



INTERVIEW MIT CLAUS MICHELSEN

„Die Politik muss noch mehr für den Wohnungsbau tun“

Dr. Claus Michelsen, wissenschaftlicher Mitarbeiter der Abteilung Konjunkturpolitik am DIW Berlin.

1. **Herr Michelsen, die Mietpreisbremse sieht vor, dass die Miete bei neu geschlossenen Verträgen das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete um nicht mehr als zehn Prozent übersteigen darf. Die in diese Maßnahme gesetzten Hoffnungen wurden aber bislang nicht wirklich erfüllt. Ist die Mietpreisbremse eine Fehlkonstruktion?** Das kann man so pauschal nicht sagen. Die Mietpreisbremse hat gewisse Schwächen und hat möglicherweise Hoffnungen geweckt, die sie in dieser Form nicht erfüllen konnte. Eine zentrale Erkenntnis aus unserer Analyse ist, dass die Mietpreisbremse in vielen Regionen keine Wirkung entfalten kann, weil die Mietdynamik, die vor der Einführung der Mietpreisbremse dort stattgefunden hat, nicht so kräftig war, dass die Regulierung tatsächlich eine Veränderung des Trends hätte herbeiführen können.
2. **Kann denn die Mietpreisbremse unter anderen Bedingungen wirksam sein?** Die Mietpreisbremse wirkt dort, wo die Mieten vor Einführung der Regulierung um mindestens 3,9 Prozent gestiegen sind. In Regionen mit einem vorherigen Mietwachstum von mindestens 4,8 Prozent sehen wir sogar, dass die Mieten für regulierte Wohnungen mit Einführung der Mietpreisbremse einmalig gesunken sind. Das ist ein klares Indiz dafür, dass die Regulierung genau das getan hat, was sie sollte. In Regionen, in denen die Mieten im Vorfeld der Einführung um weniger als 3,9 Prozent pro Jahr gestiegen sind, beobachten wir schlicht und ergreifend keinen Effekt der Mietpreisbremse. Typischerweise sind das die Regionen, die an den Stadträndern liegen, und nicht die urbanen Zentren.
3. **Hat der Gesetzgeber überhaupt eine Möglichkeit, zwischen diesen Regionen mit unterschiedlichen Mietpreisdynamiken zu unterscheiden?** Er könnte natürlich versuchen, stärker zu differenzieren, doch das ist nicht der Punkt. Die eigentliche Frage ist, welche Regionen möchte man tatsächlich regulieren? Man hat sich mit diesem Zehn-Prozent-Aufschlag eine ganz bestimmte Gruppe von Stadtteilen herausgepickt. Damit hat man allerdings auch in anderen Stadtteilen die Hoffnung geweckt, dass die Mietpreisbremse eine Wirkung entfalten kann, und diese Hoffnungen wurden dann teilweise enttäuscht.
4. **Welche Auswirkungen hat es auf den Wohnungsmarkt und die Neubautätigkeit, wenn durch Maßnahmen wie die Mietpreisbremse preisregulierend eingegriffen wird?** Ökonomen verwehren sich typischerweise diesem Instrument der Mietpreisbremse. Das Argument ist immer, dass man damit das langfristige Knappheitsproblem nicht in den Griff bekommt. Die Kritik an der Mietpreisbremse, sie wäre eine Investitionsbremse, ist allerdings verfehlt, denn der Neubau ist von der Mietpreisbremse ausgenommen. Das erhöht die Rentabilität von Neubauinvestitionen deutlich. Weil dieses Segment eine Art Überdruckventil für den regulierten Markt ist, steigen die Mieten dort besonders stark, und der Anreiz, in den Wohnungsneubau zu investieren, wird durch die Mietpreisbremse eher gesteigert als gehemmt.
5. **Ist die Mietpreisbremse insgesamt also doch besser als ihr Ruf?** Das ist zumindest der Schluss, den wir jetzt aus unserer Analyse ziehen. Wir stellen tatsächlich eine Wirkung der Mietpreisbremse in dem Sinne fest, dass die Mieten nicht so stark steigen wie vor ihrer Einführung. Die Frage, die sich stellt, ist, wer von der Regulierung letztlich profitiert. Hier war die Hoffnung, dass man Personen mit geringen Einkommen erreichen kann. Das ist allerdings relativ unwahrscheinlich. Nach wie vor ist zu erwarten, dass Vermieter diejenigen aussuchen, die eine gewisse Bonität haben. Insofern dürften vor allem Personen mit mittleren Einkommen Profiteure der Mietpreisbremse sein.
6. **Welche politischen Konsequenzen sollten aus ihren Ergebnissen gezogen werden?** Die Politik sollte sich vielleicht nicht zu sehr treiben lassen. Sicherlich gibt es Möglichkeiten, das Regularium noch etwas effektiver zu gestalten, aber man hat jetzt einen gewissen Zeitpuffer. Diese fünf Jahre, die die Mietpreisbremse gelten soll, sollte man nutzen, um die Wohnungsbautätigkeit nach Kräften auszuweiten.

Das Gespräch führte Erich Wittenberg.



Das vollständige Interview zum Anhören finden Sie auf www.diw.de/interview

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