

# Vertrauensfrage

Regierungen wollen mit **regulatorisch scharfer Wohnpolitik** Mieter vor Preissteigerungen schützen. Doch der politische Aktionismus droht mehr Schaden als Nutzen anzurichten, weil sich Investoren mangels **Vertrauen in die Politik** zurückziehen.

Zohran Mamdani, frisch gewählter demokratischer Bürgermeister von New York City, genießt schon vor seinem Amtsantritt Heldenstatus in Teilen der europäischen Politik- und Medienlandschaft. Wer links der Mitte zu verorten ist, feiert den 34-jährigen Politiker, weil er im Wahlkampf eine Mietpreisbremse und die Errichtung von 200.000 bezahlbaren Wohnungen versprach. Der österreichische Ex-Grünen-Parlamentarier Peter Pilz frohlockte, dass mit Mamdani ein „Sozialdemokrat nach Wiener Art“

Mamdannis Sieg ist in einer Reihe mit ähnlichen Erfolgen in europäischen Städten zu sehen, wo Kandidaten die Wohnproblematik ins Zentrum ihrer Wahlkämpfe stellten. Die Preisexplosionen und die überdurchschnittlich hohen Inflationsraten 2022 und 2023 lösten in Deutschland und Österreich Diskussionen über die Wohnungskosten in Mietverhältnissen aus, wobei die Mieten in den Ballungszentren bereits seit Langem steigen. In der EU nahmen sie von 2010 bis 2024 im Schnitt um 27,8 Prozent zu. Österreich liegt mit 75 Prozent eher weiter vorn, Deutschland mit 25 Prozent im Durchschnittsbereich. Im März 2025 kündigten die Europäische Kommission und die Europäische Investitionsbank Investitionen in Höhe von rund zehn Milliarden Euro über die nächsten zwei Jahre für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum an, und Dan Jørgensen, der erste EU-Kommissar für Wohnungswesen, startete eine umfassende öffentliche Konsultation zur Entwicklung eines „Plans für bezahlbares Wohnen“ in der EU.

Wiens Bürgermeister Michael Ludwig referiert in Brüssel über das Thema leistbares Wohnen. Österreichs Bundeshauptstadt, in der mehr als die Hälfte der 750.000 Mietwohnungen der Stadt oder gemeinnützigen Genossenschaften gehören, gilt für viele europäische Linkspolitiker als Vorbild. Ludwig setzt sich dafür ein, das österreichische Konzept der Wohnungsgemeinnützigkeit auf EU-Ebene besser zu verankern.

Ungeachtet der Ambitionen der EU-Kommission greifen die Regierungen in Deutschland und Österreich ein. Das Wohnungsthema ist in beiden Ländern seit vielen Jahren ein Dauerbrenner, und der sozialpolitische Druck ist hoch. Deshalb wurde im vergangenen Sommer in Deutschland die sogenannte Mietpreisbremse, die mit dem Jahr 2025 ausgelaufen wäre, bis Ende 2029 verlängert. Außerdem gibt es auf Bundesebene mehrere Initiativen zur künftigen Mietpreisregulierung. In Österreich beschloss die Bundesregierung Mitte Oktober ein „Mietpaket für leistbares und sicheres Wohnen“. Erstmals greift der Gesetzgeber auf eine Art und Weise in den frei finanzierten Markt ein, dass auch die



**» Man muss mehr Markt wagen. Angebot und Nachfrage sorgen oft für ausgewogenere Ergebnisse. «**

Florian Lanz, CEO bei Laborgh

statt der gescheiterten Wall-Street-Demokraten gewonnen“ habe, und zieht Parallelen zu Wiens Bürgermeister Michael Ludwig. New York sei das Wien der Ostküste, und mit Mamdani habe die Mehrheit „vor allem leistbares Wohnen“ gewählt. Deutschlands Linkspartei interpretiert Mamdanis Sieg als „Rückenwind“ für die eigenen Positionen. „Sein Wahlkampf ist wie eine Blaupause für die Wahlen nächstes Jahr in Berlin“, hofft Parteichef Jan van Aken.

