

„Brandenburg wird Berlins neuer Szenekiez“

Im Hintergrund die Berge, „oben noch Schnee, unten schon grün“ – Kitzbühel in Österreich ist sicherlich nicht der schlechteste Ort die weltweite Pandemie im Homeoffice auszusitzen. Jakob Mähren, ein Berliner Bestandhalter mit gut 2.000 Wohnungen in den Büchern, hat sich das Nachbarland als Zufluchtsort gewählt. Der Mittdreißiger, der kurz nach dem Abitur die im Kinderzimmer als Daytrader verdienten ersten 40.000 Euro in eine Wohnung investierte, sie eigenhändig sanierte und mit Gewinn weiterverkaufte, will seiner Heimatstadt aber keinesfalls den Rücken kehren. Die langfristige Entwicklung der Stadt wird positiv sein, ist der Investor überzeugt, auch wenn die Bürgermeister Brandenburger Städtchen auch schöne Töchter haben.

Immobilien Zeitung: Herr Mähren, was heißt die Corona-Pandemie für den Berliner Häusermarkt? Zeit zu kaufen oder Zeit zu verkaufen?

Jakob Mähren: Zeit zu kaufen. Ganz eindeutig. Um Geschäft zu machen, ist die Corona-Pandemie nicht schlecht (*lacht*) – wobei ich mir den Virus und seine Folgen natürlich genauso gewünscht wie jedermann. Doch die Gelegenheiten, Immobilien zu kaufen, nehmen zu, die Preise sinken.

IZ: Berliner Hausbesitzer verkaufen aus Angst vor den Folgen der Corona-Krise?

Mähren: Weniger. Klar hat der Virus den Markt ordentlich aufgewirbelt. Aber eigentlich treibt die Branche eher die Mietpreislösung, der Mietendeckel, das drohende Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen, die nicht endenden wollenden Regulierungen und die Entengungsdebatte um. Corona kam nur noch oben drauf.

IZ: Und Sie kaufen trotzdem?

Mähren: Wir kaufen, preisen als vorausschauende Kaufleute all diese negativen Faktoren aber natürlich mit ein.

IZ: Und was heißt das in Euro und Cent?

Mähren: Das heißt vor allem in Milieuschutzgebieten und bei Objekten mit Mieten über Mietendeckelniveau Preiskorrekturen um 30% nach unten. Im Schnitt und seit der Ankündigung des Mietendeckels. Wir prüfen im Moment Häuser, die unter 2.000 Euro/m² kosten sollen. Solch günstige Preise habe ich seit fünf Jahren nicht gesehen. Wir hatten ein Niveau von 3.000 Euro/m². Allerdings haben wir in Berlin eine perverse Marktverzerrung.

IZ: Perverse Marktverzerrung?

Mähren: Ja. Der Preis für eine leere Eigentumswohnung in einer innerstädtischen Lage

befindet sich derzeit im Höhenflug. Das ist eine Perle, ein sehr, sehr kostbares Gut. Die Nachfrage steigt und steigt, sodass sie bestimmt sicherlich jedes Jahr 5% an Wert gewinnen wird. Die vermietete Eigentumswohnung dagegen, die vielleicht über dem Mietendeckelniveau vermietet ist, die fällt massiv im Wert. Ich gehe von bis zu 20% in den nächsten Jahren aus. Ist doch klar. Wer geht ein Investment ein, bei dem die Einnahmenseite Gefahr läuft wegzubrechen. Der Gap zwischen vermieteter und unvermieteter Eigentumswohnung wird jährlich größer. Mehrfamilienhäuser in Milieuschutzgebieten, die vielleicht auch über Mietendeckelniveau vermietet sind, fallen ebenfalls massiv im Wert.

IZ: Gibt es am Berliner Markt infolge der Corona-Pandemie schon Angstverkäufe oder Angebote von Investoren, denen das Wasser bis zum Halse steht?

