

## Vorsicht vor dem Mieterfrust

POLITIK AUS IZ19/2021, S. 2  
 Von Igor Bugarski | 14.05.2021

**Wenn Mieter immer mehr zahlen müssen, ohne dafür einen Mehrwert zu erkennen, wird die Politik darauf mit einem Anziehen der Regulierungsschraube reagieren, warnt Noratis-CEO Igor Bugarski.**

Der Wohnungspreisboom in den vergangenen Jahren hat zu deutlichen Verschiebungen in der Investorennachfrage geführt. Während die starke Preisdynamik zuerst vor allem die A-Städte betraf, hat diese nach 2015 auch an den B-, C- und D-Lagen eingesetzt. Im Krisenjahr 2020 hat sich diese Entwicklung noch einmal verstärkt. Die Investoren haben ihren Radius immer weiter ausgedehnt. Anders gesagt: B-Standorte sind die neuen A-Standorte, C das neue B und D das neue C. Dasselbe gilt für Mieter und private Käufer. Arbeitnehmer nehmen längere Pendelstrecken in Kauf auf der Suche nach Ruhe, mehr Wohnfläche oder geringeren Kosten.



Igor Bugarski.  
 Quelle: Noratis, Urheber:  
 Alexander Heinrichs

Die Preise könnten also weiter ansteigen. Für Investoren bedeutet das allem voran sinkende Mietrenditen. Manche könnten dann versucht sein, Mieten anzuheben und gleichzeitig notwendige Sanierungen aufzuschieben, da die Wohnungen angesichts der hohen Nachfrage ohnehin nicht lange leer bleiben. Doch genau hier droht Ungemach. Denn potenzieller Mieterfrust aufgrund steigender Mieten bei gleichzeitig stagnierender Qualität kann die Politik nicht unbeeindruckt lassen. Die Reaktionen sind Regulierungen, etwa die Stabilisierung oder gar erzwungene Senkung von Mieten, verstärkte Umwandlungsverbote oder ein erweitertes Vorkaufsrecht durch Kommunen. Solche oder ähnliche Forderungen werden sich auch in vielen Wahlprogrammen wiederfinden. Es ist also nicht unwahrscheinlich, dass in Zukunft häufiger reguliert werden wird. Im Ergebnis stagniert dann das Angebot gerade im bezahlbaren Segment, was zu weiteren Regulierungen führt. Die Katze beißt sich in den Schwanz und alle Parteien verlieren.

Was bedeutet das für uns? Wir müssen uns immer wieder aufs Neue bewusst machen, dass die Interessen der Politik und diejenigen der Immobilienfirmen eigentlich ähnlich gelagert sind: Beide wollen, dass der bestehende Bedarf an Wohnimmobilien gedeckt wird. Klar ist dabei jedoch auch: Ohne Rendite keine Investition. Das bedeutet für uns allem voran Aufklärungsarbeit. Wir müssen zeigen, welchen Mehrwert wir schaffen - auf sozialer, ökologischer und ökonomischer Ebene.

Zwar wird sich vermutlich auch in Zukunft kein Mieter für eine Mieterhöhung bedanken. Doch wenn Erhöhungen verhältnismäßig bleiben, wir die Wohnqualität spürbar verbessern, Nebenkosten senken und gleichzeitig einen Beitrag zum Umweltschutz leisten, stehen die Chancen gut für eine Geschäftspartnerschaft auf Augenhöhe. Und das wäre ein wichtiger Schritt, um sicherzustellen, dass Krefeld, Halle (Saale) oder Neu-Isenburg nicht das nächste Berlin werden.