

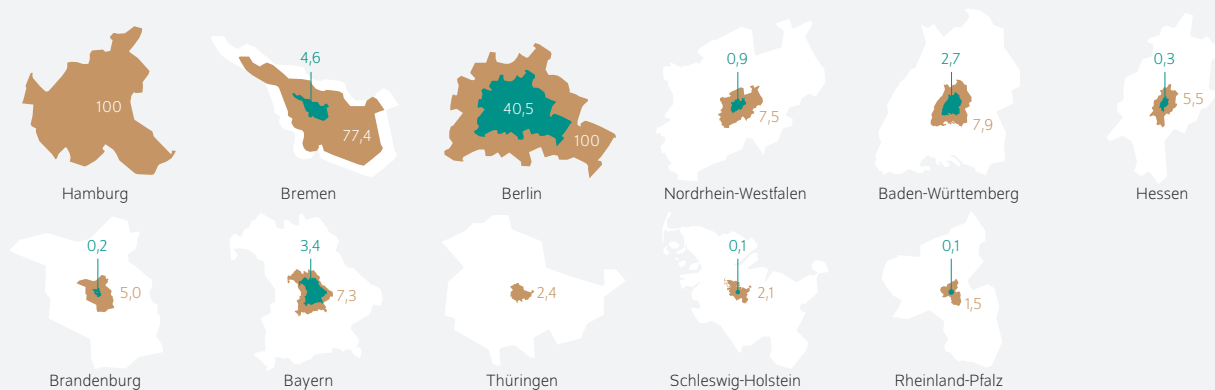
Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems

Von Konstantin Kholodilin, Andreas Mense und Claus Michelsen

- Detaillierte Analyse zur Wirksamkeit der Mietpreisbremse
- Mietpreisbremse kann konstruktionsbedingt nur in Regionen wirken, in denen die Neuvertragsmieten zuvor um mindestens 3,9 Prozent pro Jahr gestiegen sind
- Dort, wo die Mietpreisbremse greifen kann, wirkt sie auch, etwa in Teilen von Berlin, München, Stuttgart und Bielefeld, und senkt die Mieten mancherorts sogar
- Viel spricht dafür, dass die Mietpreisbremse den Neubau von Wohnungen eher anregt als ausbremst
- Politik sollte sich nicht allein auf preisregulierende Maßnahmen verlassen, vielmehr sind weitere Anreize für den Wohnungsbau, etwa über eine Reform der Grundsteuer, nötig

In Berlin dämpft die Mietpreisbremse den Anstieg der Mieten in fast der Hälfte der Fälle, in Hamburg ist sie wirkungslos

Flächenanteile mit ● eingeführter Mietpreisbremse und ● wirksamer Mietpreisbremse an der Gesamtfläche eines Bundeslandes in Prozent



Quelle: Eigene Berechnungen.

Anmerkung: In Niedersachsen wurde die Mietpreisbremse vergleichsweise spät, erst Ende 2016, in einigen Regionen eingeführt. Daten zur Wirksamkeit liegen daher noch nicht vor. In Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Sachsen und im Saarland gilt die Mietpreisbremse bisher in keiner einzigen Region.

© DIW Berlin 2018

ZITAT

„Die Mietpreisbremse greift nur in bestimmten Regionen, in denen die Mieten zuvor sehr stark gestiegen waren, und erreicht damit nur kleine Teile der Bevölkerung. Das heißt jedoch nicht, dass die Mietpreisbremse grundsätzlich eine Fehlkonstruktion ist – dort wo sie wirken kann, tut sie es auch.“

— Claus Michelsen, DIW-Immobilienökonom —

MEDIATHEK



Nachgeforscht mit Claus Michelsen
www.diw.de/mediathek

Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktpproblems

Von Konstantin Kholodilin, Andreas Mense und Claus Michelsen

ABSTRACT

Die Mietpreisbremse ist das zentrale wohnungsmarktpolitische Projekt der vergangenen Jahre. Umso größer war die Ernüchterung, als erste empirische Studien – auch des DIW Berlin – darauf hindeuteten, dass die Mietpreisbremse den Anstieg der Mieten insgesamt nicht spürbar verlangsamt. Dieses Ergebnis hat zwar weiterhin Bestand. Allerdings zeigt die vorliegende und aufgrund ihres Untersuchungsdesigns weitaus differenziertere Studie, dass dies nicht zwingend an einer großflächigen Missachtung der Regulierung liegen muss. Vielmehr kann die Mietpreisbremse konstruktionsbedingt nur in Regionen wirken, in denen die Neuvertragsmieten zuvor um mehr als 3,9 Prozent pro Jahr gestiegen sind. War das der Fall, dämpft die Mietpreisbremse tatsächlich den Anstieg der Mieten, teilweise sinken sie sogar einmalig um bis zu 2,9 Prozent. Dennoch sollte sich die Politik nicht allein auf preisregulierende Maßnahmen verlassen. Diese bekämpfen nicht die Wohnungsknappheit. Gefragt sind vielmehr Anreize für den Bau von Wohnungen, insbesondere durch die Erschließung neuer Bauflächen. Auch könnten bestehende Gebäude aufgestockt und Hinterhöfe bebaut werden. Eine Reform der Grundsteuer wäre dabei hilfreich.

Auch die nächste Bundesregierung wird vor großen wohnungsmarktpolitischen Herausforderungen stehen. Nach wie vor steigen die Mieten in vielen großen Städten kräftig, weil die Nachfrage nach Wohnraum schneller wächst als neue Wohnungen gebaut werden.¹ In der abgelaufenen Legislaturperiode hat die Politik bereits zahlreiche Maßnahmen angestoßen, um den Anstieg der Mieten zu dämpfen und das Angebot von bezahlbarem Wohnraum zu vergrößern. Zu diesen Maßnahmen zählte unter anderem eine Initiative zur günstigen Abgabe von Bundesliegenschaften für den Wohnungsbau. Außerdem wurde mit der Einführung sogenannter urbaner Quartiere das Baurecht geändert. Seitdem ist ein größeres Maß an Mischbebauung mit Blick auf Wohn- und Gewerbeimmobilien zulässig. Auch die Umwandlung gewerblich genutzter Flächen in Wohnflächen ist leichter möglich. Darüber hinaus wurde in der vergangenen Legislaturperiode die Ausweitung der Bundeszuschüsse für den sozialen Wohnungsbau, der in der Verantwortung der Länder liegt, beschlossen. Zudem entstand das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, in dessen Rahmen im Dialog mit den Interessenverbänden Lösungsvorschläge für die Beseitigung des Wohnungsmangels erarbeitet wurden.

Das zentrale wohnungsmarktpolitische Vorhaben der bisherigen Bundesregierung war allerdings die Einführung der sogenannten Mietpreisbremse. Seit dem 1. Juni 2015 können die Landesregierungen für fünf Jahre befristet eine Deckelung der Mieten in neu geschlossenen Mietverträgen für bestimmte Regionen beschließen. Voraussetzung ist, dass es sich bei der regulierten Region um einen angespannten Wohnungsmarkt handelt.² Das Gesetz sieht dann vor, dass die Miete in neu geschlossenen Verträgen das Niveau

¹ Die aktuelle Neubauprogno des DIW Berlin lässt zudem ein Ende des Neubaubooms erwarten, was eine deutliche Entspannung der Wohnungsmarktsituation unwahrscheinlich erscheinen lässt. Vgl. Martin Gornig und Claus Michelsen (2018): Bauwirtschaft: Ende des Neubaubooms. DIW Wochenbericht Nr. 1+2, 34–45 (online verfügbar, abgerufen am 26. Januar 2018). Dies gilt auch für alle anderen Online-Quellen dieses Berichts, sofern nicht anders vermerkt).