Wenn es um Mietpreise geht, hinkt allerdings jeder Vergleich zwischen dem Big Apple und der deutschen Hauptstadt. In New York liegt die Durchschnittsmiete laut Marktportalen bei bis zu 4.000 US-Dollar für Ein-Zimmer-Wohnungen, in Berlin dagegen liegt die durchschnittliche Angebotsmiete zurzeit bei etwa 13 Euro pro Quadratmeter. Außerdem blenden die Mamdani-Fans offenbar aus, dass der geplante vierjährige Mietenerhöhungsstopp nur für die ohnehin schon mietpreisgebundenen Wohnungen der Stadt gelten soll. Demzufolge bliebe die freie Wohnungswirtschaft unberührt.



**Der politische Eingriff in die Wohnungswirtschaft** und in den freien Markt hat schwerwiegende Folgen. Denn das Vertrauen der Investoren wird auf die Probe gestellt, sodass sie Investitionen in neue Immobilien und in den Immobilienbestand verschieben oder ganz absagen.

unregulierten Mieten im Neubau nicht mehr unbegrenzt preisangepasst werden dürfen. Wenn die Inflation mehr als drei Prozent beträgt, darf der über drei Prozent hinausgehende Teil der Inflation nur zur Hälfte an die Mieter weitergegeben werden.

### Wissenschaftliche Perspektive

Wirtschafts- und Rechtswissenschaftler warnen eindringlich vor der Verschärfung der Gesetze, da dies ein wesentliches Problem, das im Fehlen Zehntausender Wohnungen liegt, nicht löst. Unter Berücksichtigung des bereits geltenden sehr umfassenden Rechtsrahmens würde eine zusätzliche Regulierung auch die Bürokratie im Wohnungsmarkt erhöhen. Jurist Leopold Winkler, Lehrbeauftragter der Fakultät für Rechtswissenschaft am IREBS Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg, konkretisiert: „Im Bereich des Bau-, Miet- und Zweckentfremdungsrechts ist eine über die letzten Jahre deutlich zunehmende Regulierungsdichte festzustellen und somit gegenteilig zu dem eigentlichen Ziel einer Wohnungspolitik, einen für Investoren verlässlichen und dauerhaften Rechtsrahmen zu gewährleisten. Beispielsweise wird befristetes Recht wie die sogenannte Mietpreisbremse durch mehrmalige gesetzliche Verlängerungen mehr und mehr zu Dauerrecht.“

Die Geschichte der regulativen Wohnpolitik, die in Österreich schon vor mehr als 100 Jahren ihren Anfang genom-

men hat, zeigt, dass legislative Eingriffe noch nie dafür gesorgt haben, dass der Wohnungsmarkt ins ökonomische Gleichgewicht kommt. Aus diesen Gründen ist nicht zu erwarten, dass weitere politische Eingriffe in den Wohnungsmarkt zu einer Verringerung der Wohnkosten führen, solange sich nicht die Angebotsseite entspannt und in den Ballungszentren zusätzlicher und für Durchschnittshaushalte bezahlbarer Wohnraum auf den Markt kommt.

Winkler fordert, dass die Regulierung gesamthaft auf den Prüfstand gestellt wird. Er schlägt vor, die Mietpreisbremse, so man sie überhaupt dauerhaft beibehalten möchte, zu vereinfachen und die regulierten Preise wieder deutlich stärker an die Marktmiete heranzuführen. Daneben sollten Mindestbaukostengrenzen für neu geschaffene Wohnungen im Bestand gänzlich abgeschafft werden. „Denn im Kontext angespannter Wohnungsmärkte zählt nicht nur jede einzelne neue Wohnung, sondern auch deren günstige Fertigstellung, die dann auch eine niedrigere Wohnungsmiete zulässt“, meint Winkler. Ein weiteres Beispiel für Korrekturbedarf sei die erschwerte Begründung von Wohnungseigentum im Bestand mit der negativen Folge, dass am Markt nur knappes und teureres Wohnungseigentum aus dem Neubaubereich erworben werden könne.

