Über die Evaluierung der Mietpreisbremse

Lorenz Thomschke

Online publiziert: 18. Oktober 2019
© Der/die Autor(en) 2019

Zusammenfassung Die Einführung der sogenannten Mietpreisbremse im Jahr 2015 war ein massiver Eingriff in den deutschen Wohnungsmarkt, mit der drastischen Mietpreissteigerungen in angespannten Wohnungsmärkten ein Riegel vorgeschoben werden sollte. Durch die Reform sollte das Wohnen in prosperierenden Städten – so das politische Versprechen – auch für Normal- und Niedrigeinkommensbezieher erschwinglich bleiben.

Viele Ökonomen befürchteten jedoch, dass die Maßnahme ein unverhältnismäßiger Eingriff sei, der mehr Schaden als Nutzen bringe. Im Kern befürchteten die Kritiker, dass derartige Maßnahmen mit einer ineffizienten Verteilung von Wohnraum einhergehen und kaum Entlastung für die beabsichtigten Haushalte bringen würden. Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden zunächst theoretische Aspekte von Mietpreisregulierungen im Allgemeinen und der Mietpreisbremse im Speziellen thematisiert. Empirische Befunde zu den theoretischen Diskussionen aus der internationalen Literatur sind allerdings rar, denn bereits die Messung der Preiseffekte von Mietpreisregulierungen ist mit weitreichenden Annahmen und methodischen Herausforderungen verbunden. Daher werden auch die Fallstricke bei der Messung von Preiseffekten erläutert und die vorliegenden empirischen Studien zur Mietpreisbremse werden in diesem Zusammenhang diskutiert.

Schlüsselwörter Mietpreisbremse · Mietkontrolle · Difference-in-Difference · Wohnungswirtschaft · Ökonometrie

L. Thomschke (✉)
empirica regio GmbH, Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin, Deutschland
E-Mail: thomschke@empirica-regio.de

On the evaluation of the German rental price break

Abstract The introduction of the so-called rent brake in 2015 was a massive intervention in the German housing market that was intended to put a stop to drastic rent increases in tense housing markets. According to the political promise, the reform was intended to keep housing in prospering cities affordable for people on normal and low incomes.

However, many economists feared that the measure would be a disproportionate intervention that would do more harm than good. In essence, the critics fear that such measures would be accompanied by inefficient distribution of housing and would hardly relieve the burden on the intended households. Against this background, theoretical aspects of rent regulation in general and the rent brake in particular will be discussed in the following. Empirical findings on the theoretical discussions from the international literature are, however, rare, because even the measurement of the price effects of rent regulations is associated with far-reaching assumptions and methodological challenges. Therefore, the pitfalls in measuring price effects are explained and the empirical studies on the rent brake are discussed in this context.

Keywords Rent brake · Rent control · Difference-in-difference · Housing economics · Econometrics

1 Hintergrund

Immobilienpreise sind seit Beginn dieses Jahrzehnts infolge der Finanzmarkt- und Schuldenkrise in vielen Regionen Deutschlands massiv gestiegen. Insbesondere die Mietpreise sind anfangs auch aufgrund eines starken Zustroms aus dem Ausland und starker Land-Stadt-Migration, gepaart mit geringer Neubautätigkeit, rasant in die Höhe geschneit.¹ In den Koalitionsverhandlungen aus dem Jahr 2013 wurde daher ein „Paket für bezahlbares Bauen und Wohnen“ vereinbart, das insgesamt fünf Schritte zur Stabilisierung der Mieten enthält. Der prominenteste davon war sicherlich die Regulierung der Mieten mit einer Reform namens „Mietpreisbremse“. Eine solche Maßnahme ist beispiellos in der Geschichte der deutschen Wohnungspolitik aus der Nachkriegszeit und viele Ökonomen befürchteten verheerende Folgen für den deutschen Wohnungsmarkt.² Dennoch wurde die Mietpreisbremse im Jahr 2015 eingeführt und seither dürfen Neuvertragsmieten in angespannten Wohnungsmärkten die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10% oder die bisher gezahlte Miete nicht mehr überschreiten.

Die deutsche Mietpreisbremse ähnelt einer Marktintervention, wie sie in der wirtschaftswissenschaftlichen Literatur oft als „rent control“ diskutiert wird, und ein ökonomisches Urteil ist vermeintlich schnell gefällt. Wie Paul Krugman in einem Artikel der New York Times im Jahr 2000 feststellt, „gehören Mietkontrollen zu

¹ Ein Überblick über die Entwicklungen am Wohnungsmarkt vor Einführung der Mietbremse findet sich bei Hiller und Schultewolter (2014).

² Siehe Kholodilin (2016) für einen Überblick über deutsche Wohnungsmarktregulierungen.

den am besten verstandenen Themen in der gesamten Wirtschaftswissenschaft und – zumindest unter Ökonomen – zu den am wenigsten umstrittenen“.³ Tatsächlich verhindert eine einfache Preisobergrenze – wie sie bei Mietkontrollen der so genannten ersten Generation implementiert ist – der klassischen Lehrbuchmeinung zufolge ein optimales Marktergebnis und verursacht mehr Wohlfahrtsverluste als -gewinne. Dennoch ist Krugman’s Aussage in zweierlei Hinsicht überraschend. Erstens gibt es heute sehr unterschiedliche und flexiblere Mietkontrollen der so genannten zweiten Generation, und eine reflexartige Ablehnung greift meist zu kurz. Spätestens seit dem viel beachteten Artikel von Arnott (1995), in dem die Aussagekraft einfacher Angebots-Nachfrage-Modelle für die Bewertung von Mietkontrollen in unvollkommenen Märkten in Frage gestellt wird, finden sich in der internationalen Literatur auch Argumente für sinnvoll gestaltete Eingriffe in den Mietmarkt.⁴ Zweitens, zwar sind Mietkontrollen in der Wirtschaftsliteratur aus theoretischer Sicht umfassend untersucht worden, empirische Studien sind dagegen rar.

Die empirische Analyse von Mietkontrollen kann viele Facetten umfassen. Zentrale Aspekte sind typischerweise Fragen zu den Auswirkungen auf das Wohnungsangebot oder die Instandhaltung, auf Wechselwirkungen zwischen den kontrollierten und den unkontrollierten Wohnungen, auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder auf die Wohlfahrtverteilung. Diese Fragen erfordern aber einen ausreichend langen Untersuchungshorizont, um aussagekräftige Ergebnisse zu erhalten. Darüber hinaus sind Datensätze notwendig, die in Deutschland schlicht fehlen. Es verwundert daher nicht, dass derartige Aspekte bei der Evaluation der Mietpreisbremse bisher größtenteils ausgeklammert wurden. Vorab sollte jedoch zunächst geklärt werden, ob sich die untersuchte Reform überhaupt auf die Preise der betroffenen Wohnungen auswirkt. Diese Frage steht auch im Vordergrund der meisten Analysen über die deutsche Mietpreisbremse.

