

## **GASTKOMMENTAR**

Dr. Wolfgang Louzek ist Präsident des Verbands der institutionellen Immobilieninvestoren und allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen.

### **Wohnungsmarkt: Gibt Pragmatismus Hoffnung?**

Die Regierung ist gebildet, ein Programm geschrieben und jeder, der mit dem Thema Wohnen zu tun hat und faktenorientiert denkt, hofft, dass es diesmal vielleicht doch mehr Pragmatismus geben könnte, als es viele Wortmeldungen vermuten ließen. Von Investitionsanreizen und verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten für Investitionen wird gesprochen, aber man wird abwarten müssen. Denn Ankündigungen, wonach alle Stakeholder eingebunden, Fakten sortiert und dann entschieden wird, gab es schon immer, aber letztlich fehlte der Mut, sie dann auch umzusetzen.

Denn wer glaubt, in den Wohnungsmarkt einfach mittels Dirigat eingreifen zu können, findet sich schnell in der Wirklichkeit wieder. Investoren lassen sich nicht permanent für ein Versagen der Politik „bestrafen“, denn nichts anderes stellt die Wohnungsknappheit dar. Es wurde und wird zu wenig gebaut. Wenn Investoren verunsichert werden und „Rendite“ zu einem Unwort erklärt wird, darf man sich nicht wundern, wenn diese sich anderen Ländern zuwenden. Das zeigt sich auch dramatisch in Deutschland, wo der Wohnungsmarkt seit der Mietpreisbremse mittlerweile so dramatisch erodiert, dass selbst viele Neubauten, die schon bewilligt wurden, abgesagt werden und Neueinreichungen weiter drastisch zurückgehen. Das belegen auch die Zahlen des deutschen statistischen Bundesamtes. Und jeder Vernünftige wird seine, nun zwangsweise günstiger zu vermietende Wohnung an jene vergeben, die sich sowieso eine teurere Wohnung hätten leisten können und nicht an sozial Bedürftige. Also wozu das Ganze? – Ausschließlich zur Selbstlobhudelei einzelner Politiker, die den Markt nicht verstehen. Investoren warten also ab, wann dieser Wahnsinn endlich wieder revidiert wird, denn auch das Aktienrecht verlangt in solchen Situationen einen Stopp des Investments. Nur welcher Politiker hat davon schon eine Ahnung?

Dass man sozial schwachen Menschen helfen muss, steht außer Diskussion. Aber dafür ist die öffentliche Hand zuständig, die vor allem in Wien mit einem Wohnungsbesitz von über 60 %, wohl jede Chance hätte, gerade jene, die es wirklich benötigen, mit günstigem Wohnraum zu versorgen.

Nur wenn ein Mindestmaß an Rendite möglich ist und nicht permanent, oder gar rückwirkend, in den Wohnungsmarkt eingegriffen wird, kann dieser sich entwickeln. Die Bundesregierung ist daher aufgefordert, nicht detailverliebte Änderungen anzustreben, sondern sich der Gesamtproblematik zu widmen, um möglichst rasch mehr Wohnraum zu schaffen. Denn Wohnpolitik ist eine Querschnittsmaterie, die weit über das reine Mietrecht hinausgeht und Maßnahmen auf mehreren Ebenen erfordert, was zumindest im Regierungsprogramm zu lesen ist. Also gilt: Die Hoffnung stirbt zuletzt.