Mähren: Wir sehen so etwas, aber nicht in der Breite. Gerade habe ich zum Beispiel in Berlin-Mitte ein toll saniertes Haus angeboten bekommen, in dem eigentlich Ferienwohnungen vermietet werden sollten. Das wäre ohne Corona-Krise nicht auf dem Markt, das hat der potenzielle Verkäufer ganz klar gesagt.

IZ: Und zum Schnäppchenpreis?

Mähren: Nein, noch nicht wirklich. Wirkliche Fire-Sales sehen wir im Wohnbereich noch kaum. Am ehesten noch im Einzelhandelsbereich und bei Hotels.

IZ: 30% weniger für ein Berliner Mietshaus. Das klingt lohnend, wenn der Berliner Markt robust genug ist, die Krise zu überdauern. Ist er das?

Mähren: Daran glaube ich. Die langfristige Entwicklung der Stadt wird positiv sein. Und ich glaube, dass die Wohnimmobilie der Gewinner der Corona-Pandemie sein wird.



Die Zeit zu kaufen ist jetzt, sagt Jakob Mähren. Die Preise für Wohn- und Geschäftshäuser sind im Schnitt um 30% geplatzt. Doch das war schon vor der Pandemie so.

Quelle: Mähren AG

IZ: Und Coworking als Mieter?

Mähren: Auch nicht (*lacht*), aber ein solches Investment fand ich angesichts der kurzfristigen Mietverträge der Endnutzer schon äußerst gefährlich, da wussten wir beide noch gar nicht, was Corona eigentlich ist.

IZ: Sie selbst sind aber doch in Coliving-Konzepte investiert. War das ein Fehler?

Mähren: Ja. Das ist nicht leicht zurzeit. Da zieht keiner neu ein. Junge Leute treibt es, wenn es eng wird, eher wieder zurück zu den Eltern, Eigentümer müssen die Mieten stunden – das ist schwierig. Und wird nicht leichter in nächster Zeit.

IZ: Wird der Immobilienmarkt Berlins nach der Pandemie noch der gleiche sein?

Mähren: Ich glaube nicht. Ich denke, dass der Wunsch immer kleiner, immer beschränkter, Stichwort: Mikroliving, an Attraktivität verliert. Dafür waren zu viele Menschen zu lange in ihren Wohnungen eingesperrt. Das Interesse an schönen Terrassen und einem zusätzlichen Zimmer für Homeoffice wird steigen. Und Berlin bekommt einen neuen Szenekiez.

IZ: Wo denn?

Mähren: Brandenburg wird Berlins nächster In- und Szenekiez. Ich sag's Ihnen.

IZ: Echt?

Mähren: Ja, innerhalb der nächsten zehn bis 15 Jahre wird das autonome Fahren kommen. Ganz bestimmt. Dann wird die Stadt Berlin nicht umhin kommen, das Niveau des öffentlichen Personennahverkehrs deutlich anzuheben. Und dann der technologische Fortschritt in der Kommunikationstechnik. Wir haben jetzt in der Zeit des Shutdowns in der Firma angefangen, sehr viel über digitale Kanäle zu kommunizieren. Und das klappt ausgesprochen gut. Und dann kann eine Familie auch in Brandenburg leben, grün, entspannt, preiswerter und wenigstens einen Teil der Arbeit mit Videokonferenzen und mehr Homeoffice bewältigen. Ich glaube, die Pandemie ist ein Innovationsbeschleuniger. Es ist für ein Unternehmen doch klüger, dem Mitarbeiter ein etwas höheres Gehalt zu zahlen, damit er sich ein Zimmer mehr leisten kann, als teure Büros vorzuhalten oder die Leute gar in teure Coworkingspaces zu stecken.

IZ: Lassen Sie Ihren Worten Taten folgen? Investiert die Mähren AG im Berliner Speckgürtel?

Mähren: Sicher! Wir sind rund um Potsdam aktiv. Da ist es mit seinen vielen Seen superschön. Wir haben auch in Brandenburg an der Havel mit seiner guten verkehrlichen Anbindung und der Universität gekauft, in Königs Wusterhausen, am Flughafen, der im Oktober ans Netz geht, aber auch an der nördlichen Stadtgrenze.

