

Gastkommentar: MMag. Louis Obrowsky, Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren

Die Politik ist gefordert: Vermieter und Mieter sind keine Gegensätze

Die Kluft zwischen Vermieter und Mieter wird politisch und medial gerne heraufbeschworen und als unüberbrückbare Gegensätze dargestellt. Gibt es Diskussionen wird der Vermieter, sehr oft ohne genaues Wissen der Sachlage, als der „böse Ausbeuter“ dargestellt. Das ist unlauter und entspricht gerade bei den institutionellen Immobilieninvestoren nicht der Realität. Denn gerade institutionelle Vermieter schätzen Mieter als ihre Partner auf Augenhöhe und arbeiten in vielen Fällen auch für die sprichwörtlichen „kleinen Leute“.

Daher sollte man die Beziehung zwischen Vermieter und Mieter durchaus differenziert betrachten. Denn gerade institutionelle Vermieter zählen zu den Profis im Geschäft und agieren dementsprechend. Das übergeordnete Ziel, unter Berücksichtigung aller Parameter, ist das Erzielen des besten Ergebnisses in der Bewirtschaftung der Immobilien. Dies erreicht man im Regelfall aber nicht durch das Ausreizen des absoluten Mietzinses, sondern im Gegenteil durch einen hohen Vermietungsgrad bei gleichzeitig langen, durchschnittlichen Restlaufzeiten der Mietverhältnisse. Denn mathematisch ist ein (längerer) Leerstand durch potenziell höhere Mieten in der Zukunft niemals aufzuholen.

Gute Mieter werden von institutionellen Vermietern als Partner auf Augenhöhe wertgeschätzt. Und wenn es zur Verhandlung bezüglich einer Mietvertragsverlängerung kommt, werden die Interessen beider Seiten ausführlich berücksichtigt. Gerade aktuell in Zeiten der Corona-Krise hat die professionelle Vermieterseite rasch und unbürokratisch den Mietern geholfen und wenn nötig mietfreie Zeiten gewährt. Im Gegenzug waren viele Mieter bereit, ihre Mietverhältnisse langfristig zu verlängern. So entstand eine Win-Win-Situation. Denn jedem Profi-Vermieter ist bewusst: Es ist immer einfacher und billiger, gute Mieter zu behalten als gute neue Mieter zu finden.

Institutionelle Vermieter – dazu zählen unter anderem Versicherungen, Pensions- und Vorsorgekassen sowie offene Immobilienfonds – veranlagen in Immobilien auch 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. Leichtfertig getätigte Äußerungen unbedarfter Politiker, beziehungsweise das Aussetzen von gesetzlich vorgesehenen Indexanpassungen, wonach Immobilienbesitzer im Sinne der Solidarität auf Einkünfte verzichten sollten, schädigen in Wahrheit jenes Klientel, welches diese Personen vorgeben zu unterstützen. Die dadurch geringere Rendite wird dann locker zum Vorwurf erhoben und der Kapitalmarkt schlechtgeredet.

Institutionelle Vermieter berücksichtigen stets die Interessen ihrer Kunden und ihrer Mieter bestmöglich. Kämpfe zwischen diesen und ihren Mietern sind demnach fehl am Platz. Und jene diese das so gerne herbeireden sollten sich besser informieren. Es geht nämlich nur in einem guten Miteinander.

