



Eine Straße mit einer Reihe an mehrstöckigen Wohnhäusern. Foto: Lucas Reckhaus.

(Neben)Wirken Mietpreiskontrollen?

Eine Reflexion am Fallbeispiel Köln

Do Rent Controls Have a (Side)Effect?

A Reflection Using the Case Study of Cologne

Selim Banabak, Franziska Sielker, Marlene Gerhalter

Keywords: Mietpreiskontrolle; Mietpreisbremse; Kappungsgrenze; Wohnungspolitik
Rent control; rent brake; rent cap; housing policies

Abstract

Die Mietpreiskontrolle ist ein wichtiges aber auch strukturmäßig umstrittenes Instrument der Wohnpolitik. Durch die Begrenzung der Marktmacht der Vermieter:innen trägt sie dazu bei, Leistbarkeit zu sichern und das Risiko der Verdrängung von Mieter:innen zu verringern. Allerdings haben Maßnahmen zur Mietpreiskontrolle oft unbeabsichtigte Nebenwirkungen, wie einem Rückgang des Angebots, eine ineffiziente Wohnraumverteilung, nachlassende Instandhaltung und eine geringere Wohnmobilität. Wir analysieren den angespannten Kölner Mietwohnungsmarkt, um die Auswirkungen von Mietpreiskontrollen mit einem Mixed-Methods-Ansatz zu untersuchen. Die Regulierung neuer Verträge zeigt sich weitgehend unwirksam, was vor allem auf die schwache Rechts-Durchsetzbarkeit zurückgeführt wird. Der starke Schutz in bestehenden Mietverhältnissen wird jedoch mit geringerer Wohnmobilität und Instandhaltung in Verbindung gebracht.

Rent control is an important but also highly controversial instrument of housing policy. By limiting the market power of landlords, it helps to ensure affordability and reduce the risk of tenants being displaced. However, rent control measures often have unintended side effects, such as a decline in supply, inefficient housing allocation, declining maintenance, and reduced residential mobility. We examine the tight rental housing market in Cologne to investigate the effects of rent control using a mixed-methods approach. The regulation of new contracts appears to be largely ineffective, which is mainly attributed to weak legal enforcement. However, strong protection in existing tenancies is associated with lower residential mobility and maintenance.

Selim Banabak, Dr., Forschungsbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien.

Selim Banabak, Dr., Research Unit Urban and Regional Research, TU Wien.

Franziska Sielker, Prof. Dr., Forschungsbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien.

Franziska Sielker, Prof. Dr., Research Unit Urban and Regional Research, TU Wien.

Marlene Gerhalter, Forschungsbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien.

Marlene Gerhalter, Research Unit Urban and Regional Research, TU Wien.

Mietpreiskontrolle als politisches Instrument

Mietpreiskontrollen sind weit verbreitete, jedoch umstrittene Instrumente der Wohnungspolitik. Dass Mietpreiskontrollen tatsächlich langfristig Vorteile für die Bewohner:innen bringen wird allerdings oft bezweifelt, insbesondere im Hinblick auf das Angebot von neuem Wohnraum. Geringe Profitaussichten können neue Investoren abschrecken, oder sogar zu einem Rückgang in dem bestehenden Wohnraumangebot führen. Gleichzeitig sehen Befürworter:innen Mietpreiskontrollen oft als notwendiges Instrument zur Beschneidung von Marktmacht auf der Vermieterseite. In der Praxis mangelt es jedoch in vielen Städten an einer Effektiven Durchsetzung der Preiskontrollen.

Seit der Einführung von Kappungsgrenzen im Jahr 2013 sind in Deutschland die Möglichkeiten, die Mietpreise innerhalb bestehender Mietverhältnisse zu erhöhen, eingeschränkt. Hinzu kommt die 2015 eingeführte Mietpreisbremse (§ 556d BGB ff.), welche die Höhe der erlaubten Miete per Mietpreisspiegel an das gängige Marktniveau bindet. Die Regelung gilt in „angespannten“ Wohnungsmärkte und ist aktuell bis Ende 2029 in Kraft. Zwar wurden beide Instrumente wiederholt evaluiert, die meisten wissenschaftlichen Studien konzentrieren sich aber auf Städte mit besonders stark steigenden Mieten wie Berlin (z. B. Hahn et al. 2024), oder mit besonders hohen Preisen wie München (z. B. Sommer et al. 2024).

Doch auch der Kölner Wohnungsmarkt ist in den letzten zehn Jahren unter Druck geraten. Die Nachfrage nach Wohnraum ist aufgrund des raschen Bevölkerungswachstums und des Rückgangs an geförderten Wohnungen besonders hoch. Die Wohnungspreise sind im letzten Jahrzehnt wie in vielen Europäischen Städten geradezu explodiert, während die Mieten tendenziell stärker gestiegen sind als die Einkommen. Siehe Statistischer Datenkatalog Köln (2024) and Stadt Köln (2024) für einen detaillierten Einblick in die aktuellen Wohnungsmarkt Trends.

Wir nehmen dies zum Anlass, die Wirkungen und unerwünschten Nebenwirkungen von Mietpreiskontrollen am Fallbeispiel Köln zu diskutieren und zu reflektieren. Die zentrale Frage ist dabei, inwiefern sich die gewünschten und unerwünschten Implikationen von Mietpreiskontrollen in Köln realisiert haben und wenn nicht, warum.

Dazu verfolgen wir einen Mixed-Methods Ansatz aus deskriptiver Datenanalyse und Expert:innen-Interviews. So können Einblicke in die Marktdynamik und die Herausforderungen bei der effektiven Durchsetzung der Mietpreiskontrollen gewonnen werden. Als Datengrundlage dienen offizielle Statistiken der Stadt Köln für die Preisentwicklung in den vergangenen Jahren, und eine umfangreiche Sammlung von Online-Mietanzeigen aus dem HOUSE4ALL Projekt (Sielker et al. 2025).

Pro und Contra Mietpreiskontrolle

Mietpreiskontrollen stellen einen Sonderfall der Preiskontrolle dar, die es sich zum Ziel setzen, die Mieten entweder einzufrieren oder deren Anstieg zu begrenzen. Maßnahmen, die sich auf die Festlegung von Mietpreisen konzentrieren, werden oft als Mietendeckel bezeichnet, während solche, die auf die Entwicklung der Mietpreise abzielen, auch als Mietpreisstabilisierung oder -Bremse bezeichnet werden. Im Zuge dieser Untersuchung verstehen wir Mietpreiskontrolle als Überbegriff für beide Maßnahmen.

