

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

In Österreich wird ein Problem erkannt und verschärft - das muss man erst einmal schaffen.

Es fühlt sich schon etwas eigenartig vor, wenn man monate- bzw. jahrelang immer wieder aufzeigt, dass eine Überregulierung und die unsichere Rechtslage das Bauvolumen, vor allem im Wohnungsneubau, nicht beschleunigt, sondern eindämmt. Ist die prognostizierte Situation dann eingetroffen wird von den politischen Verantwortlichen nicht mit den Stakeholdern gesprochen, sondern es werden ideologische Ideen aus der Mottenkiste geholt und als „glorlose“ Ideen verkauft, unter dem Motto: „alles wird gut, es dauert nur“. Leider wird es so nicht kommen. Denn der Wohnungsneubau ist kein Produkt, dass in Fabriken einmal produktionstechnisch rascher erzeugt werden kann, es dauert Jahre, bis sich ein abgestürzter Markt erholen kann. Und es bedarf der Schaffung eines investitionsfreudigen Umfelds. Da stellen weitere Mietpreisdeckeln, Indexanpassungsabsagen, etc. genau jene negativen Ingredienzen dar, die den Markt weiter abschwächen. Man kann das immer wieder sagen, manchmal wird es sogar verstanden, aber Ideologie lässt Vernunft sichtlich nicht zu.

Die Konsequenzen sind bereits deutlich sichtbar: In 2024 und 2025 wurden jeweils rund ein Drittel weniger Wohnungen fertiggestellt als in den Vorjahren, in 2026 werden es nur unwesentlich mehr sein. Anstatt der notwendigen 40.000 -50.000 Wohneinheiten werden es nur rd. 27.000 sein. Dass die Baueinreichungen, die um mehr als die Hälfte zurückgegangen sind, trotzdem gleich lang dauern - meist 6-12 Monate, in Wien meist deutlich darüber - ist ebenso unverständlich. Dieselben Beamten haben um die Hälfte weniger zu tun, brauchen aber gleich lang wie vorher. Gesetzliche Initiativen für eine Verfahrensbeschleunigung sucht man leider vergeblich.

Während also der Wohnungsneubau in Österreich nicht nur stagniert, sondern nach wie vor weit hinter dem notwendigen Bedarf zurückgefallen und Erholung nicht wirklich in Sicht ist, hat Deutschland Mitte 2025 zumindest die Grundlagen für einen „Bauturbo“ auf den Weg gebracht. Planungs- und Genehmigungsverfahren sollen deutlich beschleunigt werden. Es soll sogar eine gewisse Liberalität den Gemeinden zugesprochen werden, die abweichend von bestehenden Bebauungsplänen Bewilligungen erteilen können, wenn dadurch Wohnraum geschaffen wird. Natürlich muss abgewartet werden, ob der Turbo greift, aber es wurde ein Problem erkannt und gehandelt. Bei uns in Österreich wird ein Problem erkannt und verschärft - das muss man erst einmal schaffen.

Aufgrund der Verschärfung der neuen Mietpreisbremse sind nunmehr all jene, die bisher oft unbefristet vermietet haben, - insbesondere institutionelle Immobilieninvestoren - fast gezwungen, nur mehr befristet zu vermieten. Langfristige Prognosen bezüglich Mieteinnahmen im Verhältnis zu Investitionen, sind nicht mehr darstellbar. Damit werden sich auch die Mieter warm anziehen müssen, es wird stürmischer am Mietmarkt. Aber nicht, weil die Vermieter es so wollen. Sondern weil die Politik unfähig ist, wirtschaftliche Tatsachen realistisch einzuordnen,

Lösungsvorschläge aus der Branche zu reflektieren und diese dann zügig und ohne ideologische Scheuklappen umzusetzen.