



21<sup>st</sup>



KURZBERICHT

DEZEMBER | 2020

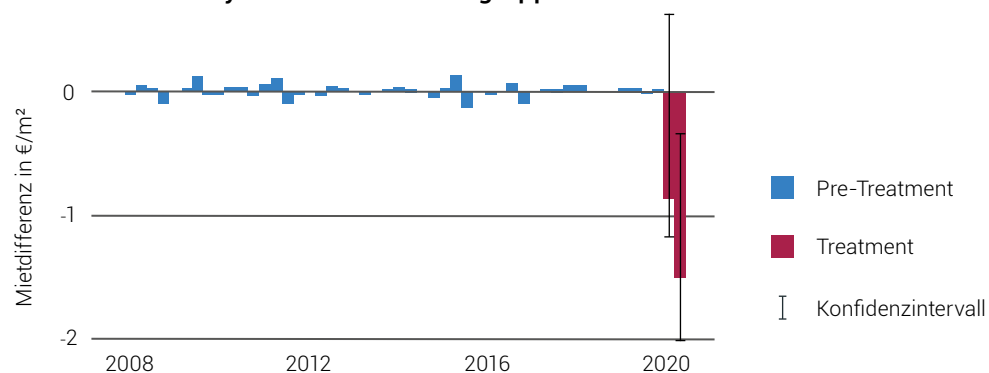
Auswirkungen des Mietendeckels auf den  
Berliner Wohnungsmarkt



- 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 2. 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 529 Städten und 26.450 Miet-Beobachtungen; bei der Analyse des Marktes für Wohneigentum aus 52 Städten und 2.600 Preis-Beobachtungen
- 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

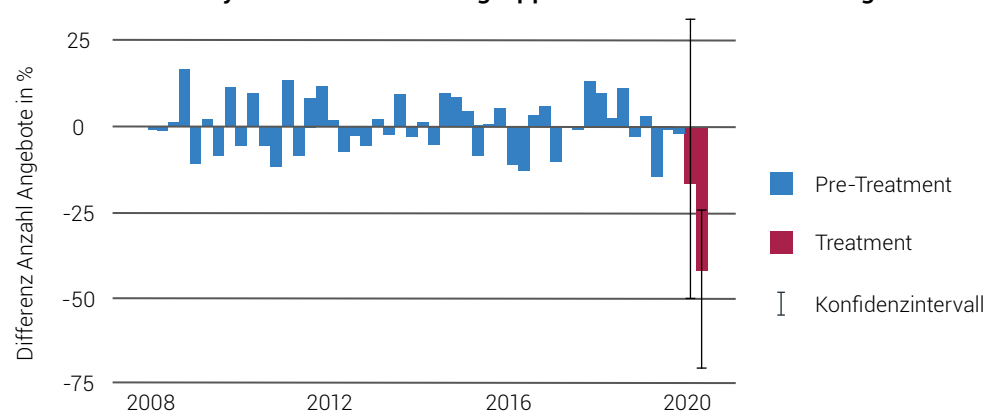
Mietrückgang um 1,50 €, Angebot um 42 Prozent reduziert