Mietpreiskontrollen werden in der bestehenden Literatur äußerst kontroversiell diskutiert. Zentraler Untersuchungsgegenstand ist zunächst der Effekt auf die Preise, da Mietpreiskontrollen primär darauf abzielen, die Wohnkostenbelastung für Mieter:innen zu begrenzen. Mietwohnungsgesetze unterteilen den privaten Mietsektor häufig in regulierte und unregulierte Wohnungen. Es überrascht nicht, dass fast alle empirischen Studien zu dem Ergebnis kommen, dass Wohnungen, die der Mietpreiskontrolle unterliegen, auch niedrigere Mieten vorweisen (zum Beispiel Coffey et al. 2022; Dolls et al. 2021; Mense et al. 2023; Thomschke 2019). Allerdings kann die Mietpreiskontrolle zu einem Anstieg der Mieten im nicht regulierten Teil des Wohnungsmarktes führen. Wohnungssuchende, die keine langen Wartezeiten in Kauf nehmen können müssen sich an den nicht regulierten Markt wenden, was dort die Nachfrage und damit auch die Mieten erhöht. Laut einer Metastudie von Kholodilin (2024) sinken kontrollierte Mieten um 9,4 Prozent, während unkontrollierte Mieten um 4,8 Prozent steigen. Diese Kennzahlen allein lassen jedoch für den Einzelfall keine endgültige Bewertung der Auswirkungen auf die Mietpreise zu. Die Wirkung der Regulierung variiert je nach Kontext, Ausgestaltung und Umsetzung spezifischer Maßnahmen. Besondere Bedeutung hat dabei nicht nur der formalen Strenge des zugrundeliegenden Gesetzes, sondern vor allem deren rechtliche Durchsetzbarkeit in der Praxis.

Neben den Auswirkungen auf die Preise wird auch der Einfluss von Mietpreiskontrollen auf das Angebot von Mietwohnungen untersucht. Die gesunkene Rentabilität im Segment der mietpreisgebundenen Wohnungen wirkt sich potentiell auch negativ auf den Neubau und damit das künftige Angebot aus (Kholodilin 2024). Die meisten Mietpreiskontrollgesetze berücksichtigen diese Tatsache jedoch ausdrücklich und nehmen neu gebaute oder vollständig renovierte Wohnungen von der Regelung aus. Solche Ausnahmen wiederum schaffen Anreize für Abriss und Neubau als Mittel zur Umgehung der Mietpreiskontrolle (zum Beispiel Musil et al. 2022). Slater (2020) wiederum argumentiert, dass gerade in angespannten Mietmärkten, also in Kontexten in denen Bauträger:innen und Vermieter:innen Marktmacht haben, Mietpreiskontrollen sogar zu einer Erhöhung des Angebots führen können. Wenn Immobilieninvestoren keine zusätzlichen Gewinne durch Mieterhöhungen erzielen, schafft dies Anreize eher in Neubautätigkeiten zu investieren. Laut Kholodilin (2024) bestätigen empirische Ergebnisse aber überwiegend einen negativen Einfluss der Mietpreiskontrolle auf die Bautätigkeit. Ambrosius et al. (2015) und Sims (2007) stellen jedoch keinen signifikanten Einfluss fest.

Darüber hinaus wird argumentiert, dass es neben einer mengenmäßigen Reduktion des Angebots aber auch zu einer Verschlechterung der Qualität kommen kann. Laut Gilderbloom (1996) können Mietpreiskontrollen Investitionen in Instandhaltungsmaßnahmen unattraktiv machen und damit zu einer Verschlechterung der Qualität führen. So könnten Vermieter:innen ihre Immobilien verfallen lassen, bis der Wert des Gebäudes den unter der Mietpreiskontrolle zu erwartenden Mieteinnahmen entspricht.

Ein weiterer Kritikpunkt in der Debatte zu Mietpreiskontrollen ist die mögliche Förderung von Fehlallokationen von Wohnraum. Dabei geht es vor allem auf die Frage, wie viel Wohnraum angemietet wird und wo. So können Mietpreiskontrollen dazu führen, dass ein Umzug, etwa in eine kleinere Wohnung, sogar ökonomisch nachteilig ist, wenn es dabei zu einer Anpassung an das Marktniveau kommt. Gleichzeitig können die finanziellen Vorteile einer regulierten Bestandsmiete die mit einem Umzug verbundenen Standortgewinne übersteigen. Mehrere Studien finden daher einen negativen Effekt auf die Wohnmobilität von Haushalten (z. B. Causa und Pichelmann 2020; Karpestam 2023). Diese ist aus Arbeitsmarktperspektive in der Regel unerwünscht, da sie ein Hindernis für eine räumlich effiziente Verteilung der Humanressourcen darstellt. Insbesondere auf sehr angespannten Wohnungsmärkten lässt sich das Argument allerdings auch umdrehen. So können Mietpreiskontrollen auch jene Wohnungen leistbar halten, die sich nahe an innerstädtischen Arbeitsplätzen befinden. Je nach räumlicher Verteilung der Beschäftigungsmöglichkeiten können die Pendelzeiten und -kosten durch Mietpreiskontrollen entweder erhöht oder verringert werden.

Mietpreiskontrollen können weiters dazu beitragen, ökonomische Ungleichheiten zu verringern. Die Begrenzung der Mieten kann die Wohnkosten für Mieter:innen mit geringerem Einkommen senken und gleichzeitig die Mieteinnahmen für Vermieter:innen, die in der Regel über ein höheres Einkommen verfügen, reduzieren (siehe Kholodilin 2024). Chen et al. (2023) stellen zwar einen Mietpreiskontrollrabatt fest, beobachten jedoch auch, dass dieser nicht progressiv auf Haushalte mit geringerem Einkommen verteilt ist. Kholodilin und Kohl (2023b) beobachten hingegen, dass Mietpreiskontrollen das Verhältnis von Vermögen zu Einkommen sowie den Gini-Koeffizienten senken. Sie betonen jedoch, dass nur die strengeren Mietpreiskontrollmaßnahmen in einem bestimmten historischen Kontext in der Lage waren, Ungleichheiten signifikant zu verringern. Eine ähnliche Diskussion gibt es zu Segregation als räumliche Manifestation von Ungleichheiten. Mietpreiskontrollen können Segregation sowohl verstärken als auch abschwächen. Während Sims (2011) anhand von Daten aus Massachusetts einen positiven Zusammenhang zwischen Mietpreiskontrolle und Segregation feststellt, beobachten Morawetz und Klaiber (2024) anhand von Daten aus Wien das Gegenteil.

Schließlich führen Marktinterventionen wie Mietpreiskontrollen manchmal auch zu informellen und illegalen Praktiken seitens der Vermieter:innen (Kholodilin 2024). Der Missbrauch von Marktmacht zum Ausgleich entgangener Gewinne durch illegale Praktiken sollte jedoch nicht als unvermeidliche Folge der Mietpreiskontrolle angesehen werden. Denn es handelt sich dabei eher um eine Frage der Rechtsdurchsetzung als um eine Frage der Wohnungspolitik.

