

BAU |
IMMOBILIEN

07 | 08

AUSGABE 2024
28. JAHRGANG

Report

Fachkräftemangel

Aktuell ist eine leichte Entspannung spürbar. Langfristig drohen aber negative Folgen.

DIE GROSSE REPORT-ANALYSE

Renaturierung

Die Auswirkungen des »Gesetz zur Wiederherstellung der Natur« auf die Bau- und Immobilienwirtschaft.

Digitaler Wandel

BIM, KI, VR/AR, IoT, Robotik oder Blockchain: was schon heute zum Einsatz kommt und wo es Luft nach oben gibt.

P. b. b. Verlagspostamt 1170 Wien, Vertriebskennzahl 02 Z030627M, Preis: EUR 4,-

Nationalratswahl 2024

Bei wem die Stimmen aus der Bau- und Immobilienwirtschaft am besten aufgehoben sind. Alle Spitzenkandidat*innen im Interview.



Raus aus den Fossilen und von attraktiven Förderungen profitieren!

In Sachen Klimaschutz kommt dem Immobiliensektor eine Schlüsselrolle zu. Immerhin entfallen 36 Prozent der EU-weiten CO₂-Emissionen auf den Gebäudebereich. Das Klimaschutzministerium unterstützt jetzt die Sanierung und Heizungsumstellung mit umfangreichen Förderungen und praktischen Tools.



Wohnbauträger und Immobilienentwickler wissen: Vor allem die Sanierung und Heizungsumstellung von großvolumigen Gebäuden und ganzen Gebäudebeständen ist anspruchsvoll und kostenintensiv. Dafür gibt es jetzt vom Klimaschutzministerium (BMK) besondere Hilfe in Form von Förderungen. Wer sie maximal nützen möchte, nimmt am besten gleich das komplette Programm für Heizungstausch und Gebäudesanierung in Angriff. Das reduziert die Gesamtkosten im Vergleich zu einer schrittweisen Sanierung und Heizungsumstellung und bringt steuerliche Vorteile. Wird bei der Sanierung die HWB-Anforderung des klimaaktiv-Standards eingehalten, gibt es dafür erhöhte Förderpauschalen.

Zusätzlich unterstützen übersichtliche und einfach anzuwendende Tools von klimaaktiv, der Klimaschutzinitiative des BMK, bei der Planung von Sanierungen:

Die Portfolioanalyse Gebäudebestand schafft die Basis für die Entwicklung eines energieeffizienten und werthaltigen Gebäudeportfolios.

Der Sanierungsfahrplan erleichtert die stufenweise Sanierung und definiert den Handlungsbedarf für jedes Gebäude.

In Mehrfamilienhäusern, in denen weitreichende Entscheidungen von vielen Personen beschlossen werden müssen, gestalten sich Gespräche oft schwierig. Abhilfe schaffen die Moderationskarten für die Sanierung und Heizungsumstellung.

Die Handlungsanleitungen Sanierungskonzept stellen übersichtlich zusammen, worauf bei Geschoßwohnbauten zu achten ist.

Der Maßnahmenkatalog für Technische Sanierungslösungen zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes unterstützt die Entscheidungsfindung, indem er passende Sanierungsmaßnahmen je nach Ausgangslage des Objekts aufzeigt.

Alle Informationen auf einen Blick:

klimaaktiv.at/bauen-sanieren/sanierung
umweltfoerderung.at/privatpersonen/raus-aus-oel-und-gas



Alle wollen es und nichts passiert

Die Zweckbindung der Wohnbauförderung ist seit Jahren ein Zankapfel zwischen Politik und der Bau- und Immobilienwirtschaft. In schöner Regelmäßigkeit treten Interessenvertretungen, Verbände und immer wieder neu gegründete Initiativen und Zusammenschlüsse vor die Kameras, um die Wiedereinführung der Zweckbindung zu fordern. Was in der Boomphase eher ein Pflichtpunkt in den verschiedenen Forderungskatalogen der Branche war, so eine Art wiederkehrendes »ceterum censeo...«, ist aufgrund der aktuellen Flaute am Wohnbaumarkt an die Spitze der Agenden gewandert. So weit, so unspektakulär. Wirklich Interessantes hat unsere Parteienbefragung zur Nationalratswahl ergeben. Als wäre es das Selbstverständlichste der Welt, sprechen sich alle, wirklich alle Parteien für eine Wiedereinführung der Zweckbindung aus. Damit sollte einer Umsetzung eigentlich nichts im Wege stehen. Wären da nicht die Länder, die ihre Budgetfreiheit aber nur ungern abgeben werden. Es braucht also viel Verhandlungsgeschick und Fingerspitzengefühl. Auch daran wird sich eine neue Bundesregierung messen lassen müssen...

Bernd Affenzeller

Bernd Affenzeller
Chefredakteur



18 Renaturierungsgesetz

Die Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienbranche.



22 Fachkräftemangel

Was nach Entspannung aussieht, wird langfristig zum Problem.



36 »Benko hatte oft recht«

Sandra Hochleitner, Geschäftsführerin RESH Advisory, über das Thema Immobilienbewertung und die Pleite der Signa.

4 News in Kürze

Kommentare, Neuigkeiten und Statistiken.

8 Die Top 20

Ranking: Die 20 größten Unternehmen der Bauwirtschaft.

14 Nationalratswahl 2024

Die Spitzenkandidat*innen der Parteien im Report-Interview.

26 Sonderthema »Digitalisierung«

BIM, KI, VR/AR, IoT, Robotik & Co. Was schon heute zum Einsatz kommt und wo es Aufholbedarf gibt.

30 Serie »Recht«

Early Contractor Involvement aus juristischer Sicht.

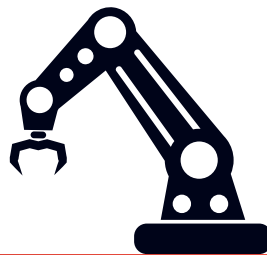
40 Gips im Kreislauf

Spätestens mit dem Deponieverbot ab 2026 nimmt das Thema Fahrt auf.

42 »Ich will Aluminium aus der Nische holen«

Agnes Hartl, AFI, im Interview.

Report Verlag Herausgeber: Dr. Alfons Flatscher [flatscher@report.at] Verlagsleitung: Dr. Alfons Flatscher [flatscher@report.at] Chefredakteur: Mag. Bernd Affenzeller [affenzeller@report.at] Autor*innen: Mag. Karin Legat Layout: Anita Troger Produktion: Report Media LLC Lektorat: Johannes Fiebich, MA Druck: Styria Medieninhaber: Report Verlag GmbH & Co KG, Getreidemarkt 12, A-1010 Wien Telefon: (01) 902 99 E-Mail: office@report.at Web: www.report.at



⬆ Dass Spanien Europameister wird und Österreich bis ins Achtelfinale kommt, ahnten Michael Gehbauer, Verein für Wohnbauförderung, Peter Kramer, Swietelsky, und Simone Oberndorfer, Franz Oberndorfer GmbH, schon vor Beginn der Spiele.

Die Fußball-Expert*innen der Branche

EURO 2024 Im Vorfeld der Fußball-Europameisterschaft hat der Bau & Immobilien Report führende Branchenvertreter*innen nach ihren Tipps gefragt, wer am 14. Juli den Pokal in den Berliner Nachthimmel stemmen darf und wie weit die österreichische Mannschaft kommt. Als echte Fußball-Expert*innen erwiesen sich Michael Gehbauer, Obmann des Vereins für Wohnbauförderung, Peter Kramer, CEO Swietelsky, und Simone Oberndorfer, Geschäftsführerin Franz Oberndorfer GmbH. Sie tippten sowohl Europameister Spanien als auch das Erreichen des Achtelfinales der Rang-

nick-Elf richtig. Beim Sieger des Turniers richtig gelegen sind, Clemens Demacsek, Geschäftsführer GPH & GDI 2050, Wolfgang Moser, Geschäftsführer Wopfinger Transportbeton, und Walter Wiedenbauer, Geschäftsführer Sto. Dafür wurden die Leistungen Österreichs unter- bzw. überschätzt. Demacsek rechnete mit einem Aus in der Gruppenphase, Moser und Wiedenbauer sahen Österreich im Viertelfinale. Das Erreichen des Achtelfinales der heimischen Auswahl haben gleich zwölf Teilnehmer*innen unserer Umfrage richtig getippt: Claudia Dankl, Geschäftsführe-

rin Zement + Beton, Jan Hehenberger, Geschäftsführer Ishap, Gerald Höninger, Geschäftsführer Dywidag, Markus Knasmüller, Geschäftsführer BMD Systemhaus, Ingrid Janker, Geschäftsführerin Knauf, Reinhold Lindner, Sprecher Bau!Massiv!, Dominik Müller, Geschäftsführer Zeppelin Rental, Robert Novak, Geschäftsführung Vertrieb Österreich Austrotherm, Peter Reischer, kaufmännischer Geschäftsführer Murexin, Karl-Heinz Strauss, CEO Porr, Hubert Wetschnig, CEO Habau Group, und Harald Zulehner, Geschäftsführer Doka Österreich (in alphabetischer Reihenfolge).



Exoskelette im Feldversuch

Auf der Baustelle der Volksschule Hirm im Burgenland testet die Porr derzeit verschiedene Modelle von Exoskeletten, die die Mitarbeitenden bei Hebetätigkeiten unterstützen und ihnen bis zu 20 Kilogramm an Gewicht »abnehmen« können. Die getesteten passiven Exoskelette sind physisch unterstützende technische Assistenzsysteme, die am Körper getragen werden, wie Auffanggurte. Sie wiegen zwischen knapp einem und drei Kilogramm. Unter anderem speichern sie durch textile Bänder, Kabelsysteme oder Gasfedern Energie beim Beugen und verteilen die Kraft. Dadurch wird etwa der Oberkörper während des Beugens gestützt. Im Test geht es nun darum, auszuloten, welche Modelle sich für welche Aufgabe eignen – und für welche weniger.



Exoskelette unterstützen auf der Pilotbaustelle in Hirm beim Heben von Ziegelsteinen.

inside



Düstere Aussichten für die Bauwirtschaft

Eine Analyse von Josef Muchitsch

ANALYSE Als Bundesvorsitzender der Gewerkschaft Bau-Holz sehe ich mich leider gezwungen, alarmierende Prognosen für unsere Bauwirtschaft zu präsentieren. Trotz der guten Absichten der Regierung und des angekündigten Wohnbaupakets bleiben die erhofften positiven Effekte bisher aus.

Auch für das erste Halbjahr 2025 zeichnet sich leider ein düsteres Bild ab. Der Arbeitsmarkt in unserer Branche ist bereits jetzt massiv eingebrochen und wir sehen die höchsten Zunahmen der Arbeitslosigkeit seit Langem. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosigkeit am Bau um 20 Prozent gestiegen. Besonders gravierend ist der Verlust von 10.000 Arbeitskräften in den Branchen der Bauarbeiter-Urlaubs- und Abfertigungskasse (BUAK) gegenüber dem Vorjahr.

Diese Entwicklung trifft nicht nur den Bau selbst sehr hart, sondern zieht

auch negative Konsequenzen für alle nachgelagerten Branchen und Produktionsbetriebe als Zulieferer nach sich. Dort ist der Abbau von Mitarbeitern auch bereits in vollem Gange.

Mein Fazit lautet ernüchternd: Das Wollen der Regierung war zwar vorhanden, aber leider hat das Können gefehlt.



Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosigkeit am Bau um 20 Prozent gestiegen.

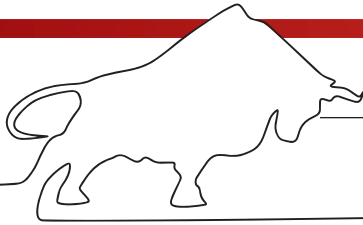
Abg. z. NR Josef Muchitsch, Bundesvorsitzender der Gewerkschaft Bau-Holz

Fotos: iStock, GBH-Pressse

LEYRER + GRAF
GEBAUT AUF LEIDENSCHAFT

LEIDENSCHAFT LÄSST JEDE IDEE ÜBER SICH HINAUSWACHSEN.

Es ist unsere Leidenschaft fürs Bauen, die uns antreibt und unsere Projekte zum Erfolg führt. Zuverlässig und in bester Ausführungsqualität.
Wir brennen für das, was wir tun. Garantiert.
www.leyrer-graf.at



Das erste Halbjahr 2024

AKTIEN Das erste Halbjahr brachte für die an der Wiener Börse gelisteten Titel der Bau- und Immobilienwirtschaft Licht und Schatten. Während sich die Aktionäre der S Immo über einen satten Zugewinn von 76 % freuen durften, gab es für die Anteilseigner der CA Immo und Palfinger Verluste. Ebenfalls positiv verlief das erste Halbjahr für Immofinanz, Strabag und Porr, weitgehend ereignislos für Wienerberger, UBM und Warimpex.

	Unternehmen	31.12.2023	30.6.2024	Performance
1	S Immo	12,50 €	22,00 €	76,00 %
2	Immofinanz	21,05 €	25,90 €	23,04 %
3	Strabag	32,93 €	38,95 €	18,27 %
4	Porr	12,70 €	14,00 €	10,24 %
5	Wienerberger	30,22 €	30,96 €	2,45 %
6	UBM	21,10 €	21,30 €	0,95 %
7	Warimpex	0,75 €	0,74 €	-0,40 %
8	CA Immo	32,45 €	30,96 €	-4,59 %
9	Palfinger	25,20 €	22,20 €	-11,90 %
	Immobilien ATX (IATX)	320,93 €	391,53 €	22,00 %

Quelle: Börse Wien

Strabag und Porr holen international auf



⬆ Die Strabag verbessert sich im globalen Ranking der Top 100 Bauunternehmen von Rang 21 auf 20, die Porr macht vier Plätze gut und springt von 55 auf 51.

DELOITTE REPORT Während die Baubranche hierzulande aufgrund anhaltender Rezession als Sorgenkind gilt, wächst sie international weiter. Die 100 größten börsennotierten Bauunternehmen erwirtschaften gemeinsam über zwei

Billionen US-Dollar, das entspricht einem Plus von 3,4 %. 2022 war dieser Wert fast doppelt so hoch. Von den zehn größten Bauunternehmen kommen acht aus China, die restlichen zwei mit Vinci und Bouygues aus Frankreich. Das größte Bauunter-

nehmen der Welt, die China State Construction Engineering Corp, erzielte im abgelaufenen Jahr einen Umsatz von knapp 320 Milliarden Dollar. Davon sind die heimischen Branchengrößen Strabag und Porr zwar ein Stück weit entfernt, dennoch können sie trotz der nationalen Rezession im internationalen Ranking aufholen. Die Strabag verbessert sich mit einem Umsatz von 19,11 Milliarden Dollar um einen Rang auf Position 20, für die Porr ging es mit einem Umsatz von 6,54 Milliarden Dollar um vier Plätze nach oben auf Rang 51. »Mehr als zwei Jahrzehnte lang hat China die Welt mit einer phänomenalen Wirtschaftsdynamik beeindruckt, mittlerweile sprechen viele Expertinnen und Experten von einem stotternden Wirtschaftsmotor. Auch in der chinesischen Bauwirtschaft macht sich dieser Trend bemerkbar, bleiben doch die Wachstumsraten – nach den Höhenflügen in der Vergangenheit – annähernd gleich«, erklärt Gabriele Ettl, Partnerin und Head of Real Estate bei Deloitte Legal.

Auch weltweit wird die Baubranche ihre Wachstumsraten in den kommenden Monaten nicht auf gewohnt gutem Niveau fortsetzen können. 2024 soll die Bauproduktion global um 1,6 Prozent wachsen, 2023 waren es noch 4,1 Prozent.

Fotos: iStock

Baukosten weiter auf hohem Niveau

STATISTIK Im Juni 2024 lagen die Kosten für den Wohnhaus- und Siedlungsbau laut Statistik Austria um 3,6 % über dem Juni-Wert des Vorjahres. Im Straßenbau stiegen die Kosten um 4,4 %, im Brückenbau um 3,1 % und im Siedlungswasserbau um 4,2 %. Gegenüber dem Vormonat Mai gab es kaum Veränderungen. Im Wohnhaus- und Siedlungsbau gab es einen Anstieg um 0,2 %, im Brückenbau um 0,3 %. Im Siedlungswasserbau blieben die Kosten gleich, im Straßenbau sanken sie um 0,2 %. Ein wesentlicher Grund für die Steigerungen gegenüber dem Vorjahr sind laut Statistik Austria die Transportkosten, die im Jahresabstand stark anstiegen, was Auswirkungen auf alle Bausparten hatte. Zusätzlich stiegen die Kosten der Warengruppe Kies, Splitt, Sand, Erde, Humus gegenüber Juni 2023 deutlich, was insbesondere den Straßen- und Siedlungswasserbau beeinflusste.

Baukostenentwicklung im Zwölfmonatsvergleich*

Monat	Wohnhaus- und Siedlungsbau	Straßenbau	Brückenbau	Siedlungswasserbau
Juli	- 0,2 %	+ 0,5 %	- 3,1 %	+ 2,2 %
August	+ 0,3 %	+ 1,1 %	- 1,6 %	+ 3,2 %
September	+ 0,3 %	+ 1,6 %	- 1,2 %	+ 3,5 %
Oktober	+ 0,6 %	+ 2,8 %	- 1,6 %	+ 3,2 %
November	+ 1,6 %	+ 5,0 %	+ 0,3 %	+ 4,2 %
Dezember	+ 2,5 %	+ 5,2 %	+ 1,6 %	+ 4,4 %
Gesamtjahr	+ 1,1 %	+ 3,2 %	- 1,5 %	+ 3,7 %
Jänner	+ 3,0 %	+ 5,4 %	+ 2,4 %	+ 4,6 %
Februar	+ 3,0 %	+ 5,9 %	+ 3,0 %	+ 4,9 %
März	+ 3,1 %	+ 5,5 %	+ 2,7 %	+ 5,0 %
April	+ 3,0 %	+ 5,8 %	+ 2,5 %	+ 5,0 %
Mai	+ 2,8 %	+ 4,7 %	+ 1,9 %	+ 4,2 %
Juni	+ 3,6 %	+ 4,4 %	+ 3,1 %	+ 4,2 %

* jeweils gegenüber Vorjahresmonat; Quelle: Statistik Austria

Entlastung für die Kreislaufwirtschaft am Bau

Bundesinnung Bau fordert Bürokratieabbau bei den Dokumentationspflichten von Baurestmassen

Die Abfallnachweisverordnung verpflichtet Baufirmen zur Aufzeichnung sämtlicher Abfallströme auf Baustellen. Dies betrifft sowohl gefährliche als auch nicht gefährliche Abfälle, wie Betonabbruch, Asphaltaufruch oder Bauschutt, die zumeist recycelt werden, wenn die stoffliche Qualität es zulässt. In Österreich müssen sämtliche Abfallströme mit dem Online-System EDM (Elektronisches Datenmanagement) aufgezeichnet werden. Das EDM ist seitens der EU nur für gefährliche Abfälle vorgesehen, wurde jedoch in Österreich auch auf alle nicht gefährlichen Abfälle erweitert. Das EDM hat im Laufe der Jahre einen Komplexitätsgrad für Anwender erreicht, der im Baualltag erhebliche administrative Belastungen mit sich bringt. Das EDM sollte z. B. in den folgenden Bereichen vereinfacht und verbessert werden:

- ▶ Entfall der Aufzeichnungspflicht für Recycling-Baustoffe mit Abfallende
- ▶ Reduktion von Doppelgleisigkeiten bei der Aufzeichnung gefährlicher Abfälle
- ▶ Vereinfachung des Workflows für die Anwender
- ▶ Anzeigemöglichkeit der Abfallberechtigungen auch von Firmenstandorten
- ▶ Möglichkeit der Datenauswertung für firmeninterne Zwecke
- ▶ Erleichterung bei der Fehlersuche von Abfallbuchungen

Ein verschlanktes und anwenderfreundliches EDM würde die öffentliche Verwaltung und die Wirtschaft erheblich entlasten und wäre auch für die Umwelt im Hinblick auf die Förderung der Kreislaufwirtschaft ein immenser Vorteil.



Die Bürokratie bei den Abfallaufzeichnungen von Baustellen muss eingedämmt werden. Die Voraussetzung dafür ist ein »EDM light«, mit dem sowohl die Kreislaufwirtschaft unterstützt als auch die Kosten eingespart werden.«



Johann HIERZER, Vorsitz Ausschuss Umwelt/Baurestmassen der Bundesinnung Bau



Die Big Player der Branche

In der Ausgabe Edition 3/2024 kürte das Wirtschaftsmagazin Trend die 500 umsatzstärksten Unternehmen Österreichs des Jahres 2023. Der Bau & Immobilien Report hat sich durch die Liste gearbeitet und die 20 größten Unternehmen der Baubranche herausgefiltert.

An der Spitze des Branchenrankings stehen auch dieses Mal wenig überraschend die Big Player Strabag und Porr. Eine Verschiebung gibt es am letzten Stockerlplatz, Egger Holzwerkstoffe hat Wienerberger verdrängt. Die größte Umsatzsteigerung verzeichnet in diesem Jahr Rhomberg mit einem Plus von fast 20 %. Den größten Rückgang gab es bei Binderholz mit einem Minus von fast 20 %. Allerdings legte Binderholz von 2021 auf 2022 um stolze 57 % zu, was die aktuellen Verluste etwas relativiert.



Die 20 größten Unternehmen der Baubranche

Rang (*)	Unternehmen	Umsatz 2023	Veränderung	Mitarbeiter*innen 2023	Veränderung
1. (4.)	Strabag AG	19.139,1 Mio. €	+7,91 %	77.136	+4,61 %
2. (14.)	Porr AG	6.577,2 Mio. €	+5,63 %	20.665	+2,14 %
3. (23.)	Egger Holzwerkstoffe	4.449,7 Mio. €	+5,09 %	10.987	+3,37 %
4. (25.)	Wienerberger AG	4.224,3 Mio. €	-15,12 %	18.913	-0,86 %
5. (32.)	Swietelsky AG	3.575,8 Mio. €	+4,7 %	12.035	+0,37 %
6. (38.)	Binder Beteiligungs AG (Binderholz)	2.873,9 Mio. €	-19,03 %	6.000	-4,76 %
7. (49.)	Palfinger AG	2.445,9 Mio. €	+9,86 %	12.728	+4,24 %
8. (51.)	Schmid Industrieholding	2.382,2 Mio. €	-8,98 %	6.860	-0,58 %
9. (64.)	Habau Group	1.919,0 Mio. €	+8,23 %	6.110	+10,51 %
10. (78.)	Doka	1.576,7 Mio. €	+3,51 %	7.105	+1,41 %
11. (113.)	Rhomberg Holding	1.190,0 Mio. €	+19,96 %	3.800	+7,04 %
12. (121.)	Wiiertersdorfer Holding	1.072,3 Mio. €	+10,05 %	3.300	+12,82 %
13. (130.)	Baustoff + Metall	1.012,7 Mio. €	-5,07 %	2.428	+1,04 %
14. (132.)	Pfeifer Holding	960,0 Mio. €	-20,0 %	2.600	+18,18 %
15. (144.)	JAF Group	894,0 Mio. €	-14,86 %	2.887	+1,09 %
16. (151.)	IFN Holding (Internorm)	841,0 Mio. €	-2,35 %	4.142	-1,71 %
17. (153.)	Granit Holding	823,7 Mio. €	+0,93 %	2.496	+/-0,0 %
18. (159.)	Wolf Holding	787,6 Mio. €	+6,26 %	3.206	-6,83 %
19. (201.)	Unternehmensgruppe Haider	630,3 Mio. €	+11,79 %	2.034	+4,41 %
20. (216.)	Leyrer + Graf Baugesellschaft	600,0 Mio. €	+9,09 %	2.700	-0,71 %

* Platzierung im Trend-Gesamtranking

Quelle: Trend Edition 3/2024

BAU!MASSIV!



DU HAST ES IN DER HAND

WIR SIND ECHTE ALLESKÖNNER. WIR SIND FLEXIBEL, NACHHALTIG, KLIMASCHONEND UND ENERGIEEFFIZIENT. WIR SICHERN WERTE FÜR GENERATIONEN. WIR SIND DIE BAUSTOFFE DER ZUKUNFT. WIR SIND BETON. ZIEGEL. PORENBETON. **BAU SICHER. BAU!MASSIV!**



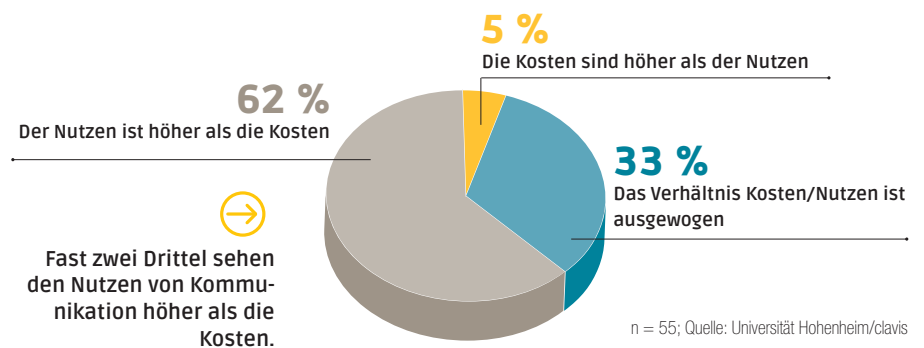
Kommunikation als Schlüssel zum Erfolg

Ohne professionelle Kommunikation lassen sich große Bau- und Infrastrukturprojekte nicht mehr erfolgreich umsetzen. Zu diesem Schluss kommt eine aktuelle Studie der Universität Hohenheim in Stuttgart und des österreichischen Beratungsunternehmens clavis.