Alle bisher durchgeführten ökonometrischen Untersuchungen zu den Preiseffekten der Mietpreisbremse nutzen dabei die konkrete Konzeption der Reform, bei der nicht alle Wohnungen gleichermaßen betroffen sind. Konkret dürfen neu vereinbarte Mieten seit Einführung der Reform in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten die lokale Vergleichsmiete (Mietspiegel) nur noch um maximal 10% übersteigen. Ausgenommen sind umfassend modernisierte Wohnungen und jene, die erstmals nach dem 1. Oktober 2014 bezogen wurden. Auch Wohnungen, die zeitlich befristet vermietet werden, sind nicht von der Maßnahme betroffen. Die Neuvertragsmieten dieser unkontrollierten Wohnungen können weiterhin frei verhandelt werden. Darüber hinaus darf die Miete von kontrollierten Wohnungen stets bis zur Höhe der vom Vermieter gezahlten Miete angehoben werden.⁵

Diese Ausnahmeregelungen ermöglichen die Verwendung der so genannten Difference-in-Difference (DiD) Methode, mit der die kausalen Preiseffekte einer Intervention wie der Mietpreisbremse quantifiziert werden können. Dafür sind jedoch Annahmen vonnöten, die mitunter weitreichende Auswirkungen auf die erzielten Ergebnisse haben können. Vor diesem Hintergrund wird in diesem Aufsatz das Un-

³ <https://www.nytimes.com/2000/06/07/opinion/reckonings-a-rent-affair.html> (eigene Übersetzung)

⁴ Z. B. Lind (2001) diskutiert verschiedene Formen der Mietregulierung.

⁵ Siehe § 549 und § 556 BGB.

tersuchungsdesign vorliegender Studien über die Preiseffekte der Mietpreisbremse vorgestellt, um so die Ergebnisse besser einordnen und vergleichen zu können. Vorab werden aber zunächst theoretische Aspekte von Mietkontrollen im Allgemeinen und der Mietpreisbremse im Speziellen erläutert.

2 Mietpreisregulierungen

In einem perfekten Wohnungsmarkt, so die Theorie, kann sich der gleichgewichtige Preis über das freie Zusammenspiel von Wohnungsangebot und -nachfrage einstellen. Folgt man der wirtschaftswissenschaftlichen Lehrbuchmeinung, konterkarieren in einem solchen perfekten Markt regulative Eingriffe wie die Mietpreisbremse ein effizientes Marktergebnis. Nun findet man einen solchen perfekten Mietmarkt aber nicht. Das Wohnungsangebot kann nur zeitversetzt auf eine veränderte Nachfrage reagieren und Bauland ist in vielen Regionen begrenzt oder wird gehortet. Auf der Nachfrageseite führt eingeschränkte Mobilität von Mieterhaushalten dazu, dass Wohnungsnachfrager steigende Preise nur bedingt erwidern können. Auch Informationsasymmetrien schränken die Wirkungsweise eines funktionierenden Wohnungsmarktes bei der Wohnungssuche ein.⁶

Mithin werden „gut konzipierte“ Eingriffe in den Wohnungsmarkt als geeignete Gegenmaßnahmen vorgebracht, um ineffizienten Wohnungsmärkten entgegenzutreten (Arnott 1995, S. 99). Zwar werden strikte Mietpreisregulierungen von Ökonomen meist abgelehnt, spätestens seit dem viel zitierten Artikel von Arnott (1995) findet man aber durchaus Befürworter von milden („well-designed“) Eingriffen der sogenannten zweiten Generation.⁷ Ihnen zufolge können differenzierte Regulierungen gewissermaßen eine sinnvolle Versicherung gegen Mietpreisschwankungen darstellen und dadurch effizienzsteigernd sein. In diese Kategorie fallen auch die deutschen Mietregulierungen vor Einführung der Mietpreisbremse: Wuchermieten sind bei Neuverträgen bereits nach § 5 WiStGB verboten, Mieterhöhungen werden in bestehenden Mietverträgen mit der Kappungsgrenze limitiert und Mieter werden mit Gesetzen vor Kündigungen geschützt.⁸ Das konkrete Ausmaß möglicher Eingriffe wird aber auch unter den Befürwortern von Mietpreisregulierungen kontrovers diskutiert.

Die Mietpreisbremse dürfte der wirtschaftswissenschaftlichen Diskussion zufolge den Bogen allerdings überspannen, vor allem weil damit die Lenkungs- und Verteilungsfunktion von Mietpreisen ausgehebelt wird. So zeigen hohe Mietpreise einen Wohnraummangel an, während niedrige Mietpreise auf ein Überangebot hinweisen. Mietpreise führen auch dazu, dass Wohnungen unter Haushalten mit unterschiedlichen Zahlungsbereitschaften möglichst effizient aufgeteilt werden. Nehmen wir beispielsweise die alleinstehende Ärztin, die höchstens 1200€ im Monat für ihre

⁶ Eine viel beachtete Diskussion von Mietkontrollen findet man bei Arnott (1995). Hiller und Gröbel (2015) fassen die zentralen Aspekte in einem deutschsprachigen Artikel zusammen und Lind (2001) gibt einen Überblick über unterschiedliche Ausgestaltungen europäischer Mietkontrollen.

⁷ Siehe auch Anas (1997) und die Diskussion im Band 10 der Swedish Economic Review.

⁸ Eine historische Betrachtung von Mietkontrollen in Deutschland findet man bei Kholodilin (2017).

Wohnung ausgeben möchte und die Kleinfamilie, die sich bis zu 1600 € im Monat für eine möglichst große Wohnung leisten kann. Wenn der Preis für eine solche Wohnung nun durch eine Preisobergrenze von 1600 auf 1200 € im Monat gesenkt wird, konkurriert die Kleinfamilie plötzlich auch mit der Ärztin, die den Vermieter im Zweifelsfall mit einem geregelten Einkommen und einem vergleichsweise ruhigen Lebensstil überzeugen kann. Den größeren Nutzen von der Wohnung hätte zweifelsfrei die Kleinfamilie gehabt. In diesem Fall wäre der Eingriff weder effizient noch kann das Resultat im Sinne des Gesetzgebers sein.

