

Gastkommentar: MMag. Louis Obrowsky, Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren. Geschäftsführer der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Immobilienbesitzer haben ein Recht auf Erträge

Alle wollen leistbaren Wohnraum. Möglich ist das aber nur, wenn das Angebot die Nachfrage übersteigt. Dazu muss man aber Immobilieninvestoren die Chance bieten ihr eingesetztes Kapital zurückverdienen zu können, das heißt, eine halbwegs vernünftige Rendite zu erwirtschaften. Und wenn die Steuern auf Arbeit sinken würden - hier ist Österreich ein absolutes Hochsteuerland - dann würden sich auch schon jetzt viele Menschen ihre Miete leichter leisten können.

Wer in eine Immobilie investiert erwartet genauso einen Ertrag wie bei einer Investition in ein produzierendes Unternehmen. Baukosten steigen, Arbeitskosten steigen, Gebühren steigen, coronabedingte Bevorzugungen der Mieterrechte werden eingeführt, uvam. damit muss ein Wohn-Immobilieninvestor erst einmal klar kommen, um nicht in die Liebhaberei abzurutschen. Denn Hilfe vom Staat ist für Immobilieninvestoren nicht in Sicht. Da macht es ihm die Politik auch noch zusätzlich schwer, indem wieder einmal das Inflationsmilderungsgesetz aktiviert wurde, das eine gesetzlich geregelte Anpassung der Mieten alle zwei Jahre verhindert. Rund sieben Prozent der Mieter und Mieterinnen haben, so kann man es lesen, ein coronabedingtes Problem ihre Miete zu bezahlen, dafür dürfen in diesem Jahr gleich 100 Prozent der Richtwertmieter davon profitieren. Wieso eigentlich? Fragt jemand die Immobilieninvestoren – egal ob Private oder Institutionelle, ob sie sich dann überhaupt noch die nötigen Reparaturen werden leisten können?

Warum es gerade im Mietrechtsgesetz keinerlei Vertrauensschutz gibt, bei anderen Rechtsfragen muss sich dieser oftmals über Jahrzehnte erstrecken, ist unklar. Wie soll man Investitionsentscheidungen treffen, Finanzierungen planen, wenn man der gesetzlichen Willkür ausgeliefert ist? Lippenbekenntnisse, dass auch Vermieter das Recht auf eine Rendite haben, sind dabei wohl bedeutungslos. Wer seinen Bürgern eine günstige Wohnung vermitteln will, kann dies gerne tun, solange die Bürger bereit sind, dass ihre Steuern dafür verwendet werden. Es kann aber nicht sein, dass private Investoren dafür herangezogen werden, Mietraum zur Verfügung zu stellen, der fernab von Gestehungskosten liegt. Still ist es eigenartiger Weise jedes Mal, wenn die Gemeinde Wien die Abgaben für Wasser, Müllabfuhr, Strom etc. anheben. Das scheint irgendwie Gottgegeben.

Helfen könnte dem nur eine mutige Reform des Mietrechtsgesetzes. Z.B. Friedenskronenmieten rascher an ein ortsübliches Niveau anheben, Wohnungen die als Büro vermietet sind und Geschäftsraummieter aus dem Mietrechtsgesetz herausnehmen – wie es in ganz Europa üblich ist – steuerliche Anreize, um in Wohnraum zu investieren, etc. Aber das ist wohl nach wie vor Utopie.