Für die Studie wurden im März und April 2024 Projektverantwortliche von 224 Bauvorhaben in Deutschland, Österreich und Südtirol befragt, darunter Projekte wie der SuedLink oder der Brenner-Basistunnel. Das Investitionsvolumen der Projekte liegt insgesamt bei 426 Milliarden Euro. Aus Österreich waren 55 Projekte mit einem Volumen von 40 Milliarden dabei. Eines der zentralen Ergebnisse: Fast alle Befragten setzten bei ihren Projekten auf informelle, über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehende Kommunikation – 87 Prozent mit dem Ziel der Information, 72 Prozent mit dem Ziel des Dialogs. Nur zwei Prozent gaben an, ohne Kommunikation ausgekommen zu sein. »Eine ähnliche Befragung haben wir bereits 2018 gemeinsam durchgeführt. Nun sind die Ergebnisse noch eindeutiger: Kommunikation und Beteiligung sind nicht nur gesellschaftlich sinnvoll, sie zahlen sich auch für die Projektwerber aus«, sagt Studienleiter Frank Brettschneider vom Institut für Kommunikationswissenschaft an der Universität Hohenheim. Knapp zwei Drittel der österreichischen Projektverantwortlichen schätzen den Nutzen dieser freiwilligen

Kosten-Nutzen-Rechnung Kommunikation

Wie schätzen österreichische Projektverantwortliche das Verhältnis von Kosten und Aufwand ihrer Kommunikation zu deren Nutzen und Erfolg ein? (Österreich-Ergebnis)



ligen Mehrarbeit höher ein als die Kosten, 73 Prozent sind der Meinung, dass die Kommunikation ihr Projekt positiv beeinflusst hat. »Früher hat es oft geheißt, man kommuniziere nicht, um keine ungewollte Aufmerksamkeit zu erregen. Heute wissen die Projektverantwortlichen, dass die Schweinwerfer oft schon sehr früh auf sie gerichtet sind, und gestalten ihre Kommunikation dementsprechend vorausschauend«, analysiert clavis-Geschäftsführer Ulrich Müller. Beim Großteil der befragten österreichischen Unternehmen ist die

Akzeptanz für das Projekt mit der Kommunikation gestiegen, nur sechs Prozent können das nicht bestätigen. Dafür sehen viele der Projektverantwortlichen in zu wenig, zu später oder zu wenig professioneller Kommunikation wesentliche Gründe für mangelnden Projekterfolg (siehe Grafik rechts).

Zu den wichtigsten Kommunikationsmitteln zählen eine aktive Pressearbeit, Inforeveranstaltungen, Broschüren, Flyer, Plakate, Visualisierungen und Dialogveranstaltungen mit den Stakeholdern.

Auswirkungen verstärkter Projektkommunikation

(Österreich-Ergebnis)

Kommunikation hat...	Trifft gar nicht zu	Trifft eher nicht zu	Teils, teils	Trifft eher zu	Trifft voll und ganz zu
...die Akzeptanz des Projekts erhöht	0 %	6 %	24 %	39 %	32 %
...die Diskussion über das Projekt versachlicht	0 %	18 %	17 %	32 %	33 %
...Proteste reduziert bzw. verhindert	6 %	28 %	20 %	28 %	18 %
...das kooperative Miteinander unter den Stakeholdern gefördert	0 %	4 %	20 %	32 %	44 %
...das Projekt inhaltlich optimiert	6 %	22 %	13 %	38 %	21 %
...einen zügigen Verlauf des Projekts sichergestellt	2 %	22 %	28 %	20 %	28 %
...in der Öffentlichkeit ein positives Bild von uns geschaffen	0 %	6 %	11 %	48 %	35 %
...die Planungen für die Öffentlichkeit nachvollziehbar gemacht	2 %	2 %	14 %	38 %	44 %

n = 55; Quelle: Universität Hohenheim/clavis

Fit für ESG

Der Nachweis der ESG-Compliance löst laut PwC in der globalen Bauwirtschaft einen Investitionsbedarf von 33,9 Billionen Dollar aus. Digitale Tools können bei der ESG-Zertifizierung eine zentrale Unterstützung sein. Diesen Nutzen sieht aktuell aber nur jeder Dritte ESG-Verantwortliche in der Baubranche, so eine aktuelle Studie von PlanRadar.

Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass nur ein Drittel der Fachleute aus der Baubranche an den positiven Nutzen digitaler Tools für das Management der ESG-Zertifizierung glaubt. »Unsere Kunden berichten jedoch von signifikanten Gewinnen durch den Einsatz digitaler Tools, was das noch nicht ausgeschöpfte Potenzial der Branche unterstreicht«, so Rudolf Pistora, Global Sales Director PlanRadar.

Digitale Plattformen wie PlanRadar vereinfachen den Weg zur Compliance durch Dokumentation, Kommunikation und Berichterstattung, die ESG-Praktiken nahtlos in Bau-, Immobilien- und Facility-Management-Abläufe integrieren. Zu den wichtigsten Funktionen gehören die ESG-Datenerfassung, die automatisierte Berichterstattung, die Reduzierung von Abfall und Nacharbeit, Risikominimierung sowie Sicherheit und Qualitätskontrolle (siehe Kasten). »Unsere Erhebung zeigt, dass entgegen der weitverbreiteten Einschätzung in der Branche, digitale Plattformen erhebliche Vorteile bei der Einhaltung von ESG-Richtlinien bieten. Der Weg zu Compliance muss nicht kompliziert sein. Unsere digitale Plattform ist sehr nutzerfreundlich und ermöglicht es den Teams,

jede Phase des Baus zu protokollieren, aufzuzeichnen und die sorgfältige Befolgung der ESG- und der technischen Due Diligence nachzuweisen«, so Pistora.

ESG die wichtigsten Funktionen digitaler Plattformen

- 1 ESG-DATENERFASSUNG**
 - Detaillierte Protokollierung jeder Bauphase durch mit Geotagging versehenen fotografischen Beweisen für die ESG- und technische Due Diligence.
- 2 AUTOMATISIERTE BERICHTERSTATTUNG**
 - Umwandlung von Daten in umfassende Berichte für Audits, Lieferantenmanagement, Kundenkommunikation und Dokumentation.
- 3 REDUZIERUNG VON ABFALL UND NACHARBEIT**
 - Effiziente Dokumentation und Nachverfolgung zur Reduzierung von Nacharbeit, um Zeit und Ressourcen zu sparen.
- 4 RISIKOMINIMIERUNG**
 - Schnelle Bewertung von Risiken und Kosten, die eine fundierte Entscheidungsfindung für nachhaltige und energieeffiziente Praktiken erleichtert.
- 5 SICHERHEIT UND QUALITÄTSKONTROLLE**
 - Einführung von Inspektionen, QR-Codes und NFC-Tags zur Verbesserung der Sicherheit und Qualität auf der Baustelle, um für Investoren interessanter zu sein.



Abfall oder Kreislauf:

Ein EU-Paradoxon

Wenn sich Apparate der EU verselbstständigen und das »Big Picture« nicht mehr sehen, ist die Folge eine No-Win-Situation – wie die Frage nach dem Umgang mit rezyklierten Gesteinskörnungen zeigt.

KOMMENTAR | Dr. Andreas Pfeiler, Geschäftsführer Fachverband Steine-Keramik

Die sogenannte Überbürokratisierung scheint ganz offensichtlich immer in Mode zu sein, zuletzt gefühltermaßen besonders. Über dieselbe lässt sich immer echauffieren, genauso wie über das Wetter oder die Jugend, oder die Konzerne – wer auch immer damit genau gemeint ist. Jedenfalls lassen sich hervorragend Diskussionen aller Art dazu führen. Das bringt der Sache naturgemäß wenig, aber ist für viele ein Ventil und Ausdruck der eigenen Ohnmacht. Um die Diskussion zu versachlichen, sei jedoch ein Beispiele der jüngsten Zeit angeführt, das wohl zurecht Öl ins Feuer des Lamentos gießt.

Nicht an einem Strang

Konkret geht es um die letzten Ambitionen der Europäischen Chemikalienagentur (ECHA). Diese hat in ihrem Positionspapier zu Recyclingmaterial Ende 2023 festgehalten, dass rezyklierte Gesteinskörnungen unabhängig ihres Ursprungs unter das Chemikalienregime fallen müssen. Ausgenommen sind Abfälle an sich, also Gesteinskörnungen, die das Abfallende aufgrund von Grenzwerten

beispielsweise nicht erreichen. Die vielen Einsprüche, dass die Anwendung rezyklierter Gesteinskörnungen im Bauwesen vor allem durch deren geometrische und mechanische Eigenschaften definiert wird und die Chemie des Einzelkorns für den Verwendungszweck irrelevant sei, lässt man nicht gelten. Ebenso wenig den Hinweis, dass bei nicht Erreichen des Abfallendes das Abfallregime greife. Das Einzelkorn sei maßgebend, nicht die gesamte Mischung, heißt es aus Helsinki. Dass man es oftmals mit Theoretikern beim Gegenüber zu tun hat, kommt vor, dass man aber rationalen Argumenten und den Hinweis auf die Praxis – die Sieblinie ist wohl eines der wichtigsten Kriterien im Bauwesen – nicht zugänglich ist, scheint neu zu sein. Es kommt daher zur skurrilen Situation, dass die Kreis-

laufwirtschaftsinitiative der Generaldirektion Umwelt der Europäischen Kommission zwar den vermehrten Einsatz von rezykliertem Material fordert. Eine andere unabhängige europäische Einrichtung namens ECHA hingegen nach Jahrzehnten plötzlich zu dem Schluss kommt, dass man bei rezyklierten Gesteinskörnungen dem Chemikalienrecht unterliege. Wer also bereits einmal verwendete Gesteinskörnungen aus dem Straßen- oder Hochbau aufbereitet und wiederverwendet, hat das Pech im Abfallregime zu bleiben oder falls doch ein Abfallende erreichbar ist, das Pech, dass man unter das Chemikalienrecht fällt. Eine No-Win-Situation für den sekundären Rohstoffstrom, der diesen zusätzlich verteuert.

Entwicklungsbremse

Ganz offensichtlich scheinen sich Apparate von Zeit zu Zeit zu verselbständigen und dabei das große Gesamtbild aus den Augen zu verlieren. Denn wie soll ein derartiger Zugang die vermehrte Anwendung von Recycling unterstützen? Untergräbt man nicht schlichtweg auch die Intentionen des Green Deal und des Kreislaufwirtschaftspakets? Dass derartige Entwicklungen auch für Verdruss sorgen, liegt auf der Hand und behindert einmal mehr die Weiterentwicklung.



»Wenn EU-Einrichtungen gegenteilige Ziele verfolgen, sorgt das für Verdruss.«



75
Years

of moving forward

Krandios

Scho, gell.

www.liebherr.com

LIEBHERR

Tower Cranes

Liebherr Österreich Vertriebs- und Service GmbH • Dr.-Hans-Liebherr-Straße 4 • 5500 Bischofshofen • Tel.: +43 50809 1 0
E-Mail: info.lat@liebherr.com • www.facebook.com/LiebherrConstruction • www.liebherr.com



Nationalratswahl 2024

Der Bau & Immobilien Report hat die Spitzenkandidat*innen der im Parlament vertretenen Parteien gefragt, wie sie den Konjunkturmotor Bau ankurbeln wollen und wie sie zur umstrittenen KIM-VO, einer Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung und einem eigenen Bautenministerium stehen. Eine Entscheidungshilfe für den Urnengang im Herbst.

Die Bau- und Immobilienwirtschaft ist einer der wichtigsten Konjunkturmotoren in Österreich. Aktuell ist er ziemlich ins Stottern geraten. Welche Maßnahmen würden Sie setzen, um die Branche wieder zum Laufen zu bringen?



Karl Nehammer

ÖVP Wir »würden« nicht Maßnahmen setzen, sondern wir tun es bereits. Erst kürzlich haben wir eine Wohnbauoffensive gestartet. Wir investieren 2,2 Milliarden Euro, um den Bau von 25.000 Wohneinheiten zu unterstützen. Eine andere Maßnahme haben wir mit 15. Juli begonnen, seit diesem Tag kann man den Handwerkerbonus beantragen. Jeder Bürger kann sich bis zu 2.000 Euro an Förderung für kleinere Handwerksleistungen holen, ganz einfach online beantragbar. Das hilft den Menschen, das hilft der Wirtschaft und das sorgt auch dafür, dass der Wert von Immobilien erhalten wird. Die Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr für Eigenheime haben wir schon gestrichen, in meinem Österreichplan habe ich festgehalten, dass ich einen staatlich besicherten Wohnbalkredit einführen und sämtliche Gebühren und Steuern beim Kauf des ersten Eigenheims streichen will.

Andreas Babler

SPÖ Die Menschen müssen planen können. Die Regierung hat in den letzten beiden Jahren die höchste Inflationsrate Westeuropas zu verantworten gehabt. Das hatte natürlich Auswirkungen auf den Konsum. Die hohen Zinsen drückten ebenfalls auf den Immobilienmarkt. Die SPÖ schlägt daher eine Zinsregulierung vor, die die Übergewinne bei den Banken – Bankgewinne von 14 Milliarden Euro pro Jahr – abschöpft und in günstige Immobilienkredite von maximal drei Prozent umgeleitet wird. Diese Planbarkeit wird zu mehr Neubauten führen. Darüber hinaus muss der gemeinnützige Sektor gestärkt werden, indem die Wohnbaugelder zweckgewidmet werden.



Herbert Kickl

FPÖ Einer Modernisierung des in die Jahre gekommenen und zersplitterten Mietrechts ist ein Gebot der Stunde. Auch aus ökologischer Sicht ist eine Revitalisierung, Sanierung und Nachverdichtung der schnellste und ressourcenschonendste Weg, leistbaren Wohnraum in den Ballungszentren sicherzustellen. Dies sollte auch im Mietrecht seinen Niederschlag finden. Schon 2017 hat die FPÖ ein Modell des »Heraussanierens« aus dem Richtwert vorgelegt. Damit diese weiterhin leistbar bleiben, würden wir begleitende steuerliche Abschreibemodelle einführen.

Fotos: ÖVP, Kurt Prinz, C-Stadler_Bweg.

Politik



Werner Kogler

DIE GRÜNEN Die Bundesregierung hat diesen Frühling ein Wohnbaupaket im Ausmaß von 2,5 Milliarden Euro für leistbaren und ökologischen Wohnbau auf den Weg gebracht. Die Bausteine: ein massiver Sanierungsboost, eine Bau-Offensive neuer Wohnungen, die auf dem neuesten ökologischen Stand sind und eine vereinfachte Leerstandsabgabe, die dem Spekulieren endlich einen Riegel vorschiebt. Zusätzlich sind die Länder aufgefordert, die Wohnbauförderungsmittel, die sie zum Zweck des Wohnbaus einheben, auch vollständig dafür auszugeben.



Beate Meini-Reisinger

NEOS Die nächste Bundesregierung muss die Wettbewerbsfähigkeit Österreichs ins Zentrum rücken, um Investitionen am Standort attraktiver zu machen. Das wird auch die Baubranche unterstützen. Darüber hinaus setzen wir auf gezielte Maßnahmen, wie mehr Projekte durch Zweckbindung der Wohnbauförderung. Aktuell werden diese Mittel oft zum Stopfen von Budgetlöchern der Länder genutzt. Weiters fordern wir eine Entbürokratisierung sowie eine Reform der Bauordnungen. Obwohl Bauordnungen Landessache sind, sollte der Bund koordinativ wirken und auf eine Harmonisierung drängen. Und schließlich wollen wir eine Senkung der Steuern und Lohnnebenkosten.



HOLZBAUPLUS. INNEN, AUSSEN, ÜBERALL.

- Dämmsysteme
- Bauwerksabdichtung
- Holzbeschichtungen
- Reaktionsleime

synthesa.at

2023 lag der Bauproduktionswert in Österreich laut WIFO bei rund 54 Mrd. Euro. Trotz dieser enormen Bedeutung für die österreichische Wirtschaft gibt es keine klare Ministeriumszugehörigkeit. Wie stehen Sie zu einem eigenen Bautenministerium oder einer klaren Zuordnung der Branche zu einem bestehenden Ministerium?

NEHAMMER

Mir sind die Bedeutung und der Stellenwert der Branche bewusst. Aus meiner Sicht gibt es allerdings bereits jetzt klare Zuordnungen zu verantwortlichen Ressorts. So sind die Bereiche Wohnen und Gemeinnützigkeit im Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft angesiedelt, die dazugehörigen Rechtsmaterien im Bundesministerium für Justiz und die steuerlichen Aspekte im Bundesministerium für Finanzen. Der Wohnbau liegt zudem operativ in Händen der Bundesländer.

BABLER

Seit mehreren Jahrzehnten gibt es kein eigenes Bautenministerium mehr, im Gegenteil: die Kompetenzen sind nicht nur zwischen Bund und Ländern aufgeteilt, sondern wandern auch mit jedem Bundesministeriumsgesetz zu verschiedenen Bundesministerien wie etwa die BIG zum Finanzministerium, obwohl diese jahrelang beim Wirtschaftsministerium angesiedelt war. Eine Zusammenführung der Agenden und Kompetenzen wäre zu begrüßen.

KICKL

Um einem Bautenministerium wirksame Durchschlagskraft zu geben, müsste es zu einer Kompetenz-Rückverschiebung von den Ländern zum Bund kommen.

KOGLER

Das ist eine durchaus überlegenswerte Maßnahme.

MEINL-REISINGER

Eine klare Kompetenzaufteilung könnte die Koordination und Unterstützung der Branche verbessern. Allerdings sollte sich die Unterstützung der Wirtschaft nicht darin erschöpfen, jeder Branche ein Ministerium zuzuteilen. Die Probleme der Baubranche, wie Rekordabgabenquote, Arbeitskräftemangel und hohe Energiekosten, sind gesamtwirtschaftliche Herausforderungen. Die gesamte Bundesregierung muss durch umfassende Maßnahmen einen wachsenden Immobilienmarkt fördern, der es auch jungen Menschen ermöglicht, sich etwas aufzubauen.

Das größte Sorgenkind ist aktuell der Wohnbau. Anfang der 1990er-Jahre gingen 1,4 % des BIP in die Wohnbauförderung, aktuell sind es 0,4 % des BIP. Wie stehen Sie zu einer von der Branche geforderten Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung?

NEHAMMER

Ja, wir haben uns immer für diese Zweckbindung ausgesprochen! Vor allem junge Menschen und Familien brauchen eine realistische Perspektive für ein Eigenheim, egal ob Wohnung oder eigenes Haus. Mein Ziel ist es, die Eigenheimquote in Österreich bis 2030 von 48 auf 60 Prozent zu heben. Eigentum bedeutet Freiheit und jeder, der sich sein Eigenheim schafft, hat ein Stück mehr Freiheit für sich selbst gewonnen.

BABLER

Die Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung wird von der SPÖ seit Jahren gefordert.

KICKL

Wir sind für die Wiedereinführung und fordern überdies eine Erhöhung auf 1,6 % des BIP.

KOGLER

Die Grünen sind für die Wiedereinführung der Zweckbindung der Einnahmen der Wohnbauförderung und deren Rückflüsse. Deren Aufhebung war von Anfang an ein Sündenfall der österreichischen Wohnbaupolitik.

MEINL-REISINGER

NEOS sehen die Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung als unbedingt notwendig an und haben dies auch mehrfach in Diskussionen um das Wohn- und Baupaket der Bundesregierung gefordert. Das Aufkommen aus den Wohnbauförderungsbeiträgen hat sich zwischen 2000 und 2019 fast verdoppelt, die Ausgaben für Wohnbauförderungen sind im gleichen Zeitraum aber um 15 Prozent gesunken. Im Jahr 2022 wurden nur ca. 37 Prozent der Wohnbauförderungsbeiträge tatsächlich für den Wohnbau verwendet. Die Einnahmen werden derzeit leider eher zum Stopfen von Budgetlöchern der Bundesländer genutzt. Eine zweckgebundene Wohnbauförderung würde sicherstellen, dass diese Mittel ausschließlich in den Wohnbau fließen und somit leistbaren Wohnraum schaffen.

Politik

Die KIM-VO gilt vielen als großer Hemmschuh für Wohnbauinvestitionen. Wie bewerten Sie die KIM-VO in ihrer jetzigen Form und würden Sie etwas daran ändern?

NEHAMMER Die KIM-Verordnung der FMA, einer weisungs-freien Behörde, hat die Vergabe von Wohnkrediten zweifellos erschwert. Erfreulich ist, dass es bereits mit April 2023 zu Erleichterungen bei der Wohnkreditvergabe gekommen ist. Die adaptierte Verordnung bringt Verbesserungen, die dringend notwendig sind. Aber die Rahmenbedingungen für den Erwerb von Eigentum bleiben weiterhin schwierig – die bisherige Lockerung der Verordnung kann daher nur Anfangs- und nicht Endpunkt der Debatte sein.

BABLER Die Verordnung schützt Häuslbauer vor Überschuldung und schützt die Banken davor, zu viel Risiko anzuhäufen. Die Banken sollen keinen Kredit vergeben, wenn sie von vornherein sehen, dass Kreditnehmer*innen ihn nicht zurückzahlen können werden. Denn die Folgen, die bis zu einem Hausverlust und einem riesigen Schuldenberg führen können, kann niemand wollen. Da die in der Verordnung vorgesehenen Ausnahmekontingente bei weitem nicht ausgeschöpft sind, sehen wir nicht, dass die KIM-VO Hemmschuh für die Kreditvergabe sein kann.

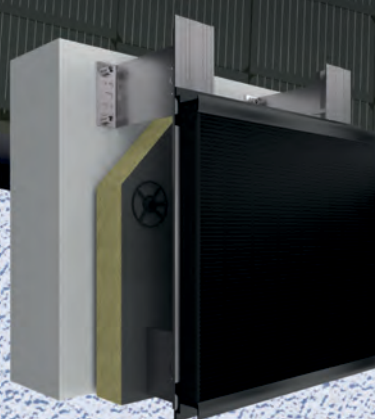
KICKL Die KIM-Verordnung ist eine unverhältnismäßige Einschränkung und geht an der Lebensrealität der Menschen vorbei. Sie bremst die Häuslbauer in diesem Land. Vor allem die steigenden Finanzierungskosten tragen zur Verunsicherung bei. Viele stehen vor dem Problem, dass sie auf Grund der unsäglichen KIM-VO überhaupt keine Finanzierung auf die Beine stellen können.

KOGLER Nein, denn die Kreditvergaberichtlinien sind eine wichtige Maßnahme sowohl zum Schutz der Finanzmarktstabilität als auch zum Schutz der Konsument:innen vor unleistbaren Krediten. Die Kreditvergaberichtlinien sehen ein Ausnahmekontingent von 20 % vor. Nur 10 % der Banken schöpfen dieses Ausnahmekontingent aus. Der Rückgang der Wohnbaukredite ist vor allem auf die Zinssituation seit der von der EZB eingeleiteten Zinswende zurückzuführen.

MEINL-REISINGER Die KIM-VO stellt in ihrer jetzigen Form einen Hemmschuh für Wohnbauinvestitionen dar. Doch der Fingerzeig reicht nicht, denn andere EU-Länder haben trotz derselben VO ein besseres Umfeld. Wir NEOS fordern vernünftige Zins- und Wohnungspolitik, um die stark steigenden Bau- und Immobilienpreise zu bremsen und gezielte Förderungen des Vermögensaufbau zu ermöglichen. Flexible Wohnbaukredite und Mietkaufoptionen sind notwendig für mehr Beweglichkeit bei Gebäude- oder Wohnungswechseln. Diese Maßnahmen würden dazu beitragen, den Wohnungsmarkt zu entlasten und leistbaren Wohnraum zu schaffen.

Energie aus der Fassade

StoVentec Photovoltaics Inlay ist die Fassadenlösung, die Strom erzeugt und gleichzeitig Wärme-, Feuchte-, und Schallschutz bietet.



ab
425 Wp
pro Modul
Mit neuester
TOPCon-Halbzellen
Technologie

QR-Code mit
der Fotofunktion
Ihres Handys
scannen und
informieren!



sto

Bewusst bauen.



Renaturierungsgesetz

Die Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienwirtschaft

Nicht nur wegen des überraschenden Alleingangs von Umweltministerin Leonore Gewessler hat das EU-Renaturierungsgesetz zur Wiederherstellung von Ökosystemen für jede Menge Aufsehen gesorgt. Gemeinsam mit PHH Rechtsanwält:innen zeigt der Bau & Immobilien Report, was das Gesetz für die Branche bedeutet.

Am 17. Juni 2024 verabschiedete der EU Rat beim Treffen der EU-Umweltminister:innen ein Gesetz zur Wiederherstellung der Natur, in Österreich auch unter Renaturierungsgesetz bekannt. Die Abstimmung war denkbar knapp. 20 Länder mit insgesamt 66,07 Prozent der EU-Bevölkerung stimm-

Die Auswirkungen des Renaturierungsgesetzes auf die Bau- und Immobilienwirtschaft

Ziele		Quelle: PHH Rechtsanwält:innen
Endfassung Renaturierungsgesetz	Bis 2030 sollen in allen EU-Mitgliedstaaten mindestens 20 % der Land- und Meeresgebiete wiederhergestellt werden. Ökosysteme, die sich in einem schlechten Zustand befinden, werden schrittweise bis 2050, wiederhergestellt. Priorität haben dabei die definierten Natura-2000-Gebiete. Ziel der EU ist, durch intakte Ökosysteme Naturkatastrophen zu minimieren bzw. ihre Folgen abzuschwächen.	
Kriterien	Gefordert wird ein guter Zustand der Zielgebiete: <ul style="list-style-type: none"> ▶ guter physikalischer, chemischer, struktureller und funktioneller Zustand ▶ hohes Maß an ökologischer Integrität, Stabilität und Widerstandsfähigkeit ▶ Potenzial, um die langfristige Erhaltung eines Ökosystems zu gewährleisten. 	
Ausnahmen	Das Renaturierungsgesetz zielt auf geschädigte Ökosysteme ab. Bis 2030 sind die definierten Natura-2000-Gebiete im Fokus, erst danach werden weitere Gebiete – sofern erforderlich – wiederhergestellt.	
Kommentar PHH	Ähnlich wie beispielsweise in der Wasserrahmenrichtlinie wird die aktive Wiederherstellung bereits geschädigter Ökosysteme gefordert.	

Foto: iStock

ten für das Gesetz. Italien, Ungarn, Polen, Finnland und Schweden stimmten dagegen, Belgien enthielt sich. Österreichs Stimme war damit entscheidend für die Verabschiedung des Renaturierungsgesetzes. Das heftig umstrittene Ja von Umweltministerin Leonore Gewessler wird die Koalition wohl noch länger beschäftigen. Fakt ist, dass der ursprüngliche Vorschlag der EU Kommission durch zähe Verhandlungen abgeschwächt wurde und das EU Parlament schon vor einem Jahr, im Juli 2023, den jetzt vorliegenden Kompromiss beschlossen hatte. Mit der Zustimmung des EU Rats ist der Weg frei für

die Verordnung. Mit der Veröffentlichung im EU Amtsblatt tritt sie in Kraft und gilt unmittelbar in allen EU-Mitgliedsstaaten.

Die folgende Übersicht zeigt, was das Gesetz genau regelt und welche Auswirkungen es auf die Bau- und Immobilienwirtschaft haben wird. Angesichts der hoch emotionalen Diskussion haben die PHH Partnerinnen Julia Fritz, Expertin für Immobilienrecht, und Stefanie Werinos, Expertin für Umweltrecht, für den *Bau & Immobilien Report* die Fakten geprüft und insbesondere die Anwendbarkeit des Gesetzes in städtischen Gebieten untersucht.