### Entwickler brauchen Unterstützung

Florian Lanz, CEO des Projektentwicklers Laborgh, findet für die politische Agenda klare Worte und zeigt die

Grenzen des Zumutbaren klar auf: „Die Mietpreisbremse und die Regulierung des Wohnungsmarktes tragen erheblich zum Wohnungsmangel bei. Die Bestandsmieten sind stark reguliert und werden dadurch künstlich niedrig gehalten. Für viele Menschen lohnt sich ein Umzug nicht



### » Die Mietpreisbremsen rücken Investitionen in weite Ferne und bewirken einen Rückzug möglicher Investoren. «

**Anton Holzapfel**, Geschäftsführer des ÖVI



### » Wenn Modernisierungen oder energetische Maßnahmen sich nicht mehr refinanzieren lassen, werden sie vertagt. «

**Christiane Weber**, Leiterin Immobilien im WSH Family Office

mehr.“ Wissenschaftler und Immobilienvertreter sind sich einig, dass der Neubau weiter zurückgehen würde, wenn er noch stärker reguliert wird. Eine moderate Lockerung der Bestandsregulierung, so der Branchentenor, würde den Druck auf die Neubaumieten verringern. „Man muss mehr Markt wagen. Angebot und Nachfrage sorgen oft für ausgewogenere Ergebnisse als gut gemeinte Regulierungsmaßnahmen, die am Ende nicht funktionieren“, so Lanz. Überdies warnt er vor Diskussionen, wie sie in Berlin geführt werden, über die Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen: „Das vergiftet das Investitionsklima und schreckt Investoren ab.“

Dass politische Eingriffe Gift für die Wirtschaft sein können, vor allem wenn sie recht plötzlich erfolgen, müsste eigentlich aus der Praxis bekannt sein. „Der abrupte Stopp der KfW-55-Förderung 2022 ist ein Paradebeispiel dafür, wie schnell politische Entscheidungen das Vertrauen zerstören können. Innerhalb einer Woche mussten wir geplante Projekte komplett neu kalkulieren, teilweise umplanen oder stoppen. Zwei Jahre lang wusste niemand, welche energetischen Standards überhaupt gelten werden“, erzählt Thomas Meyer, Vorstand der Wertgrund Immobilien AG.

#### Investitionsbremse

Mit dem Umfang und der Komplexität des gesetzlichen Rahmens und mit der zunehmenden Beschränkung auf der Einnahmeseite nimmt die Investitionsbereitschaft im Neubau und im Immobilienbestand ab. In einer kurzen Umfrage von Institutional Money fordern Branchenvertreter und Investoren weniger Populismus, mehr Ehrlich-

keit und eine Versachlichung der Diskussionen. Projektentwickler, Investoren und Bestandsverwalter betonen ihre Gesprächsbereitschaft mit der Politik.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) plädiert für eine grundlegende Überprüfung des komplexen Mietrechts in Deutschland, das sowohl die Interessen der Mieter als auch der Vermieter berücksichtigen soll. „Die Mietpreisbremse in ihrer jetzigen Form geht am Ziel vorbei: Sie ist nicht sozial, weil sie für einkommensstarke genauso wie für einkommensschwache Haushalte gilt. Sie ist darüber hinaus auch kontraproduktiv, da sie abschreckend für Investitionen in den Neubau wirkt“, so ZIA-Hauptgeschäftsführerin Aygül Özkan. Eine vom Bundesministerium der Justiz einberufene Expertengruppe, in der der ZIA auch vertreten ist, soll bis Ende 2026 das Mietrecht kritisch überprüfen, analysieren und Reformvorschläge erarbeiten.

