

**BAU |
IMMOBILIEN**

07|08 AUSGABE 2025
29. JAHRGANG

Report

Analyse

KIM-Verordnung:
Comeback durch die Hintertür

Studie

EU-Nachhaltigkeitsziele:
Alle Maßnahmen und Pflichten im Überblick

Mangelware MENSCH

Wo man die Fachkräfte von
morgen findet und was sie
können müssen.

Rückblick

Eduard Zehetner, ehemaliger Sanierer
und Vorstand der Immofinanz, im Interview

XPower-Radlader versetzen Berge

XPower ist ein innovatives Maschinenkonzept, das Leistungsstärke, Treibstoffeffizienz, Robustheit und Komfort vereint. Mit ihrem leistungsverzweigten Fahrtrieb arbeiten die XPower-Radlader in allen Einsatzbereichen effizient und mit dem höchsten Wirkungsgrad.
www.liebherr.com

LIEBHERR

Radlader L 550 XPower bis L 586 XPower





Rundes Jubiläum

Am Nachmittag des 9. September ist es so weit! Zum bereits 20. Mal veranstaltet der *Bau & Immobilien Report* die Enquete »Chance Bau« (vormals »Chance Hochbau«). Inhaltlich wird sich dieses Mal alles um die Fragen drehen, wie der Konjunkturmotor Bau wieder ins Laufen kommen und die Trendwende im Wohnbau gelingen kann. Und auch heuer wieder wird die Enquete ihrem Ruf als wichtigste Schnittstelle zwischen Politik und Bauwirtschaft mehr als gerecht. Neben prominenten Branchenvertreter*innen hat die Wiener Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál ihr Kommen ebenso zugesagt wie die Bautensprecher*innen der Regierungsparteien ÖVP, Norbert Sieber, und Neos, Sophie Wotschke. Weiters arbeiten wir mit Hochdruck daran, einen Vertreter/eine Vertreterin der FMA für die Podiumsdiskussion zu gewinnen. So viel sei verraten: Die Chancen stehen gut, dass sich die FMA der Diskussion mit der Branche stellt.

Eine Premiere wird es anlässlich des runden Jubiläums auch geben: Erstmals veranstalten wir im direkten Vorfeld der Publikumsveranstaltung drei spannende Workshops. Dabei arbeiten anerkannte Expert*innen mit kleinen Runden zu den Themen »KI am Bau«, »Projektversicherung« und »kooperative Projektabwicklung«.



Alle weiteren Infos, das genaue Programm und Anmeldung auf event.report.at

Der *Bau & Immobilien Report* freut sich auf Ihr Kommen.
Die Teilnahme ist kostenlos!

Bernd Affenzeller
Bernd Affenzeller
Chefredakteur



14 Comeback durch die Hintertür

Wie die KIM-VO nach ihrem offiziellen Ende die Branche weiter prägt.



10 Frage an die Politik

Haimo Primas, Holcim, hat eine Frage an Finanzminister Markus Marterbauer zum Thema der CO₂-Speicherung.



18 Im Interview

Eduard Zehetner, ehemaliger Sanierer und Vorstand der Immofinanz

4 News in Kürze

Kommentare, Neuigkeiten und Statistiken.

12 EU-Nachhaltigkeitsziele

Alle Maßnahmen und die daraus resultierenden Pflichten für die Branche im Überblick.

26 Teure Gefahren am Bau

Trotz vieler Risiken ist der Versicherungsschutz vieler Unternehmen lückenhaft.

36 Günstig bauen

Warum eine leistbare und rechtssichere Alternative zum »Gebäudetyp E« bereits vorhanden ist.

38 Zukunft der Baubranche

Die Fachkräfte von morgen und wie man sie findet.

44 Effiziente Planung

Mit Standardisierung Verschwendung vermeiden und Prozesse kontinuierlich verbessern. Aus der Serie »Lean Management«

50 Best of... Baumaschinen

Die spannendsten Einsatzberichte der wichtigsten Baumaschinenhersteller.

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

Der ehemalige Geschäftsführer der BIG und ARE und nunmehrige COO der Soravia, Hans Peter Weiss, wurde mit dem Großen Goldenen Ehrenzeichen für Verdienste um die Republik Österreich ausgezeichnet.



Qualität statt Preisdumping

EFCA fordert Kurswechsel im EU-Vergaberecht

Ingenieurverbände drängen auf Reformen: Nachhaltigkeit und Innovation sollen zentrale Vergabekriterien werden.

BESCHAFFUNG Die European Federation of Engineering Consultancy Associations (EFCA) fordert eine tiefgreifende Neuausrichtung des öffentlichen Beschaffungswesens in der EU. Der Verband kritisiert die weitverbreitete Vergabe nach dem billigsten Preis – insbesondere bei Planungs- und Ingenieurleistungen. Diese Praxis gefährde Innovation, Nachhaltigkeit und letztlich auch die Qualität öffentlicher Infrastruktur. »Europa braucht die besten Lösungen, nicht die billigsten«, so EFCA-Präsidentin Inés Ferguson. Öffentliche Aufträge müssten sich stärker an langfristigen Nutzen und Lebenszykluskosten orientieren. Zu den zentralen Reformvorschlägen zählen: die verpflichtende Anwendung

des wirtschaftlich günstigsten Angebots (MEAT), Preisuntergrenzen gegen Dumpingangebote, das Zwei-Umschlags-Verfahren zur getrennten Bewertung von Qualität und Preis sowie der Abbau von Bürokratie für KMU.

Gut geplante und nachhaltig gebaute Infrastruktur sei eine Investition in die Zukunft – im Einklang mit dem Green Deal und den Resilienz-Zielen der EU. Beratende Ingenieure können dabei eine Schlüsselrolle spielen. Damit ihr Know-how zur Entfaltung kommt, braucht es laut EFCA ein Vergabesystem, das Qualität belohnt statt sie zu unterbieten. Die gesamte Bauwirtschaft sei nun gefragt, diese Reformen aktiv mitzugestalten.

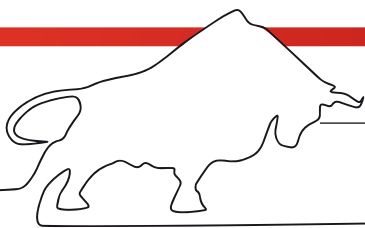


Neuer Chef für Synthesa

SYNTHESA Mit 1. Juni 2025 hat Guido Kuphal als General Manager die Gesamtverantwortung für das Geschäft der SynthesaGruppe in Österreich übernommen. Er folgt auf Georg Blümel, der in das Mutterunternehmen DAW SE gewechselt ist und dort das Profi-Geschäft in Deutschland leitet. Kuphal verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in verschiedenen Führungsfunktionen innerhalb der DAW SE. Zu seinen bisherigen Verantwortungsbereichen zählen unter anderem Vertrieb, Marketing, Produktmanagement und Technik. Zuletzt war er für das Profi-Geschäft in Deutschland zuständig. Unterstützt wird Kuphal von den beiden Geschäftsführern Paul Lassacher (Forschung & Entwicklung, Betrieb, Einkauf) und Matthias Gatteringer (Finanzen, Controlling, IT) sowie dem Managementteam der SynthesaGruppe.



Guido Kuphal ist neuer Österreich-Verantwortlicher bei Synthesa.



Fulminantes erstes Halbjahr 2025

AKTIEN Mit wenigen Ausnahmen haben die an der Wiener Börse gelisteten Titel der Bau- und Immobilienwirtschaft in den ersten sechs Monaten 2025 ein wahres Kursfeuerwerk hingelegt. Allen voran die Strabag, die ihren Börsenwert gleich mal verdoppelt hat. Aber auch die Aktionäre von Palfinger werden mit einem Plus von über 80 % nicht unzufrieden sein. Gleiches gilt für die Anteilseigner der Porr mit fast 60 % Zugewinn. Immer noch ein schönes zweistelliges Plus gab es bei UBM Development, CPI Europe und Wienerberger, im Vergleich eher homöopathisch ist das Plus bei der CA Immo. Ein (leichtes) Minus gab es nur bei Warimpex Finanz- und Beteiligungs-AG.

	Unternehmen	31.12.2024	30.06.2025	Performance
1	Strabag	39,50 €	80,70 €	104,3 %
2	Palfinger	19,68 €	35,80 €	81,91 %
3	Porr	17,74 €	28,20 €	58,96 %
4	UBM	16,10 €	21,00 €	30,43 %
5	CPI	14,92 €	18,77 €	25,80 %
6	Wienerberger	26,78 €	31,62 €	18,07 %
7	CA Immo	23,32 €	24,26 €	4,03 %
8	Warimpex	0,57 €	0,57 €	- 1,05 %
	Immobilien ATX (IATX)	300,29 €	356,44 €	18,70 %

Quelle: Börse Wien

Baukostensteigerung mit Ausreißer

STATISTIK Mit Ausnahme des Straßenbaus waren im Juni 2025 die Baukosten höher als im Juni des Vorjahres. Im Wohnhaus- und Siedlungsbau sind die Kosten um 1,6 % gestiegen, im Brückenbau um 0,7 % und im Siedlungswasserbau um 0,9 %. Im Straßenbau sanken die Kosten im selben Zeitraum um 0,6 %.

Im Vergleich zum Vormonat Mai 2025 sind die Kosten in allen Sparten gestiegen, im Wohnhaus- und Siedlungsbau um 0,2 %, im Brückenbau um 0,3 % und im Straßenbau sowie im Siedlungswasserbau um 0,1 %.

Baukostenentwicklung im Zwölfmonatsvergleich*

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

*jeweils gegenüber Vorjahresmonat; Quelle: Statistik Austria



⬆️ Lediglich im Straßenbau sind die Baukosten gesunken.

Die Größten der Branchen



In der Ausgabe Edition 3/2025 kürte das Wirtschaftsmagazin Trend die 500 umsatzstärksten Unternehmen Österreichs des Jahres 2024. Der Bau & Immobilien Report hat sich durch die Liste gearbeitet und die 20 größten Unternehmen der Baubranche herausgefiltert.

TEXT | Bernd Affenzeller

An der Spitze des Branchenrankings stehen auch dieses Mal wenig überraschend die Big Player Strabag und Porr. Eine Verschiebung gibt es am letzten Stockerlplatz: Wienerberger hat sich 2024 den dritten Platz von Egger Holzwerkstoffe zurückgeholt. Die größte Umsatzsteigerung verzeichnet auch dieses Mal wieder Rhomberg mit einem Plus von fast 10 %. Den größten Rückgang gab es bei Egger mit einem Minus von mehr als 7 %.

Das Gesamtranking zeigt, dass »die Hoffnung auf ein Ende der Rezession enttäuscht wurde«, so die Trend-Analyse. In Summe erwirtschafteten die 500 umsatzstärksten Unternehmen des Landes im abgelaufenen Jahr 615 Milliarden Euro. Das ist trotz hoher Inflation ein Minus von 1,2 %. Dazu kommt, dass über die Hälfte der 500 Unternehmen rückläufige Umsätze hinnehmen musste. Auch neun der 20 größten Bauunternehmen erzielten 2024 einen geringeren Umsatz als im Jahr davor.

Die 20 größten Unternehmen der Baubranche

RANG (*)	UNTERNEHMEN	UMSATZ 2024	VERÄNDERUNG	MITARBEITER*INNEN 2024	VERÄNDERUNG
1. (4.)	Strabag AG	19.238,8 Mio. €	+0,5 %	78.174	+1,4 %
2. (13.)	Porr AG	6.746,9 Mio. €	+2,6 %	21.228	+2,7 %
3. (21.)	Wienerberger AG	4.512,7 Mio. €	+6,8 %	20.309	+7,4 %
4. (26.)	Egger Holzwerkstoffe	4.132,5 Mio. €	-7,1 %	11.566	+5,3 %
5. (28.)	Swietelsky AG	3.517,8 Mio. €	-1,6 %	11.910	-1,0 %
6. (39.)	Binder Beteiligungs AG (Binderholz)	2.820,9 Mio. €	-1,8 %	6.000	-4,8 %
7. (47.)	Palfinger AG	2.359,8 Mio. €	-3,5 %	12.358	-2,9 %
8. (51.)	Schmid Industrieholding	2.282,0 Mio. €	-4,2 %	6.800	0,0 %
9. (63.)	Habau Group	1.969,0 Mio. €	+2,6 %	6.110	+0,5 %
10. (77.)	Doka	1.646,3 Mio. €	+4,4 %	8.938	+25,8 %
11. (99.)	Rhomberg Holding	1.300,0 Mio. €	+9,2 %	4.000	+13,9 %
12. (119.)	Wietersdorfer Holding	1.105,3 Mio. €	+3,1 %	3.674	+11,3 %
13. (130.)	Baustoff + Metall	1.050,0 Mio. €	+3,7 %	2.402	-1,1 %
14. (134.)	Bodner Ing. Hans Bau GmbH	965,0 Mio. €	+0,5 %	3.750	0,0 %
15. (142.)	Pfeifer Holding	910,0 Mio. €	-5,2 %	2.600	0,0 %
16. (143.)	JAF Group	908,0 Mio. €	+1,6 %	2.866	-0,7 %
17. (151.)	Granit Holding	836,9 Mio. €	+1,6 %	2.523	+1,1 %
18. (151.)	IFN Holding (Internorm)	818,4 Mio. €	-2,7 %	3.965	-4,3 %
19. (164.)	Wolf Holding	749,2 Mio. €	-4,9 %	3.111	-3,0 %
20. (166.)	Felbermayr Holding	740,0 Mio. €	-1,2 %	2.989	+0,4 %

*... Platzierung im Trend-Gesamtranking

Quelle: Trend Edition 3/2025

Foto: Stock

Wenn die Sonne brennt, brauchen wir klare Regeln

Die Sonne ist eine wichtige Energie- und Kraftquelle. Für viele auf der Baustelle aber auch eine Belastungsprobe. Wer bei über 30 Grad im Freien arbeitet, weiß: Hitze ist ein reales Gesundheitsrisiko. Umso wichtiger war es, hier endlich gesetzliche Grundlagen zu schaffen.



„Hitzeschutz ist kein Nice-to-have, sondern Teil einer zeitgemäßen Arbeitskultur.“

Abg. z. NR Josef Muchitsch,
Bundesvorsitzender der Gewerkschaft BAU-HOLZ

KOMMENTAR Mit der neuen Hitzeschutzverordnung ist uns ein Meilenstein gelungen. Nicht nur, weil wir damit die körperliche Belastung auf Baustellen ernst nehmen, sondern weil damit ein klares Zeichen gesendet wird: Der Schutz der Arbeitnehmer:innen hat oberste Priorität.