➔ ÜBER PHH RECHTSANWÄLT:INNEN

PHH Rechtsanwält:innen ist eine der führenden Anwaltskanzleien für Wirtschaftsrecht in Österreich. Seit ihrer Gründung 2001 ist die Kanzlei stetig gewachsen und wurde international mehrfach ausgezeichnet. Die sechs PHH-Partner und mehr als 50 Mitarbeiter*innen arbeiten in Experten-Clustern, die von M&A über Prozessführung, Bank- und Finanzrecht, Steuerplanung bis hin zu Wirtschaftsstrafrecht reichen. PHH steht für persönliche und kompetente Beratung, Loyalität gegenüber Kunden und kreative Lösungsansätze.

INFOS www.phh.at

Maßnahmen zur Renaturierung

Endfassung Renaturierungsgesetz	Die EU Staaten müssen konkrete Pläne vorlegen, wie sie diese Ziele erreichen. Dies gilt auch für städtische Gebiete, die in der Verordnung einen wichtigen Schwerpunkt bilden.
Kriterien	Fortschritte in zwei der folgenden drei Indikatoren. 1. Index der Wiesenschmetterlinge und Insekten-Bestäuber 2. Anteil der landwirtschaftlichen Flächen mit Landschaftselementen mit großer biologischer Vielfalt 3. Bestand an organischem Kohlenstoff in mineralischen Ackerböden Außerdem: ▶ Feldvogelindex ▶ EU-weit sollen bis 2030 drei Milliarden neue Bäume gepflanzt werden ▶ 25.000 Flusskilometer sollen EU-weit wieder frei fließen, regulierende Maßnahmen sollen dazu zurückgebaut werden.
Ausnahmen	Die Zielvorgaben für landwirtschaftliche Ökosysteme können dann ausgesetzt werden, wenn dadurch die Versorgungssicherheit gefährdet ist. Das gleiche gilt für Flussregulierungen. Energieversorgung und andere notwendige Bebauungsmaßnahmen bleiben ausgenommen. Bei der Wiedervernässung von Torfgebieten gilt zudem das Prinzip der Freiwilligkeit, wenn es sich bei den Besitzern um Landwirte oder private Grundbesitzer handelt.
Kommentar PHH	Die EU regelt das Was, nicht aber das Wie. Dies bleibt auch weiterhin Sache der einzelnen Mitgliedstaaten. Es bleibt daher abzuwarten, wie Österreich konkret die jeweiligen Pläne ausarbeitet. Mit den beschriebenen Ausnahmen hat die EU zudem die Einwände der Landwirtschaft berücksichtigt, damit die Lebensmittelversorgung in der EU weiterhin garantiert bleibt. Allerdings könnten damit EU Staaten unter dem Deckmantel der Versorgungssicherheit die Ziele auch weiterhin boykottieren oder großzügige Ausnahmeregeln schaffen.

Geltungsbereich in Städten

Endfassung Renaturierungsgesetz	Nach Art 6 der EU-Wiederherstellungsgesetz sollen die Mitgliedsstaaten Sorge tragen, dass es insgesamt zu keinem Nettoverlust von städtischen Grünflächen und Baumkronen bis 2030 sowie anschließend zu einem Zuwachs kommt.
Kriterien	Bis 2030 soll keine Grünfläche mehr verbaut werden, es sei denn, es wird dafür ein gleichwertiger Ersatz geschaffen. Nach 2030 soll der Anteil der Grünflächen dann zunehmen.
Ausnahmen	Stadtzentren, in denen die städtischen Grünflächen 45 % und die städtischen Baumkronen 10 % übersteigen, können von den Mitgliedstaaten ausgenommen werden.
Kommentar PHH	Dieser Ausnahmebereich ist denkbar klein und wohl in den überwiegenden Fällen, insbesondere in Wien, nicht einschlägig.

Auswirkungen auf den Städtebau	
Endfassung Renaturierungsgesetz	Das Renaturierungsgesetz möchte der weiteren Verbauung und Umwidmung in städtischen Gebieten einen Riegel vorschieben.
Kriterien	Gemessen wird der Anteil von Grünflächen und Baumkronen in allen städtischen Gebieten in Österreich.
Ausnahmen	Kompensationsflächen können etwa Verkehrsflächen vor allem für den ruhenden Verkehr sein, die in Parks oder Ackerland umgewandelt werden. Auch Straßen- und Fassadenbegrünung, Dachgärten oder die Entsiegelung von Innenhöfen gelten als Grünflächen und können damit zur Kompensation mitberechnet werden.
Kommentar PHH	Die Vorgaben darf man nicht lokal sehen, das EU-Wiederherstellungsgesetz betrachtet stets die Mitgliedsstaaten als Ganzes, auf die einzelnen Bundesländer wird grundsätzlich keine Rücksicht genommen. So wäre es etwa möglich, dass in Zusammenarbeit mit anderen Bundesländern eine bundesländerübergreifende Raumplanung weiterhin das Wachstum von Wien und anderen Städten gewährleisten kann. Fraglich ist, wie diese auch rechtlich ausgestaltet werden kann.

Kompatibilität mit Energiewende	
Endfassung Renaturierungsgesetz	Die bereits verabschiedete Erneuerbaren Energien Richtlinie 3 (RED III) sieht vor, dass bis 2030 rund 50 % aller Gebäude mit Erneuerbaren Energien geheizt und gekühlt werden.
Kriterien	Vereinfachter Ausbau von PV-Paneelen und anderen Erneuerbaren Energiegewinnungsanlagen, insbesondere auf bereits versiegelten Flächen.
Ausnahmen	Sonderstellung für gemischte Nutzung, etwa Argo-PV-Anlagen
Kommentar PHH	Damit sowohl die Wiederherstellung von Ökosystemen als auch die Energiewende gelingt, wäre es wünschenswert, wenn die Bundesländer das Ortsbild nicht als Negativargument für die Genehmigung einer Dachanlage heranziehen können, sondern stets beides im Auge behalten.

Chancen und Förderungen	
Endfassung Renaturierungsgesetz	Das EU-Wiederherstellungsgesetz hält explizit fest, dass es von größter Bedeutung ist, dass private und öffentliche Investitionen in die Wiederherstellung getätigt werden. Als Finanzierungsprogramme werden etwa das LIFE-Programm, der Landwirtschaftsfonds, der Europäische Fonds für regionale Entwicklung und der Kohäsionsfonds genannt.
Ausnahmen	Die Vergabe der EU Fördergelder ist an die Berechnung der Kosten in den nationalen Wiederherstellungsplänen gekoppelt.
Kommentar PHH	Es wird wohl über Förderungen oder Unterstützung geben. Sofern diese auch für die Schaffung von städtischen Grünflächen gelten, könnten diese gut mit etwaigen und auch schon bestehenden Förderungen für Wärmepumpen oder Fassadendämmung kombiniert werden und für zusätzliche Nachfrage sorgen.



← Fazit von Julia Fritz und Stefanie Werinos

Die EU-Verordnung zur Wiederherstellung von natürlichen Lebensräumen, auch Renaturierungsgesetz, ist ein wesentlicher Baustein im Green Deal der EU und soll einen einheitlichen Standard schaffen, der eine Instandsetzung von Ökosystemen ermöglicht. Die Verordnung gibt dabei vor allem die Ziele vor, die Umsetzung bleibt den Mitgliedern vorbehalten. Damit obliegt es den einzelnen Staaten, wie sie die Vorgaben erfüllen möchten. Dabei bietet das Renaturierungsgesetz auch **Chancen und Impulse für die Bau- und Immobilienbranche**. Zwar wird die **Umwidmung von Grünland in Bauland** durch die EU-Vorgaben in Zukunft deutlich **schwieriger bis nahezu unargumentierbar**. Auf der anderen Seite eröffnen sich **Chancen durch die Schaffung von Kompensationsflächen sowie den Vorrang von Versorgungssicherheit** für eine nachhaltige Städte- und Landschaftsplanung. Wichtig ist hier allerdings, dass die Ziele nicht – wie zuletzt bei der Bodenversiegelung – bundeslandweise diskutiert werden, sondern ein **nationaler Plan** erarbeitet und umgesetzt wird.

Foto: PHH Rechtsanwältinnen



Jetzt registrieren!

ALLES, WAS SIE BRAUCHEN

SCHNELL & UNKOMPLIZIERT!

3%
Online-Rabatt

ZEPPELIN **CAT**

PARTS.CAT.COM

Das Cat Ersatzteil-Onlineportal

Jetzt auch in Österreich!



Entspannung oder Alarmsignal

TEXT | Bernd Affenzeller

Die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen den Fachkräftemangel etwas in den Hintergrund treten. Unternehmen sollten sich aber nicht verleiten lassen, ihr Engagement im Employer Branding schleifen zu lassen. Die vermeintliche Entspannung könnte langfristig negative Auswirkungen haben.

Wirft man einen Blick auf die aktuellen Statistiken des AMS, hat man nicht unbedingt den Eindruck, dass die heimische Bauwirtschaft in einer tiefen Krise steckt. Zahlreiche Berufe fallen immer noch in die Liste der Mangelberufe, vom Dachdecker über Gleisbauer und Betonbauer bis zum Maurer. Von einem Mangelberuf spricht das AMS dann, wenn der Stellenandrang, also das Verhältnis von offenen Stellen zu Arbeitslosen kleiner gleich 1,5 ist. Weniger mathematisch ausgedrückt, wenn auf zwei offene Stellen nur drei Arbeitslose mit einem entsprechenden Lehrabschluss kommen. Das ist aktuell bei zwölf Berufen der Fall (siehe Tabelle). Das ist allerdings nur ein Teil der Wahrheit. Vergleicht man die Zahlen vom Juni 2024 mit denen vom Juni 2022, sieht man eine deutliche Entspannung. In fast allen Berufen hat sich das Verhältnis von Arbeitslosen und offenen Stellen deutlich verändert. Während im Juni 2022 auf 1.661 offene Maurerstellen nur 1.038 Arbeitslose kamen, sind es jetzt 1.272 Arbeitslose auf 861 Stellen. Ganz ähnlich, wenn auch nicht immer so drastisch, ist die Entwicklung bei fast allen Mangelberufen. Das ist auch wenig verwunderlich, denn laut Bauarbeiter-Urlaubs- und Abfertigungskasse BUAK sind aktuell im Vergleich zum Vorjahr rund 10.000 Arbeiter weniger am Bau beschäftigt. Dass der Kampf um die Fachkräf-



»Benefits alleine reichen nicht aus, um eine starke Arbeitgebermarke aufzubauen. Was es braucht, sind auch entsprechende Veränderungen im Führungsverhalten und in der Arbeitsgestaltung«, informiert Anna Nowshad, Deloitte, darüber, was Unternehmen für Mitarbeiter*innen attraktiv macht.

Mangelberufe in der Baubranche

Beruf	Arbeitslose	Offene Stellen	Verhältnis
Dachdecker*innen	60	192	0,3
Pflaster*innen	24	48	0,5
Lackierer*innen	170	288	0,6
Zimmer*innen	322	426	0,8
Brunnenmacher*innen	7	8	0,9
Sonstige Tiefbauer*innen	193	213	0,9
Schwarzdecker*innen	25	27	0,9
Betonbauer*innen	93	88	1,1
Sonstige Bodenleger*innen	124	106	1,2
Gleisbauer*innen	44	31	1,4
Maurer*innen	1.272	861	1,5
Platten-, Fliesenleger*innen	212	137	1,5

Quelle: AMS, Stand Juni 2024

↑ Die vorliegende Tabelle zeigt den sogenannten Stellenandrang. Je geringer das Verhältnis von Arbeitslosen mit zumindest einem entsprechenden Lehrabschluss und offenen Stellen, desto größer der Fachkräftemangel. Ab einem Wert kleiner gleich 1,5 spricht das AMS offiziell von einem Fachkräftemangel.



↑ Aktuell werden bei Riederbau 15 Lehrlinge ausgebildet, zehn weitere kommen im September dazu (im Bild: Lehrling Thomas Kapfinger).

te aktuell etwas weniger hart geführt werden muss, bestätigen auch die Unternehmen. »Allgemein ist eine leichte Entspannung am Arbeitsmarkt spürbar, es ist wieder ein verstärkter Eingang an Bewerbungen festzustellen«, sagt Thomas Pointner, Learning and Development Manager Österreich beim Holzwerkstoffhersteller Egger. Allerdings seien spezifische Positionen speziell im Bereich IT, Technik und Logistik immer noch herausfordernd zu besetzen. Auch Anton Rieder vom Tiroler Mittelständler Riederbau sieht eine leichte Entspannung. »Die Fluktuation ist geringer, jeder ist froh, einen sicheren Arbeitsplatz zu haben«, so der ehemalige Landesinnungsmeister. Der Ansturm von Facharbeitern bleibe aber aus. Den gibt es auch bei Branchenprimus Strabag nicht. Mitarbeiter*innen in Schlüsselpositionen seien weiterhin rar, heißt es. Konzernweit habe man über 3.500 offene Stellen zu besetzen.

Hausaufgaben gemacht

Ein leichtes Abklingen des Dauerthemas Fachkräftemangel sieht hingegen Josef Muchitsch, Bundesvorsitzender der Gewerkschaft Bau-Holz. »Aufgrund der Rezession am Bau werden aktuell auch Facharbeiter gekündigt«, ist Muchitsch überzeugt, warnt aber, dass diese Arbeitskräfte in andere Branchen abwandern und bei einem Konjunkturaufschwung dann schmerzlich vermisst werden. Diese Sorge teilt man auch beim Sozialpartner der Bundesinnung Bau, weshalb man sich weiterhin intensiv um das Thema Ausbildung und Sicherung des Fachkräftenachwuchs kümmern werde. Dass sich die Branche in Sachen Nachwuchsarbeit in letzter Zeit nicht viel vorwerfen kann, bestätigt nicht nur Muchitsch, sondern kann man auch an der Lehrlingsstatistik der BUAK ablesen. Während mit dem Ausbruch der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 die Lehrlingszahlen kontinuierlich zurückgegangen sind, setzte nach dem absoluten Tiefpunkt im Jahr 2016, als nur noch 6.015 Lehrlinge ausgebildet wurden, die Trendwende ein. In Folge wurden bis 2021 jedes Jahr signifikant mehr Lehrlinge ausgebildet. Erst 2022 kam es zu einer Stagnation und im letzten Jahr aufgrund der Rahmenbedingungen zu einem leichten Rückgang. »Die Bereitschaft, Lehr-

Das Gebäude der Zukunft kann auch so aussehen

Ideal für Modernisierungen: Die offene, PC-basierte Gebäudeautomation von Beckhoff



So wird wertvolle Bausubstanz nicht nur erhalten, sondern zukunftsfit gemacht: Mit der integralen Gebäudeautomation von Beckhoff implementieren Sie alle Möglichkeiten der Kommunikations- und Steuerungstechnik – angepasst an die individuellen Bedürfnisse der Immobilie. Alle Gewerke werden von einer einheitlichen Hard- und Softwareplattform gesteuert: Ganz gleich, ob es um die nutzungsgerechte Beleuchtung, die komfortable Raumautomation oder die hocheffiziente HLK-Regelung geht. Für alle Gewerke stehen vordefinierte Softwarebausteine zur Verfügung, die das Engineering enorm vereinfachen. Funktionserweiterungen oder -änderungen sind jederzeit möglich. Das Ergebnis: Durch die optimale Abstimmung aller Gewerke werden die Energieeinsparpotenziale voll ausgeschöpft und die Effizienz der Bewirtschaftung deutlich erhöht.

Die ganzheitliche Automatisierungslösung von Beckhoff:

Scannen und alles über die Gebäudeautomation mit PC-based Control erfahren



Flexible Visualisierung/Bedienung



Skalierbare Steuerungstechnik, modulare I/O-Busklemmen



Modulare Software-Bibliotheken

Fachkräfte



⬆️ Am Strabag Campus in Ybbs sollen die Mitarbeiter*innen unter dem Stichwort »Lebenslanges Lernen« laufend auf den neuesten Stand der Technik gebracht werden.

linge auszubilden, sinkt, weil Aufträge im personalintensiven Wohnbau fehlen. Weniger Aufträge bedeutet weniger Lehrlinge, leider«, bedauert Muchitsch.

Neben der Lehrlingsausbildung setzen die Unternehmen auch stark auf innerbetriebliche Weiterbildung. Auf der Plattform Egger Campus werden unterschiedlichste Aus- bzw. Weiterbildungsformate angeboten. Die Bandbreite reicht von fachspezifischen Themen wie Schweiß- oder Bilanzbuchhalter-Kursen über persönlichkeitsbildende Angebote wie Zeitmanagement, Selbstorganisation oder Konfliktmanagement bis hin zu individuellen Coachings für Führungskräfte oder Fachspezialist*innen. Auch am Strabag Campus in Ybbs gibt es je nach Beschäftigungsgruppe vom Facharbeiter bis zum Polier unterschiedliche Weiterbildungen. Ziel ist es, die Mitarbeiter*innen laufend auf den neuesten Stand der Technik zu bringen. Auch Riederbau bietet seinen Mitarbeiter*innen umfassende Weiterbildungsmöglichkeiten an. »Das reicht von Zusatzausbildungen im Rahmen der

Lehre, Vorarbeiter- und Polierausbildung, Spezialkursen für Techniker und Kaufleute bis zu zahlreichen Mitarbeitern, die ein berufsbegleitendes Studium absolvieren«, so Rieder, der die hohe Qualifikation seiner Mitarbeiter*innen als absolutes Muss für die komplexen Aufgaben sieht, die die Kernkompetenz des Unternehmens – Design & Build – mit sich bringt.

Arbeitgebermarke stärken

Auch wenn das Thema Fachkräftemangel aktuell nicht ganz so virulent sein mag, wie in den letzten Jahren, warnt Anna Nowshad, Partnerin bei Deloitte Österreich, die Unternehmen davor, sich beim Employer Branding zurückzulehnen. Eine starke Arbeitgebermarke könne dazu beitragen, sich vom Mitbewerb abzuheben und Toptalente so besser anziehen und halten zu können. »Das ist gerade jetzt, wo viele Betriebe aufgrund multipler Krisen gezwungen sind, Ausgaben und Ressourcen zu reduzieren, besonders wichtig«, ist Nowshad überzeugt. Gutes Employer Branding helfe, bestehen-

de Mitarbeiter*innen zu motivieren und an das Unternehmen zu binden, was die Fluktuation reduziert und somit die Kosten für Neueinstellungen minimiert. Unternehmen aus der Bauwirtschaft empfiehlt Nowshad, Themen wie Sicherheit, Arbeitsplatzstabilität und Gesundheit hervorzuheben. »Dazu gehört die Schaffung sicherer Arbeitsbedingungen und die Förderung des Wohlbefindens der Arbeiterinnen und Arbeiter«, so die Deloitte-Expertin. Auch transparente Prozesse und faire Arbeitsbedingungen, etwa durch die Offenlegung von Sicherheitsprotokollen, faire Lohnstrukturen und klare Karriereentwicklungsmöglichkeiten sowie Schulungsprogramme helfen, die Arbeitgebermarke am Bau zu stärken. Nicht zuletzt stellt die Förderung von Innovation und Nachhaltigkeit ein entscheidendes Differenzierungsmerkmal dar. ■

Lehrlinge Bauwirtschaft Zehnjahresvergleich

Jahr	Anzahl Lehrlinge
2014	6.588
2015	6.212 (-5,7 %)
2016	6.015 (-3,1 %)
2017	6.122 (+1,8 %)
2018	6.393 (+4,4 %)
2019	6.668 (+4,3 %)
2020	6.991 (+4,8 %)
2021	7.444 (+6,5 %)
2022	7.397 (-0,6 %)
2023	7.207 (-2,6 %)

Quelle: BUAK



Unterstützung durchs AMS

Das AMS unterstützt Bauunternehmen mit sogenannten Impulsberatungen, ihre Arbeitgeberattraktivität zu steigern und nachhaltige Lösungen für personalwirtschaftliche Herausforderungen zu finden. Beispiele, die Bauunternehmen diesbezüglich umgesetzt haben, sind:

→ **Digitalisierung, Ergonomie und Wertschätzung:** Verbesserung der Organisation durch gezielte Maßnahmen im Bereich Digitalisierung, Verbesserung der Arbeitsplätze durch ergonomische Maßnahmen sowie gezielter Fokus hinsichtlich der Wertschätzung der Mitarbeiter*innen durch gezielte Benefits.

→ **Zukunftsgerichteter Know-how-Aufbau:** Erstellung eines Schulungsplans

und gezielte Weiterbildung der Mitarbeiter*innen.

→ **Neue Mitarbeiter*innen:** Kennenlernen der Zielgruppe und Maßnahmen, um die Zielgruppe angemessen anzusprechen.

→ **Personal halten und gewinnen durch professionalisiertes HR-Management und Qualifizierung:** Verbesserung der Aufbau- und Ablauforganisation, Neugestaltung der Stellenprofile und Ausbildung von Lehrlingen und Quereinsteiger*innen.

Erfolgsmodell E-Baulehre

Seit vier Jahren ist die von der Bundesinnung Bau initiierte und von der BAU Akademie BWZ OÖ entwickelte Plattform im Einsatz. Die Bilanz: 172 Onlinekurse, 2.500 Fachthemen, 190 Lehrvideos, 135.000 Abschlusszertifikate und 350.000 Youtube-Aufrufe.

LEHRE Im Jahr 2018 beauftragte der oberösterreichische Landesinnungsmeister Norbert Hartl in seiner Funktion als Bundesinnungsmeister-Stellvertreter die Entwicklung der E-Baulehre. 2020 ging die Plattform online. Ziel war, die Plattform als Lerntool zu konzipieren, das für die Anwender*innen maximalen Nutzen schafft – vom Wissenserwerb bis zur Prüfungsvorbereitung.

Heute ist die E-Baulehre ein fixer Bestandteil an den Berufsschulen und den Bau-HTLs. Die Bau-Lehrlinge profitieren von der einfachen Nutzung via Smartphone, Tablet oder PC von der Lern- und Informationsplattform und können sich so er-

gänzend auf den Unterricht und den Lehrbauhof vorbereiten, das Erlernete vertiefen und ihren Lernfortschritt optimieren. Aber auch die Lehrbetriebe, Berufsschulen und BAU Akademien selbst profitieren, da sie im Zuge der dualen Lehrlingsausbildung die zahlreichen Onlinetrainings, Bau-Lehrvideos und Wissenschecks als Vorbereitung oder im Präsenzunterricht direkt nutzen können. »Mit über 135.000 erreichten Onlinekurs-Zertifikaten beweisen wir, dass die E-Baulehre ein erfolgreicher Ausbildungszusatz in den BAU Akademien, Berufsschulen und HTLs ist«, sagen Norbert Hartl und Harald Kopececk, Geschäftsführer und Leiter der BAU Akademie BWZ OÖ.



↑ Das Ausbildungsangebot der E-Baulehre wird laufend mit Lehrvideos und neuen Wissensgebieten erweitert.

Stolz ist man auch darauf, dass neben den Lehrlingen und Schüler*innen auch Studierende, Facharbeiter*innen und sogar Führungskräfte das Tool nutzen.

Foto: W. Streitfelder

 Gutes Klima. Gutes Leben.

Andreas Jäger
↳ Klimaexperte

Dämmen! Und Generationen schützen.

Kein Wunder, dass junge Menschen mehr Maßnahmen zum Klimaschutz einfordern – schließlich wollen sie in einer lebensfreundlichen Umwelt leben. Austrotherm, ein traditioneller Familienbetrieb, denkt an die nächste Generation – und setzt seit Jahren starke Zeichen für den Klimaschutz: mit langlebigen, recycelbaren Dämmstoffen, die die CO₂-Emissionen eindämmen und Ihnen dabei auch helfen Kosten zu sparen.

austrotherm.com




AUSTROTHERM
Dämmstoffe

Digitalisierung

Digitale Strömung

TEXT | Karin Legat

BIM, KI, VR/AR, IoT, Robotik, Blockchain – die Vielzahl an Technologien auf digitalen Baustellen trägt zu deutlicher Qualitätssteigerung und mehr Effizienz bei. Forschungseinrichtungen sehen noch viel Entwicklungsbedarf.



Digitalisierung dominiert heute das Leben – beruflich wie privat. Laut Wissenschaftler*innen wird sie besonders in den kommenden Jahren die Baubranche prägen. Autonome Maschinen, egal ob humanoide Roboter oder selbständig agierende Baufahrzeuge, versprechen mehr Effizienz. »Wie man Robotik verstärkt einsetzen kann, ist bei uns ein wichtiges Thema, auch wie man die Kommunikationstechnologie zwischen Robotern oder zum Roboter verbessern kann«, informiert Harald Urban vom Forschungsbereich Digitaler Bauprozess an der TU Wien. Es gebe Versuche, dass der Roboter autonom Baustellen begeht



Forschungsrundschau

1 TU Wien

BIM »BIM befand sich jahrelang mit Pilotprojekten im Versuchsstadium«, informiert Christian Schranz, Leiter des Forschungsbereichs Digitaler Bauprozess an der TU Wien. Derzeit werde es stark vorangetrieben. Als Beispiel nennt er die Bundesimmobilien-gesellschaft, die in Zukunft alle Projekte über BIM abwickeln möchte. Das österreichische Normungsinstitut hat Ende 2023 ein eigenes Komitee 273 »BIM« gegründet.

2 Uni Krens

KMU »Wir arbeiten stark mit der Zukunftsagentur Bau, der ZAB, zusammen«, betont Erich Kremsmair, Leiter des Lehrgangs MBA-Bauwirtschaft an der Universität für Weiterbildung Krens. Ein Schwerpunkt dabei ist Digitalisierung & Innovation. Als aktuelle Projekte nennt er die Erfassung des Digitalisierungsgrads bei KMU, die Rolle von KI für Klein- und Mittelbetriebe sowie die Erstellung von Unterlagen für Bauunternehmen, um diese an die Digitalisierungswelle heranzuführen.

3 TU Graz

PRAXIS Das Projekt DIGICOPRO ist ein multisensorales Überwachungs- sowie Steuerungssystem für Betonierprozesse. Das Projekt PreMainSHM hebt präventives Bauwerksmonitoring auf eine neue Ebene vernetzter Systeme. BEYOND steht für eine VR-Simulation, die Vor- und Nachteile unterschiedlicher Baumaßnahmen in Echtzeit sichtbar macht und damit energieeffiziente Gebäude zu realistischen Kosten ermöglicht.

