

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

Immobilienwirtschaft im Krisenmodus

Nein, es ist wirklich nicht erfreulich, mit welchem Umfeld sich die Immobilienwirtschaft derzeit herumschlagen muss. Aus rasch gestiegenen Zinsen, hohen Preissteigerungen bei Baugrundstücken sowie Kreditrestriktionen wurde ein fataler Cocktail gemixt, der eine Spirale nach unten ausgelöst hat. Ein Einbruch um mehr als 20 Prozent bei Baugenehmigungen, und wenn diese rechtskräftig sind, werden die Aktivitäten eingestellt, da sich derzeit niemand das Bauen leisten kann. Potenzielle Wohnungskäufer bekommen aufgrund regulatorischen "Gold-Platings" keine Kredite mehr und die Politik findet keinen Weg, hier eine Hilfestellung zu geben. Nein, es genügt nicht, darauf hinzuweisen, dass es den Deutschen auch nicht besser geht, damit wird das Problem in Österreich nicht kleiner. Wir verlieren uns zunehmend in kleinlichen Scheindebatten und gegenseitigen Schuldzuweisungen, eine Lösungsorientierung sucht man leider vergebens.

Wer soll denn den Wohnraum schaffen, welcher für die wachsende Bevölkerung nötig ist? Ein paar hundert Gemeindewohnungen alle paar Jahre werden den Bedarf nicht decken können. Die Schaffung von genügend leistbarem Wohnraum ist eine wichtige sozialpolitische Maßnahme, um das Miteinander nicht zu einem Gegeneinander werden zu lassen. Dafür muss die Regierung aber Maßnahmen setzen, welche die Bauwirtschaft ankurbeln und damit auch tausende heimische Arbeitsplätze sichert. Denn es geht vorwiegend um lokale Betriebe des Bau- und Baunebengewerbes, welche stark vom allgemeinen Auftragsrückgang in der Baubranche betroffen sind. Diese Unternehmen würden auch von notwendigen energetischen Haussanierungen profitieren, wenn der Förderdschungel übersichtlicher wäre, um Immobilieneigentümer zu einer höheren Sanierungsquote zu animieren.

Noch effektiver als Förderungen – und nebenbei für die öffentliche Hand auch günstiger – wäre die Schaffung eines eigentümer- und unternehmerfreundlicheren Umfelds, in welchem man den Marktteilnehmern selbst die Nutzung desselben überlässt. Es ist kein neues Instrument, wohl aber ein neuerlicher Vorstoß, den wir und viele andere Verbände der Bauwirtschaft wiederholt fordern, um in der aktuellen Situation positive Impulse zu setzen: die Einführung einer degressiven Abschreibung auf bestimmte Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten. Dies würde Investoren, die sich entscheiden, Wohnraum zu errichten oder zu sanieren, etwas Luft verschaffen. Keine weiteren Verschärfungen im Mietrecht, verlässlich einzuhaltende Förderbestimmungen oder die Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau sind Maßnahmen, die bereits der Hausverstand vorgibt. Leider sind solche Maßnahmen nicht in Sicht. Stattdessen diskutieren wir über eine Mietpreisbremse, die wohl nicht dazu führen wird, dass Wohnraum als Investitionsobjekt im Fokus stehen wird. Es ist bereits kurz nach zwölf Uhr - worauf wollen wir eigentlich warten?

Die sofortige Umsetzung des 10-Punkte-Plans des VII kann wesentlich zu einer Entspannung der Situation beitragen:

