

**Vier Fragen an:** Jakob Mähren, Mähren AG

## „Die Mieter werden die Zeche zahlen“

Über die Berliner Wohnungspolitik, Preise und Mieten und die Attraktivität der Hauptstadt

*Halten Sie das in Berlin eingeleitete Volksbegehren zur Enteignung größerer Wohnungseigentümer für einen chancenlosen Vorstoß politischer Extremisten oder für ein realistisches Szenario?*

Ich halte das für ein absolut unrealistisches Szenario, ganz unabhängig von der offensichtlichen Verfassungswidrigkeit. Es gibt weitaus mehr Menschen mit großen Wohnungsbeständen in Berlin als vermutet. Das sind nicht jene zehn Unternehmen, die die Linke vermeintlich identifiziert hat. Familien, Stiftungen, Unternehmen halten große Portfolios, teilweise seit Generationen, und die werden sich eine Enteignung nicht gefallen lassen. Abgesehen davon, dass sich Berlin Enteignungen nicht leisten kann, braucht man für die Erfassung der gesamten Eigentümerstrukturen ein Verwaltungsmonster, ein unsinniges und teures Katz-und-Maus-Spiel wäre die Folge. Aber stellen wir uns diese Gedankenspiele einmal realistisch vor: In der Sekunde, in der „Deutsche Wohnen & Co.“ enteignet werden, sackt Deutschland auf ein Niveau mit Venezuela. Die Auswirkungen wären fatal, und zwar langfristig. Kein Investor würde in Deutschland mehr investieren, es käme sofort zu Aktienverkäufen im großen Stil. Das wäre das Ende der Sozialen Marktwirtschaft, wir hätten ihr mit der Guillotine der Enteignung den Kopf abgehauen.

*Sie sind Wohnungsinvestor mit Schwerpunkt in Berlin. Müssen Sie nach den jüngsten Eskapaden der Berliner Wohnungspolitik mit dem fünfjährigen Mietendeckel den regionalen Schwerpunkt wechseln?*

Wir haben unsere Investitionen in Berliner Bestandsimmobilien sofort und komplett gestoppt und konzentrieren uns auf unsere deutschlandweiten Projekte. Bei Faktor 30 lohnt sich ein Kauf von Beständen nicht unter der Voraussetzung eines fünf Jahre geltenden Mietendeckels. Ich erwarte jetzt eine Verzerrung am Markt. Die Preise für leerstehende Wohnungen und Eigentumswohnungen werden in den nächsten Jahren stark steigen, die Preise für Mietwohnungen hingegen fallen. Vorreiter waren die Aktienkurse der großen Wohnungsunternehmen. Wir werden bei den Beständen Preiskorrekturen von bestimmt 30 Prozent haben. Gleichzeitig wird kein Vermieter eine frei werdende gefragte Wohnung für 7,80 Euro je Quadratmeter vermieten. Es wird mehr möblierte Wohnungen geben, es wird zu überhöhten Abstandszahlungen kommen oder Vermietungen nur noch an Familie und Freunde. Das Angebot an freien Mietwohnungen wird also nochmals zurückgehen.

*Hat der marktwirtschaftliche Ansatz in der Wohnungspolitik versagt, wenn man den offensichtlichen Mangel an günstigen Mietwohnungen betrachtet?*

Aus parteipolitischer Sicht könnte es doch besser nicht laufen: Die Regierungsparteien betreiben eine ganz perfide Stimmenfangpolitik. Jeder in Berlin weiß, dass man das Problem des Wohnungsmangels nur mit Neubau lösen kann. Oder indem man die Stadt so unattraktiv macht, dass niemand mehr hierher will – das versucht die Berliner Regierung derzeit offensichtlich, wird aber

scheitern. Berlin wird weiterhin eine attraktive Stadt bleiben, und diese Attraktivität wird noch einmal steigen, wenn sich im Ausland herumspricht, dass es einen Mietendeckel gibt und man in Berlin für 7,80 Euro je Quadratmeter wohnen kann – in der Theorie zumindest. Dann ziehen noch mehr Menschen hierher. Aus der Perspektive der Stadt und der Menschen hat die Politik daher komplett versagt. Die Mieter in Berlin, die jetzt am lautesten jubeln, werden am Ende die Zeche zahlen. Es wird noch weniger Wohnungen am Markt geben, und bekommen werden sie die solventesten Bewerber.

*Ist die Berliner Politik für Sie als Wohnungseigentümer sogar von Vorteil, weil deren Wert wegen der zunehmenden Knappheit steigt?*

Das wäre zu kurz gedacht, selbst wenn leere Wohnungen im Vergleich zu vermieteten überproportional an Wert gewinnen werden. Die Mietpreisbremse hat den Menschen nicht geholfen, also schreien sie nach weiteren Regulierungen. Jetzt haben wir den Mietendeckel, aber auch der wird nicht helfen – und dann? Ich bin überzeugter Berliner, und deswegen steht für mich allen aktuellen politischen Wirrungen zum Trotz fest: Berlin ist eine europäische, wahrscheinlich auch eine Weltmetropole. Keine Regulierung der Welt wird diese Entwicklung und das Wachstum aufhalten, sie werden nur dafür sorgen, dass es weniger Angebote gibt für diejenigen, die wirklich bezahlbaren Wohnraum brauchen.

Die Fragen stellte **Michael Psotta**.