Mietpreiskontrolle in Deutschland

Die deutsche Mietpreisbremse (§ 556d BGB ff.) ist eine Mietpreisregulierung, die 2015 eingeführt wurde und den Anstieg der Wohnungsmieten in städtischen Gebieten verlangsamen soll. Die Regelung gilt nur für „unter Druck stehende“ Wohnungsmärkte und ist derzeit bis Ende 2029 in Kraft. Diese „unter Druck stehenden“ Gebiete müssen von der zuständigen Landesregierung für einen Zeitraum von maximal fünf Jahren festgelegt werden. Derzeit gilt die Mietpreisbremse in 13 von 16 Bundesländern für insgesamt 415 Gemeinden (BBSR 2025). Im Wesentlichen komplementiert die Mietpreisbremse damit die bereits 2013 in Kraft getretene Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB).

Gemäß der Gesetzgebung dürfen Vermieter:innen zu Beginn des Mietverhältnisses nicht mehr als 10 Prozent über der lokalen Referenzmiete fordern. Lag die bisherige Miete bereits über diesem Betrag, zahlen neue Mieter:innen weiterhin den bisherigen Mietpreis. Diese Miete kann jedoch erst erhöht werden, wenn die Referenzmiete aufholt. Um Investitionen nicht zu gefährden, sind Neubauten sowie Wohnungen, die durch Modernisierung einem Neubau im Wesentlichen vergleichbar sind, ausgenommen. Eine Übersicht über die wichtigsten Aspekte finden sich in Tabelle 1.

	Mietpreisbremse	Kappungsgrenze
Anwendung	Neue Mietverhältnisse • Angespannte Wohnungsmärkte, in 415 Gemeinden • Seit 2015	Aktuelle Mietverträge • Deutschlandweit • Abgesenkte Obergrenzen in angespannten Wohnungsmärkten • Seit 2013
Merkmale	• Neue Mietverträge • Max. 10 Prozent über der lokalen Referenzmiete • Ausgenommen: Neue oder vollständig modernisierte Wohnungen • Überhöhte Mieten müssen aktiv zurückgefordert werden • Keine Konsequenzen bei überhöhten Mieten • Vorige Mieten müssen offengelegt werden • Zusatzkosten bei möblierten Wohnungen	• Bestehende Mietverträge • Mietsteigerung von max. 20 Prozent in drei Jahren • Bei angespannten Wohnungsmärkten: max. 15 Prozent in drei Jahren • Steigerungen wegen Modernisierung werden nicht berücksichtigt

Tabelle 1: Instrumente zur Mietpreiskontrolle in Deutschland. Quelle: Eigene Darstellung.

Die genannten Referenzmieten können entweder auf Basis eines einfachen oder eines qualifizierten Mietspiegels ermittelt werden. Der einfache Mietspiegel basiert auf Schätzungen lokaler Expert:innen und kann unterschiedliche Referenzmieten für verschiedene Größen-, Alters- und Standortklassen enthalten. Der qualifizierte Mietspiegel wird hingegen unter Verwendung statistischer Methoden erstellt und hat rechtlich gesehen mehr Gewicht. Das Gesetz sieht zwar vor, den Mietspiegel alle zwei Jahre zu aktualisieren, dies ist jedoch nur für den qualifizierten Mietspiegel verbindlich. Alle deutschen Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner:innen sind verpflichtet, einen lokalen Mietspiegel zu erstellen. Der einfache Mietspiegel wird nur in zwei Großstädten verwendet: Düsseldorf und Köln.

Während der Laufzeit des Mietvertrags waren die Möglichkeiten zur Mietanpassung bei Wohnraummietverträgen bereits durch die Kappungsgrenze gesetzlich eingeschränkt. Damit haben die Vermieter:innen die einseitige Möglichkeit, die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen. Die Miete darf jedoch innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent steigen. Außerdem darf die Erhöhung nicht öfter als einmal im Jahr erfolgen. Darüber hinaus darf die Erhöhung innerhalb von drei Jahren in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt maximal 15 Prozent betragen.

Vor diesem Hintergrund spielt der in Deutschland stark ausgeprägte Kündigungsschutz eine entscheidende Rolle. Mietverträge für Wohnungen werden in der Regel auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Abschluss eines befristeten Mietvertrags ist nur möglich, wenn ein gesetzlich zulässiger Grund vorliegt (Sektion 575 BGB). Dieser Grund muss in dem Mietvertrag dargelegt werden. Eine vorzeitige Kündigung des Mietvertrags durch die Vermieter:innen ist nur möglich, wenn die Vermieter:innen ein sogenanntes „berechtigtes Interesse“ an der Kündigung des Mietverhältnisses haben (Sektion 573 BGB). Darüber hinaus kann ein Eigenbedarf auch bei unbefristeten Verträgen geltend gemacht werden. Diese gilt, wenn die Vermieter:innen die Wohnung für sich selbst, die Familie oder Haushaltsmitglieder benötigen. Eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Somit umfasst die Mietpreiskontrolle in Deutschland alle drei typischen Elemente der Mietpreiskontrolle (Kholodilin 2020): die Regulierung der Mietpreisgestaltung in neu abgeschlossenen Verträgen, die Anpassung der Mieten innerhalb bestehender Mietverträge sowie eine Vielzahl von Ausnahmen. Wie in vielen Ländern mit Mietpreiskontrolle können Mieter:innen überhöhte Mieten, die nicht der Regelung entsprechen, anfechten. Sie können zu viel gezahlte Beträge zurückfordern, müssen jedoch ihre Rechte proaktiv durchsetzen. Es gibt keine Geldstrafe oder sonstige Konsequenzen für Vermieter:innen, wenn sie Mieten über dem gesetzlichen Referenzwert verlangen, solange dies nicht die Voraussetzungen für Mietwucher erfüllt. Dieser gilt, wenn sie mehr als 50 Prozent über dem Referenzwert verlangen und damit die Alternativlosigkeit der Mieter:innen ausnutzen. Dies stellt unabhängig von der Mietpreismbremse eine Straftat dar.

Auswirkungen der Mietpreiskontrolle in Köln

Vor dem Hintergrund der breiteren Kontroverse um die Mietpreiskontrolle und der jüngsten Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Köln analysieren wir die Wirksamkeit der Mietpreiskontrollen und die damit verbundenen negativen Anreize in einer lokalen Fallstudie. Dazu greifen wir auf den umfangreichen Datensatz von Mietanzeigen zurück, der im Rahmen des HOUSE4ALL-Projekts gesammelt wurde, sowie auf offiziellen Statistiken, die uns dankenswerterweise vom Statistischen Amt der Stadt Köln zur Verfügung gestellt wurden. Darüber hinaus wurden semistrukturierte Interviews mit acht lokalen Expert:innen geführt, von denen fünf direkt an der Entwicklung des Mietspiegels beteiligt sind. Vertreten sind dabei die Bewegung *Recht auf Stadt*, Verbände für Mieter:innen sowie für Vermieter:innen, die Rheinische Immobilienbörse, ein Immobilienverband, ein Bauträger sowie ein Kölner Stadt- und Wirtschaftsgeograf. Die Analyse und die Interviews ermöglichen uns Einblicke in (1) wie und warum die Mietpreisbremse in der Praxis durchgesetzt wird oder nicht, (2) potenzielle Probleme bei der lokalen Umsetzung der Mietpreiskontrolle und (3) gängige Strategien zur Umgehung der Mietpreiskontrolle. Es sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den interviewten Expert:innen nicht um neutrale Auskunftspersonen handelt, sondern Großteiles um parteiliche Vertretungen. Entsprechend müssen die jeweiligen Aussagen vor diesem Hintergrund interpretiert werden. Gleichzeitig haben aber auch ebenjene Parteien oft die besten Einblicke in die realen Problemlagen bei der lokalen Ausgestaltung und Umsetzung der Mietpreiskontrollen.

