

**Gastkommentar:** MMag. Louis Obrowsky Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren (VII) und GF der LLB ImmoKag

## **Vermieter sind mehr als nur Eigentümer, sondern auch Stadterneuerer und Wirtschaftsmotor**

Vermieter immer nur auf den Aspekt des Eigentümers zu reduzieren und wenn man es noch etwas „schärfer“ will, als zügellosen Ausnutzer der armen Mieter darzustellen, ist nicht nur hochgradig unfair, sondern auch völlig unrealistisch; trotzdem werden sie von der Politik gerne für jeweilige Neidkampagnen benutzt. Investoren, die ihr Geld in Wohnimmobilien investieren beleben die Wirtschaft und sorgen für Arbeitsplätze, sie sorgen aber auch für vernünftigen Wohnraum und Gebäude, die erhalten werden. Warum es überhaupt eine Diskussion gibt, dass es im Zentrum einer Stadt höhere Mieten gibt als an der Peripherie ist ebenfalls nicht nachvollziehbar, weil völlig normal. Es kann kein Grundrecht geben, dass jeder im Stadtzentrum günstig wohnen kann, dazu gibt es dort eben zu wenig Platz. Gibt es bessere Renditen, dann wird auch mehr investiert und neuer Wohnraum geschaffen. Gerade Wien weist nach wie vor, neben dem Burgenland, die niedrigsten Richtwerte in Österreich auf, was für eine Bundeshauptstadt wohl eher unerklärlich ist. Und international ein viel bestauntes Phänomen.

Dass das Eigentum einer Immobilie sehr kapitalintensiv ist, wird kaum jemand leugnen, der in dieser Branche nur etwas Kenntnis hat, denn es ist nicht nur der Kauf, bzw. die Errichtung, inklusive der Grundkosten, die Geld kosten, sondern es sind auch permanente Erhaltungsinvestitionen nötig, um die Immobilie in Schuss zu halten.

Unabhängig davon, wird der Neubau dadurch erschwert, dass die derzeit hohen und wahrscheinlich noch weiter steigenden Zinsen, die stets wachsenden Grund- und Baukosten, und die von der Politik festgelegten hohen, manchmal unnötig luxuriösen Standards, schon grundsätzlich alles verteuert.

Dass im klassischen Verständnis der Mieter, bei der Frage nach der Miethöhe meist nicht nur die reine Miete, sondern auch die Betriebskosten mitenthalten sind- die überproportional steigen dürfen, ohne dass sich jemand aufregt, und dadurch die Mehrwertsteuer noch eine zusätzliche Verteuerung bringt - wird von der Politik selbstverständlich gerne verschwiegen.

Warum man in diesem Land Immobilieninvestoren stets feindlich begegnet ist nicht nachvollziehbar. Es sind nicht die Investoren die Bösen, sondern jene Politiker die die

Zeit verschlafen und keinerlei Pläne für wachsende Städte entwickelt haben. Jetzt die Immobilieninvestoren durch eine permanente negative Kampagne und restriktive Gesetze vergraulen zu wollen, zeigt nur die Hilflosigkeit der politischen Handelnden. Schon in der DDR oder jedem anderen kommunistischen Land wurde eindrucksvoll bewiesen, dass Gleichmachung bringt gar nichts, außer kaputte Häuser die uns allen noch in grauenvoller Erinnerung sind.

Wenn Investitionen nicht gefördert werden, die Vertragsfreiheit permanent in Frage gestellt wird und Vermieter nur als Abzocker dargestellt werden, dann darf man sich nicht wundern, wenn immer weniger private Investoren in Wohnbau investieren. Es ist Zeit die Vermieter als wichtigen Wirtschafts-Impulsgeber zu betrachten und dem Einzelnen durch einen reformierten, schlanken Staat derart zu entlasten, damit er darüber entscheiden kann wie er sein Geld ausgeben will und nicht der Staat es ihm vorher wegnimmt.