Zusätzlich wurden unbeabsichtigte Nebeneffekte durch die Reform befürchtet. So könnte aufgrund der Preisbeschränkungen von Neuvertragsmieten im gebremsten Wohnungssegment die Instandhaltung vernachlässigt werden und das Wohnungsangebot in das ungebremste Segment verlagert werden. Es könnten also aufgrund höherer Renditeaussichten mehr modernisierte, neugebaute oder temporär vermietete Wohnungen angeboten werden, die vergleichsweise hochpreisig sind. Kholodilin et al. (2018) weisen allerdings daraufhin, dass dadurch die Neubautätigkeit erhöht und das Wohnungsangebot insgesamt ausgeweitet werden dürfte. Umgekehrt besteht aber die Gefahr, dass Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt werden und damit insgesamt weniger Mietwohnungen angeboten werden. Der Mietmarkt würde dadurch insgesamt an Bedeutung verlieren und somit würde auch die Notwendigkeit sinken, Mieterrechte zu stärken (Hiller und Schultewolter 2014). Umwandlungen dürften letztlich auch zu einem Wohnungsbestand führen, der sich zunehmend an einkommensstarke Personen richtet und damit als Katalysator für Gentrifizierungsprozesse wirkt (Diamond et al. 2018).

Erfahrungen mit vergleichbaren Eingriffen signalisieren zudem, dass die zielgerichtete Wirkung einer Mietkontrolle keinesfalls gewährleistet ist und die beabsichtigte Zielgruppe nicht zwangsläufig von der Maßnahme profitiert (Turner und Malpezzi 2003). Mehr noch, durch die künstliche Preisobergrenze dürfte die Nachfrage nach Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten zunehmen, was die Wohnsituation entgegen der eigentlichen Reformziele zusätzlich verschärfen wird (Hiller und Gröbel 2015). Unterm Strich erwartete man in der deutschen Wirtschaftsliteratur daher „mehr Schaden als Nutzen“ von der Reform (Kholodilin und Ulbricht 2014).⁹

3 Die Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse wurde aber allen Vorbehalten zum Trotz in vielen Regionen eingeführt und seither sind die betroffenen Neuvertragsmieten gedeckelt. Prinzipiell darf die Neuvertragsmiete einer von der Mietpreisbremse betroffenen Wohnung seit Einführung der Reform die ortsübliche Vergleichsmiete nur noch um 10% übersteigen, wobei das ortsübliche Vergleichsniveau typischerweise durch den lokalen Mietspiegel gegeben ist.¹⁰ Mietspiegeln wird somit eine besondere Funktion im

⁹ Auch Deschermeier et al. (2016) sowie Hiller und Schultewolter (2014) kritisieren die Mietpreisbremse.

¹⁰ Die ortsübliche Vergleichsmiete kann auch durch drei vergleichbare Objekte nachgewiesen werden. Im Rahmen von Zivilprozessen wird jedoch widerlegbar vermutet, dass die in qualifizierten Mietspiegeln genannten Mietpreise zutreffen (§ 558d BGB).

Rahmen der Mietpreisbremse zuteil, die sie in ihrer jetzigen Konzeption allerdings kaum erfüllen können. So dienten Mietspiegel ursprünglich dazu, Mietanpassungen in bestehenden Mietverhältnissen zu regulieren und entsprechend umfasst die Datenbasis von Mietspiegeln nicht nur Neuvertragsmieten, sondern größtenteils geänderte Bestandsmieten. Das Mietspiegelniveau kann daher kaum Auskunft über Struktur und Entwicklung von Neuvertragsmieten geben und die Tauglichkeit von Mietspiegeln für eine sinnvolle Regulierung von Neuvertragsmieten wird mitunter stark angezweifelt (Sebastian und Lerbs 2016).¹¹

Eine Ausnahmeregelung der Mietpreisbremse besagt zudem, dass Vermieter mindestens die Miete verlangen dürfen, die vom Vormieter gezahlt wurde. Tatsächlich dürfte bei einem erheblichen Teil der heutigen Neuvertragsmieten – gerade in Gebieten mit steigenden Mieten, die von jungen, mobilen Haushalten bewohnt werden – das Niveau der Vorgängermiete bereits über dem geltenden Mietspiegelniveau liegen, denn selbst die Neuvertragsmieten aus der Vergangenheit liegen häufig über den aktuellen Mietspiegelmieten. In diesen Fällen greift die Vormieterregelung und nicht die Mietspiegelmiete (+10%). Entscheidend für die Beurteilung der Mietpreisbremse ist daher nicht allein das Mietspiegelniveau, sondern in vielen Fällen die Miete des Vermieters.

3.1 Simulierte Preiseffekte der Mietpreisbremse

Mit der Mietpreisbremse sollte das Mietwachstum in angespannten Wohnungsmärkten eingedämmt werden. Erstaunlicherweise wurde im Vorfeld der Reform aber nie untersucht, ob dieses Ziel mit der konkreten Ausgestaltung der Mietpreisbremse überhaupt erreicht werden kann und von welchen Parametern die Effekte abhängen. Zum Verständnis der Maßnahme soll das hier anhand eines simulierten Wohnungsmarktes kurz nachgeholt werden. In diesem simulierten Wohnungsmarkt können Ausgangsniveau und die jährliche Erhöhung von Bestandsmieten sowie von Neuvertragsmieten festgelegt werden, auch die Fluktuation darf variieren. Alle anderen Entwicklungen werden endogen durch die Simulation bestimmt.

Zur Veranschaulichung der Auswirkungen wurden insgesamt sechs Szenarien durchexerziert, die in Abb. 1 angegeben sind. Die exakte Mietpreisentwicklung der von der Mietpreisbremse betroffenen Wohnungen nach Einführung der Reform hängt davon ab, welche Wohnungen (zufälligerweise) wiedervermietet werden. Gleiches gilt für die Entwicklung der Bestandsmieten, denn die Neuvertragsmieten werden im Zeitverlauf zu Bestandsmieten und beeinflussen damit die Entwicklung sowohl der Bestandsmieten wie auch des Mietspiegelniveaus. Aus den Ergebnissen der Simulationen lassen sich vier zentrale Erkenntnisse ableiten, die auch über die Simulation hinaus gelten und für die empirische Evaluation der Mietpreisbremse weitreichend sind – auch wenn die Annahme identischer Wohnungen zweifelsfrei an der Realität vorbei geht.

¹¹ Held et al. (2013) haben gezeigt, dass Neuvertragsmieten in zahlreichen Großstädten weit über dem Mietspiegelniveau lagen. Allerdings existiert in vielen Kommunen kein Mietspiegel und zahlreiche Mietspiegel weisen methodische Mängel auf – sie stellen somit ohnehin nur ein verzerrtes Abbild der ortsüblichen Mietpreise dar (Kauermann und Windmann 2016).

