

GASTKOMMENTAR

Dr. Wolfgang Louzek ist Präsident des Verbands der institutionellen Immobilieninvestoren und allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen.

Die Wahl ist geschlagen-hilft das der Wohnungsnot?

Die Hoffnung stirbt zuletzt. Jetzt beginnt das Sondieren und Verhandeln. Mit Sicherheit wird auch das Thema Wohnen ein wichtiges Kapitel darstellen. Und man kann mit Gewissheit davon ausgehen, dass sich der ganz normale Hausverstand in der Diskussion nur schwer durchsetzen können wird, denn die Auseinandersetzung über das Wohnen, bzw. das Mietrecht wird nicht faktenbasiert, sondern ausschließlich emotional geführt. Wenn es, wie in Wien, durch permanenten Zuzug zu wenig Wohnraum gibt, tragen aber nicht die privaten Immobilieninvestoren die Schuld, dass sozial Schwache es schwer haben, adäquaten Wohnraum zu finden, sondern es ist ein Versagen der öffentlichen Hand, die das über Jahre hinweg verursacht hat. Denn wenn sich rd. 60 % aller Wohnungen im Eigentum der Stadt Wien oder gemeinnütziger Genossenschaften befinden, ist es nur schwer nachvollziehbar, dass gerade sozial Schwächere nur geringe Chancen haben, dort eine, von der öffentlichen Hand bezuschusste, Wohnung zu bekommen. Da kann nur etwas am System nicht stimmen. Über dieses soziale Versagen wird jedoch nicht diskutiert, sondern weiter private Vermieter dafür verantwortlich gemacht.

Wer permanent Mietpreiserhöhungen anprangert, sollte in Zukunft auch nicht weiter das Gefühl verbreiten, als würde das alle Mieten betreffen. Nein es geht nur um jene 5-10 %, die gerade jetzt eine neue Wohnung suchen und daher mehr Miete bezahlen müssen, als jene, die seit Jahren in der gleichen Wohnung leben. Dort erhöhen sich nur die Betriebskosten überproportional - zuletzt um 7,5 %- was eigentlich nie zur Diskussion steht, obgleich es sich dabei um die Monopolbetriebe der Länder und Gemeinden handelt, die - weil ohne Konkurrenz - ganz ungeniert zugreifen, wie in der Kronen Zeitung so trefflich berichtet wurde. Und was eine Mietpreisdeckelung angeht: diese Maßnahme hat nachweislich noch nie zu einem vermehrten Wohnungsangebot geführt! Das hat man sogar in Berlin erkannt, und dieser Deckelung vor kurzem eine Absage erteilt.

Wohnbauprojekte haben eine sehr lange Vorlaufzeit. Wer permanent mit neuen Regelungen eingreift, verschreckt Investoren, die sich auch stabilere Märkte aussuchen können. Die Immobilienwirtschaft repräsentiert rd. 9,8 % der Gesamtwirtschaft. Sie permanent für soziale Probleme verantwortlich zu machen ist unlauter, noch dazu wo die Wohnbau-Förderausgaben in 2018 um fast 18 Prozent unter dem zehnjährigen Durchschnitt liegen. Und es ist zur Kenntnis zu nehmen, dass das Erwirtschaften von Renditen zum Wesen einer funktionierenden Volkswirtschaft gehört, was letztlich allen zugutekommt.

Ein für die Bevölkerung so wichtiger Bereich wie das Wohnen darf keiner populistischen Diskussion zum Opfer fallen. Es muss mit viel Fingerspitzengefühl

abgewogen werden, wie man das Angebot erhöhen, und im bezugsstärksten Mietbereich mehr sozial Schwachen ein Angebot machen könnte, um den Markt zu entlasten, aber doch bitte nicht wie man ihn mit falsch gesetzten Maßnahmen weiter reduzieren könnte. Man darf gespannt sein, ob eine neue Bundesregierung hier endlich klare investitionsfreundliche Schritte setzt, um mehr Wohnraum zu generieren.