



Dr. habil. Konstantin Kholodilin, Wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Abteilung Makroökonomie am DIW Berlin

## SECHS FRAGEN AN KONSTANTIN KHOLODILIN

# »Von einer Explosion der Mieten kann keine Rede sein«

1. Herr Kholodilin, die Große Koalition reagiert mit einer Mietpreisbremse auf wachsende Mietpreise. Wie groß ist das Problem der steigenden Mieten aus Ihrer Sicht? Wenn man ganz Deutschland betrachtet, waren die Mietpreissteigerungen in den letzten zehn bis 15 Jahren eher moderat, vor allem im Vergleich mit den allgemeinen Preissteigerungen. In den Jahren vor 2011 kann man sogar negative reale Mietpreissteigerungen beobachten, weil die Inflationsrate größer war als die Mietpreissteigerungen. Wenn man Gesamtdeutschland betrachtet, kann man also kaum von einer Explosion der Mieten reden. Das Problem liegt eher in einigen Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier steigen sowohl nominale als auch reale Mieten in den letzten drei bis vier Jahren. Im Vergleich zu den 80er und 90er Jahren ist diese Entwicklung jedoch immer noch relativ moderat.
2. Wird die Lage durch die Mietpreisbremse in den Großstädten besser werden? Die Preiskontrolle führt nicht zu einer Lösung der Knappheit, sie verstärkt sie sogar. Die Mieten steigen nicht nur, weil die Immobilienpreise steigen, sondern weil die Nachfrage stärker wächst als das Angebot. Das Angebot ist kurzfristig eher unelastisch und kann nicht sofort steigen und die Nachfrage befriedigen. Dagegen ist die Nachfrage viel flexibler. In den letzten zehn bis 15 Jahren erleben die großen Städte Deutschlands eine Reurbanisierung. Das heißt, mehr Leute ziehen in die Städte und dementsprechend steigt die Nachfrage.
3. Schadet denn die Mietpreisbremse in dieser Situation? Ja, ich würde sagen, dass die Mietpreisbremse schädlich sein kann, in dem Sinne, dass sie die Signale, die aus dem Markt kommen, trübt. Wenn die Investoren sehen, dass die Mieten steigen, dann beginnen sie auch, mehr in den Bau zu investieren. Wenn die Steigerungen durch die Mietpreisbremse ausfallen, gibt es keine Anreize, in den Mietwohnungsbau zu investieren. Die Investoren werden dann lieber in Büroimmobilien oder Eigentumswohnungen als in Mietwohnungen investieren.

4. Wie sollte die Bundesregierung auf die bestehende Situation reagieren? Die Mietpreisbremse behandelt eher die Symptome als die Krankheit. Deshalb wäre es natürlich besser, die Krankheit selbst zu heilen. Das bedeutet, dass die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage geschlossen werden muss, und das kann man nur mit dem Bau von Wohnungen erreichen. Zudem braucht es Maßnahmen, die diesen Wohnungsbau billiger machen. Bis jetzt lohnt es sich nicht, die ganz billigen Wohnungen zu bauen, weil die Kosten keine Mieten erlauben, die einkommensschwachen Personen zuzumuten sind.
5. Was kann der Staat dann machen? Der Staat sollte den Wohnungsbau fördern. Dabei geht es nicht um billige Kredite, weil die Zinsen sowieso sehr niedrig sind, sondern eher um günstige und schnelle Baulandvergabe. Zudem müssen die Konditionen der Baulandvergabe den Bau der günstigen Wohnungen fördern. Wie in Hamburg oder München sollte man das Bauland unter dem Vorbehalt vergeben, dass der Investor auch billige Wohnungen in seinem Portfolio hat.
6. Gehen Sie davon aus, dass die große Nachfrage in den Ballungszentren und Universitätsstädten wieder nachlassen wird? Ja. Es gibt langfristige Zyklen, und dazu gehört auch die Reurbanisierung. Wir erleben jetzt eine neue Welle der Reurbanisierung der wachsenden Großstädte. Man spricht manchmal auch von einer Renaissance der Großstädte in Deutschland. Wenn man aber die längerfristigen Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung in Deutschland betrachtet, dann sollte man davon ausgehen, dass diese Tendenz nicht dauerhaft anhalten wird. Was wir jetzt beobachten, ist nur die Umverteilung der Bevölkerung zwischen kleinen Städten oder stagnierenden Gebieten und attraktiveren Gebieten. Danach wird die Bevölkerung in den Großstädten nicht mehr wachsen. Und irgendwann wird sich auch hier der demografische Wandel bemerkbar machen. Das wird natürlich keine fördernde Wirkung auf die Immobilienmärkte haben.

Das Gespräch führte Erich Wittenberg.



Das vollständige Interview zum Anhören finden Sie auf [www.diw.de/interview](http://www.diw.de/interview)



DIW Berlin – Deutsches Institut  
für Wirtschaftsforschung e. V.  
Mohrenstraße 58, 10117 Berlin  
T +49 30 897 89 -0  
F +49 30 897 89 -200  
[www.diw.de](http://www.diw.de)  
81. Jahrgang

#### Herausgeber

Prof. Dr. Pio Baake  
Prof. Dr. Tomaso Duso  
Dr. Ferdinand Fichtner  
Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.  
Prof. Dr. Peter Haan  
Prof. Dr. Claudia Kemfert  
Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.  
Dr. Kati Schindler  
Prof. Dr. Jürgen Schupp  
Prof. Dr. C. Katharina Spieß  
Prof. Dr. Gert G. Wagner

#### Chefredaktion

Sabine Fiedler  
Dr. Kurt Geppert

#### Redaktion

Renate Bogdanovic  
Sebastian Kollmann  
Dr. Claudia Lambert  
Dr. Wolf-Peter Schill

#### Lektorat

Dr. Claus Michelsen

#### Textdokumentation

Manfred Schmidt

#### Pressestelle

Renate Bogdanovic  
Tel. +49-30-89789-249  
[presse@diw.de](mailto:presse@diw.de)

#### Vertrieb

DIW Berlin Leserservice  
Postfach 74, 77649 Offenburg  
[leserservice@diw.de](mailto:leserservice@diw.de)  
Tel. 01806 - 14 00 50 25,  
20 Cent pro Anruf  
ISSN 0012-1304

#### Gestaltung

Edenspiekermann

#### Satz

eScriptum GmbH & Co KG, Berlin

#### Druck

USE gGmbH, Berlin

Nachdruck und sonstige Verbreitung –  
auch auszugsweise – nur mit Quellen-  
angabe und unter Zusendung eines  
Belegexemplars an die Serviceabteilung  
Kommunikation des DIW Berlin  
([kundenservice@diw.de](mailto:kundenservice@diw.de)) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.