Abb. 1 Simulierte Mietpreisentwicklung (arithmetisches Mittel). **a** $N=4\%$; $B=4\%$; $F=5\%$. **b** $N=4\%$; $B=4\%$; $F=15\%$. **c** $N=2\%$; $B=4\%$; $F=5\%$. **d** $N=2\%$; $B=4\%$; $F=15\%$. **e** $N=2\%$; $B=2\%$; $F=5\%$. **f** $N=2\%$; $B=2\%$; $F=15\%$. Im dargestellten Wohnungsmarkt gibt es $n=5000$ Wohnungen, wovon jedes Jahr ein Anteil F neu vermietet wird (Fluktuation). Die Auswahl der neuvermieteten Wohnungen erfolgt zufällig. Der Mietpreis einer Bestandswohnung wird jedes Jahr um B erhöht, sofern damit das Mietspiegelniveau nicht überschritten wird. Sobald eine Wohnung neu vermietet wird, orientiert sich der Vermieter bei der Festsetzung der Neuvertragsmiete am Niveau der Neuvertragsmieten aus dem Vorjahr zuzüglich einem Zuschlag von N . Das Mietspiegelniveau ergibt sich durch den Mittelwert der Mietpreise aller Wohnungen, deren Mietpreis in den vier Jahren vor Erstellung geändert wurde. Nach Einführung der Mietpreisbremse Anfang 2016 ergibt sich die zulässige Miete aus dem Maximum von Mietspiegelmiete plus 10% und der Vorgängermiete

Fluktuation Je höher die Fluktuation, desto geringer sind die mittleren Gesamteffekte der Mietpreisbremse, d.h. desto weniger stark fallen die durch die Reform verursachten Preisrückgänge aus. Die Gründe dafür liegen einerseits in einem höheren Niveau der Bestandsmieten: Je mehr Wohnungen zu einem höheren Mietniveau wiedervermietet werden und im Zeitverlauf zu Bestandsmieten werden, desto höher ist das Niveau der Bestandsmieten und entsprechend auch das Mietspiegelniveau. Gleichzeitig steigt bei zunehmender Fluktuation der Anteil der Wohnungen, bei denen nach Einführung der Mietpreisbremse die vergleichsweise höhere Vorgängermiete und nicht das Mietspiegelniveau maßgeblich ist.

Vergangenes Mietwachstum Je stärker das Mietwachstum der Neuvertragsmieten aus der Vergangenheit, desto stärker sind die (absoluten) Effekte der Mietpreisbremse. Zwar spiegelt sich der Anstieg der Neuvertragsmieten auch im Niveau der Bestandsmieten wider, der relative Zuwachs der Bestandsmieten fällt im Vergleich zu den Neuvertragsmieten aber geringer aus: Bestandsmieten sind durch die Kapungsgrenze reglementiert und zudem wird nur ein kleiner Teil der Neuvertragsmieten im Zeitverlauf zu Bestandsmieten. Durch die Mietpreisbremse nähern sich Neuvertragsmieten und Bestandsmieten an und je stärker Neuvertragsmieten in der Vergangenheit gestiegen sind, desto größer ist die Lücke zwischen Neuvertragsmieten und Bestandsmieten und folglich fällt die Annäherung größer aus.

Rückgang statt Bremse Anders als der Begriff „Mietpreisbremse“ suggeriert, wäre durch deren Einführung nicht nur ein bremsender Effekt auf Neuvertragsmieten zu erwarten, sondern ein (zumindest einmaliger) Rückgang. Zwar wird die Miete einer einzelnen Wohnung tatsächlich nur gebremst, die Gesamtheit der Neuvertragsmieten wird im Mittel dagegen sinken. Das gilt zumindest dann, wenn das mittlere Niveau der Neuvertragsmieten über dem mittleren Niveau der Bestandsmieten liegt – unabhängig davon, wie stark die beiden Miettypen in der Vergangenheit gestiegen sind. Ein Szenario, in dem Bestandsmieten und Neuvertragsmieten gleichauf liegen, ist zwar grundsätzlich denkbar. In diesem Fall handelt es sich aber nicht um einen angespannten Wohnungsmarkt und es gibt keinen Grund, die Mietpreisbremse einzuführen. Gleichzeitig ist es aber durchaus möglich, dass Neuvertragsmieten nach diesem einmaligen Rückgang wieder steigen, was keinesfalls der Konzeption der Mietpreisbremse widerspricht. Ob sie das tun und in welchem Maß hängt allerdings von der Miethistorie der Wohnungen ab, die nach Einführung der Mietpreisbremse neu vermietet werden. Ein kurzfristiger Wiederanstieg der Neuvertragsmieten ist jedenfalls kein Widerspruch zur Wirkung der Mietpreisbremse.

Legale Miete Die mittlere Neuvertragsmiete, das ist nach Einführung der Mietpreisbremse das Maximum aus Mietspiegelniveau +10% und Vorgängermiete, liegt stets über dem Maximum aus mittlerer Vorgängermiete und mittlerem Mietspiegelniveau. In der Simulation greift die Mietpreisbremse per Definition bei jeder Wohnung, die Neuvertragsmieten nach Einführung der Mietpreisbremse stellen somit die zulässige oder legale Miete dar. In der Realität bleibt die legale Miete dagegen stets unbekannt, da es weder verlässliche Daten zur Vorgängermiete noch zur Fluktuation gibt. Beide Angaben wären aber nötig, um die legale Miete abzuleiten. Somit kann bei einer Evaluation zwar untersucht werden, ob die Mietpreisbremse einen Preisrückgang verursacht hat – ob es allerdings eine Lücke zwischen legaler Miete

Abb. 2 Hypothetische Mietpreisentwicklung

und tatsächlicher Neuvertragsmiete gibt und wie groß diese Lücke ist, lässt sich in Anbetracht der in Deutschland verfügbaren Datensätze nicht untersuchen.

Das konkrete Ausmaß der beschriebenen Effekte lässt sich kaum realistisch simulieren. Denn weder die Bestandsmieten noch die Neuvertragsmieten werden von allen Vermietern in gleichem Maße angehoben. Zudem dürfte es unterschiedliche Mietpreisentwicklungen abhängig von unterschiedlichen Wohnungseigenschaften wie Wohnungsgröße, Ausstattung und vor allem der Lage geben. Auch die Annahme einer im Zeitverlauf konstanten Fluktuation ist unrealistisch, insbesondere da die Mietdeckelung die Fluktuation tendenziell erhöhen dürfte. Und letztlich spielt auch die Mietspiegelerstellung eine zentrale Rolle, die regional stark variiert und keinem einheitlichen Verfahren folgt. Die Entwicklungen der Simulation sind jedoch rein mathematische Resultate und so wird die Höhe der Effekte in der Realität zwar anders ausfallen, nicht aber die Richtung. Damit stellt sich die Frage, wie die Effekte der Mietpreisbremse evaluiert werden können – ohne dass die Vorgängermiete, die tatsächliche Fluktuation und die daraus abgeleitete legale Miete bekannt sind.