4 Uni Innsbruck

ZWILLING Hauptthema an der Universität Innsbruck ist der Digitale Zwilling. »Oft werden BIM und Digitaler Zwilling gleichgesetzt, das ist aber nicht korrekt«, informiert Georg Fröch vom Entwicklungszentrum für digitale Innovation, DIGIT, Arbeitsbereich für Baumanagement, Baubetrieb und Tunnelbau. BIM trägt zu einer engeren und transparenteren Zusammenarbeit zwischen den Projektbeteiligten bei. Der Digitale Zwilling stellt eine Weiterentwicklung dieser Technologien dar.

und scannt. »Das ist aber noch Zukunftsmusik.« Das Thema KI sei dagegen in aller Munde. Internet of Things (IoT) ermöglicht die Auswertung der immer umfassenderen Datensätze, BIM die virtuelle Modellierung eines Gebäudes, ebenso die digitale Darstellung der physischen und funktionalen Eigenschaften des Objekts. Drohnen haben sich als fliegende Helfer am Bau etabliert, zum Beispiel für die automatische Erfassung von Bauschäden und Baustellenaufnahmen. Laut Schätzungen verwenden inzwischen rund 20 Prozent der Bauunternehmen Drohnen. Unter den neuen Technologien, die in Architektur und Bauwesen Anwendung finden, ist auch die Virtuelle Realität. Sie schafft eine »reale« Welt in der digitalen: mit Fotos, Renderings und 360-Grad-Videos. Eine erfolgreiche Zukunft wird generell dem 3D-Druck von Beton prognostiziert. Digitale Zwillinge sind virtuelle Kopien physischer Objekte, von einzelnen Gebäuden bis hin zu ganzen Städten. Diese Technologie geht Hand in Hand mit BIM – allerdings ändert sich der dynamische digitale Zwilling im Laufe der Zeit. »Ein



⬆️ »Nachhaltigkeitsberechnungen oder Logistiklösungen müssen in wenigen Minuten erstellt werden. Normale Rechner schaffen das in so kurzer Zeit nicht. Der Quantencomputer wird kommen – in fünf, acht, zehn Jahren«, ist Alfred Waschl überzeugt. Ein leistungsfähiger Quantencomputer steht bereits in München.

Digitalisierung



Häuser aus dem 3D-Drucker, Robotik, KI und Big Data sind keine Zukunftsszenarien mehr – aber auch noch nicht Alltag in der Bau-landschaft. (Im Bild: Tom Kaden, Institut für Architekturtechnologie an der TU Graz, bei einem Vortrag vor der digitalen Abbildung eines Gebäudes.)



zentrales Ziel des Digitalisierungsprozesses ist es, die Rolle und Fähigkeiten des Menschen durch technologische Unterstützung zu stärken«, merkt Christian Hofstadler, Leiter der Arbeitsgruppe Chancen-Risikomanagement und Digitalisierung an der TU Graz an. »Beispielsweise können die Arbeitsbedingungen der Bauarbeiter*innen durch den Einsatz von ergonomischen Wearables und AR/VR-Technologien verbessert werden.« Gefahrenzonen können visualisiert und Sicherheitsmaßnahmen vorab simuliert werden. Sensoren und IoT ermöglichen die kontinuierliche Überwachung des Energieverbrauchs und der Umweltauswirkungen von Bauvorhaben. »Diese Daten helfen dabei, nachhaltigere Entscheidungen zu treffen und die langfristige Umweltverträglichkeit der Bauwerke zu gewährleisten, wodurch ein wesentlicher Beitrag zum Ziel der Klimaneutralität geleistet wird«, so Hofstadler.

Festhalten am Status quo

Die digitale Baustelle lässt sich produktiver, effizienter und qualitativvoller erledigen. Darin sind sich alle einig. Trotzdem sehen einige für sich keinen Bedarf – sei es aufgrund der bestehenden Auftragslage oder der Herausforderungen, die Digitalisierung mit sich bringt. »Ich erlebe oft genug, dass man sich letztlich als Handwerksbetrieb sieht, bei dem Digitalisierung nur einen geringen Nutzen stiftet«, berichtet Erich Kremsmair, Leiter des Lehrgangs MBA-Bauwirtschaft an der Universität für Weiterbildung Krems. Zudem sei jedes Gebäude ein Unikat, jedes Mal werde alles neu zusammengestellt. »Viele glauben, dass Digitalisierung dann wenig weiterhilft.« Laut Technologiereport 2024 erfordert der Einsatz neuer Technologien generell einen aufwendigen Kompetenzaufbau, Fachpersonal und eine aufwendige Implementierung in Unternehmensprozesse. Kleine und mittlere Betriebe setzen digi-

tale Werkzeuge und neue Lösungen zwar ein, jedoch oftmals ohne ausreichende Analyse der eigenen Prozesse und internen Anforderungen sowie ohne begleitenden Schulungsplan für die Mitarbeiter*innen. Insgesamt zeigt sich aber laut dem Innovationslabor Digital Findet Stadt, das den Technologiereport heuer zum zweiten Mal publiziert, dass die österreichische Bauwirtschaft auf dem Weg ist, disruptive Technologien verstärkt zu nutzen (siehe Artikel Seite 29).

Alfred Waschl, Geschäftsführer von buildingSMART, legt spezielles Gewicht auf Datendurchgängigkeit. »Alles muss über den ganzen Weg maschinenlesbar sein, sonst hat Digitalisierung nur einen teilrichtigen Aspekt«, stellt er fest. Es brauche Datenstandards, denn Daten haben einen Wert. Die Zertifizierung sei gerade die größte Baustelle, die zu bearbeiten ist. Dazu kommt die Möglichkeit der digitalen Baueinreichung, die längst noch nicht überall möglich ist. »50 Prozent der Zeit der Baueinreichung wird damit vertan, dass man dem Einreicher signalisiert, dass Unterlagen nicht vollständig sind. Das ist völlig unproduktiv«, kritisiert Waschl. ■



»„Ein zentrales Ziel des Digitalisierungsprozesses ist es, die Rolle und Fähigkeiten des Menschen durch technologische Unterstützung zu stärken«, sagt Prof. Christian Hofstadler, Leiter der Arbeitsgruppe Chancen-Risikomanagement und Digitalisierung an der TU Graz.

Steigerung des digitalen Reifegrads

Der Bau & Immobilien Report hat Georg Fröch, Universität Innsbruck, gefragt, wie Bauunternehmen zu unterstützen sind, um sich verstärkt in die Digitalisierung zu bewegen. »Es braucht eine gewisse Niederschwelligkeit. KMU oder Subunternehmer haben nicht die Zeit, ein kompliziertes, teures Softwaresystem zu implementieren.« Er weist auf die Plattform Common Data Environment. Diese ist zentral, ermöglicht allen Beteiligten, Informationen zu sammeln, zu verwalten und auszutauschen. Die Speicherung erfolgt cloudbasiert.



Nutzen und Hürden digitaler Technologien

Der Technologiereport 2024 von Digital Findet Stadt belegt, dass das Nutzungspotenzial der Schlüsseltechnologien von BIM über KI bis Blockchain deutlich steigt. Er zeigt, welcher Mehrwert von welcher Technologie erwartet wird, aber auch wo es Hürden und Herausforderungen gibt.

Der auf einer qualitativen Umfrage von 163 Unternehmen basierende Technologiereport von Digital Findet Stadt zeigt die österreichische Digitalisierungspraxis im Immobilien- und Bauwesen auf.

Das größte Nutzungspotenzial wird BIM attestiert. 90 % arbeiten schon jetzt mit BIM, nutzen es in Pilotprojekten oder wollen BIM in Zukunft nutzen. Auf den Plätzen folgen Kollaborationsplattformen (86 %) und KI (80 %). Das geringste Nutzungspotenzial wird der Blockchain-Technologie attestiert (27 %). Die

größten Hürden werden im notwendigen Kompetenzaufbau, dem Mangel an Fachpersonal und der aufwendigen Implementierung gesehen.

Im Vergleich zur Erhebung 2022 zeigt sich aber, dass die österreichische Bauwirtschaft auf dem Weg ist, disruptive Technologien verstärkt zu nutzen, um Effizienz, Genauigkeit und Produktivität zu steigern. Erstmals wurde in der Befragung um Einschätzungen zur künstlichen Intelligenz gebeten. Das Ergebnis zeigt hier die größte Diskrepanz zwischen der Einschätzung der eigenen Kompetenzen

und dem beigemessenen Potenzial. Hier kann also der größte Know-how- und Fortbildungsbedarf für die nächsten Jahre verortet werden. »Die Digitalisierung ist essenziell für die Erfolge der Branche in Sachen Nachhaltigkeit und Arbeitseffizienz. Deshalb ist es entscheidend, zu verstehen, wie sich die technischen Reifegrade entwickeln, welche Potenziale entstehen und welche Herausforderungen bei der Implementierung zu bewältigen sind. Der Technologiereport liefert dazu wertvolle Antworten«, sagt Steffen Robbi, Geschäftsführer von Digital Findet Stadt. ■

Top 5: Herausforderungen neuer Technologien

Herausforderung	BIM	CDEs	KI	IoT	VR/AR	3D-Druck	Robotik/Drohnen	Blockchain	Gesamt
Aufwendiger Kompetenzaufbau	88	36	57	41	41	49	36	20	368
Mangel an Fachpersonal	84	31	54	33	32	51	43	22	350
Aufwendige Implementierung	86	55	43	34	32	42	27	18	337
Komplexes Schnittstellenmanagement	97	59	34	44	25	44	26	7	336
Mangel an Standardisierung	96	44	33	32	28	29	23	14	299

Top 5: Nutzen neuer Technologien

Nutzen	BIM	CDEs	KI	IoT	VR/AR	3D ES	Robotik/Drohnen	Blockchain	Gesamt
Reduktion Fehleranfälligkeit	115	88	50	50	52	77	43	13	488
Zeitersparnis	72	71	96	41	39	76	65	17	477
Höhere Planungs-, Ausführungs- und Datengüte	110	78	44	42	57	86	40	11	468
Steigerung der Produktivität	86	68	92	42	32	67	51	7	445
Prozesstransparenz	108	108	22	40	50	53	14	23	418

(Nennungen: absolute Zahlen, Mehrfachnennungen möglich)

Quelle: Technologiereport 2024, Digital Findet Stadt

Begriffserklärung: CDE – Kollaborationsplattform (Common Data Environment); IoT – Internet der Dinge; VR/AR – Virtual & Augmented Reality



Teil 3
der Serie

EARLY CONTRACTOR INVOLVEMENT

ECI

Gestaltungsmöglichkeiten

Das Early Contractor Involvement (ECI) bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um Projekte effizienter, kostengünstiger und risikominimierter umzusetzen.

TEXT | Mathias Ilg

Zivilrechtliche Verträge unterliegen innerhalb der Grenzen der Gesetze und guten Sitten grundsätzlich der Parteiendisposition. Dies gilt auch für die Vertragsgestaltung beim ECI, wobei sich für öffentliche Auftraggeber Beschränkungen aus dem Vergaberecht ergeben.

Koordination in der Planungsphase

Im Kern soll das ECI dem »best for the project«-Gedanken Rechnung tragen, was durch eine frühzeitige Einbindung des Ausführenden in die Planungsphase erreicht werden soll. Der Ausführende soll sein Know-how bereits in die Planung einbringen, womit das »klassische« Modell des Bauvertrags aufgeweicht wird, nach dem die Planung vom Bauherrn zur Verfügung zu stellen und seiner Risikosphäre zuzurechnen ist. Ziel ist es, noch vor Aus-

führungsbeginn insbesondere die Schnittstellen zwischen den Gewerken abzustimmen, um spätere Kollisionen und Konflikte zu vermeiden und Abläufe zu optimieren. Gerade in der Planung nicht koordinierte oder gar nicht berücksichtigte Schnittstellen zwischen den Gewerken führen in der Baupraxis regelmäßig zu erheblichen Verzögerungen und gestörten Bauabläufen.

Beim ECI treffen AG und AN gemeinsam Entscheidungen, insbesondere über die zu erbringenden Leistungen, den genauen Projektverlauf und die Zielkosten. Der Koordination aller Beteiligten kommt daher zentrale Bedeutung zu. Es empfiehlt sich, die Rollen und Verantwortlichkeiten klar und eindeutig zu definieren und entsprechende Mechanismen für die Beilegung von Meinungsverschiedenheiten bereits vertraglich vorzusehen. Das Gebot beim ECI lautet: Konfliktlösung statt Eskala-

tion. Für die Koordination der Planung bieten sich digitale Schnittstellen wie Building Information Modeling (BIM) und andere Projektmanagement-Plattformen an.



DER AUTOR

Mathias Ilg ist Rechtsanwalt bei Müller Partner Rechtsanwälte und spezialisiert auf Baurecht, Claimmanagement und Konfliktlösung.

KONTAKT m.ilg@mplaw.at
www.mplaw.at

ECI: Koordination und Kosten

Koordination in der Planungsphase	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Entscheidungen werden von AG und AN gemeinsam getroffen ▶ Rollen und Verantwortlichkeiten sind klar und eindeutig zu definieren; Mechanismen für die Beilegung von Meinungsverschiedenheiten sind vorzusehen ▶ Digitale Schnittstellenlösungen bieten sich für eine reibungslose Kommunikation und einen gleichen Informationsstand aller Beteiligten an
Kostentransparenz und Vergütung	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Beteiligung des AN an Chance und Risiken als wechselseitiger Anreiz für die Erreichung der Projektziele und zur Projektoptimierung ▶ »Open-book«-Methode bzw. »Cost plus fee«-Methode schaffen Kostentransparenz, Bonus-Malus-System schafft zusätzlichen Anreiz

Es sollte jedenfalls sichergestellt sein, dass alle Beteiligten Zugang zu aktuellen Planungsdaten und -dokumenten haben und ein durchgängiger Informationsaustausch möglich ist.

Kostentransparenz und Vergütung

Die Attraktivität des ECI besteht für den AN in wirtschaftlicher Hinsicht wohl einerseits darin, dass er Planungsleistungen, die über die bloße Werk- und Montageplanung hinausgehen, jedenfalls abgegolten bekommt. Andererseits trägt er positiv zur Erreichung der Projektziele und zur Projektoptimierung bei. Für eine Beteiligung beider Vertragspartner an Chancen und Risiken bieten sich alternative Vergütungsmodelle an.

Hierzu zählt insbesondere die »Open book«-Methode bzw. »Cost-plus-fee«-Methode. Der AG vergütet zunächst die tatsächlich angefallenen und vom AN offengelegten Herstellungskosten. Die indirekten Kosten (insbesondere die allgemeinen Geschäftsgemeinkosten) sowie Gewinn und Wagnis werden hingegen mit einer Pauschale oder einem Zuschlagssatz entgolten. Zusätzlich kann ein Bonus-Malus-System vereinbart werden, beispielsweise durch eine Zielkostenvereinbarung. Überschreitungen und Einsparungen der angebotenen Zielkosten werden dabei von AG und AN gemeinsam getragen, was einen beidseitigen Anreiz zur Kostenkontrolle und Optimierung darstellt. Werden jedoch die angebotenen Zielkosten überschritten, wird

ein anteiliger (meist gedeckelter) Malus schlagend.

Fazit

Das ECI kann durch frühzeitige Einbindung des Ausführenden in den Planungsprozess Störungen im Bauablauf verhindern und das Projekt und den Ablauf optimieren. Bei der Vertragsgestaltung kommt es insbesondere auf eine zielgerichtete Regelung der Koordination an; es sollten geeignete Mechanismen zur Beilegung von Meinungsverschiedenheiten vorgesehen werden. Um in wirtschaftlicher Hinsicht wechselseitig Anreize zu schaffen, bietet sich eine Vergütung nach der »Open book«- bzw. »Cost plus fee«-Methode, allenfalls gemeinsam mit einem Bonus-Malus-System an. ■

Nicht zu oft.
Nicht zu selten.

SONDERN GENAU RICHTIG!

Das ist der Newsletter des Bau & Immobilien Report. Spannende Interviews, ausführliche Hintergrundgeschichten, exklusive Rankings und vieles mehr. Alle zwei Wochen in Ihrem Posteingang.

Kostenlose
Anmeldung unter
www.report.at/newsletter



USA sind wichtigster Markt der Wietersdorfer Gruppe

Kärntner Unternehmensgruppe steigert Umsatz 2023 um zehn Prozent und setzt voll auf internationale Märkte.

TEXT | ALFONS FLATSCHER

Die Wietersdorfer Gruppe hat im Jahr 2023 erneut ihren Umsatz gesteigert und das Geschäftsjahr mit beeindruckenden 1,071 Millionen Euro abgeschlossen. Während alle fünf Geschäftsbereiche der Gruppe trotz der rückläufigen Bauindustrie positiv abschnitten, konnten die GFK-Rohrsysteme (GFK = Glasfaserverstärkte Kunststoffe) mit einem signifikanten Zuwachs von 19,7 % besonders glänzen und erzielten einen Umsatz von 482,8 Millionen Euro. Das jüngste Mitglied der Wietersdorfer Familie, die 2023 erworbene lateinamerikanische O-tek Gruppe, trug dazu 69,8 Millionen Euro bei.

Über die O-tek Gruppe

Die O-tek Gruppe, erworben im Jahr 2023, ist ein bedeutender Akteur im Bereich der Glasfaserverstärkten Kunststoffe mit Produktionsstandorten in Mexiko, Kolumbien und Argentinien. O-tek ist spezialisiert auf die Herstellung und den Vertrieb von GFK-Rohrsystemen, die in verschiedenen Infrastrukturprojekten, insbesondere in der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung, eingesetzt werden. Mit der Übernahme von O-tek hat die Wietersdorfer Gruppe nicht nur ihre geografische Reichweite erweitert, sondern auch ihr Produktportfolio um innovative Lösungen im Bereich der GFK-Technologie ergänzt. O-tek erwirtschaftete 2023 einen Umsatz von 69,8 Millionen Euro und trägt damit maßgeblich zum Wachstum und Erfolg der Wietersdorfer Gruppe bei.



⬆ Mit GFK-Rohren der Wietersdorfer Tochter O-tek wird die Trink- und Abwasserinfrastruktur in Lateinamerika ausgebaut und modernisiert.

Neue Projekte von O-tek

O-tek plant für die kommenden Jahre mehrere bedeutende Projekte, die die Infrastruktur in Lateinamerika weiter stärken sollen. Dazu gehören:

- ▶ Erweiterung der Produktionskapazitäten: O-tek wird in den Ausbau seiner Produktionsstätten in Mexiko, Kolumbien und Argentinien investieren, um die steigende Nachfrage nach GFK-Rohrsystemen zu decken.
- ▶ Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung: Geplante Großprojekte in urbanen Gebieten sollen die Trinkwasserversorgung verbessern und moderne Abwassersysteme implementieren.

Die Internationalisierungsstrategie der Wietersdorfer Gruppe erwies sich als kluger Schachzug: Nord- und Südamerika machten 2023 zusammen rund ein Viertel des Umsatzes aus. Besonders die USA entwickelten sich mit einem Umsatz von

194,9 Millionen Euro zum umsatzstärksten Markt und überholten damit erstmals Österreich. Europa bleibt trotz eines leichten Umsatzrückgangs von 2,15 % weiterhin der größte Umsatzbringer.

Potenzial in den Amerikas

Trotz eines inflationsbedingt herausfordernden Wirtschaftsjahrs konnte die Wietersdorfer Gruppe ihren Umsatz im Geschäftsjahr 2023 um rund 10 % steigern (2022: 974 Millionen Euro; 2023: 1,071 Millionen Euro). Dieser Erfolg ist maßgeblich auf die konsequente Internationalisierungsstrategie zurückzuführen. Nord- und Südamerika erwirtschafteten 2023 gemeinsam einen Umsatz von 273,44 Millionen Euro, was einem Umsatzplus von 58 % in dieser Region entspricht.

»Wir haben frühzeitig in Nord- und Südamerika investiert, um nun das enorme Marktpotenzial auszuschöpfen und



Die Internationalisierungsstrategie der Wietersdorfer Gruppe durch Hannes Gailer (l.) und Michael Junghans erwies sich als kluger Schachzug.

die Wietersdorfer Gruppe zukunftssicher aufzustellen«, erklärt Michael Junghans, CEO der Wietersdorfer Gruppe. Junghans zeigt sich erfreut über die globale Präsenz der Gruppe: »Die Wietersdorfer Gruppe verfügt nun über 89 Produktions- und Vertriebsstandorte in 47 Ländern und ist in über 110 Ländern aktiv.«

Mitten in der grünen Transformation

Auch das Ziel einer CO₂-neutralen Produktion wird innerhalb der Unternehmensgruppe entschlossen verfolgt. Dies zeigt sich in 260 Initiativen und Projekten, die von der Nutzung erneuerbarer Energien bis zur Bewusstseinsbildung der Mitarbeiter reichen. Um das Ziel der CO₂-Neutralität bis 2035 zu erreichen, wurden 2023 rund 31 Millionen Euro in grüne Transformationsprojekte investiert. Ein Meilenstein wurde mit der Energieneutralität in Spanien erreicht, wo neben der Installation von 2.000 Solarpaneelen auch recycelte Harze verwendet und CO₂-Emissionen durch die Wiederaufforstung kompensiert wurden.

GFK-Rohrsysteme weiterhin umsatzstark

Wie auch in den Jahren zuvor, entwickelten sich die Geschäftsfelder der Wietersdorfer Gruppe 2023 positiv. Der größte Umsatzbringer bleibt das Geschäftsfeld GFK-Rohrsysteme mit 482,8 Millionen Euro, was 45 % des Jahresumsatzes der Gruppe entspricht. Auf Platz zwei folgen Zement und Beton mit 267 Millionen



Euro und auf Platz drei die Industriemineralien mit 172,9 Millionen Euro. Der Rückgang im Geschäftsfeld PP-Rohrsysteme um 9 % auf 102,3 Millionen Euro ist auf die schwächelnde Baubranche zurückzuführen. Das Geschäftsfeld Kalk trug 51,4 Millionen Euro bei.

Die USA sind 2023 erstmals das umsatzstärkste Land mit 18,2 % des Gesamtumsatzes. In Europa zählen Österreich mit 16,6 % und Deutschland mit 14,2 % zu den umsatzstärksten Ländern. Insgesamt erwirtschaftete die Wietersdorfer Gruppe 69,9 % ihres Umsatzes in Europa, gefolgt von Nord- und Südamerika (25,5 %), Afrika (2,9 %) sowie Asien und Australien (1,7 %).

Investitionen als Motor

»Das Investitionsvolumen von rund 90 Millionen Euro pro Jahr in den Jahren 2022 bis 2024, davon rund 17 Millionen Euro in Österreich, bildet den Wachstumsmotor der Gruppe«, erklärt Hannes Gailer, CFO der Wietersdorfer Gruppe. »Mit unseren gezielten Investitionen bleiben wir am Puls der Zeit und stellen sicher, dass unsere Standorte auf dem neuesten Stand von Sicherheit und Technik sind, um langfristig international konkurrenzfähig zu bleiben.« Bei den Gewinnzahlen

zeigt sich Gailer zurückhaltend und verhält sich nur: »Wir haben auch bei den Gewinnen deutliche Steigerungen, darüber reden wir aber nicht viel.« Höhere Rohstoff- und Energiekosten konnten an den Markt weitergegeben werden und die Finanzierungskosten spielen bei einem Konzern, der überwiegend eigenkapitalfinanziert ist, eine untergeordnete Rolle.

Schwierige Jahre 2024 und 2025

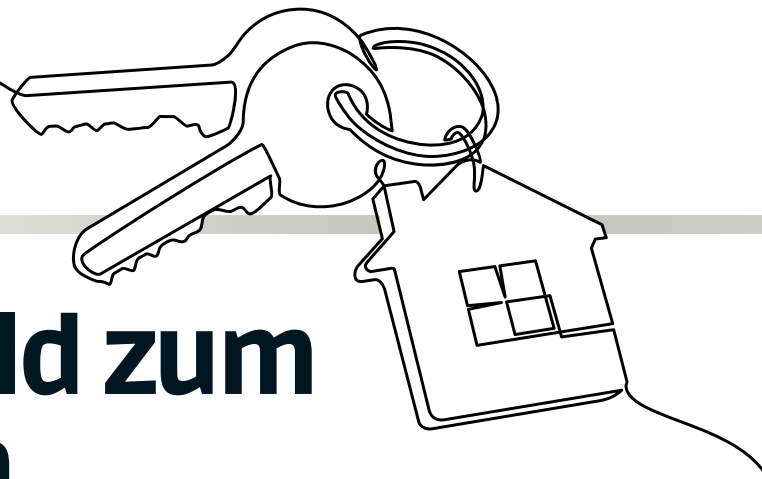
Das kommende Wirtschaftsjahr wird herausfordernd. Die rückläufige Bauwirtschaft, Unsicherheiten bei der Strompreisentwicklung, Fachkräftemangel und die Überregulierung der europäischen Märkte sowie die Abhängigkeit von Drittländern werden 2024 deutliche Spuren hinterlassen. Michael Junghans zeigt sich skeptisch: »Europa ist überbürokratisiert und reglementiert Unternehmen immer stärker. Gesellschaftlich erleben wir einen Kulturwandel, in dem das Eigenheim für viele junge Menschen außer Reichweite ist und zunehmend an Bedeutung verliert.«

Trotz dieser Herausforderungen ist Junghans überzeugt: »Wir sind durch unsere Geschäftsfelder und die Internationalisierung unseres Geschäfts hervorragend aufgestellt. Wir sind auf die Entwicklungen gut vorbereitet.«



Das Unternehmen

Die WIG Wietersdorfer Holding GmbH mit Hauptsitz in Klagenfurt (Österreich) ist ein Industrieunternehmen in der Baustoff- und Rohrbranche. Zu den Geschäftsfeldern des Unternehmens zählen Zement & Beton, Kalk, Industriemineralien, GFK-Rohrsysteme und thermoplastische Rohrsysteme. Mit ihren Tochterunternehmen Alpacem, InterCal, Arniblu, Hobas, O-tek, Poloplast und Calcit ist die WIG Wietersdorfer Holding GmbH in 47 Ländern vertreten. Insgesamt beschäftigt das Unternehmen 3.300 Mitarbeiter*innen und erwirtschaftete 2023 einen Umsatz von 1,071 Millionen Euro. Das Unternehmen ist seit seiner Gründung 1893 durch Philipp und Gottlieb Knoch zu 100 Prozent in Familienbesitz.



Mit weniger Geld zum Wohneigentum

Seit 1. Juli 2024 gilt eine neue Gebührenerleichterung für den Erwerb von Wohnraum. Der Bau & Immobilien Report hat sich gemeinsam mit DSC Doralt Seist Csoklich Rechtsanwälte die Regelung genauer angesehen.

