



Fachbereich WD 5

Marktverzerrungen und Nebeneffekte durch Mietpreisdeckel

Marktverzerrungen und Nebeneffekte durch Mietpreisdeckel

Aktenzeichen: WD 5 - 3000 - 045/25
Abschluss der Arbeit: 19.06.2025
Fachbereich: WD 5: Wirtschaft, Energie und Umwelt

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Mieten sollen durch die Deckelung sinken	4
3.	Nebeneffekte der Mietpreisdeckelung	5
4.	Fazit	7

1. Einleitung

Der Mietpreisdeckel bzw. die Mietpreisbremse ist seit ihrer Einführung im Jahr 2015 ein wohnungspolitisches Instrument, das in einzelnen Regionen in Deutschland angewandt werden kann.¹ Sie soll verhindern, dass Mieten bei Wiedervermietungen in angespannten Wohnungsmärkten überproportional steigen. Neubauten sind von der Mietpreisbremse ausgenommen (Stichtag September 2014), was Anreize für die Investitionen in den Wohnungsbau schaffen soll.² Zur Diskussion steht, dass auch Wohnungen mit Baujahr bis 2019 unter diese Regelung fallen, was laut Experten des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) zu Vertrauensverlust im Bereich Wohnungsneubau führen könnte.³

Es stellt sich die Frage, ob und in welchem Ausmaß die Mietpreisbremse zu Marktverzerrungen und Nebeneffekten führt. Diese Dokumentation ausgewählter Studien soll die verschiedenen Effekte identifizieren und vergleichend darstellen. Zur Erklärung der Funktionsweise des Mietendeckels wird auf andere Arbeiten verwiesen.⁴

2. Mieten sollen durch die Deckelung sinken

Die Evaluierung der Mietpreisbremse durch das DIW Berlin⁵ im Jahr 2018 zeigt, dass in den regulierten Segmenten die Mietpreisbremse die Mietpreissteigerungen messbar dämpfen konnte. Zugleich fanden die Autoren keine belastbaren Hinweise auf negative Auswirkungen auf Neubau, Sanierung oder Bestandspflege. Allerdings wird auch konstatiert, dass die Mietpreisbremse nicht in allen Fällen strikt eingehalten wird.⁶ Zudem lassen sich Steigerungen bei Preisen von Bauland durch Investitionen in Neubau feststellen.

1 Siehe Karte in IW (2024), Auswirkungen von Mietpreisregulierungen auf den Wohnungsmarkt, im Auftrag der Friedrich Naumann Stiftung, https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2024/IW_Gutachten_Mietpreisregulierung-2024.pdf, S. 26.

2 DIW Berlin (2018), Evaluierung der Mietpreisbremse, im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV), https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Fachpublikationen/MPB_Gutachten_DIW.pdf?__blob=publicationFile&v=4.

3 IW (2025), Mietpreisbremse verschärft Wohnungskrise, <https://www.iwkoeln.de/presse/iw-nachrichten/christian-oberst-mietpreisbremse-verschaerft-wohnungskrise.html>.

4 Z.B. siehe DIW Wochenbericht (2018), Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems, https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.578092.de/18-7-1.pdf, S. 111.

5 DIW Berlin (2018), Evaluierung der Mietpreisbremse, im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV), https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Fachpublikationen/MPB_Gutachten_DIW.pdf?__blob=publicationFile&v=4.

6 Die Studie des Berliner Mietervereins stellt eine Vielzahl an Überschreitung der zulässigen Miete trotz Mieten- deckelung in Berlin fest (<https://www.berliner-mieterverein.de/downloads/studie-mietpreisbremse-faelle-2021-pm-2313.pdf>).

Ein Gutachten des IW für die Friedrich Naumann Stiftung zu den Auswirkungen des Mietpreisdeckels⁷ kommt zu folgenden Ergebnissen: Mietpreisregulierungen führen laut Berechnungen zu einem deutlichen Rückgang des Mietwohnungsangebots – im Fall des Berliner Mietendeckels sank die Zahl der inserierten Wohnungen um über 50 %. Ursache sind Ausweichreaktionen wie Verkäufe an Selbstnutzer oder Ferienvermietung. Zudem schwächen Regulierungen die Investitionsanreize, was langfristig zu einem schlechten Wohnungszustand führt, was im Hinblick auf Klimaschutz und Sanierungsbedarf besonders problematisch ist. Auch die Wohnungsallokation leidet: Ältere oder einkommensstarke Mieter bleiben häufiger in zu großen Wohnungen, während Wohnraum suchende Haushalte – insbesondere Familien – das Nachsehen haben. Eine Modellrechnung zeigt: Würde der Mietendeckel bundesweit wie in Berlin gelten, säne die Zahl der angebotenen Mietwohnungen um mehr als 60 %.