Es geht dabei um jene Menschen, die tagtäglich mit vollem Einsatz dafür sorgen, dass gebaut, saniert und erneuert wird – unter extremen Bedingungen. Sie verdienen mehr als nur Applaus. Sie verdienen Respekt, Anerkennung und Schutz. Klar ist: Verantwortung in der Bauwirtschaft heißt heute mehr denn je, auch die Arbeitsbedingungen im Blick zu haben. Aber die Auftraggeber sind dabei ebenso gefordert wie die Arbeitgeber. Denn Hitzeschutz ist kein Nice-to-have, sondern Teil einer zeitgemäßen Arbeitskultur.

Erster Schritt

Diese Verordnung ist nur der Anfang. Jetzt gilt es, gemeinsam dranzubleiben: bei der Umsetzung, bei der Weiterentwicklung und bei der Bewusstseinsbildung. Der Sommer macht keine Pause – also dürfen wir es auch nicht. Ich bin überzeugt: Gute Sozialpartnerschaft zeigt sich dort, wo nicht nur Probleme erkannt, sondern auch Lösungen umgesetzt werden. Die nächste Hitzewelle wird kommen. Auch wenn die neue Verordnung erst im nächsten Jahr greift: Das Bewusstsein für mehr Schutz ist jetzt da und das war ein starkes und dringend notwendiges Signal.

JETZT

sanieren!

**BAU
MIT**
baumit.com



Wände **SANIEREN**
BRINGT'S!

- ✓ Wert der Immobilie steigern
- ✓ Für Jahrzehnte perfekt schützen
- ✓ Gesünder wohnen



Infos zur Baunit
Sanierung downloaden:
**Häuser für Jahrzehnte
zukunftsfit halten.**

Baunit. Ideen mit Zukunft.



Hinsichtl, Rücksichtl und Vorsichtl sind selten gute Berater der Dynamik

Die Aufhebung der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung – kurz KIM-VO – durch das österreichische Finanzministerium wurde vielerorts als Schritt zur Entlastung des Wohnungsmarkts und zur Ankurbelung der Baukonjunktur gewertet, doch die Realität sieht völlig anders aus.

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

Die gesetzliche Grundlage für die KIM-VO ist zwar gefallen, dennoch hält die Finanzmarktaufsicht (FMA) in einem Rundschreiben weiter an den wesentlichen Kreditvergabekriterien fest. Es entsteht so der Eindruck einer »verlängerten« KIM-Regelung durch administrative Hinweise.

Für viele Kreditinteressierte bedeutet das, dass die Hoffnung auf erleichterten Zugang zu Wohnbaufinanzierungen weiterhin unerfüllt bleibt. Banken orientieren sich aus Vorsicht weiterhin an den bisherigen Kriterien – insbesondere an fixen Grenzen bei Schuldendienstquote, Eigenmittelerfordernis und Laufzeit. Auch wenn diese Regeln ursprünglich dem Verbraucherschutz und der Finanzmarktstabilität dienen sollten, behindern sie zunehmend die private Wohnraumbeschaffung. Denn oft scheitert die Finanzierung nicht an fehlender Bonität, sondern an schematisch angewendeten Schwellenwerten, die wenig Spielraum für individuelle Lebenssituationen lassen.

Verunsicherung am Markt steigt

Das hat weitreichende Konsequenzen. Einerseits geraten junge Familien,

Alleinerziehende und Normalverdiener zunehmend ins Abseits, weil sie den starren Eigenmittel- oder Schuldendienstgrenzen zum Zeitpunkt der Kreditvergabe nicht gerecht werden. Besonders betroffen ist der Neubau – ein ohnehin unter Druck stehender Bereich. Die Nachfrage nach Wohnbaukrediten ist rückläufig, was sich unmittelbar auf die Bautätigkeit auswirkt. Gleichzeitig steigen Bau- und Grundstückskosten weiter, und leistbarer Wohnraum bleibt knapp. Die Verunsicherung am Markt nimmt zu: Kreditgeber agieren vorsichtiger, Investitionen werden verschoben oder abgesagt. Das dämpft nicht nur die wirtschaftliche Dynamik im Bausektor, sondern wirkt



auch langfristig bremsend auf städtebauliche Entwicklungen und Wohnraumentlastung.

Auswirkungen prüfen

Es braucht deshalb eine klare, koordinierte Haltung zwischen Gesetzgeber, Aufsicht und Kreditwirtschaft. Kreditvergabe muss verantwortungsvoll bleiben – aber mit Augenmaß und Flexibilität. Wenn politische Maßnahmen aufgehoben werden, muss auch ihre praktische Wirkung überprüft und angepasst werden. Nur so kann die dringend benötigte Stabilisierung des Wohnbaus gelingen und jungen Menschen Wohnraum beigegeben werden. Es wäre endlich an der Zeit, nicht ausschließlich den eigenen »Schrebergarten« abzusichern, sondern die Scheuklappen abzulegen und den Blick auf das »Big Picture« zu werfen. Eine Portion Flexibilität und Vertrauen könnten in diesem Zusammenhang nicht schaden.



»Es wird Zeit, die Scheuklappen abzulegen und den Blick auf das »Big Picture« zu werfen.«

20x ENQUETE CHANCE BAU

MEILENSTEIN

BAU |
IMMOBILIEN

Report

9. September 2025
Palais Eschenbach, Wien

DIE THEMEN: - Baukonjunktur
- Wohnbau

EVENT-WORKSHOPS

- Projektversicherung
- KI am Bau



Programm und
Anmeldung:
www.event.report.at

Frage an die POLITIK

In der Rubrik »Fragen an die Politik« haben Vertreter*innen der Bau- und Immobilienwirtschaft die Möglichkeit, konkrete Fragen an Spitzenpolitiker*innen zu richten. In der aktuellen Ausgabe kommt die Frage von Haimo Primas, CEO Holcim Österreich. Gerichtet wurde sie an Finanzminister Markus Marterbauer.

Thema: CO₂-Speicherung



↑ **Haimo Primas**
CEO Holcim Österreich

» Um die Dekarbonisierung Österreichs erfolgreich umzusetzen, braucht es einerseits gezielte Förderprogramme und andererseits die Aufhebung des CO₂-Speicherverbots, um notwendige Technologien wie CO₂-Pipelines und »Carbon Capture and Storage« (CCS) voranzutreiben. Wie wollen Sie die dafür notwendigen Investitionen mit den Sparzielen im Budget in Einklang bringen – und welche Perspektiven ergeben sich daraus konkret für die Industrie in Österreich?«

➔ **Markus Marterbauer**
Finanzminister

» Um Österreichs Klimaziele zu erreichen und gleichzeitig den Wirtschafts- und Technologiestandort Österreich sowie den Wohlstand zu stärken, braucht es viele Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen in allen Sektoren. In manchen können – auch bei verstärkten Bemühungen der Industrie – die Treibhausgasemissionen nicht vollständig vermieden werden. Das BMF arbeitet daher an den Rahmenbedingungen der klima- und industriepolitisch erfolgsentscheidenden Zukunftstechnologien wie unter anderem Carbon Capture and Storage (CCS). Die CCS-Technologie ist ein Baustein für die Dekarbonisierung der sogenannten »hard-to-abate«-Industrie in Österreich.

Der jüngste Evaluierungsbericht zum derzeit gültigen Verbot der geologischen Speicherung von CO₂ in Österreich empfiehlt dessen Aufhebung, um die Nutzung von CCS unter strengen Sicherheits- und Umweltauflagen in Zukunft zu ermöglichen. Die Expertinnen und Experten im BMF arbeiten daher bereits am Aufbau der erforderlichen rechtlichen Rahmenbedingungen.

Parallel analysieren und entwickeln wir im Rahmen der österreichischen Car-



bon-Management-Strategie in einem mehrstufigen Ansatz und im engen Austausch mit einem breiten Feld an Stakeholdern kontinuierlich Handlungsoptionen bzw. notwendige und konkrete Reformschritte für ein kosteneffektives Carbon Management in Österreich. Dabei ist die internationale Koordination mit verlässlichen Partnerländern ein zentraler Erfolgsfaktor. Denn neben zweifelsfrei notwendigen Offensiv- und Unterstützungsmaßnahmen kann der erfolgreiche und den Standort Österreich stärkende Aufbau einer paneuropäischen CO₂-Transport- und Speicherinfrastruktur nur dann gelingen, wenn dieser international abgestimmt und in einem klaren und kompatiblen regulatorischen Rahmen stattfindet.«

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!**



EU-Klimaziele:

Was auf die Branche zukommt

Die Zukunftsagentur Bau (ZAB) hat in einer Grundlagenstudie im Auftrag der Bundesinnung Bau die Herausforderungen und Chancen für die österreichische Bauwirtschaft im Zuge der EU-Nachhaltigkeitsziele analysiert. Die Studie liefert eine Roadmap, wie sich Unternehmen der Branche strategisch auf zukünftige gesetzliche und ökologische Anforderungen vorbereiten können.

Auch wenn durch die Omnibus-Verordnung spürbare Erleichterungen bei Berichtspflichten und der Taxonomieverordnung zu erwarten sind, wird es weiterhin zahlreiche Regeln für Klimaschutz und Nachhaltigkeit geben – viele davon mit direkten Auswirkungen auf die Baubranche. Das zeigt sich aber nicht nur durch verbindliche Rechtsvorschriften. »Es verändern sich auch die Rahmenbedingungen so, dass sich die einzelnen Unternehmen der Entwicklung nicht entziehen können, ohne dabei an Wettbewerbsfähigkeit zu verlieren«, sind die beiden ZAB-Geschäftsführer

EU-Nachhaltigkeitsziele: Die wichtigsten Maßnahmen, ihre Ziele und ihre Auswirkungen im Überblick

	MOTIVATION UND ZIELE	ANWENDUNGS-BEREICH	WESENTLICHE VORGABEN UND ANFORDERUNGEN
European Green Deal	► Klimaneutralität bis 2050 Förderung einer kreislaforientierten Wirtschaft und Dekarbonisierung	► Alle Wirtschaftszweige, inkl. Bau- und Immobiliensektor	► THG-Reduktion um 55 % bis 2030, Förderung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz, alle Sektoren dekarbonisiert
EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)	► Gebäude verursachen 40 % des Energieverbrauchs und 36 % der CO ₂ -Emissionen. Sanierungswelle und energieeffiziente Neubauten.	► Planende und ausführende Baumeister, Auftraggeber, öffentliche und private Immobilienbetreiber	► Energieeffizienzstandards, energieeffiziente Maßnahmen, Ausbau nachhaltiger Energie
Berichtspflichten zur Nachhaltigkeit	► Erweiterung der finanziellen Berichterlegung größerer Unternehmen um Nachhaltigkeitsaspekte und deren Umsetzung	► Alle Unternehmen, die 2 der 3 Kriterien erfüllen: - Mitarbeiter > 250 (> 1.000 MA*) - Umsatz > 50 Mio. EUR - Bilanzsumme > 25 Mio. EUR	► Berichterstattung zu Umwelt, sozialen und Governance-Faktoren (ESG) gem. CSRD und künftigem NaBeG auf Basis ESRS
Taxonomie-Verordnung	► Schaffung eines einheitlichen Standards für nachhaltige Investitionen und Neuausrichtung von Kapitalströmen in grüne Projekte	► Betroffene Unternehmen und deren Lieferkette, u. U. einzelne Bauprojekte und nachhaltige Investitionen.	► Nachweis taxonomiekonformer Tätigkeiten (wesentlicher Beitrag zu Umweltzielen, keine erheblichen Beeinträchtigungen)*
Bauprodukteverordnung	► Regulierter Binnenmarkt für Bauprodukte mit Anforderungen an Funktionalität, Sicherheit und Umwelt; Beitrag zu Klima- und Nachhaltigkeitszielen sowie digitaler Wandel	► Verwendung und Kreislaufführung von Bauprodukten über den Lebenszyklus	► CE-Kennzeichnung, Leistungs- und Konformitätserklärung, Einführung des digitalen Produktpasses
OIB RL 7 und Kreislaufwirtschaft	► Nationale Umsetzung des Green Deal und der Bauprodukteverordnung, Anpassung der OIB-Richtlinien an die neuen Rahmenbedingungen	► Gesamter Bausektor mit Schwerpunkt Hochbau auf Basis der Baugesetzgebung der Länder	► THG- und PE-Nachweis über den Lebenszyklus, Rückbaukonzept, kreislaufgerechtes Planen und Bauen, Materialaufstellung

* erhebliche Erleichterungen erwartet



Tipp

Die Grundlagenstudie »Nachhaltigkeit: Herausforderungen für das Baugewerbe« ist als Download kostenlos unter <https://www.zukunft-bau.at/roadmap-nachhaltigkeit> erhältlich

Nachhaltigkeit

Gunther Graupner und Harald Kopecek überzeugt. Mit der Grundlagenstudie »Nachhaltigkeit: Herausforderungen für das Baugewerbe« will die Zukunftsagentur die Branche bei diesem Wandel begleiten und praxistaugliche Lösungen bieten.

Die von den Nachhaltigkeitsexperten Peter Maydl und Helmut Schöberl erstellte Studie beleuchtet insbesondere die konkreten Auswirkungen neuer EU-Richtlinien auf die Baupraxis und zeigt auf, wie sich gesetzliche Rahmenbedingungen verändern. Im Fokus stehen verschärfte Nachhaltigkeitsanforderungen – etwa durch neue Umweltstandards sowie Vorgaben an Baustoffe, Bauprozesse und die Umsetzung von Kreislaufwirtschaft. Zudem gewinnt die Nachhaltigkeitsberichterstattung als Bestandteil der Unterneh-



mensstrategie zunehmend an Bedeutung, da Transparenz und Nachweispflichten steigen. Die Analyse zeigt darüber hinaus, welche Chancen und Risiken sich für Unternehmen ergeben – vom Vermeiden potenzieller Wettbewerbsnachteile bis hin zur gezielten Nutzung von Innovationspotenzialen.



»Nachhaltigkeit betrifft nicht erst die Zukunft. Sie ist schon jetzt ein entscheidender Erfolgsfaktor für jedes Bauunternehmen«, ist Robert Jägersberger, Bundesinnsmeister der Sparte Bau, überzeugt.