In Österreich befinden sich 60 Prozent aller Mietwohnungen im gemeinnützigen und kommunalen Wohnbau. Hier sind die Mieten bereits streng reguliert. Auch deshalb sieht der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft das neue „Wohnpaket“ der Bundesregierung kritisch. „Nicht die Vermieter, sondern die Landesenergiegesellschaften und die hohen Energiekosten befeuern nach wie vor die Inflation und die Wohnkosten“, ärgert sich Geschäftsführer Anton Holzapfel. Die bisherigen Eingriffe beispielsweise durch das im April 2025 in Kraft getretene 4. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz haben laut ÖVI für den preisgeregelten Altbau einen realen Verlust von elf Prozent gebracht. Von 2025 bis 2030 gerechnet ergebe das bei einem Miethaus mit 2.000 Quadratmeter Nutzfläche einen Fehlbetrag von 100.000 Euro. „Die Mietpreisbremsen rücken Investitionen in die energetische Sanierung und Dekarbonisierung in weite Ferne“, meint Holzapfel.

Die propagierten Mietpreisbremsen bewirkten nur einen Rückzug möglicher Investoren. „Es ist ein unglaublich populistischer Chor, in den am Ende erstaunlicherweise alle politischen Parteien mehr oder weniger einstimmten“, meint Holzapfel.

#### Stabile Verhältnisse

Immobilienökonom Michael Voigtländer wirft der Politik „reflexhaftes Verhalten auf Marktanspannungen“ vor, obwohl es „international verheerende Erfahrungen“ mit verschärften Mietpreisregulierungen gebe. Als Beispiel führt er an, dass der Berliner Mietendeckel, der 2020 beschlossen und etwa ein Jahr später vom Bundesverfassungsgericht aufgehoben wurde, bereits kurzfristig starke negative Effekte vor allem auf das Mietwohnungsangebot hatte, da es sich innerhalb kurzer Zeit halbierte.

Investoren können selbst mit strengen Regeln leben, solange sie berechenbar und verlässlich sind. Christiane Weber, Leiterin des Immobilienbereichs im WSH Family Office, sagt: „Das beste Konjunkturprogramm für die Wohnungswirtschaft wäre Stabilität: Rechtssicherheit, langfristig angelegte Förderpfade und verlässliche steuerliche

Rahmenbedingungen. Nur auf dieser Basis entsteht wieder Investitionsvertrauen.“

Wenn man die politischen Eingriffe in den Wohnungsmarkt ausblendet, ist eine hohe Investitionsbereitschaft der verschiedenen Investorengruppen erkennbar. So ergab der „Family Office Real Estate Report 2025“ des Investmentmanagers Kingstone Real Estate, dass die Nutzungart Wohnen bei Family Offices weiterhin am beliebtesten ist. CEO Tim Schomberg bestätigt zwar, dass das politische Handeln Investoren durchaus verunsichert habe, zumal Mietpreisbremsen im frei finanzierten Wohnungsbau ein Renditedämpfer seien. Aktuell sieht er die Stimmung jedoch entspannter: „Die politische Unterstützung beim Bau von öffentlich gefördertem Wohnraum stellt das Vertrauen in die Politik teilweise wieder her. Die staatlichen Fördermechanismen – etwa Baukostenzuschüsse, zinsgünstige oder sogar zinslose Darlehen sowie Miet- und Tilgungszuschüsse – schaffen ein verlässliches Investitionsumfeld.“ Wenn die Unterstützungen zum Tragen kommen, kompensieren sie teilweise die Belastungen durch gestiegene Zinsen und Baukosten, und gleichzeitig sind die Cashflow-Kalkulationen stabiler.

