

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

Sachkunde für die Politik

Soziale Ideologie heißt nicht zwangsläufig sozial zu sein. Nur leider verstehen das einige Politiker nicht oder wollen es nicht verstehen, in der Hoffnung es klingt gut, aber keiner merkt, dass genau das Gegenteil eintritt. So geschieht es derzeit in der Wohnpolitik, wo völlig faktenbefreit ein ideologisches Sendungsbewusstsein zu diesem Thema ausgelebt wird, anstatt den Wohnmarkt zu beleben.

Da wird mit Mythen um sich geworfen, die der Realität nie standhalten. Gerade institutionelle Immobilieninvestoren investieren nicht in Wohnimmobilien, um sie dann kurzfristig weiter zu verkaufen, sondern halten diese über viele Jahre bis Jahrzehnte, da sie diese treuhändig u.a. für Pensions-, Abfertigungskassen und Immofonds verwalten und die jeweilige Rendite an diese abliefern. Deshalb werden diese Wohnungen meist auch unbefristet vermietet. Denn jeder Wechsel des Mieters kostet Geld für Adaptierungen und für die Suche nach einem neuen Mieter. 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. Denn dieser permanente Eingriff in die Mieten- siehe die diversen Inflationsmilderungsgesetze, etc.- zwingen Vermieter zu befristeten Vermietungen. 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 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, dass immer weniger in Wohnimmobilien investiert wird. Das Angebot also immer knapper wird. Da sind die paar geplanten Gemeindebauten nicht einmal ein Tropfen auf den heißen Stein. Allein im Vorjahr gingen die Baubewilligungen drastisch zurück. Dazu kommt, dass man Vermietern die energetische Sanierung abverlangen will, aber alles tut, damit dafür das Geld fehlt- schon wieder gibt es eine Mietpreisbremse- und das Mietrecht erschwert Sanierungen enorm. Permanente Eingriffe schaden immer dem Markt, da gibt es genügend Beispiele- die werden aber gerne ausgeblendet.

Wenn es ums Geld für die Politikasse geht, wird allerdings anders gedacht: so antwortet z.B. Bürgermeister Ludwig auf die Frage, ob die Gebühren weiter erhöht werden: „Wir haben einen Teilbereich, der dem Gesetz der Valorisierung unterworfen ist, da müssen wir erhöhen“. So ein Bundesgesetz gibt es auch im Mietrecht, es wird nur permanent von der Politik beschnitten!!

Also Doppelzüngiger geht's wohl nicht.