»Für das Baugewerbe wird die Bewältigung der Nachhaltigkeitsanforderungen zur zentralen Voraussetzung für wirtschaftlichen Erfolg. Die Roadmap der ZAB liefert dafür das Fundament, um das notwendige Know-how gezielt aufzubauen und in der Branche zu verankern«, so Robert Jägersberger, Bundesinnsmeister der Sparte Bau. Geplant sind u. a. praxisorientierte Weiterbildungsangebote an den BAUAkademien sowie die Entwicklung von Informationsmedien und branchenspezifischen Tools. ■

Fotos: iStock, Wilke

UMSETZUNG IN ÖSTERREICH	WESENTLICHE NEUERUNGEN FÜR DAS BAUGEWERBE	AUSWIRKUNGEN FÜR DIE BAUBRANCHE	
		CHANCEN	RISIKEN
► Europäisches Klimagesetz (EU-Verordnung gilt in allen Mitgliedsstaaten)	► Dekarbonisierung von Baumaterialien und -prozessen, Förderung kreislaufwirtschaftlicher Ansätze und nachhaltiger Baustoffe	► Integration grüner Technologien und Kreislaufwirtschaft	► Erhöhter Druck zur Reduktion von Emissionen
► OIB RL 6 – Energetisches Verhalten von Gebäuden OIB RL 7 – Nutzung der natürlichen Ressourcen	► Einführung von Nullemissionsgebäuden bis 2030, Pflicht zu Solarenergie-Anlagen, Ladeinfrastruktur für E-Mobilität	► Zunahme von Renovierungsprojekten, Neue Geschäftsmodelle und Dienstleistungen, Förderungen, Wettbewerbsvorteile	► Steigende Baukosten, Regulatorischer Druck und Fristen, Erhöhter Schulungsbedarf, Fachkräftemangel
► Nachhaltigkeitsberichtsgesetz 2025 (NaBeG 2025)	► Berichtspflicht bei Erfüllung der Kriterien, Verpflichtung zur Datenbereitstellung entlang der Lieferkette, potenzielle Auftragsverluste bei Nichterfüllung	► Bessere Unternehmenspräsentation; stärkeres Standing bei Banken und Shareholdern; mehr Wissen zu internen Prozessen und Effizienz	► Mehr Bürokratie und Kosten für Personal, Schulung und Beratung; höherer Datenaufwand; Unsicherheit durch fehlende Erfahrung und nationale Regelungen.
► EU-Verordnung gilt in allen Mitgliedsstaaten	► Eigene Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung der Wirtschaftstätigkeiten	► Nachfrage von taxonomiekonformen Projekten und Finanzierung. Zugang zu Förderungen, Investitionen ins Unternehmen	► Auftragsverluste bei Nichtkonformität, Verwaltungsaufwand
► EU-Verordnung gilt in allen Mitgliedsstaaten	► Steigende Anforderungen an Nachhaltigkeit von Bauprodukten, Notwendigkeit zur Dokumentation und Nachweiserbringung, Kennzeichnungspflichten	► Harmonisierter Bauprodukte-Markt mit klarer Anforderungstrennung, digitalem Produktpass und Wettbewerbsvorteilen bei früher Umsetzung.	► Komplexe Verordnung mit Weiterbildungsbedarf, v. a. in Digitalisierung; viele Regelungen offen; lange Übergangszeit; Produktnormen werden überarbeitet
► OIB-Richtlinien 2027 mit neuer OIB-RL 7 auf Basis der Bauprodukteverordnung 2024; Abfallwirtschaftsgesetz	► Lebenszyklusorientiertes Planen und Bauen, zusätzliche Nachweise in Planung und Ausführung, erheblicher Bedarf an Weiterbildung	► Wettbewerbsvorteile bei frühzeitiger Anpassung; europaweite Umsetzung wahrscheinlich; klarere Vorgaben zur Nachhaltigkeit erwartet.	► Detailregelungen unklar, da Grundlagendokument nur Ziele vorgibt; finale Fassung 2027; erhöhter Weiterbildungsbedarf und besserer Informationsfluss

Quelle: Grundlagenstudie »Nachhaltigkeit: Herausforderungen für das Baugewerbe« der Zukunftsagentur Bau (ZAB); Autoren: Peter Maydl, Helmut Schöberl



KIM-Verordnung:

Comeback eines Auslaufmodells?

Zwischen Regulierung und Realität: Wie die KIM-Verordnung den Immobilienmarkt weiterhin prägt. Gemeinsam mit Baker McKenzie hat sich der Bau & Immobilien Report genauer angesehen, wie sich die Verlängerung der KIM-VO durch die Hintertür auf die Branche auswirken wird.

TEXT | Robert Wippel, Elias Parzer

Seit August 2022 regelt die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (BGBl. II Br. 230/2022) – kurz: die KIM-VO – die Vergabe von Wohnbaukrediten in Österreich. Die Maßnahme wurde ursprünglich eingeführt, um systemische Risiken im Immobilien- und Finanzmarkt zu begrenzen und übermäßige Verschuldung von Privathaushalten zu vermeiden. Die zentralen Vorgaben: mindestens 20 % Eigenmittel, maximal 40 % Schuldendienstquote und eine Kreditlaufzeit von höchstens 35 Jahren. Dadurch rückte die finanzielle Leistungsfähigkeit des Kreditnehmers stärker in den Fokus. Ursprünglich war das Auslaufen der Verordnung mit 30. Juni 2025 geplant. Doch ein aktuelles Rundschreiben der Finanzmarktaufsicht (FMA) sorgt für neue Dynamik: Die Behörde kündigte an, die bisherigen Kriterien auch nach dem formellen Ende der KIM-VO weiterhin als Maßstab in ihrer Aufsichtspraxis zu verwenden. Das Spannungsfeld zwischen aufsichtsrechtlicher

Vorsicht und wirtschaftspolitischer Realität bleibt also weiter bestehen.

Die KIM-VO im Überblick

Die KIM-Verordnung war zum Zeitpunkt ihres Entstehens eine Reaktion auf das starke Wachstum der Wohnimmobilienpreise und der privaten Verschuldung in den Jahren vor 2022. Sie sollte insbesondere der Überschuldung junger Kreditnehmer entgegenwirken und das Finanzsystem stabilisieren. Sie griff vor allem bei Neufinanzierungen im Bereich der Wohnimmobilien reglementierend ein (siehe auch Kasten nächste Seite).

Ein geplanter Ausstieg – und ein überraschendes Comeback

Die KIM-VO war von Beginn an befristet und sollte mit Ablauf des 30. Juni 2025 außer Kraft treten. Dieses zeitliche Limit war bewusst gewählt und auf mehrere Entwicklungsdynamiken abgestimmt. Bei ihrer Einführung kam es zunächst merklichen Rückgängen bei der Neuvergabe von Krediten, was gleichwohl an den damals spürbar gestiegenen Zinsen lag. Mittlerweile haben sich die Verhältnisse wieder stabilisiert und seit Anfang 2025 häufen sich die Neuvergaben für Wohnkredite wieder. Im April 2025 er-



← DIE AUTOREN

Dr. Robert Wippel (l.) ist Rechtsanwalt und Partner bei Baker McKenzie Wien. Elias Parzer, LL.M. (WU) ist Rechtsanwaltsanwärter in derselben Kanzlei. Die Praxisgruppe berät unter anderem regelmäßig zu aufsichtsrechtlichen Entwicklungen und deren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt.

INFOS www.bakermckenzie.com

Foto: iStock

Die wichtigsten Kritikpunkte an der FMA-Empfehlung

In ihrem Rundschreiben vom 26. Juni 2025 kündigte die FMA an, die bisherigen Kriterien weiterhin in ihrer Aufsichtspraxis anzuwenden. Die zentralen Kritikpunkte an dieser Vorgehensweise lauten:

1

FORMALIA

► Fehlender normativer Charakter des Rundschreibens: Die FMA-Empfehlung ist de facto bindend, obwohl sie rechtlich unverbindlich ist.

2

HÜRDEN

► Erschwerter Zugang zu Eigentum: Die Eigenmittel- und die Schuldendienstquote erschweren gerade jüngeren Personen den Zugang zu Eigentum.

3

GENERALISIERUNG

► Keine Differenzierung: Die Kriterien berücksichtigen weder Bonität noch stabile Einkommensverhältnisse.

4

KONJUNKTUR

► Wirtschaftliche Lage: Die aktuelle Konjunktur rechtfertigt keine Fortführung derart restriktiver Regeln.

reichte man mit ca. 1,6 Milliarden Euro einen neuen Höchstwert an Kreditvergaben seit der Einführung der KIM-VO. Viele Marktbeobachter sind daher der Auffassung, dass das ursprünglich angenommene systemische Risiko und der darin liegende Zweck für den Erlass der KIM-VO nicht länger gegeben sind.

Das neue Rundschreiben der FMA

Doch die FMA bremste die Euphorie: In ihrem Rundschreiben vom 26. Juni 2025 kündigte sie an, die bisherigen Kriterien weiterhin in ihrer Aufsichtspraxis anzuwenden. Dies bedeutet, dass Banken zwar rechtlich nicht mehr an die Vorgaben gebunden sind, da es sich nicht län-

ger um eine Verordnung handelt. Faktisch wird jedoch sehr wohl mit Konsequenzen zu rechnen sein, wenn das Rundschreiben in den Kreditvergabestandards der Banken nicht angemessen berücksichtigt wird. Die FMA selbst teilte mit, dass ein Abgehen zwar keine unmittelbaren Konsequenzen haben werde, allerdings im ►

Gutes Klima. Gutes Leben.

Andreas Jäger
↳ Klimaexperte

Klara
↳ Installationslehre

Wozu die Wärme beim Fenster rauspumpen?

Wärmepumpen sind eine sinnvolle Lösung – aber nur mit guter Dämmung wirklich effizient. Hochwertige EPS- und XPS-Dämmplatten von Austrotherm verhindern Wärmeverluste und sparen bares Geld. Eine umfassende thermische Sanierung hilft, Heizkosten um bis zu 80 % zu senken und schont zugleich das Klima dank reduzierter CO₂-Emissionen. Für eine lebenswerte Zukunft – heute und für kommende Generationen.

austrotherm.com

SANIEREN UND PROFITIEREN

AUSTROTHERM
Dämmstoffe

AUSTROTHERM Recycling-Service

Zuge einer Prüfung näher beleuchtet werden könne.

Die FMA führt dazu aus, dass auch ohne akutes Risiko Maßnahmen zur Prävention essenziell seien. Eine Rückkehr zu inkonsistenten Kreditvergabepraktiken sei ebenso wenig wünschenswert wie eine politische Aufweichung aus konjunkturellen Gründen. Die Stabilität des Finanzsystems habe oberste Priorität – insbesondere in einem volatilen Zinsumfeld.

Branchenkritik

Die Reaktionen auf die FMA-Empfehlung sprechen eine deutliche Sprache. Banken, Immobilienentwickler und Interessensvertretungen sprechen von einer Regelung, die es den Kreditnehmern unnötig schwer macht, in Wohnungseigentum zu investieren. Die zentralen Kritikpunkte reichen vom fehlenden normativen Charakter des Rundschreibens über die fehlende Differenzierung bis zur Nichtberücksichtigung der aktuellen konjunkturellen Lage (siehe Kasten).

Politische Debatte: Wie viel Regulierung braucht der Markt?

Auch auf politischer Ebene sorgt die Linie der FMA für Diskussionen. Im Finanzausschuss des Nationalrates wurde zuletzt kontrovers debattiert, ob die Empfehlungen der FMA einer politi-

schen Steuerung bedürfen. Die Meinungen reichen von klarer Unterstützung für den Kurs der Aufsicht bis zu Forderungen nach einer vollständigen Rücknahme der KIM-Regelungen.

Die Gretchenfrage: Wie viel Regulierung braucht – oder verkraftet – der derzeitige Immobilienmarkt? Und inwieweit soll die FMA als unabhängige Behörde durch »Soft-Law« faktisch nicht mehr geltendes Recht verlängern können?

Folgen für den Immobilienmarkt

Die konkreten Auswirkungen der fortbestehenden Kriterien der KIM-VO bleiben abzuwarten. Befürchtungen bestehen hinsichtlich möglicher zukünftiger Stagnation in der Kreditvergabe für Wohnbaukredite. Auch wenn man die Entwicklung der Immobilienpreise und des Einkommens im selben Zeitraum betrachtet, verschärft sich die Leistbarkeitsproblematik: Seit 2010 haben sich die Immobilienpreise verdoppelt, während die Einkommen um lediglich 50 % gestiegen sind. Parallel dazu steigen Baukosten und Zinsen weiter – bei gleichzeitig eingeschränktem Kreditzugang entsteht eine Finanzierungslücke.

Diese Entwicklung trifft nicht nur private Käufer, sondern auch Projektentwickler. Die Gefahr: Projekte werden verschoben, weil potenzielle Käufer fehlen – mit negativen Folgen für Planungssicher-

heit, soziale Durchmischung und Altersvorsorge. Die langfristige wirtschaftliche Entwicklung könnte dadurch gebremst werden.

Dadurch wird ein ohnehin angespannter Markt weiter gebremst, mit möglichen Langzeitfolgen für die soziale Durchmischung, die Altersvorsorge mittels Eigentum und die langfristige wirtschaftliche Entwicklung.

Fazit: Zwischen Stabilität und Flexibilität

Die Debatte um die KIM-Verordnung zeigt, wie sensibel das Gleichgewicht zwischen Regulierung und Marktdynamik ist. Während die FMA auf Stabilität pocht, fordern Marktakteure mehr Flexibilität. Eine risikogewichtete Übergangsregelung könnte ein sinnvoller Mittelweg sein – mit klaren Leitplanken, aber auch Raum für individuelle Bonitätsbewertungen.

Denn eines ist klar: Der Wunsch nach Eigentum bleibt weiterhin bestehen – und sollte nicht an starren Normen scheitern. Was es braucht, ist eine Regulierung, die Handlungsspielraum schafft, Entwicklungen am Markt berücksichtigt und keine unnötigen Hürden aufbaut. Nur so kann der Immobilienmarkt langfristig stabil und zugleich dynamisch bleiben. ■

Die KIM-VO und die Empfehlungen der FMA für die Zukunft im Überblick

MASSNAHME	INHALT	AUSWIRKUNG AUF IMMOBILIENKREDITE
► Eigenmittelquote	► Maximale Fremdmittelquote von 90 % (Ausnahmekontingent von 20 % für eine Bank)	► Höhere Einstiegshürde, besonders für junge Käufer
► Kreditlaufzeit	► Die maximale Laufzeit ist auf 35 Jahre begrenzt (Ausnahmekontingent von 5 % für eine Bank)	► Begrenzung der Rückzahlungsdauer
► Schuldendienstquote	► Die monatliche Rückzahlungsrate darf 40 % des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigen (Ausnahmekontingent von 10 % für eine Bank)	► Einschränkung der Leistbarkeit bei niedrigem Einkommen
► Empfehlung der FMA nach Auslauf	► Kriterien sollen weiterhin angewendet werden	► De-facto-Fortführung der Regelung trotz gesetzlichem Auslaufen der KIM-VO

 Mit ihrem Rundschreiben an die Banken empfiehlt die FMA de facto eine Fortführung der KIM-Verordnung durch die Hintertür.



