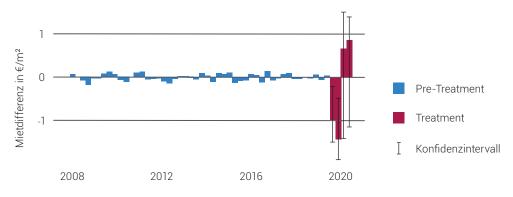


- Für die Analyse der Auswirkungen des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (MietenWoG), dem sogenannten Mietendeckel, auf den Berliner Wohnungsmarkt wurden ausschließlich angebotene Wohnungen mit Baujahr vor 2014 einbezogen
- Für die Erstellung der Kontrollgruppe wurden nur Gemeinden herangezogen, für die über den gesamten Betrachtungszeitraum (1. Quartal 2008 bis 4. Quartal 2020) Wohnungsangebote am Markt verfügbar waren
- Bei Mieten und Kaufpreisen wurde mit Mittelwerten gerechnet, bei Wohnungsangeboten wurde auf die indexierte Anzahl zurückgegriffen
- Die Kontrollgruppe besteht bei der Analyse des Mietwohnungsmarktes aus 530 Städten, 27.560 Miet-Beobachtungen und 4.571.960 Miet-Angeboten; bei der Analyse des Marktes für Wohneigentum aus 53 Städten, 2.756 Preis-Beobachtungen und 578.639 Kauf-Angeboten
- Um die Kausaleffekte des Mietendeckels zu isolieren und vom Einfluss der Coronavirus-Pandemie zu trennen, wurde für die Analyse die Generalized Synthetic Control Method angewendet: Dazu wird aus einer Kontrollgruppe in diesem Fall die Entwicklung der Mieten und Kaufpreise seit dem ersten Quartal 2008 in Städten und Gemeinden, die nicht vom Mietendeckel betroffen sind eine "synthetische Kontrolle" gebildet, die eine kontrafaktische Entwicklung für Berlin ohne Mietendeckel simuliert
- Durch ein Paneldatenmodell werden weitere Effekte, wie beispielsweise Interdependenzen zwischen den einzelnen Städten, sowie der Einfluss von Demographie (Bevölkerungsalter und Migrationssaldo), Einkommensentwicklung und Wohnungsbestand kontrolliert
- Als Ergebnis erhält man eine modellierte, kontrafaktische Entwicklung für Berlin ohne Mietendeckel ("synthetische Kontrollgruppe"), die mit der beobachteten tatsächlichen Entwicklung unter dem Einfluss des Mietendeckels ("Treatment") verglichen wird

02 AUSWIRKUNGEN AUF DEN MIETWOHNUNGSMARKT

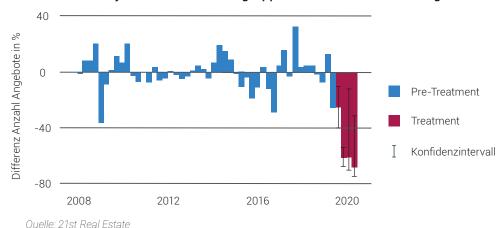
Angebot an Mietwohnungen bricht weiter ein

Differenz zw. synthetischer Kontrollgruppe und Treatment – Mieten



Quelle: 21st Real Estate

Differenz zw. synthetischer Kontrollgruppe und Treatment – Mietangebot



- Im 2. Quartal 2020 lag die mittlere Abweichung zur modellierten Normalentwicklung der Angebotskaltmiete -1,50 Euro
- Der Rückgang kann auf den Einfluss des Mietendeckels zurückgeführt werden
- Effekte des Coronavirus wurden durch die angewendete Methodik statistisch weitestgehend eliminiert
- Das Absinken der Mieten im 1. und 2. Quartal 2020 hat sich jedoch in der zweiten Jahreshälfte nicht fortgesetzt
- Das tatsächliche Mietniveau liegt sogar über der modellierten Normalentwicklung, wobei diese Differenz, gemäß des dargestellten 95%-Konfidenzintervalls, statistisch nicht signifikant ist
- Die Anzahl angebotener Mietwohnungen hat sich weiter reduziert
- Die Abweichung zur modellierten Normalentwicklung beträgt im 4. Quartal im Mittel 70 Prozent
- Das Mietniveau scheint nicht weiter abzusinken, weil dem coronabedingten Nachfragerückgang ein noch viel stärkerer mietendeckelinduzierter Angebotsrückgang gegenübersteht