Beginnen wir die Analyse mit einem Blick auf die Entwicklung der Mietpreise im Bestand seit Einführung der Kappungsgrenzen. Diese sind laut dem Statistischen Datenkatalog Köln (2024) zwar stärker gestiegen als die Haushaltseinkommen, haben insgesamt allerdings zu keinem Zeitpunkt die legale Grenze von 15 Prozent überschritten. Die aggregierte Statistik lässt allerdings keinen Schluss darüber zu, wie viele individuelle Wohneinheiten konforme Mieterhöhungen verzeichnet haben, sondern signalisiert lediglich, dass die Zuwächse der Bestandsmieten im Schnitt unter der 15 Prozent Grenze geblieben sind.

Als nächstes widmen wir uns der Betrachtung des aktuellen Mietangebots in Köln. Zwischen Anfang März 2024 und Ende März 2025 wurden im Zuge des ESPON HOUSE4ALL Projekts mittels Webscraping 14.768 Mietwohnungsangebote in der Stadt Köln gesammelt (siehe Sielker et al. 2025 bezüglich Details zur technischen Implementierung). Da es sich um einen Querschnittsdatsatz von aktuellen Mietangeboten handelt, können keine Rückschlüsse über die Einhaltung der Kappungsgrenzen gezogen werden. Ob die gesammelten Angebotspreise wiederum mit der Mietpreisbremse vereinbar sind, hängt in erster Linie von zwei Faktoren ab.

Zunächst muss untersucht werden, ob das jeweilige Angebot tatsächlich der Mietpreisbremse unterliegt. Aufgrund der vielen möglichen Ausnahmen können wir dies nicht für alle Angebote exakt feststellen. Allerdings können wir die gängigsten Kriterien wie Größe, Lage und Baualter überprüfen. Wenn die Preisobergrenze für eine Wohnung anwendbar ist, hängt die Vereinbarkeit mit der Mietpreisbremse von dem gesetzlichen Höchstwert für die konkrete Wohneinheit ab. Dieser kann auf Basis der im Mietspiegel (Rheinische

Immobilienbörse E.V. 2023) aufgeführten Referenzmieten berechnet werden. Die veröffentlichten Referenzmieten werden als Preisspanne angegeben und variieren zwischen sechs Altersgruppen, drei Standort- und fünf Größenkategorien.

Berücksichtigt man nur die Obergrenze der angegebenen Preisspanne und addiert 10 Prozent hinzu, um den gesetzlichen Schwellenwert gemäß der Mietpreisbremse zu erhalten, zeigt sich, dass 80,7 Prozent der erfassten Angebote über diesem Schwellenwert lagen. Selbst wenn wir eine noch konservativere Schätzung zugrunde legen und die maximal zulässige Referenzmiete aller Kategorien als Referenzwert heranziehen (die bei 18,92 €/ m² liegen würde), sind immer noch 58,6 Prozent der Angebote überteuert. Abbildung 1 zeigt die Preisverteilung der gescrapten online Mietangebote sowie die maximale Referenzmiete. Um die Darstellung nicht durch Ausreißer zu verzerren, werden die obersten und untersten 5 Prozent der Verteilung exkludiert.

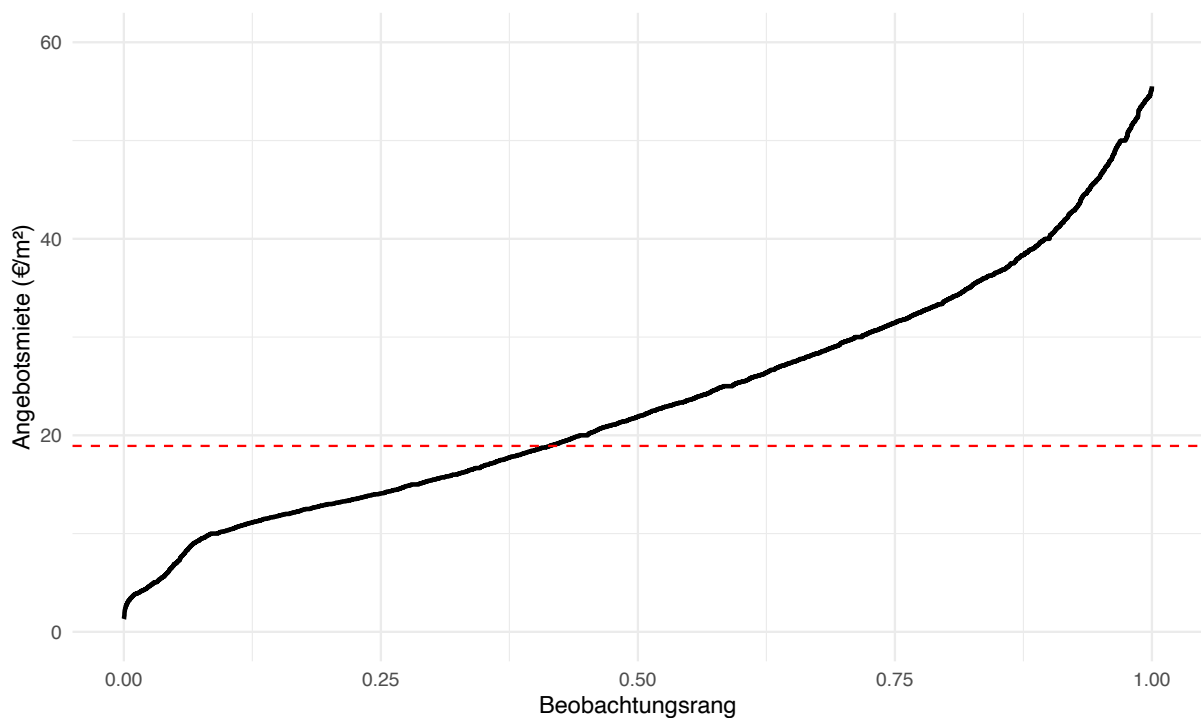


Abbildung 1: Verteilung gescrapter Mietangebote in Köln (März 2024-März 2025). Die rote Linie zeigt die maximal mögliche Miete laut Mietspiegel. Quelle: Eigene Darstellung.

