

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

Heucheln wird wohl zum Grundsatz erhoben

Die Meldungen der letzten Tage und Wochen drehen sich immer wieder um das Thema Mietpreisbremse. Dieses Thema wurde schon so oft wiederholt, dadurch wurde es aber nicht sinnvoller. Und trotzdem ist es passiert- die Mietpreisbremse kommt, noch dazu bei den sowieso schon gedeckelten Mieten. Das ist aber nicht die Antwort, die die Menschen brauchen. Denn das Problem ist: es gibt zu wenig Wohnungen, dadurch, dass man Mieten reduziert, ändert sich allerdings nichts am Bestand. Populistisch scheint das aber nicht ins Konzept zu passen, sondern man wirbt mit unlauteren Mitteln ohne die dadurch entstehenden Konsequenzen zu bedenken. Und was genauso tragisch ist: die Politik lernt nicht dazu. In Deutschland hat die Mietpreisbremse zu starken Verwerfungen geführt. Der Wohnungsmarkt ist eingebrochen. Mietwohnungen werden verkauft, da sich das Vermieten nicht mehr lohnt. Glaubt denn wirklich jemand, dass das in Österreich anders sein wird? Schon jetzt sind die Baubewilligungsanträge, etwa durch stark gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, drastisch zurück gegangen. Dabei würde nur eines gegen die Wohnungsnot helfen: Bauen, bauen und bauen, Entbürokratisieren und verbesserte, aber stabile Rahmenbedingungen.

Jährlich nimmt die Bevölkerungszahl zu, vor allem im Ballungsraum Wien. Die seit 2015 gebauten 1000 Gemeindewohnungen in Wien werden da wohl nicht reichen, um die Nachfrage zu stillen. Also benötigt man u.a. private und Institutionelle Investoren, die den Wohnungsbau forcieren. Diese haben jedoch nur dann ein Interesse zu bauen, wenn sie nicht nur stabile Rahmenbedingungen vorfinden, sondern auch eine Rendite erwirtschaften können. Dies wird Investoren aber gerne abgesprochen, ohne dabei zu überlegen, was das bewirkt. Aber es geht nicht nur ums jetzt, sondern die Zukunft verlangt uns noch einiges mehr ab, nämlich die – notwendige – Energiewende mit dem Ersatz von fossilen Brennstoffen und der energetischen Sanierung der Gebäude. Dazu müssen enorme Investitionskosten seitens der Eigentümer gestemmt werden, diese verschlingen oftmals die Mieteinnahmen von mehreren Jahren eines durchschnittlichen Zinshauses – ohne dass ein einziger Euro an den Eigentümer und Zahler zurückfließt. Jeder Politiker, der angesichts dieser Herausforderungen eine "Mietpreisbremse" verlangt muss sich gefallen lassen, als Umweltsünder bezeichnet zu werden. Denn wer kann sich ob dieser enormen Kosten dann noch eine energetische Sanierung leisten? So viel fördern kann man da gar nicht, damit sich das irgendwie rechnet. Bei Gebühren ist die Politik weniger zimperlich, da wird erhöht mit dem Argument man müsse ja erhalten und die höheren Kosten weitergeben. Den privaten Investoren wird aber eine Erhöhung als kapitalistische Gewinnmaximierung vorgeworfen! Heucheln wird also zum Grundsatz erhoben.

Was in all dieser Problematik vor allem von der Politik gerne vergessen wird, ist der Umstand, dass für die Bau- und Immobilienbranche lange Planungs-Zeiträume nötig sind und man von heute auf morgen nichts umsetzen kann. Wer aber heute nicht weiß, wie es in einigen Jahren rechtlich aussehen wird, wird sich jede Investitionsentscheidung doppelt überlegen. Überall auf der Welt wird über die künstliche Intelligenz diskutiert, bei uns regiert die natürliche Dummheit!