

DAS WAR »CHANCE HOCHBAU 2012«



Am 17. Oktober war es wieder so weit. Der traditionelle Branchentreff der Bauwirtschaft, die Enquete »Chance Hochbau«, lockte auch heuer wieder **mehr als 200 Besucher** in den Gironcoli-Kristall im Strabag-Haus. Diskutiert wurde über neue Herausforderungen im Wohnbau und die Rolle der Gemeinden bei der Finanzierung von Hochbauprojekten.



Die Enquete »Chance Hochbau« präsentierte sich auch in diesem Jahr wieder als gelungener Networking-Event der Baubranche.

Seit der Premiere im Jahr 2003 hat sich die »Chance Hochbau« zu einer zentralen Kommunikationsplattform der Baubranche entwickelt und als Schnittstelle zwischen Politik und Wirtschaft etabliert. Heuer standen »Alternative Finanzierungsmöglichkeiten und neue Strategien im Wohnbau« sowie die »Kommunale und urbane Infrastruktur: Städte und Gemeinden als Hochbaufinanziers« im Mittelpunkt des Interesses.

Thema Wohnbau

Den Anfang machte Michael Ludwig, der in seiner Keynote den Bogen vom Beginn der Wirtschafts- und Finanzkrise bis heute spannte. Er verwies auf die antizyklische Investitionstätigkeit der Stadt Wien, die sich vor allem auch im Wohnungsneubau zeigte. Die Neubaulistung im geförderten Bereich erhöhte Ludwig gleich zu Beginn seiner Amtszeit auf 20.000 Wohneinheiten innerhalb von nur drei Jahren, im letzten Jahr sorgte er mit der auch international viel beachteten Wohnbauinitiative für Schwung in der Bauwirtschaft. Und auch die geförderte Wohnhaussanierung wurde deutlich forciert. »Insgesamt sind derzeit rund 720 Millionen Euro an Bauvolumen in Umsetzung«, erklärte der Stadtrat und kündigte an, auch im nächsten Jahr den Schwerpunkt auf die thermische Wohnraumsanierung zu legen. »Das ist ein wichtiger Beitrag für den Klimaschutz, entlastet die Mieterinnen und Mieter und unterstützt das Baugewerbe.« Außerdem stellte Ludwig Maßnahmen dar, wie das Wohnen auch in Zukunft leistbar bleiben kann. Dazu zählt er unter anderem intelligentere Grundrissgestaltungen, die ohne gravierende Einschränkungen eine Verringerung der Wohn- und somit der mietzinstragenden Fläche erlauben. »Es gibt noch viele Schraubchen, an denen man drehen kann, um das Bauen und Wohnen günstiger zu gestalten.« Keinen Zweifel ließ Ludwig an seiner Forderung, die Wohnbauförderung auch in Zukunft zu erhalten. Allerdings müsse sichergestellt sein, dass das Geld



Michael Ludwig präsentierte sein Smart-Wohnbauprogramm für die Herausforderungen der Zukunft.



Hans-Werner Frömmel forderte eine bedarfsorientierte Zweckbindung der Wohnbauförderung.

auch tatsächlich für den Wohnbau verwendet wird. »Da muss man das eine oder andere Bundesland ab und zu einmal daran erinnern.«

Dieser thematische Steilpass wurde direkt von Bundesinnungsmeister Hans-Werner Frömmel übernommen. Er prangerte den oftmals verantwortungslosen Umgang einzelner Länder mit der Wohnbauförderung an, die im groß angelegten Verkauf der Wohnbadaufträge gipfelte. In seinem Heimatbundesland



Andreas Pfeiler will auch über Abriss und Neubau nachdenken.



Josef Schmidinger präsentierte alternative Finanzierungsmöglichkeiten.



Franz Roland Jany stellte die Lebenszykluskosten in den Vordergrund.



Wolfgang Amann erinnerte an den unvermeidbaren Schweinezyklus im Wohnbau.



Alois Steinbichler forderte eine Verbreiterung der Finanzierungsbasis.

Steiermark, kritisierte Frömmel, stünden nur noch 60 Millionen Euro für das operative Geschäft zur Verfügung. Deshalb forderte Frömmel eine bedarfsorientierte Zweckbindung der Wohnbauförderung. »Wir brauchen ein bundesweites Finanzierungskonzept, abgestimmt mit Bund und Ländern auf Grundlage konkreter wissenschaftlicher Bedarfserhebungen.« Dafür gibt es auch Unterstützung von höchster Stelle. »Wirtschaftsminister Reinhold Mitterlehner und Wirtschaftskammerpräsident Christoph Leitl stehen dem Ansatz positiv gegenüber«, berichtete Frömmel von jüngsten Gesprächen. Schwieriger gestaltet sich der Dialog mit Finanzministerin Maria Fekter. »Da höre ich immer: Ihr seid schon auf dem richtigen Weg, aber ich kann euch nicht helfen. Das ist Sache der Länder.«