² Ein angespannter Wohnungsmarkt liegt nach Definition der Mietpreisbremse dann vor, wenn entweder Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte deutlich höher liegt als im bundesweiten Durchschnitt, die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht (§ 556d BGB).

der ortsüblichen Vergleichsmiete um maximal zehn Prozent übersteigen darf. Allerdings gibt es Ausnahmen: So darf eine Miete, die im vorherigen Mietverhältnis die Obergrenze übertraf, auch in zukünftigen Verträgen vereinbart werden, um VermieterInnen nicht schlechter zu stellen. Auch gilt die Mietpreisbremse nicht für befristete Mietverträge³, in denen ein vorübergehender Gebrauch der Wohnung vereinbart wird. Die wichtigsten Ausnahmen sind allerdings, dass Neubauten, die erstmalig nach Oktober 2014 vermietet werden, nicht unter die Regulierung der Mietpreisbremse fallen (§ 556e Bürgerliches Gesetzbuch, BGB). Außerdem sind VermieterInnen bei der ersten Vermietung einer grundlegend sanierten Wohnung nicht an die Mietpreisbremse gebunden (§ 556f BGB). Einfache Modernisierungen ermöglichen es ebenfalls, eine höhere Miete als die im Rahmen der Mietpreisbremse zulässige zu vereinbaren – allerdings nur nach Maßgabe der Modernisierungsumlage (§ 556e, 2. Absatz BGB).

Um die Einhaltung der Obergrenzen haben sich, da die Mietpreisbremse anders als beispielsweise der Mietwucher (§ 291 Strafgesetzbuch und § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch) Teil des Vertragsrechts ist, die Vertragsparteien selbst zu kümmern. So können MieterInnen von ihren VermieterInnen Auskunft über alle nicht frei zugänglichen Informationen verlangen, die sie brauchen, um die Zulässigkeit der vereinbarten Miete einschätzen zu können. Allerdings entsteht dieser Auskunftsanspruch erst mit Unterzeichnung des Mietvertrags. Sollten Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Miethöhe bestehen, muss dies durch die MieterInnen gerügt und im Zweifel durch ein Gericht festgestellt werden. Ist der Zweifel berechtigt, müssen VermieterInnen die ab der Rüge zu viel entrichtete Miete zurückzahlen – Mietzahlungen, die vor der Rüge geleistet wurden, bleiben unberührt.

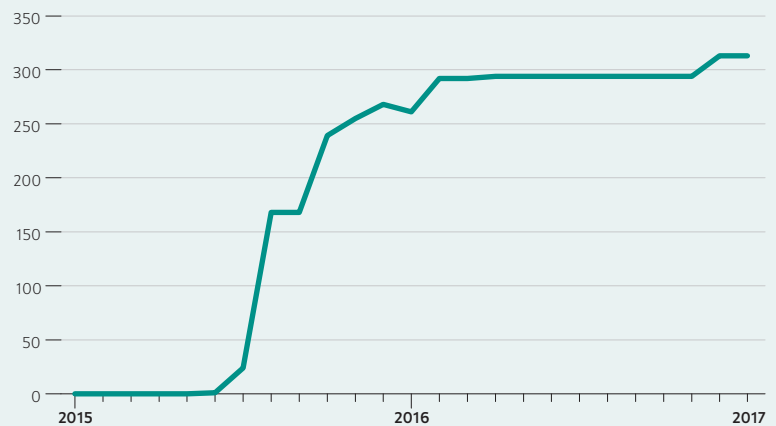
Mietpreisbremse gilt für gut ein Viertel der Bevölkerung

Die Mietpreisbremse wurde sukzessive ab Juni 2015 eingeführt und gilt mittlerweile in 313 der insgesamt rund 11 000 Städte und Gemeinden in Deutschland (Abbildung 1). Insgesamt zwölf Bundesländer haben die Bundesgesetzgebung in eigenen Verordnungen umgesetzt. Die Mietpreisbremse gilt damit zwar nur für einen Bruchteil der Städte und Gemeinden, in diesen leben aber knapp 28 Prozent der Gesamtbevölkerung Deutschlands. Im Umkehrschluss heißt dies, dass es vor allem städtische Gebiete sind, die durch die Mietpreisbremse reguliert werden.

Nach Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) haben 86 Prozent aller Städte und Gemeinden, für die die Mietpreisbremse gilt, weniger als

Abbildung 1

Städte und Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse gilt In absoluten Zahlen



Quellen: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2018

Die Mietpreisbremse gilt in 313 der insgesamt rund 11 000 Städte und Gemeinden in Deutschland.

100 000 EinwohnerInnen, 29 Prozent haben weniger als 10 000 EinwohnerInnen. Allerdings leben 55 Prozent der von der Mietpreisbremse betroffenen Bevölkerung in Städten mit über 300 000 EinwohnerInnen. Die meisten Menschen erreicht die Mietpreisbremse in Bayern und Nordrhein-Westfalen (Abbildung 2).

Große Kritik an der Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse steht massiv in der Kritik – und das nicht erst, seitdem sie in Kraft getreten ist. ÖkonomInnen argumentieren, dass die Preisbremse am grundlegenden Problem der Wohnungsknappheit nichts ändere und die Vergabe des potentiell günstigeren Wohnraums an gering verdienende Haushalte eher unwahrscheinlich sei. VermieterInnen könnten die Preise nicht mehr frei bestimmen und damit ihre MieterInnen nicht mehr nach der höchsten Zahlungsbereitschaft auswählen. Sie würden andere Kriterien verwenden und den Vertragsabschluss so zu einer Lotterie werden lassen. Eine immer wieder geäußerte Kritik ist darüber hinaus, dass, wenn die Mieten faktisch eingefroren würden⁴, der Anreiz geringer wäre, in neuen Wohnraum oder die Qualität bestehender Wohnungen zu investieren.⁵ Zudem gebe es Anreize, Mietwohnungen als Eigentumswohnungen zu verkaufen und so das Angebot von Mietwohnungen schrumpfen zu lassen. Zumindest die vermeintlich

³ Ausgenommen sind Mietverhältnisse für den sogenannten vorübergehenden Gebrauch. Dieser wird regelmäßig dann angenommen, wenn das begründete Mietverhältnis nicht mit der Absicht geschlossen wird, den Lebensmittelpunkt in die angemietete Wohnung zu verlagern. Typischerweise ist dies bei Ferienwohnungen der Fall. Aber auch zeitweise Vermietungen zum Beispiel an HandwerkerInnen fallen in diese Kategorie. Allein die Tatsache, dass ein Mietvertrag für eine bestimmte Zeit geschlossen wird, reicht nicht aus, um von der Mietpreisbremse ausgenommen zu werden.

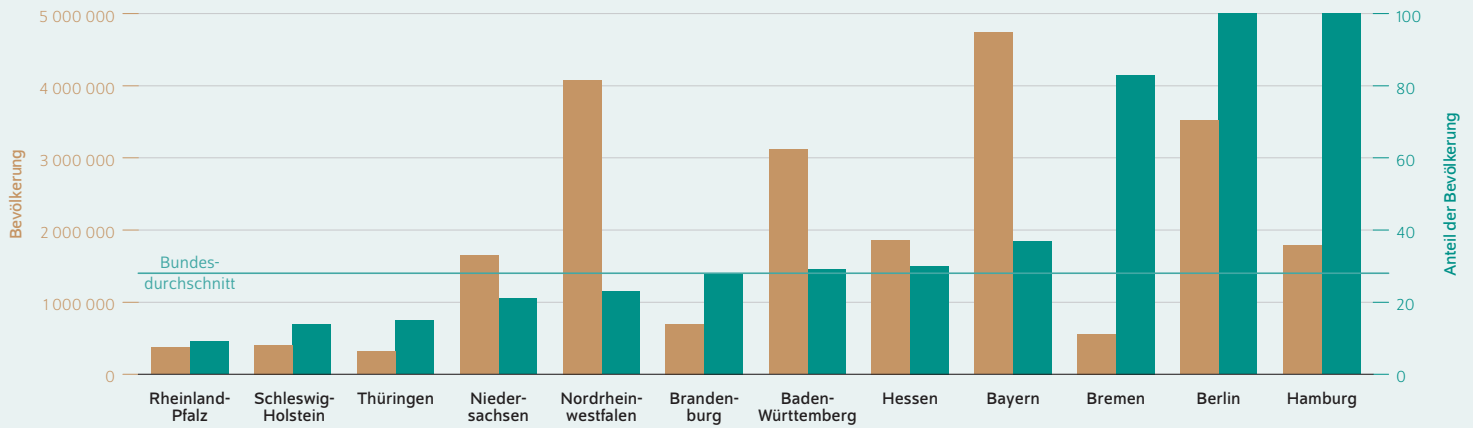
⁴ Vgl. Philipp Deschermeier et al. (2014): Die Folgen der Mietpreisbremse. Eine Analyse am Beispiel der Wohnungsmärkte in Köln und Berlin. IW policy paper 17/2014 (online verfügbar).