Risiko

Die FMA sieht weiter ein »Potenzial für die Entwicklung von Systemrisiken, etwa wenn einer starken Preisentwicklung mit überschießender Kreditvergabe begegnet würde«.

Finanzierung

Der Standpunkt der FMA

Die FMA erwartet nach Auslaufen der KIM-VO trotz ihrer Ankündigung, die bisherigen Kriterien weiterhin in ihrer Aufsichtspraxis anzuwenden, eine »solide Wohnkreditvergabe mit Hausverstand«.

Die FMA hat in ihrem »Rundschreiben zur soliden Vergabe von privaten Wohnimmobilienkrediten« den Rahmen für die Kreditvergabe nach dem Auslaufen der KIM-Verordnung am 30. Juni 2025 festgelegt. Damit wird ein Auftrag des Finanzmarktstabilitätsgremiums umgesetzt, so die FMA.

Kernstück des Rundschreibens seien im Einklang mit der Empfehlung des FMSG die drei einfachen Grundregeln für die Kreditvergabe, die mit der KIM-VO etabliert wurden:

1. Eigenmittel: die Beleihungsquote soll bei maximal 90 % liegen,

2. Kreditrate: die Kreditrate soll bei maximal 40 % des Jahresnettoeinkommens,

3. Laufzeit: die maximale Laufzeit soll bei 35 Jahren liegen und die Schuldenfreiheit vor der Pension erreicht werden.

Derartige Regeln sind laut FMA »in vielen Ländern der EU und auf der ganzen Welt bei Wohnbaukrediten Standard und die konkrete Bemessung ist vergleichsweise moderat«. Das aufgrund der sinkenden Zinsen in diesem Jahr stark gestiegene Volumen bei Wohnbaukrediten zeige laut FMA, dass »solide Vergabestandards mit Hausverstand ein gesundes Kreditwachs-

tum nicht behindern«. Mit dem Auslaufen der KIM-VO können Banken von diesen drei Vorgaben zwar abweichen, allerdings muss weiterhin eine solide Kreditvergabe gewährleistet sein. Das Rundschreiben definiert daher auch die Voraussetzungen für Abweichungen von diesen Vorgaben. Die Vorgaben werden aber weiterhin von der FMA als Richtwert für die solide Kreditvergabe angesehen.

Hintergrund der KIM-VO

Das Grundproblem, das die KIM-VO überhaupt notwendig machte, war laut FMA das seit 2010 massive Auseinanderdriften von Immobilienpreisen und Einkommen in Österreich. Diese auch in Europa ungewöhnliche Fehlentwicklung habe sich in den letzten beiden Jahren zwar zurückgebildet, Immobilien seien aber immer noch deutlich überbewertet. ■



STUDIUM MBA SPECIALIST BAUWIRTSCHAFT

Führungskompetenz für den Bau

Die BAUAKademie BWZ OÖ & die Universität für Weiterbildung Krems bieten seit über 15 Jahren das Erfolgsstudium für angehende und etablierte Führungskräfte der Bauwirtschaft an. Ob Bauleiter:innen, Geschäftsführer:innen oder Unternehmer:innen – unser MBA-Studium verbindet technisches Know-how mit fundierten Kompetenzen in Wirtschaft, Management und Führung – **speziell zugeschnitten auf die Herausforderungen der Baubranche – „to the top“.**

- » Berufsbegleitendes Studium
- » Über 200 Absolvent:innen seit 2010
- » Die erfolgreichste Managementkaderschmiede am BAU

www.mba-bauw.at

EINE KOOPERATION DER BAUAKADEMIE BWZ OÖ UND DER UNIVERSITÄT FÜR WEITERBILDUNG KREMS

BAUAKademie
Oberösterreich



NEU-START
07. November 2025



ECKDATEN

START: 17. MBA: 07.11.2025 // 18. MBA: 16.10.2026
DAUER: 2 Jahre (4 Semester), berufsbegleitend
ECTS: **JETZT NEU:** 120 ECTS (bisher 90 ECTS)
KOSTEN: € 19.900,- (0 % USt.)
KONTAKT: Melanie Füreder,
0732 / 24 59 28-23



TERMINE INFOABEND (kostenlos, jeweils 18.00–20.00 Uhr)
 Di 16.09.2025 40711015 (Präsenz) // 41711015 (LIVE.Stream)
 Do 16.04.2026 40711025 (Präsenz) // 41711025 (LIVE.Stream)
 Di 23.06.2026 40711035 (Präsenz) // 41711035 (LIVE.Stream)

ANMELDUNG INFOABEND:

QR-Code scannen oder unter www.ooe.bauakademie.at



DIE GLIER hört nie auf

In einem Gespräch mit Eduard Zehetner, ehemaliger Sanierer und Vorstand der Immofinanz, über die Immobilienwirtschaft wird der Bogen weit gespannt: von der Finanzkrise 2008/2009 über politische Blödheiten bis zum System Benko. Seine Conclusio nach so vielen Jahren ist klar. Darüber hinaus verrät er, warum St. Pöltner Fußballvereine der 60er-Jahre eine gute Vorbereitung auf die Immobilienbranche waren.

TEXT | Walter Senk

☛ *Sind Sie noch im Immobilienbusiness tätig?*

Eduard Zehetner: Nicht mehr wirklich. Ich betreue privat ein paar Liegenschaften und sitze noch im Aufsichtsrat der Privatstiftung Sparkasse Niederösterreich. Ich bin ja St. Pöltner und wurde – noch zu

meiner Zeit bei der RHI – vom damaligen Vorstandsvorsitzenden, den ich noch aus der Schulzeit kannte, gefragt, ob ich diese Position besetzen möchte. Sie sehen, das mache ich schon sehr lange. Zum Leidwesen mancher Vorstände, denn unter Umständen werden die Sitzungen zu partiellen Zwiegesprächen. Ich möchte verstehen, was der Vorstand tut, und ich darf ja eine andere Meinung dazu haben.

☛ *Sie haben in der Jugend in St. Pölten auch Fußball gespielt und haben einmal gemeint, der Fußball hat Sie auf die Immobilienwirtschaft vorbereitet.*

Zehetner: Ja, ich war Vorstopper. Eine Position, die es heute so nicht mehr gibt. Eigentlich habe ich in Pottenbrunn zu spielen begonnen, und da es in Pottenbrunn keine Junioren gab, hätte ich nicht mehr spielen können. Freunde von mir

Foto: iStock

haben in St. Pölten bei Voith gespielt, und ich habe mich daher selbst zu Voith transferiert. Allerdings hat der Obmann von Pottenbrunn eine Klausel in den Transfervertrag eingebaut, dass Voith noch etwas zahlen muss, wenn ich in der Ersten (erste Mannschaft, Anm. d. Red.) spiele. Und da ich nicht nur in der Reserve spielen wollte, habe ich mich wieder transferiert und bin dann letztendlich bei Sturm 19 und dem St. Pöltner Sportklub gelandet. In den Vereinen gab es immer wieder viele Ahnungslose und Wichtigtuere, die mehr in der Kantine unterwegs waren als am Platz. Das war aber eine gute Vorbereitung für mich, da es in der Immobilienwelt noch schlimmer war.

☛ Wann sind Sie in die Immobilienbranche eingestiegen?

Zehetner: Mit dem Lehman-Zusammenbruch im Jahr 2008. Damals hat die gesamte Branche zu wackeln begonnen. Das war anfangs weit weg in den USA, aber schließlich haben auch bei uns alle begonnen, ihre Wertpapiere anzuschauen und zu durchforsten, ob die Emittenten die gleichen Gauner sind wie Lehman. Da hat es ja Papiere gegeben, die sich in Luft aufgelöst haben. Dann sind die Turbulenzen bei der Immofinanz gekommen, und ich wurde vom damaligen Hauptaktionär Rudolf Fries in die Immofinanz geholt.

☛ Was waren Ihre ersten Schritte in der Immofinanz nach dem spektakulären Fast-Zusammenbruch 2008?

Zehetner: Ich habe mir das einmal angeschaut und festgestellt, dass es viele Immobilien gibt, von denen auch etliche nur mit Eigenkapital finanziert wurden. Ich habe mir gedacht, die können nicht pleite sein, weil über die Kapitalerhöhungen viel Geld reingeflossen ist. Die wissen nur nicht, wo ihr Geld ist. Das muss man suchen. Es gab Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die haben gewusst, was sie tun, und bei einigen habe ich gesehen, da passiert nichts. Und vor allem: Man sollte möglichst wenig Geld ausgeben, damit die Mieteinnahmen das Überleben sichern können.

Die Immofinanz hatte wegen der Lehman-induzierten Abwertungen ein Ergebnis- und daraus resultierend ein Liquiditätsproblem, weil auch viel Geld für Unsinnigkeiten in Osteuropa rausgeschmissen worden ist. Das Unternehmen war aber nicht pleite, und ich musste es nur entsprechend herrichten. Das haben



Grundsätzlich ist die internationale Politik ein Wahnsinn, jeder kann ungestraft deppert sein.

wir auch gemacht, indem wir einfach den Geldabfluss gestoppt haben: Das Nein in Richtung osteuropäischer Entwicklungspartner war ein wichtiges Wort. Es gab ca. 1.000 Firmen, also ähnlich wie bei Benko, und das war alles sehr verschachtelt und auch mit der Constantia Privatbank eng verwoben. Das Konstrukt war sehr eigen. Wir haben dann aufgeräumt und die Immofinanz wieder hergerichtet.

☛ Vor den Geschehnissen des Jahres 2008/2009 war ja der Hype in Osteuropa enorm.

Zehetner: Es war ein enormer Hype in Osteuropa, und es hat sehr viele Glücksritter und sogenannte Entwickler gegeben. Ich kann mich an eine Roadshow in London erinnern – da wurde ich gefragt, wie groß das Unternehmen eines typischen osteuropäischen Immobilienentwicklers ist ... wie viele Mitarbeiter er hat und so. Ich habe geantwortet: Er hat ein Handy, einen Laptop, ein teures Auto, alles möglicherweise nicht ganz bezahlt, er verspricht dir das Blaue vom Himmel und hat eine starke Neigung zur Korruption. Die Engländer fanden das sehr lustig und haben das dann auch in den Zeitungen geschrieben. Es wurde viel Geld in Österreich und Deutschland über Kapitalerhöhungen eingesammelt und versprochen, dass es sich vervielfachen wird, weil ja in Osteuropa investiert wird, und da geht es gerade ab. Man darf nicht vergessen: Nachdem der Eiserne Vorhang weg war, herrschte Aufbruchs-

stimmung. Alle haben gehofft, dass es anders wird. In solchen Situationen tauchen immer Glücksritter auf, die Geschäfte machen. Man hat ja nicht gewusst, welchen »Gfrastern« man gegenübergesessen ist, für die das ein gefundenes Fressen war. Die haben nichts gehabt, aber irgendwelche Leute wie Bürgermeister und Lokalpo-

litiker gekannt und bei den Transaktionen mitgeschnitten – zum Beispiel, damit die Bebauungsbestimmungen passen. Und am schlimmsten war es in der Ukraine.

☛ Warum?

Zehetner: Da gab es Grundstücke, die waren der nackte Wahnsinn. Die Immofinanz hat unter anderem mit einem lokalen Partner ein Grundstück in Kiew besessen. Der hat uns gefragt, wann wir zu bauen beginnen mit Shopping-Center und Wohnturm und, und, und. Ich stellte dann aber fest, dass man dort kein Shopping-Center hinbauen kann. Der hat uns dann auf Zuhaltung des Investmentvertrags geklagt. Der Richter hat unserem Rechtsvertreter gesagt, wenn er 70.000 Dollar zahlt, verschwindet der Case. Ich habe dann bei einer Veranstaltung über Investments in der Ukraine, die wir mit der ukrainischen Botschaft gemeinsam im Twin Tower veranstaltet haben, auf der Bühne meine Geschichte erzählt – also erzählen wollen. Man hat mich unterbrochen, weil man so eine Geschichte nicht hören wollte ... aber nach 14 Tagen war das Ganze vorbei und der Fall erledigt, ohne dass wir den Richter gesponsert ►

IN KOOPERATION MIT





ZUR PERSON

Eduard Zehetner ist promovierter Wirtschaftswissenschaftler und verfügt über langjährige Erfahrung auf Führungs- und Vorstandsebene. Unter anderem war er als CFO von Connect Austria/ONE (1997 bis 2000), CEO von Jet2Web Internet Services (2000 bis 2001) und CFO bei der RHI AG (2001 bis 2007) tätig. Von Februar 2009 bis April 2015 war Zehetner Vorstandsvorsitzender der Immofinanz Group.

hätten. Grundsätzlich ist in Ländern, die nicht so entwickelt sind, die Korruption gewaltig, und im Immobiliengeschäft ist es besonders schlimm – aber es leugnen alle. Wissen Sie, was das Problem ist?

➔ *Nein!*

Zehetner: Es ist viel zu viel Geld unterwegs. Die Projekte sind in einer Größenordnung, dass nur wenige Prozent davon für einzelne Menschen sehr viel Geld sind, und das fördert die Korruption. Jeder sieht für sich eine Chance.

➔ *Wie sehen Sie den Kauf der Immofinanz durch die CPI?*

Zehetner: Es ist schade um die Immofinanz, aber ich glaube, das Unternehmen hat irgendwann bestimmte führende Aktionäre nicht mehr interessiert, und dann hat es eben die CPI gekauft.

➔ *Wie schätzen Sie die aktuelle Situation ein?*

Zehetner: Wir haben stärkere Zinsausschläge als in der Lehman-Krise. 2009 hatten wir nicht Bewegungen in der Art, dass der Zinssatz von null auf fünf Prozent gestiegen ist. Dass er so schnell so hoch gestiegen ist, hat mit vielen Aspekten zu tun. Corona hat in Summe mit allen Maßnahmen zu einer Überhitzung geführt, dann kam der Ukraine-Krieg, und außerdem haben die Chinesen wirtschaftliche Probleme, da ihre Wirtschaft nicht mehr ausreichend wächst. Es wurde von den Staaten mehr Geld ausgegeben, als verdient

oder über Steuern eingenommen worden ist. Die Geldmenge ist explodiert, und da stehen wir im Augenblick – und jetzt muss man es umdrehen. All das ist Gift für die Ökonomie. Die Wirtschaft ist eingebremst, die Schulden sind da, und jetzt müssen die Administrationen damit umgehen.

Grundsätzlich ist die internationale Politik ein Wahnsinn, jeder kann ungestraft deppert sein, und der amerikanische Präsident ist ein dramatisches Beispiel dafür.