Ebenfalls relativ gelassen zeigt sich Christian Langosch, Co-Leiter Immobilien beim Multi-Family-Office HQ Trust, für das institutionelle Investorensegment: „Eine große Zurückhaltung nehmen wir nicht wahr, wobei der Anteil von Wohnen in vielen Immobilienportfolios untergewichtet war oder ist.“ Allerdings sei das Interesse gestiegen, da der Wohnungsmarkt relativ konjunkturunabhängige Erträge abwirft. „Eventuellen staatlichen Eingriffen bei der Miethöhe begegnet man mit sehr konservativen Annahmen beim Ankauf und den Erwartungen für die Zukunft. Dies geht natürlich zulasten der Renditen, was allerdings akzeptiert wird, da sehr stabil kalkulierbare Erträge dem gegenüberstehen“, so Langosch. Trotzdem sieht er die Mietpreisbremse auch kritisch, da sie eventuell die wirtschaftliche Instandhaltung der Gebäude unmöglich machen und die Ertragskraft einer Immobilie beeinträchtigen könnte. Weber vom WSH Family Office ergänzt: „Wenn Modernisierungen oder energetische Maßnahmen sich nicht mehr refinanzieren lassen, werden sie vertagt – das schadet am Ende Mieter wie Vermietern gleichermaßen.“

### Großes Interesse

Ehrlichkeit in der Diskussion und mithin die Betrachtung nicht nur der Mieteinnahmen, sondern auch sämtlicher Kosten für Mieter und Vermieter fordert Peter Czapek, CEO der Bank Austria Real Invest. Er verwaltet Österreichs größten offenen Immobilienfonds, der 2003 aufgelegt wurde und zwischenzeitlich einen Immobilienbestand von rund vier Milliarden Euro hatte. Czapek sieht in der aktuellen Diskussion ein Ungleichgewicht. „Es heißt immer, dass die Mieten steigen, aber niemand spricht darüber, dass auch die Gebühren, beispielsweise für die Müllabfuhr, stark steigen und dass die Mieten in Österreich auch mit der Mehr-

wertsteuer belastet sind. Die Kosten für die Dienstleistungen und Verwaltung eines Mietshauses seien in den vergangenen Jahren ebenfalls höher geworden. Allein die Personalkosten seien um zirka 22 Prozent gestiegen. Die Erhaltung eines Hauses und die Einhaltung aller Vorschriften, zum

**» Eventuellen staatlichen Eingriffen bei der Miethöhe begegnet man mit sehr konservativen Annahmen beim Ankauf. «**

Christian Langosch, Co-Leiter Immobilien bei HQ Trust



**» Entscheidend ist, dass Regulierungsmaßnahmen vorhersehbar, verlässlich und ausgewogen bleiben. «**

Patrick Au Yeung, Senior Fund Director bei Savills IM



Beispiel für den Brandschutz, kosten viel Geld. Der Fonds erwirtschaftet für seine Anleger mit den Immobilien eine regelmäßige und stabile Rendite, sagt Czapek und schiebt nach: „Aber reich, wie derzeit allen Immobilienbesitzern unterstellt wird, kann man damit nicht werden.“

Große Fondsgesellschaften lassen sich von den Turbulenzen mitunter weniger beeindrucken als kleinere Investoren und planen, die notwendige Liquidität vorausgesetzt, neue Immobilienakquisitionen. Der Asset Manager Savills Investment gab auf Anfrage an, dass sich langfristig orientierte institutionelle Investoren von den Regulierungsrisiken nicht abschrecken lassen und weiterhin großes Interesse am Wohnimmobiliensektor haben. EDF Invest, der Investmentarm des Energieunternehmens Electricité de France, plant, gemeinsam mit Savills IM mehrere hundert Millionen Euro in den „European Living Fund“ zu investieren, dem zurzeit Objekte in Deutschland, den Niederlanden, Spanien und Schweden mit einem Volumen von 220 Millionen Euro gehören.

Die Einmischung der Politik in den freien Markt beobachtet Patrick Au Yeung, Senior Fund Director des European Living Fund bei Savills IM, jedoch ganz genau. Er bekennt sich zu den sozialen Zielen, die mit regulatorischen Maßnahmen erreicht werden sollen, und hat gleichzeitig klare Vorstellungen von einem intakten Investitionsumfeld. „Unserer Ansicht nach ist es entscheidend, dass Regulierungsmaßnahmen vorhersehbar, verlässlich und ausgewogen bleiben. Nur dann kann privates Kapital weiterhin in den unversorgten Wohnungsmarkt fließen“, so Yeung.

ALEXANDER ENDLEWEBER