⁵ Vgl. beispielsweise Sachverständigenrat zu Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2013): Gegen eine rückwärtsgewandte Wirtschaftspolitik. Jahresgutachten 2013/14 (online verfügbar); oder Konstantin A. Kholodilin und Dirk Ulbricht (2014): Mietpreisbremse: Wohnungsmarktregulierung bringt mehr Schaden als Nutzen. DIW Wochenbericht Nr. 15, 319–327 (online verfügbar).

Abbildung 2

Bevölkerung, die durch die Mietpreisbremse erreicht wird, nach Bundesländern

Anzahl (linke Achse) und Anteil an gesamter Bevölkerung eines Bundeslandes (rechte Achse)



Anmerkung: In Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Sachsen und im Saarland gilt die Mietpreisbremse bisher in keiner einzigen Region.

Quellen: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2018

Die meisten Menschen erreicht die Mietpreisbremse in Bayern, Nordrhein-Westfalen und Berlin.

fehlenden Anreize für Neubauinvestitionen werden kontrovers diskutiert, ist doch die Regulierung so ausgestaltet, dass der Neubau und die Modernisierung von Wohnungen zwei Möglichkeiten sind, sich als VermieterIn der Regulierung zu entziehen (Kasten 1).⁶

Mieterverbände und SozialpolitikerInnen bemängeln vor allem, dass die Regulierung für MieterInnen zu undurchsichtig sei und aus einer Missachtung der Mietpreisbremse keine Konsequenzen erwachsen würden. Insgesamt seien ImmobilieneigentümerInnen zu weitreichende Zugeständnisse gemacht worden.⁷ Auch juristisch steht die Mietpreisbremse unter Druck, da diese nach Einschätzung des Landgerichts Berlin mit ihren Ausnahmen gegen das Gleichbehandlungsgebot von VermieterInnen verstößt und zudem die Erstellung der Mietspiegel keinen wissenschaftlichen Kriterien genügt.⁸ In Bayern wurde die Mietpreisbremsverordnung jüngst für ungültig erklärt, weil nicht hinreichend klar war, auf welcher Grundlage die Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt wurden.⁹

Kurz nach ihrer Einführung deuteten die ersten empirischen Studien auf ein Versagen der Mietpreisbremse hin. Einige Arbeiten verglichen Mietinsetrate mit den Mietspie-

geln – beispielsweise von Berlin – und stellten fest, dass große Teile der Insetrate die zulässigen Höchstmieten über treffen.¹⁰ Andere Arbeiten bedienten sich der sogenannten Differenzen-in-Differenzen-Methode, um anhand eines Vergleichs der regulierten Mieten mit einer unregulierten Kontrollgruppe zu identifizieren, welche Wirkung die Mietpreisbremse auf die Mietentwicklung in einer Region hat. Diese Art von Studien erlaubt zwar keine Aussagen darüber, inwieweit die Gesetzgebung missachtet wird. Allerdings lassen die Studien Aussagen darüber zu, ob eine Dämpfung der Mietentwicklung und damit der intendierte Effekt der Regulierung eingetreten sind.¹¹ Auch das DIW Berlin hat gemeinsam mit der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg ein Jahr nach der Einführung der Mietpreisbremse eine auf diesem Forschungsdesign aufbauende Studie veröffentlicht. Diese legt nahe, dass die Mietpreisbremse an den Rändern regulierter Städte und Gemeinden nicht wirkt.¹² Auf Grundlage detaillierterer Berechnungen und Schätzungen sind die Ergebnisse dahingehend zu qualifizieren, dass von der Entwicklung in den Außenbezirken von Städten und Gemeinden nicht ohne weiteres auf die inneren Bezirke geschlossen werden kann.

⁶ Vgl. Claus Michelsen (2017): Die Mietpreisbremse ist keine Investitionsbremse. Kommentar im DIW Wochenbericht Nr. 26, 548 (online verfügbar).

⁷ Vgl. Deutscher Mieterbund (2016): Mietpreisbremse wirkt nicht wie erhofft. Pressemitteilung vom 12. September 2016 (online verfügbar).

⁸ Landgericht Berlin, Aktenzeichen 67 S 218/17 und Aktenzeichen 18 S 183/15.

⁹ Landgericht München, Aktenzeichen 14 S 10058/17.

¹⁰ Vgl. Arnt von Bodelschwingh, Marleen Dettmann und Hendrik Schlichting (2016): Wiedervermietungs-mieten und Mietpreisbremse in Berlin. Kurzanalyse für den Berliner Mieterverein e.V. (online verfügbar); Armin Hentschel und Julian Hopfenmüller (2016): Mietpreisbremse Berlin – Zwischenbilanz 2016. Kurzu-gutachten für den Berliner Mieterverein e.V. (online verfügbar).

¹¹ Vgl. für eine detaillierte Analyse des Berliner Markts Lorenz Thomschke (2016): Distributional price effects of rent controls in Berlin: When expectation meets reality. CAWM Discussion Paper, Centrum für Angewandte Wirtschaftsforschung Münster (online verfügbar); oder in rudimentärer Form von Philipp Deschermeier, Björn Seipelt und Michael Voigtländer (2017): Evaluation der Mietpreisbremse. IW policy paper 5/2017 (online verfügbar).

¹² Vgl. Konstantin A. Kholodilin, Andreas Mense und Claus Michelsen (2016): Die Mietpreisbremse wirkt bisher nicht. DIW Wochenbericht Nr. 22, 491–499 (online verfügbar).

Kasten 1

Schematische Darstellung der Wirkung der Mietpreisbremse

Häufig wird argumentiert, die Mietpreisbremse reduziere die Anreize, neue Wohnungen zu bauen. Deshalb raten ÖkonomInnen regelmäßig von der Einführung von Mietregulierungen ab – beispielsweise auch der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.¹ Allerdings greift die Argumentation häufig zu kurz. Die meisten KritikerInnen haben eine pauschale Mietregulierung für *alle* Wohnungen im Kopf. In einem solchen Fall würde eine Mietobergrenze (m_l) unterhalb der Marktmiete (kurzfristig m^* , bestimmt durch den Schnittpunkt des kurzfristigen, unflexiblen Angebots an Wohnungen A_k und der Nachfrage nach Wohnungen N) tatsächlich zu weniger Neubau und einem mittelfristig geringeren Wohnungsangebot führen (W_l ist kleiner als W^* , bestimmt durch den Schnittpunkt des langfristigen und flexiblen Wohnungsangebots A_l und der Mietobergrenze m_l). Ohne eine Regulierung wäre langfristig eine Ausweitung des Wohnungsangebots bis zur Menge W_l zu beobachten. Mit Einführung der Regulierung würden zudem zusätzliche Haushalte in die Stadt gelockt und so noch mehr ohne Wohnung bleiben als ohne eine Preisregulierung (die Differenz von W_{re} und W_l) (Abbildung 1).