Es zeigt sich eine deutliche Diskrepanz zwischen den gesetzlich vorgesehenen und den tatsächlich inserierten Mieten. Nun handelt es sich bei den online Anzeigen nicht um tatsächliche Transaktionspreise, allerdings gelten Mietanzeigen (im Gegensatz zu Kaufpreisen) als kaum verhandelbar und damit als belastbare Annäherung. Die online Inserate können allerdings etwaige Zusatzleistungen wie Möbelmiete oder Reinigungs-Services (z. B. bei Studierendenwohnungen) beinhalten, was die mitunter sehr hohen Preise am oberen Ende der Verteilung erklären könnte. Da die Mietpreisbremse allerdings keine Auswirkung auf diese Zusatzleistungen impliziert, kann es hier zu einer gewissen Verzerrung der Ergebnisse kommen.

Trotz der Limitationen der Methodik erscheint der Anteil der Anzeigen, die über dem Schwellenwert liegen, für einen gesetzeskonformen Markt deutlich zu hoch. Dies steht auch im Einklang mit den Ergebnissen von Thomschke (2019). Dessen Schätzungen zeigen, dass die Mietpreisbremse die angebotenen Mieten in Hamburg, Berlin und München gesenkt hat, während in Köln keine Auswirkungen zu beobachten sind. Laut einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) entsprechen vielerorts die Wohnungsangebote nicht den Kriterien der Mietpreisbremse (DIW 2018).

Wie bereits erwähnt, gelten die wichtigsten Ausnahmen für neu gebaute und umfassend modernisierte Wohnungen. Diese Ausnahmen sollten einer möglichen Verringerung des Angebots entgegenwirken, die die Mietpreisbremse andernfalls auslösen könnte. Laut Kholodilin et al. (2016) und DIW (2018) hat die Mietpreisbremse auf nationaler Ebene nicht zu dem erwarteten Rückgang der Bautätigkeit geführt. Im konkreten Fall von Köln stieg die Zahl der Baugenehmigungen nach 2015 sogar an (siehe Abbildung 2). Der anfängliche Rückgang der fertiggestellten Bauvorhaben ist auf einen vorherigen Rückgang der erteilten Genehmigungen zurückzuführen. Somit ist rein deskriptiv kein klarer Zusammenhang zwischen der Einführung der Kappungsgrenze respektive Mietpreisbremse und der Zahl der erteilten Baugenehmigungen oder der fertiggestellten Bauvorhaben zu beobachten.



Abbildung 2: Bautätigkeiten in Köln im Laufe der Zeit.
Quelle: Eigene Darstellung, nach Statistischer Datenkatalog (2024).

Wir halten also fest: Zwar entwickelten sich die Durchschnittsmieten in Köln über die letzten Jahre unterhalb der Kappungsgrenze, die Mietpreisbremse scheint zumindest bei den Mietanzeigen aber weitgehend unbeachtet zu bleiben.

Ob und in wie vielen Fällen im Nachgang eine Herabsetzung der Miete gerichtlich erwirkt wird, lässt sich anhand der vorliegenden Daten nicht feststellen. Ebenso wenig reagiert die Statistik der Baustatistiken auf die Einführung der Mietpreisbremse. Es scheint also, als würde die Mietpreisbremse in Köln in der Praxis wenig Beachtung finden.

Diese Einschätzung wurde auch von den befragten lokalen Expert:innen einstimmig geteilt. Auf die Frage, warum die Mietpreisbremse in der Praxis so wenig Anwendung findet, verwies der Vertreter des Mieterverbandes auf eine Vielzahl von Gründen:

„Wir haben A) die Ausnahmetatbestände und B) haben wir diesbezüglich die Menschen selbst, die sie nicht anwenden wollen C) haben wir die Vermieter [sic], die insofern versuchen, hier in der Hinsicht auszutricksen.“

Hier wird die begrenzte Anwendung der Mietpreisbremse auf die Gestaltung der Regulierung zurückgeführt, aber auch auf die spezifische Art und Weise, wie Mieter:innen und Vermieter:innen auf die Vorschriften reagieren und mit ihnen umgehen.

Strategien im Umgang mit den Mietpreiskontrollen

Wie der Name schon vermuten lässt, ist die Mietpreisbremse nicht dafür entwickelt, die Mieten in hochpreisigen Gebieten zu senken. Sie ist in erster Linie ein Instrument, um Preissteigerungen im Laufe der Zeit zu begrenzen. Die Möglichkeit, einen Aufschlag von 10 Prozent auf die Referenzmiete zu verlangen, wenn der/die Vermieter:in dies ebenfalls getan hat, lädt Vermieter:innen geradezu dazu ein, ihr Glück zu versuchen und abzuwarten, ob keine Beschwerden eingehen. Zudem müssen Vermieter:innen im Falle einer berechtigten Beschwerde lediglich den zu viel berechneten Betrag zurückzahlen.

Als Nächstes wollen wir uns dem Verhalten von Mieter:innen und Vermieter:innen auf dem lokalen Wohnungsmarkt zuwenden. Einige Befragte gaben an, dass Informationen über die Mietpreisbremse nicht allgemein bekannt sind. Demnach wären leicht zugängliche, offizielle Informationen und Beratungsmöglichkeiten erforderlich. Andere widersprachen dieser Aussage jedoch und wiesen vielmehr auf Anreize für beide Seiten hin, die Regelung einfach zu ignorieren. In der Praxis können es sich neue Mieter:innen aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Köln nicht leisten, gegenüber einem Vermieter oder einer Immobilienmaklerin die Mietpreisbremse oder bestimmte Referenzmieten zu erwähnen. Andernfalls würden sie den Vertrag gar nicht erst bekommen.

Theoretisch könnten Mieter:innen einem überteuerten Mietvertrag zustimmen und nach Unterzeichnung der Dokumente eine Beschwerde einreichen. Befristete Verträge werden jedoch immer häufiger. Daher möchten Mieter:innen oft einfach nur die Wohnung über die ursprüngliche Vertragslaufzeit hinaus behalten, sobald sie sie einmal haben.

Angesichts dieser Anreizstrukturen und der übermäßigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt könnten Vermieter:innen darauf spekulieren, dass Mieter:innen zögern, die Mietpreisbremse in Anspruch zu nehmen.

Vermieter:innen könnten sogar einen zusätzlichen Anreiz haben, bei jedem Mietwechsel erhebliche Preiserhöhungen vorzunehmen, wenn sie davon ausgehen, dass sie aufgrund der Mietpreisbremse in den folgenden Jahren keine wesentlichen Mieterhöhungen mehr vornehmen können. Insbesondere bei hoher Inflation und steigenden Instandhaltungskosten könnte sie die Aussicht auf eine festgelegte maximale Erhöhung in den nächsten drei Jahren davon abhalten, den aktuellen Maximalmietpreis einzuhalten.

Das Zusammenspiel von Mietpreiskontrolle und kleinräumigen Eigentumsstrukturen führt zu einem weiteren Problem, das von einem der Befragten angesprochen wurde: die zunehmend verbreitete Praxis von Vermieter:innen, Eigenbedarf geltend zu machen. Das bedeutet, dass ein bestehender Mietvertrag gekündigt wird, um den eigenen Wohnbedarf zu decken. Einige argumentieren, dass es mehr Eigenbedarfs-Kündigungen gibt, weil Vermieter:innen aufgrund des Mangels an Angebot auf dem Markt den Wohnraum tatsächlich für sich selbst oder ihre Familien benötigen.

