

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

Und ewig grüßt das Murmeltier

Die Meldungen der letzten Tage und Wochen drehen sich immer wieder um das Thema Mietpreisbremse. Dieses Thema wurde schon so oft wiederholt, dadurch wird es aber nicht sinnvoller. Es gibt zu wenig Wohnungen, mehr gibt es nicht dadurch, dass man die Mieten reduziert, das sollte eigentlich jedem vernünftigen Menschen einleuchten. Populistisch scheint das aber nicht ins Konzept zu passen, sondern man wirbt mit unlauteren Mitteln ohne die dadurch entstehenden Konsequenzen zu bedenken. Jährlich nimmt die Bevölkerungszahl zu, vor allem im Ballungsraum Wien. Die seit 2015 gebauten 1000 Gemeindewohnungen in Wien werden da wohl nicht reichen, um die Nachfrage zu stillen. Also benötigt man u.a. private und Institutionelle Investoren, die den Wohnungsbau forcieren. Diese haben allerdings nur dann ein Interesse zu bauen, wenn sie nicht nur stabile Rahmenbedingungen vorfinden, sondern auch eine Rendite erwirtschaften können. Dies wird ihnen aber gerne abgesprochen, ohne dabei zu überlegen, was das bewirkt. Bis zu 50 Prozent wird der Wohnbau in den kommenden Jahren einbrechen, rechtskräftige Baugenehmigungen, auch von Gemeinnützigen Gesellschaften, bleiben in der Schublade liegen, da die enormen Preissteigerungen bei Bau- sowie Finanzierungskosten nicht mehr zu stemmen sind. Studien seriöser Wirtschaftsinstitute belegen, dass ein weiterer Eingriff in diesem Bereich zu noch mehr Baustopps führen wird und Investoren im Ausland investieren werden. Und in dieser gesamten Gemengelage wird ein ganz wesentlicher Punkt leider immer ausgeklammert. Es geht nicht nur ums Jetzt, die Zukunft verlangt uns noch einiges mehr ab, nämlich die – notwendige – Energiewende mit dem Ersatz fossiler Brennstoffe und der energetischen Sanierung der Gebäude. Dazu müssen enorme Investitionskosten seitens der Eigentümer gestemmt werden. Dazu kommen die Anschlusskosten an die Fernwärme Wien, inkl. der vertikalen und horizontalen Erschließungsstränge, diese verschlingen oftmals die Mieteinnahmen von mehreren Jahren eines durchschnittlichen Zinshauses – ohne dass ein einziger Euro an den Eigentümer und Zahler zurückfließt. Jeder Politiker, der angesichts dieser Herausforderungen eine "Mietpreisbremse" verlangt, muss sich gefallen lassen, als Umweltsünder bezeichnet zu werden. Denn wer kann sich ob dieser enormen Kosten noch eine energetische Sanierung leisten? So viel fördern kann man da gar nicht, damit sich das rechnet. Bei Gemeindebauten maßt sich die Politik an, eine Valorisierung gutzuheißen. Den privaten Investoren wird das aber als kapitalistische Gewinnmaximierung vorgeworfen!

Was in all dieser Problematik von der Politik vergessen wird, ist der Umstand, dass für die Bau- und Immobilienbranche lange Planungs-Zeiträume nötig sind und man von

heute auf morgen nichts umsetzen kann. Wer aber heute nicht weiß, wie es in einigen Jahren rechtlich aussehen wird, wird sich jede Investitionsentscheidung doppelt überlegen. Überall auf der Welt wird über die künstliche Intelligenz diskutiert, bei uns regiert die natürliche Dummheit!