3. Nebeneffekte der Mietpreisdeckelung

Zu anderen Ergebnissen kommen Baye & Dinger⁸, die die Wirkungen der bundesweiten Mietpreisbremse empirisch untersuchten. Ihre Analyse zeigt, dass das Verhältnis von Mietausgaben zum Haushaltseinkommen (rent-income ratio) in regulierten Märkten nicht gesenkt wurde, sondern sich sogar weiter verschärfte. In angespannten Wohnungsmärkten stieg dieser Anteil nach Einführung der Mietpreisbremse an. Zudem belegt die Studie, dass sich die Mietrenditen (Rent-Price-Ratio) im regulierten Bestand nach Einführung der Bremse im Durchschnitt um 0,133 Prozentpunkte verringerten, während sie bei unregulierten Objekten innerhalb regulierter Märkte um 0,252 Prozentpunkte anstiegen. Der Renditerückgang bei regulierten Objekten resultiert primär aus steigenden Verkaufspreisen, die die Mietentwicklung übertreffen, während bei unregulierten Objekten die Mieten überdurchschnittlich stark steigen, die Verkaufspreise aber relativ stabil bleiben. Diese Effekte fördern die Verlagerung von Investitionen in unregulierte Segmente. Darüber hinaus zeigt die Studie, dass mit steigendem Anteil regulierter Objekte in einer Gemeinde auch die Renditen der unregulierten Objekte zunehmen. Infolge der Mietpreisbremse steigt kurzfristig der Anteil neu angebotener, nicht regulierter (hochwertiger) Wohnungen. Das untergrabe, so die Autoren der Analyse, das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, fördere die Gentrifizierung und verschärfe die Angebotsknappheit im mittleren Segment.

Darüber hinaus hat Kholodilin⁹ in einer umfassenden Metastudie über 200 internationale Arbeiten ausgewertet, von denen 112 empirische Studien sind. Die Ergebnisse zeigen, dass zwar Mieter kurzfristig profitieren können, etwa durch geringere Mietsteigerungen bei regulierten Objekten – 36 von 41 veröffentlichten Studien belegen signifikant sinkende Mieten. Allerdings können sich langfristig vielfältige Fehlentwicklungen ergeben: In unregulierten Segmenten steigen die Mieten im Schnitt um 4,8 %, da die Nachfrage dorthin ausweicht. Gleichzeitig führt die

7 IW (2024), Auswirkungen von Mietpreisregulierungen auf den Wohnungsmarkt, im Auftrag der Friedrich Naumann Stiftung, https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2024/IW_Gutachten_Mietpreisregulierung-2024.pdf.

8 Baye, V., & Dinger, V. (2024). Investment incentives of rent controls and gentrification: Evidence from German micro data. *Real Estate Economics*, 52(3), S. 843-884, <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/1540-6229.12478>.

9 Kholodilin, K. A. (2024), Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature, *Journal of Housing Economics*, 101983, <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1051137724000020>.

Mietpreisbremse zu einem Rückgang der Mobilität – fast alle Studien belegen diesen Effekt. Mieter bleiben länger in ihren Wohnungen, weil sie befürchten, keine gleichwertige Unterkunft zu finden. Dies hat negative Effekte auf den Arbeitsmarkt, weil Menschen seltener umziehen, um neue Jobchancen wahrzunehmen. Auch auf die Bautätigkeit wirkt sich die Regulierung überwiegend negativ aus. Zwar sind Neubauten oft ausgenommen, doch zwei Drittel der Studien beobachten einen Rückgang bei neuen Mietwohnungen, zum Teil durch eine Verschiebung hin zu Eigentumswohnungen. Laut fast allen Studien leidet die Wohnqualität unter den Maßnahmen. Vermieter investieren seltener in Instandhaltung, wenn die Mietrendite begrenzt ist. Zwei Studien widersprechen dieser Aussage. Insgesamt bestätigt die internationale Evidenz damit viele theoretisch vorhergesagte Nebeneffekte von Mietregulierungen, auch wenn deren Ausmaß je nach Studiendesign, Datenlage und nationalem Kontext variiert.