Für den wissenschaftlichen Nährboden der Diskussion sorgte Wohnbauexperte Wolfgang Amann. Er zeigte auf, dass die Mieten vor allem dort sprunghaft angestiegen sind, wo die Nachfrage am größten ist. In Wien und Salzburg werde definitiv zu wenig gebaut. »Wir können im Wohnbau nicht kurzfristig agieren. Da ist unweigerlich der Schweinezyklus drin«, forderte Amann politische Weitsicht. Dass die Zweckbindung der Wohnbauförderung abgeschafft wurde, sieht er nicht als den Sündenfall der Wohnbaupolitik. »Die Verwendung der Wohnbaugelder war zwar vorgeschrieben, die Länder hielten sich aber mehrere Hintertüren offen.« In diesem Sinne war die Kritik an der Zweckbindung durchaus berechtigt. Jetzt sei die Zeit für eine bedarfsorientierte Zweckbindung, bei der die einzelnen Bundesländer in einen Wettbewerb der besten Ideen treten müssten.

Die aktuellen Schwierigkeiten bei der Finanzierung zeigte Josef Schmidinger, Generaldirektor sBausparkasse, auf. »Das Geld wird zwar immer billiger, es wird aber auch immer schwieriger, an das Geld zu kommen.« Hohe Eigenmittelquoten würden dafür sorgen, dass die Wohnbauförderung auch in Zukunft ein wichtiges Instrument bleibt, um den Wohnungsneubau anzukurbeln. Wie alternative Finanzierungsmöglichkeiten aussehen können, zeigt sich für Schmidinger am Beispiel der Wiener Wohnbauinitiative, wo die Stadt Wien gemeinsam mit Konsortien aus Bauträgern und Finanzdienstleistern an einem Strang zieht.

[S A G E R] des tages

»Sozial geförderter Wohnbau muss am Puls der Zeit sein.

Mit dem Smart-Wohnbauprogramm sorgen wir für attraktiven Wohnraum der Zukunft.

Der Wiener Wohnbaustadtrat Michael Ludwig blickt nach vorne.

»Die Gelder der Wohnbauförderung müssen auch tatsächlich für Wohnbaumaßnahmen ausgegeben werden. Da muss man das eine oder andere Bundesland ab und zu einmal daran erinnern.«

Michael Ludwig weiß, dass die Wiedereinführung der Zweckbindung vielerorts schon Sinn machen würde.

»Von Bundesministerin Maria Fekter höre ich immer: Ihr seid schon auf dem richtigen Weg, aber ich kann da nicht helfen. Das ist Sache der Länder.«

Bundesinnungsmeister Hans-Werner Frömmel auf der Suche nach Zuständigkeiten in Sachen Zweckbindung der Wohnbauförderung.

»Natürlich ist das Bauen teurer geworden, das liegt an den ständig steigenden Anforderungen in Sachen Baustandards, Energieeffizienz oder Gutachten.«

Bundesinnungsmeister Frömmel lässt sich die steigenden Baukosten nicht in die Schuhe der Baumeister schieben.

»Geld wird immer billiger, aber es wird auch immer schwieriger, an das Geld zu kommen.«

Josef Schmidinger, Generaldirektor sBausparkasse, stellt ein Paradoxon des internationalen Finanzmarktes dar.

»Finanzierung heißt nicht, Kredite zu vergeben, sondern den Euro dorthin zu bringen, wo er hingehört.«

Generaldirektor Schmidinger interpretiert seinen Berufsstand neu.

»Es ist nicht immer billiger, wenn man günstig baut. Das kommt über die Lebensspanne mehrfach zurück.«

GDI-Geschäftsführer Franz Roland Jany wünscht sich eine Betrachtung der Lebenszykluskosten von Immobilien.

»Bei vielen Gebäuden aus der Nachkriegszeit macht es schlicht und ergreifend wenig Sinn, aufwendig zu sanieren. Da ist es besser, man reißt das Gebäude ab und stellt ein neues hin.«

Andreas Pfeiler, Geschäftsführer Fachverband Steine-Keramik, kann auch der Abrissbirne Positives abgewinnen.

»Ein indisches Kuhladenhaus ist sicher ökologisch. Aber das kann ja nicht das Ziel sein.«

Andreas Pfeiler kritisiert das Primat der Ökologie beim Wohnungsneubau.

»Wir können im Wohnbau nicht kurzfristig agieren. Da ist unweigerlich der Schweinezyklus drin.«

Wolfgang Amann, Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, fordert von der Wohnbaupolitik eine zukunftsorientierte Planung.

