

Gastkommentar: MMag. Louis Obrowsky, Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren und GF der LLB Immo KAG

An die Politik!!

Prinzipiell befinden wir uns in den letzten Wochen am vermutlichen Wendepunkt der Zinslandschaft. Fixe 10 Jahres Finanzierungen sind schon deutlich teurer geworden, variable noch kaum. Trotzdem ist derzeit immer noch eine langfristige Zinsfixierung sinnvoll. Das betrifft vermehrt Privatpersonen, denn Institutionelle Immobilieninvestoren haben mit viel weitreichenden Problemen zu kämpfen. Die Politik scheint völlig ahnungslos zu sein, wie die Finanzmarktaufsicht die Verantwortung eines Geschäftsleiters eines Kreditinstitutes oder eines gemäß § 30 Abs. 6 verantwortlichen Unternehmens beurteilen. Denn dazu zählen eben nicht nur Geschäftsleiters eines Kreditinstituts, sondern auch Wertpapier- und Immobilienfondsgesellschaften, Pensionskassen und Mitarbeitervorsorgekassen. Da wird dann z.B. das Aussetzen von gesetzlich vorgesehenen Indexanpassungen – denn die Politik meint: Immobilienbesitzer sollen im Sinne der "Solidarität" auf Einkünfte verzichten – zu einem veritablen Problem. Nicht nur, dass in Wahrheit durch eine Renditeverschlechterung jenes Klientel geschädigt wird, welches Politiker und sonstige Institutionen vorgeben zu unterstützen, sondern im § 39 Bankwesengesetz (BWG), der die allgemeinen Sorgfaltspflichten eines Geschäftsleiters und daher auch einer Institutionellen Immobilienfondsgesellschaft oder Pensionskasse normiert heißt es:

„Die Geschäftsleiter eines Kreditinstitutes oder eines gemäß § 30 Abs. 6 verantwortlichen Unternehmens haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters im Sinne des § 84 Abs. 1 AktG anzuwenden. Dabei haben sie sich insbesondere über die bankgeschäftlichen und bankbetrieblichen Risiken zu informieren, diese durch angemessene Strategien und Verfahren zu steuern, zu überwachen und zu begrenzen sowie über Pläne und Verfahren gemäß § 39a zu verfügen. Weiters haben sie auf die Gesamtertragslage des Kreditinstitutes Bedacht zu nehmen. Darüber hinaus müssen sie auch jener Risiken, die sich aus ihrem makroökonomischen Umfeld unter Berücksichtigung der Phase des jeweiligen Geschäftszyklus ergeben berücksichtigen. sowie Risiken aus der Vergütungspolitik und den Vergütungspraktiken, die sich möglicherweise ergeben können“.

Die Aussetzung einer gesetzlich vorgesehenen Indexanpassung, rechtlich rückwirkende Eingriffe durch die Politik, wie sie immer wieder passieren, Mietendeckeldiskussion, etc. können schnell zu einem veritablen rechtlichen Problem für Institutionellen Immobilieninvestoren werden. Denn wenn schon ein- oder mehrmals die Indexierung von Wohnungsmieten, die dem Richtwert unterliegen, ausgesetzt wurden, könnte der – aus dem Blickwinkel der Finanzmarktaufsichtsbehörde – verantwortungsvolle Geschäftsleiter dafür zur Rechenschaft gezogen werden, denn er hätte ja im Sinne der Wahrnehmung seiner Sorgfaltspflichten von einer weiteren gesetzwidrigen Aussetzung der Indexierung ausgehen können. Dann wäre es - bei einer derart "pflichtwidrigen" Veranlagung von Geldern Dritter - nur noch ein kleiner Schritt zum Strafrecht, und zwar § 153 StGB (Untreue).

Aber die Politik kümmert das nicht, verständlich, denn sie haben davon leider keine Ahnung. Aber vielleicht liest ein Politiker diesen Kommentar, wäre schön, wenn er/sie ihn auch verstehen würde.