzer veräußern und dem Mietwohnungsmarkt entziehen. Die Angebotsseite des Marktes wird sich also verkleinern und somit der Zugang für Haushalte mit geringem Einkommen noch schwieriger. Somit bewirkt die Mietpreisbremse letztendlich genau das Gegenteil von dem, was sie eigentlich beabsichtigt (vgl. Deschermeier et al. 2016). Dies belegen auch die umfangreichen internationalen Erfahrungen mit starken Mietpreisregulierungen (Turner/Malpezzi, 2003).

Neben der Verkleinerung der Angebotsseite aufgrund von Verkauf bzw. Selbstnutzung würde eine wirksame Mietpreisbremse unter der derzeitigen Ausgestaltung keinerlei Anreize für kleinere Modernisierungsmaßnahmen der Mietobjekte bieten. Notwendige Aufwendungen für die Instandhaltung würden unterlassen werden und die Regulierung hätte eine merkliche Qualitätsminderung des Immobilienbestands zur Folge. Darüber hinaus würde das politische Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 konterkariert werden. Selbst wenn umfassende Modernisierungen von der Regulierung ausgenommen sind und diese auf die Miete umgelegt werden können, würden Einzelmaßnahmen zur Steigerung der energetischen Effizienz durch eine striktere Regulierung merklich an Attraktivität verlieren.

Weiterhin führt eine Verschärfung der Mietpreisbremse dazu, dass Gutverdiener, die üblicherweise in bevorzugten Wohnlagen und in Mietobjekten guter bis sehr guter Qualität wohnen, durch die Regulierung profitieren würden. Wie die empirischen Ergebnisse zeigen, wird die ortsübliche Vergleichsmiete besonders im hochqualitativen Segment des Wohnungsmarktes überschritten. Auf die Wohnkosten von Geringverdiener bzw. Haushalte mit moderatem Einkommen wären durch eine Verschärfung der Regulierung somit kaum positive Effekte zu erwarten. Ganz im Gegenteil würden diese Gruppen gegenüber Haushalten mit hohem Einkommen relativ sogar schlechter gestellt werden.

Sollte sich der Gesetzgeber in Zukunft dennoch um eine Verschärfung der Mietpreisbremse bemühen, ist es dringend notwendig ein Gesetz zu schaffen, das eine hinreichende methodische Grundlage zur Erstellung der Mietspiegel definiert. Denn die

wesentliche Ursache für die deutliche Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmieten stellt die Nutzung veralteter Mietspiegel dar. Diese bilden unter den derzeitigen gesetzlichen Vorgaben nicht annähernd die aktuellen Entwicklungen der Wohnungsmärkte ab und suggerieren trotz der gestiegenen Nachfrage bei geringfügig gestiegenem Angebot weiterhin - zu Unrecht - günstige Mietpreise. Vermieter, die sich an der aktuellen Marktlage orientieren, verstoßen also fast zwangsläufig gegen die Regulierung.

Politische Entscheidungsträger können diese Entwicklung verhindern, indem sie eine juristische Grundlage schaffen, die eine regelmäßige und methodisch einwandfreie Aktualisierung der Mietspiegel nicht nur ermöglicht sondern auch gesetzlich festlegt. Um aktuelle Dynamiken mit dieser gesetzlichen Regelung abzubilden, empfiehlt sich ein zwei- oder besser einjähriger Turnus zur Aktualisierung, bei dem auf unterschiedliche Methoden zurückgegriffen werden könnte, unbedingt aber aktuelle Daten verwendet werden müssen. Neben der Nutzung von *Big Data* oder der Einführung von mehr Wissenschaftlichkeit eignet sich ebenfalls die Einführung einer allgemeinen Meldepflicht zur Erstellung valider und allgemeingültiger Mietspiegel.

Literatur

Amtsgericht Charlottenburg, 2015,

http://www.berlin.de/imperia/md/content/senatsverwaltungen/justiz/kammergericht/235_c_133_13_urteil_vom_11.5.2015.pdf?start&ts=1431351925&file=235_c_133_13_urteil_vom_11.5.2015.pdf [6.3.2017]

Andersen, Hans Skifter, 1998, Motives for Investments in Housing Rehabilitation among Private Landlords under Rent Control, in: Housing Studies, 13. Jg., Nr. 2, S. 177–200

Angrist, Joshua D. / **Pischke**, Jörn-Steffen, 2009, Mostly Harmless Econometrics. An Empiricist's Companion, New Jersey, Oxford, UK