4 Empirische Evaluation

Die perfekte Evaluation der Mietpreisbremse kann es nicht geben. Hierfür müsste man die betroffenen Wohnungen in einer Welt beobachten können, in der die Mietpreisbremse gilt und dieselben Wohnungen gleichzeitig in einer Welt, in der sie nicht gilt. Nur so könnte man treffsicher feststellen, wie sich die Maßnahme entfaltet. Diesen Zustand gibt es zwar in der oben vorgestellten Simulation, nicht aber in der Realität und so bleibt stets unklar, ob ein Rückgang der Neuvertragsmieten tatsächlich auf die Mietpreisbremse zurückgeführt werden kann oder ob nicht andere – von der Mietpreisbremse losgelöste Umstände – den Preisrückgang hervorrufen. Denkbar wäre beispielsweise, dass zeitgleich mit Einführung der Mietpreisbremse zahlreiche Neubauwohnungen auf dem Markt erscheinen oder der Zuzug in eine

Stadt abebbt. In beiden Fällen sollten die Neuvertragsmieten nach allen Regeln klassischer Marktmechanismen auch ohne Beibehaltung der Mietpreisbremse sinken.

Mit der sogenannten Difference-in-Difference-Schätzung (DiD) steht der empirischen Sozialforschung aber eine Methode zur Verfügung, um dennoch Aussagen zu den Effekten einer Politikmaßnahme wie der Mietpreisbremse treffen zu können (Angrist und Pischke 2009). Dabei wird die Preisentwicklung im gebremsten Segment der Preisentwicklung eines ungebremsten Segmentes gegenübergestellt. Dieser Berechnung liegt die Annahme zugrunde, dass das ungebremste Segment unbeeinflusst von der Mietpreisbremse bleibt und sich das gebremste Segment ohne Mietpreisbremse analog zur Entwicklung des ungebremsten Segmentes entwickelt hätte. In Abb. 2 wird diese Systematik veranschaulicht. Neben dem gebremsten Segment gibt es nun auch ein ungebremstes Segment (neugebaute, modernisierte oder zeitlich befristete Mietwohnungen), dessen Mietpreise vor Einführung der Mietpreisbremse annahmegemäß parallel zum gebremsten Segment gestiegen sind. Wäre die Mietpreisbremse nicht eingeführt worden – so eine weitere Annahme – hätten sich die Neuvertragsmieten des gebremsten Segmentes gemäß der grau gepunkteten Linie entwickelt. Das ungebremste Segment fungiert somit gewissermaßen als Proxy für die allgemeinen Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt, die nicht durch die Mietpreisbremse beeinflusst sind.¹² Die Unterschiede in der Entwicklung beider Segmente geben dann Auskunft über die Effekte der Mietpreisbremse, die durch die Differenz zwischen der simulierten Preisentwicklung im gebremsten Segment (grau gepunktete Linie) und der tatsächlichen, beobachteten Preisentwicklung (blaue Linie) berechnet werden können.

4.1 Über die Annahmen

Von zentraler Bedeutung bei der DiD-Berechnung ist dabei Annahme, dass sich das ungebremste Segment unbeeinflusst von der Mietpreisbremse entwickelt und dass beide Segmente ohne Mietpreisbremse weiter parallel steigen würden. Wenn beispielsweise die oben beschriebenen Verschiebungen zwischen den Segmenten eintreten und Preiseffekte verursachen, dann ist eine zentrale Annahme des DiD-Verfahrens verletzt und die erzielten Ergebnisse sind verzerrt. Der Vergleich zwischen den beiden Segmenten ist auch hinfällig, wenn sie prinzipiell unterschiedlichen Preisentwicklungen folgen.

Ob die Mietpreisbremse tatsächlich keine Preiseffekte auf das ungebremste Segment ausüben wird, lässt sich empirisch jedoch nur schwer verifizieren. Allenfalls eine mögliche Verschiebung in den Marktanteilen der beiden Segmente kann beobachtet werden und Hinweise auf verzerrende Preiseffekte geben. Zudem kann die Annahme der gleichen Entwicklung beider Segmente vor Einführung der Mietpreisbremse mithilfe eines Placebo-Effektes plausibilisiert werden. Würde man den DiD-Effekt in Abb. 2 beispielsweise in den drei Jahren vor Einführung der Mietpreisbremse ermitteln, so wäre das Ergebnis 0 und es gäbe keinen Effekt der (nicht existenten) Mietpreisbremse. In diesem Fall gibt es zumindest im Vorhinein keine

¹² Anders als in der einschlägigen Literatur wird die Formulierung gebremstes („treatment“) und ungebremstes („control“) Segment zur besseren Lesbarkeit im Folgenden beibehalten.

empirischen Gründe, die Annahme vergleichbarer Entwicklungen in den beiden Segmenten abzulehnen. Aber auch ein empirischer Placebo-Effekt von null ist allenfalls eine notwendige Bedingung, um den Ergebnissen einer DiD-Schätzung Glauben zu schenken, keinesfalls aber eine hinreichende. Eine DiD-Schätzung, die gar keine Aussagen zur parallelen Entwicklung der beiden Segmente enthält, sollte dagegen ein großes Fragezeichen hinterlassen.

5 Ökonometrische Ergebnisse

Im Kontext von Mietpreisregulierungen wurde das Difference-in-Difference Design erstmals von Sims (2007) verwendet, um die Effekte eines Eingriffs in den Mietmarkt zu identifizieren. Dabei wurde nicht der Beginn, sondern das Ende einer Mietkontrolle in Massachusetts genutzt, um die Preiseffekte der Reform zu messen. Autor et al. (2014) haben die selbe Reform und ein ähnliches Untersuchungsdesign aufgegriffen, um die Preiseffekte im unregulierten Segment zu messen. Auch alle bisherigen ökonometrischen Untersuchungen zur Mietpreisbremse in Deutschland lehnen sich an die Studie von Sims (2007) an.