TEXT | Nina Mitterdorfer & Teresa Andessner

Grundsätzlich sind beim Eigentumserwerb an einer Immobilie von Käufer*innen zusätzlich zum Kaufpreis die Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises) und Grundbucheintragungsgebühren (1,1 % des Kaufpreises) zu entrichten; für den Fall der Eintragung eines Pfandrechts im Rahmen der Finanzierung des Erwerbs wird zusätzlich noch eine Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 % des Wertes des Pfandrechts fällig. Zur Erleichterung der Anschaffung oder Errichtung von Eigentum zur eigenen Nutzung wurde mit der Novellierung des Gerichtsgebührengesetzes (»GGG«) am 18.04.2024 (BGBl I 2024/37) eine zeitlich und betraglich beschränkte Befreiung für die Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr vorgesehen.



↑ Nina Mitterdorfer, Rechtsanwältin, und Teresa Andessner, Rechtsanwaltsanwärtin bei DSC Doralt Seist Csoklich.

Die Gebührenbefreiung (§§ 25a, 25b und 25c GGG) hängt kumulativ von folgenden Voraussetzungen ab:

1 ENTGELTLICHES RECHTSGESCHÄFT NACH 31.03.2024

Das entgeltliche Rechtsgeschäft muss nach dem 31.03.2024 abgeschlossen worden sein (entscheidend ist das Datum der Unterfertigung des Kaufvertrages oder des Pfandbestellungsvertrages).

2 ANTRAGSTELLUNG, BEFRISTUNG

Die Befreiung muss in der Eingabe an das Grundbuchgericht, spätestens aber mit Rechtsmittel gegen den Zahlungsauftrag geltend gemacht werden. Der Antrag auf Eintragung muss nach dem 30.06.2024, aber vor dem 01.07.2026 beim Grundbuchgericht einlangen; Befristung von zwei Jahren.

3 BEMESSUNGSGRUNDLAGE

Die Gebührenbefreiung steht bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro

(Kaufpreis bzw. Höhe des Pfandrechts) zu. Nur in dem Ausmaß, in dem die Bemessungsgrundlage über 500.000 Euro liegt, sind Eintragungsgebühren zu entrichten. Sogenannte Luxusimmobilien mit einem 2.000.000 Euro übersteigenden Kaufpreis sollen hingegen generell von der Gebührenerfreierung ausgeschlossen sein.

4 EIGENTÜMER*INNENGEMEINSCHAFT

Bei einer Eigentümer*innengemeinschaft besteht die Befreiung pro Miteigentümer*in. Bei einem Kaufpreis von 1.000.000 Euro entfällt sohin für beide Käufer*innen die Eintragungsgebühr, soweit auch die übrigen Voraussetzungen pro Käufer*in (insbesondere das dringende Wohnbedürfnis) individuell erfüllt sind. Die »Luxusgrenze« kommt erst zum Tragen, wenn die Bemessungsgrundlage der Liegenschaft pro Erwerber*in über 2.000.000 Euro liegt.

5 ERWERB EINER LIEGENSCHAFT MIT EINEM ERRICHTETEN ODER ZU ERRICHTENDEN GEBÄUDE

Nach dem Gesetzeswortlaut soll die Eintragung zum »Erwerb des Eigentums an einer Liegenschaft mit einem (bereits errichteten oder zu errichtenden Gebäude), das der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses der einzutragenden Eigentümer*innen dienen (Wohnstätte)«, befreit werden. Unter den Begriff »Liegenschaft« soll nicht nur der Erwerb von ganzen Gebäuden, sondern auch von einzelnen Wohnungen verstanden werden, unabhängig davon, ob es sich dabei um Wohnungseigentumsobjekte oder um ideelle Miteigentumsanteile handelt.

6 DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS

Das erworbene Eigenheim muss der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses der Käufer*innen dienen, das heißt, die Käufer*innen müssen die Immobilie als Hauptwohnsitz verwenden und die bisherige Wohnstätte aufgeben.

Dieses Wohnbedürfnis ist durch zwei Nachweise zu belegen: einerseits mittels Hauptwohnsitzmeldungsbestätigung und andererseits durch den Nachweis der Aufgabe der bisherigen Wohnrechte (Bestätigung der bisherigen Quartiergeber*innen, oder durch den Nachweis, dass die bisherige Wohnstätte verkauft oder sonst übertragen wurde). Allein die Abmeldung der bisherigen Wohnadresse im zentralen Melderegister ist demgegenüber nicht ausreichend.

7 FRISTEN FÜR DIE NACHWEISE

Sofern das Eigenheim bereits bezogen wurde, sind die Nachweise gemeinsam mit dem Grundbuchsanzug vorzulegen; ansonsten innerhalb von drei Monaten ab Übergabe oder ab Fertigstellung nachzureichen. Für die Nachbringung der Bestätigung ist zudem eine absolute Frist von fünf Jahren bei sonstiger Gebührenschriftung vorgesehen.

8 FRISTEN FÜR DIE NUTZUNGS-DAUER DES EIGENHEIMS

Das Eigenheim muss von den Erwerber*innen für mindestens fünf Jahre bezogen werden. Wird dieses davor verkauft oder der Hauptwohnsitz daran vorher aufgegeben, wird die Gebühr nachträglich eingehoben. »Aufgegeben« heißt im konkreten Fall, die gewollte Übertragung und Aufgabe, also nicht etwa, wenn die Eigentümer*innen innerhalb dieser Frist versterben. Umstände, die zum Wegfall der Gebührenbefreiung führen, sind innerhalb eines Monats nach Eintritt der Umstände anzuzeigen. Die Vorschriftenbehörde erhebt dann die Gebühr, die im Zeitpunkt des Eintritts dieser Umstände entsteht.

9 FINANZIERUNG

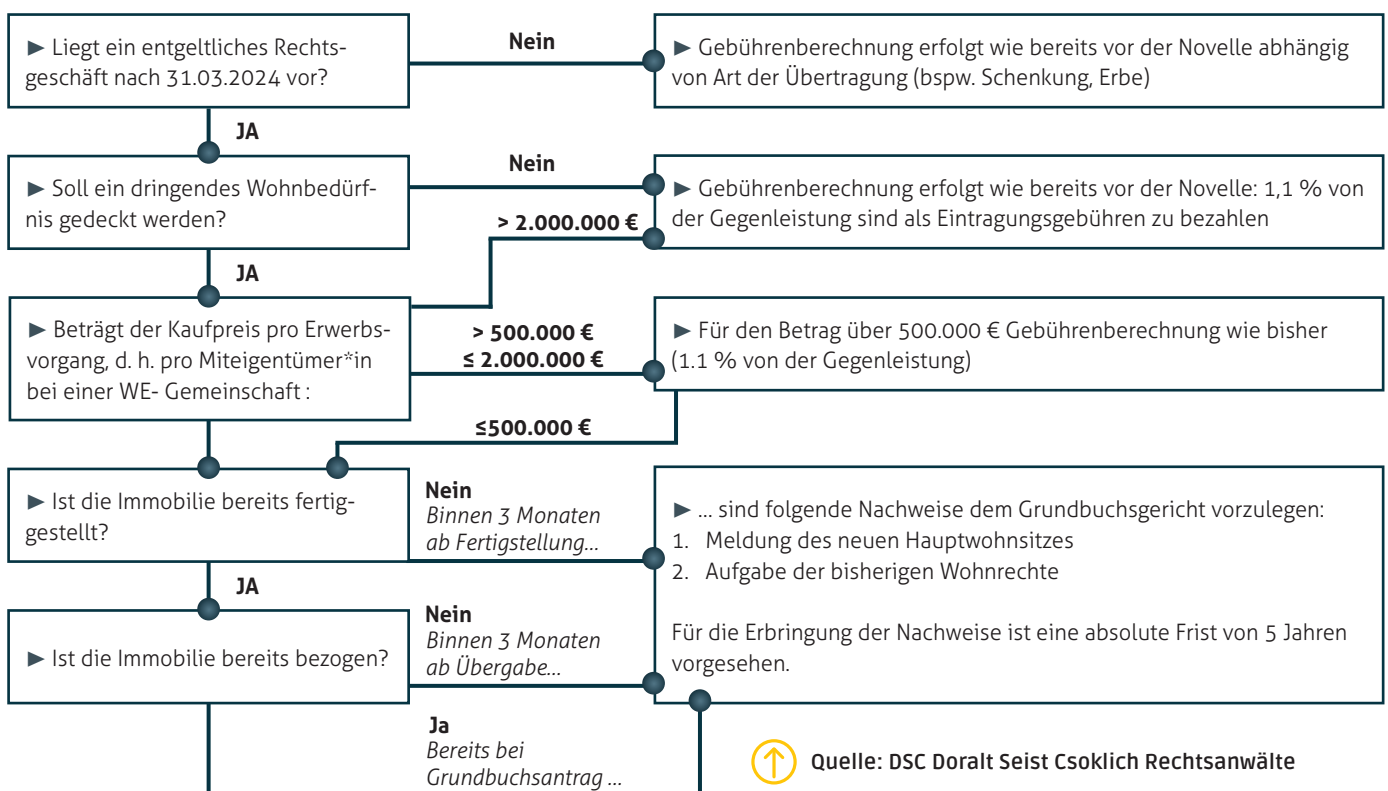
Die Eintragung von Pfandrechten ist nur im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Liegenschaft, die der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dient, be-

günstigt. Der Kreditbetrag muss weiters zu mehr als 90 % für den Erwerb, die Sanierung oder die Errichtung verwendet werden, wobei dieser Zweck des Kredits durch eine Bestätigung des Kreditinstituts nachzuweisen ist.

Fazit

Erklärtes Ziel dieser gesetzlichen Maßnahmen, die einen Teil eines weitergehenden Wohn- und Baupakets bilden, ist unter anderem, die Anschaffung von Wohnimmobilien für die eigene Nutzung zu unterstützen und als Folgewirkung die Immobilienwirtschaft generell zu stärken. Die nunmehr bereits in Geltung stehende Gebührenbefreiung für grundbücherliche Eintragungsgebühren stellt sicherlich einen wichtigen Anreiz und eine Erleichterung für die Wohnraumschaffung bei Eigennutzung dar. Es wird sich allerdings erst in der Zukunft zeigen, ob diese Maßnahmen in der vorgesehenen Befristungsdauer den gewünschten Effekt zeigen und mit welchen Detailfragen Vertragsrichter sowie die Kostenbeamten der Grundbuchsgerichte künftig noch befasst werden.

Eintragungsgebührenbefreiung für Rechtsgeschäfte



Quelle: DSC Doralt Seist Csoklich Rechtsanwälte

»René Benko hatte auch oft

Recht«

TEXT | Bernd Affenzeller

Im Interview mit dem Bau & Immobilien Report spricht Sandra Hochleitner, Geschäftsführerin RESH Advisory, ausführlich über das Thema Immobilienbewertung und die Pleite der Signa. Außerdem erklärt sie, warum sie nicht mehr an Büroimmobilien glaubt und welchen Rat sie an Investoren hat.

☉ *Das alles überragende Thema am heimischen Immobilienmarkt ist die Pleite der Signa. Wie sehen Sie als interessierte Beobachterin die Vorgänge rund um die Signa?*

Sandra Hochleitner: Ich war ehrlich gesagt überrascht, dass die vielen Fachleute in den verschiedenen Gremien und die Investoren die Schieflage nicht früher erkannt haben.

Ich hatte persönlich das Glück oder das Pech, dass ich keine Bewertungen für die Signa durchgeführt habe (*lacht*). Ein zentrales Thema war der Vorwurf der Überbewertungen, ein Vorwurf, der im Nachhinein leicht erhoben ist. Gerade bei René Benko muss man sagen, dass er bei sehr vielen Immobilien Potenzial gesehen hat, das andere nicht gesehen haben. Und damit auch sehr oft recht behalten hat. Das sieht man etwa am Goldenen Quartier in Wien. Aber natürlich kann es auch mal sein, dass eine Einschätzung nicht aufgeht.

☉ *Wie sehen Sie die Bewertungspraxis der Signa, bei der es unmittelbar nach dem Kauf einer Immobilie zu deutlichen Aufwertungen gekommen ist? Ist das aus Ihrer Sicht nachvollziehbar?*

Hochleitner: Das ist aus der Ferne schwer zu beurteilen. Wir Bewerter sind

angehalten, den highest and best Use zu bewerten. Ob die Immobilien davor unterbewertet waren oder ob Benko auch dank seiner guten Kontakte in alle Bereiche, auch zu potenziellen Mietern, davon ausgegangen ist, immer mehr aus einer Immobilie rauszuholen, kann ich nicht sagen, weil ich die Bewertungen nicht kenne.

☉ *Die Signa-Pleite hat das Thema Immobilienbewertung in das Bewusstsein der Öffentlichkeit gerückt. Ist die Arbeit dadurch schwerer geworden, werden die Bewertungen kritischer hinterfragt?*



»Der Vorwurf der Überbewertung ist im Nachhinein leicht erhoben, aber gerade René Benko hat bei sehr vielen Immobilien Potenzial gesehen, das andere nicht gesehen haben. Und damit auch sehr oft recht behalten hat«, sagt Sandra Hochleitner.



Hochleitner: Nein, meine Arbeit wurde dadurch nicht erschwert. Kritisch hinterfragt werden die Bewertungen schon seit der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008. Es ist unsere Aufgabe, die Annahmen nachvollziehbar darzustellen. Wir müssen Annahmen treffen. Wir können nur einschätzen, wie sich Mieten entwickeln. Wissen tut das niemand. Das hat Corona eindrucksvoll bewiesen. Ganz wichtig ist, immer im Gespräch mit den wichtigsten Stakeholdern zu bleiben und das Ohr ganz nah am Markt zu haben.

☉ *Es gibt sicher auch Eigentümer, die viel Phantasie haben, was das Potenzial einer Immobilie angeht. Wie oft wird sanfter Druck ausgeübt, eine Immobilie höher zu bewerten?*

Hochleitner: Das kommt natürlich vor, gerade bei privaten Immobilien. Es gibt Bewertungsbandbreiten, aber es ist auch meine Verantwortung, dass ich das, was ich in ein Gutachten schreibe, auch vertreten kann. Dafür hafte ich auch. Ich beuge mich nicht dem Druck des Kunden, nur weil der irgendeine Idee oder Phantasie hat. Vielleicht findet man einen Liebhaber, der bereit ist, den höheren Preis zu zahlen. Wir müssen aber den Markt bewerten und nicht etwaige Spekulationen berücksichtigen.

☉ *Wie ungewöhnlich ist es für Sie, wenn ein Gebäude wie das »Meinl am Graben«-Haus, das intern nur mit 50 Millionen Euro bewertet gewesen sein soll um 80 Millionen von der Wiener Ärztekammer gekauft wird?*

Hochleitner: Das ist schwer zu sagen. Ich kenne die Beweggründe dahinter nicht. Die Bewertung sollte eigentlich den Markt abbilden. Aber die Ärztekammer ist sehr eigenkapitalstark und legt offensichtlich Wert auf prestigeträchtige Lagen. Das haben auch andere Transaktionen

gezeigt. Ganz nachvollziehen kann ich es aber nicht, denn die Transaktion müsste ja auch ein Investment sein.

☉ *In welchen Assetklassen sehen Sie das größte Potenzial?*

Hochleitner: An Büroimmobilien glaub ich nicht mehr uneingeschränkt. Remote Working wird immer mehr. Man braucht Flexibilität und nicht mehr diesen einen Bürostandort. Auch Sonderimmobilien braucht man nicht zwingend. Wohnen hingegen wird man immer müssen, auch in schlechten Zeiten.

☉ *Aber auch beim Wohnen ändern sich die Anforderungen. Einerseits gibt es den Trend zu kleineren Einheiten, andererseits*



Wir Bewerter versuchen, auf Basis unserer Erfahrung die Zukunft einzuschätzen.

benötigt man nicht zuletzt durch das angesprochene Remote Working und Homeoffice mehr Platz. Das macht es für Entwickler sehr schwierig.

Hochleitner: Deshalb ist es so wichtig, flexibel zu bauen, auch bei Wohnungen. Etwa, indem man Räume abtrennen kann, mit einem eigenen Eingang, oder die Räume einer anderen Wohnung hinzufügen kann. Auch aus dem Nachhaltigkeitsaspekt heraus, muss das Ziel eine möglichst lange Nutzung von Immobilien sein.

☉ *Wie wird sich der Immobilienmarkt im restlichen Jahr 2024 entwickeln?*

Hochleitner: Ich war sehr optimistisch und hatte große Hoffnungen in die Zinssenkungen gesetzt. Ich wünsche es mir immer noch, habe aber das Gefühl, dass es noch dauern wird. Die Rahmenbedingungen für die Bau- und Immobilienwirtschaft sind einfach nicht gut. Die Baukosten sind nicht gesunken, dazu kommen steigende Löhne. Der Markt wird durch eine Zinssenkung von 25 Basispunkten

nicht angekurbelt. Daran wird sich in diesem Jahr auch nichts mehr ändern.

☉ *Wie sieht es am Transaktionsmarkt aus?*

Hochleitner: Eigenkapitallastige Investoren, die auf Sicherheit bedacht sind, kaufen auch jetzt. Aber sonst tut sich nicht viel. Immobilien leiden auch unter den Alternativen. Anleihen zahlen sich wieder aus. Selbst aufs Tagesgeld gibt es Zinsen.

☉ *Hat sich die Branche darauf vorbereitet, dass es nicht immer eine Nullzinspolitik geben wird oder ist man davon ausgegangen, dass es ewig so weitergehen wird?*

Hochleitner: Mein Eindruck war, man hat gehofft, dass es ewig so weitergehen

wird. Man hat das eine Projekt besichert, um das nächste errichten zu können. Es gab sicher auch viele Marktteilnehmer, die das erkannt haben. Aber es wollte anscheinend auch niemand der Erste oder Einzige sein, der auf die Bremse steigt. In gewisser Weise haben wir in den letzten Jahren ja bereits auf den Crash gewartet. Dabei ist es ja noch gar nicht zu einem großen Preisverfall gekommen. Aber die Verkäufer wollen auch den geringen Rückgang nicht akzeptieren. Gerade bei Wohnungen herrscht die Meinung vor, warum sollte man jetzt billiger verkaufen, wenn eh nichts nachproduziert wird.

☉ *Was raten Sie aktuell institutionellen Investoren?*

Hochleitner: Immobilien, die ihnen angeboten werden, sind genau zu prüfen, vor allem hinsichtlich Nachhaltigkeit und Taxonomie-Kriterien. Internationale Investoren und auch Mieter schauen da ganz genau hin. Da kommt in Zukunft noch einiges auf uns zu.



in der Bau- und Immobilienbranche

Mit der FlexCo hat die österreichische Bundesregierung einen vielbeachteten Bestandteil ihres Regierungsprogramms umgesetzt: Eine neue, flexible Form der Kapitalgesellschaft. Für den Bau & Immobilien Report hat sich Martin Frenzel, Experte für Gesellschaftsrecht bei Hule Bachmayr-Heyda Nordberg Rechtsanwälte, angesehen, was die FlexCo auszeichnet, ob sie für die Bau- und Immobilienwirtschaft eine sinnvolle Alternative ist und wieviele Unternehmen aus der Branche bereits darauf zurückgreifen.

Mit 8. Juli 2024 sind im Firmenbuch österreichweit gut 370 Flexible Kapitalgesellschaften eingetragen. Das Schrifttum erschließt die neue Gesellschaftsform mit atemberaubender Geschwindigkeit und erhöht die Rechtssicherheit laufend. Im Allgemeinen wird die FlexCo begrüßt. Viele Wirtschaftstreibende sind jedoch darüber enttäuscht, dass der Gesetzgeber das Regierungsvorhaben nicht im angekündigten und wünschenswerten Ausmaß umgesetzt hat. So entbehrt es nicht einer gewissen Ironie, wenn ausgerechnet bei einer flexiblen Kapitalgesellschaft die Pflicht zur Einrichtung eines lähmenden Aufsichtsrats empfindlich früher greift

als bei einer GmbH. Vom Leitgedanken der Flexibilisierung merken Gründerinnen und Wirtschaftstreibende auch dann reichlich wenig, wenn bei Gründungen, Kapitalerhöhungen und Umgründungen nach wie vor das Einschreiten von Notaren und die Errichtung von Notariatsakten verpflichtend ist. Von einer Entfesselung der Wirtschaft kann auch dann kaum gesprochen werden, wenn die Gründerinnen zusätzlich zur Anmeldung der Gesellschaft beim Firmenbuch – immer noch – bei einer weiteren, jeweils eigenen Stelle eine UID-Nummer beantragen und ein Gewerbe anmelden müssen. Gut Ding braucht eben Weile, und nicht nur Habsburger denken in Jahrhunderten.

Was die FlexCo auszeichnet

Vereinfachend gesprochen ist die FlexCo – trotz wiederkehrender Bezeichnung als »neue, eigene Rechtsform« – eine in Einzelaspekten abgewandelte GmbH. Die nur der FlexCo, nicht aber auch der GmbH offenstehenden Besonderheiten sind (i) die Möglichkeit einer einfacheren Akquirierung von Fremd- und/oder Eigenkapital und auch sonst ein liberalerer Umgang mit eigenen Anteilen, (ii) eine neue Anteilsgattung (Unternehmenswert-Anteile) mit der Möglichkeit der steuerbegünstigten Beteiligung von Personen an Gewinnausschüttungen, Veräußerungserlös (auch bei Share Deals) und Liquidationserlös und (iii) die Freiheit, Geschäftsanteile und Unter-

Foto: iStock

Kapitalgesellschaften



nehmenswert-Anteile auch ohne Notariatsakt zu übertragen.

FlexCo in der Bau- und Immobilienpraxis

Eine Durchsicht der österreichweit bestehenden FlexCos im Firmenbuch hat gezeigt, dass keine zwanzig davon der Bau- und Immobilienbranche zuzurechnen sind. Die bislang zur Optimierung der Grunderwerbsteuer (GrESt) bei Immobilienentwicklungsprojekten gerne herangezogenen Einzelprojekt GmbH & Co KGs wurden bislang ebenfalls erst von einer einzigen Einzelprojekt FlexCo & Co KG abgelöst. Im Rahmen dieser Bestandsaufnahme kann festgehalten werden: Die Bau- und Immobilienbranche hat bei Neugründungen noch nicht verstärkt auf die FlexCo zurückgegriffen und offenbar auch noch keine identitätswahrenden Umwandlungen (insbesondere von bestehenden GmbHs in FlexCos) durchgeführt. Und zwar weder in absoluten Zahlen noch in Relation zu sonstigen Branchen.

Chancen für die Branche

Dass die Bau- und Immobilienbranche sich damit manifeste Vorteile entge-

hen ließe, kann in dieser Breite nicht gesagt werden: Als Gesellschaftsform richtet sich die FlexCo vor allem an chronisch kapitalbedürftige Wachstumsunternehmen mit neuen Geschäftsfeldern – innovative Start-ups und Gründerinnen in der Früh-



Die FlexCo bietet auch für die Bau- und Immobilienwirtschaft Vorteile, wird von der Branche aber noch kaum genutzt.

phase. Wegen des innovativen Geschäftsmodells und des noch nicht erprobten Marktes sind diese Unternehmen für Banken schwer einzuschätzen und auch sonst für eine althergebrachte Fremdfinanzierung zu risikoreich. Die Bau- und Immobilienbranche hingegen ist anders: Typischerweise nicht mit Risikokapital sondern mit traditionellem Fremdkapital finanziert, sind die einzelnen Unternehmen nicht auf einen Verkauf an einen stärkeren Mitbewerber (Exit) ausgerichtet. Ergebnis dieser Gemengelage ist, dass die Motivationskarotte »Partizipation an einem Exit« nicht zieht. Unternehmenswert-Anteile entfalten ihren Reiz nicht in gleichem Ausmaß wie in innovativen Wachstums-Unternehmen. Dass FlexCos mit einem Stammkapital von nur 10.000 Euro gegründet werden können (von denen bei Gründung nur 5.000 Euro aufzubringen sind), ist ebenfalls kein Argument für die FlexCo. Seit Jahresbeginn können auch GmbHs mit dieser niedrigen Kapitalausstattung geschaffen werden.

Und dennoch. Es verbleibt ein Aspekt, der für eine FlexCo spricht: Trotz vehementem und teils unsachlich, manipulativ und aus sachfremden Motiven vorgebrachtem Widerstand im Gesetzwerdungsprozess ist es gelungen, Bürgerin-

nen bei der FlexCo mehr Entscheidungsfreiheit einzuräumen und die Chancen junger Unternehmen im Wettbewerb gegen etablierte Spieler zu verbessern. Dies betrifft die Möglichkeiten, (i) Personen über Unternehmenswert-Anteile steuerbegünstigt am laufenden Erfolg, der Wertsteigerung und dem Exit zu beteiligen und (ii) Geschäftsanteile auch ohne Notariatsakt mit nur abgeschwächter Form (notarielle oder anwaltliche Privaturskunde) zu übertragen. Die FlexCo stellt es der einzelnen Bürgerin frei, die für sie beste Form der Anteilsübertragung und der Unternehmensbeteiligung zu wählen, ohne damit einem Dritten zu schaden. Wer für sinnvolle Deregulierung, Anreize zu Unternehmensgründungen, eine Senkung der Kosten des Unternehmertums und mehr Selbstverantwortung und Wahlfreiheit eintritt, sollte diese bürgerliche Grundhaltung konsequent auch im unternehmerischen Alltag durch die Gründung einer FlexCo (anstatt einer GmbH) leben. ■



← DER AUTOR

RA Dr. Martin Frenzel, LL.M. (University of Chicago), ist seit 2016 bei Hule Bachmayr-Heyda Nordberg Rechtsanwälte tätig und seit 2018 Partner. Er berät Mandanten schwerpunktmäßig in allen Aspekten des Gesellschafts- und Unternehmensrechtes. Seit dem Jahr 2010 ist er – unabhängig von seiner Zulassung als österreichischer Rechtsanwalt – nach erfolgreicher US-amerikanischer Anwaltsprüfung auch im Bundesstaat New York als attorney-at-law zugelassen.

KONTAKT frenzel@hbn-legal.at



Vorbild Beton

Betonrecycling ist heute Routine. Einen ähnlichen Status für Gips erhofft der VOEB in zwei bis drei Jahren.

Phönix

Kreislaufwirtschaft steigt laut Baustoff-Recycling Verband signifikant, bei Gips allerdings ist kein positiver Trend zu erkennen. Ändern soll sich das mit dem Deponieverbot ab 2026.