➔ *Würden Sie in der aktuellen Situation noch gerne einen Konzern übernehmen?*

Zehetner: Ich bin zu alt, um einen Konzern zu leiten. Ich bin mental dazu nicht mehr in der Lage. Ich habe ein fotografisches Gedächtnis gehabt und alle Informationen gespeichert. Ich habe nicht mehr die Fähigkeit, das zu tun. Das normale Merken geht, aber es ist nur ein Teil von dem, was ich früher konnte.

➔ *Wie sehen Sie den Unterschied zwischen Benko und Immofinanz?*

Zehetner: Es ist ein dramatischer Unterschied zu Immoeast und Immofinanz. Diese beiden Gesellschaften hatten viel mehr Eigenkapital. Benko hat in Wahrheit kein Geld gehabt und immer Leute angelockt, von denen ich auch einzelne kenne, die ihm dann Eigenkapital gebracht haben. Ich wundere mich bei einigen, dass sie sich bei ihm beteiligt haben. Aber es ist halt so: Nothing succeeds like success –

man will immer mehr haben. In Wahrheit haben sich die Anleger zu wenig um ihre Geldanlage gekümmert. Irgendwann waren sie an der Holding beteiligt und nicht mehr an der Immobilie. Klaus-Michael Kühne hat sinngemäß gesagt: Er hat mich beschissen.

➔ *Was ist Ihr Fazit?*

Zehetner: Die Rahmenbedingungen haben sich nicht geändert, und diejenigen, die es in der Immobilienbranche aufstellt, machen die gleichen Fehler wie früher. Sie machen zu viele Schulden und sind zu abhängig von steigenden Immobilienwerten in der Bilanz. Gehen diese in die Gegenrichtung, nämlich nach unten, beginnen die Imperien zu wackeln.

Es gibt Handlungen jenseits jeglicher Demarkationslinie zum Bilanz-/Strafrecht. Irgendwann gewöhnt man sich auch an Unrechtstatbestände und weitet das aus. Das darf man nicht tun. Benko, ein zudem sehr fleißiger Mensch, hat sich an eine bestimmte Handlungsweise gewöhnt und hat das nie als Risiko gesehen. Das hat dann irgendwann System, und wenn man das Unrechtsbewusstsein verliert, dann gewöhnt man sich daran, weil man glaubt, das stehe einem zu oder es könne einem nichts passieren. Die Menschen, die das machen, sind typischerweise größenwahnsinnige Besserwisser, und die Kombination Gier und Größenwahn ist für Unternehmen eine tödliche Kombination. Die Gier hört nie auf.

Weiter gedacht

Die Mietpreisbremse



Begonnen hat alles mit dem Bautenministerium. Das ist nämlich nicht gekommen. Gab es nicht, wird auch nicht gebraucht. Dann kam der Staatssekretär ... auch nicht. Brauchen wir nicht. Dafür gibt es vonseiten der politischen Parteien Vorstöße in Richtung Mietrecht.

ANALYSE | Walter Senk

Man muss sich nicht in allen Bereichen auskennen, das erwarte ich auch nicht, aber man sollte doch zumindest Berater haben, die eine Ahnung haben. Und diese sollten sich, ehe Aussagen getätigt werden, das Ganze vorab überlegen und dann die geplanten Statements entsprechend vorbereiten. Es gibt offensichtlich keine – oder es interessiert niemanden.

Anders ist es nicht zu erklären, dass ein Vizekanzler bei einer Pressekonferenz wieder eine Vereinheitlichung des Mietrechts plant. Zahlreiche Organisationen haben sich zu diesem Thema via Aussendung zu Wort gemeldet und die damit verbundenen Probleme aufgezeigt. Ich verstehe, dass man in dieser Krise (einer m. E. selbst verschuldeten Krise, zumindest was die Heftigkeit betrifft, denn immerhin hat Österreich innerhalb der EU ganz schlechte Wirtschaftszahlen) die Mieterinnen und Mieter schützen will. Wenn ich meine Grundbedürfnisse wie zum Beispiel Wohnen nicht decken und erhalten kann, dann bin ich als Mensch gefährdet. Daher sind auch die sozialstaatlichen Maßnahmen, durch die man seine Wohnung gerade in schwierigen Lebenssituationen behalten kann, sehr wichtig. Unabhängig davon sind die gesellschaftlichen Folgekosten bei Wohnungsverlust langfristig wesentlich höher.

Populismus alleine wird nicht reichen

Dass aber nur EIN Vorschlag gebracht wird und der auch noch populistisch formuliert ist, das kann nicht sein. Wo bleiben die begleitenden Maßnahmen? Die Mietpreisdeckelung für den regulierten Bereich ist keine Lösung, sondern ein Aufschub – und verhindert Investitionen. Zwar profitieren laut Vizekanzler Babler 2,7 Millionen Menschen von der Maßnahme – doch für Projektentwickler bedeutet sie: Neubau rechnet sich nicht mehr.

Wo bleibt die Kommunikation mit der Branche, um eine gemeinsame Lösung für die Mieterinnen und Mieter, aber auch gleichzeitig für die Unternehmen sicherzustellen? Das wäre doch die wichtigste

Aufgabe. Und auch die leichteste: Man setzt sich vorher zusammen und erarbeitet einen gemeinsamen Weg, der zu einer gemeinsamen Lösung führt – und dann kann man diese stolz der Öffentlichkeit präsentieren. Geht offensichtlich nicht.

Fazit

Man will eine Gruppe schützen, was völlig in Ordnung ist. Gleichzeitig bremst man die anderen, die Wohnungen errichten, aus – das mutet schon einmal seltsam an. Die Vorschläge werden nicht einmal angehört, geschweige denn umgesetzt. Man setzt sich auch nicht zusammen, um zu einem gemeinsamen Ziel – nämlich mehr Wohnbau – zu kommen. Und jetzt drängt die Zeit schon sehr, und es wird in zahlreichen Medien geschrieben, welche Probleme dauerhaft auf die Gesellschaft zukommen. Unwissenheit kann es daher nicht sein.

Wenn ich da ein bisschen weiter denke, dann komme ich zu einem ganz komischen Schluss ...



Walter Senk ist Chefredakteur der »unabhängigen Immobilien Redaktion« und zählt zu den führenden Analysten und Kommentatoren der österreichischen Immobilienbranche.





Wert sichern, aber richtig

Mit seiner Entscheidung vom 24. Juni 2025 hat der Verfassungsgerichtshof nun klargestellt, dass § 6 Abs 2 Z 4 KSchG verfassungskonform ist. Auch wenn dieses Urteil aktuell medial enorme Aufmerksamkeit erlangt hat, zeigt sich bei differenzierter Betrachtung, dass der Verfassungsgerichtshof nicht über die Wirksamkeit von Wertsicherungsvereinbarungen »entschieden«, sondern vielmehr für diese Frage auf die Argumentationslinien in Verbands- und Individualverfahren der ordentlichen Zivilgerichte verwiesen hat. Gemeinsam mit Nina Mitterdorfer von DSC Doralt Seist Csoklich Rechtsanwälte hat sich der Bau & Immobilien Report die bisherigen Aussagen aus dieser zivilrechtlichen Judikatur angesehen.

Wiederholt wurden in den vergangenen Jahren Wertsicherungsklauseln aufgrund verschiedener Verstöße gegen das Konsumentenschutzgesetz bzw. das ABGB als unwirksam angesehen. Zusammengefasst bestehen – auch nach dem Urteil des Verfassungsgerichtshofs – folgende Leitlinien für bereits laufende Wertsicherungs-Verfahren und für die Ausgestaltung von Wertsicherungsklauseln in neuen Verträgen:

1. Bindung an VPI als Wertmesser zulässig
Die Rechtsprechung beurteilt Wertsicherungsklauseln, die eine Wertsicherung nach dem VPI vorsehen, sowohl in Verbands-

als auch in Individualverfahren konsistent als sachlich gerechtfertigt und damit zulässig. Die Anknüpfung an den Baukostenindex (Index für Wohnhaus- und Siedlungsbau), also an die Entwicklung der Kosten, die den Bauunternehmern bei der Ausführung von Bauleistungen durch Veränderungen der Kostengrundlagen (Material und Arbeit) entstehen, wurde hingegen für Bestandsverträge als nicht sachlich gerechtfertigt angesehen (OGH 10.9.2024, 10 Ob 23/24s). Dies mit der Begründung, dass der Baukostenindex nur einen Teil der für den Vermieter maßgeblichen Kostenfaktoren abdeckt. Ob der medial in Rede stehende »Wohnpreisindex«, als Mischform von VPI und Baukostenindex, künftig einen gültigen Wertmesser bildet, bleibt abzuwarten.

Foto: iStock

Mietrecht



2. Keine Vordatierung der Index-Ausgangsbasis

Die Ausgangsbasis bezeichnet den Indexwert zu einem bestimmten Zeitpunkt, von dem die Veränderung des Index gemessen wird. Problematisch sind Wertsicherungsvereinbarungen, die als Referenz einen vor Vertragsabschluss liegenden Ausgangswert heranziehen. Nach einer Verbandsklageentscheidung ist dies im Sinne der Inhaltskontrolle des § 879 Abs 3 ABGB gröblich benachteiligend für den Mieter, weil im Zuge der ersten Anpassung auch Veränderungen erfasst werden, die vor Vertragsabschluss stattgefunden haben (OGH 24.05.2023, 8 Ob 37/23h). Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, auch wenn der Mietvertragsbeginn erst Monate nach Vertragsabschluss liegt (OGH 17.12.2024, 10 Ob 54/24z). Für Neuabschlüsse von Bestandsverträgen sind daher Vordatierungen der Ausgangsbasis jedenfalls zu vermeiden.

3. Präzise Formulierung der Ersatzindexklausel

Bestandsverträge enthalten zumeist eine Formulierung für einen Ersatzindex, sofern der dem Vertrag zugrunde liegende Index in der Zukunft nicht mehr veröffentlicht werden sollte. Formulierungen wie »der entsprechende« Nachfolgeindex oder der dem VPI »wirtschaftlich am nächsten kommende Index«, die es dem Vermieter ermöglichen könnten einseitig und ohne klar vertraglich determinierte Kriterien einen Index festzulegen, sind nach der Rechtsprechung jedenfalls unwirksam. Zulässig iSd § 6 Abs 1 Z 5 KSchG sind jedoch Formulierungen, die auf einen »an seine Stelle [d. h. an die Stelle des nicht mehr veröffentlichten Indexes] tretenden Index« Bezug nehmen.



aus
190 GROB
wurde
186 M



VERLÄSSLICHKEIT SCHAFFT VERTRAUEN.

Europas millionenfach
bewährte Qualität jetzt
auch in Österreich erhältlich.



Nina Mitterdorfer ist Partnerin bei DSC Doralt Seist Csoklich, ihre Spezialgebiete sind Vertrags- und Immobilienrecht (insbesondere auch die Beratung zur Klausel Judikatur bei Betriebskosten und Wertsicherungen) sowie Immobilientransaktionen.

4 Vertraglicher Ausschluss der Entgelterhöhung innerhalb der ersten beiden Monate

Eine Formulierung, die es aufgrund ihres Wortlauts ermöglicht, dass es in den ersten beiden Monaten ab Vertragsabschluss zu einer Erhöhung des Mietentgelts kommen könnte, wurde in der rezenten Verbandsklagejudikatur als Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG beurteilt (OGH 21.03.2023, 2 Ob 36/23t; OGH 24.05.2023, 8 Ob 37/23h; OGH 22.03.2024, 8 Ob 6/24a). Diese Sichtweise erwies sich – dies allerdings schon im Jahr 2023 (!) und nicht erst durch den Verfassungsgerichtshof – für bestehende Bestandsverträge als echter Paukenschlag: Denn dieser Judikatur zufolge genügt es, dass eine – wenngleich mitunter völlig unwahrscheinliche – Erhöhung zumindest in der Theorie hätte stattfinden können. Da im Verbandsverfahren die »gelebte« Praxis sowie der Vertragswille der Parteien außer Betracht bleiben, ist sohin jede Wertsicherungsklausel, die einen derartigen Ausschluss nicht vorsieht, unwirksam. Die Rechtsfolge der Unwirksamkeit wurde aus verfassungsrechtlicher Sicht nunmehr auch für verhältnismäßig und verfassungskonform angesehen. In neue Bestandsverträge ist daher jedenfalls vertraglich der Zusatz aufzunehmen, dass »eine Erhöhung des Hauptmietzinses für den Zeitraum von zwei Monaten ab Vertragsabschluss ausgeschlossen ist.«

Offene Fragen

Die Frage, ob und in welchem Umfang die Vorgaben der Verbandsjudikatur auch auf – zwischen konkreten Vertragsparteien (Mieter und Vermieter) geführten – Individualverfahren anzuwenden sind, ist jedoch freilich auch durch den Verfassungsgerichtshof nicht geklärt. Bei Individualverfahren gilt nämlich – im Unterschied zum Verbandsverfahren – nicht die vorstehend ausgeführte kundenfeindlichste Auslegung anhand des Wortlauts, sondern es ist die individuelle Auslegung entsprechend dem Vertragswillen der Parteien, der sich u. a. auch durch die gelebte Praxis manifestiert, von entscheidender Bedeutung. Sieht daher ein Ver-

trag vor, dass eine Anpassung »erstmal« nach einem Jahr erfolgen kann, so ist – nach der ersten einschlägigen Entscheidung des OGH zu einem Individualverfahren – bereits der Wortlaut des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG nicht erfüllt und die Klausel trotz Fehlens einer expliziten Ausschlussklausel wirksam (explizit OGH 17.12.2024, 10 Ob 54/24z); selbiges gilt – zumindest nach ersten zweitinstanzlichen Urteilen (z. B. 40R 181/24z, noch nicht oberstgerichtlich bestätigt) für Indexklauseln mit einem Schwellenwert (zumeist 3–5 %), demzufolge eine Anpassung erst bei Überschreiten dieser prozentualen Schwelle in Frage kommt: Ein Ansteigen des VPI über eine derartige Schwelle bereits in den ersten beiden Monaten nach Vertragsabschluss begründe nach den Ausführungen des Rechtsmittelgerichts einen derart abwegigen Ausnahmefall, womit für die Parteien keine Veranlassung bestand vertraglich eine ausdrückliche Einschränkung vorzusehen. In den zitierten Individual-Entscheidungen wurden die zugrundeliegenden Wertsicherungsklauseln daher jeweils als wirksam beurteilt.