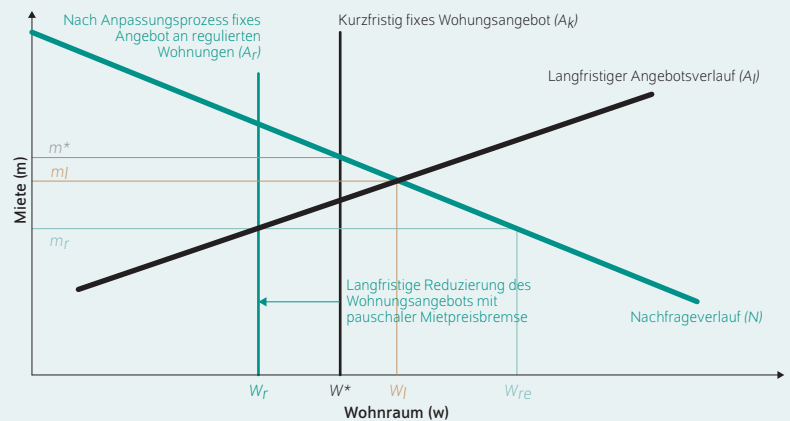
Allerdings nimmt die Mietpreisbremse Neubauten explizit und unbefristet von der Regulierung aus. Auch umfassende Modernisierungen erlauben eine freie Setzung der Mieten seitens der VermieterInnen. Dies hat zur Folge, dass der Markt zweigeteilt ist: in ein kleines unreguliertes Neubausegment und ein reguliertes Altbausegment. In einem solchen Fall wirkt die Mietregulierung anders als zuvor beschrieben. Kurzfristig erhöht die niedrigere regulierte Miete (m_l) die Wohnraumnachfrage. Es wird Wohnraum in der Größenordnung von W_{re} nachgefragt, insgesamt kann aber nur die Menge W_l zur regulierten Miete vermietet werden. Unter der vereinfachenden Annahme, dass die Wohnungen zufällig an Haushalte vermietet werden, ändert sich der Verlauf der Nachfragefunktion, dargestellt durch die orangefarbene Linie. Kurzfristig kann auch das unregulierte Angebot an Wohnraum nicht ausgeweitet werden – damit kommt es zu einem Sprung bei den Neubaumieten auf das Niveau m_{ku} . Der satte Ertragszuwachs lockt zusätzliche InvestorInnen auf den Markt, die dann das Angebot an Wohnraum langfristig ausweiten (W_{lu}) – und zwar in einem größeren Umfang, als dies ohne eine Mietregulierung der Fall gewesen wäre.

Unter dem Strich führt die einfache statische Analyse der Wirkung der Mietpreisbremse zu folgenden Schlüssen: Wenn die Miete im regulierten Marktsegment effektiv gesenkt wird, kommt es zu Mietpreisexzessen im unregulierten (Neubau-)Segment. Dies führt zu Immobilienpreisstei-

gerungen in diesem Teilmarkt und zu einer Ausweitung des Angebots – und zwar zu einer größeren als im Fall, in dem das andere Marktsegment ebenfalls unreguliert ist. Unklar ist, was mit dem regulierten Bestand passiert. Wahrscheinlich ist, dass Modernisierungen als attraktive Ausweichmöglichkeit gesehen werden, sich einfachere Renovierungen aber nicht mehr auszahlen. Die Qualität im regulierten Marktsegment dürfte also sinken. Auch könnten ImmobilienbesitzerInnen versucht sein, regulierte Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln.

Abbildung 1

Wirkung einer pauschalen Mietregulierung

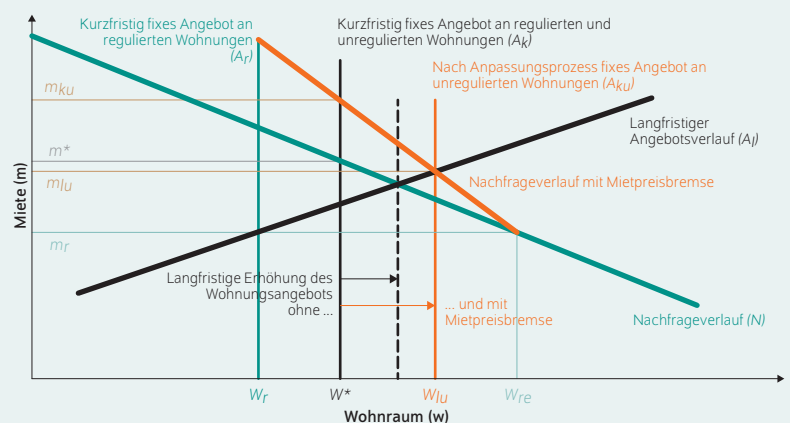


Quelle: Eigene Darstellung.

© DIW Berlin 2018

Abbildung 2

Wirkung einer Mietregulierung nur im Altbausegment



Quelle: Eigene Darstellung.

© DIW Berlin 2018

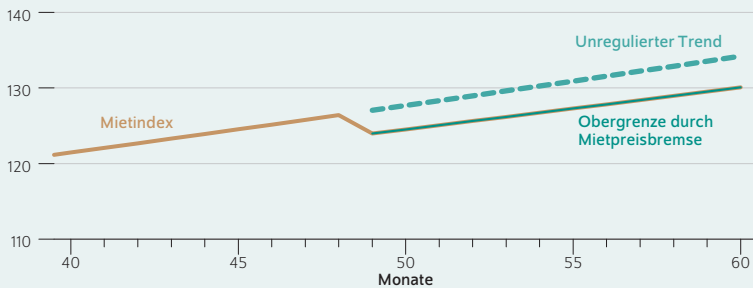
¹ Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2015): Zukunftsfähigkeit in den Mittelpunkt. Jahresgutachten 2015/16 (online verfügbar).

Abbildung 3

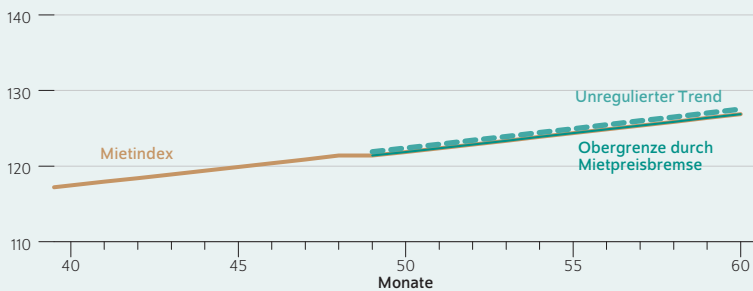
Wirkung der Mietpreisbremse nach Höhe des vorangegangenen Mietwachstums

Index Monat 1=100; Mietpreisbremse ab Monat 49

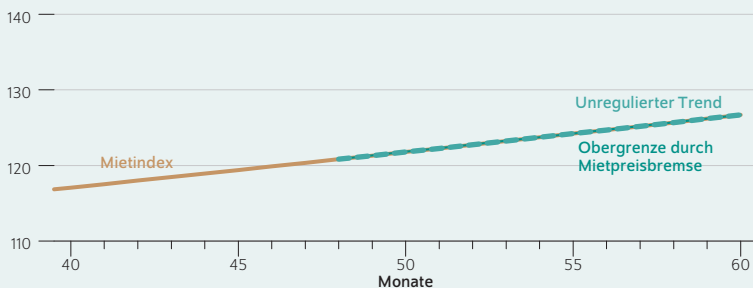
Jährlich rund sechs Prozent Mietwachstum in den vier Jahren vor Einführung der Mietpreisbremse



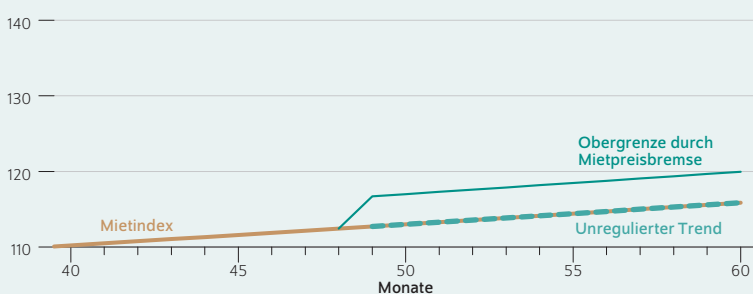
Jährlich rund 4,8 Prozent Mietwachstum in den vier Jahren vor Einführung der Mietpreisbremse



Jährlich rund 3,9 Prozent Mietwachstum in den vier Jahren vor Einführung der Mietpreisbremse



Jährlich rund drei Prozent Mietwachstum in den vier Jahren vor Einführung der Mietpreisbremse



Quelle: Eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2018

Je stärker die Mieten in den vier Jahren vor Einführung der Mietpreisbremse gestiegen sind, desto größer ist der Effekt der Regulierung.