„While rent control does succeed in reducing rents within controlled dwellings, it also generates several adverse consequences that work against its intended purpose (...) although rent control appears to be very effective in achieving lower rents for families in controlled units, its primary goal, it also results in a number of undesired effects, including, among others, higher rents for uncontrolled units, lower mobility and reduced residential construction. These unintended effects counteract the desired effect, thus, diminishing the net benefit of rent control. Therefore, the overall impact of rent control policy on the welfare of society is not clear. Moreover, the analysis is further complicated by the fact that rent control is not adopted in a vacuum. Simultaneously, other housing policies — such as the protection of tenants from eviction, housing rationing, housing allowances, and stimulation of residential (...) — are implemented. Further, banking, climate, and fiscal policies can also affect the results of rent control regulations.”¹⁰

Eine weitere Untersuchung des IW zeigt,¹¹ dass die Anzahl an Indexmieten bei Neubauten in den Gebieten mit Mietpreisbremse anstieg. Die Analyse zeigt, dass insbesondere im Neubau vermehrt auf Indexmieten zurückgegriffen wird – bundesweit in 9,0 % der Fälle, in den TOP-7-Städten sogar in 18,8 % der Neuverträge. Neubauten, die von der Mietpreisbremse ausgenommen sind, bieten Vermietern die Möglichkeit, Mieten ohne Kappungsgrenze entsprechend der Inflationsentwicklung (VPI) anzupassen. Diese Vertragsform ist für Vermieter attraktiv, da sie trotz regulierter Märkte eine flexible Mietentwicklung erlaubt. Das gilt besonders in angespannten Wohnungsmärkten, in denen die Mietpreisbremse gilt, aber Neubauten seit dem 1. Oktober 2014 ausgenommen sind. Der Trend zur Indexmiete ist damit auch Ausdruck einer Anpassungsstrategie an regulative Einschränkungen, die durch den regulierten Bestand entsteht.

Auf diese Nebeneffekte bzw. Ausweichbewegungen bei der Vermietung weist auch der Bericht der Bürgerbewegung Finanzwende hin,¹² die die zunehmende „Finanzialisierung“ des Wohnens“

10 Ebd. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1051137724000020#sec0009>.

11 IW (2025), Indexmieten bleiben Randerscheinungen, außer im Neubau und in Großstädten, IW-Kurzbericht 51/2025, https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2025/IW-Kurzbericht_2025-Indexmieten.pdf.

12 Finanzwende Recherche (2023), Rendite mit der Miete - Wie die Finanzmärkte die Wohnungskrise in Deutschland befeuern, https://www.finanzwende-recherche.de/wp-content/uploads/Immobilien_Report_20231107-1.pdf.

und die Umgehung von Mietendeckelungen kritisieren. Demnach verfehlen Mietendeckel das übergeordnete Ziel, steigende Wohnkosten zu reduzieren.

Die IHK Berlin führt in einem Positionspapier von 2019 verschiedene Argumente gegen Mietendeckelung in den Bereichen Investitionshindernissen, fehlende Gesetzgebungskompetenz und Vertrauen zwischen Politik und Bauwirtschaft an.¹³

4. Fazit

Die Frage, ob die Mietpreisbremse zu marktverzerrenden Effekten führt, lässt sich nicht pauschal beantworten. Die wissenschaftliche Evidenz zeigt, dass kurzfristige Mieterentlastungen real sind. Langfristig können jedoch unerwünschte Nebenwirkungen auftreten, insbesondere wenn sich Investitionen verlagern und das Angebot verknappt. Gleichzeitig zeigen Gegenstudien, dass insbesondere Neubauten geschont werden, Vermieter jedoch andere Strategien finden, um die Beschränkungen teilweise auszugleichen. Zudem lassen sich viele Effekte lokal differenziert darstellen.

* * *

13 IHK Berlin (2019), Fakten gegen den Mietendeckel, <https://www.ihk.de/blueprint/servlet/re-source/blob/4502584/a1796ebbe072dc2204df73257faa4177/fakten-gegen-den-mietendeckel-data.pdf>.