

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

Wir befinden uns in einem Teufelskreis!

Österreich wächst und Wien wächst noch mehr. Seit kurzem hat Wien bereits 2 Mio. Einwohnern und alle, verständlicher Weise, wollen wohnen. Da kommt der Einbruch im Immobilienbereich gerade zur Unzeit. Es werden in den nächsten Jahren viel weniger Wohnungen gebaut, als benötigt wird. Das passiert aber nicht aus Jux und Tollerei der Immobilieninvestoren, sondern weil das Bauen kaum mehr finanzierbar ist. Das beruht auf einer Vielzahl von Aspekten. Dazu zählen ua. die hohe Zinslandschaft, die Inflation, die überhohen Lohnabschlüsse, und der immer wiederkehrende Eingriff der Politik in dieses Geschehen.

Ja man war es gewohnt, dass sich durch die geringe Steigerung des VPI die Mieten alle zwei Jahre nur moderat erhöhten. Die vorgenannten Aspekte haben durch den stark gestiegenen VPI aber auch die Mieten stärker ansteigen lassen. Dabei wird leider von der Politik, aber auch von den Mietern völlig ausgeblendet, dass die gesetzliche vorgeschriebene Anpassung der Mieten ausschließlich der Wertsicherung der Mietverträge dient und nicht, dass Wohnungs/Hausbesitzer sich zusätzlich bereichern. Immobilien sind langlebige Güter, da kann man nicht von einem auf das andere Jahr planen, da muss langfristig gedacht werden. Daher hat der Gesetzgeber diese Wertsicherung auch eingeführt, um Investitionen zum Erhalt des Hauses auch möglich zu machen. Jetzt kommt die nächste politische Unsachlichkeit: **die Mietpreisbremse**. Man diskutiert sogar die freien Mieten, die nur 7 Prozent der Mieten ausmachen!!! miteinzubeziehen. Damit kommt der private Wohnungsbau, der sowieso schon zur Hälfte reduziert wurde, total zum Erliegen und das energetische Sanieren wird noch mehr erschwert. Auch wenn dieser Unfug möglicher Weise, wie in Deutschland, vom Verfassungsgerichtshof aufgehoben werden würde, dauert es noch Jahre, bis dieser Sektor sich erholt hat. Von den Eigentümern verlangt man, dass sie das einfach so akzeptieren, und gleichzeitig in die Immobilien enorme Summen investieren, um den von der Regierung vorgegebenen Zeitplan der Klimaneutralität auch erfüllen zu können. Das kann sich nicht ausgehen. Nicht nur finanziell, sondern auch legislatisch und praktisch. Legislativ, weil es bis heute z.B. das Mietrechtsgesetz dem Eigentümer keine Chance ermöglicht in den Wohnungsbestand einzugreifen, um nötige Umbauten vorzunehmen, wenn der Mieter oder die Mieterin es nicht wollen. Und weiters, weil sich ganz grundsätzlich die Frage stellt: wie soll man eigentlich energetisch Sanieren? Wie schafft man es aus einem Zinshaus mit vielen Wohnungen, die meist vorhandenen Gasheizungen umzurüsten? Wäre es da nicht wesentlich besser gewesen zuerst einmal die technologische Entwicklung zu unterstützen, um erst anschließend festzulegen, bis wann was zu erfolgen hat? Das ist politisch halt nicht so gern gesehen, denn man möchte ja jetzt sofort als „Der Macher“ dastehen. So aber befinden wir uns in einem Teufelskreis. Wir sollen etwas tun, wo wir nicht genau wissen was und mit welchem finanziellen Aufwand. Es wird Jahre dauern, bis dieser Sektor sich erholt hat. Denn von der Baubewilligung, bis zur Fertigstellung vergehen Jahre. Was interessiert das die Politik, wenn man vor einem Wahljahr steht