Fazit

Klauseln, die im Verbandsverfahren als unwirksam beurteilt wurden, können unter bestimmten Umständen im Individualverfahren als wirksam anzusehen sein. Das Zusammenspiel derartiger widersprüchlicher Entscheidungen wirft komplexe und ungeklärte Folgefragen auf; darüber hinaus sind bestimmte Fragestellungen (z. B. Verjährung) noch überhaupt ungeklärt. Ob künftig aber wirklich per Gesetz oder letztlich erst durch die weitere Judikaturentwicklung das Thema Wertsicherung für die Zukunft geklärt wird, bleibt daher mit Spannung abzuwarten. Zu betonen gilt jedoch auch nach dem Urteil des Verfassungsgerichtshofs: Wertsicherungsklauseln eines Bestandsvertrages fallen nicht automatisch weg. Vielmehr wird über individuelle Rückforderungsansprüche von Mietern weiterhin im Zivilrechtsweg vor den ordentlichen Gerichten erst zu entscheiden sein. ■

ÜBER DIE KANZLEI

DSC DORALT SEIST CSOKLICH RECHTSANWÄLTE GMBH

Seit über 30 Jahren steht DSC Doralt Seist Csoklich für Rechtsberatung auf den Punkt gebracht. Im Immobilienrecht bietet die Kanzlei 360°-Service und berät Mandant*innen von der hochkomplexen Großtransaktion bis hin zum immobilienrechtlichen Tagesgeschäft. Nationale und internationale Anwaltsverzeichnisse zeichnen das Immo-Team und dessen Expert*innen jährlich mit Top-Rankings aus.

www.dsc.at

„Nie mehr wird eine Neubauwohnung so billig sein wie heute!“



Die Wohnbautätigkeit in Österreich ist stark rückläufig, gleichzeitig steigen die Mieten rasant. Was das bedeutet und warum **Thomas G. Winkler**, CEO der UBM Development AG, glaubt, dass das Ende der KIM-Verordnung sehr wohl einen Unterschied macht.

☞ *Was bedeutet der historische Tiefstand bei Wohnbaubewilligungen?*

Thomas G. Winkler: Auf den Punkt gebracht: Wohnungen werden ab sofort teurer. Weniger Angebot bei gleicher oder gar steigender Nachfrage führt zu höheren Preisen – beinahe ein „Naturgesetz“.

☞ *Trifft das wirklich auf alle Wohnungen zu?*

Winkler: Nein – es betrifft die Neubauwohnungen in guter Lage, mit guten Grundrissen und ohne fossile Energieversorgung. Bestandswohnungen ohne thermische Sanierung und mit Gasheizung sind ebenso wenig betroffen wie Wohnungen mit schlechtem Schnitt oder in schlechter Lage.

☞ *Kann man das jetzt schon an irgendwelchen Frühindikatoren ablesen?*

Winkler: Unser Frühindikator sind die freien Mieten und ihre Entwicklung. Der Engpass beim Angebot – nach drei Krisenjahren – führt zu immer höheren Mieten. Die Alternative Eigentum zieht mit Verzögerung wegen der Bauzeit nach.

☞ *Also doch Mietpreisbremse oder flächendeckende Mietendeckelung?*

Winkler: Ein Blick nach Berlin verrät: Das funktioniert nicht und führt zu einer Verschärfung des Problems. Das einzig

funktionierende Rezept für weniger stark steigende Preise, Miete oder Kauf ist mehr Angebot. Danach sieht es im Moment aber nicht aus – im Gegenteil.

☞ *Wie bewerten Sie das Ende der KIM-Verordnung für den Immobilienmarkt allgemein?*

Winkler: Ich halte das vor allem für einen psychologisch wichtigen Schritt. Die KIM-Verordnung hat bei vielen potenziellen Käufern für Verunsicherung gesorgt – nicht unbedingt wegen ihrer praktischen Auswirkungen, sondern wegen der gefühlten Hürde. Wer will schon gern zurückgewiesen werden? Der Wegfall ist ein wichtiger Impuls für den Markt.

☞ *Welche konkreten Veränderungen erwarten Sie für Banken und deren Kunden?*

Winkler: Die Entscheidung gibt den Banken eine gewisse, gezielte Flexibilität zurück – und zwar genau denen, die ihre Kunden gut kennen und deren Bonität solide einschätzen können. Diese Spielräume sind entscheidend, wenn es darum geht, individuelle Lösungen zu finden, gerade in einer Zeit, in der die Lebenssituationen sehr unterschiedlich sind.

☞ *Was bedeutet das Ende der Verordnung für potenzielle Immobilienkäufer?*

Winkler: Für Menschen, die das notwendige Eigenkapital mitbringen, ist das ein klares Signal: Zögert nicht, eure Kaufentscheidung zu treffen! Die regulatorische Bremse ist gelöst – und neu gebauter Wohnraum wird mit Sicherheit nicht günstiger. Nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage sollte sogar das Gegenteil der Fall sein.



LeopoldQuartier LIVING:
grünes Wohnen im Herzen von Wien

Teure Gefahren am Bau

Trotz bekannter Risiken am Bau bleibt der Versicherungsschutz vieler Unternehmen lückenhaft: Deckungen sind oft veraltet, unvollständig oder nicht auf den tatsächlichen Bedarf abgestimmt. Eine Analyse.



Harald W. Neuberger, Geschäftsführer der Versicherungsberatungs-Gesellschaft m. b. H. (VSB) in Graz, warnt vor gefährlichen Fehleinschätzungen – und fordert mehr Risikobewusstsein sowie unabhängige Beratung. Mit seinem rund 20-köpfigen Team betreut er ausschließlich gewerbliche Kund*innen – unabhängig, provisionsfrei und auf Honorarbasis: »Einheitslösungen sehen wir kritisch. Jedes Projekt birgt Risiken, die individuell abgesichert werden müssen. Wir raten auch von unnötigen Versicherungen ab.« Sinnvoll sei dieses Modell für Unternehmen mit einem jährlichen Prämienvolumen ab etwa 20.000 bis 30.000 Euro – eine Schwelle, die viele Gewerbebetriebe schnell erreichen.



Drei typische Fehler – mit teuren Folgen

Drei typische Fehler begegnen Neuberger immer wieder, wenn es um die Absicherung von Bauunternehmen geht: Häufig sind die Versicherungssummen zu niedrig angesetzt, wichtige Zusatzdeckungen fehlen oder sind unzureichend, und das bestehende Versicherungsniveau wird über Jahre hinweg nicht überprüft oder angepasst. Bauunternehmen – insbesondere wenn sie als Generalunternehmer tätig sind – sind in besonderem Maße auf einen guten Versicherungsschutz angewiesen. Sei es für die eigenen Risiken der Baumeister-, Hoch- und Tiefbauarbeiten, sei es für die Haftungen, die sie für ihre Subunternehmen zu tragen haben. Sowohl der eigene Versicherungsschutz, der derartige Risiken abdecken sollte, als auch jener der Subunternehmer ist hier besonders wichtig. Aber auch Planungsbüros sind gefährdet. »Ein einziger Kardinalfehler kann massive finanzielle Folgen haben«, warnt Neuberger. Wird etwa eine Brand-

schutztür in die falsche Richtung eingebaut oder ein Fluchtweg zu schmal geplant, sind nicht nur Verzögerungen auf der Baustelle vorprogrammiert – es drohen teure Umplanungen, Abrissarbeiten und erhebliche Zusatzkosten. Auch Ausführende sind häufig betroffen. Schon eine undichte Rohrleitung im Estrich kann hohe Folgekosten verursachen. »Der Versicherung für Nachbesserungsbegleitschäden wird zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt«, so Neuberger. Oft seien diese Schäden nur bis 50.000 Euro gedeckt – ein Betrag, der in der Praxis schnell überschritten wird.

Ein weiteres Beispiel: der Gebäudetyp E. »Solange es keine klaren rechtlichen Rahmenbedingungen gibt, ist das mit Vorsicht zu genießen«, sagt Neuberger. Wer außerhalb der Norm baut, riskiert einen Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik – mit potenziell gravierenden versicherungstechnischen Folgen.

Vom Schaden zum Streitfall

Kommt es zum Schaden, ist der Streit oft vorprogrammiert. Selbst wenn der Ausführende korrekt gearbeitet hat, kann der Hersteller einen Verarbeitungsfehler ins Spiel bringen. Dann entscheiden Gutachter*innen – und nicht selten endet der Fall vor Gericht. Kritisch wird es, wenn die



»Solange es keine klaren rechtlichen Rahmenbedingungen gibt, ist der Gebäudetyp E mit Vorsicht zu genießen«, warnt Harald W. Neuberger.

Die Versicherungen der Baubranche

VERSICHERUNGSART	ABDECKUNG	SPEZIFIKA
► Bauwesenversicherung	Deckt unvorhergesehene Schäden während der Bauzeit – z. B. durch Sturm, Vandalismus, Konstruktionsfehler oder Materialmängel.	Oftmals projektbezogen
► Betriebshaftpflichtversicherung	Absicherung gegen Personen-, Sach- oder Vermögensschäden, die im Rahmen der Bautätigkeit entstehen, z. B. wenn jemand auf der Baustelle verunglückt und man das dem Bauunternehmen anlastet oder durch Bauarbeiten ein Nachbarhaus beschädigt wird.	Für Bauunternehmen Pflicht
► Berufshaftpflichtversicherung	Insbesondere für Architekt*innen, Bauingenieur*innen, Statiker*innen – schützt bei Planungs- oder Beratungsfehlern, die zu Bauschäden führen.	Wichtig für Planungsverantwortliche
► Montageversicherung	Für technische Anlagen und Maschinen, die montiert werden.	Gilt oft ergänzend zur Bauwesenversicherung
► Umwelthaftpflicht- und Umweltschadenversicherung	Gerade bei größeren Projekten relevant, z. B. bei Grundwasserverunreinigung durch Baustellenbetrieb.	Besonders bei großen Projekten relevant
► Baugeräte- und Maschinenversicherung	Für teure Baumaschinen – Schutz vor Diebstahl, Beschädigung, Ausfall.	

Quelle: VERSICHERUNGSBERATUNGS-Gesellschaft m.b.H.

Versicherungssumme nicht ausreicht. Eine weitere Herausforderung ist das stark schwankende Risikoprofil in den einzelnen Bauphasen. Während bei Grundarbeiten in innerstädtischen Baulücken hohe Risiken bestehen, ist der Kellerbau meist überschaubar. Mit zunehmender Gebäudehöhe steigt das Schadenspotenzial. »Das Bewusstsein für diese Unterschiede fehlt oft in der Branche«, sagt Neuberger.

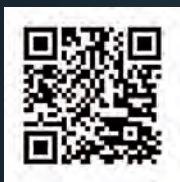
Versicherungsschutz wird rar – und teuer

Die Versicherungsbranche steht unter Druck: Die Kapazitäten schrumpfen,

Ein einziger Kardinalfehler kann massive finanzielle Folgen haben.

wodurch es gerade bei komplexen Risiken immer schwieriger wird, überhaupt passenden Versicherungsschutz zu erhalten. Gleichzeitig schnellen die Prämien in die Höhe – insbesondere in der Betriebshaftpflicht –, während Naturkatastrophenrisiken zunehmend aus den Deckungen herausfallen, was laut Neuberger zu einem paradoxen Trend führt: »Immer weniger Schutz für immer mehr Geld«. Die Komplexität moderner Bauprojekte und eine zunehmend strenge Schadenabwick-

lung führen dazu, dass Versicherer stärker auf ihre Finanzergebnisse achten – zum Nachteil der Versicherten, die sich in einem immer ungleichen Kräfteverhältnis wiederfinden. Zudem gelten Sublimits – also reduzierte Versicherungssummen für bestimmte Risiken wie Naturkatastrophen. Mängel sind in der Regel gar nicht versichert, Schäden nur teilweise. Viele technische Berufe sind nicht einmal versicherungspflichtig – mit entsprechendem Risiko. ■



Kostenlose
Anmeldung unter
www.report.at

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

Nicht zu oft.
Nicht zu selten.

**SONDERN
GENAU RICHTIG!**

IG Lebenszyklus Bau

Neuer Vorstand, klare Richtung

Im Rahmen der Mitglieder- und Interessentenveranstaltung der IG Lebenszyklus Bau wurde ein neuer Vorstand gewählt. Das achtköpfige Führungsteam des Verbands präsentierte unmittelbar danach die Schwerpunkte für die kommenden Jahre – mit einem klaren inhaltlichen Fokus: Die Leistbarkeit von Nachhaltigkeit ist kein Widerspruch, sondern die Voraussetzung für zukunftsfähiges Bauen.



Der neue Vorstand der IG Lebenszyklus Bau im Bild (v.l.n.r.) mit dem ehemaligen Sprecher Wolfgang Kradischnig, der zum Dank für seine Leistungen zum Ehrenvorstand ernannt wurde: Dominik Philipp, Dietrich Untertrifaller Architekten (stv. Sprecher des Vorstands), Stephan Heid, Heid & Partner Rechtsanwälte, Wolfgang Kradischnig, DELTA, Christoph Müller-Thiede, M.O.O.CON (Sprecher des Vorstands), Stefan Rufera, KPMG (Kassier), Magdalena Prem, Landesholding Burgenland (im Auftrag der LIB), Klaus Reisinger, ClimatePartner, Margot Grim, e7 (stv. Sprecherin des Vorstands), Marc Höhne, DELTA.

Es geht nicht mehr um das Ob, sondern um das Wie«, so Christoph Müller-Thiede, M.O.O.CON, neuer Sprecher der IG Lebenszyklus Bau. »Wir müssen Nachhaltigkeit als das verstehen, was sie ist – der einzig leistbare Weg. Alles andere wird in Zukunft deutlich teurer.« Damit schlägt die IG Lebenszyklus Bau einen entschlossenen Kurs ein – fachlich fundiert, politisch unabhängig, aber klar

positioniert. Neben der Frage der Leistbarkeit wird sich der Verband in den kommenden Jahren vor allem mit zwei weiteren Themen beschäftigen: dem Bestand – also der klugen Nutzung und Erhaltung bestehender Gebäude – und der Regulierung, um verlässliche Rahmenbedingungen für nachhaltiges Bauen zu schaffen.