BMVI – Bundesministerium für Verkehr, - Bau- und Wohnungswesen, 2002, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und raumforschung (BBSR), 2014, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, **Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und raumforschung (BBSR)**, Bonn

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2017, Mietpreisbremse und Maklercourtage, <https://www.mietpreisbremse.bund.de> [29.3.2017]

Cameron, Adrian / **Trivedi**, Pravin, 2005, Microeconometrics. Methods and Applications, New York, NY

Deschermeier, Philipp, 2016, Die Großstädte im Wachstumsmodus. Stochastische Bevölkerungsprognosen für Berlin, München und Frankfurt am Main bis 2035, IW-Report, Nr. 38, Köln

Deschermeier, Philipp / **Haas**, Heide / **Hude**, Marcel / **Voigtländer**, Michael, 2014a, Die Folgen der Mietpreisbremse - Eine Analyse am Beispiel der Wohnungsmärkte in Köln und Berlin, IW policy paper, Nr. 17, **Institut der deutschen Wirtschaft Köln**, Köln

Deschermeier, Philipp / **Haas**, Heide / **Hude**, Marcel / **Voigtländer**, Michael, 2016, A first analysis of the new German rent regulation, in: International Journal of Housing Policy, 16. Jg., Nr. 3, S. 267–292

Deschermeier, Philipp / **Kochskämper**, Susanna / **Schier**, Michael / **Voigtländer**, Michael, 2015, Der Wohnungsmarkt 2030 - Wie und wo die Generation 65+ leben wird, Köln

Deschermeier, Philipp / **Seipelt**, Björn, 2016, Ein hedonischer Mietpreisindex für studentisches Wohnen, in: IW-Trends, 43. Jg., Nr. 3, S. 59–76

Deschermeier, Philipp / **Seipelt**, Björn / **Voigtländer**, Michael, 2014b, Ein hedonischer Mietpreisindex für Gewerbeimmobilien, in: IW-Trends, 41. Jg., Nr. 2, S. 59–73

Geis, Wido, 2016, Zuwanderung - Bei weitem nicht nur Flüchtlinge, IW-Nachricht - 21. März 2016, <http://www.iwkoeln.de/infodienste/iw-nachrichten/beitrag/zuwanderung-bei-weitem-nicht-nur-fluechtlinge-273631> [20.4.2016]

Hein, Sebastian / **Thomschke**, Lorenz, 2016, Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten, empirica paper, Nr. 232, Berlin

Henger, Ralph / **Schier**, Michael / **Voigtländer**, Michael, 2015, Baubedarfe: Stadt und Land fallen auseinander, in: Wirtschaftsdienst, 95. Jg., Nr. 11, S. 716–718

Kauermann, Goeran / **Thomschke**, Lorenz / **Braun**, Reiner, 2016, Scheinargumente bei Mietspiegeldebatte. Was definiert „moderne Mietspiegel“?, empirica paper, Nr. 236, Berlin

Müller, Benedikt, 2016, Vermieter umgehen Preisbremse mit möblierten Wohnungen, <http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/wohnungsmarkt-vermieter-umgehen-preisbremse-mit-moeblierten-wohnungen-1.3147527> [29.3.2017]

Sebastian, Steffen / **Lerbs**, Oliver, 2015, Mietspiegel aus ökonomischer Sicht - Vorschläge für eine Neuregulierung, in: IRE|BS Beiträge zur Immobilienwirtschaft, Nr. 10

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, 2015, Berliner Mietspiegel 2015, **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin**, Berlin

Sims, David, 2007, Out of control: What can we learn from the end of Massachusetts rent control?, in: Journal of Urban Economics, Nr. 61, S. 129–151

Umzug-AG, 2016, Umzugsstatistik 2016, München

Voigtländer, Michael, 2016, Zeit für moderne Mietspiegel, IW-Kurzbericht, Nr. 44, **Institut der deutschen Wirtschaft Köln**, Köln

YouGov, 2016, Mietpreisbremse: Viele Mieter unsicher, ob sie gegen überbewertete Miete klagen würden, <https://yougov.de/news/2016/11/07/mietpreisbremse-viele-mieter-unsicher-ob-sie-gegen/> [6.12.2016]

ZEIT ONLINE, 2011, Verfallende Schönheit, <http://www.zeit.de/reisen/2011-12/lissabon-altstadt-immobilie> [6.3.2011]