Differenzierte Betrachtung zeigt: Mietpreisbremse kann nicht überall wirken

Eine Erklärung für das Ergebnis der DIW-Studie aus dem Sommer 2016 ist, dass die Mietpreisbremse in den Untersuchungsregionen zwar eingeführt wurde, allerdings faktisch gar keine Wirkung entfalten konnte. Dies zeigt der vorliegende Wochenbericht auf Basis einer differenzierten Betrachtung. Die Ursache liegt in der Mechanik der Mietpreisbremse selbst. Maßstab für die maximal zulässige Neuvertragsmiete ist die ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent, die idealtypisch in einem nach wissenschaftlichen Grundsätzen erarbeiteten qualifizierten Mietspiegel festgelegt wird, der die Mietentwicklung der vorangegangenen vier Jahre abbilden soll. Allerdings sind qualifizierte Mietspiegel relativ selten und die weiter verbreiteten einfachen Mietspiegel gelten als noch weniger gerichtsfest.¹³ Alternativ kann die ortsübliche Vergleichsmiete auch über ein Gutachten eines Sachverständigen oder aber über die Höhe der vereinbarten Miete in drei nach Lage, Größe und Qualität vergleichbaren Objekten nachgewiesen werden. Voraussetzung ist, dass die Vereinbarung über die Miethöhe in diesen Objekten nicht länger als vier Jahre zurückliegt.

Rechnerisch lässt sich zeigen, dass es für die faktische Wirkung der Mietpreisbremse darauf ankommt, wie stark die Mieten vergleichbarer Objekte in den vergangenen Jahren gestiegen sind. Gab es in den vier Jahren vor Einführung der Regulierung ein jährliches Mietwachstum von weniger als 3,9 Prozent, hat dies zur Folge, dass weder ein Sinken der Neuvertragsmieten noch eine Verlangsamung des Trends des Mietwachstums zu erwarten ist. Dies liegt daran, dass die Mietpreisbremse Mieten bis maximal zehn Prozent oberhalb des örtlichen Vergleichsniveaus erlaubt. Bei jährlichen Preissteigerungen von bis zu 3,9 Prozent ist dies nicht bindend und die Preisbremse damit de facto wirkungslos, da die Marktmiete in diesem Fall rechnerisch nicht um mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen kann (Abbildung 3).

Sind die Mieten vor der Regulierung um mehr als 4,8 Prozent jährlich gestiegen, dürfte das Mietniveau einmalig sinken und anschließend langsamer wachsen als im Fall ohne Mietpreisbremse. Bei jährlichen Steigerungsraten zwischen 3,9 und 4,8 Prozent ist nur eine Änderung des Trends zu erwarten.¹⁴ In beiden Fällen ist die Mietpreisbremse bindend, da die Zehn-Prozent-Obergrenze die Marktentwicklung deckt. Diese Schwellenwerte können unter Berücksichtigung unterschiedlicher Entwicklungen von Bestands- und Neuvertragsmieten anders ausfallen.

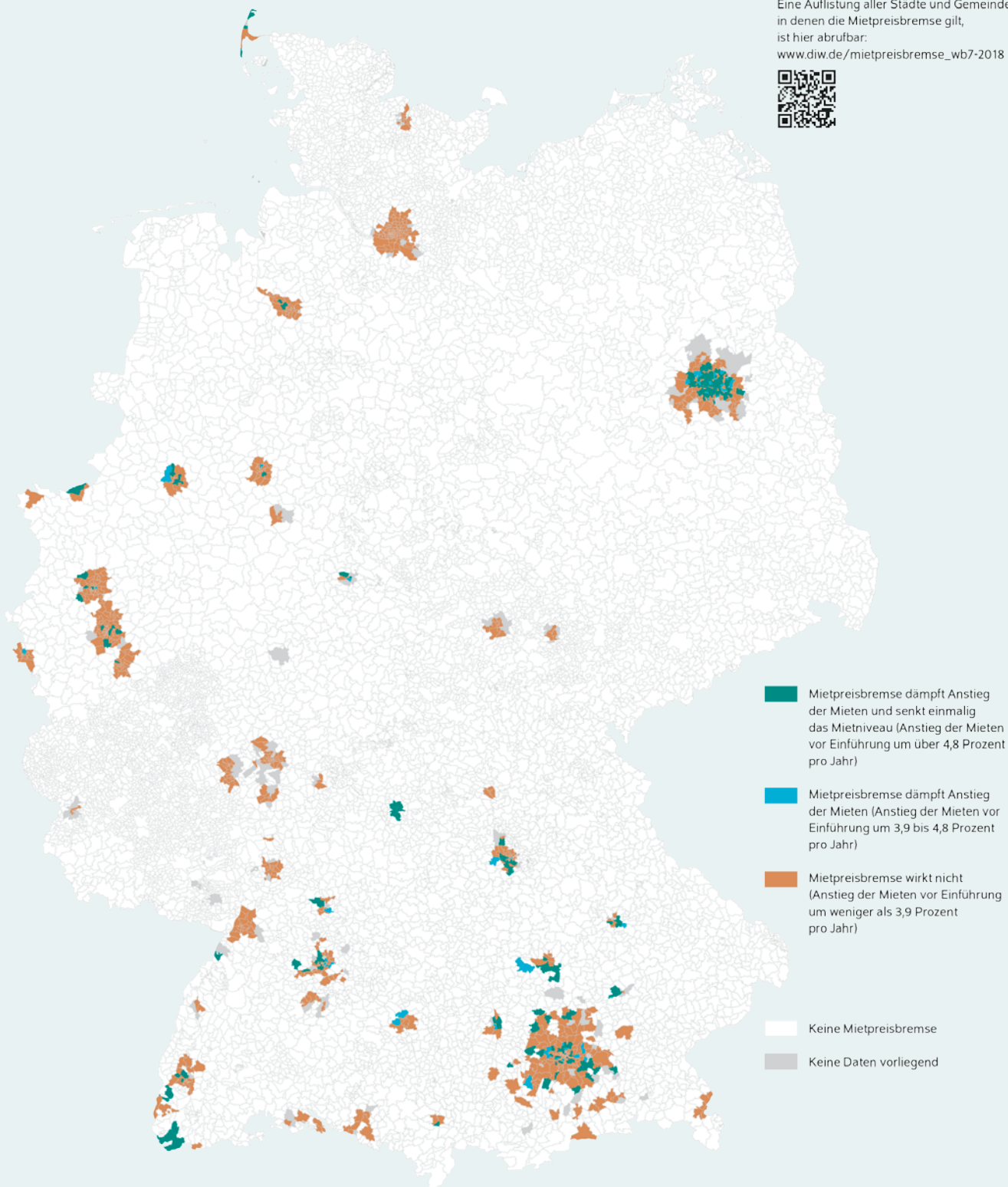
¹³ Vgl. Oliver Lerbs und Steffen Sebastian (2015): Mietspiegel aus ökonomischer Sicht – Vorschläge für eine Neuregulierung. IREBS Beiträge zur Immobilienwirtschaft, Heft 10 (online verfügbar); Steffen Sebastian (2016): Reform von Mietspiegel und ortsüblicher Vergleichsmiete. Zeitschrift für Wirtschaftspolitik 65.3, 240–252; und Michael Voigtländer (2016): Zeit für moderne Mietspiegel. IW Kurzbericht 44/2016 (online verfügbar).

¹⁴ Grundlage für diese Berechnungen ist ein einfaches exponentielles Mietwachstumsmodell, das in der kurzen Frist plausibel ist. Für die konkrete Formel und weitere Details vgl. Andreas Mense, Claus Michelsen und Konstantin A. Kholodilin (2017): Empirics on the causal effects of rent control in Germany. FAU Discussion Papers in Economics 24/2017 (online verfügbar). Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Mieten in bestehenden Verträgen können sich andere Grenzwerte ergeben. Die hier vorgestellten Berechnungen sollen als Anhaltspunkt, nicht als exakte Berechnung der faktischen Wirksamkeit, verstanden werden.

Abbildung 4

Mietpreisbremse in Deutschland

Eine Auflistung aller Städte und Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse gilt, ist hier abrufbar:
www.diw.de/mietpreisbremse_wb7-2018



Quelle: Eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2018

In nur wenigen Regionen Deutschlands gilt die Mietpreisbremse und in noch weniger Regionen dämpft sie tatsächlich den Anstieg der Mieten.

