



Zum Autor

Sebastian Beiglböck ist Geschäftsführer der Vereinigung der gewerblichen Projektentwickler in Österreich. (VÖPE).

Quo vadis, Immobilienstandort Österreich?

Kommentar: Sebastian Beiglböck

■ Österreich ist ein gutes Land. Schöne Gegend, hohe Lebensqualität, fleißige und innovative Menschen. Und die Politik? Nicht nur, aber besonders auch in der Immobilienpolitik (wieso wird dieser Begriff eigentlich nie verwendet?) bestimmt derzeit vor allem Stillstand die politische Landschaft. Die Koalitionspartner ÖVP und Grüne können sich auf wichtige Weichenstellungen nicht einigen, die SPÖ ist mit sich selbst beschäftigt (das wird noch länger so sein) und blockiert gemeinsam mit der FPÖ wichtige Gesetzesmaterien im Parlament, die Neos agieren beinahe unter der Wahrnehmungsschwelle.

Seit der Pandemie wird kaum noch gestaltet, aber dafür hemmungslos ausgegeben, mit Helikoptergeld, das uns eine der europaweit höchsten Inflationsraten beschert hat, mit vielen Förderungen für unterschiedlichste Klientele vom Pendler bis zum Skiliftbetreiber. Die Wirkungen werden selten bis gar nicht hinterfragt. Dabei gäbe es so viele offene Baustellen, an denen gestaltet werden könnte. Vorschläge sind:

Mietrecht dysfunktional

Mietrecht: Seit mittlerweile Jahrzehnten ist allen Beteiligten klar, dass unser Mietrecht hochgradig dysfunktional ist. Keiner versteht, warum Mietregulierungen an fixen Kalendertagen festgemacht werden, was augenscheinlich zu Investitionsstaus und Abbrüchen führt. Keiner weiß, wie man Altbauten unter den gegebenen Rahmenbedingungen klimafit machen kann. Das Thema wird politisch nicht einmal debattiert.

Erneuerbare Wärme: Das EWG, mit dem ein wesentlicher Hebel zur Erreichung der Klimaziele geschaffen werden soll, wird nach wie vor auf die lange Bank geschoben. Offenbar, weil man genau weiß, dass dieses ohne Anpassung einer Vielzahl an wohnrechtlichen Bestimmungen (Stichwort „Willensbildung“) nicht funktionieren wird. Da lässt man es lieber liegen, statt zu gestalten.



Bodenstrategie: Die „Bodenstrategie für Österreich“ liegt längst als Entwurf vor, ist aber bisher weder beschlossen noch ernsthaft kommuniziert worden. Vielleicht, weil man weiß, dass man im angezählten österreichischen Föderalismus ohne wirksame Hebel, die Gemeinden dazu zu bewegen, kein Bauland mehr in der Pampa zu widmen oder gar ein drittes Geschoss im Ortsverband zuzulassen, wenig Aussicht auf Erfolg hat. Lieber auf ein Wunder warten.

Statt Erleichterungen Überregulierung

Wohnbauinvestitionen: Durch die geänderte Zinslandschaft und die gestiegenen Gestehungskosten kommen Investitionen in den Wohnbau derzeit zum Erliegen. Statt Erleichterungen und Anreize umzusetzen, zum Beispiel über längere Liebhabereifristen oder die Abschaffung von überzogenen Gebühren, wird die Situation mit der Überregulierung von Kreditvergaben noch verschärft.

Man kann nur hoffen, dass der Gestaltungswille nun, da wir die Zeit der Pandemiefeuerwehr hinter uns haben, wieder in die österreichische Politik zurückkehrt.