Anlässlich des einjährigen Jubiläums der Mietbremse wurden zunächst zwei ökonometrische Studien zu den Preiseffekten der Mietpreisbremse veröffentlicht.¹³ In einer davon wurden die Effekte der Reform in Berlin untersucht, indem die Preisentwicklung von gebremsten und ungebremsten Mietwohnungen gegenübergestellt wurde (Thomschke 2016). Den Ergebnissen zufolge reduzierte die Mietbremse die Neuvermietungen im Durchschnitt um knapp 3%, der Rückgang war allerdings vor allem im oberen Preissegment zu erkennen. Ein vergleichbares Studiendesign wurde auch von Deschermeier et al. (2017) verwendet, die ebenfalls einen mittleren Reformeffekt von knapp –3% für Berlin ermitteln. Neben Berlin wurden die mittleren Effekte inzwischen auch für die Städte München, Hamburg, Köln und Düsseldorf berechnet (Thomschke 2019). Die stärkste Wirkung hat die Reform demnach in München, gefolgt von Berlin und Hamburg. In Köln und Düsseldorf konnten hingegen keine Effekte gemessen werden. Zwar können die Gründe für die regionalen Unterschiede nicht abschließend aufgedeckt werden, auffällig ist jedoch, dass es in Köln und Düsseldorf keinen qualifizierten Mietspiegel gibt, in den anderen drei Städten dagegen schon und München die einzige Stadt mit adäquater Lageeinstufung im Mietspiegel ist.

In einer weiteren Studie von Kholodilin et al. (2016) wurden die Effekte für alle Gebiete Deutschlands mit geltender Mietpreisbremse ermittelt, wobei benachbarte Gebiete ohne Mietbremse als Kontrollgruppe dienten. Per Definition werden damit aber angespannte Märkte mit nicht angespannten Märkten verglichen, denen man typischerweise unterschiedliche Preisentwicklungen unterstellen würde. Darüber hinaus wurden innerstädtische Bereiche aus der Analyse ausgeschlossen, um nur vergleichbare Bereiche einzubeziehen. Der Ausschluss von Innenstadtgebieten dürfte aber zumindest in einigen Städten problematisch sein, da dort der Unterschied

¹³ Auf deskriptive Untersuchungen der Mietpreisbremse wird hier nicht näher eingegangen, z. B. Bodelschwingh et al. (2016).

zwischen Angebotsmieten und Mietspiegelmieten vor Einführung der Mietbremse in der Regel am größten ist. Dies könnte ein Grund dafür sein, dass die ermittelten Reformeffekte in der Studie vergleichsweise gering ausfielen. In einer Aktualisierung wurden inzwischen auch die Preisentwicklungen von regulierten und nicht regulierten Wohnungen anstelle von Regionen verglichen (Kholodilin et al. 2018). Zusätzlich wurde die Analyse auch für Regionen mit einem jährlichen Mietwachstum von weniger als 3,9% und mehr als 4,8% in den Jahren vor Einführung der Mietbremse separat durchgeführt, da die Mietpreisbremse nach Ansicht der Autoren nur in Regionen mit einer jährlichen Wachstumsrate von mehr als 3,9% überhaupt und oberhalb von 4,8% deutliche Wirkung zeigen kann.

Tatsächlich bestimmt das vergangene Mietwachstum die möglichen Preiseffekte der Mietpreisbremse in einer Region. Aber auch die Fluktuationsrate und das Wachstum der Bestandsmieten haben einen entscheidenden Einfluss darauf, ebenso wie die regional unterschiedlichen Mietspiegelniveaus.¹⁴ Diese Aspekte wurden von Kholodilin et al. (2018) in ihrem Modell jedoch nicht berücksichtigt. Insofern ist die Praxisrelevanz des postulierten „minimalen Mietpreiswachstums“ fragwürdig und der Schwellenwert von 3,9% ist keineswegs eine allgemeine Bedingung für mögliche Preiseffekte der Mietpreisbremse – sondern nur ein Hinweis darauf, dass die Mietpreisbremse in Regionen mit größeren Wachstumsraten vergleichsweise stark wirken müsste.¹⁵

Letztlich stellen Kholodilin et al. (2018) entgegen ihrer Vorgängerstudie fest, dass die Mietbremse in Regionen mit ausreichendem Mietwachstum durchaus einen dämpfenden Preiseffekt hatte. Unklar bleibt jedoch, warum Deschermeier et al. (2017) die Mietpreisbremse in Berlin zusammenfassend als wirkungslos einstufen, obwohl sie einen rechnerischen Effekt von knapp unter 3% für die Bundeshauptstadt ausweisen.

5.1 Einschränkungen

Alle aktuellen Studien zur Mietbremse auf Basis ökonometrischer Verfahren deuten inzwischen darauf hin, dass die Reform einen preisdämpfenden Effekt hatte – wenngleich in regional unterschiedlichem Ausmaß.¹⁶ Als Kontrollgruppe (ungebremstes Segment) wurden dabei stets modernisierte oder neu errichtete Wohnungen genutzt. Die Verwendung dieser Kontrollgruppe birgt das Risiko, dass die Entwicklung des ungebremsten Segments aufgrund indirekten Effekte durch die Mietbremse beeinflusst wird und somit die geschätzten Ergebnisse verzerrt werden. Dies gilt für alle Analysen gleichermaßen.

¹⁴ Neben dem oben vorgestellten Simulationsmodell findet man auch bei Hein und Thomschke (2017) eine detaillierte Beschreibung.

¹⁵ Die Autoren weisen in einer Fußnote daraufhin, dass diese Schwellenwerte unter Berücksichtigung unterschiedlicher Entwicklungen von Bestands- und Neuvertragsmieten anders ausfallen können. In der medialen Diskussion ging dieser Hinweis allerdings unter.

¹⁶ Für eine detaillierte Diskussion der vorliegenden Studien zur Mietpreisbremse, inklusive nicht-ökonomischer Studien, siehe Michelsen und Mense (2019).

Dagegen spricht allerdings, dass Vermieter zumindest in der kurzen Frist nur verzögert auf die veränderten Rahmenbedingungen mit Neubau oder (umfassender) Modernisierung reagieren können und eine solche Verschiebung bei den durchgeführten Analysen nicht beobachtet wurde. Gleichwohl wäre denkbar, dass Vermieter eine Wohnung fälschlicherweise als „umfassend modernisiert“ deklarieren, um die Mietpreisbremse zu umgehen. Diese Täuschung ginge auch in die von allen Autoren verwendeten Angebotsdaten ein, ohne dass der Trugschluss aufgedeckt werden könnte. Zudem müssen alle Untersuchungen über die Mietpreisbremse eine weitere Einschränkung aufgrund fehlender Datensätze hinnehmen: Wohnungen könnten fälschlicherweise dem gebremsten Segment zugeordnet werden, obwohl sie aufgrund der unbekannten Vormiete dem ungebremsten Segment zugeteilt werden müssten. Die ermittelten Preiseffekte dürften damit tendenziell unterschätzt werden.

