

IMMOBILIENINVESTOR JAKOB MÄHREN

„Nicht jede Immobilie ist ein lohnendes Investment“

Interview von Philipp Frohn



Bild: imago images

Hohe Kaufpreise, niedrige Mietrenditen: Wer eine Immobilie als Kapitalanlage erwerben will, muss einiges beachten. Im Interview gibt Immobilieninvestor Jakob Mähren seine Erfolgstipps.

Jakob Mähren, Jahrgang 1982, ist vor allem in Berlin als Immobilieninvestor aktiv. Schon kurz nach dem Abitur begann er damit, Miethäuser aufzukaufen und zu vermieten und Immobilien zu verkaufen. Seine Mähren AG hat inzwischen rund 2000 Wohneinheiten im Bestand. Im Interview verrät er, worauf er bei Immobilieninvestments achtet.

WirtschaftsWoche: Herr Mähren, Sie sind kurz nach dem Abitur ins Immobiliengeschäft eingestiegen. Das ist jetzt 20 Jahre her. Wäre das heute, mitten im Immobilienboom, überhaupt noch zu empfehlen?

Jakob Mähren: Die Zeiten haben sich seitdem massiv geändert. Damals waren Häuser spottbillig. Ich habe für ein Mietshaus mit 1000 Quadratmetern Wohnfläche bloß 200.000 Euro gezahlt – bei jährlichen Mieteinnahmen von 37.000 Euro. Und das mitten in Berlin! Die Einstiegsbarrieren sind heute viel höher. Man findet kaum eine Eigentumswohnung in der Hauptstadt, die auf dem Preisniveau meines ersten Miethauses liegt. Und trotzdem: Ich empfehle weiterhin Investments in die Immobilienbranche. Aber man muss definitiv genauer hinschauen. Nicht jede Immobilie ist ein lohnendes Investment.

Ein entscheidender Faktor ist die Lage der Immobilie. Wegen der hohen Kaufpreise sind die Mietrenditen in München beispielsweise sehr niedrig. Lohnt sich Vermieten überhaupt noch überall?

Vor zehn Jahren ist die Aussage „Investieren Sie in Immobilien, egal welche“ absolut richtig gewesen. Das trifft heute nicht mehr zu. Ich würde nicht in München investieren. Der Standort ist teuer – vielleicht sogar überteuert. Die Konkurrenz dort ist groß. Kapitalanleger stehen dort im Wettbewerb mit Family Offices, die mit Renditen von ein oder zwei Prozent zufrieden sind.



Immobilieninvestor Mähren sieht in Berlin weiterhin Chancen für Kapitalanleger.

Bild: PR

Wo können Kapitalanleger denn noch auskömmliche Renditen erzielen?

In Nordrhein-Westfalen gibt es viele wachsende Standorte, wo die Preise noch fair sind. Wir sehen Berlin als weiter aufstrebende Region. Besonders hohe Mietrenditen lassen sich teils in C-Lagen erwirtschaften, weil die Kaufpreise dort niedrig sind. Doch da müssen Kapitalanleger genau hinschauen. Einige Gegenden in Deutschland sind demographisch negativ, sodass die Einwohnerzahl sinkt. Da können Sie das schönste Haus in der vermeintlich besten Lage haben: Wenn die Mieter wegziehen, bringt die beste Immobilie nichts.

Mit Neubauten lassen sich höhere Mietrenditen erzielen als mit Bestandswohnungen. Sollten Kapitalanleger also lieber bauen?

Von Nord nach Süd, von Main bis Oder: Neubau kostet überall mehr oder weniger gleich viel. In einer Gegend mit schrumpfender Bevölkerung auf dem Land kostet der Neubau also etwa so viel wie in einem Vorort von Berlin. Da liegt auf der Hand, dass sich der Neubau auf dem Land weniger rechnet. In den Top-7-Standorten und deren Speckgürteln aber sind Neubauten oft ein lohnendes Investment.

Wer neu baut, muss sich auch nicht mit abgerockten Bestandsimmobilien zu Mondpreisen herumschlagen. Lohnt sich da überhaupt eine Sanierung?

Es gibt so viele Immobilien mit Nachtspeicheröfen oder Asbest-Wänden. Da ist eine Sanierung kaum kalkulierbar. Wir investieren in keine Immobilien, an die man mit der Brechstange ran muss. Manche Vermieter kaufen gezielt solche extrem günstigen Immobilien, um nach einer raschen Sanierung die Kosten auf die Mieter umzulegen und so die Miete fix erhöhen zu können. Wir streben dagegen ein langfristiges Investment an und führen Modernisierungen sozial verträglich durch.

Das sagen Vermieter gerne. Dennoch habe Mieter und Vermieter naturgemäß unterschiedliche Interessen. Wie stellen Kapitalanleger eine Balance her, um eine auskömmliche Rendite zu erwirtschaften, ohne Wuchermieten zu verlangen?

Die Balance beginnt schon beim Ankauf. Wenn man Kaufpreisfaktoren jenseits vom 50-Fachen hat und eine Rendite von drei oder vier Prozent erreichen will, dann muss der Investor die Miete drastisch anheben. Das ist aber nicht unser Business. Klar, wird eine Wohnung leer, wird sie gegebenenfalls saniert, aber wir orientieren uns an den ortsüblichen Mieten. Wir haben ein Interesse an langfristigen Mietverhältnissen.

Wobei es für Sie finanziell durchaus attraktiver wäre, wenn Neumieter einzögen.

Natürlich. Wenn ein Mieter, der vier Euro pro Quadratmeter zahlt, auszieht, werden wir die Wohnung nicht wieder zu diesem Preis vermieten. Für uns ist es nicht nachteilig, wenn ein Mieter auszieht. Aber darauf arbeiten wir nicht hin. Ich stehe mit meinem Namen für das Handeln des Unternehmens.

Mietendeckel und Vorkaufsrecht sind vor Gericht gescheitert. Können wir uns auf eine Liberalisierung oder neue Verbote einstellen?

Es kommt eine Mischung aus beidem. Die Politik hat sich mit ihren Regulierungen in der Vergangenheit oft eine blutige Nase geholt – das ist peinlich. Die Politik hat vielen Anlegern die Rendite verhaselt. Und die Entscheidungen der Politik haben immer wieder zu Unsicherheit geführt, vor allem bei den Mietern. Nach dem Aus des Berliner Mietendeckels mussten viele Mieter an ihre Vermieter Geld zurückzahlen.