Kasten 2

Methode

Die größte Schwierigkeit bei der Messung von Preiseffekten auf dem Wohnungsmarkt besteht darin, dass Mieten von einer Vielzahl an Faktoren beeinflusst werden. Eine wichtige Rolle kommt dabei der unmittelbaren Umgebung der Wohnung zu. Beispielsweise wird eine neue Parkanlage die Wohnqualität des Viertels steigern, was aufgrund einer höheren Nachfrage nach Wohnungen in Nähe des Parks zu höheren Mieten führen dürfte. Bei der Messung der Preiseffekte durch die Mietpreisbremse müssen solche „Störfaktoren“ soweit möglich ausgeblendet werden.

In der vorliegenden Studie wird dies durch die Wahl einer geeigneten Vergleichsgruppe erreicht. Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmalig genutzt werden, sind dauerhaft von der Mietpreisbremse ausgenommen. Sie unterliegen aber im Wesentlichen den gleichen Einflüssen wie an die Mietpreisbremse gebundene Wohnungen in vergleichsweise jungen Gebäuden (Baujahr nach 2004) im gleichen Viertel. Der Vergleich der beiden Gruppen über die Zeit erlaubt es, den Effekt der Mietpreisbremse auf die Mieten zu isolieren.

Durch zwei weitere Umstände wird dies noch begünstigt. Zum einen wurde die Mietpreisbremse in verschiedenen Bundesländern zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingeführt. Wäre beispielsweise die Nachfrage nach Wohnungen in Berlin, Frankfurt am Main und München im Juli 2015 sprunghaft zurückgegangen, hätte dies dort sinkende Mieten zur Folge gehabt. Es bestünde die Gefahr, dass diese Preisbewegung fälschlicherweise der Mietpreisbremse zugeschrieben wird. Allerdings ist in dem hypothetischen Beispiel zu diesem Zeitpunkt nur Berlin von der Mietpreisbremse betroffen. Effekte derartiger überregionaler Faktoren können daher vom Effekt der Mietpreisbremse getrennt werden. Zum anderen zielt die Methode darauf ab, zu einem bestimmten Datum diskontinuierliche Sprünge im Mietindex zu finden. Es ist auch aus diesem Grund unwahrscheinlich, dass unbeobachtete Störvariablen den gemessenen Effekt erklären können, weil diese ebenfalls zu einem Sprung im Index zu diesem Datum hätten führen müssen.

Der Mietindex basiert auf einer hedonischen Schätzung, die den Index um beobachtete Qualitätsmerkmale der Wohnungen sowie um Lagemerkmale bereinigt. Die zeitliche Entwicklung der Mieten wird über sogenannte *Cubic Splines* dargestellt. Das sind stückweise Polynome, die zwar große Schwankungen erlauben, jedoch keine diskreten Sprünge. Sie ergeben einen über die Zeit kontinuierlichen Index. Auf diese Weise werden zwei separate Indizes bestimmt – für die Gruppe der Wohnungen mit Mietpreisregulierung und für die Kontrollgruppe (Neubauwohnungen ohne Mietpreisregulierung).

Der Effekt der Mietpreisbremse wird über zwei zusätzliche Terme geschätzt. Diese messen jeweils den Sprung im Index zum Datum der Einführung der Mietpreisbremse in den jeweiligen Gemeinden. Die Schätzgleichung lautet

$$\ln R_i = x_i\beta + \rho_{zi} + f(t_i; mpb_i) + \delta_1 aktiv_{it} + \delta_2(aktiv_{it} \cdot mpb_i) + \eta_i$$

Dabei ist $\ln R_i$ der natürliche Logarithmus der monatlichen Quadratmetermiete von Wohnung i . x_i sind physische Eigenschaften der Wohnung und ρ_{zi} ist ein Postleitzahl-fixer Effekt für die Postleitzahl z_i . Diese beiden Terme sorgen für eine Qualitäts- und Lagebereinigung der Mietindizes. $f(t_i; mpb_i)$ ist der kontinuierliche Mietindex, der separat für die beiden Gruppen mit ($mpb_i = 1$) und ohne Mietpreisbremse ($mpb_i = 0$) geschätzt wird. Dabei bezeichnet t_i den Monat, in dem die Wohnung i zur Vermietung angeboten wurde. $aktiv_{it}$ nimmt den Wert 0 (1) an, wenn i vor (nach) Aktivierung der Mietpreisbremse zur Vermietung angeboten wurde. η_i ist der Fehlerterm der Regression.

δ_1 misst die sprunghafte Änderung der Mieten in nicht regulierten und regulierten Wohnungen zum Datum der Einführung der Mietpreisbremse im jeweiligen Bundesland, δ_2 misst die Abweichung von dieser allgemeinen Änderung in der Gruppe der regulierten Wohnungen. δ_2 ist somit der kurzfristige Netto-Effekt der Mietpreisbremse auf die von der Mietpreisbremse regulierten Wohnungen. Da die Mieten in logarithmierter Form in die Schätzgleichung eingehen, lassen sich $100 \times \delta_1$ und $100 \times \delta_2$ näherungsweise als Prozenteffekte interpretieren.

Je nach Verlauf des Index können die mittel- und langfristigen Effekte davon abweichen. Die grafischen Ergebnisse legen nahe, dass die Differenz zwischen regulierten und nicht regulierten Wohnungen über die Zeit wächst – in Einklang mit den theoretischen Erwartungen.

Die Konsequenz aus diesen Überlegungen ist, dass die Mietpreisbremse nur in solchen Gegenden überhaupt wirken kann, in denen die jährlichen Mietpreissteigerungen vor der Einführung „hoch genug“ waren, sprich höher als 3,9 Prozent. In erster Linie dürfte dies in den Innenstadtbereichen der Fall sein. In den Außenbezirken vieler der 313 regulierten Städte und Gemeinden gilt die Mietpreisbremse zwar de jure, entfaltet allerdings de facto keine bindende Wirkung (Abbildung 4). Dies ist eine wichtige Erklärung für die Ergebnisse bisheriger Studien.

Auswirkungen nicht nur im regulierten Marktsegment

Die Regulierung von Neuvertragsmieten stellt in der jüngeren Geschichte der Bundesrepublik ein Novum dar.¹⁵ Zuvor beschränkten sich die staatlichen Eingriffe nahezu auf die Höhe der Mieten in bestehenden Mietverhältnissen. Zwei weitere Innovationen der Mietpreisbremse sind ihre räumliche Differenzierung und die Beschränkung auf das Bestandssegment. Damit ist sie eine Mietregulierung der sogenannten zweiten Generation, über deren Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte seit Jahren kontrovers debattiert wird.¹⁶

Der zentrale Streitpunkt ist die wohlfahrtstheoretische Auswirkung der Mietpreiskontrolle. Während es unter Ökonomen unstrittig ist, dass eine pauschale Regulierung für ausnahmslos alle Gebäude dazu führen würde, dass die Bautätigkeit zurückgeht, weniger Wohnungen modernisiert werden und die Immobilienpreise sinken, ist dies bei einer differenzierten Mietregulierung wie der Mietpreisbremse anders einzuschätzen (Kasten 1). So wird für einen großen Teil des Markts eine niedrigere Miete festgesetzt, während in einem kleineren Teil die Marktkräfte weiterhin frei walten können. Dies führt – wie intendiert – dazu, dass auch solche Haushalte weiter innerhalb der Städte nach Wohnraum suchen, die sich diesen eigentlich nicht leisten können und abgewandert wären. Die Nachfrage ist damit höher als im Fall ohne Mietpreisbremse. Sozusagen das Ventil für diese erhöhte Nachfrage ist das unregulierte (Neubau-)Segment. Hier steigen die Mieten mit Einführung der Regulierung kräftig, was den Anreiz, neue Wohnungen zu bauen, erhöht. Unter dem Strich kann die Einführung einer Mietenregulierung damit sogar zu einer Ausweitung des Wohnungsbestands führen – Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die regulierten Wohnungen weiterhin am Markt gehalten werden.¹⁷

Auch diese Erkenntnis hat Auswirkungen auf ein Untersuchungsdesign, das auf den Vergleich räumlich nahe beieinanderliegender regulierter und nicht regulierter Woh-

nungen abstellt. Die Effekte der Mietpreisbremse in faktisch regulierten Märkten äußern sich somit sowohl in sinkenden oder weniger stark steigenden Mieten für regulierte Wohnungen, als auch in zeitgleich stark steigenden Mieten für unregulierte Wohnungen.

