

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

Impulse für die Immobilien Wirtschaft?

Die Expo Real in München, die Fachmesse für Immobilien und Investitionen, vereint wieder für drei Tage die Elite der Immobilienbranche Europas. In der Presseaussendung der Expo Real heißt es u.a.: „Die Expo Real ist die ideale Plattform für einen konstruktiven und zukunftsweisenden Austausch für alle Stakeholder der Immobilienbranche“. Dekarbonisierung des Immobilienbestands und klimaneutrale Quartiers- und Stadtentwicklung zählen ebenso zu den Hauptthemen. Das klingt doch sehr vielversprechend.

Doch wie soll eine durch künstlich in die Höhe getriebene Zinsen, eine extreme Inflation und mit immensen Kostensteigerungen belastete Branche – welcher selbst kaum Luft zum Atmen, geschweige denn zum Bauen bleibt - wieder „aufstehen“?

Das wird auch die Expo Real nicht zur Gänze beantworten können. In Deutschland gibt es wenigstens bescheidene Ansätze hierzu. So fordert die Bauministerin Klara Geywitz für die Immobilienbranche steuerliche Anreize in Form von Abschreibungsmöglichkeiten. Das ist zugegebenermaßen nicht viel und liegt derzeit auch nur als Forderung auf dem Tisch. Aber wir in Österreich würden uns schon darüber freuen, wenn die Politik überhaupt darüber nachdächte, die gesetzlichen Rahmenbedingungen im Interesse der Immobilienbranche an das aktuelle wirtschaftliche Umfeld anzupassen. Stattdessen ignoriert man leichtfertig die Probleme eines ganzen Wirtschaftszweigs, welcher einen wesentlichen Beitrag zum BIP leistet, und weist diesem die Rolle eines Sündenbocks zu. Bei Wegfall der Investitionen der Immobilienbranche in den Wohnbau wird sich die schon angespannte Situation in diesem Segment sicher nicht verbessern. Vertreibt man durch ungerechtfertigte Anschuldigungen und permanentes Schlechtreden Immobilieninvestoren aus Österreich - sie könnten nämlich prinzipiell überall bauen und investieren, wird der österreichische Wohnungsmarkt wohl seine schwärzeste Zeit erleben.

Wo sind die Ideen der Politik, um den Markt zu beleben, Neubauten zu forcieren oder in Bestandsobjekten die Dekarbonisierung voranzutreiben? Überholte Ideologien aus dem vergangenen Jahrtausend werden uns nicht weit bringen. Österreichische Teilnehmer an dieser internationalen Fachmesse können über ihre Erfahrungen mit rechtlichen Hindernissen im Mietrecht berichten, welche die viel beschworene Dekarbonisierung im Bestand nahezu unmöglich machen. Und die Tatsache, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine für Immobilieninvestoren unabdingbare Planungssicherheit immer noch fehlen, wird wahrscheinlich bei Vielen ungläubiges Kopfschütteln hervorrufen. Und man kann (leider) davon ausgehen, dass vor 2025 sowieso nichts Wesentliches auf diesem Gebiet passieren wird, vor allem kein Anstoß zu einer steuerlichen Entlastung von Nachhaltigkeitsinvestitionen. Denn 2024 wird in Österreich gewählt, und der politisch Interessierte weiß, dass in Wahlzeiten nichts angegangen wird, was keine Wählerstimmen verspricht. Eine Umfeldverbesserung für die Immobilienwirtschaft zählt da leider dazu.

Da jammert die Politik lieber über mangelnden Wohnungsneubau, erhöhte Mietkosten, und mangelnde Umsetzung von Dekarbonisierungs-Maßnahmen und fordert weitere Eingriffe in die Märkte. Die Schuld wird bei allen gesucht, nur nicht bei sich selbst und den schlechten Rahmenbedingungen, die man selbst verursacht hat und daher auch selbst ändern könnte. Der dafür notwendige Mut und das wirtschaftliche Verständnis der politisch Verantwortlichen fehlen leider.