

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

Es diskutiert sich leicht ohne Faktenwissen

Es geht wieder um, die Mär von den schlimmen Immobilieninvestoren, die nichts anderes im Sin haben, als alle Mieter „abzuzocken“. Im Fernsehen ereifern sich Redakteure in einem sogenannten „Talk“ über den „Mietenwucher“, anstatt darzulegen, dass es sich bei der in Diskussion stehenden Mieterhöhung, um eine gesetzlich festgelegte Valorisierung der Mieten handelt. Diese wurde so festgelegt, damit Eigentümer die Immobilie auch erhalten können. Denn diese Valorisierung wurde deshalb eingeführt, damit jene Eigentümer, die ein Haus oder eine Wohnung besitzen, die vor 1945 errichtet wurden und daher dem geregelten Richtwertsystem unterliegen, das von sich aus schon eine Mietpreisbremse darstellt, erhalten werden können. Daher stellt die Valorisierung keinen Wucher wild gewordener Finanzhaie dar, sondern das gesetzliche zustehende Maß an Mieterhöhung, den außer der Valorisierung kann die Miete gar nicht erhöht werden, auch das sei einmal erwähnt. Es darf daher wohl de Frage gestellt werden, ob sich in Zukunft vermieten noch lohnen wird, wenn die einzige Möglichkeit die Miete an die Inflation anzupassen, die gesetzlich festgelegte Valorisierung darstellt und in dieses Recht der Staat eingreifen kann, wie es ihm gerade politisch zu pass kommt.

Ganz ohne Beachtung in all diesen faktenbefreiten Diskussionen sind die auf die Vermieter zukommenden Kosten, die mit einer „normalen“ Erhaltung des Gebäudebestandes nichts zu tun haben. Nämlich die geforderten Klimaschutzmaßnahmen. Die sind sichtlich gottgewollt und sollen zur Gänze die Vermieter bezahlen. Das ist bei einem der niedrigsten Richtwerte z.B. in Wien mit € 6,15 pro Quadratmeter (der höchste ist mit 9,44 € in Vorarlberg) schwer zu stemmen. Ganz unabhängig, dass das im Bestand aufgrund des derzeit geltenden Mietrechtgesetzes kaum umsetzbar ist. Aber auch das ist unwichtig. Hauptsache man hat denjenigen gefunden, der an Allem Schuld ist: Der Immobilieninvestor.

Es wird stets übersehen, dass die Diskussion über Inflationsmilderungsgesetz, Mietzinsminderung oder wie die Begriffe alle so heißen, nur bewirken, dass sich immer mehr aus den Wohnimmobilien zurückziehen. Altbestand parifizieren und verkaufen oder keine neuen Objekte mehr planen. Was ergibt das: weniger Angebot, daraus folgen höhere Mieten. Es zeigt sich überall das gleiche Bild, nur keiner will es sehen. Die Begrenzungen der Mietvalorisierungen wie es in anderen Ländern der Fall ist, mit Österreich zu vergleichen, ist unzulässig. Dort ist man in einer Miethöhe, wovon wir in Österreich nicht einmal ansatzweise sind, hat steuerliche Vorteile wenn man in Immobilien investiert etc.. Aber, sobald der Vergleich von Äpfeln mit Birnen ins Konzept passt, wird er gerne als state oft he art präsentiert und keiner sagt was dagegen, da sich die meisten die darüber reden sowieso im Detail nicht auskennen, sondern sich ach so „sozial“ geben. Da erscheint die Stadt Wien mit ihrem Bekenntnis zur Valorisierung bei den Gemeindebauten ja fast noch realistisch- mit der

Einschränkung: sie könnte die ja von sich aus aussetzen, wenn sie sozial sein wollte, das tut sie aber nicht. Wie es heißt, warte man auf die Entscheidung des Bundes, denn wenn er die Valorisierung nicht einschränkt wird auch in den 200.000 Gemeindebauwohnungen erhöht, und dann hat der Bund das soziale Pummerl. Das ist Wohnpolitik in Österreich, anstatt jenen die es schwer haben ganz einfach einen Mietzuschuss zu gewähren, sollen andere zur Kasse gebeten werden.