Mietpreisbremse wirkt nur in Regionen, in denen die Mieten zuvor um mehr als 3,9 Prozent gestiegen sind

Basierend auf diesen Erkenntnissen haben das DIW Berlin und die Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg eine weitere empirische Untersuchung der Wirksamkeit der Mietpreisbremse vorgenommen. Ergänzend zu den vorliegenden Studien wird dabei ein differenzierteres Untersuchungsdesign verwendet. Verglichen werden die Mietentwicklung von regulierten jungen Altbauten mit der Entwicklung unregulierter Neubauten (Kasten 2). Datengrundlage sind rund 200 000 Mietinserate, gesammelt auf den bekannten Onlineplattformen¹⁸, aus den Jahren 2011 bis Ende 2016 aus allen von der Mietpreisbremse betroffenen Städten und Gemeinden in Deutschland. Die tatsächliche Anzahl der Beobachtungen ist abhängig von der konkreten Spezifikation der Modelle und der regionalen Abgrenzung. Eine wesentliche Neuerung ist, dass die Untersuchung für Regionen mit hohem Mietwachstum und Regionen mit geringem Mietwachstum separat vorgenommen wird.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Mietpreisbremse in Regionen, die vor der Einführung ein hohes Mietwachstum aufwiesen (mehr als 4,8 Prozent jährlich, grüne Gebiete in Abbildung 4), die Entwicklung der Mieten dort deutlich bremst (Abbildung 5). In diesen Regionen – dazu zählen beispielsweise München Laim und Schwabing, Teile von Berlin Mitte und Neukölln, das Heusteigviertel in Stuttgart oder aber Innenstadtbereiche von Bielefeld – sind die Mieten für regulierte Wohnungen mit Inkrafttreten der Mietpreisbremse einmalig um durchschnittlich 2,9 Prozent gegenüber dem jeweiligen Monat vor Inkrafttreten der Regulierung gesunken. Ein Vergleich mit nicht regulierten Wohnungen (Kontrollgruppe) zeigt zudem, dass sich die Mietrends danach auseinanderentwickelten, was auf eine dauerhaft verlangsamende Wirkung der Mietentwicklung durch die Mietpreisbremse hindeutet. Gleichzeitig zeigen sich für die unregulierten Neubauten deutliche Anstiege bei den Neuvertragsmieten ab dem Zeitpunkt, an dem die Mietpreisbremse lokal scharf gestellt wurde. Dies entspricht den Ergebnissen der theoretischen Vorüberlegungen und legt nahe, dass das Neubausegment sozusagen als Überdruckventil für den regulierten Wohnungsmarkt dient.

Für regulierte Regionen, in denen die Mieten vor Einführung der Mietpreisbremse vergleichsweise wenig gestiegen sind, lassen sich derartige Effekte nicht nachweisen. Dort ist nach der Einführung der Mietpreisbremse trotz ihrer rechtlichen Gültigkeit keine Veränderung des Mietniveaus und, wenn

¹⁵ Vgl. Konstantin A. Kholodilin (2017): Quantifying a century of state intervention in rental housing in Germany. *Urban Research & Practice*, 10(3), 267–328.

¹⁶ Vgl. beispielsweise Richard Arnott (1995): Time for revisionism on rent control?. *The Journal of Economic Perspectives*, 9(1), 99–120; oder Edgar E. Olsen (1988): What do economists know about the effect of rent control on housing maintenance?. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 1(3), 295–307.

¹⁷ Für Details vgl. Mense, Michelsen und Kholodilin (2017), a. a. O.; und John F. McDonald, J. F. und Daniel P. McMillen (2010): *Urban Economics and Real Estate: Theory and Policy*. John Wiley & Sons; oder Morten Skak und Gintautas Bloze (2013): Rent control and misallocation. *Urban Studies* 50(10), 1988–2005.

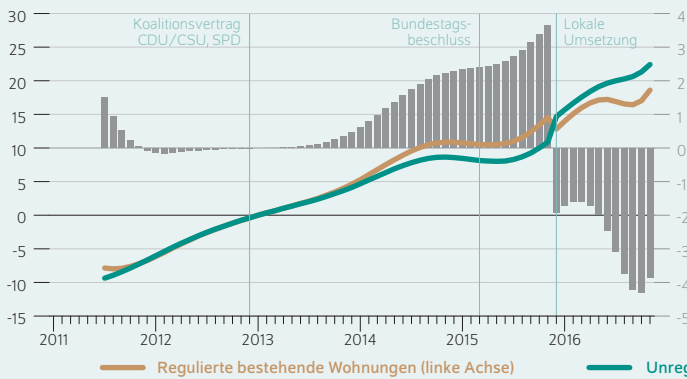
¹⁸ Ausgewertet wurden Inserate der Plattformen www.immobilienscout24.de, www.immonet.de und www.immowelt.de.

Abbildung 5

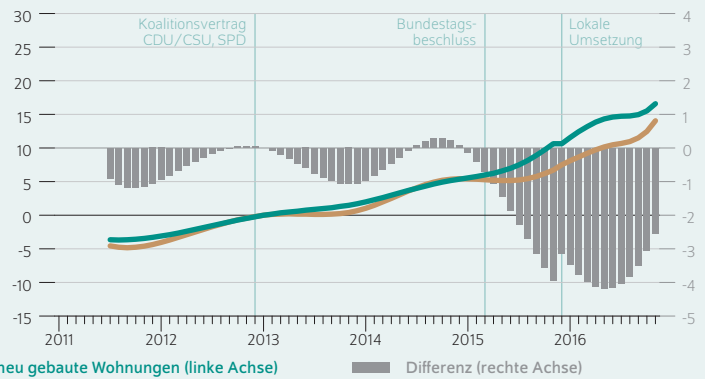
Entwicklung der Mieten für regulierte bestehende und unregulierte neu gebaute Wohnungen

Index Dezember 2012 = 100; in Prozent

Hohes Mietwachstum (mehr als 4,8 Prozent jährlich vor Einführung der Mietpreisbremse)



Geringes Mietwachstum (weniger als 3,9 Prozent jährlich vor Einführung der Mietpreisbremse)



Quellen: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2018

Sind die Mieten vor Einführung der Mietpreisbremse stark gestiegen, entfaltet diese ihre Wirkung. Gleichzeitig sorgt sie aber dafür, dass sich das Wohnen in unregulierten Neubauwohnungen deutlich schneller verteuert als zuvor.

überhaupt, auch nur ein sehr leichtes Abflachen des Trends der regulierten Mieten zu beobachten (Abbildung 5). Alles in allem deuten die Ergebnisse darauf hin, dass die Mietpreisbremse eine Wirkung entfaltet, wie sie von Regulierungen der sogenannten zweiten Generation erwartet werden können: Die Neuvertragsmieten im regulierten Marktsegment, also für bereits bestehende Wohnungen, steigen weniger schnell, während sich das Mietwachstum im unregulierten Neubausegment beschleunigt.

Wirkung in zentrumsnahen, eher weniger gut situierten Gegenden

Die Frage, wer letztendlich Nutznießer der preisdämpfenden Wirkung der Mietpreisbremse ist, kann nicht beantwortet werden. Hierfür bedürfte es Informationen darüber, wer in die preisregulierten Wohnungen eingezogen ist. Kleineräumige Wanderungsdaten, geschweige denn Mietenregister, existieren in Deutschland allerdings nicht. Dies ist gerade in Situationen wie der derzeitigen ein Problem für die wissenschaftliche Forschung, vielmehr aber für politische Entscheidungsprozesse, denen es als Folge häufig an einer belastbaren Informationsgrundlage fehlt.