Dabei setzt man auf inhaltliche Tiefe und pragmatische Werkzeuge. Die Herausforderung der kommenden Jahre sei

TIPP



Ein Video zur Podiumsdiskussion und Interviews mit den Vorständen finden Sie auf

www.report.at/bau

es, so Dominik Philipp, Dietrich Untertrifaller Architekten, »den Pragmatismus des Baualltags mit dem notwendigen



Stimmen aus dem Vorstand

»Wir dürfen nicht müde werden, die Sinnhaftigkeit unseres Tuns zu erklären, auch wenn die politische Aufmerksamkeit fehlt.«

Stephan Heid,
Heid & Partner Rechtsanwälte

»Wir brauchen eine Debatte über langfristigen Nutzen statt kurzfristigen Preis.«

Magdalena Prem, Landesholding Burgenland
(im Auftrag der LIB)

»Nur wer Vertrauen früh im Projekt etabliert, kann wirklich effizient bauen.«

Marc Höhne,
DELTA

»Wir bleiben dem Klimaschutz treu, auch wenn sich der politische Wind dreht.«

Klaus Reisinger,
ClimatePartner

»Wir sehen Nachhaltigkeit mittlerweile als Grundbedingung für langfristig wertehaltige Immobilien.«

Stefan Rufera,
KPMG



Kongress der IG Lebenszyklus Bau

Anmeldungen sind jetzt schon möglich unter:
ig-lebenszyklus.at/aktuelles/kongress/



↑ **Staffelübergabe mit Wertschätzung:** Christoph Müller-Thiede, neuer Sprecher der IG Lebenszyklus Bau, überreicht seinem Vorgänger Wolfgang Kradischnig die Urkunde zur Ernennung als Ehrenvorstand des Verbands.

Weitblick zu verknüpfen – und daraus eine gemeinsame Sprache für die Branche zu entwickeln.« Sichtbarkeit, konkrete Umsetzungshilfen und Allianzen mit anderen Verbänden stehen dabei ebenso auf der Agenda wie regulatorische Orientierung und die Förderung von Kreislaufwirtschaft, Bestandserhalt und partnerschaftlichen Modellen.

»Wir denken längst nicht mehr nur in Gebäuden – wir denken in Quartieren. Kreislaufwirtschaft, Klimawandel, Mobilität – Nachhaltigkeit ist ein breites Feld. Dafür sind wir als IG Lebenszyklus Bau thematisch und prozessorientiert einzigartig aufgestellt«, ergänzt Margot Grim-Schlink, e7, die gemeinsam mit Christoph Müller-Thiede und Dominik Philipp im Rahmen des achtköpfigen Vorstands die operative Führung der IG Lebenszyklus Bau übernehmen wird.

Ausblick: 15. Kongress der IG Lebenszyklus Bau am 21. Oktober 2025

Der thematische Schwerpunkt »Leistungsfähigkeit von Nachhaltigkeit« wird auch im Zentrum des 15. Kongresses der IG Lebenszyklus Bau stehen, der am 21. Oktober 2025 am FH Campus Wien stattfindet. Unter dem Titel »Die Zukunft ist leistungsfähig« diskutieren rund 200 Vertreter:innen aus Bauwirtschaft, öffentlicher Hand und Forschung, warum nachhaltiges Bauen keine Utopie mehr ist, sondern ökonomische Notwendigkeit. Neben Keynotes, Panels und Best Practices erwartet die Teilnehmer*innen auch ein kabarettistischer Einstieg – mit der notwendigen Portion Selbstironie. ■

»Das Engagement der IG Lebenszyklus Bau ist heute wichtiger denn je. Ich empfinde große Dankbarkeit für die gemeinsame wertvolle Zeit und steige nicht aus dem Vorstand aus, weil ich müde bin, sondern weil ich glaube, dass der Vorstand heute bestens aufgestellt ist. Ich freue mich darauf, als aktives Mitglied weiterhin Teil dieser Gemeinschaft zu sein.«

Wolfgang Kradischnig, DELTA
(ehem. Sprecher & Ehrenvorstand)

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

New Automation Technology

BECKHOFF



Metallbau



Die Danube Flats mit ihren 181,64 m ragen mit Systemlösungen von Schüco als höchster Wohnturm der EU in den Himmel.

Land der Hämmer, Land der Dome

Österreich hat eine lange und traditionsreiche Geschichte im Metallbau. Das erkennt man bereits in der Bundeshymne. Im Hochbau sind heute Hybridbauweisen gefragt, damit die einzelnen Baustoffe ihre Vorzüge ausspielen können.

TEXT | Karin Legat



Sinnvolles Bauen ist immer ein Mix aus allen Baustoffen«, betont Georg Matzner, Geschäftsführer des Österreichischen Stahlbauverbands und Referent im Fachverband Metalltechnische Industrie. So wie es im Holzbau nicht klug sei, in den Brückenbau zu gehen – ein Ergebnis der heurigen Brückenbautagung –, werde man im Stahlbau nicht Wand und Decke in Freiform biegen. Hybridbauweisen seien das einzig Sinnvolle. »Die Komplexität in Bauprojekten ist deutlich gestiegen«, betont dazu Thomas Glanzer, Head of Business Development & Sustainability bei AluKönigStahl und bezieht sich damit auf regulatorische Vorgaben, ESG-Kriterien, gestiegene Anforderungen an Transparenz und auch den zunehmenden Zeit- und Kostendruck. »Als Systemanbieter beobachten wir eine deutliche Verschiebung hin zu kreislauffähigen Materialien und transparenteren Materialpässen. Mit Schüco und Jansen bauen wir unsere Cradle-to-Cradle-Produktpalette weiter aus, derzeit gibt



Kreislaufwirtschaft bei Metallen ist ein fundamentaler Baustein nachhaltigen Bauens.

es über 90 zertifizierte Systeme.« Darüber hinaus beeinflusst AluKönigStahl durch Einkaufsverhalten den CO₂-Reduktionspfad der Aluminium- und Stahlwerke im Sinne des EU-Green Deal. Das Einkaufsverhalten spricht auch Andrea Wucher, Geschäftsführerin von MBM Metall, an. »Die Architekten kommen mit bereits abgestimmten Ideen der Bauherren zu uns. Von unserer Seite gibt es dann noch Optimierungsvarianten, mit denen Material gespart, eine Fassade thermisch verbessert werden kann oder durch eine geringere Komplexität der Konstruktion eine Kostenreduktion möglich ist.«

Nachhaltigkeit durch Metallbau

Eisen, Stahl, Kupfer, Nickel, Messing und Aluminium sind die am häufigsten

Bauweise nach Geschosstyp für neu errichtete Wohngebäude von 2013 bis 2023

	STAHLBETON	HOLZ	MAUERWERK	STAHL
► Obergeschoß	14,3 %	17,4 %	67,8 %	< 1 %
► Erdgeschoß	10,0 %	31,2 %	55,1 %	3,7 %
► Untergeschoß	55,3 %	< 1 %	43,3 %	< 1 %

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Sonderauswertung Gebäude- und Wohnungsregister.



Bei Wohngebäuden wird ein großer Teil der Nettonutzfläche in Mauerwerksbauweise errichtet.

recycelten Metalle. Stahl und Aluminium weisen bereits Recyclingquoten von rund 88 Prozent auf, elf Prozent werden direkt wiederverwendet. »Das schafft kein anderer Baustoff. In Abhängigkeit von der CO₂-Bilanz des Strommixes ergibt sich ein sehr gutes Produkt«, stellt Georg Matzner dem Metallbau ein ausgezeichnetes Zeugnis aus und ärgert sich über das schlechte Bild, das für Stahl erstellt wird. Holz habe über die letzten 20 Jahre ein super Lobbying betrieben, jeder verbinde schon Holzkonstruktionen mit Ökologie und Modernität. Es werde aber ver-

der EN 15978-1.« In Österreich wird aber nur der Bereich Wachstumsphase angesehen. Der Transport zum Standort, die Verarbeitung im Werk, der Einbauprozess etc., ... werden nicht berücksichtigt. Damit ist Holz im Gegensatz zu Metallen oder Zement immer positiv. »Das muss man aufzeigen, weil es greenwashing ist.«

Laut Harald Schinnerl, Bundesinnungsmeister der Metalltechniker und Geschäftsführer von Schinnerl Metallbau, braucht es hier noch Bewusstseinsänderung. »Da fehlt noch viel, wir müssen das den Kunden näherbringen.« Anstrengungen für eine gute CO₂-Bilanz gibt es bereits zahlreich. Die voestalpine präsentierte am heurigen Stahlbautag rund 30 Projekte, die derzeit in Linz und Donawitz laufen. Mit dem teilweisen Umstieg von der Hochofen- auf die Elektrostahlroute sollen die CO₂-Emissionen bis 2029 um rund 30 Prozent oder 4 Millionen Tonnen jährlich reduziert werden. Das Forschungsprojekt SuSteel, Sustainable Steelmaking, befasst sich mit der CO₂-neutralen Herstellung von Roh-

schwigen, dass Leimbinder-Holzkonstruktionen Klebstoffe enthalten, die sie zu Sondermüll machen. Die Berechnung der CO₂-Bilanz von Baustoffen erfolgt modular. »In allen EU-Ländern erfolgt das nach



Alle Bearbeitungen basieren bei Schinnerl Metallbau bereits auf 3D-Planung.



»Aluminium und Stahl sind im Hochbau nicht substituierbar. Die nachhaltige Zukunft des Bauens entscheidet sich jedoch nicht an einzelnen Werkstoffen, sondern an ihrem sinnvollen Einsatz im Kontext einer ökologisch und ökonomisch durchdachten Gesamtstrategie für das Gebäude«, betont Thomas Glanzer, AlukönigStahl.

stahl mithilfe von Wasserstoffplasma. Ab 2027 sollen in Linz laut Vorstandsvorsitzendem Herbert Eibensteiner Roheisen und Roheisenbriketts durch wasserstoffbasierte Feinerz-Reduktion im industriellen Maßstab hergestellt werden. »Nur mit der Förderung des Holzbaus wird sich die CO₂-Bilanz nicht optimieren lassen«, stellt Matzner fest und verweist auf die zögerliche Arbeit an der OIB-Richtlinie 7. »Diese soll es erst ab 2027 geben. Bis sie dann in Landesrecht umgesetzt ist und der erste sein Haus danach gebaut hat, haben wir vermutlich 2032.« Einen Fortschritt sieht er durch die neue Bauproduktenverordnung, die seit Jänner gilt und wodurch die CO₂-Intensität der verbauten Baustoffe nach einer Übergangsfrist verpflichtend anzugeben ist. Beschlossen auf EU-Ebene ist bereits der neue »Steel and Metals Action Plan«, um insbesondere die Wettbewerbsfähigkeit der europäischen Stahlindustrie im Zuge der Dekarbonisierung sicherzustellen.



»Sinnvolles Bauen bedeutet immer einen Mix aus allen Baustoffen«, betont Georg Matzner vom Stahlbauverband.

Stahlbautag

Im Rahmen des Stahlbautages im Mai in Graz wurden die Gewinner des 10. Österreichischen Stahlbaupreises 2025 ausgezeichnet:

SIEGERPROJEKT KATEGORIE HOCHBAU

► Turmbau Bauhaus-Archiv, Museum für Gestaltung Berlin / Zeman

SIEGERPROJEKT KATEGORIE INFRASTRUKTUR

► U81 Stadtbahnbrücke über den Nordstern, Düsseldorf / MCE

ANERKENNUNG LEICHTIGKEIT MIT STAHL

► Büro- und Hotelgebäude Helix, Salzburg / Herbich und Metallica

ANERKENNUNG »CI DURCH STAHLMASTEN«

► Bog Crane 1+2, Estland / Bollinger und Grohmann

Digitalisierung für Nachhaltigkeit

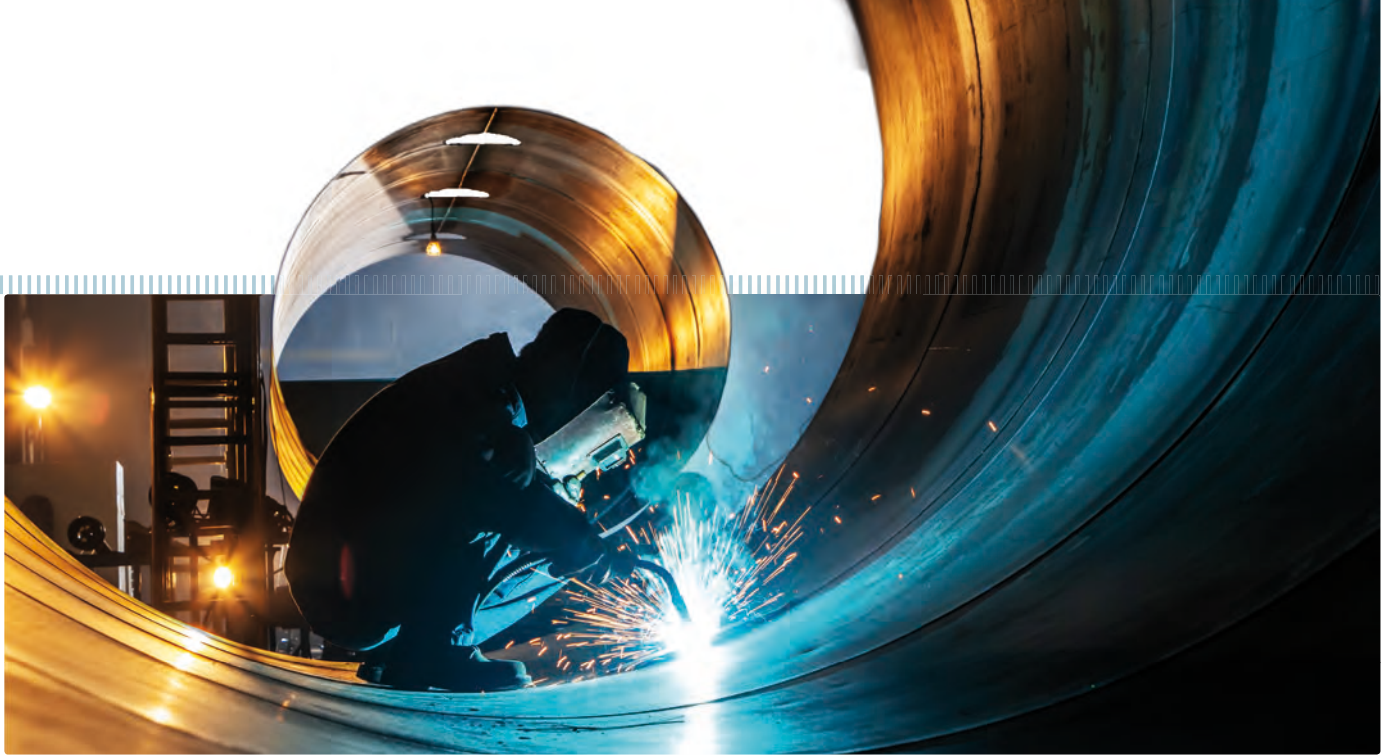
Digitale Werkzeuge wie Materialpässe, Lebenszyklusanalysen und BIM gewinnen im Metallbau weiter an Bedeutung, nicht nur für die Projektabwicklung, sondern auch als Voraussetzung für ESG-konforme Nachweise und Investorenkommunikation. »Für uns ist Digitalisierung ein strategischer Hebel. Sie erlaubt, Routinetätigkeiten zu automatisieren, Ressourcen gezielter einzusetzen und unsere Dienstleistungsqualität zu steigern«, betont Thomas Glanzer. Den digitalen Umbruch stellt auch Harald Schinnerl in seinem Unternehmen fest. »Wir vermessen bereits vollständig in 3D, planen in diese Punktwolke hinein, unsere Maschinen arbeiten anschließend mit diesen Daten, ebenso wie später die Montagetruppen auf der Baustelle. Wir sparen damit sehr viel an Fertigungskosten.« Kleinere Firmen hätten diese Maschinen meist nicht, die Innung unterstützt laut Schinnerl mit Beratung. Eine Lösung

sieht er in verstärkter Kooperation. »Betriebe müssen sich besser vernetzen, Gemeinschaften werden bereits gebildet.«

Forschung bringt voran

Wie am Stahlbautag wieder deutlich sichtbar war, schreitet die Stahlbauforschung in Österreich voran, laut Georg Matzner schon allein wegen der erforderlichen Energieeffizienz. »Jeder Betrieb ist bestrebt, möglichst runterzukommen.« Viele der Mitglieder des ÖSTV haben bereits PV auf den Dächern ihrer Produktionshallen installiert, teilweise mit Stromspeicherung für die Eigenverwendung. »Ich sehe die Stahlbauforschung aber eher als Evolution, weniger als Revolution«, betont er und berichtet von einem Forschungsprojekt der TU Graz, das eine Vorhersage der Restlebensdauer von Tragwerken ohne viel Aufwand und jahrelanges Monitoring ermöglicht. Gearbeitet wird in Graz auch am Trag- und Verformungsverhalten von Einstiegsöffnungen. Hinsichtlich Materialeffizienz erwähnt Matzner ein Projekt der TU Wien, das die Umsetzung von Metallprojekten mit weniger Materialstärke zum Ziel hat. Die Universität Innsbruck arbeitet z. B. am Stabilitätsverhalten von Bauteilen und an der Entwicklung neuer numerischer Methoden für Verbindungstechnik. Thema ist auch die Verifikation der Modelle zur rechnerischen Bestimmung der Dämpfung von Eisenbahnbrücken. Alu-





Metallbauer aufgepasst

Der Österreichische Metallbaupreis 2026 ist ausgeschrieben.