Eine Umgehung der Mietpreisbremse mit möblierten Mietwohnungen wäre ebenfalls denkbar. Zwar gilt die Mietpreisbremse prinzipiell auch für möblierte Wohnungen, Vermieter können dann aber einen Zuschlag auf die Miete für die Zusatzausstattung verlangen. Da es im Mietspiegel für den Aufschlag typischerweise keinen Referenzwert gibt, ist es für die Mieter schwierig festzustellen, ob der Aufschlag zulässig ist. Vermieter könnten diese „Lücke“ nutzen, um die Mietpreisbremse auszuhebeln. In diesem Fall wären die hier vorgestellten Ergebnisse hochgradig selektiv, weil ein Ausweichmechanismus außer Acht gelassen wird. Ob dieser Effekt tatsächlich relevant ist, wurde bis dato allerdings nicht systematisch untersucht.

5.2 Offene Fragen

Ziel der Maßnahme war es, Wohnen für Haushalte mittleren und niedrigen Einkommens auch weiterhin in prosperierenden Städten zu ermöglichen. Konkret muss das so interpretiert werden, dass diese Haushalte bei der Wohnungssuche eine für sie erschwingliche Wohnungen finden sollen und diese dann auch vermietet bekommen. Fast alle vorliegenden Studien zur Mietpreisbremse betrachten aber lediglich mittlere Effekte, die keinerlei Aussage darüber erlauben, ob die ermittelte Preisdämpfung auch bei der genannten Zielgruppe ankommt. Lediglich in einer Studie wurden die Preiseffekte differenziert für verschiedene Preissegmente untersucht und die Ergebnisse signalisieren, dass vor allem teure Wohnungen durch die Reform günstiger angeboten wurden (Thomschke 2016). Die Studie ist allerdings auf Berlin beschränkt und generelle Aussagen zu der Wirkung der Reform für verschiedene Haushaltstypen sind damit nicht zulässig. Ohnehin ist aber fraglich, wie die Preisdämpfung bei den beabsichtigten Haushalten ankommen soll. Denn die Schlangen bei den Wohnungsbesichtigungen dürften durch die Reform eher länger als kürzer werden und – Ausnahmen bestätigen die Regel – den Zuschlag dürften weiterhin die zahlungskräftigsten Interessenten erhalten.

In einer vom BMJV beauftragten Evaluation der Mietpreisbremse wurde neben Wirkung auf die Neuvertragsmieten auch die Wirkung auf die Neubautätigkeit untersucht (Michelsen und Mense 2019). Den Ergebnissen zufolge hat die Reform den Neubau tatsächlich leicht angekurbelt. Durch diese erhöhte Neubautätigkeit und über Umzugsketten könnten langfristig auch die weniger zahlungskräftigen Haushalte von der Reform profitieren – vorausgesetzt, die neugebauten Wohnungen werden von den

Abb. 3 Langfristige Simulation. Im dargestellten Wohnungsmarkt gibt es $n = 5000$ Wohnungen, wovon bis 2015 jedes Jahr 5% neu vermietet werden (Fluktuation). Die Auswahl der neuvermieteten Wohnungen erfolgt zufällig. Der Mietpreis einer Bestandswohnung wird jedes Jahr um 2% erhöht, sofern damit das Mietspiegelniveau nicht überschritten wird. Sobald eine Wohnung neu vermietet wird, orientiert sich der Vermieter bei der Festsetzung der Neuvertragsmiete am Niveau der Neuvertragsmieten aus dem Vorjahr zuzüglich einem Zuschlag von 2%. Das Mietspiegelniveau ergibt sich durch den Mittelwert der Mietpreise aller Wohnungen, deren Mietpreis in den vier Jahren vor Erstellung geändert wurde. Nach Einführung der Mietpreisbremse Anfang 2016 ergibt sich die zulässige Miete aus dem Maximum von Mietspiegelmiete plus 10% und der Miete einer Wohnung aus dem Vorjahr (Vorgängermiete). Ab dem Jahr 2016 steigt die Fluktuation jährlich um 1 Prozentpunkt

zahlungskräftigen Haushalten nachgefragt. Es bleibt aber zu befürchten, dass dieser Effekt durch einen reformbedingten Nachfrageanstieg konterkariert wird: Denn durch die künstliche Preisobergrenze werden ohnehin attraktive Regionen für viele Haushalte nochmals attraktiver.

Unterm Strich deuten die ökonometrischen Studien zu den Preiseffekten der Mietpreisbremse daraufhin, dass die Reform das mittlere Niveau der Neuvertragsmieten leicht gesenkt hat – zumindest in den Städten, die einen qualifizierten Mietspiegel vorweisen können. Zwar müssen die Studien allesamt einzelne Vorbehalte gegen ihr Untersuchungsdesign gelten lassen, die Effekte lassen sich in Anbetracht der übereinstimmenden Ergebnisse aber kaum leugnen. Anders als in den Medien häufig dargestellt, lässt sich damit aber mitnichten postulieren, dass die Mietpreisbremse „wirkt“. Denn keine der vorliegenden Studien erlaubt haltbare Aussagen darüber, wer von der Reform profitiert und in welchem Maße. Insofern greift die Reform zwar, eine Wirkung im weiteren Sinne lässt sich damit aber noch nicht attestieren.

Es bleibt auch weiterhin unbekannt, wie hoch die beobachtete Neuvertragsmiete wäre, wenn alle relevanten Wohnungen gemäß den neuen gesetzlichen Bestimmungen inseriert werden würden. Dafür müsste die Vorgängermiete bekannt sein und in Deutschland fehlt schlicht die Datenbasis, um die entsprechenden Informationen abzuleiten. Folglich lässt sich auch keine Aussage darüber treffen, bei wie vielen Wohnungen gegen die Mietpreisbremse verstoßen wird bzw. wie groß ein vermeintliches Vollzugsdefizit ist. Ohne eine derartige Datenbasis bleibt die Evaluation der Mietpreisbremse stets vage und es wäre wünschenswert gewesen, wenn der Ge-

setzgeber im Vorfeld eine valide Datenbasis geschaffen hätte, um eine adäquate Evaluation zu ermöglichen.

6 Ausblick

Durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz sind Bundesländer dazu ermächtigt, die Mietpreisbremse zunächst für einen Zeitraum von fünf Jahren in angespannten Wohnungsmärkten einzuführen. Mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz wurde das ursprüngliche Gesetz inzwischen dahingehend geändert, dass Vermieter nur dann die Vormieterregelung geltend machen dürfen, wenn Sie zuvor die Vorgängermiete offengelegt haben. Zudem mehren sich die Stimmen, die eine Aufweichung der Fünfjahresfrist fordern. Eine Verlängerung der Mietpreisbremse würde alsbald aber einen „Mietpreisstopp“ der regulierten Wohnungen hervorrufen. Wann genau ein Mietpreisanstieg bei einer Verlängerung der Mietpreisbremse gestoppt werden würde, hängt wiederum vom aktuellen der Niveau der Bestands- und der Neuvertragsmieten sowie der Fluktuation ab. Die regulierten Mietpreisbremse sind aber spätestens dann de facto eingefroren, wenn jede von der Mietpreisbremse betroffenen Wohnung einmal wiedervermietet wurde. Dieser Mietpreisstopp ist in Abb. 3 angegeben. Ein minimaler Anstieg kann dann nur noch durch einen Anstieg des Mietspiegelniveaus entstehen, da in diesen auch die Mieten der unreglementierten Neubauwohnungen und modernisierter Wohnungen einfließen. Der Anteil dieser Wohnungen dürfte insgesamt aber nur gering sein und das Mietspiegelniveau wird sich dadurch allenfalls marginal ändern.

