

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

EU-Kommission empfiehlt Mietpreisbremse zu stoppen!

Die EU-Kommission hat nach Überprüfung der Auswirkungen der Mietpreisbremse in Deutschland die Empfehlung ausgegeben, diese nicht mehr zu verlängern, da sie Investitionen in den Wohnmarkt verhindert. . Es ist erfreulich, dass eine internationale Organisation sich dieser Thematik angenommen und die Realität erfasst hat. Auch wenn es sich hier um die Mietpreisbremse in Deutschland handelt, hat auch die nun so „freudig“ eingeführte Mietpreisbremse in Österreich die gleichen negativen Auswirkungen wie in Deutschland. Die Frage ist nur: wollen das unsere Politiker hören oder reden sie sich die österreichische Mietpreisbremse schön? Vermutlich- aufgrund völligem faktenbefreitem Denken wird es wohl so sein. Schade. Damit hat man dem Wohnungsmarkt einen weiteren schweren Schaden zugefügt. Dass Baubewilligungsanträge radikal zurückgegangen sind, konnte man mehrfach lesen. Selbst bewilligte Bauprojekte wurden zurückgestellt, da aufgrund der auch geltenden Rechtsunsicherheit ein normales Ertrags-Planen kaum möglich ist. Daraus resultiert auch, dass vor allem Institutionelle Immobilieninvestoren, die eine große Zahl an Gründerzeithäuser im Eigentum haben, und bisher meist unbefristet vermietet haben, dies aus rechtlichen Gründen nun eher befristet vermieten werden.

Denn gerade Institutionelle Investoren unterliegen der Kontrolle der FMA (Finanzmarktaufsicht) und müssen das Geld Dritter so anlegen, dass es wahrscheinlich erscheint, die prognostizierte Rendite auch zu erwirtschaften. Ist man aber permanent der politischen Willkür, durch diversen Inflationsmilderungsgesetze, und jetzt die Mietpreisbremse, etc. ausgesetzt, dann muss man vorsorgen und muss sich sehr überlegen, ob man unbefristet vermietet, da man sonst schnell (laut § 84 Abs. 1 AktG) im Strafrecht landet. Das ist natürlich kompliziert zu verstehen, noch dazu, wenn man keine Ahnung von Kapital-Vorschriften hat. Das Ergebnis ist, dass es immer weniger unbefristete Mietverhältnisse geben, und immer weniger in Wohnimmobilien investiert wird. Das Angebot also immer knapper wird.

Wenn nun die Politik eine Wohnkrise ausruft, die es gar nicht gibt- gemäß Statistik Austria sind rd. 80 Prozent mit ihrer Wohnsituation zufrieden oder sehr zufrieden - und behauptet, nur eine weitere Mietpreisbremse im ohnedies schon stark reguliertem Richtwertsystem wäre die Lösung - dann geht diese Maßnahme nach hinten los.

Was der Markt dringend benötigt sind stabile Rahmenbedingungen, die Jahre halten. Ein Ankurbeln der Wirtschaft und daher auch der Bauwirtschaft nicht nur um Arbeitsplätze zu sichern, sondern um Wohnungen gebaut zu bekommen. In derart unsicheren Zeiten wo man sich auf nichts verlassen kann, sind Investitionen kaum möglich. Politische Machtdemonstrationen sind hier wirklich fehl am Platz.