Es können aber Aussagen darüber getroffen werden, was die regulierten Regionen sozioökonomisch charakterisiert. Diese Informationen können auf kleinräumiger Ebene aus der Erhebung des Zensus 2011 entnommen werden. Die Ergebnisse dieser Analyse zeigen, dass es vor allem Gebiete mit einer höheren Bevölkerungsdichte und einem höheren Ausländeranteil bei gleichzeitig eher geringem Immobilienpreisniveau sind, die häufiger einer faktischen Regulie-

rung unterworfen sind. Typischerweise handelt es sich somit eher um Innenstadtbezirke, in denen die Mietpreisbremse greift. Außenbezirke hingegen sind deutlich seltener durch die Mietpreisbremse tatsächlich berührt.

Fazit: Politik sollte mehr Anreize für den Wohnungsbau setzen

Die Mietpreisbremse wird bislang in der Regel nicht als erfolgreiches Projekt wahrgenommen. Sie setze nicht konsequent am Problem der Preisentwicklung an, sei zudem halbherzig umgesetzt und juristisch fragwürdig, so das Urteil von KritikerInnen. Wesentlich zu dieser Einschätzung beigetragen haben dürfte, dass es bisher kaum empirische Belege für die Wirksamkeit der Mietpreisbremse gegeben hat. Zudem hält sich hartnäckig die Ansicht, dass sie eine Investitionsbremse für den dringend benötigten Neubau sei, der Knappheiten auf dem Wohnungsmarkt beseitigen könnte.

Zumindest der letzte Punkt muss eindeutig als Vorurteil eingeordnet werden, das bislang empirisch nicht belegt und zudem theoretisch unplausibel ist. Vielmehr spricht einiges dafür, dass die Mietpreisbremse den Anreiz, neu zu bauen, eher erhöht. Dafür sprechen auch die in diesem Wochenbericht vorgestellten Ergebnisse zur Mietentwicklung. Denn in den faktisch regulierten Gebieten kommt es zu einer Dämpfung der Mieten im preisgebremsten Segment bestehender Wohnungen, während die Neubaumieten und damit die Erträge für NeubauinvestorInnen schneller steigen. Voraussetzung für eine stärkere Neubautätigkeit ist allerdings, dass das Angebot an Bauland hinreichend flexibel ist. Hier sind vor allem die Kommunen gefordert.

Was die preisdämpfende Wirkung der Mietpreisbremse bei neu vermieteten Bestandswohnungen betrifft, ist sie aus empirischer Sicht besser als ihr Ruf. In den Städten und Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse eingeführt wurde und in denen sie überhaupt wirken kann, was ab einem vorangegangenen jährlichen Anstieg der Mieten von mehr als 3,9 Prozent der Fall ist, wirkt sie auch. In solchen Regionen steigen die Mieten in der Folge weniger schnell oder sinken sogar einmalig um bis zu knapp drei Prozent.

Ob damit allerdings die intendierten Effekte erreicht werden, insbesondere das Verhindern einer Verdrängung sozial schwacher Haushalte, und in welchem Umfang Verstöße gegen die Mietpreisbremse vorliegen, bleibt weiterhin unklar. Plausibel erscheint, dass die Mietpreisbremse Haushalten mit geringen Einkommen nur wenig nützt. Diese dürften trotz des gebremsten Preisanstiegs bei der Auswahl durch die VermieterInnen durch das Sieb fallen. Hingegen dürften Haushalte mit mittleren Einkommen, deren Bonität gegenüber den hohen Einkommen nicht so stark abfällt, von der Regulierung profitieren. Die Mietpreisbremse dürfte für diese Haushaltsgruppe die Flexibilität am Wohnungsmarkt erhalten und einen sogenannten Lock-in-Effekt verhindern. Dieser beschreibt eine Situation, in der sich Haushalte trotz höherem Mietbudget bei einem Umzug nur verschlechtern können.

Da die Mietpreisbremse aber in vielen Regionen faktisch nicht greift, weil das vorherige Mietwachstum dort unter

dem kritischen Wert von 3,9 Prozent lag, hat ihre Einführung vielerorts Erwartungen geweckt, die die Mietpreisbremse konstruktionsbedingt von vornherein nicht erfüllen konnte.

Für die Politik bleiben die wohnungsmarktpolitischen Herausforderungen groß. Die Mietpreisbremse kann dabei nicht das Instrument zur Lösung aller Probleme sein, sondern den handelnden AkteurInnen höchstens Zeit verschaffen, um die Voraussetzungen für einen stärkeren Wohnungsneubau zu schaffen. Darauf sollte sich die künftige Bundesregierung konzentrieren. Gemeinhin gilt, dass das Baulandangebot zu knapp ist und somit oft nicht ausreichend durch Wohnungsneubau auf die erhöhte Nachfrage reagiert werden kann. In diesem Zusammenhang eröffnen sich mehrere Möglichkeiten: Kommunen sollten mehr Flächen für den Wohnungsbau aktivieren, was bundesseitig durch eine Reform der Grundsteuer flankiert werden könnte. Würde statt des Gebäudewerts ein hypothetischer Bodenwert besteuert, errechnet aus den möglichen Nutzungserträgen einer Bebauung, entstünden daraus sehr wahrscheinlich Anreize für eine verstärkte Bautätigkeit – zum einen auf derzeit brach liegenden Grundstücken, zum anderen aber auch auf bereits erschlossenen Flächen, indem Gebäude aufgestockt oder Hinterhöfe bebaut werden. Eine solche Nachverdichtung hätte den Vorteil, dass InvestorInnen keine hohen Preise für knappe Baugrundstücke zahlen müssten. So bestünde die Möglichkeit, günstigen Wohnraum zu bauen. Öffentliche Zuschüsse könnten dabei eine wichtige Rolle spielen, um mögliche Eigenkapitalengpässe bei InvestorInnen zu schließen.

Konstantin A. Kholodilin ist wissenschaftlicher Mitarbeiter der Abteilung Makroökonomie am DIW Berlin | kkholodilin@diw.de

Claus Michelsen ist wissenschaftlicher Mitarbeiter der Abteilung Konjunkturpolitik am DIW Berlin | cmichelsen@diw.de

Andreas Mense ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Wirtschaftswissenschaften an der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg

JEL: R31, R38, R52

Keywords: Housing market, rent control, rental brake, Germany

IMPRESSUM



DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.

Mohrenstraße 58, 10117 Berlin

www.diw.de

Telefon: +49 30 897 89-0 Fax: -200

85. Jahrgang

Herausgeberinnen und Herausgeber

Prof. Dr. Tomaso Duso; Dr. Ferdinand Fichtner; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.;

Prof. Dr. Peter Haan; Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Stefan Liebig;

Prof. Dr. Lukas Menkhoff; Prof. Johanna Möllerström, Ph.D.; Prof. Karsten

Neuhoff, Ph.D.; Prof. Dr. Jürgen Schupp; Prof. Dr. C. Katharina Spieß

Chefredaktion

Dr. Gritje Hartmann; Mathilde Richter; Dr. Wolf-Peter Schill

Lektorat

Felix Weinhardt, Ph.D.

Redaktion

Renate Bogdanovic; Dr. Franziska Bremus; Rebecca Buhner;

Claudia Cohnen-Beck; Dr. Daniel Kemptner; Sebastian Kollmann;

Matthias Laugwitz; Markus Reiniger; Dr. Alexander Zerrahn

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice, Postfach 74, 77649 Offenburg

leserservice@diw.de

Telefon: +49 1806 14 00 50 25

Gestaltung

Roman Wilhelm, DIW Berlin

Umschlagmotiv

© imageBROKER / Steffen Diemer

Satz

Satz-Rechen-Zentrum Hartmann + Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin

Druck

USE gGmbH, Berlin

ISSN 0012-1304; ISSN 1860-8787 (online)

Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit
Quellenangabe und unter Zusendung eines Belegexemplars an den
Kundenservice des DIW Berlin zulässig (kundenservice@diw.de).

Abonnieren Sie auch unseren DIW- und/oder Wochenbericht-Newsletter
unter www.diw.de/newsletter