Auf der anderen Seite behaupten Kritiker:innen, dass Kündigungen wegen Eigenbedarf in der Praxis zu einem Instrument geworden sind, um Mieter:innen mit günstigen Mietverträgen loszuwerden und neue Mietverträge abzuschließen zu können. Dies ermöglicht es den Vermieter:innen dann, entweder schnell die aktuellen Marktpreise zu erreichen oder sogar überhöhte Mieten zu verlangen. Dabei spekulieren sie darauf, dass Mieter:innen ihre Mietpreise nicht anfechten. Ein wichtiges Anliegen in diesem Zusammenhang ist die mangelnde Überprüfung dieser Kündigungen wegen Eigenbedarfs durch die Behörden. In der Praxis überprüft niemand, ob die Wohnung nach Kündigung des vorherigen Vertrags tatsächlich von den Vermietenden selbst oder deren Familienangehörigen genutzt wird.

Darüber hinaus bietet die Vermietung möblierter Wohnungen Vermieter:innen die rechtliche Möglichkeit, Mieten über dem durch die Mietpreisbremse festgelegten Schwellenwert zu verlangen. Die Befragten betonten, dass sowohl Mieter:innen als auch Vermieter:innen häufig fälschlicherweise davon ausgehen, dass möblierte Wohnungen von der Mietpreisbremse ausgenommen sind. Rechtlich gesehen hat die Aufnahme von Möbeln in den Mietvertrag keinen Einfluss auf die pro Quadratmeter zu berechnende Miete. Vielmehr stellen die Möbel einen zusätzlichen Gegenstand dar, der von den Mieter:innen gemietet wird. Da es jedoch schwierig ist, den Wert der Möbel zu schätzen, bietet die Einbeziehung von Möbeln eine bequeme Möglichkeit, die Einnahmen aus dem Vermietungsgeschäft zu steigern.

Sozialräumliche Implikationen

In Bezug auf die verteilungspolitischen und sozio-räumlichen Auswirkungen betonte eine Befragte aus der Immobilienbranche, dass die Hauptnutznießer der Mietpreisbremse die Haushalte der Mittelschicht sind. Ihrer Meinung nach sind die meisten Mieten selbst unter Mietpreiskontrolle für Menschen mit geringem Einkommen außer Reichweite:

„Das heißt die Miete ist zwar in ihrer Höhe dann begrenzt durch die Mietpreisbremse, aber es bekommt trotzdem nicht derjenige, der [sic] auf diese niedrigere Miete angewiesen ist.“

Dieses Phänomen zeigt, dass selbst mit einer Mietpreiskontrolle nicht garantiert ist, dass die gesenkten Mieten den schwächsten Gruppen zugänglich ist. In dem regulierten Wohnmarkt können wohlhabendere Haushalte ihre finanzielle Stärke zwar nicht direkt nutzen, um eine begehrte Wohnung zu bekommen. Dennoch haben sie eine höhere Wahrscheinlichkeit, unter den Bewerber:innen ausgewählt zu werden, da sich die Vermieter:innen so ein höheres Maß an Einkommenssicherheit erhoffen. Zusätzlich erhöht der fehlende Preiswettbewerb zwischen den Nachfrager:innen auch die Gefahr diskriminierenden Verhaltens und der Bevorzugung bestimmter sozioökonomischer und demografischer Gruppen. Das derzeitige Mietbeihilfesystem (eine Einführung in das System finden Sie bei Demeterova et al. 2025) sichert jedoch, wie eine lokale Expertin hervorhob, im Grunde genommen die Mieteinnahmen derjenigen, die an Bezieher:innen von Sozialbeihilfen vermieten. Diese Strategie beobachten Immergluck und Law (2014) auch im internationalen Wohnmarkt.

Lokale Expert:innen bestätigten darüber hinaus einen weiteren negativen Anreiz, der in der Literatur zur Mietpreiskontrolle diskutiert wird, nämlich in Bezug auf die Wohnmobilität. Wie bereits oben erwähnt, kann sich dies je nach Arbeitsplatz unterschiedlich auf die Pendelzeiten auswirken. Es führt jedoch im Allgemeinen zu einer Verringerung der räumlichen Anpassungsfähigkeit. Dies betrifft zwar in erster Linie Mieter:innen, doch eine geringe Fluktuation schränkt auch die Möglichkeiten der Vermieter:innen hinsichtlich Investitionen in die Wohnung ein:

„Man würde niemals, wenn man jetzt umzieht, die gleiche Wohnung zu einem günstigeren Preis kriegen oder für den gleichen Preis eine bessere Wohnung. Wenn nicht jemand beruflich oder familiär gezwungen ist umzuziehen, dann bleiben die Leute wohnen und dann gibt es auch keinen Mieterwechsel [sic], dann haben sie auch keine Chance zu modernisieren oder irgendwie durch Neuvermietungen eine höhere Miete zu erzielen.“

Es muss jedoch betont werden, dass diese nachteilige Auswirkung größtenteils darauf zurückzuführen ist, dass alte Mietverträge aufgrund der Kappungsgrenze so viel günstiger sind als neue Mietverträge. Basierend auf den im vorherigen Abschnitt erwähnten theoretischen Schlussfolgerungen kann davon ausgegangen werden, dass eine stärkere Durchsetzung der Mietpreisbremse dazu beiträgt, dass die preisliche Diskrepanz zwischen älteren und neueren Mietverträgen geringer wird. Dieser Effekt kann für Köln nicht

empirisch belegt werden, doch es ist zu vermuten, dass eine konsistentere Implementierung der Mietpreiskontrollen hier durchaus dazu beitragen könnte, Mobilitätsbarrieren abzubauen.

Da sich die Haushaltskonstellationen im Laufe der Zeit verändern, führt dieser fehlende Anreiz zum Umzug zu einer erheblichen Fehlallokation von Mietwohnungen, nicht nur in Bezug auf die Lage, sondern auch in Bezug auf Größe und qualitative Merkmale. Eine Befragte berichtet aus eigener Erfahrung:

„Wir haben eine riesengroße Wohnung, 128 m². Wenn meine Kinder jetzt ausziehen, möchte ich die gar nicht mehr, viel zu viel putzen (...) ich zahle jetzt ca. knapp 1300€, ich krieg für das Geld keine 70 Quadratmeter Wohnung! Dann bleibe ich doch da wohnen und mache einer Familie Platz streitig, die (...) die Wohnung viel lieber hätten und auch viel mehr gebrauchen könnten.“

Diese Aussagen stimmen weitgehend mit Argumenten aus der internationalen Literatur sowie mit deutschlandweiten Erkenntnissen von Gohl (2019) überein, dass gesetzlich niedrig gehaltene Mieten zu ineffizienter Verteilung von Wohnraum führen. Das gleiche Argument lässt sich auch auf andere Wohnmerkmale wie Qualität und Lage ausweiten (z. B. Chapelle et al. 2021).

