

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

**Wohnpolitik der absurdem Art**

Bis zu 6 Mrd. Rückforderungsrisiko steht bei der Frage der Wertsicherungsklausel im Raum und wer erkennt die Lage? Volkswirtschaftliches Denken wird von einigen Parteien durch Ideologie und Populismus ersetzt- das wird der sowieso schon zugespitzten Lage am Wohnungsmarkt nicht helfen. Auch wenn der ein oder andere Politiker behauptet die „reichen“ Immobilieninvestoren hätten die Mieter unrechtmäßig durch Indexierungen zum falschen Zeitpunkt „abgezockt“, so stimmt das genauso wenig, wie die Geschichte die Rückforderungen seinen doch eine tolle Sache für die Mieter.

Das Ergebnis wäre – und hier kommt das volkswirtschaftliche Problem, das einige einfach negieren wollen: Dadurch würde der Wohnungsbestand im generellen eine Abwertung erfahren, was wiederum die Banken auf den Plan ruft, die Nachbesserungen bei den Krediten einfordern müssten, was nicht nur die großen, sondern auch alle „kleinen“ Eigentumswohnungsbesitzer in die Predouille bringen wird, da sie kein Geld für die Nachschusspflicht haben werden. Jene Unternehmen die einen hohen Immobilienbestand haben, wie z.B. Versicherungen müssten aufgrund der Wertminderung des Bestandes- hohe Abschreibungen vornehmen, was wiederum den Gewinn schmälert oder sogar bis zum Verlust führen kann, daher können sie auch keine Gewinn-Steuern mehr abführen. Da freut sich sicher der Finanzminister! Das ist nur ein kleiner Exkurs in Fragen der Volkswirtschaft. Ein Kommunikationsseminar reicht leider nicht, um diese Zusammenhänge zu verstehen.

Darüber hinaus wird wohl die Frage erlaubt sein, wer die 40-50.000 Wohnungen bauen soll, die wir jährlich benötigen? Wenn es keine Rechtssicherheit gibt, wird sich das niemand mehr antun. Das man jetzt -nach jahrelangem Drängen der Immobilienwirtschaft und leider schamlosen Dagegenhaltens einiger Parteien- aus rein populistischem Dünkel- dieses Problem lösen will, ist zwar begrüßenswert, aber noch ist es nicht vollzogen. Also kann man noch nicht von einer Entschärfung des Problems sprechen.

Darüber hinaus ist der Wohnungsmarkt sowieso ein Spielball der Politik. Langzeitstudien belegen, dass der Mietanteil von rd. 34 Prozent des Einkommens seit 1990 kontinuierlich gesunken ist!!- Und hat sich auch in den vergangenen Jahren trotz gestiegenem Mietaufwands auf 28 Prozent reduziert! © AdobeStock.

Da sagen sich leider einige: was interessiert mich die Wissenschaft, wenn negative Behauptungen mediale Schlagzeilen verschafft!!

Was gebraucht wird sind mehr Wohnungen und keine weitere Mietpreisbremse- die sowieso noch nie irgendwo funktioniert hat. Es braucht eine Entbürokratisierung, ein Durchforsten der teilweise absurdem Bauvorschriften, eine vorzeitige AfA (Abschreibung) wenn man in Wohnraum investiert, das kann durchaus auch an energetische Maßnahmen gekoppelt sein und vor allem Rechtssicherheit.

Das jenen geholfen werden soll die wirklich Hilfe benötigen, steht außer Zweifel, aber so zu tun als wäre Österreichs knapper Wohnungsmarkt nur dann zu retten, wenn man die Mieten senkt ist wahrlich ein volkswirtschaftlicher Hohn.