Differenz zw. synthetischer Kontrollgruppe und Treatment – Mieten



Quelle: 21st Real Estate

Differenz zw. synthetischer Kontrollgruppe und Treatment – Mietangebot



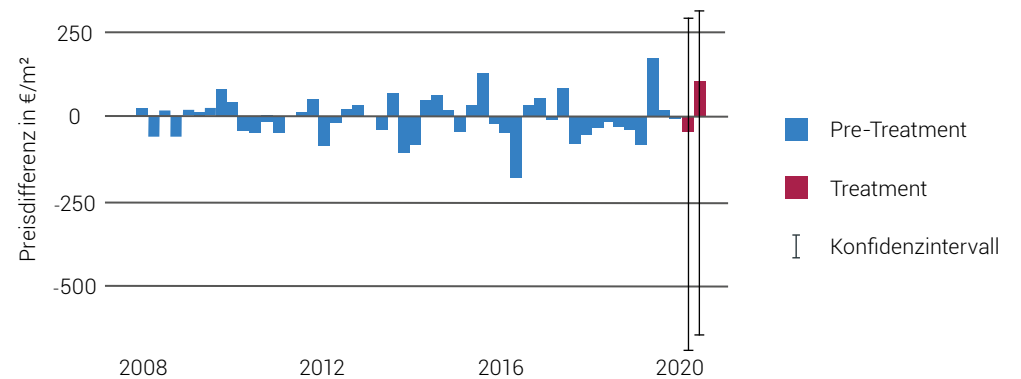
Quelle: 21st Real Estate

- Die Angebotsmieten inserierter Wohnungen sind im 2. Quartal 2020 signifikant gesunken
- Der Rückgang kann auf den Einfluss des Mietendeckels zurückgeführt werden
- Effekte des Coronavirus wurden durch die angewendete Methodik statistisch weitestgehend eliminiert
- Die mittlere Abweichung zur modellierten Normalentwicklung der Angebotskaltmiete beträgt 1,50 Euro
- Neben den Angebotsmieten hat sich ebenfalls die Anzahl angebotener Mietwohnungen aufgrund der Einführung des Mietendeckels im 2. Quartal 2020 reduziert
- Die Abweichung zur modellierten Normalentwicklung beträgt im Mittel 42 Prozent

## Preise unverändert, Angebot um 60 Prozent höher

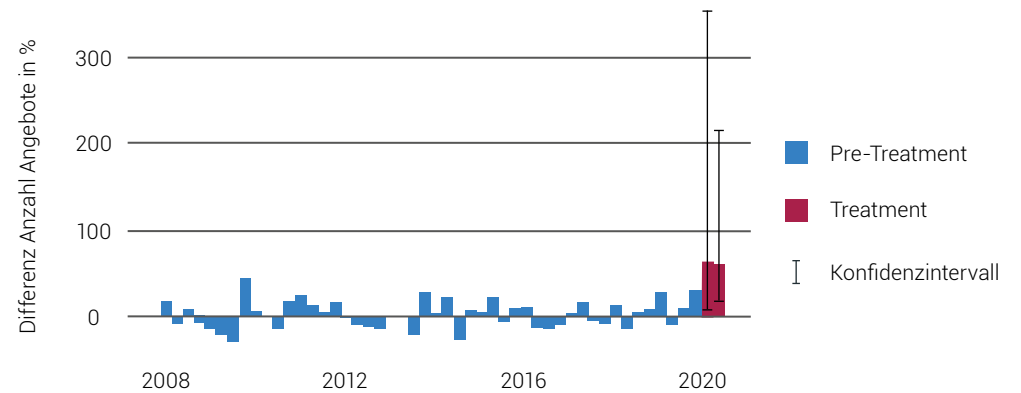
- Im Gegensatz zu den Mieten zeigen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen (ETW) keine statistisch signifikanten Effekte, die auf den Mietendeckel zurückzuführen wären
- Bei der Anzahl an Angeboten für Wohnungseigentum sieht es hingegen anders aus: dieses hat sich signifikant erhöht und liegt verglichen mit einem Szenario ohne Mietendeckel im Mittel um 60 Prozent höher

Differenz zw. synthetischer Kontrollgruppe und Treatment – Kaufpreise ETW



Quelle: 21st Real Estate

Differenz zw. synthetischer Kontrollgruppe und Treatment – Angebot ETW



Quelle: 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.

#### LAGEANALYSE



#### OBJEKTANALYSE



#### PORTFOLIOANALYSE



#### CONSULTING



## IHR ANSPRECHPARTNER

**Amar Eskef**

Head of Data Science

E-Mail: [info@21re.de](mailto:info@21re.de)



21st Real Estate GmbH | Bouchéstraße 12 | 12435 Berlin

[www.21re.de](http://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.