Man könnte das Argument jedoch auch umdrehen und davon ausgehen, dass insbesondere ältere Menschen oft nicht aus einer Wohnung ausziehen möchten, in der sie den größten Teil ihres Lebens verbracht haben, und dass die Mietpreiskontrolle ihnen dies ermöglicht. Ebenso könnte man argumentieren, dass geringere Investitionen in die Modernisierung auch Gentrifizierung verhindern und somit die sozio-räumliche Gleichheit erhöhen könnten. Ob Mietpreiskontrollen das beste Instrument sind, um Ziele der räumlichen Gerechtigkeit zu erreichen, ist jedoch höchst zweifelhaft. In diesem Zusammenhang teilte eine Befragte aus der Immobilienbranche folgende Beobachtung mit:

„Genauso wie in schlechten Wohnlagen eigentlich die Mieten genauso hoch sind wie in guten Wohnwagen, weil (...) die Leute ziehen halt irgendwie dann doch aus, (...) und die Wohnung wird bei dem nächsten Neubezug wieder 2 € teurer.“

Demnach wechseln in Wohnungen in unattraktiven Stadtvierteln laut der Erklärung häufiger die Mieter:innen. Damit wird die Kappungsgrenze umgangen, was häufigere Preiserhöhungen und eine Annäherung an das Mietpreisniveau *guter* Stadtviertel ermöglicht.

Reformbedarf bei der Mietpreiskontrolle

Sowohl laut der vorhandenen Literatur als auch laut der lokalen Fallstudie aus Köln kam die Einführung der Kappungsgrenze und anschließend der Mietpreisbremse vor allem bestehenden Mietverhältnissen zugute. Für diejenigen, die ohnehin schon Schwierigkeiten hatten, eine angemessene Unterkunft zu finden, haben diese Regulierungen entweder keine Auswirkungen oder verschärfen bestehende Probleme.

Ausgehend von den vorangegangenen Erörterungen scheint das Zusammenspiel von Mieter:innenschutz und Mietpreis-kontrolle eine wichtige Rolle zu spielen.

Eine geringe Mietschutzsicherheit, beispielsweise aufgrund von kurzfristigen Mietverträgen, macht die Mietpreisbremse oft unwirksam, da Mieter:innen weniger geneigt sind, auf ihre Rechte zu bestehen. Bei langfristigen Verträgen, das heißt bei hoher Mieterschutzsicherheit, ist hingegen mit einer starken Bindung zu rechnen, während Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung unattraktiv werden.

Wie könnte die Wirkung der Mietpreisbremse verbessert werden? Eine mögliche Option wäre, die derzeit schwache Durchsetzung der Mietpreisbremse anzugehen und die Regulierung so zu reformieren, dass sie zu einem ordnungsgemäßen und strengen Mietpreisstopp wird. Insbesondere lokale Aktivist:innen von Recht auf Stadt fordern,

„dass der Deckel wirklich eine Obergrenze (...) darstellt. Die eben ganz einfach auch einklagbar ist. (...) Und ein weiterer Punkt wäre noch, dass also auch eine Absenkung von bereits überhöhten Mieten, die auch über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, dann mit angedacht ist und durchgeführt werden kann.“

Eine derart strengere Form der Mietpreiskontrolle wäre sicherlich einfacher zu verstehen und durchzusetzen und würde damit die Leistbarkeit für die meisten bestehenden Mieter:innen verbessern. Allerdings könnten sich auch die zuvor diskutierten negativen Auswirkungen verstärken. Eine andere häufig geäußerte Kritik war hingegen, dass diese Regulierung das grundlegende Problem der Wohnungskrise nicht angeht: Das starke Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, insbesondere in städtischen Gebieten wie Köln. Eine Befragte aus der Immobilienbranche formulierte ihre Kritik dabei wie folgt:

„Also wenn wir überlegen: aus welcher Überlegung heraus wurde diese Mietpreisbremse installiert? (...) [Das löst es] eigentlich nicht, denn die Konkurrenz, besonders unter Geflüchteten und Studenten und Geringverdienern, um kleine Wohnungen, die eben leistbar sind für diese Klientel, die ist geblieben.“

Dass Mietpreiskontrollen für sich alleine in der Lage wären Leistbarkeitsprobleme zu beseitigen, erscheint im Kontext der bestehenden Forschung als falsche Erwartungshaltung. Vielmehr müssen diese als kurzfristige Interventionsmöglichkeit verstanden werden. Parallel bedarf es strategischer Investitionen und langfristiger Planung. Insbesondere die Infrastrukturplanung spielt eine Schlüsselrolle bei der Verbesserung der Erreichbarkeit bestehender, aber peripher gelegener Wohnbestände und der Steigerung des Potenzials für neue Entwicklungen am Stadtrand. Gleichzeitig kann das Zusammenspiel mit Förderprogrammen dazu beitragen, den Anteil subventionierter Wohneinheiten zu erhöhen und mehr Entwicklungen im begehrten Segment der kommunalen und genossenschaftlicher Wohnungen zu fördern. Real sind jedoch sowohl die Anzahl als auch der Anteil der geförderten Wohnungen in Köln in den letzten zehn Jahren kontinuierlich zurückgegangen.

(Neben-)Wirkungen der Mietpreiskontrollen

Nach Auswertung der wissenschaftlichen Literatur kommen wir zu dem Schluss, dass Mietpreiskontrollen sowohl beabsichtigte als auch unerwünschte Nebenwirkungen mit sich bringen. Mietpreiskontrollen können durchaus ein wirksames Instrument sein, um die Marktmacht der Vermieter:innen zumindest für einen Teil der städtischen Wohnbevölkerung auszugleichen. Allerdings sind sie nicht dazu in der Lage, die Marktungleichgewichte, die den Kern des Problems ausmachen, tatsächlich zu beheben.

Erfolgreich implementierte Mietpreiskontrollen verschafft den bestehenden Mieter:innen zwar sofortige Erleichterung, haben aber auch tendenziell negative Auswirkungen für Mieter:innen, die in nicht kontrollierten Wohnungen leben. Dies stellt einen typischen Insider-Outsider-Konflikt dar. Die häufigsten negativen Auswirkungen, die in der Literatur gefunden werden, betreffen eine Reduktion des Angebots sowie die Fehlallokation von Wohnraum. Die verschiedenen verteilungspolitischen und sozioökonomischen Folgen scheinen je nach Wohnungsmarkt und Besonderheiten der Wohnungspolitik sehr unterschiedlich zu sein.

In Deutschland gibt es seit 2013 eine Kappungsgrenze, die Mietsteigerungen begrenzt, während seit 2015 die Mietpreisbremse für neue Mietverträge gilt. In Köln ist die Nachfrage nach Wohnraum hoch und die Leistbarkeit rückläufig. Hier lässt sich beobachten, wie die Wirksamkeit der Mietpreiskontrolle durch schwache Durchsetzungsmechanismen und verschiedene Umgehungsstrategien der Vermieter:innen eingeschränkt wird. Die Abhängigkeit von mietergeführten Klagen in Verbindung mit einem undurchsichtigen und komplexen Rechtsrahmen führt zu einer geringen Durchsetzungsquote. Dadurch werden sowohl die beabsichtigte Wirkung der Maßnahme aber auch die negativen Implikationen gemindert.

