

## **GASTKOMMENTAR**

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

### **Wohnpolitik mit Hausverstand und Mut, jetzt!**

Wie vor jeder Wahl bemühen sich Wirtschaftsvertreter der Politik klar zu machen, dass es gewissen Reformen geben muss, um den Wirtschaftsstandort Österreich abzusichern, leider erhält man zwar zustimmendes Kopfnicken, das wars aber schon. Im Wachstumsranking der EU nimmt Österreich den vorvorletzten Platz ein, die Arbeitslosigkeit steigt. Handeln wäre also dringend gefordert.

Die Immobilienwirtschaft, die immerhin knapp 10 Prozent der Wirtschaftsleistung erbringt, ist dabei besonders negativ betroffen. Eigentum ist nach wie vor schwer zu finanzieren, daher drängen zu viele in den Mietmarkt, was diesen wiederum verteuert, weil es zu wenig Angebot gibt. Das ist kein Mirakel, sondern normal, wenn ein Gut knapp wird, wird es teurer. Bei Neubauten fallen die stark steigenden Grundstücks-, Bau-, Finanzierungs- und Personalkosten besonders ins Gewicht. Doch Österreich ist ein Land, wo Wohnen immer noch recht günstig ist, wie uns die OECD bestätigt, von der Politik aber negiert wird. Auch die letzte Umfrage der Unique Research für profil zeigt, dass bei der Frage „Leistbares“Mieten“ nur 12 Prozent der Österreicher dies als dringliches Problem ansehen.

Leider hat die Politik immer noch nicht begriffen, dass nur ein vernünftiges Wohnrecht, das die Notwendigkeiten des Vermieters und des Mieters im Auge hat und gesetzliche Regelungen, die den Neubau bzw. Sanierungen entsprechend ankurbeln, ein Mehr an Wohnungen bringen können. Jene Parteien, die aber die „Mietpanik“ zum Parteiprogramm erhoben haben, haben keinerlei tragfähige Konzepte wie man die Immobilienwirtschaft wieder ins Laufen bringen könnte, außer Verbote.

Um Investitionsanreize zu erzeugen gibt es eine ganze Reihe an Möglichkeiten: Dazu zählt eine Lockerung der KIM-Verordnung ebenso, wie steuerliche Erleichterungen für Investitionen, z.B. steuerfreie Ansparmöglichkeiten der Rücklagen für energetische Sanierungen, - die aber klar umrissene, vernünftig umsetzbare Nachhaltigkeitsmaßnahmen sein müssen,- bzw. vorzeitige Abschreibungsmöglichkeiten. Ganz zu schweigen von der Überarbeitung des Mietrechtes hin zu einem modernen Wohnrecht, eine Durchforstung des Baurechts und des bürokratischen Aufwandes. Sowie das allgemeine Bekenntnis zur privaten Wohnraumbewirtschaftung, Denn die Errichtung von Sozialwohnungen ist Aufgabe der Gebietskörperschaften. Und das alles bitte mit einer über Jahre geltenden Rechtssicherheit!!

Mit einem: "Wohnrechtskonvent" könnte man das Ziel der Neufassung eines Wohnrechts im Sinne eines gerechten Interessenausgleichs Mieter und Vermieter angehen.

„Die Valorisierung ist notwendig, um die hervorragende Versorgung und Infrastruktur Wiens auch in Zukunft auf Top-Niveau zu garantieren. Damit das auch so bleibt, braucht es umfassende Investitionen in die Infrastruktur, die unter anderem mit den Mitteln aus der Valorisierung gestemmt werden können. Auch aufgrund der budgetären Rahmenbedingungen sei die Erhöhung „alternativlos“: Die Teuerung und die steigenden Personalkosten machen auch vor unserer Stadt nicht halt“, erklärte nicht ein neoliberaler Privatinvestor, sondern der Wiener Finanzstadtrat Peter Hanke, auf die Frage warum bei Gemeindebauten die Valorisierung nicht ausgesetzt wird, die die Bundes- SPÖ zum Wahlprogramm erhoben hat. Es ist erfreulich, dass es auch solche vernünftigen Stimmen gibt, die erkennen, wenn es keine Rendite gibt, kann man nichts investieren.

Eine zukünftige Regierung ist daher aufgefordert diese Realität möglichst rasch in einem vernünftigen Wohn- und Investitionsgesetz umzusetzen, um so den Bau von Wohnungen zu unterstützen, und Mieten, die auch eine realistische Rendite ermöglichen, zuzulassen und sich nicht von dem Getöse der Populisten und der AK beeinflussen zu lassen. Denn diese haben noch keine einzige Wohnung auf den Markt gebracht.