

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

Politiker als Pharisäer

"Mietpreisbremse" – und damit eine neuerliche Verschiebung der Indexierung von Richtwertmieten – stand ebenso im Raum, wie eine Ausweitung der Wohnbeihilfe und eine Kombination aus beiden. Es war eine unerträgliche populistische Diskussion. Zum einen kritisieren diverse Politiker ständig, dass die Bundesregierung mäzenatenhaft über alle, eben auch über jene die es nicht benötigen, Hilfen ausschüttet, auf der anderen Seite will sie aber mit der Forderung der Mietpreisbremse für alle Mietarten, auch jene bedienen die eine Valorisierung der Mieten leicht stemmen können. Selbst darf man, die anderen aber nicht? Da wird das Verhalten der ÖVP sogar vom Koalitionspartner als eine „verantwortungslose Blockadehaltung in Sachen Mietpreisbremse“ und von der SPÖ gar als „eine sozialpolitische Katastrophe“ bezeichnet. Populistischer geht's wohl nicht.

Betrachten wir die Fakten. In Wien – dem weitaus größten Anwendungsbereich von Richtwertmieten - liegen diese aktuell bei EUR 6,15 pro m². Werden diese mit 8,6 % valorisiert, so "steigen" diese auf EUR 6,68 pro m² pro Monat. Wahrlich kein hoher Wert für ein herrschaftliches Residieren des Mieters in einem Ambiente der Jahrhundertwende mit hohen Räumen, Flügeltüren, Fischgrätparkettboden UND den Annehmlichkeiten des modernen Lebens mit Bad, WC und Zentralheizung. Das alles muss vom Eigentümer der Liegenschaft nicht nur hergerichtet werden – aktuell kostet die Sanierung einer Wohnung mehr als EUR 1.000,- pro m² – sondern auch erhalten werden. Und die Zukunft verlangt uns noch einiges mehr ab, nämlich die – notwendige – Energiewende mit dem Ersatz von fossilen Brennstoffen und der energetischen Sanierung der Gebäude. Dazu müssen enorme Investitionskosten seitens der Eigentümer gestemmt werden. Dazu kommen noch 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 hat, muss sich gefallen lassen, als Umweltsünder bezeichnet zu werden. Denn wer kann sich ob dieser enormen Kosten dann noch eine energetische Sanierung leisten? So viel fördern kann man da gar nicht, damit sich das irgendwie rechnet.

Die Valorisierung der Richtwerte ist übrigens in einem Bundesgesetz geregelt, welches bereits 3 Mal ausgehebelt wurde. Langsam wird es auch verfassungsrechtlich bedenklich, wenn sich diese Diskussion jedes Jahr wiederholt.

Übrigens: bei der jährlichen Valorisierung der Politikergehälter berufen sich selbige darauf, dass ihre Gehälter angepasst werden müssten, weil es eben in einem Bundesgesetz so geregelt sei. Ein Musterbeispiel des Verhaltens eines Pharisäers. Und auch in Wien, wo bei den Gemeinde- und Sozialwohnungen die Stadt Wien jederzeit die Valorisierung aussetzen könnte, wird sie es nicht tun! Das nennt man dann Politik!