

## 23.06.2021 Wohnimmobilienmarkt als Win-win-Situation für Vermieter und Mieter



Igor Christian Burgarski, CEO der Noratis AG

In der öffentlichen Wahrnehmung sind Eigentümer und Mieter erbitterte Kontrahenten –profitorientierte Investoren auf der einen, gebeutelte Mieter auf der anderen Seite. Doch wer genau hinsieht, merkt: die beiden Gruppen stehen sich näher, als man glaubt. Mieter profitieren von Vermietern, die attraktiven Wohnraum schaffen und in Schuss halten. Langfristig denkende Vermieter wiederum sind auf zufriedene Mieter angewiesen. Anders gesagt: Eigentlich bietet der Wohnimmobilienmarkt die perfekte Grundlage für eine Win-win-Situation. Doch welche Bedingungen müssen dafür erfüllt sein?

In vielen Regionen Deutschlands steigen die Mieten seit Jahren kontinuierlich. Daher setzen, nicht zuletzt aufgrund der anstehenden Bundestagswahl, ausnahmslos alle Bundesparteien auf das Thema Wohnen – je nach Couleur unter anderem mit der Forderung nach mehr Neubau oder der Beschränkung der Miethöhe. So fordert etwa die SPD ein Mietenmoratorium für Bestandsmieten, das Mieterhöhungen maximal nur in der Höhe der Inflationsrate zulassen würde. Jedoch setzen diese angeblich mieterfreundlichen Maßnahmen an der falschen Stelle an. Sie beheben nämlich nicht eine der grundlegenden Ursachen der angespannten Mietmärkte: das knappe Angebot an Wohnraum. Denn egal ob Neubau oder Sanierung von Bestandswohnungen: Unternehmen investieren nur, wenn es sich finanziell lohnt.

Entgegen der öffentlichen Darstellung sind Investoren dabei nicht ausschließlich an Luxussanierungen interessiert. Ganz im Gegenteil schätzen sie auch mehr und mehr das Segment bezahlbarer Wohnraum. Sogar das geförderte Wohnen hat deutlich an Beliebtheit gewonnen. Aus gutem Grund. Denn gemäß der alle vier Jahre durchgeführten Untersuchung des Statistischen Bundesamts arbeitet jeder fünfte abhängig Beschäftigte in Deutschland im Niedriglohnsektor. Bezahlbarer Wohnraum trifft somit auf eine anhaltend hohe Nachfrage, was die Grundlage für regelmäßige Mieteinnahmen darstellt. Bezahlbarer Wohnraum, in dem man auch gerne wohnen möchte, bedingt jedoch oft auch die Modernisierung von in die Jahre gekommenen Immobilien. Deshalb sollte es einen freien Marktzugang zu derartigen Immobilien geben.

#### Hohe Mieterzufriedenheit führt zu stabilen Cashflows

Dass die Interessen von Eigentümern und Mietern nahe beieinander liegen, zeigt sich auch beim Thema Mieterzufriedenheit. Denn ein unzufriedener Mieter birgt das Risiko, dass er die Mieten nicht oder unregelmäßig zahlt und eher dazu tendiert, umzuziehen. Eine hohe Fluktuation geht jedoch oft mit häufigen Schönheitsreparaturen einher, was sich negativ auf die Rendite auswirkt. Außerdem gelingt in der Regel keine nahtlose Nachvermietung – die Wohnung steht also immer wieder leer und generiert keine Mieteinnahmen. Mit anderen Worten: Hohe Mieter-Unzufriedenheit kostet den Vermieter bares Geld. Hingegen sorgen stabile Mietverhältnisse durch zufriedene Mieter für einen geringen Verwaltungsaufwand und stabile Cashflows. Deshalb sollten Vermieter immer auch die Interessen der Mieter im Blick behalten und durch ein serviceorientiertes Mietermanagement eine hohe Zufriedenheit gewährleisten.

Auch beim Thema Wohnungssanierungen sind die Interessen von Investoren und Mietern ähnlich gelagert. Oftmals werden Sanierungen mit deutlich steigenden Mieten gleichgesetzt. Doch für eine korrekte Bewertung müssen die Gesamtkosten betrachtet werden, d.h. die Nettokaltmiete und die Nebenkosten. So steigt durch Sanierungen nicht nur das subjektive Wohlempfinden und die Lebensqualität an dem Ort, an dem Mieter viel Zeit verbringen. Durch energetische Sanierungen beispielsweise können langfristig auch die Energiekosten und damit die Mietnebenkosten gesenkt werden. Anders gesagt: Eine behutsame und langfristig orientierte technische Aufwertung der Objekte hat nicht nur Vorteile für die Umwelt, sondern führt dazu, dass Wohnraum bezahlbar bleibt.

Immobilieninvestoren und Mieter können also voneinander profitieren. Dabei kommt dem Staat als Bindeglied eine tragende Rolle zu. Wie bereits erwähnt, investieren Eigentümer nur, wenn es einen finanziellen Anreiz gibt. Daher sollte es Investoren erleichtert werden, neuen Baugrund zu erwerben, in Bestandsimmobilien zu investieren und sie nachhaltig zu modernisieren. Dadurch wird der Anreiz geschaffen, das Wohnungsangebot zu erweitern bzw. zu verbessern. Dies kommt auch Mietern zugute. Denn durch ein höheres Angebot sinkt der Druck auf die Mieten. Auf Investorenmehrheit führt ein serviceorientierter Asset Management-Ansatz, der die Mieterzufriedenheit in den Mittelpunkt stellt, dazu, dass Mietausfall und Fluktuation geringgehalten und stabile Cashflows geschaffen werden. Außerdem können Sanierungen dazu genutzt werden, die Lebensqualität zu steigern und teilweise sogar Mietnebenkosten zu senken.

All dies zeigt: Vermieter und Mieter stehen sich näher, als es auf den ersten Blick scheint. Wer das erkennt, kann die Bedingungen für einen Wohnungsmarkt schaffen, in dem beide Seiten gewinnen. Im Mittelpunkt steht dabei bezahlbarer Wohnraum – zur Freude von Investoren und Mietern und damit letztendlich auch der Politik.

(Autor: Igor Christian Bugarski, CEO Noratis AG)