Altgips

TEXT | Karin Legat

Ob für Brandschutz, Schallschutz oder architektonisch gestalterische Freiheiten – die Leichtbauweise mit Gipskartonplatten bietet Vorteile, die im Bauwesen nicht wegzudenken sind. In Österreich werden pro Jahr circa 200.000 Tonnen neue Platten erzeugt, 2022 wurden laut Montan-Handbuch 876.075 Tonnen abgebaut. Noch landet Verschnitt- und Rückbaumaterial fast zur Gänze auf Deponien. »Recycling ist derzeit unwirtschaftlich, Rohgips als technischer Gips oder Bergbaugips ist günstiger«, betont Ingrid Janker, Geschäftsführerin von Knauf. »Erst ein Gipsdeponieverbot wird nennenswerte Recyclinggipsmengen schaffen. Das Deponieren von Gips muss entweder sehr teuer wie in Skandinavien oder verboten sein.« Laut aktuellem Bundes-Abfallwirtschaftsplan sind 2022 67.000 Tonnen Gips als Bau- und Abbruchabfälle angefallen, Daten für 2023 sind noch nicht verfügbar (2019 waren es 49.000 t). Der Verband Österreichischer Entsorgungsbetriebe VOEB sieht die Dunkelziffer bei 150.000 Tonnen oder mehr. Dabei ist Gips per se laut Bauexperten zu 100 % recycelbar. Nach der Aufbereitung und Verwendung als Baustoff kann er durch Recycling und anschließendes Calcinieren in seinen ursprünglichen Zustand als Roh- bzw. Baustoff zurückgebildet werden. Ein geschlossener Recyclingkreislauf ist möglich,

die rückgebauten Bauteile können wieder in die Herstellung eines vollwertigen Neuprodukts auf gleichem stofflichen und nutzungstechnischen Niveau fließen. Es muss kein Downcycling zu einfacheren Hilfs- und Füllmaterialien betrieben werden.

Fehlender Kreislauf

Dass es keine Kreislaufwirtschaft und keine Anlagen gibt, liegt laut Martin Car, Geschäftsführer des Baustoff-Recycling Verbands BRV, am fehlenden Markt. »Es gibt nur zwei Abnehmer: Saint-Gobain und Knauf.« Bislang ist Gips in großen Mengen bei der Rauchgasentschwefelung angefallen. Mit dem Ende der thermischen Verbrennungssysteme und teurem Naturgips braucht es Alternativen für die großen Mengen an zu verarbeitendem Gips. Laut VOEB werden von den 11,4 Mio. Tonnen Bau- und Abbruchabfällen rund 70 Prozent recycelt und der Kreislaufwirtschaft als Recycling-Baustoffe wieder zugeführt. Wieso der Stillstand bei Gips? Hier kommen laut BRV mehrere Aspekte zusammen. Die Recycling-Gips-Verordnung liegt als Entwurf vor. Es gibt Neuwahlen, wodurch Themen, die nicht im medialen Fokus sind, eher nach hinten geschoben werden. Und selbst wenn der Entwurf Ende 2024 veröffentlicht wird, müsste Gipsrecycling in nur 15 Monaten von 0 auf 100 Prozent umgesetzt werden. Das ist mehr als unrealistisch. Die jetzige Depo-



⬆️ Ab 1. Jänner 2026 gilt ein Deponieverbot für Gips – am Bewusstsein dafür muss noch gearbeitet werden.



nieverordnung sieht eine Evaluierung in den Jahren 2024/25 vor. »Da wird man dann zum Schluss kommen, dass man das Recycling nicht so rasch einführen kann.« Car hofft auch auf eine Vereinfachung bei den Genehmigungsverfahren, um diese rascher durchführen zu können. Alois Fürnkranz, Regionalvorstand Wien des VOEB, ergänzt: »Das Abfall-Ende von Gips wurde mit Industrie und Abfallwirtschaft bereits abgestimmt. Seit einem halben Jahr warten wir auf den Beschluss.«

Gipskreislauf

Im Moment ist von Porr, Saint-Gobain und Saubermacher nur eine Anlage in Stockerau geplant, die mit einer Kapazität von 60.000 Tonnen den Osten Österreichs abdecken soll. »Damit wird ein neuer ökologischer Standard für die Verwertung von Bauabfällen geschaffen«, betont Porr Vorstand Karl-Heinz Strauss. Die rückgebauten Gipskartonplatten werden angeliefert und einer Eingangskontrolle unterzogen. Nach der Zerkleinerung werden Störstoffe entfernt und das in den Platten enthaltene Papier abgetrennt. Das Gipsrezyklat wird nach einer Qualitätssicherung per Bahn in das Plattenwerk von Saint-Gobain in Bad Aussee gebracht, wo bis zu 40 Prozent an Material in der Produktion neuer Gipsplatten substituiert werden. Am Mangel an Altgips scheitern Recyclinganlagen jedenfalls nicht. Alois Fürnkranz verweist auf den Landesabfallverband von Oberösterreich, der seit mehreren Jahren in den Abfallsammelzentren der Gemeinden Gips sammelt; Saubermacher hat eigene Ab-



»Erst ein Gipsdeponieverbot wird nennenswerte Recycling-Mengen schaffen. Das Deponieren von Gips muss entweder sehr teuer oder verboten sein«, sagt Ingrid Janker, Knauf.

fallentsorgungszentren und z. B. die digitale Sammelplattform wastebox. Fürnkranz fordert von den Bauunternehmen sortenreinen Abbruch. Auf der Baustelle dürfe es zu keiner Vermischung mit Abfällen wie Holz, Metall oder Dämmmaterialien kommen. »Bei Großobjekten wie Bürohäusern aus den 80er-Jahren – und um diese Mengen geht es ja – wird heute schon sortenrein getrennt.« Es gebe die Trennpflicht. Die Praxis auf den Baustellen sei vielfach fern der Theorie und die Behörde hat nicht ausreichend Mitarbeiter für laufende Kontrollen.

Gipsrecycling im Kleinen

Im kleinen Umfang rechnen sich Gipsrecyclinganlagen laut VOEB kaum, da sie sehr komplex sind. Sie müssen als stationäre Anlage mit entsprechenden Einhausungen und Absaugungen in einer Halle gebaut werden. Für die Produktion neuer Gipsplatten ist eine sehr hohe Qualität des Recyclingmaterials nötig, daher sind Gipsplatten mit Fliesen für das Recycling nicht geeignet. In einer Gipsrecyclinganlage muss geteilt, analysiert, zerkleinert und ordentlich abgesiebt, anhaftender Karton (Papier) ausgeblasen werden. Gips muss für den Mahlprozess zudem halbwegs trocken sein, sonst verschmieren sich die Brechanlagen. »Die Einzelstoffe werden



mechanisch nach Massen getrennt, durch Prallbrecher, Trommelsiebe, Windsichter usw.«, betont Janker. »Grundsätzlich gibt es mobile wie auch stationäre Trennanlagen.« Rigips führt Gipsabfälle aus Produktion und Verschnitt im Werk in Bad Aussee seit 1994 einer Wiederverwertung zu. Knauf arbeitet bei Gipsabfällen aus Produktion und Verschnitt ebenso im Kreislauf. »Gipskartonverschnitt wird direkt auf der Baustelle in patentierten Gitterboxen gesammelt und an das Werk in Bad Aussee retourniert, wo die Plattenreste maschinell zerkleinert und zermahlen werden«, informiert Monika Döll, Market Development Managerin bei Saint-Gobain Austria und Geschäftsführerin von GzG Gipsrecycling. Danach werden die Kartonanteile von den Gipspartikeln getrennt. Die gewonnenen Zellulosefasern werden zur Gänze wiederverwertet und der gemahlene Recycling-Gips fließt in die Produktion neuer Gipskartonplatten ein. International dominieren seit rund 20 Jahren große Anlagen, etwa in Skandinavien, Dänemark, England und Kanada, da dort der Rohstoff Gips nicht in ausreichenden Mengen vorhanden ist – Österreich fällt unter die 25 größten Produzentländer der Welt. Die Kapazität der dortigen Anlagen ist ähnlich jener in Stockerau. Auch die Strabag Umwelttechnik hat 2014 mit einer eigenen Recyclinganlage in Deutschland reagiert. Der strategische Fokus liegt derzeit auf anderen Bereichen, wie der Herstellung rezyklierter Gesteinskörnungen und deren Verwertung, insbesondere der Beton- bzw. Asphaltproduktion sowie der Verwertung und Aufbereitung von Aushubmaterial. Deshalb sind hinsichtlich der Aufbereitung von Gipsabfällen keine neuen Anlagen in Deutschland oder Österreich geplant. ■



»Mit der Gipsrecycling-Anlage in Stockerau wollen wir dazu beitragen, dass die Abfallmengen bei Neubau, Sanierung und Abbruch reduziert und die natürlichen Rohstoffvorkommen in Österreich geschont werden«, betont Monika Döll, Saint-Gobain.

»Ich möchte Aluminium aus der Nische holen«

... das sagt Agnes Hartl, die die Agenden Marketing und Kommunikation im Aluminium-Fenster-Institut AFI von Harald Greger übernommen hat. Im gemeinsamen Interview sprechen sie über Meilensteine und Herausforderungen der Vergangenheit, Trittbrettfahrer und notwendige Strategieänderungen sowie konkrete Aufgaben und Ziele für die Zukunft.

TEXT | Bernd Affenzeller

☞ *Herr Greger, Sie waren 37 Jahre lang Geschäftsführer des AFI. Was wird Ihnen aus dieser Zeit positiv in Erinnerung bleiben, was negativ?*

Harald Greger: Wir haben mit dem AFI eine vorher nicht vorhandene Stelle für das Marketing von Metallbau und Aluminiumkonstruktionen geschaffen, die bis heute besteht. Wenn Sie so wollen, ein Sprachrohr für die Branche. Das AFI hat fast mein gesamtes Berufsleben bestimmt. Das wird auf jeden Fall positiv in Erinnerung bleiben.

☞ *Was wird negativ in Erinnerung bleiben?*

Greger: Sagen wir so, natürlich gab es auch viele Herausforderungen (*lacht*). Die größte Herausforderung einer Organisation, die sich aus freiwilligen Beiträgen der Lizenznehmer finanziert, ist die kontinuierliche Sicherstellung des Budgets. Da geht es auch darum, die unterschiedlichen Lizenznehmer – Firmen und Personen – auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen, der in der Öffentlichkeit gehört wird und allen etwas bringt. Das war nicht immer einfach, ist uns aber bei allen wichtigen Entscheidungen durch intensive Gespräche immer wieder gelungen. Es war auch sehr hilfreich, dass in unseren Ausschüssen immer die zentralen Ent-



☞ **Harald Greger und Agnes Hartl teilen dieselbe Vision: Die Akzeptanz in der Branche für die Leistungen des AFI steigern und damit neue Lizenznehmer zu gewinnen, um die Schlagkraft zu erhöhen.**

scheidungsträger wie Eigentümer oder Geschäftsführer gegessen sind.

☞ *Die letzten Jahren waren durchaus turbulent. Dem AFI gingen wichtige Systempartner verloren, die Folge war eine komplette strategische Neuausrichtung und Öffnung. Ihr kürzlich gezogenes Fazit dazu fiel sehr positiv aus. Kann man sagen, dass der Schritt zu spät gekommen ist?*

Greger: Die Ausrichtung war früher

getragen von den Lizenznehmern. Wir hatten sechs, dann sieben, dann vier Systemhäuser als Lizenznehmer. Aus unterschiedlichen Gründen wie zum Beispiel Fusionen hat sich die Zahl der Lizenznehmer zuletzt auf zwei reduziert. Solange sich die beiden Lizenznehmer über einen gemeinsamen Weg einig waren, gab es keine Probleme. Aber natürlich ist man bei einer Gemeinschaftswerbung mit zwei Partnern am absoluten Limit.



Neue Stärke

Als neue Marketing- und Kommunikationsleiterin will Agnes Hartl den Unternehmen zeigen, wie wichtig das AFI für sie ist.

Metallbau

☞ *Inwieweit würden Sie die anderen Systemhäuser als Trittbrettfahrer der Gemeinschaftswerbung sehen?*

Greger: Zu 100 %. Sie dürfen zwar die Marke nicht führen, profitieren aber natürlich von unseren Aktivitäten.

☞ *Waren Sie über die Austritte der Unternehmen enttäuscht?*

Greger: Ja, zum Teil sicher. Aber wenn wie bei Wicona die Geschäftsleitung nach Ulm wechselt und der Bezug zu Österreich deutlich reduziert wird, kann man den Schritt natürlich verstehen. Dasselbe gilt für die angesprochenen Fusionen. Da sind Emotionen fehl am Platz. Aber wenn die Grundbedingungen nicht mehr gegeben sind, dann gibt es zwei Möglichkeiten: aufhören oder sich ändern. Wir haben uns mit der strategischen Neuausrichtung für Letzteres entschieden.

☞ *Das AFI ist so etwas wie Ihr Lebenswerk. Jetzt ist es soweit, dass Sie das Zepter weitergeben. Was möchten Sie Ihrer Nachfolgerin mit auf den Weg geben?*

Greger: Das AFI ist ein zentrales Sprachrohr für den Metallbau und speziell für Aluminium. Es geht darum, sich gegenüber anderen Werkstoffen zu positionieren und unternehmensneutral zu informieren und das Marketingpotenzial zu schärfen. Nach der strategischen Neuausrichtung haben wir jetzt 25 Lizenznehmer und die gilt es zu unterstützen. Trittbrettfahrer wird es immer geben, aber ihre Zahl soll sukzessive verkleinert werden.

☞ *Frau Hartl, wo sehen Sie als Nachfolgerin von Herrn Greger ihre Hauptaufgaben?*

Agnes Hartl: Der erste Schritt ist, mit den Lizenznehmern in Kontakt zu treten

und ein Netzwerk aufzubauen. Ein inhaltlicher Fokus wird sicher auch auf Social Media liegen, da sehe ich das Potenzial bei Weitem noch nicht ausgeschöpft. Meine Aufgabe sehe ich darin, dieses Potenzial aufzuzeigen und die Unternehmen bei der Umsetzung zu unterstützen. Ich selbst bin das beste Beispiel. Bevor ich im AFI angefangen habe, wusste ich nur sehr wenig über die ökonomischen und ökologischen Vorzüge von Aluminium. Ich war ehrlich überrascht, wie nachhaltig Aluminium ist. Das einer breiteren Öffentlichkeit bekannt zu machen und auch die Medien dafür zu begeistern, habe ich mir zum Ziel gesetzt.

☞ *Wenn wir die verschiedenen Stakeholder betrachten, wo sehen Sie die meiste Arbeit auf sich zukommen?*

Hartl: Der Fokus wird sicher auf Architekten, Designern und Bauherren liegen. Die müssen die Entscheidung treffen, mit Aluminium zu bauen. Dafür wiederum werden wir die Medien brauchen. Und dann geht es natürlich darum, den Unternehmen zu zeigen, wie wichtig das AFI als Institution ist.

☞ *Wie sehen die langfristigen Ziele aus?*

Hartl: Langfristiges Ziel ist eine gelebte Community. Es sollen wirklich alle an einem Strang ziehen. Nicht nur die Metallbau-Unternehmen, sondern auch die ganzen Zulieferer und Generalunternehmer. Da sind uns andere Baustoffe wie etwa Holz derzeit noch ein Stück voraus. Ich möchte Aluminium aus der Nische holen.

☞ *Wir haben schon darüber gesprochen, dass Sie in gewisser Weise das Lebenswerk von Herrn Greger übernehmen. Was wer-*

den Sie ähnlich machen wie er, was anders? Wo wird man Ihre Handschrift sehen?

Hartl: Ich gehöre einer anderen Generation an. Ich bin mit dem Internet aufgewachsen und Werkzeuge wie Social Media sind für mich eine Selbstverständlichkeit. Die Art zu kommunizieren ist eine andere. Da wird man meine Handschrift auch relativ früh sehen – hoffe ich (*lacht*).

Ich habe Spaß daran, Neues zu entdecken und zu erforschen, und finde es extrem reizvoll, ein Thema, das nicht so in der öffentlichen Aufmerksamkeit steht, bekannter zu machen.

☞ *Wenn wir uns in einem Jahr wieder unterhalten. Was muss in diesem Jahr passiert sein, damit Sie von einem erfolgreichen Start sprechen?*

Hartl: Wenn wir die Zahl der Lizenznehmer verdoppelt haben, wenn ich das Gefühl habe, dass meine Leistungen und meine Handschrift angenommen werden, dass ich den Leuten und Unternehmen helfen kann und dass man spürt, dass sich in der Branche etwas tut.

☞ *Herr Greger, was muss aus Ihrer Sicht passieren, damit auch Sie von einem erfolgreichen ersten Jahr sprechen?*

Greger: Ich kann nur unterstreichen, was Frau Hartl sagt. Ich würde es aber nicht nur an der Zahl der Lizenznehmer festmachen, sondern vielmehr an der Akzeptanz in der Branche. Natürlich ist eine Budgetsteigerung wünschenswert, um noch mehr Raum und Möglichkeiten zu haben, die Aufgaben des AFI erfolgreich zu erfüllen. Das Wichtigste ist die Community, wie Frau Hartl gesagt hat. Die muss von den Leistungen und der Arbeit des AFI überzeugt sein. ■



Über das AFI

35 Jahre lang waren die großen Systemhäuser die Lizenznehmer und Partner des AFI. Anfang 2023 folgte eine Strategieänderung und das AFI öffnete sich für alle österreichischen Metallbauunternehmen. In Kooperation mit der AMFT – Arbeitsgemeinschaft der Hersteller von Metall-Fenster/Türen/Tore/Fassaden will man gemeinsam mit Systemanbietern, Oberflächenveredelungsbetrieben, Glasproduzenten und anderen Unternehmen bzw. Organisationen der Branche tätig

sein. Kernbereiche sind die interne Kommunikation und das neutrale Metallbau-Marketing. Im Rahmen der internen Kommunikation ermöglicht der Verein die Entwicklung von Positionen die Lizenznehmer und Lizenzpartner von innen her stärken. Nach außen fungiert das AFI als neutrales öffentliches Sprachrohr für den hochwertigen Metallbau. Als Vision wurde der Aufbau einer »Metallbau.Influencer.Community« genannt, die selbstbewusst kommuniziert, was der Metallbau kann.



(Neue) Gedanken zur Wiener Bauordnung

TEXT | Walter Senk

Diskutiert man kontroverse Themen wie die Wiener Bauordnung in entspanntem Rahmen, so entstehen oft neue Ideen. Das dachten sich auch Andreas Hawlik und Evgeni Gerginski von Hawlik Gerginski Architekten und Iuden Bernhard Gutternigh, Dienststellenleiter-Stv. MA 37, Guido Markouschek, Technischer Direktor der Baupolizei der Stadt Wien, und Hans Jörg Ulreich, Sprecher der österreichischen Bau-träger der WKÖ, zum Gedankenaustausch ein.

Die Wiener Bauordnungsnovelle wird mit gemischten Gefühlen gesehen. Auf jeden Fall ein positiver Schritt war, »dass man ein Signal gesetzt hat in Richtung Nachhaltigkeit«, so Evgeni Gerginski: »Die Stadt Wien zeigt damit, dass sie es ernst meint.« Auch den Paragraphen 69 lobte der Architekt, da man eine Möglichkeit geschaffen habe, sinnvolle Ausnahmegenehmigungen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit und zum Bestandsschutz zu bekommen.

»Er muss sich noch beweisen«, meinte Bernhard Gutternigh: »Er muss noch mit Leben gefüllt werden.« Überhaupt zeigte sich, dass gewisse Spielräume bei Bauprojekten möglich sein sollten. »Ich finde wichtig, dass es nicht immer klare Regelungen gibt«, meinte Bernhard Gutternigh: »Wenn Zahlen genau definiert sind, sind sie festgeschrieben, aber wir haben so unterschiedliche Projekte, dass Interpretationsmöglichkeiten wichtig sind.« Der Paragraph 69 etwa gibt den Behörden

die Möglichkeit, bei einzelnen Bauvorhaben über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplans zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen allerdings die Zielrichtung des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans nicht unterlaufen.

Nachhaltigkeit und Korrektur

»Die Dekarbonisierung und die Grünraumgestaltung waren die Grundgedanken der Novelle«, so Guido Mar-

Foto: iStock



kouschek, »und zusätzlich hat man noch Korrekturmaßnahmen aus der Vergangenheit einfließen lassen – betreffend Abbruch und Schutzerhalt der Gebäude.« Der Schutz des bestehenden Wohnraums und die Einschränkungen von Airbnb sind Entwicklungen, die nicht nur Wien betreffen, sondern viele europäische Städte mit internationalem Tourismus.

Allerdings wurde dabei teilweise über das Ziel hinausgeschossen, und eine Sanierung im Altbau rechnet sich wirtschaftlich nicht mehr. »Eine Lösung in dieser Situation wäre zum Beispiel, den Preis der Wohnungen von der Energiekennzahl abhängig zu machen«, machte Hans Jörg Ulreich einen Vorschlag in der Runde und gab dazu ein Beispiel: »In den 1980er-Jahren gab es in Wien zahlreiche Substandardwohnungen. Wenn diese auf Kategorie A gehoben wurden, durften die Eigentümer eine höhere Miete verlangen. Das wäre ein guter Hebel, um Sanierungen umzusetzen.« Vor allem wäre auch der Steuerzahler dadurch nicht belastet. Ein weiterer Punkt ist die Ausnutzung der Bauklassen – zum Beispiel entlang des Gürtels durch Aufzoning auf Bauklasse IV –, derzeit wird dort aber abgezont.

Der politische Wille fehlt

Durch die Steigerung der Baukosten und eine Verknappung des Materials sind die Kosten einer Projektentwicklung gewachsen, was mit den rasch gestiegenen Zinsen einherging. »Es gibt gewisse Themen, die stark von der allgemeinen Situation abhängig sind«, so Guido Markouschek: »Aber es gibt auch Bereiche, die man gestalten könnte. Wir brauchen einen Blick auf das große Ganze.« Hans Jörg Ulreich ergänzt: »Der Haken ist, es fehlt oft am politischen Willen.«

Geteiltes Bewilligungsverfahren – Zuständigkeiten verteilen

Zur Diskussion stand auch ein geteiltes Bewilligungsverfahren, das zum Ziel hat, die Zuständigkeiten zwischen den Bauwerbern und den Magistratsabteilungen besser zu verteilen. Die hoheitlichen Rechte der Stadt sollten von den Magistratsabteilungen geprüft werden, das Innere des Projekts bliebe den Ziviltechnikern vorbehalten. »Damit werden die Behörden nicht dadurch aufgehalten, alles zu prüfen«, meinte Gerginski: »Man könnte gewisse – vor allem technische – Themen in die Privatwirtschaft auslagern, und die Stadt selbst prüft nur noch die Anliegen der Anrainer.« Die Rechte der Anrainer und die Emissionen betreffen die Sicherheit und »sind ursächliche Aufgaben der Stadt«, bestätigte Gutternigh: »Diese sind für die Stadt wichtig, und die will man sich auch nicht wegnehmen lassen.« Das betrifft unter anderem die Statik, die Bauphysik, den Brandschutz und den Lift. Der Aufzug wäre jedoch ein klassisches Beispiel für eine Auslagerung: Dieser wird im Zuge der Baubewilligung geprüft, was viel Zeit kostet, benötigt aber am Schluss ohnehin noch eine TÜV-Abnahme. »Gewisse Vorschriften müssen existieren, aber es stellt sich die Frage, ob sie auch tatsächlich Gegenstand der behördlichen Prüfung sein sollen«, sah auch Markouschek mit einer Verteilung der Zuständigkeiten »die Möglichkeit, die Abwicklung zu beschleunigen beziehungsweise die Prozesse zu verschlanken«.

Von der Stadt würde ein Hauptbescheid erlassen, und nach der Fertigstellung käme dann die Freigabe des Projekts. Als Beispiel wurde Paris genannt, deren Baupolizei eine »riesengroße MA 19« ist. Diese achtet nur darauf, dass das Projekt in den Bebauungsplan passt, der technische Bereich ist an private Unternehmen ausgelagert. Die Frage ist: Wäre mit einem geteilten Bewilligungsverfahren überhaupt ausreichend Sicherheit für die Käufer und Mieter gegeben? »Der schärfste Kontrollor ist der Anwalt der Mieter oder Käufer«, so die Antwort von Ulreich.

Abschätzen der Verfahrensdauer

Grundsätzlich würde es den Projektentwicklern helfen, wenn sie die Dauer und den Ausgang der Verfahren besser abschätzen könnten. Die Rechtssicherheit sei für die Projektentwickler ebenfalls ein wesentlicher Punkt, so Ulreich. Mit der Bauordnungsnovelle wollte man das aktuelle Stadtbild über das geplante (die Widmung) stellen, was jedoch nach vielen Protesten wieder abgeändert wurde. In der Praxis werden die Paragraphen aber trotzdem so interpretiert. Das kann dazu führen, dass gemäß Flächenwidmung ein zweigeschoßiger Dachgeschoß-Ausbau möglich wäre – weil die Nachbarhäuser (das Stadtbild) aber allesamt niedriger sind, erlaubt man nur ein neues Geschoß. Hans Jörg Ulreich: »Damit stimmt die Kalkulation nicht mehr, und daher gibt es weder einen Dachgeschoß-Ausbau noch die Sanierung und Dekarbonisierung des Hauses darunter.«

Das vereinfachte Verfahren

Das vereinfachte Verfahren (BO-Paragraf 70a) wurde zwar eingeführt, aber es gibt kaum Projekte, die nach diesem Verfahren abgewickelt werden. Es werden einige Projekte eingereicht, aber letztendlich von den Behörden in ein normales Verfahren umgewandelt. »Dann hat die Behörde weniger Zeitdruck«, spekulierten die Architekten. Für die Projektentwickler wäre es schon enorm hilfreich, wenn sie »abschätzen könnten, bis wann die Baugenehmigung erfolgt«, um mehr

Wr. Bauordnung

Orientierung zu haben, so Ulreich. Derzeit ist dies kaum der Fall und damit verzögern sich die Baustarts, was die Projektentwicklung schwer kalkulierbar macht.

KI und Projektentwicklung

Im Rahmen der Diskussion wurde auch das Thema der künstlichen Intelligenz behandelt. In einer ersten Phase wurde das Thema beim Digitalisierungsprojekt BRISE bereits umgesetzt. Damit sollen sich Behördenangelegenheiten schneller und effizienter abwickeln lassen und neue Maßstäbe für die Baueinreichung und Baugenehmigung etabliert werden. Bernhard Gutternigh sah darin die Zukunft, allerdings wird es seines Erachtens noch »lange dauern, bis diese Form auch üblich wird: Es gibt derzeit nur wenige Büros, die sich den Mehraufwand leisten.« Hawlik Gerginski hat dies bei einem Projekt im Rahmen von BRISE umgesetzt, allerdings waren bei diesem größeren Wohnprojekt zwei bis drei Arbeitsstunden pro Wohnung mehr erforderlich.