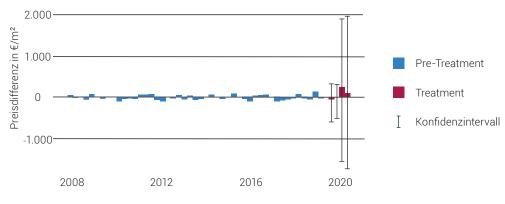


03 AUSWIRKUNGEN AUF DEN EIGENTUMSWOHNUNGSMARKT

Preise unverändert, Angebot hat sich wieder normalisiert

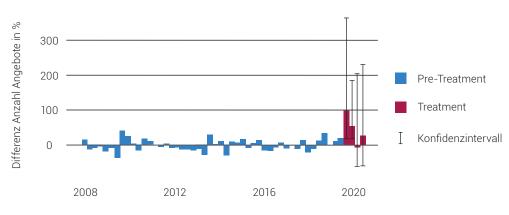
- Wie bereits im 1. Halbjahr 2020 können bei den Preisen für Eigentumswohnungen auch im zweiten Halbjahr keine statistisch signifikanten Abweichungungen von der modellierten Entwicklung beobachtet werden, die auf die Einführung des Mietendeckels zurückzuführen wären
- Ist das Angebot an Eigentumswohnungen in den ersten beiden Quartalen 2020 mietendeckelbedingt noch deutlich höher ausgefallen verglichen mit einem Szenario ohne Mietendeckel, sind im 3. und 4. Quartal keine signifikanten Effekte mehr erkennbar
- Es scheint, als habe der durch den Mietendeckel ausgelöste Ausweichprozess von Mietwohnungen auf den Eigentumswohnungsmarkt gestoppt

Differenz zw. synthetischer Kontrollgruppe und Treatment – Kaufpreise ETW



Quelle: 21st Real Estate

Differenz zw. synthetischer Kontrollgruppe und Treatment - Angebot ETW



Quelle: 21st Real Estate

ÜBER 21ST REAL ESTATE

21st Real Estate gehört seit der Gründung im Jahr 2016 zu den innovativsten Proptechs in Europa. Wir haben uns das Ziel gesetzt, den Transaktionsprozess von Immobilien zu digitalisieren. Dazu bieten wir digitale Lösungen für Markt-, Standort- und Investitionsentscheidungen und entwickeln neuartige, webbasierte Software-Lösungen, mit denen Anwender unter anderem

- automatisiert und auf Knopfdruck Lagen analysieren, bewerten und zielgruppenorientierte Standorteinschätzungen durchführen können,
- die Marktüblichkeit von Mieten deutschlandweit, adressgenau und bis auf Einheitenebene in Abhängigkeit von Baujahr, Größe und Ausstattungsstandard ermitteln können,
- anhand individuell erstellbarer Profile Standorte für spezifische Investitionsstrategien identifizieren und
- die Performance von Immobilienportfolios analysieren können.

Dies ermöglicht Investoren, Bauträgern, Asset Managern, Banken, Bewertern und Bestandshaltern eine schnellere und zugleich fundierte Entscheidungsfindung – auch aus dem Homeoffice oder von unterwegs.





IHR ANSPRECHPARTNER

Amar Eskef
Head of Data Science

E-Mail: info@21re.de



21st Real Estate GmbH | Bouchéstraße 12 | 12435 Berlin www.21re.de

Disclaimer

Die in diesem Marktbericht verwendeten Informationen basieren auf externen Daten sowie eigenen Auswertungen der 21st Real Estate GmbH. Bei der Datenrecherche, den eigenen Erhebungen und Berechnungen sowie der Auswahl der Datenquellen wurde mit größter Sorgfalt vorgegangen. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Die vorliegenden Daten dienen somit nur als Orientierungshilfe zur Einschätzung und ersetzen nicht eine standortspezifische Immobilienmarktanalyse. Auch für detaillierte Bewertungen, Projektentwicklungen und Investitionsprojekte ersetzen die Daten dieser Studie nicht eine projektspezifische Standort- und Marktanalyse. Die weitere Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der im Marktbericht verwendeten Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der 21st Real Estate GmbH.