

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

Rechtssicherheit ist ein hohes Gut

Liest man in Wikipedia nach, wird Rechtssicherheit wie folgt interpretiert: Der Grundsatz der Rechtssicherheit ist ein Kerngehalt des Rechtsstaatsprinzips. Rechtssicherheit beruht auf dem Anspruch der Klarheit, Beständigkeit, Vorhersehbarkeit und Gewährleistung von Rechtsnormen sowie die an diese gebundenen konkreten Rechtspflichten und Berechtigungen.

So weit so gut, das dürften österreichische Politiker und diesen nahestehenden Institutionen aber nicht so genau gelesen haben. Denn gerade die Rechtssicherheit ist in Österreich bei weitem nicht in allen Bereichen diesem Grundsatz unterworfen. Hier hat vorrangig die Immobilienbranche zu leiden. Denn es wird immer wieder, sogar rückwirkend, in die Gesetzgebung eingegriffen, sodass ein vertrauensvoller Rechtsgrundsatz der Vorhersehbarkeit nicht gegeben ist. Jetzt kann man natürlich sagen: was soll es, so ist es eben. Nur das ist viel zu kurz gedacht. Betrachten wir die Inflationsmilderungsgesetze: bereits 3 Mal wurde in den letzten Jahren die Indexierung von Richtwertmieten ausgesetzt. Diese stellt aber nicht ein „Körpergeld“ für Immobilieninvestoren und Eigentümer dar, sondern ist eine gesetzlich geregelte Indexanpassung der Mieten, die alle zwei Jahre erfolgen soll. Das Aussetzen von gesetzlich vorgesehenen Indexanpassungen – Immobilienbesitzer sollen im Sinne der "Solidarität" auf Einkünfte verzichten - schädigen in Wahrheit jenes Klientel, welches Politiker und sonstige Institutionen vorgeben zu unterstützen. Der Immobilieneigentümer braucht eine gewisse Mindest-Rendite, um seinen Verpflichtungen nach kommen zu können, ebenso, wie die öffentliche Hand, die ohne Wimpernzucken jährlich valorisiert und Gebühren für Wasser, Müllabfuhr etc. mit dem Argument, es wird eben alles teurer, anhebt. Dem Immobilieneigentümer wird dies aber - wie oben beschrieben - immer wieder durch rechtspolitisch bedenkliche gesetzliche Eingriffe verwehrt.

Was passiert aber, wenn diese Eingriffe vorgenommen werden: Institutionelle Vermieter – dazu zählen unter anderem Versicherungen, Pensions- und Vorsorgekassen sowie offene Immobilienfonds – veranlagen in Immobilien nicht zum Selbstzweck, sondern halten diese treuhändig für und managen diese im Interesse ihrer Kunden. Diese Kunden sind bei den genannten Institutionen die sprichwörtlichen kleinen Leute, deren Abfertigungen aufgrund gesetzlicher Vorgaben veranlagt werden, oder jene die für ihre private Zusatzpension vorsorgen. Es ist also ein Treuhandauftrag einer Anlagegemeinschaft. Das Pensionskassengesetz z.B. sagt auch ganz präzise: Die Pensionskasse hat die Pensionskassengeschäfte im Interesse der Anwartschafts- und Leistungsberechtigten zu führen und hierbei insbesondere auf die Sicherheit, Rentabilität und auf den Bedarf an flüssigen Mitteln sowie auf eine angemessene Mischung und Streuung der Vermögenswerte Bedacht zu nehmen.

Das Aussetzen von gesetzlich vorgesehenen Indexanpassungen, wonach Immobilienbesitzer im Sinne der "Solidarität" auf Einkünfte verzichten sollen, schädigen in Wahrheit jenes Klientel, welches Politiker vorgeben zu unterstützen und hindern rechtschaffene Marktteilnehmer gesetzliche Vorgaben zu erfüllen. Die durch gesetzliche Eingriffe bedingte geringere Rendite wird dann zum Vorwurf erhoben und der Kapitalmarkt per se schlechtgeredet. Vergessen wird auch, dass es die Immobilieninvestoren sind, die das österreichische Bau- und Baunebengewerbe maßgeblich beauftragen. Wenn es aber weniger Einkünfte, von denen ein beträchtlicher Teil reinvestiert wird, gibt, gibt es auch weniger Sanierungen und das schlägt sich wiederum negativ auf den Arbeitsmarkt nieder.

Wir stehen am Ende eines langen Zinssenkungszyklus, in Zukunft ist wohl mit tendenziell höheren Zinsen zu rechnen. Davon werden auch Kapitalisierungszinssätze und damit die Bewertung von Immobilien betroffen sein. Ein kontinuierlicher realer Werterhalt der Mieteinkünfte kann diese Schwankungen zumindest teilweise ausgleichen. Wird dieser durch politische Intervention sabotiert, wird dies den von institutionellen Immobilieninvestoren vertretenen Kleinanlegern nicht zum Vorteil gereichen. Die Politik wird dann wieder mit dem Finger auf die Immobilienbranche zeigen, hat jedoch in Wahrheit das Dilemma selbst zu verantworten!