Diese scheinen vor allem Neuvermietungen und daher den Bereich der Mietpreisbremse zu betreffen. Entsprechend lassen sich weder ein klarer Effekt auf die Neuvermietungspreise noch ein Rückgang im Angebot feststellen. Dies trifft laut Aussagen der Interview-Partner:innen jedoch weniger auf die Kappungsgrenzen zu. Entsprechend kann hier sowohl von einem Preisvorteil für die Mieter:innen ausgegangen werden, jedoch auch von einem negativen Effekt auf die Mobilität der Mieter:innen.

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, sind politische Reformen erforderlich, um die Durchsetzung und Rechtssicherheit zu verbessern. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch bei effektiverem Policy-Design, Mietpreiskontrollen allein die Wohnraumkrise in Köln nicht lösen können. Eine langfristige, umfassende Strategie zur Erhöhung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum ist unerlässlich, die den sozialen Wohnungsbau, Planungsinstrumente und den Ausbau der Infrastruktur einbezieht.

Literatur

- Ambrosius, Joshua D., John I. Gilderbloom, William J. Steele, Wesley L. Meares, und Dennis Keating (2015): Forty years of rent control: Reexamining New Jersey's moderate local policies after the great recession. In: *Cities* 49: 121–133.
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2025): Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze: Eine Bestandsaufnahme. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/mieten-preise/mietpreisbremse/01-start.html>, Zugriff am 29.09.2025.
- Breidenbach, Philipp; Eilers, Lea und Fries, Jan (2022): Temporal dynamics of rent regulations–The case of the German rent control. In: *Regional Science and Urban Economics* 92: 103737.
- Causa, Orsetta und Pichelmann, Jacob (2020): Should I stay or should I go? Housing and residential mobility across OECD countries? OECD Economic Department Working Papers (1626): 1-71.
- Chapelle, Guillaume; Wasmer, Etienne und Bono, Pierre-Henri (2021): An urban labor market with frictional housing markets: theory and an application to the Paris urban area. In: *Journal of Economic Geography* 21(1): 97–126.
- Chen, Ruoyu; Jiang, Hanchen und Quintero, Luis E. (2023): Measuring the value of rent stabilization and understanding its implications for racial inequality: Evidence from New York City. In: *Regional Science and Urban Economics* 103: 103948.
- Coffey, Cathal; Hogan, Paul J.; McQuinn, Kieran; O'Toole, Conor und Slaymaker, Rachel (2022): Rental inflation and stabilisation policies: International evidence and the Irish experience. *Research Series*.
- Demeterova, Barbara; Juday, Luke; Gerhalter, Marlene; Neuhuber, Tatjana und Sielker, Franziska (2025): Country Fiche: Germany. In: *House for All: Compendium of Housing Policies in European Countries*, Luxembourg: ESPON EGTC.
- DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e. V.) (2018): Evaluierung der Mietpreisbremse. Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse). Berlin: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e. V.
- Dolls, Mathias; Fuest, Clemens; Neumeier, Florian und Stöhlker, Daniel (2021): Ein Jahr Mietendeckel: wie hat sich der Berliner Immobilienmarkt entwickelt? ifo Schnelldienst 74(03): 26–32.
- Gilderbloom, John I. und Markham, John P. (1996): Moderate rent control: Sixty cities over 20 years. In: *Journal of Urban Affairs* 18(4): 409–430.
- Gohl, Niklas (2019): House prices and spatial mobility: Lock-in effects on the German rental market.
- Immergluck, Dan und Law, Jonathan (2014): Investing in crisis: The methods, strategies, and expectations of investors in single-family foreclosed homes in distressed neighborhoods. In: *Housing Policy Debate* 24(3): 568–593.

- Karpestam, Peter (2023): Area income, construction year and mobility of renters in Sweden: two hypotheses about the impact of rent control. In: *International Journal of Housing Markets and Analysis* 16(7): 1–26.
- Kholodilin, Konstantin A. (2020): Long-term, multicountry perspective on rental market regulations. In: *Housing Policy Debate* 30(6): 994–1015.
- Kholodilin, Konstantin A. (2024): Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature. In: *Journal of Housing Economics* 63: 101983.
- Kholodilin, Konstantin A. und Kohl, Sebastian (2023): Rent price control–yet another great equalizer of economic inequalities? Evidence from a century of historical data. In: *Journal of European Social Policy* 33(2): 169–184.
- Kholodilin, Konstantin A.; Mense, Andreas und Michelsen, Claus (2016): Die Mietpreiskontrolle wirkt bisher nicht. *DIW Wochenbericht* 83(22): 491–499.
- Krapp, Max-Christopher; Vaché, Martin; Egner, Björn; Schulze, Kai und Thomas, Samantha (2022): Wohnungspolitik in der EU. Stand April 2022. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).
- Mense, Andreas; Michelsen, Claus und Kholodilin, Konstantin A. (2023): Rent control, market segmentation, and misallocation: Causal evidence from a large-scale policy intervention. In: *Journal of Urban Economics* 134: 103513.
- Morawetz, Ulrich B. und Klaiber, H. Allen (2024): Rent control and neighborhood income. Evidence from Vienna, Austria. In: *Economic Analysis and Policy* 84: 145–158.
- Musil, Robert; Brand, Florian; Huemer, Hannes und Wonaschütz, Maximilian (2022): The Zinshaus market and gentrification dynamics: The transformation of the historic housing stock in Vienna, 2007–2019. In: *Urban Studies* 59(5): 974–994.
- Rheinische Immobilienbörse E.V. (2023): Kölner Mietspiegel.
- Sielker, Franziska; Banabak, Selim; Serra, Marina; Palma, Eli; Falcón, Luís; Sutterlützi David und Larrea, Efrain (2025): Access to Affordable and Quality Housing for All People. Methodological report. ESPON EGTC.
- Sims, David P. (2007): Out of control: What can we learn from the end of Massachusetts rent control? In: *Journal of Urban Economics* 61(1): 129–151.
- Sims, David P. (2011): Rent control rationing and community composition: evidence from Massachusetts. In: *The BE Journal of Economic Analysis & Policy* 11(1).
- Slater, Tom (2021): From displacements to rent control and housing justice. In: *Urban Geography* 42(5): 701–712.
- Stadt Köln (2024): Bauen und Wohnen. <https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/bauen-und-wohnen>, Zugriff am 26.02.2026.
- Statistischer Datenkatalog Köln (2024): Offene Daten Köln. <https://www.offenedaten-koeln.de/dataset/statistischer-datenkatalog-kProzentC3ProzentB6In>, Zugriff am 26.02.2026.
- Thomschke, Lorenz (2019): Regional impact of the German rent brake. In: *German Economic Review* 20(4): 892–912.