»Statistisch betrachtet sind wir im Neubau nahe am tatsächlichen Bedarf. Aber nicht immer wird dort gebaut, wo auch die Nachfrage ist.«

Wohnbau-Experte Amann zeigt auf, dass Statistik nicht alles ist.

Andreas Pfeiler, Geschäftsführer des Fachverbands Steine-Keramik, brach eine Lanze für das gleichberechtigte Nebeneinander von Neubau und Sanierung. Er gab aber auch zu bedenken, dass die Sanierung von Gebäuden nicht immer der Weisheit letzter Schluss ist. »Niemand würde Gründerzeithäuser anrühren, es gibt aber viele Bauten aus der Nachkriegszeit, die man auch mit größten Anstrengungen nicht auf heutige Standards bringen kann.« Die Bedürfnisse und Anforderungen hätten sich verändert, und oft sei der Abriss und anschließende Neubau laut Pfeiler die bessere Alternative.



Franz Urban zeigte sich von den bisherigen Kooperationsmodellen enttäuscht.

Für eine Betrachtung der Lebenszykluskosten eines Gebäudes sprach sich schließlich Franz Roland Jany, Geschäftsführer der Gemeinschaft Dämmstoff Industrie, aus. »Es muss nicht immer wirklich billiger sein, wenn man günstig baut. Das kommt über die Lebensspanne mehrfach zurück.« Außerdem zeigte sich Jany erfreut darüber, dass der Bund mit Aktionen wie dem Sanierscheck Verantwortung im Wohnbau übernehme, für eine höhere Treffsicherheit sollten für die nächsten Jahre aber noch Änderungen vorgenommen werden.

Thema **Infrastruktur**

Den zweiten Teil der Enquete »Chance Hochbau« eröffnete Alois Steinbichler, Vorstandsvorsitzender der Kommunalkredit Austria, mit einem viel beachteten Vortrag zur aktuellen Lage der heimischen Gemeinden und ihre Rolle als potenzielle Hochbaufinanziers. Er zeigte, dass sich das strukturelle Defizit der Kommunen zwar verringert hat und es zu einer einnahmenseitigen Erholung gekommen ist, die Gemeindeinvestitionen aber gleichzeitig markant um 18 % gesunken seien. Das trifft neben dem Bereich Dienstleistung vor allem den Straßen- und Wasserbau, aber natürlich auch den infrastrukturellen Hochbau. Deshalb fordert Steinbichler eine Verbreiterung der Finanzierungsbasis. Projektbasierte Lösungsansätze seien Bürgerbeteiligungsmodelle und öffentlich-rechtliche Kooperationsmodelle sowie die Einbindung von Infrastrukturfonds.



Gabriela Moser forderte ein Ende der Parallelstrukturen.

Die gelebte Praxis von Kooperationsmodellen stellte Strabag-Vorstand Franz Urban dar – und präsentierte ein ernüchterndes Ergebnis. »Die bisherigen Praxiserfahrungen sind sehr enttäuschend.« Außerdem kritisierte Urban, dass die Gemeinden bei ihren Bauprojekten gerne in Pauschalen denken, ohne die konkreten Anforderungen einer sauberen Projektentwicklung zu kennen. Auch dass die Bonität einer

CHANCE HOCHBAU 2012

Wir danken unseren Partnern und Sponsoren!

Report Verlag



powered by



qualityaustria



Stefan Schmuckenschlager beklagte die Abwälzung der Verantwortung auf die Gemeinden.



Alexander Safferthal stellte die Notwendigkeit von vier Verwaltungsebenen in Frage.



Josef Muchitsch kritisierte Bürgermeister, die Bauaufträge ins Ausland vergeben.

Gemeinde in der Regel wichtiger ist als die Rentabilität eines Projekts, stieß dem Strabag-Vorstand sauer auf. Erfreut zeigte sich Urban über die Ansage Steinbichlers, dass die Kommunalkredit als Finanzier für infrastrukturellen Hochbau Gewehr bei Fuß stehe.

Die subtile Kritik Urbans, dass in vielen Gemeinden schlicht das Know-how fehle, ließ der Klosterneuburger Bürgermeister Stephan Schmuckenschlager nicht auf sich sitzen. »Das Know-how ist vorhanden. Das Problem ist, dass die Zuständigkeiten der Gemeinden laufend erweitert werden.« Überraschend offen zeigte sich Schmuckenschlager – auch im Namen des Gemeindebundes – in Sachen Gemeindegemeinschaften. »Wenn es funktioniert und etwas bringt: Warum nicht?«

Viel Verständnis für die Nöte der Gemeinden zeigte die grüne Bautensprecherin Gabriela Moser. Schließlich war sie selbst sechs Jahre lang Gemeinderätin, wenn auch in Linz. Sie regt eine eigene BIG-Tochter für Gemeinden an und fordert ein Ende der vielen Parallelstrukturen. »Es muss nicht in jeder Gemeinde ein eigenes Krankenhaus stehen.«

