

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

Nicht ideologisch, sondern technologie-offen muss diskutiert werden

Das Agieren wird für die Immobilienwirtschaft immer schwieriger, denn von allen Seiten setzt es Verschärfungen. Neben den enormen Preissteigerungen der Bauwirtschaft, der Steigerung der Bodenpreise, Lieferkettenengpässe und die hohe Inflation, der Ukrainekrieg, etc. ist die Anhebung des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank ein zusätzliches Extra-Erschwernis für die Branche. Denn man muss davon ausgehen, dass jetzt die Zinsen für Immobilienkredite steigen und dadurch der Druck auf den Wohnimmobilienmarkt, aber selbstverständlich auch auf den Gewerbeimmobilienmarkt sich weiter erhöht. Bei allem Verständnis für Rufe nach „Teuerung runter“, darf nicht vergessen werden, dass niemand dazu einen Knopf hat auf den er nur drücken muss. Schon gar nicht die Immobilienwirtschaft.

Dazu kommt, dass die Immobilienwirtschaft zwar klar hinter der Klimapolitik steht, die Umsetzung um den Gebäudebestand mit erneuerbarer Energie auszurüsten, aber derzeit in vielen Fällen mangels rechtlicher Möglichkeiten, an der Machbarkeit, ganz unabhängig von den Kosten, scheitert. Dazu darf man nicht vergessen, dass für die Immobilienwirtschaft die 17 Jahre die bis 2040 noch bleiben einen relativ kurzen Zeitraum darstellen. Was nicht in der nächsten Zeit, und damit meine ich wirklich den nächsten Monaten gesetzlich hierzu Realität wird, wird sich in der Umsetzung nicht mehr ausgehen, auch wenn der Wille da ist.

Denn, auch das wird gerne verschwiegen, wenn nicht jetzt rasch der Ausbau der Stromnetze beginnt, werden alle guten Ideen, die Strom benötigen, an den mangelnden Netzkapazitäten scheitern. Wenn man sich dazu die jahrzehntelange rechtliche Auseinandersetzung in Erinnerung ruft, dann muss man Zweifel haben, dass es in Zukunft schneller gehen kann. Und wie der Fachkräftemangel die Umsetzung weiter verzögert, ist ein weiteres ungelöstes Kapitel.

In Zukunft wird die energetische Ausrüstung eines Gebäudes Basis seiner Werterhaltung darstellen. Nur wenn diese, mangels rechtlicher Möglichkeiten nicht umgesetzt werden kann, kann das nicht der Immobilienwirtschaft angelastet werden. Es besteht daher die Gefahr, dass Immobilien die bereits langfristig im Bestand sind zu „stranded Investments“ werden. Hier ist die EU und die Nationalstaaten gefordert sich rasch zu überlegen, wie man diese Probleme lösen kann. Auch um nicht gegenüber Immobilien in Nicht EU-Ländern benachteiligt zu werden.

Wir fordern daher nicht ideologisch, sondern technologie-offen zu diskutieren. Den wer weiß heute, was in wenigen Jahren an technischen Möglichkeiten zur Verfügung stehen wird? Bevor wir

Mit knapp 10 Prozent Anteil am BIP darf die Immobilienwirtschaft nicht zum Sündenbock für steigende Kosten herangezogen werden.