Das System von Bescheiden und Behördenprüfungen basiert auf Menschen, die prüfen. »Wenn man dieses auf eine KI umstellen könnte, dann würden sich viele Fragen gar nicht mehr stellen«, so Evgeni Gerginski: »Es würde sozusagen jemand überprüfen, der fehlerfrei ist.« Dazu müssen aber auch die Pläne fehlerfrei sein, denn um richtige Entscheidungen zu treffen, braucht die KI klare Vorgaben. Alles, was einen Interpretationsspielraum offenlässt und andere Möglichkeiten erlaubt, wird eine Herausforderung sein. Guido Markouschek plädierte daher dafür, die beiden Systeme zu kombinieren. Eine Mischung aus KI und Menschen, die dann letztendlich die Spielräume, die sich ergeben, »aushandeln werden, weil das die KI nicht schafft«, wäre am sinnvollsten. Wenn sich gewisse Prozesse verschlanken oder vereinfachen ließen, dann würden für die Behörden mehr Ressourcen überbleiben. Das Digitalisierungsprojekt BRISE fand mit Fördermitteln der EU statt und wird nun auch im Austausch zwischen den Behörden einzelner europäischer Städte vorgestellt, »wobei



↑ Evgeni Gerginski, Hawlik Gerginski Architekten, Bernhard Gutternigh, Dienststellenleiter-Stv. MA 37, Autor Walter Senk, Andreas Hawlik, Hawlik Gerginski Architekten, Hans Jörg Ulreich, Sprecher der österreichischen Bauträger der WKO, und Guido Markouschek, Technischer Direktor der Baupolizei der Stadt Wien, diskutieren in entspannter Atmosphäre über die Wiener Bauordnung.

Wien hier eine Vorreiterrolle hat«, erklärte Bernhard Gutternigh. »Eine funktionsfähige KI in diesem Bereich wäre auch für kleinere Gemeinden eine Erleichterung«, ergänzte Andreas Hawlik.

Gemeinsame Bestrebungen

Grundsätzlich ist auch die Kommunikation zwischen den Planverfassern und Projektentwicklern mit den Ämtern zu hinterfragen – sprich zu verbessern. »Kommunikation ist wichtig, wird aber oftmals überstrapaziert«, meinte Guido Markouschek, und Bernhard Gutternigh bestätigte, dass es in einigen Fällen die Mitarbeiter der Magistratsabteilungen sind, die die Planverfasser »ausbilden« und ihnen auch teilweise grundsätzliche Themen erklären müssen. Auf der anderen Seite lassen sich die Entscheidungswege der Behörden von den Bauwerbern und Architekturbüros oft nicht immer nachvollziehen, und es werden überschießende Korrekturen verlangt.

Über die Jahre haben sich falsche Verhaltensweisen und Vorurteile auf beiden Seiten eingeschlichen. Andreas Hawlik und Guido Markouschek fragten unisono: »Wie schaffen wir es, dass wir uns annähern?« Ein spannender Vorschlag wurde angedacht: Die Mitarbeiter in Architekturbüros absolvieren ein Praktikum in den Magistratsabteilungen und umgekehrt. »Wenn sich die Beteiligten bes-

ser kennen würden, dann würde die Zusammenarbeit auch besser funktionieren«, meinte Andreas Hawlik. Ein Gedanke dazu wäre, die Baubehörden als Teil des Teams mitzunehmen, denn, so Evgeni Gerginski: »Als Architekt hat man immer mehr Herzblut in seinem Projekt«, während sich die Sachbearbeiter bei den Behörden nicht damit identifizieren. Bernhard Gutternigh: »Fachliches Wissen ist wichtig, aber wichtig sind auch die menschlichen Qualitäten und die Diskussionsfähigkeit.« ■

IN KOOPERATION MIT



DER AUTOR

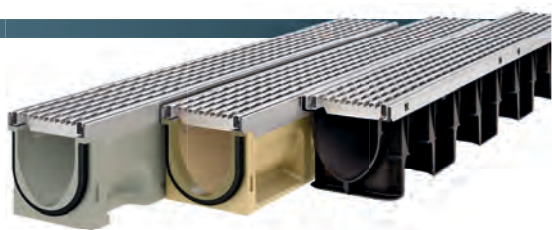
Walter Senk ist Chefredakteur der Immobilien-Redaktion, die er 2010 gründete. Er ist seit über 25 Jahren Journalist mit dem Fachgebiet »Immobilien«. Er konzipiert und betreut Newsletter und Magazine für Medien und Unternehmen, moderiert Veranstaltungen und leitet Podiumsdiskussionen. Sein Motto: Es gibt zum Optimismus keine vernünftige Alternative.



INFOS

www.immobilien-redaktion.com

Recyclingfähiges Entwässerungssystem



Die effiziente und nachhaltige Entwässerung von Gebäuden und städtischer Infrastruktur ist heute unerlässlich. Entwässerungsspezialist ACO bietet sein bewährtes Rinnensystem jetzt mit dem neuen, recyclingfähigen Werkstoff Nexite an.

Entwässerungssysteme verhindern nicht nur Überschwemmungen, sondern tragen auch dazu bei, die Wasserqualität zu erhalten, indem sie Schadstoffe aus dem Wasser filtern und es für die Wiederverwendung aufbereiten. Mit dem ACO WaterCycle wird systematisch Regenwasser gesammelt, gereinigt, gespeichert und schließlich abgeleitet. Jetzt wurde das System mit dem neuen Werkstoff Nexite ergänzt, der bei gleicher Stabilität leichter ist als die bisherigen vergleichbaren Produkte und darüber hinaus in den natürlichen Stoffkreislauf zurückgeführt werden kann.

Umweltzertifizierter Werkstoff

Nexite ist umweltzertifiziert und entspricht den Vorgaben der europäischen REACH-Richtlinie. Das gewährleistet den Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt. Zudem zeichnet er sich durch seine extrem hohe Packungsdichte aus, was ihn besonders widerstandsfähig gegen Druckbelastungen durch Verkehr und Umwelteinflüsse macht. Nexite ist zu 100 % recycelbar und kann in den natürlichen Stoffkreislauf zurückgeführt werden.

Design und Funktionalität

Das ACO DRAIN Multiline NX System, das auf dem Nexite-Material basiert, verspricht eine hohe Flexibilität und Wirtschaftlichkeit für Planende, Bauherren und Ausführer. Es integriert verschiedene Materialien wie Polymerbeton, Kunststoff und Nexite, die in Kombination mit dem Drainlock Rostsystem einzigartige Gestaltungsmöglichkeiten



ACO-Geschäftsführer Ernst Strasser und Vertriebsleiter Rene Kaltenbacher präsentieren das neue recyclingfähige Rinnensystem.

bieten. Diese Vielfalt ermöglicht es, bereits im Entwurf die jeweils optimale Lösung für zahlreiche spezifische Anforderungen zu wählen.

Der modulare Aufbau ermöglicht eine hohe Standardisierung der Schnittstellen und spart Zeit bei der Planung und Ausschreibung. Die neue Materialkombination von Rinnenkörper und Kantenschutz ermöglicht eine durchgängige Designsprache bei gleichzeitig optimalen technischen Eigenschaften.

Vielseitig einsetzbar und nachhaltig

Dank seiner mineralischen Feinstfüllstoffe und den nach REACH-Richtlinien eingesetzten Bindemitteln erfüllt Nexite höchste Anforderungen an Festigkeit und Belastbarkeit. Dies macht ihn zu einer zuverlässigen und zugleich nachhal-

tigen Wahl für Bauprojekte in den Bereichen Garten- und Landschaftsbau, Verkehrswege und Ingenieurbauwerke sowie Schwerlastanwendungen. Der Werkstoff ist frost-, tausalz- und medienbeständig, was seine Langlebigkeit und Robustheit unter verschiedensten Bedingungen garantiert.

»Mit der Einführung von Nexite, der laufenden Arbeit an innovativen Technologien und Materialien und der kontinuierlichen Weiterentwicklung des ganzheitlichen ACO WaterCycle Systems, reagiert ACO auf die zunehmenden Regenmengen und die damit verbundene Notwendigkeit eines nachhaltigen Wassermanagements. Wir unterstützen mit diesen ökologischen und ökonomischen Lösungen und unserer Beratungsleistung Planende und Ausführer bei den unterschiedlichsten Projekten«, so Strasser. ■

Abstimmung

zählt

Versorgungssicherheit, Preisstabilität und Imagepflege machen Energiegemeinschaften für Gewerbe und Industrie zunehmend attraktiv. Der Bau & Immobilien Report zeigt, welcher tatsächliche Mehrwert und Nutzen zu erwarten ist und wo Stolperfallen lauern.

TEXT | Klaus Fischer

Es sind im Wesentlichen drei Gründe, die Unternehmen dazu veranlassen, Energiegemeinschaften (EG) zu etablieren, berichtet Magdalena Gerzer, New Business und Venture Developer für Energiegemeinschaften bei der Wien Energie. Erstens geht es um verstärkte Unabhängigkeit und Versorgungssicherheit. Sowohl Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften (EEG) als auch Bürgerenergiegemeinschaften (BEG) ermöglichen, insbesondere Strom selbst zu erzeugen und zumindest gebäudeübergreifend zu nutzen. Innerhalb von BEG kann bekanntlich auch eine österreichweite Verwendung der elektrischen Energie erfolgen. Als zweiten Grund nennt Gerzer die Preisstabilität: Die an einer EG beteiligten Erzeuger und Verbraucher haben das Recht, den Preis entsprechend ihren Bedürfnissen für einen längeren Zeitraum zu vereinbaren, etwa für ein Jahr. »Üblicherweise führt das auch zu einer Kostenersparnis«, erläutert Gerzer. Der dritte Grund besteht ihr zufolge in der Pflicht von Unternehmen, ihre CO₂-Emissionen zu senken. Diesem Zweck kann die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom mittels erneuerbarer Energie dienen. Verbunden damit ist ein nicht unwillkommener Imageeffekt: Laut Gerzer kann ein Unternehmen auf diese Weise zeigen, »dass es sich für den Klimaschutz engagiert und

Schritte in Richtung Dekarbonisierung der Energieversorgung setzt«.

Energiewirtschaftliche Analyse

Interessiert sich ein Unternehmen für die Gründung einer Energiegemeinschaft oder für die Teilnahme an einer solchen, ist es laut Gerzer nötig, eine Reihe von Fragen zu klären. Insbesondere gilt es, festzulegen, welche Erzeugungs- und Verbrauchsanlagen von Beginn an in die EG integriert werden und welche in weiterer Folge hinzukommen sollen. Aufgrund der Komplexität des Themas ist es für Unternehmen jeder Größe sinnvoll, sich bei der Gründung und beim Betrieb einer EG welcher Art auch immer eines professionellen Dienstleisters zu bedienen. Die Wien Energie selbst entwickelte in diesem Zusammenhang eine Art »Sorglos-Paket«.

»Der Kunde unterschreibt einen Vertrag mit uns, und wir kümmern uns um alles Weitere. Wir berechnen die Wirtschaftlichkeit der EG und empfehlen die für den dort erzeugten Strom verrechneten Preise.« Ist die EG aktiviert, erhält der Kunde eine entsprechende Benachrichtigung. Er kann ab sofort Strom aus der EG beziehen. Ein Dashboard bietet

ihm eine Übersicht über die Strom- und Kostenflüsse.

Strukturiert gründen

Laut Roland Kuras, dem Geschäftsführer der Wiener Power Solution Energieberatung GmbH sind Unternehmen, die sich für die Gründung einer Energiegemeinschaft interessieren, gut beraten, dabei »sehr strukturiert« vorzugehen. Zu klären ist zunächst die gewünschte Größe der EG: Soll die Gemeinschaft auf das engere Umfeld des Unternehmens begrenzt bleiben, empfiehlt sich die Organisationsform eines Vereins. Besteht dagegen das Interesse an einer größeren und entsprechend komplexeren Struktur, rät Kuras zur Genossenschaft. Die dabei im Jahres- oder Zweijahresrhythmus durchzuführenden Revisionen bieten den Mitgliedern mehr Sicherheit, als sie mittels eines Vereins zu erreichen wären.

Nicht zu unterschätzen sind Kuras zufolge die mit der Gründung und dem Betrieb einer Energiegemeinschaft verbundenen Pflichten und Verantwortlichkeiten – von haftungs- und steuerrechtlichen Fragen über die Abrechnung sowie die Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Netzbetreibern bis zu allfälligen technischen Herausforderungen. Angesichts der Komplexität der

← Anpassung sinnvoll: Erzeugung und Verbrauch von Energiegemeinschaften sollten gut aufeinander abgestimmt werden, konstatiert Magdalena Gerzer, die bei der Wien Energie für das Thema zuständig ist.



Energiegemeinschaften – Basisinformationen

1

BESTAND

Laut der Energiemarkt-Regulierungsbehörde E-Control in Österreich bestanden Ende 2023 österreichweit 1.180 Energiegemeinschaften. Davon waren 1.050 lokale und regionale Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften (EEG) sowie 130 Bürgerenergiegemeinschaften (BEG). Für Ende 2024 rechnet die E-Control mit 1.318 Energiegemeinschaften, von denen 1.171 EEG und 147 BEG sein dürften.

2

ARTEN

Unterschieden wird zwischen Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften (EEG) und Bürgerenergiegemeinschaften (BEG). EEG dürfen nur lokal (im Umfeld einer Trafostation) oder regional (im Umfeld eines Umspannwerks) etabliert werden. Sie können sich außer auf Strom auch auf Wärme beziehen. BEG betreffen ausschließlich Anlagen zur Stromerzeugung, die allerdings in ganz Österreich stehen können.

3

VORTEILE

Zu den Vorteilen von Energiegemeinschaften gehört, dass die Beteiligten den Bezugspreis der Energie weitgehend frei vereinbaren können. Dabei ist grundsätzlich auf »Marktüblichkeit« zu achten. Für den in EEG genutzten Strom gelten, soweit für seinen Transport ein öffentliches Netz benutzt wird, reduzierte Netzgebühren. Diese sind für lokale und regionale EEG unterschiedlich.

gesamten Thematik rät Kuras, ein Energieunternehmen oder einen Dienstleister wie seine Power Solution mit dem Betrieb der Energiegemeinschaft zu beauftragen.

Energiegemeinschaften als Start-ups

Bis die EG wie angestrebt funktioniert, sind Kuras zufolge etwa zwei bis drei Jahre zu veranschlagen. Ist die EG als Genossenschaft organisiert, hat sie aufgrund der einschlägigen Vorgaben von Beginn an über einen Businessplan zu verfügen. Laut Kuras empfiehlt sich, eine EG in wirtschaftlicher Hinsicht »ähnlich zu betrachten wie ein Start-up. Das ist manchen Gründern, die die EG aus »Leidenschaft« für die Energiewende etablieren, zu wenig bewusst. Deshalb unterschätzen sie den Aufwand«. Aus diesem

Grund gilt es für Dienstleister wie Power Solution bisweilen, die »großen Visionen« an die Realität anzupassen.

Auf ein möglichst gutes Zusammenpassen von Erzeugung und Verbrauch innerhalb der Energiegemeinschaft zu achten, dazu rät auch Ulfert Höhne, der Gründer und Geschäftsführer der OurPower-Energiegenossenschaft. Zu ihren Geschäftsfeldern gehört die Unterstützung von Unternehmen bei der Gründung und beim Betrieb von EEG und BEG. Zurzeit betreut sie zwölf Energiegemeinschaften, davon zwei BEG. Laut Höhne ist es notwendig, »einerseits das Erzeugungsprofil der Ökostromanlagen und andererseits das Verbrauchsprofil der beteiligten Gewerbe- oder Industriekunden zu kennen. »Wird am Wochenende in der EG kein Strom oder erheblich weniger Strom benötigt als unter der Woche, kann das wirtschaftlich unerfreulich werden.« Das wirtschaftliche Optimum lässt sich Höhne zufolge dann erzielen, »wenn die EG mit anderen Erzeugern und Verbrauchern zusammenarbeiten und die Übermengen gut vermarkten kann«. Gerade darin sieht Höhne den Vorteil einer Mitgliedschaft bei OurPower: »Wir sind ein Peer-to-Peer-Marktplatz, auf dem sich Überschussmengen zu einem festgesetzten Preis an zahlungsbereite Kunden verkaufen lassen. Diese Kunden wollen einen stabilen Preis.« ■



Wirtschaftlichkeit berücksichtigen: Power-Solution-Geschäftsführer Roland Kuras empfiehlt, Energiegemeinschaften in ökonomischer Hinsicht ähnlich wie Start-ups zu betrachten.





Strom zum besten Preis

Sie wollen wissen, wer für Ihr Unternehmen der günstigste Energielieferant ist? Wir haben für KMU mit bis zu 100.000 Kilowattstunden Jahresverbrauch Strom Musterbetriebe in verschiedenen Regionen recherchiert und die jeweils besten Angebote zusammengefasst.

Unternehmen:	Jahresverbrauch Strom	Lastprofil	Ort	Netzbetreiber
Installationsbetrieb	16.700 kWh	Gewerbe werktags (8–18h)	Pörschach	Kärnten Netz

Aktuelle Spitzenreiter (Produkt mit Preisgarantie, ohne Bindefrist)

Lieferant	Produkt	Kosten für 12 Monate (inkl. Netzgebühren, Steuern u. Abgaben)	Preisdetails (exkl. Ust.)
MAXENERGY	MAX Heimat Strom	4.404,05 Euro	Arbeitspreis 11,9 Cent/kWh, Jahrespauschale 60 Euro, Preisgarantie für 12 Monate
go green energy	strom (online)	4.588,53 Euro	Arbeitspreis 13 Cent/kWh, Jahrespauschale 40 Euro, Preisgarantie bis zum 30.06.2026
Lidl Energie	Lidl Strom	4.610,09 Euro	Arbeitspreis 13 Cent/kWh, Jahrespauschale 48 Euro, Preisgarantie bis zum 30.06.2026

Unternehmen:	Jahresverbrauch Strom	Lastprofil	Ort	Netzbetreiber
Dienstleister Gebäudereinigung, rund 5.000 m ² Gebäudefläche	33.200 kWh	Gewerbe werktags (8–18h)	Wien	Wiener Netze

Aktuelle Spitzenreiter (Produkt mit monatlicher Preisanpassung, Laufzeit 1 Jahr)

Lieferant	Produkt	Kosten für 12 Monate (inkl. Netzgebühren, Steuern und Abgaben)	Preisdetails (exkl. Ust.)
Energie Steiermark Kunden GmbH	Strom Business Flex	6.519,65 Euro	Arbeitspreis 8,31 Cent/kWh, Jahrespauschale 60 Euro, monatliche Preisänderung EEX (Austrian Power Futures)
Wien Energie	MEGA Aktiv Basismix ungebunden	6.730,83 Euro	Arbeitspreis 9,31 Cent/kWh, Jahrespauschale 60 Euro, monatliche Preisänderung (EEX Austrian Power Futures)
ENSTROGA	Variopower Retro-Flex	7.114,13 Euro	Arbeitspreis 10,29 Cent/kWh, Jahrespauschale 36 Euro, monatliches Preisänderungsmodell Durchschnittspreise EPEX SPOT Day Ahead AT

Quelle: Tarifrechner der E-Control für Gewerbe am 14.7.2024, alle Angebote mit Smart Meter, ohne Wechselrabatte, Futures-Preise Juli 2024

Foto: iStock

Vergleich von Spot-Preisen

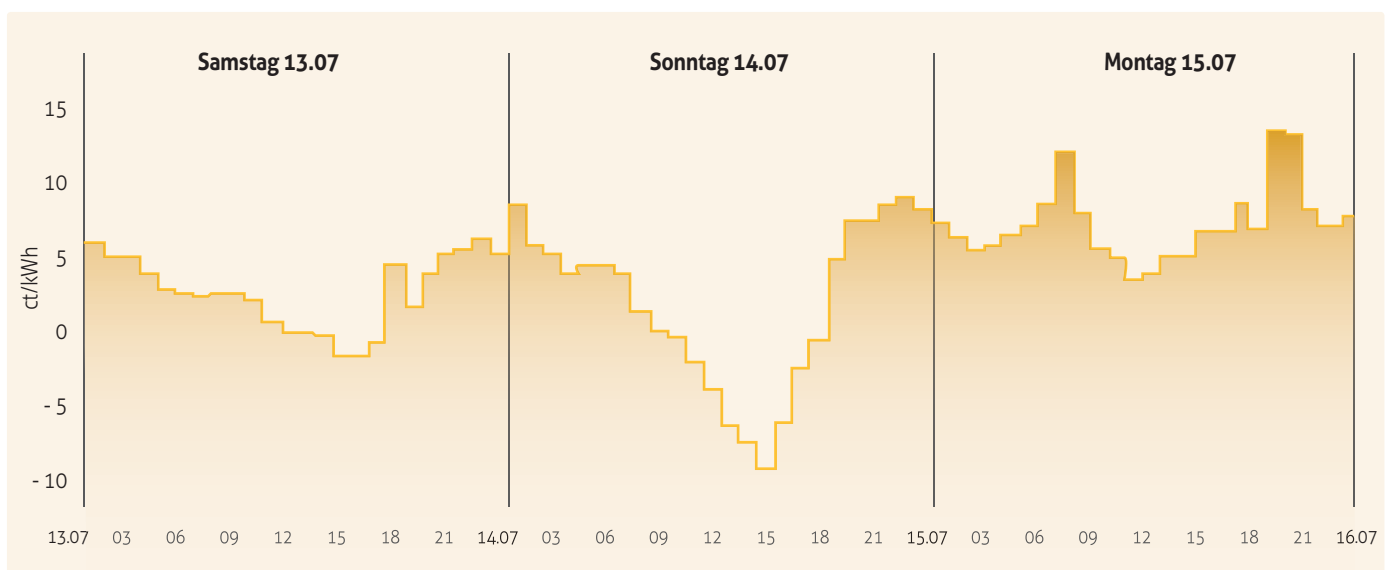
Während Fixpreisangebote für den Strombezug für zwölf Monate in die Zukunft feststehen und monatliche Flextarife für den nächsten Monat, wird bei Spot-Tarifen der Preis täglich oder stündlich an den Börsenpreis angepasst. Preisschwankungen werden unmittelbar an die Kunden weitergegeben. Der Basispreis ist bei allen Lieferanten gleich – die Produkte unterscheiden sich bei Aufschlägen und etwa der Grundgebühr.

Unternehmen:	Jahresverbrauch Strom	Lastprofil	Ort	Netzbetreiber
Ziviltechnikbüro	12.300 kWh	Gewerbe werktags (8–18h)	Ried im Innkreis	Energie Ried

Aktuelle Spitzenreiter (Aufschlag Spotpreis/Verbrauch, exkl. Ust.)					
Lieferant	Produkt	Durchschnittlicher Aufschlag in Cent/kWh	Grundpauschale	Lieferantenkosten gesamt (ein Jahr)	Preisdetails
Energie Steiermark Kunden GmbH	SteirerStrom Smart	1,2	38,16 Euro jährlich	177,4 Euro	Zugrundeliegender Börsenpreis »Day-Ahead-Auktion EPEX Spot stündlich«
Smart Energy	smartCONTROL	1,2	29,90 Euro jährlich	185,76 Euro	Börsenpreis »Day-Ahead-Auktion EPEX Spot stündlich«
Spotty Streaming Energy	Spotty Direkt	1,49	57,60 Euro Jährlich	240,87 Euro	Grundpauschale nach Staffelmmodell, Börsenpreis »Day-Ahead-Auktion EPEX Spot stündlich«

Quelle: Tarifrechner der E-Control für Gewerbe am 14.7.2024, alle Angebote mit Smart Meter, ohne Wechselrabatte

Börsenpreis Strom für Spot



⬆️ Auf dem zentraleuropäischen Spotmarkt für Energie, der European Power Exchange (EPEX SPOT) in Paris, werden kurzfristig lieferbare Strommengen gehandelt. Die Produkte basieren auf einem stündlich angepassten Börsenpreis – mit sogar Negativpreisen bei Überschüssen am Markt. (Quelle Grafik: spottyenergie.at)

best of ...

Facility Management

Facility Management umfasst mehr als Gebäudereinigung und Bewachungsdienste. Erlaubt ist, was gefällt. Der Bau & Immobilien Report hat führende FM-Anbieter nach aktuellen Referenzen befragt, die das breite Spektrum der Dienstleistungen zeigen.



↑ ATTENSAM

Floriette – Private Park Living

Das Projekt »Floriette – Private Park Living« befindet sich in der Jagdschlossgasse im Herzen von Wien-Hietzing. Auf 12.000 Quadratmetern Parkfläche finden ein Stadthaus im typischen Wiener Altbaustil mit 21 Wohnungen und drei Neubauvillen mit je 14 Wohnungen Platz. Inmitten von großzügigen Grünflächen fügt sich die dezente moderne Architektur harmonisch ein. Um die Betreuung und Pflege der umfangreichen Allgemeinflächen kümmert sich Attensam: Im Park gilt es, neben mehr als 100 Bäumen und einigen Blumenwiesen auch eine Sandkiste, Hochbeete und sogar ein Kneippbecken in Schuss zu halten. In den Häusern werden fünfmal wöchentlich die Stiegenhäuser gereinigt, daneben kümmert sich Attensam um die Sauberkeit im Wellnessbereich sowie Fitness- und Yogaraum. Andere Dienstleistungen wie Garagenkehrung, Rattennachschau und Wasserzählerablesung komplettieren das Rundumservice und sorgen bei den Bewohner*innen für eine angenehme Wohnumgebung.

- ▶ **Kunde:** Wesiak Wien Verwaltungs GmbH
- ▶ **Leistungsumfang:** Hausbetreuung, Grünflächenbetreuung
- ▶ **Vertragsbeginn:** 1. Jänner 2024
- ▶ **Vertragsdauer:** unbefristet
- ▶ **Besonderheiten:** Hauseigener Park mit über 100 Bäumen, einigen Blumenwiesen und Kneippbecken



→ IMMOH

Bildungseinrichtungen Floridsdorf

In den Bildungseinrichtungen Hinaysgasse 1 und Marischkapromenade 16, beide 1210 Wien, werden auf einer Gesamtfläche von über 20.000 m² über 1.300 Kinder und Jugendliche betreut. immOH! übernimmt bei diesen beiden Standorten das technische sowie infrastrukturelle FM. Die Leistungen umfassen Wartungen, Inspektionen, Instandhaltung bzw. Instandsetzung, Betriebsführung, Unterhaltsreinigung, Außenreinigung, Winterdienst, Grünpflege oder auch das Energiemanagement. Zusätzlich übernimmt immOH! in einer Partnerschaft mit wienwork die Verpflegung. wienwork setzt sich für die Integration von Menschen mit Behinderung durch die Vermittlung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen am Arbeitsmarkt ein und begleitet sie auf dem herausfordernden Weg in die Arbeitswelt. So konnten mit diesem Projekt zusätzlich zwölf Arbeitsplätze im Bereich der Gastronomie geschaffen werden.

