

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

„Aufwärts“ aber wie und wann??

Das Metathema lautet „Aufwärts“ und da fällt es einem aus der Immobilienbranche Kommenden schwer die richtigen Worte zu finden. Denn wo geht es in der Immobilienbranche aufwärts? Wir haben eines der schwierigsten Jahre hinter uns, mit Baukostensteigerungen, stark erhöhten Löhnen, Zinsen auf hohem Niveau, einer sehr restriktiven KIM-Verordnung, um nur einige Zutaten zum derzeitigen Zustand darzulegen. Die Baubewilligung sind um über 50% eingebrochen, Eigentumswohnungen lassen sich schwer verkaufen, und „Häuslbauer“ erhalten keine Kredite. Mietwohnungen sind Mangelware, da eben jene die kaufen wollten, aber keinen Kredit bekommen auf Mietwohnungen umsteigen, was diesen wiederum in Bedrängnis bringt. Also eine Melange aus negativen Einflüssen, die man erst einmal verarbeiten muss.

Dass die Bundesregierung ein Baukonjunkturpaket auf den Weg gebracht hat, ist gut. Nur man fragt sich, ob für die Details überhaupt jemand aus der Branche, zwecks fachlicher Information, beigezogen wurde. Da brach z.B. durch das Einführen der KIM-Verordnung das Kreditgeschäft radikal, bis zu 60 Prozent ein. Und jetzt, um nur eine Detail zu nennen: durch das neue Baukonjunkturpaket, sollen die Länder Bank „spielen“ und Kredite mit günstigsten Zinsen vergeben. Aber mit welchen Laufzeiten, welchen Sicherheiten? Wird die nächste Regierung das alles wieder ändern können? Auf was kann man sich verlassen- und das ist wohl eines der größten Probleme der Branche: keiner weiß, was den Politikern noch so alles einfällt, um die Immobilienbranche negativ zu beeinflussen!

Wir sind irgendwie der Prellbock für Viele. Da werden Mieter gegen Eigentümer ausgespielt, den Immobilieninvestoren unterstellt, sie würden nur „abzuocken“ wollen und vieles andere mehr. Es gibt überall schwarze Schafe, aber wenn sich eine Politik und andere Stakeholder stets nur auf die wenigen schwarzen Schafe beruft und selten bis nie sich um jene Mehrheit kümmert, die die Immobilienwirtschaft positiv in Schwung hält, wird es nur Verlierer geben.

Unter diesen Umständen darf sich niemand wundern, wenn man dem Motto: „es geht aufwärts“ wenig Positives abgewinnen kann. Es liegt an der Politik, das zu ändern!!