IZ: Also Brandenburg statt Berlin?

Mähren: Brandenburg mit Berlin, denn natürlich funktioniert ein Speckgürtel nur mit einer prosperierenden Metropole. Einer Weltmetropole, zu der es die Stadt Berlin, finde ich, mittlerweile gebracht hat.

IZ: Herr Mähren, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Gerda Gericke.

Die von staatlicher Seite ausgeschütteten Billionen werden zumindest teilweise einen sicheren Hafen suchen. Und das sind Wohnungen. Doch das braucht Zeit. Ich glaube, dass der Berliner Markt – je nach Verlauf der Pandemie – in den nächsten zwölf Monaten weiter unter Druck gerät. Es werden Immobilien auf den Markt kommen, weil Firmen schwanken, Refinanzierungen nicht klappen, Mietausfälle anstehen. Das drückt auf die Preise. Wenn die Ruhe wieder eingekehrt ist, werden die Preise aber wieder anziehen.

IZ: Geringere Kaufpreise klingen aber auch nur dann verlockend, wenn die Mieten nicht purzeln. Das werden Sie gemäß den Bestimmungen des Mietendeckels im Herbst aber durchaus.

Mähren: Die Angebotsmieten stagnieren noch auf hohem Niveau. Und ich persönlich halte den Mietendeckel, der ja Absenkungen des gegenwärtigen Mietzinses erlaubt, für verfassungswidrig. Der wird vor den Gerichten keinen Bestand haben. Davon bin ich fest überzeugt.

IZ: Der Druck auf den Mietmarkt bleibt also konstant hoch?

Mähren: Ja. Das Angebot ist gering. Und bleibt gering. Der Neubau lahm. Nicht nur wegen der Pandemie, das ist ja bislang noch eher kurzfristig, sondern aufgrund der Regulierungswut der Berliner Politik, die den Neubau wenig attraktiv macht. Und diese Ein-

griffe in den Markt werden in Zukunft garantiert nicht weniger. Da mache ich mir keine Hoffnung. Außerdem, die Banken ...

IZ: Sind die bockig?

Mähren: Das eher nicht, zurückhaltend und vorsichtig vielleicht. Die sagen zwar: Wir haben viel Geld, haben derzeit aber viele andere Themen auf dem Tisch. Die Verteilung von KfW-Krediten und Soforthilfen bindet Ressourcen. Und Kredite sind teurer geworden. Ich würde sagen um die 50 Basispunkte. Und die Banken verlangen höhere Sicherheiten, ein höheres Eigenkapital.

IZ: Berlin, so heißt es, sei von der Krise besonders stark betroffen. Die Stadt hat vergleichsweise wenig Industrie und wenig industriennahe Dienstleistungen – dafür aber viel Gastronomie, Hotels und Kultureinrichtungen. Die leiden besonders stark in der Krise. Was heißt all das für die Immobilienwirtschaft?

Mähren: Ich glaube, dass die große Dynamik, die Berlin in den letzten 15 Jahren entwickelt hat, nicht aufzuhalten ist. In weiteren 15 Jahren werden wir ganz andere, viel höhere Wohnungspreise in der deutschen Hauptstadt sehen als heute. Doch der Weg dahin ist noch lang und steinig. Ich glaube, dass die wirklichen Folgen der Pandemie, der Weltwirtschaftskrise, erst in einem halben Jahr oder noch später richtig durchschlagen, wenn Gastronomen, Hoteliers, Eventagenturen in die Knie gehen. Die Pleitewelle wird Immobilieninvestoren mitreißen, in erster Linie Leute, die spekulativ unterwegs sind oder zu viele „falsche“ Liegenschaften im Portfolio haben. Ich hätte zurzeit sehr, sehr ungern in Berlin ein Hotel oder eine Veranstaltungshalle.

Perverse Marktverzerrung durch Regulierungswut

Gerade rund um die Landeshauptstadt Potsdam mit ihren Seen und Schlössern und Gärten ist Brandenburg besonders schön. Und ein lohnendes Investment.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheberin: Lea Gericke