- ▶ **Kunde:** MA 34 – Bildungseinrichtungen in 1210 Wien-Floridsdorf
- ▶ **Leistungsumfang:** Technisches FM und Infrastrukturelles FM
- ▶ **Vertragsbeginn:** Juni 2023 Marischkapromenade 16 und Juni 2024 Hinaysgasse 1
- ▶ **Vertragsdauer:** 5 Jahre
- ▶ **Besonderheiten:** In Partnerschaft mit wienwork



Fotos: Attensam, immOH Becker, Christian Wind



← ISS
Erste Campus Wien

Der Erste Campus, das Headquarter der Erste Group, ist Sinnbild einer neuen Unternehmenskultur: ein zentraler Standort mit einer Bruttogeschoßfläche von 165.000 Quadratmetern für rund 5.000 Mitarbeiter*innen. Darüber hinaus ist auf dem Campus auch Europas größte Finanzbildungsinitiative, der »Financial Life Park« (FLiP), zu finden. Im Rahmen der Gebäudezertifizierung nach dem DGNB-System wurde der Erste Campus von der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) geprüft und mit der höchsten Stufe, dem Platin-Zertifikat, ausgezeichnet. In diesem Zusammenhang sorgt das Technik-Team von ISS, die »ISS Placemaker«, für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb und sichert den Werterhalt der Immobilie sowie die optimale Anlagenverfügbarkeit. Von Anfang an hat ISS einen bedarfsgerechten und kontinuierlichen Gebäudebetrieb sichergestellt und leistet bis heute einen wesentlichen Beitrag für ein optimales Arbeitsumfeld der Mitarbeiter*innen der Erste Group.

- ▶ **Kunde:** OM Objektmanagement GmbH – Erste Group
- ▶ **Leistungsumfang:** Technische Dienstleistungen (Betriebsführung, Wartung, Inspektion, Instandsetzung, Energiemanagement)
- ▶ **Vertragsbeginn:** Dezember 2017
- ▶ **Besonderheiten:** Ganzheitliches Bürokonzept für eine neue Unternehmenskultur, starker Fokus auf Nachhaltigkeit (z. B. Teppichböden aus regeneriertem Material, Grauwasser für Toilettenspülung etc.)



← DUSSMANN:
voestalpine Metal Engineering Division

Dussmann Österreich zählt seit heuer die am Standort Leoben ansässigen Unternehmen der voestalpine Metal Engineering Division zu seinen Kunden: die Geschäftsbereiche

voestalpine Stahl Donawitz, den Produzenten von Qualitätsstahl, die voestalpine Rail Technology, eine Tochter der weltweit führenden Anbieterin für Bahninfrastrukturlösungen voestalpine Railway Systems und die voestalpine Forschungsservicegesellschaft Donawitz GmbH, die die Weiterentwicklung stahlbasierter Werkstoffe zum Ziel hat. Dussmann ist für die Industrie-, Sonder- und Unterhaltsreinigung sowie den Postdienst zuständig. Die Teams legen bei einer Reinigungsfläche von 40.000 m² im Werksgelände täglich mehrere hundert Kilometer zurück und arbeiten in einigen Bereichen in drei Schichten sieben Tage die Woche. An den Standorten in Donawitz und Linz hat die voestalpine im innovativen Zukunftsprojekt greentec steel mit dem Bau von zwei Elektrolichtbogenöfen begonnen, die ab 2027 zwei klassische Hochöfen ersetzen werden. Elektrolichtbogenöfen kommen ohne fossile Energie aus und senken die Emissionen um rund vier Millionen Tonnen pro Jahr, was fast fünf Prozent der gesamten Emissionen Österreichs entspricht. Dussmann unterstützt mit seinen Dienstleistungen damit das größte Klimaschutzprojekt in Österreich.

- ▶ **Kunde:** voestalpine in Leoben-Donawitz
- ▶ **Leistungsumfang:** Industrie-, Sonder- und Unterhaltsreinigung, Postdienst
- ▶ **Vertragsbeginn:** 2024
- ▶ **Besonderheiten:** Die Dussmann-Teams legen bei einer Reinigungsfläche von 40.000 m² im Werksgelände täglich mehrere hundert Kilometer zurück und arbeiten in einigen Bereichen in drei Schichten sieben Tage die Woche.



← STRABAG PFS
Square One

Vom Baubegleitenden Facility Management in den Regelbetrieb: Bereits vor Fertigstellung des multifunktionalen Bürokomplexes vertraute die Square One GmbH auf STRABAG PFS bei der Abnahme der technischen Anlagen. Seit 2017 wartet, überprüft und optimiert die Immobiliendienstleisterin sämtliche gebäudetechnischen Anlagen und das mit besonderem Blick auf Energieeffizienz. Für das sechsgeschossige Gebäude, mit rund 70.000 m² Bruttogeschoßfläche, mehr als 350 Tiefgaragenstellplätzen und eigenen Fahrradstellflächen erbringt STRABAG PFS technische sowie infrastrukturelle Facility-Management-Leistungen und setzt dabei ihre nachhaltige Serviceline eco2solutions ein, die permanent nach dem aktuellen Stand der Technik und gemäß geltender Normen und Gesetze weiterentwickelt wird. Das Gebäude mit Büroflächen, Supermarkt, Gastronomiebetrieb und eigenem Fitneßbereich ist ÖGNI/DGNB Platin-zertifiziert.

- ▶ **Kunde:** Square One GmbH & Co KG
- ▶ **Leistungsumfang:** Objektmanagement, Betriebsführung, Störungs-, Wartungs- und Instandhaltungsmanagement, Energiemanagement, Garagenmanagement, Portierdienst, Unterhaltsreinigung, Bauen im Betrieb
- ▶ **Vertragsbeginn:** November 2017
- ▶ **Besonderheiten:** laufende Optimierungen aller Leistungen und technischen Anlagen, ÖGNI/DGNB-Platin Zertifizierung



⬆ Das Liebherr-Werk Bischofshofen plant eine Erweiterung seiner Produktionskapazitäten.

Zusätzlicher Produktionsstandort in Wildon

LIEBHERR Das Kompetenzzentrum für Radlader der Liebherr-Firmengruppe in Bischofshofen beschäftigt 1.200 Mitarbeitende und erstreckt sich über eine Werksfläche von 170.000 m². Mit den derzeitigen Kapazitäten können jährlich bis zu 7.000 Radlader produziert werden. Mittelfristig rechnet das Unternehmen mit einem Bedarf von 10.000 Einheiten pro Jahr, was eine Erweiterung der Fertigungskapazitäten notwendig macht. Auf einem großzügigen Grundstück von 200.000 m² in Wildon ist deshalb die Errichtung einer hochmodernen Produktionsstätte geplant. Am zukünftigen Werksgelände sollen die kleinen Rad-

lader-Modelle L 504 bis L 518 gefertigt und die Modelle für die OEM-Partner John Deere und Claas produziert werden. Weil Liebherr großen Wert auf Nachhaltigkeit und Umweltschutz legt, plant das Unternehmen, modernste Technologien und umweltfreundliche Verfahren in den neuen Standort zu integrieren. Dazu gehören Maßnahmen zur Energieeinsparung, die Nutzung erneuerbarer Energien und die Minimierung von Emissionen. Diese Initiativen sind Teil der Nachhaltigkeitsstrategie von Liebherr, die langfristig darauf abzielt, die Umweltauswirkungen der Produktion zu reduzieren und gleichzeitig die Effizienz zu steigern.

Steiles Sonnenkraftwerk für Strom und Schafe

STRABAG Wien Energie feiert die Inbetriebnahme ihrer steilsten Photovoltaikanlage, die nicht nur Strom produziert, sondern auch als Weidefläche für Schafe dient. Die Anlage mit einer Leistung von 15 Megawatt befindet sich in der Gemeinde Ratten im Bezirk Weiz, Steiermark, und wurde auf 1.200 Metern Seehöhe errichtet. Der Bau dieser Anlage wurde vom Bauunternehmen Strabag im Auftrag von Wien Energie durchgeführt. Mit einem Gefälle von bis zu 85 Prozent war die Montage der Sonnenmodule besonders herausfordernd und ist nun abgeschlossen.

Die Strabag übernahm die vollständige Planung und Umsetzung, einschließlich der Bodenvorbereitung, Installation und Inbetriebnahme der 26.433 PV-Module. »Wir haben es uns zum Ziel gemacht, mit unserer Expertise zum Fortschritt der Energiewende in Österreich beizutragen. Sonnenlicht als kraftvolle Energiequelle zu nutzen, ist zwar bereits gelebte Praxis, in diesem Umfang jedoch bemerkenswert und zukunftsweisend«, so Matthias Loimayr, Vorstandsmitglied der Strabag AG Österreich. Das Mega-Sonnenkraftwerk kann umgerechnet rund 5.000 steirische Haushalte mit sauberer Energie versorgen.



⬆ Die Strabag zeichnete für die vollständige Planung und Umsetzung des Sonnenkraftwerks verantwortlich, einschließlich der Bodenvorbereitung, Installation und Inbetriebnahme.



Baustart

An der Wiener Mühlwasserpromenade entsteht der erste CO₂-neutrale Gemeindebau mit Sole/Wasserwärmepumpe, PV-Anlage und Fassaden- und Dachbegrünungen.



⬆️ **»Mit unserer »Innovationskarte Bauteilaktivierung« wollen wir die Umsetzung innovativer Bauprojekte fördern«, erklärt Gunther Graupner, Geschäftsführer der Zukunftsagentur Bau.**

Innovationslandkarte für thermische Bauteilaktivierung

BETON Die thermische Bauteilaktivierung sorgt in Kombination mit erneuerbarer Energie für eine angenehme Raumtemperatur im Winter, aber auch in den immer heißer werdenden Sommern. Eine interaktive »Innovationslandkarte Bauteilaktivierung« der Zukunftsagentur Bau zeigt unter anderem Bauprojekte in Österreich, bei denen die thermische Bauteilaktivierung bisher umgesetzt wurde – von Neubauten bis zu Sanierungen von Mehrfamilienhäusern und öffentlichen Gebäuden wie Schulen und Universitäten. Dazu enthält die Karte auch ein Verzeichnis von Experten in der jeweiligen Region, die auf diese Technologie spezialisiert sind. »Das Interesse, die thermische Bauteilaktivierung in Bauvorhaben zu integrieren, steigt. Unser Ziel mit der »Innovationskarte Bauteilaktivierung« ist, den Zugang zu Fachleuten zu unterstützen und die Umsetzung innovativer Bauprojekte zu fördern«, erklärt Gunther Graupner, Geschäftsführer der Zukunftsagentur Bau.

Auf der Innovationslandkarte Bauteilaktivierung sind derzeit mehr als 120 Gebäude mit thermischer Bauteilaktivierung in vier Ländern (Österreich, Deutschland, Schweiz, Italien) verzeichnet, davon rund 70 in Österreich.

Neuer Schulcampus in Hollabrunn

LEYRER + GRAF In Hollabrunn wurde ein neues Schulzentrum errichtet, das eine Volksschule mit 20 Klassen, eine Musikschule, eine Sonderschule mit elf Klassen sowie Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Nachmittagsbetreuung umfasst. Mit der Realisierung wurde Leyrer + Graf beauftragt. Die umfassenden Holzarbeiten führte das auf Holzbau spezialisierte Tochterunternehmen Graf-Holztechnik aus.

Wegen der herausfordernden Beschaffenheit des Baugrunds, waren zu Beginn umfangreiche Fundierungsmaßnahmen erforderlich, um eine stabile Basis für den neuen Schulstandort zu gewährleisten. Trotz dieser Gegebenheiten konnte eine solide Grundlage für den zügigen Baufortschritt geschaffen werden. Die Außenwände des Gebäudes wurden mit Vollholzwänden und die notwendigen aussteifenden »Kerne« in Stahlbetonbauweise errichtet. Die Fassade besteht aus einem mehrschaligen Aufbau mit vorgesetzter, ausgedämmter Holzriegelstruktur samt Hinterlüftung. Als äußerste Beplankungsebene kam eine Nut-Feder-Holzfassade zwischen den Fenstern und eine Eternitfassade unter und oberhalb der Fenster zum Einsatz.

Was dieses Bauwerk besonders auszeichnet, ist die »clusterartige« Struktur. Der Campus



⬆️ **Das Hollabrunner Architekturbüro Maurer & Partner hat großen Wert auf eine offene Gestaltung und nachhaltige Bauweise gelegt. So wurde beim Bau des Gebäudes beispielsweise auf den erneuerbaren Rohstoff Holz gesetzt und darauf geachtet, das Tageslicht optimal zu nutzen.**

besteht aus fünf Gebäudeteilen (»Cluster«), die so zueinander ausgerichtet sind, dass Innenhöfe entstehen. Durch diese Innen- und Lichthöfe wird natürliches Tageslicht in die Klassenräume gelenkt und eine helle, ange-

nehme Lernumgebung geschaffen. Die Innenhöfe sind als Grünfläche gestaltet, sodass jede Klasse ins Grüne blickt und sie gleichzeitig als Pausenhof und für freies Spiel am Nachmittag nützen kann.



⬆️ Aufsichtsrat und Vorstand der DELTA AG: René Noisternig, Wolfgang Gomernik, Wilhelm Greiner, Christina Lang, Helga Juri, Wolfgang Kradischnig, David Greiner (v.l.n.r.).

Delta Holding wurde zur Aktiengesellschaft

INTERNATIONALISIERUNG Die Delta Holding GmbH, Muttergesellschaft der DELTA Gruppe, wurde Ende Juni in eine Aktiengesellschaft (AG) umgewandelt. Grund sei die immer stärkere Internationalisierung des Unternehmens, das mittlerweile neben Österreich mit seinen Tochtergesellschaften in Tschechien, der Slowakei und der Ukraine mit zahlreichen Projekten tätig ist und diese Aktivitäten in Zukunft weiter ausbauen will. Zudem will die Eigentümerschaft die Mitarbeiter*innen durch Anteile stärker am Unter-

nehmenserfolg partizipieren lassen. Den Vorstand der DELTA AG besetzen als CEOs Wolfgang Kradischnig und Wolfgang Gomernik sowie David Greiner als CFO der Gruppe. Wilhelm Greiner (Gründer der DELTA und Aufsichtsratsvorsitzender), Helga Juri (ehemalige INGOB.DELTA Geschäftsführerin), Christina Lang (Leitung Kommunikation & Pressesprecherin der DELTA) und René Noisternig (Prokurist innerhalb der DELTA Gruppe) wurden als Aufsichtsratsmitglieder für die erste Amtsperiode bis Mitte 2026 bestellt.

Weiterentwicklung von Fenster-Komplettsystemen

WINDOWMENT Die Windowment-Lösung der Etzi-Haus Tochter max-Bausysteme GmbH ist die Weiterentwicklung von Fenster-Komplettsystemen, mit dem Ziel, den Bauprozess zu optimieren und zu beschleunigen. Es handelt sich um ein in der Werkhalle vormontiertes Zargensystem inklusive Fenster oder Türen mit motorisierter Beschattung, Fensterbank sowie aller notwendigen Anschlüsse nach ÖNORM B5320. Damit trifft auf der Baustelle ein absolut fugendichtes Fenster-Komplettsystem ein, das per Baustellenkran direkt in das Mauerwerk gesetzt wird, ohne Lagerflächen zu beanspruchen. Das trifft sowohl für Holz-Modulbau zu wie für Ziegel- oder Betonfertigwände. Ein zeit- und kräftezehrendes Vertragen der Fenster ist nicht notwendig, wodurch Mitarbeiter sich anderen Aufgaben widmen können. Innerhalb der gesamten Bauzeit sind die Fenster durch eine Gewebefolie geschützt. Der geschlossene und damit feuchtigkeitsgeschützte Rohbau trägt dazu bei,

dass alle nachfolgenden Ausbaugewerke noch früher anfangen können.

Neben der Bauzeitoptimierung spricht auch ein deutlich vereinfachtes Schnittstellenmanagement für die Verwendung von Windowment. Alle Gewerke wie Fenster, Sonnenschutz, Montage, Außenfensterbank und Innenfensterbank sind in einem vereint. Fehler in der Ausführung werden damit vermieden. »Mit Windowment-Fenster- und Türelementen werden wir den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie den mehrgeschossigen Wohnungsbau wesentlich revolutionieren und modernisieren«, ist Maximilian Etzenberger, Geschäftsführer max-Bausysteme, überzeugt. Ab 2025 werden zudem vorgefertigte Ziegelwände mit bereits eingebauten Windowment-Elementen direkt aus der firmeneigenen Produktionsanlage angeboten. »Mit bis zu sechs Metern Länge und inklusive Installationsvorarbeiten«, so Etzenberger.



⬆️ Maximilian Etzenberger, Geschäftsführer max-Bausysteme, mit einem Windowment-Element.

Fotos: DELTA, Windowment

Sinnvoller Einsatz von Grauwasser

GRAUWASSER Im sanierten Altbau Kauergasse 2 im 15. Wiener Gemeindebezirk ist österreichweit zum ersten Mal eine Anlage zur innovativen Grauwasserverwertung implementiert. Abwasser aus Duschen und Waschbecken wird über Wärmetauscher geleitet, dessen Abwärme zur Unterstützung der Warmwasserbereitung genutzt, das abgekühlte Grauwasser dann zur Kühlung eingesetzt. Abschließend wird es für WC-Spülungen und zur Bewässerung verwendet. »Das Projekt beweist, dass durch moderne Sanierungen und Ressourceneffizienz eine nachhaltige urbane Entwicklung möglich ist«, betont Bernd Vogl, Geschäftsführer des Klima- und Energiefonds.

Abwasser in der Wiener Kauergasse 2 sorgt für Warmwasser und Kühlung. 




Alle an einem Strang

SCHULTERSCHLUSS Wenn gewerbliche und gemeinnützige Bauträger zur gemeinsamen Pressekonferenz laden und auch die Sozialpartner mit an Bord sind, dann muss die Not groß sein. »Der Wohnbausektor erlebt derzeit den stärksten Einbruch seit mehreren Jahrzehnten. Die aktuelle Prognose des WIFO für 2024 geht von einem realen Rückgang der Wohnbauinvestitionen um 5,8 % aus«, mahnt Peter Krammer, Obmann Fachverband der Bauindustrie. Deshalb will man gemeinsam eine Allianz schaffen, in der Bund, Länder und Kommunen auf Augenhöhe mit allen Branchenverbänden Vorschläge und Maßnahmen erarbeiten, damit Initiativen wie das Wohnbaupaket eine bestmögliche Wirkung in der Praxis erzielen können. Laut der Allianz fehlt es vor allem an zwei wesentlichen Elementen: der Koordination zwischen Bund, Ländern und Kommunen in Wohnbau und Stadtentwicklung sowie der Vermittlung und Koordination zwischen der europäischen und nationalen Ebene. »Wir stehen mit unserer Expertise gerne bereit, bei der Umsetzung mitzuwirken«, erklärt Andreas Köttl, Präsident der Vereinigung Österreichischer Projektentwickler VÖPE.

Das Wohnbaupaket der Bundesregierung wird ausdrücklich begrüßt, doch ginge die Umsetzung nur schleppend voran. Was es daher jetzt brauche, um ins Handeln im



 **Josef Muchitsch, Bundesvorsitzender Gewerkschaft BAU-HOLZ, VÖPE-Präsident Andreas Köttl, GBV-Verbandsobmann Klaus Baringer und Peter Krammer, Obmann Fachverband der Bauindustrie, bilden die neue ungewöhnliche Allianz.**

Interesse der Bevölkerung zu kommen, wäre ein koordiniertes und abgestimmtes Vorgehen zwischen Politik und Wirtschaft. Dafür brauche es eine neue Perspektive für neue Strukturen. »Was hilft es, wenn die Bundespolitik Geld bereitstellt, dieses aber nicht auf unseren Baustellen ankommt? Das zugesagte Geld muss vom »Papier in Wien« so schnell wie möglich auf den Baustellen in ganz Österreich ankommen – sowohl in der Sanierung als auch im bedarfsorientierten Wohnungsneubau. Nur durch gemeinsa-

mes Handeln können wir diese Krise bewältigen und einen positiven Wohnungsmarkt sichern«, fordert Gewerkschaftschef Josef Muchitsch. Klaus Baringer, Verbandsobmann der gemeinnützigen Bauvereinigungen, erinnert daran, dass in den 1990er-Jahren 1,4 % des Bruttoinlandsproduktes für die Wohnbauförderung zur Verfügung stand. »Aktuell stehen wir nur mehr bei 0,4 %. Eine Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung ist daher das Gebot der Stunde.«



«Mein Fokus ist es, die Trends, die ich von außen sehe, einzubringen und auf mögliche Stoßrichtungen aufmerksam zu machen», betont Julia Weber.

Nachhaltigkeit in Perfektion

Julia Weber ist überzeugt, dass Nachhaltigkeit ein Schlüssel für künftige Geschäftschancen ist. Seit 2023 unterstützt sie Doka als Head of Sustainability.

TEXT | Karin Legat

PORTRÄT Bereits für mehr als 7.000 Produkte aus den Bereichen Schalung und Gerüst kann das zur Umdasch Group gehörende Unternehmen Doka eine Klimabilanz präsentieren. »Wir sehen Nachhaltigkeit nicht nur als Aufgabe, um die negativen Auswirkungen der eigenen Geschäftstätigkeit zu minimieren. Alle unsere Produkte müssen klimafit werden und zu unserem Ziel, Net-Zero bis 2040, beitragen. Dafür haben wir zum Beispiel den Klimacheck in der Produktentwicklung eingeführt«, informiert Julia Weber, die seit 2023 bei Doka das Nachhaltigkeitsressort leitet. Beton sei im Bauwesen notwendig, es braucht aber neue Wege. Gerade Schalungsexpert*innen könnten einen wichtigen Beitrag für nachhaltigeres Bauen mit Beton leisten. »Wir setzen an der Nahtstelle Schalung-Beton an und haben daher einen großen Hebel. Wir forcieren digitale Tools, um CO₂-reduzierte Betone effizient auf der Baustelle einzusetzen oder auch neue Technologien, wie etwa die intelligent beheizbare Schalung, die das durch die CO₂-Reduktion entstehende schlechtere Frühfestigkeitsverhalten verbessert. Mein Fokus ist es, die Trends, die ich von außen sehe, einzubringen und auf mögliche Stoßrichtungen aufmerksam zu machen.«

Nachhaltige Sicht

»Wenn man sehr themengetrieben ist, will man immer sehr viel in die Umsetzung bringen und einen positiven Handabdruck hinterlassen«, betont die 32-jährige gebürtige Schweizerin, die heute in Wien wohnt. Bei den ÖBB hat sie erste Kreislaufwirtschaftsprojekte mit grünen Bahnhöfe als Schwerpunkt umgesetzt. Das habe für ihre jetzige Rolle wertvolles Know-how mit sich gebracht. Erfahrung hat sie u.a. auch als Programmmanagerin bei der Wirtschaftsagentur Wien gesammelt, wo sie innovative Jungunternehmen aus den Bereichen Technologie, Kreativwirtschaft und Nachhaltigkeit begleitete. Für das Projekt »Drehscheibe Nachhaltigkeit« am Umweltbundesamt war sie Assistentin. Neben ihrer Tätigkeit bei Doka unter-

stützt sie Start-ups und KMU in nachhaltigen Innovationsprozessen und beim Aufbau ihrer Impact-Strategie. Weber ist Teil des Experts-4Change-Pool, um junge Change Makers bei ihren Projekten zu unterstützen. Von dieser ehrenamtlichen Tätigkeit profitiert auch Doka, da dadurch externe Trends und Entwicklungen eingebracht werden. »Es ist für mich ein privates Anliegen, junge, engagierte Menschen zu fördern. Es freut mich, dass immer mehr junge Leute im Nachhaltigkeitsbereich tätig sein wollen.« Sie arbeitet daher auch als Vortragende zum Thema »Sustainability Management« an der FH Wiener Neustadt und zum Thema »Entrepreneurship« an der FH des BFI Wien. In ihrer eigenen Ausbildung war Nachhaltigkeit der zentrale Faktor. »Im Master habe ich Soziale Ökologie studiert und viele Methoden erfahren, wie Impact gemessen wird, welche Maßnahmen bei den großen Hebeln gesetzt werden können.« Einen Bachelorabschluss in Business Administration und Management hat sie an der Universität St. Gallen gemacht. Know-how sammelte sie auch an der Prague Summer School, außerdem hat sie ein Diploma in Advanced Sustainability vom The Institute of Business Sustainability.

Nachhaltiger Weg

»Ich bin 2011 in den Nachhaltigkeitsbereich gegangen, damals waren wir wenige Engagierte und das Thema war nicht sehr stark präsent«, erinnert sie sich. Auch privat ist das Thema für sie aktuell. »Vor einigen Jahren war man noch Exotin, wenn man mit dem Zug auf Urlaub gefahren ist. Mittlerweile ist die Bahn sehr gefragt«, erzählt die Zugbegeisterte. Was ebenfalls zu ihrem Leben zählt, ist Singen. Weber ist Teil des Chors d'accord wien und widmet sich vor allem klassischer Musik. Mit Freundinnen hat sie einen Leseclub gegründet. Fokus sind Autorinnen und junge Frauen, die ihr erstes Buch publizieren. Gerne ist Julia Weber auch auf Weinwanderwegen unterwegs und schätzt guten Rotwein.

➔ In der nächsten Ausgabe: Simone Grassauer, Geschäftsführerin SCALE

Foto: Doka



e A w a r d

2 0 2 4

Gewinnerinnen gesucht

Der »eAward« zeichnet Projekte mit IT-Bezug aus und wird für den Raum DACH verliehen.

Nutzen Sie den »eAward 2024«, um den Mehrwert für Ihre Zielgruppen einer breiten Öffentlichkeit vorzustellen.

Jetzt einreichen
bis 10. August 2024!

Report  **Verlag**

Mehr unter: award.report.at

powered by

BRZ

BearingPoint

DIO
Data Intelligence Offensive



NEXITE

Sealin
TECHNOLOGY

leicht

robust

dicht

Kantenschutz in Stahl verzinkt,
Guss und neu: **Kunststoff**

Kompatibel mit den ACO Drain-
lock® Rosten und Materialgleich-
heit bei Kantenschutz und Rosten

Gewohnt leicht, in Nennweite 100
weniger als 20 kg

Frost-, tausalz- und medienbestän-
dig weit über die Anforderungen
der ÖNORM EN 1433 hinaus

Einfach einzubauen und fest im
Betonbett verankert

100 % recycelbar



Werkstoffpower für jeden Bedarf!

NEXITE®. Beton. Rinnen weiter gedacht.



Mehr Informationen
finden Sie online

Jetzt mehr erfahren: www.aco.at/nexite

ACO. we care for water