Einen heftigen Schlagabtausch mit den Gemeindevertretern lieferte sich Alexander Safferthal, Spartenobmannstellvertreter der Sparten Gewerbe und Handwerk in der Wirtschaftskammer, der die Sinnhaftigkeit von vier Verwaltungsebenen in Frage stellte und die Länder und Gemeinden süffisant für die Folklore zuständig erklärte. Die tatsächlichen Entscheidungen sollten auf Bundes- und Bezirksebene getroffen werden. »Über Infrastrukturinvestitionen kann nicht abgestimmt werden. Wenn es einen Bedarf gibt, muss auch gebaut werden.«

Ähnlich im Inhalt, aber diplomatischer im Ton zeigte sich Josef Muchitsch, Bundesvorsitzender der Gewerkschaft Bau Holz. Er kritisierte, dass viele Gemeinden

mit Ausschreibungen überfordert sind und ärgerte sich über einzelne Bürgermeister, die trotz der geforderten Verlängerung der Schwellenwertverordnung Aufträge ins benachbarte Ausland vergeben. »Da können unsere Unternehmen aufgrund unterschiedlicher Voraussetzungen nicht mithalten.« Von den oftmals zitierten Gemeindekooperationen hält Muchitsch wenig. »Da wird nur gestritten.« Wenn, dann sollten gleich Nägel mit Köpfen gemacht werden. »Kann eine Gemeinde nicht positiv bilanzieren, dann muss die Frage erlaubt sein, ob sie eigenständig bleiben kann.« □

Eine ausführliche Nachberichterstattung und zahlreiche Bilder finden Sie auf www.report.at

[S A G E R] des tages

»Die Finanzierungsbasis für öffentliche Infrastruktur muss verbreitert werden.«

Alois Steinbichler, Vorstandsvorsitzender der Kommunalkredit Austria, sieht die Investitionsfinanzierung über öffentliche Budgets zunehmend begrenzt.

»Es geht nicht darum, Geld zu finden, wo vorher keines war.«

Alois Steinbichler stellt dar, dass man sich von der Finanzierung keine Wunderdinge erwarten darf.

»Neue Partnerschaften braucht das Land. Aber die bisherigen Erfahrungen sind leider sehr enttäuschend.«

Strabag-Vorstand Franz Urban kritisiert die gelebte Praxis von PPP-Modellen.

»Leider ist die Bonität der Gemeinden in den meisten Fällen wichtiger als die Sinnhaftigkeit und Rentabilität eines Projekts.«

Franz Urban trauert vergebenen Chancen nach.

»Der Bund und die Bezirke reichen als Verwaltungsebene völlig aus. Länder und Gemeinden können die Folklore übernehmen.«

Alexander Safferthal, Spartenobmannstellvertreter der Sparten Gewerbe und Handwerk in der Wirtschaftskammer, weiß, dass weniger oft mehr ist.

»Über Infrastrukturinvestitionen kann nicht abgestimmt werden. Wenn es einen Bedarf gibt, dann muss auch gebaut werden.«

Alexander Safferthal will übergeordnete Interessen von übergeordneten Instanzen vertreten wissen.

»Ich halte nichts von Gemeindekooperationen. Da wird ohnehin nur gestritten.«

Josef Muchitsch, Bundesvorsitzender Gewerkschaft Bau Holz, sieht der Realität ins Auge.

»Wenn eine Gemeinde nicht positiv bilanzieren kann, dann stellt sich die Frage, ob sie eigenständig bleiben kann oder nicht.«

Josef Muchitsch fordert klare Konsequenzen für Bilanzsünder.

»Das größte Problem der Gemeinden ist, dass sie für unglaublich viel erhalten müssen.«

Gabriela Moser, Bautensprecherin Die Grünen, kritisiert die umfangreichen Aufgabengebiete der Gemeinden.

»Es wird Zeit, die vielen Parallelstrukturen endlich aufzulösen. Nicht jede Gemeinde braucht ein eigenes Krankenhaus.«

Gabriela Moser fordert klare Zuständigkeiten.

»Die Verluste der letzten Jahre wurden nicht in den Gemeinden gebaut. Aber wir müssen die Misere ausbaden.«

Stefan Schmuckenschlager beklagt die Abwälzung der Verantwortung auf die Gemeinden.

»Immer mehr Leute sind in Wien hauptgemeldet, wohnen aber in Niederösterreich. Die Steuergelder bekommt Wien, die notwendigen Infrastruktur muss bei uns gebaut werden.«

Stefan Schmuckenschlager, Bürgermeister Klosterneuburg, über die finanzielle Schieflage im Verhältnis Stadt-Gemeinde.