

GASTKOMMENTAR

Dr. Wolfgang Louzek ist Präsident des Verbands der institutionellen Immobilieninvestoren und allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen.

Bitte endlich: Realität in der Wohndiskussion

Wohnen will jeder so günstig wie möglich, wenn geht. So weit, so verständlich. Unverständlich wird es aber, wenn LinkspolitikerInnen und eine Interessensvertretung, wie die Arbeiterkammer, den Menschen die aktuelle Wohnproblematik völlig faktenfern erklären, diese durch pseudopopulistische Worthülsen dramatisieren und gleichzeitig, vorgeben, mit völlig untauglichen Mitteln, Verbesserungen liefern zu können. Dr. Tobias Thomas, Geschäftsführer des Wirtschaftsforschungsinstituts Eco Austria, hat kürzlich anhand einer Studie sehr genau aufgezeigt, dass verschiedene bereits bestehende oder aber diskutierte Maßnahmen nicht auf die Ursache steigender Mieten abzielen. Sie können das Problem der Wohnungsknappheit hingegen sogar noch verschärfen. Dazu zählt die immer wieder auftauchende Forderung nach einer Mietpreisdeckelung, die zwar zu einer vermehrten Nachfrage führen, dadurch aber auch das Angebot noch mehr verknappen würde.

Eine Mehrwertsteuerreduktion hätte ebenso nur einen kurzfristigen Effekt für bestehende MieterInnen, würde aber auf Dauer nicht zu niedrigeren Mieten oder mehr Angebot führen. Diese Liste lässt sich leicht weiter fortführen. Denn es wird immer nur über die prozentmäßig wenigen privat frei vermieteten Wohnungen (in Wien 7 %) diskutiert. Auch die nun fällige Richtwerterhöhung, laut VPI um 4,12 Prozent, wird als „Mietwucher“ gegeißelt. Dass die Mieten im Gemeindebau (die Stadt Wien zahlt aber auch keine Steuern) zwischen 2012 und 2016 um 11,6 % gestiegen sind -im Privatbereich um 14,8 %-, wird einfach ignoriert.

Es bedarf daher kluger wohn- bau- und steuerpolitischer Maßnahmen, die Investoren einen Anreiz bieten, um das Angebot zu erhöhen und Baupreise zu stabilisieren. Nur diese Erkenntnis allein lässt sich leider nicht so leicht in Wählerstimmen ummünzen. Es wäre daher wirklich an der Zeit, über realpolitisch machbare Maßnahmen zu diskutieren, die das Investment in Wohnraum attraktiv machen. Mit permanenten Eingriffen, rechtlichen Änderungen und Drohungen bis hin zur Enteignung, ist niemandem geholfen. Es verunsichert nur noch mehr und die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage verschärft sich. Das ist aber nicht die Schuld von „gierigen“ Investoren, sondern einer permanenten Verunsicherung durch völlig überzogene populistische Stimmenfang-Aktionen geschuldet.