

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

## **Zwei Schritte zurück, keiner nach vorne**

Wir werden verwaltet, aber nicht regiert. Denn unter Regieren würde man doch auch gestalten verstehen. Das könnte auch bei knappen Budgets erfolgen, so wie es hunderte, oder tausende Unternehmen vorleben. Gerade in der Krise sind Innovationen nötig, um den nächsten Schritt vorwärts machen zu können.

Betrachtet man das Thema Eigentum, so stellt man gerade fest, dass dieser Begriff in errutiert. Immer mehr Eingriffe lassen das Eigentum nicht mehr als „Eigentum“ gelten. Also dort wo der Staat möglichst wenig eingreifen sollte. Eingriffe, meist welcher Art auch immer, haben selten v Erfolg. Das kann man alles in Studien nachlesen, und mit freiem Auge erkennen, nur sichtlich Politiker nicht. Sie sind getrieben vom Ehrgeiz den Menschen „Gutes tun zu wollen“. Und in einer Koalition müssen auch liberal denkende Politiker diesbezüglich Abstriche machen, um den Koalitionsfrieden nicht zu gefährden. Das ist aber sehr kurzsichtig.

Nehmen wir das Mietrecht. Dieses beruht ja darauf, dass jemanden Eigentümer eines Objektes ist. Hier wird permanent eingriffen um „Gutes“ zu tun. Mietendeckel eingeführt, die in ganz Europa nachweislich noch nie geholfen haben, beziehungsweise sogar nicht verfassungskonform waren. Aber es nutzt nichts solche Vorbilder zu haben, der Mietendeckel wird bei uns eingeführt. Sichtlich glaubt die Politik, dass der „österreichische“ Mietendeckel etwas besonders Gutes sei!!, Leider unterscheidet er sich nicht von jenen die gescheitert sind.

Denn was ist das Ergebnis? Eingeführt wird er, um die Mieten zu senken. Senkt man bei einem Produkt- auch die Wohnung ist dabei ein Produkt- den Preis, dann wird es weniger interessant, in dieses zu investieren. bzw. in unserem Fall, zu vermieten. Denn wenn man weniger Rendite erzielen „muss“, dann rentiert sich vielleicht das Vermieten nicht mehr. Das Ergebnis: es werden weniger Wohnung vermietet, daher auch weniger Wohnungen gebaut- siehe die stark rückläufige Statistik der Baubewilligungen im Wohnbau- und was noch viel weittragender ist: Die großen Anbieter wie Versicherungen, Banken, etc. die meist auch bisher unbefristet vermietet haben, sehen sich gezwungen ihr Immobilienportfolio drastisch abzuwerten- siehe die BUWOG mit 1 Milliarde! Rückstellungen-, bei den anderen Immobilienunternehmen sieht es nicht weniger drastisch aus. Und darüber hinaus, auch vermehrt befristet zu vermieten, da durch die permanenten Eingriffe in die Rechtsgrundlage, man nicht mehr vernünftig planen kann, was aber bei Unternehmen die von der Finanzmarktaufsicht kontrolliert werden, unabdingbar ist, um strafrechtliche Maßnahmen zu vermeiden.

Ergebnis: Der Finanzminister erhält weniger Körperschaftssteuer. Bitte jetzt nicht jammern und neue Steuern erfinden, um das Loch zu stopfen. Das ist alles hausgemacht- weil nie gesamtwirtschaftlich gedacht wird.

Wenn die Politik also nicht rasch Maßnahmen setzt, damit das Eigentum wieder attraktiv wird, werden die Baugenehmigungen nicht nach oben gehen, der Wohnungsneubau stark rückläufig bleiben. Ob dann das Ziel der Europäischen Kommission, die Klimaneutralität der EU weiter voranzutreiben überhaupt realisierbar wird bleibt offen. Denn praxisferne Vorschriften und permanente rechtliche Eingriffe verhindern, dass Investitionen in diesen Bereich gelenkt werden.

Es wäre an der Zeit nicht ständig zwei Schritte zurück, sondern ohne Scheuklappen stattdessen drei Schritte nach vorne zu machen.