



INTERVIEW MIT KONSTANTIN A. KHOLODILIN

„Die Mietwohnungsmarktregulierung der letzten 100 Jahre im Vergleich“

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

1. **Herr Kholodilin, in Ihrer Studie präsentieren Sie einen Datensatz, über den sich die Regulierung der Mietmärkte quantitativ abbilden lässt. Worum genau geht es dabei?** Es geht um eine Datenbasis, die verschiedene Indizes enthält, die die Mietmarktkontrolle beschreiben. Die Datenbasis umfasst zurzeit 64 Länder und reicht mehr als 100 Jahre zurück. Sie beschreibt vor allen Dingen die restriktiven Maßnahmen. Das heißt, Maßnahmen, die entweder Mietpreiserhöhungen beschränken oder Mieter vor Kündigungen schützen, aber auch die sogenannten Wohnraumlenkungsmaßnahmen, mit denen der Staat versucht, das knappe Angebot an Wohnraum zu erhalten und den Leuten, die ihn am meisten benötigen, zur Verfügung zu stellen.
2. **Wie können Daten, die teilweise vor über 100 Jahren erhoben wurden, zur Lösung aktueller Probleme beitragen?** Wohnungen und Häuser sind sehr langlebige Güter. Was wir heute an Wohnungsbestand haben, hängt sehr stark davon ab, wie vor 20, 30 Jahren reguliert wurde. Deshalb braucht man diese langfristige Perspektive. Um diese Perspektive zu bekommen, haben wir versucht, alle relevanten gesetzlichen Vorschriften, Gesetze oder Verordnungen aus 100 Jahren zu analysieren. Wir haben die Originaltexte gefunden und anhand eines Katalogs von Fragen systematisch beschrieben.
3. **Wie konnten die Daten vereinheitlicht und vergleichbar gemacht werden?** Für jeden Typ der Regulierung haben wir einen Fragenkatalog erstellt. Zum Beispiel haben wir für die Mietpreiskontrolle sechs verschiedene Fragen. Der Wert des entsprechenden Indexes hängt davon ab, wie auf diese Frage geantwortet wird. Entweder ja oder nein. Wenn ja, dann ist der Wert eins – wenn nein, dann ist der Wert null. So kriegen wir sechs Binärvariablen für die Mietpreiskontrolle, die als einfacher Durchschnitt zu einem Index zusammengefasst werden. Da die Gesetze sich über die Jahre verändern, haben wir für bestimmte Jahre null, für andere eins. Je höher der Index ist, desto intensiver ist die staatliche Regulierung des Marktes.
4. **Hat die Mietpreisregulierung über die letzten Jahre insgesamt eher zu- oder abgenommen?** Das ist schwer zu beantworten. Es gab Perioden, wo die Regulierung zunahm und dann wieder Perioden der Deregulierung. In Deutschland zum Beispiel hatte man bis 2015 eine Periode relativ niedriger Mietpreisregulierungen. In den Jahren seit 2015 jedoch ist der Wert der Indizes für die Mietpreiskontrolle vor allem wegen der Mietpreisbremse gestiegen.
5. **Wie stark ist die Regulierung des Mietmarktes in Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern?** Zurzeit ist die Intensität der Mietpreisregulierung in Deutschland deutlich höher als im europäischen Durchschnitt. Dazu hat sowohl die Zunahme der Regulierung der Mietpreise in Deutschland als auch die Abnahme in manchen anderen Ländern beigetragen. Beispielsweise hat Finnland in den 90er Jahren sehr stark dereguliert. Auch in Schweden hat man in den letzten Jahren eine Deregulierung erfahren. Das war bislang der Markt mit der stärksten Regulierung in Europa.
6. **Welche Forschungsfragen hoffen Sie in Zukunft mithilfe dieser Datenbasis beantworten zu können?** Das Problem des Mietmarktes ist ein grenzübergreifendes Problem, das in vielen Ländern diskutiert wird, nicht nur in Deutschland. Deutschland jedoch ist ein Land mit einer langjährigen Tradition der Mietpreisregulierung und des Kündigungsschutzes. Die Datenbasis, die zusammen mit meinem Kollegen Jan Phillip Weber entwickelt wurde, ist einmalig, indem sie nicht nur mehrere Länder, sondern mehrere Jahre umfasst. Deshalb ist sie gut geeignet für verschiedene vergleichende Analysen, aber auch quantitative statistische Analysen. Zum Beispiel kann man fragen, ob die Wohneigentumsquote durch die verschiedenen Mietregulierungen bestimmt wird oder nicht oder ob der Neubau durch die Mietpreiskontrolle beeinträchtigt wird oder nicht. Man kann sich im Prinzip viele Fragestellungen vorstellen, die man anhand dieser Daten beantworten kann.



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 7. November 2018

Herausgeberinnen und Herausgeber

Prof. Dr. Tomaso Duso; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.; Prof. Dr. Peter Haan;

Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Alexander Kriwoluzky; Prof. Dr. Stefan Liebig;

Prof. Dr. Lukas Menkhoff; Dr. Claus Michelsen; 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

Simon Junker

Redaktion

Renate Bogdanovic; Dr. Franziska Bremus; Rebecca Buhner;

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

Matthias Laugwitz; Dr. Alexander Zerrahn

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice, Postfach 74, 77649 Offenburg

leserservice@diw.de

Telefon: +49 1806 14 00 50 25 (20 Cent pro Anruf)

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