

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

Planwirtschaft reloaded?

Wer die Marktwirtschaft außer Kraft setzen will und planwirtschaftliche Ziele verfolgt, wird langfristig scheitern. Dafür gibt es unzählige Beispiele. Allerdings klingt es für das Wahlvolk immer sehr vielversprechend, wenn Politiker sich für Preisstopps, Mengengrenzungen, etc. stark machen und dabei noch vorgeben, den „Reichen“ etwas wegnehmen zu wollen.

Auch in Österreich wird - ohne Rücksicht auf Marktverwerfungen - immer wieder versucht, die Marktwirtschaft im Immobilienbereich auszuhebeln. Das beginnt schon bei der leidigen Diskussion eines Mietendeckels, trotz desaströsem Ergebnis in Deutschland. Dort hat dieser zu enormen negativen Auswirkungen geführt. Innerhalb weniger Monate kamen um 60 Prozent weniger Miet-Wohnungen auf den Markt, dafür wurden aber 40 Prozent mehr Wohnungen zum Kauf angeboten; Gemeinnützige haben ihre Bauanträge zurückgezogen. Dort hat dieser Unfug gottlob ein rasches Ende gefunden und dieser Mietendeckel wurde vom Bundesverfassungsgericht aufgehoben. Nur in Österreich diskutieren wir diesen immer noch.

Dass man mehrmals die gesetzlich verankerte Valorisierung der Mieten im Mietrechtsgesetz ausgehebelt hat und heuer im Frühjahr wieder versucht hat, ist ein unzulässiger Eingriff in die bestehende Rechtslage und verunsichert den Immobilienmarkt nachhaltig.

Dazu kommt nun die Leerstandsdebatte. Welcher vernünftige Immobilieneigentümer lässt eine Wohnung einfach unvermietet? Die Betriebskosten fallen auf jeden Fall an. Und wer bestimmt denn, wann ein Leerstand berechtigt ist oder nicht? Also ob die Gerichte nicht schon genügend zu tun hätten, wird auch noch das Spitzelwesen sein Unwesen treiben. Und das derzeit niemand weiß, wie man eine Wohnung die z.B. eine Gasheizung hat, energetisch optimal sanieren kann, zeigt nur: die Politik darf nicht etwas fordern, wenn sie auf selbst gestellte Fragen keine Antwort zu geben weiß. Da bleibt eben in manchen Fällen nur der Leerstand, bis umsetzungsfähige Lösungen gefunden sind.

Auch die ewige Diskussion über das Aussetzen der gesetzlich vorgeschriebenen Valorisierung der Mieten, ist so ein Eingriff in das Eigentumsrecht bei Immobilien. Interessanter Weise hat Stadtrat Hanke (SPÖ) in einem Interview auf die Frage, warum er in den Gemeindebauten die Valorisierung nicht aussetzt, gemeint: Wien brauche sich nicht zu verstecken, „Das Wohnen in Wien ist 40 Prozent günstiger als anderswo. Aber auch das bedarf einer Pflege und Instandhaltung“. Interessant dabei ist, dass gerade die Bundes SPÖ vehement für ein weiteres Inflationsmilderungsgesetz eintritt. Haben Privatinvestoren in Immobilien keinerlei Pflege und Instandhaltungskosten?

Blickt man auf die EU-Ebene, dann kommt man an der Gebäuderichtlinie nicht vorbei. Wie soll es möglich sein, dass rund 15 Prozent aller Gebäude bis 2030 - öffentliche sogar bis 2027 - energetisch modernisiert werden sollen? Denn bis dato

hat die Politik noch für viele Bereiche keinerlei umsetzbare Lösungen parat. Und jene, welchen es nicht nur zeitlich, sondern vor allem aufgrund der Eigenschaft der Immobilie (Gründerzeithaus, Objekt steht unter Denkmalschutz) gar nicht möglich ist, die hohen Energiesparziele zu erreichen, sollen bestraft werden. Da ist man von der Enteignung nicht mehr allzu weit entfernt. Wehret den Anfängen!