

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

### **Das Zinshaus ist kein Sparschwein**

Nimmermüde versuchen diverse Linksorientierte den Menschen einzureden, dass ein Zinshauseigentümer ein reicher Mensch sei. Leider „wissen“ das genau jene, die sich noch nie über den Zinshausmarkt im Detail informiert haben. Dies tut der Debatte um Wohnraum leider keinen guten Dienst, sondern verunsichert nur generell. Die bereits derart komplizierten Regelungen des Mietrechtsgesetzes sind Basis enormer Unsicherheit, aber auch Rechtsstreitigkeiten. Eintrittsrechte, Erhaltungspflichten, Zu- oder Abschläge beim Richtwert, Betriebskosten, etc. blockieren Gerichte oft durch langwierige Rechtsstreitigkeiten. Es endet oft in populistischen Grabenkämpfen über denen das Schlagwort „Leistbares Wohnen“ steht. Als ob „leistbar“ für jedermann das Gleiche bedeuten würde. Fakt ist, dass es zu wenige Wohnungen gibt und diese sich nicht vermehren lassen, indem man das Vermieten unter dem Joch des Mietrechtsgesetzes noch unattraktiver macht. Positive Anreize wären gefordert und das rasch.

### **Energetisches Sanieren- wer weiß wie es geht?**

Gerade jetzt, wo das energetische Sanieren einen so hohen und wichtigen Stellenwert erhalten hat, würde man erwarten, dass rasch, und in Absprache mit allen Marktteilnehmern, Lösungen gesucht werden, die nicht nur baulich, sondern auch finanziell möglich sind. Dabei geht es weniger um den Neubau, da sind mannigfaltige Lösungsmöglichkeit für das Energiesparen plan- und umsetzbar. Es geht um den Altbestand, das Zinshaus, das Gründerzeithaus, auf welches wir alle im Stadtbild so stolz sind und um das Wien international beneidet wird. Es wird nämlich auch noch in 50 Jahren dastehen. Wie aber soll dort eine energetische Sanierung durchgeführt werden? Es reicht nicht von Wärmepumpen, Fernwärme, Erdwärme, Pellets zu sprechen, es bedarf umsetzbarer Lösungen, welche im Besonderen für ein Gründerzeithaus nicht so einfach zu finden sein werden. Leider sind wir aber weit davon entfernt, tragbare Lösungen von der Politik zu erhalten. Es bedarf bundesweiter vernetzter Lösungen, die alle Möglichkeiten miteinbeziehen und nicht ein föderalistisches Klein-Klein in jedem Bundesland. Dabei geht es nicht nur um adäquate energetische Lösungen, Adaptierungen im Mietrechtsgesetz, um überhaupt in Wohnungen baulich etwas umsetzen zu können, oder die Miete nach der Sanierung anheben zu können, sondern auch um Fragen der Finanzierbarkeit allgemein, der Abschreibung für das Investment sowie potenzielle Förderungen. Denn bei mangelnder wirtschaftlicher Tragfähigkeit kann ein Zinshaus vom Finanzamt rasch als Liebhaberei eingestuft werden. Ganz zu schweigen davon, dass heute niemand sagen kann, woher die vielen Installateure, Elektriker und sonstigen Handwerker kommen sollen, die die geforderten Maßnahmen in einem überschaubaren Zeitrahmen auch umsetzen werden können.

Wir diskutieren lieber darüber, wie man einen Vermieter bestrafen kann, wenn er seine Wohnung nicht gleich wieder vermietet; dies ist schon deshalb absurd, da nahezu alle Vermieter gar kein Interesse daran haben, nicht zu vermieten, da in diesem Fall die Betriebskosten beim Vermieter "hängen bleiben". Wenn eine Wohneinheit heute zu sanieren ist, müssen langfristig wirkende Entscheidungen in Bezug auf Energie- und Wärmeversorgung getroffen werden; die gesetzlichen Grundlagen für diese Entscheidungen sowie die faktischen Umsetzungsmöglichkeiten der (meist) öffentlichen Energieversorgungsunternehmen bleiben im Trüben. Daher wird einem Vermieter manchmal nichts anderes übrigbleiben, als zu warten, bis die Politik endlich Entscheidungen trifft, die auch umsetzbar sind. Denn eine kurzfristige Vermietung bleibt verwehrt und man ist dazu verdammt zu warten bis die hohe Politik endlich weiß, wie sie alle Anforderungen umsetzen will. Da darf es nicht verwundern, wenn ein Haus parafiziert wird um die Wohnungen abverkaufen zu können. Dem Mietmarkt ist damit sicher nicht gedient.