In Anbetracht der geringen Kenntnisse über die tatsächliche Wirkung der Mietpreisbremse ist eine Ausweitung der Geltungsdauer derzeit ein gewagtes Unterfangen: Der damit verbundene Mietpreisstopp könnte verheerende Folgen für den Wohnungsmarkt haben, da Investitionen in den Bestand gänzlich unattraktiv werden und die Gefahr besteht, dass Miet- vermehrt in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Noch drastischer wären die Folgen, wenn die Regelung auch auf neugebaute oder modernisierte Wohnungen ausgeweitet werden würde. Vor allem das Vertrauen in eine beständige Wohnungspolitik könnte massiv darunter leiden und die wichtige Lenkungs- und Verteilungsfunktion von Mietpreisen würde zunehmend ausgehebelt werden. Gleichzeitig sind die Erkenntnisse über vermeintlich positive Effekte keinesfalls gesichert und selbst aus theoretischer Sicht bleibt unklar, in welchem Maße die beabsichtigte Zielgruppe von der Maßnahme profitiert. Insofern sollte zunächst eine valide Datenbasis für eine umfassende Evaluation der Mietpreisbremse aufgebaut werden, bevor eine Verlängerung der Reform ins Auge gefasst wird.

Open Access Dieser Artikel wird unter der Creative Commons Namensnennung 4.0 International Lizenz (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>) veröffentlicht, welche die Nutzung, Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und Wiedergabe in jeglichem Medium und Format erlaubt, sofern Sie den/die ursprünglichen Autor(en) und die Quelle ordnungsgemäß nennen, einen Link zur Creative Commons Lizenz beifügen und angeben, ob Änderungen vorgenommen wurden.

Literatur

- Anas A (1997) Rent control with matching economies: a model of European housing market regulation. *J Real Estate Finance Econ* 15(1):111–137
- Angrist JD, Pischke J-S (2009) Mostly harmless econometrics: an empiricist's companion. Princeton University Press, New Jersey
- Arnott R (1995) Time for revisionism on rent control? *J Econ Perspect* 1:99–120
- Autor DH, Palmer CJ, Pathak PA (2014) Housing market spillovers: evidence from the end of rent control in Cambridge, Massachusetts. *J Polit Econ* 122(3):661–717
- Bodelschwingh A von, Dettmann M, Schlichting H (2016) Wiedervermietungsmieten und Mietpreisbremse in Berlin. In: Kurzanalyse für den Berliner Mieterverein e. V. <https://www.berliner-mieterverein.de/uploads/2016/05/pm1616-Anl1-RegioKontext-Kurzanalyse-Mietpreisbremse.pdf>. Zugegriffen: 8.10.2019
- Deschermeier P, Haas H, Hude M, Voigtländer M (2016) A first analysis of the new German rent regulation. *Int J Hous Policy* 16(3):293–315
- Deschermeier P, Seipelt B, Voigtländer M (2017) Evaluation der Mietpreisbremse. IW Policy Pap 5/2017. Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln. <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/157370/1/885090691.pdf>
- Diamond R, McQuade T, Qian F (2019) The effects of rent control expansion on tenants, landlords, and inequality: Evidence from San Francisco. *Am Econ Rev* 109(9):3365–3394
- Hein S, Thomschke L (2017) Notizen zur Mietpreisbremse. empirica discussion paper, Bd. 240
- Held T, Nielsen J, Schürt A, Waltersbacher M (2013) Aktuelle Mietenentwicklung und ortsübliche Vergleichsmiete: Liegen die erzielbaren Mietpreise mittlerweile deutlich über dem örtlichen Bestandsmieteniveau? BBSR-Hintergrundpapier. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn
- Hiller N, Gröbel S (2015) Regional divergence—rent control and the equality of living conditions. *Wirtschaftsdienst* 95(11):773–781
- Hiller N, Schultewolter D (2014) Quo vadis Wohnungspolitik? *Wirtschaftsdienst* 94(1):34–40
- Kauermann G, Windmann M (2016) Mietspiegel heute – zwischen Realität und statistischen Möglichkeiten. *AStA Wirtsch Sozialstat Arch* 10(4):205–223
- Kholodilin KA (2016) Fifty shades of state: quantifying housing market regulations in Germany. *DIW Discussion Papers*, Bd. 1530
- Kholodilin KA (2017) Quantifying a century of state intervention in rental housing in Germany. *Urban Res Pract* 10(3):267–328
- Kholodilin KA, Ulbricht D (2014) Mietpreisbremse: Wohnungsmarktregulierung bringt mehr Schaden als Nutzen. *DIW Wochenber* 81(15):319–327
- Kholodilin KA, Mense A, Michelsen C (2016) Die Mietpreisbremse wirkt bisher nicht. *DIW Wochenber* 83(22):491–499
- Kholodilin KA, Mense A, Michelsen C (2018) Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems. *DIW Wochenber* 7:108–117
- Lind H (2001) Rent regulation: a conceptual and comparative analysis. *Eur J Hous Policy* 1(1):41–57
- Michelsen C, Mense A (2019) Evaluierung der Mietpreisbremse. Studie im Auftrag des Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV). https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB_Gutachten_DIW.pdf?__blob=publicationFile&v=1
- Sebastian S, Lerbs O (2016) Mietspiegel aus ökonomischer Sicht – Vorschläge für eine Neuregulierung. *Persp Wirtschaftspol* 17(4):347–363
- Sims DP (2007) Out of control: What can we learn from the end of Massachusetts rent control? *J Urban Econ* 61(1):129–151
- Thomschke L (2016) Distributional price effects of rent controls in Berlin: when expectation meets reality. CAWM discussion paper, Bd. 89. Centrum für Angewandte Wirtschaftsforschung, Münster
- Thomschke L (2019) Regional impact of the German rent brake. *German Econ Rev*. <https://doi.org/10.1111/geer.12195>
- Turner B, Malpezzi S (2003) A review of empirical evidence on the costs and benefits of rent control. *Swed Econ Policy Rev* 10(1):11–60