PREIS Tag für Tag entstehen in Österreich hochwertige Projekte und Bauwerke, umgesetzt von österreichischen Metallbauunternehmen in ausgezeichneter Qualität. Die herausragenden Leistungen der Unternehmen und ihrer Partner in der Wertschöpfungskette bleiben dabei meist im Hintergrund. Das soll mit dem Metallbaupreis geändert werden. Die Arbeitsgemeinschaft der Hersteller von Metall-Fenster/Türen/Tore/Fassaden (AMFT) schreibt zum zweiten Mal den Österreichischen Metallbaupreis 2026 aus. Ziel ist es, die Leistungsfähigkeit des österreichischen Metallbaus zu präsentieren, die herausragenden Leistungen zu dokumentieren sowie die Wahrnehmung des Metallbauhandwerks in der Branche und der Öffentlichkeit zu fördern und zu würdigen.

Beeindruckendes Projekt im Metallbau umgesetzt?

Ob Neuerrichtung, Sanierung, groß oder klein, spektakulär oder technisch raffiniert – zeigen Sie, was Metallbau kann!

Mit Ihrer Einreichung sichern Sie sich die Chance, den Österreichischen Metallbaupreis zu gewinnen. Feiern Sie mit Ihrem Projekt und Ihrem Team bei der Preisverleihung im Rahmen des Österreichischen Metallbautages am 9. April 2026!



Die Teilnahme

Teilnehmen können Unternehmen mit aufrechter österreichischer Gewerbeberechtigung und Firmensitz in Österreich, die Produkte von mindestens einem der typischen Arbeitsfelder der AMFT (Metall-Fenster/Türen/Tore/Fassaden) herstellen und diese auch repräsentieren. Eine Mitgliedschaft bei der AMFT ist nicht Voraussetzung für die Teilnahme.



INFO

Alle Informationen und Einreichungsunterlagen finden Sie unter www.metallbaupreis.at

Partner des Österreichischen Metallbaupreises 2026



KönigStahl investiert in digitale Lösungen und Entwicklungspartnerschaften. Gemeinsam mit Schüco wird etwa an der Weiterentwicklung von Software zur Erstellung von Element-EPDs gearbeitet.

Kleinere Unternehmen wie MBM Metall haben oft keine eigene Forschungs- oder Entwicklungsabteilung. »Wir pflegen aber den aktiven Austausch mit unseren Lieferanten, die sehr große Entwicklungsbereiche haben. Wir bringen unsere Praxiserfahrung ein, was funktioniert



bzw. nicht funktioniert, was verarbeitungstechnisch sinnvoll ist bzw. was weniger«, erklärt Andrea Wucher.



»Je sortenreiner gebaut wird, desto einfacher kann rückgebaut und recycelt werden«, betont Andrea Wucher und verweist auf aktuelle Vorzeigewohnbauprojekte von MBM Metall in Wien wie das Village im Dritten und den Gemeindebau Brockhausengasse.



Eine Branche in der Warteschleife

Der Sanierungsbonus ist – zumindest vorübergehend – ausgesetzt. Dafür hagelte es seitens der Dämmstoffbranche Kritik. Mittlerweile gibt es aber auch Verständnis. Eine Verbesserung und Weiterentwicklung der Förderschiene sei richtig und sinnvoll. Bis es so weit ist, hilft sich die Branche selbst und überdenkt althergebrachte, nicht zu erreichende Ziele.

Eine aktuelle Studie des emeritierten Linzer Volkswirtschaftlers Friedrich Schneider und Martin Reindl im Auftrag von Internorm hat gezeigt, dass der Sanierungsbonus in den Jahren 2023 und 2024 auch unter Berücksichtigung eines geschätzten Mitnahmeeffekts von 30 % Investitionen in Höhe von rund 2,32 Milliarden Euro induziert hat. Dennoch wurde die Förderung Ende 2024 jäh gestoppt. Die Folgen sind laut GDI2050 weitreichend: »Geplante Modernisierungen privater Wohngebäude werden verschoben, das Bau- und Saniergewerbe berichtet von Auftragsrückgängen, Klimaziele rücken in weite Ferne.« Umso wichtiger ist es laut GDI-Vorstand Peter Schmid, dass Eigentümer die noch vorhandenen Förderoptionen kennen. »Denn in vielen Bundesländern stehen weiterhin beachtliche Fördermittel zur Verfügung«, so Schmid. Lediglich Niederösterreich, die Steiermark und Salz-

burg verzichten zur Gänze auf eine Sanierungsförderung, im Burgenland ist es lediglich der berühmte Tropfen auf dem heißen Stein.

Wie es mit der Sanierungsförderung auf Bundesebene weitergeht, ist derzeit noch unklar. In der letzten Ausgabe des *Bau & Immobilien Report* stellte Röfix-Geschäftsführer Christian Höberl in der Rubrik »Fragen an die Politik« eine entsprechende Frage an Landwirtschaftsminister Norbert Totschnig. Dieser antwortete, dass »derzeit in Abstimmung mit den Bundesländern und unter Einbindung relevanter Interessengruppen an einer Weiterentwicklung der Förderungsbereiche gearbeitet« wird. Ziel sei es, bestehende Instrumente zu verbessern und Rahmenbedingungen zu schaffen, die Investitionen in erneuerbare Heizsysteme und thermisch-energetische Sanierungen bestmöglich unterstützen. Die Klärung der Details für eine Neuauflage der För-

derschiedenen ist laut Totschnig bis Herbst 2025 geplant.

Verständnis für die Politik

Während weite Teile der Baubranche noch mit der Entscheidung der Politik hadern, die Förderungen auszusetzen, gibt es auch Verständnis. »Ein Reset bei den Förderprogrammen des Bundes war wohl unvermeidlich, einerseits wegen der angespannten Budgetlage, andererseits wegen teilweiser Überförderungen«, erklärt Wolfgang Amann vom Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen IIBW, kritisiert aber die daraus resultierenden »Stop-and-Go-Effekte«, die für das Vertrauen in eine Branche und einen nachhaltigen Aufschwung »immer schlecht sind«. Auch Steinbacher-Geschäftsführer Roland Heibel spricht von »überdotierten Fördertöpfen«, die aber aufgrund »nicht vorhandener Stabilität und Nachhaltigkeit die Ziele nicht erreicht haben«.

Foto: iStock

Sanierungsförderung nach Bundesländern

(Angenommene Gesamt-Sanierungskosten für Wärmedämmung, Fenstertausch und Erdwärmepumpe für ein 120 m² großes Einfamilienhaus: 110.000 Euro)

Rang	Bundesland	Förderung	Restkosten	Förderung in %
1.	Tirol	39.300 €	70.700 €	35,7 %
2.	Kärnten	25.200 €	84.800 €	22,9 %
3.	Wien	24.000 €	86.000 €	21,8 %
4.	Vorarlberg	19.000 €	91.000 €	17,3 %
5.	Oberösterreich	9.575 €	100.425 €	8,7 %
6.	Burgenland	3.500 €	106.500 €	3,2 %
7.-9.	Niederösterreich, Steiermark, Salzburg	0 €	110.000 €	0 %

Quelle: Global 2000

Zudem sei durch die sich immer wieder verändernden Rahmenbedingungen bei den Empfängern von Förderungen ein Misstrauen entstanden bzw. die Planungssicherheit verloren gegangen. Entsprechend hält Baumit-Geschäftsführer Georg Bursik den Ansatz von Minister Totschnig, die Fördersysteme weiterzuentwickeln und zu verbessern, für »richtig und wichtig«. Es gebe definitiv großes Potential, um die positive Wirkung der Förderinvestitionen auf die Wirtschaftsentwicklung in Österreich nochmals deutlich zu vergrößern. »Entscheidend wird sein, fundierte Quellen und Experten vor der Neuauflage einzubinden und Abläufe zu vereinfachen, um hier auch tatsächlich eine Verbesserung zu erzielen«, so Bursik. Auch der neue CEO der Synthesa Gruppe, Guido Kuphal, ist überzeugt, »dass komplexe Antragsverfahren, unklare Zuständigkeiten und langwierige Genehmigungen für viele Eigentümer*innen große Hürden darstellen«. Zudem fehle es an qualifizierten Fachkräften, was zu langen Wartezeiten und höheren Kosten führt.

Zieländerung

Fakt ist, das berühmte 3%-Sanierungsquoten-Ziel wurde trotz üppig dotierter Fördertöpfe auch in den letzten Jahren nicht erreicht. Aber vielleicht ist es auch an der Zeit, dieses Ziel zu überdenken. »Das 3%-Ziel wurde ursprünglich von der EU festgelegt, ohne dass des-

sen tatsächliche Umsetzbarkeit umfassend hinterfragt wurde«, erklärt Sto-Geschäftsführer Walter Wiedenbauer. Aus heutiger Sicht sei das Ziel aber kaum realistisch, nicht zuletzt aufgrund fehlender personeller Ressourcen in der Branche. Auch Marktforscher Andreas Kreut-



Ein Reset bei den Förderprogrammen war überfällig, der Stop-and-Go-Effekt aber sorgt für Verunsicherung.

zer stellt die Sinnhaftigkeit des 3%-Ziels in Frage, denn das würde bedeuten, dass ein Gebäude alle 33 Jahre komplett saniert werden müsste. »Das ist weder technisch notwendig noch ökonomisch sinnvoll.« Aus seiner Sicht wäre es schon erfreulich, 2 % zu erreichen. Allein dafür müsste laut Kreutzer die Sanierungsrate bei Fenstern gehalten werden, bei Dach und Fassade hingegen müssten die Anstrengungen verdoppelt werden.

Selbsthilfe der Branche

Den Dämmstoffherstellern ist aber durchaus bewusst, dass das Warten auf die nächste Förderung zu wenig ist. Man weiß, dass man sein Schicksal auch ein Stück weit in den eigenen Händen hat. »Wir nehmen unsere Verantwortung ernst und kommunizieren kontinuierlich die Vorteile thermischer Sanierung«,



Die Bundesförderungen für die thermische Sanierung sind vorerst gestoppt, Förderungen in den Ländern gibt es aber noch – mit großen Unterschieden, von 0 % der Gesamtkosten bis zu 35 %.

sagt Sto-Chef Wiedenbauer. Mit gezielter Öffentlichkeitsarbeit und praxisnahen Referenzprojekten will man Bauherren, Investoren und Planer für die Potenziale nachhaltiger Sanierung sensibilisieren. Auch bei Synthesa setzt man gezielt auf kontinuierliche Bewusstseinsbildung durch Kampagnen in Print- und Online-Medien, um die Vorteile thermischer Sanierungen verständlich und greifbar zu machen. »Zudem unterstützen wir das ausführende Gewerbe mit praxisnahen Informationen und Tools zur Förderabwicklung, um bürokratische Hürden zu senken«, so Kuphal. Auch Endkund*innen erhalten von Synthesa gezielte Beratung zu Fördermöglichkeiten und ener-

getischen Maßnahmen. »Unser Ziel ist es, durch Information, Vereinfachung und Motivation die Nachfrage zu stärken.« Und auch Baumit setzt auf »Aufklärung, Aufklärung, Aufklärung«. Um den Gebäudebestand zukunftsfit zu machen und die entsprechenden Investitionen auszulösen, müssen laut Georg Bursik »alle an einem Strang ziehen«. Das sieht auch sein Gegenüber bei Steinbacher Dämmstoffe, Roland Hebbel, so: »Es geht nur gemeinsam.«

Wo die Gemeinsamkeit allerdings ein Ende haben sollte, spricht Wolfgang Amann an. »Es wäre wünschenswert, wenn nicht jede Ankündigung für neue Förderaktionen sofort zu Preiserhöhungen führen würde. Es ist schon auch frustrierend, dass ein doch erheblicher Anteil der Förderungen nicht beim Konsumenten ankommt.«



TEXT | Markus Androsch-Lugbauer, Christoph Lintsche

Bauen außerhalb der Norm

In Teil 1 wurde bereits dargestellt, dass aufgrund des stark europarechtlich geprägten Normenwesens sowie harmonisierten Verbraucher- und Gewährleistungsrechts eine rein nationale »Lösung« sowohl für den Bundes- bzw. Landesgesetzgeber als auch für die Normungsinstitute schwer umsetzbar erscheint. Wie in Deutschland stellt sich auch für Österreich die Frage, ob nicht bereits ein (rechtlicher) Weg zum erklärten Ziel des kostengünstigen bzw. leistbaren Bauens vorhanden ist.

Bei genauerer Betrachtung bieten zwar Bauordnungen der Länder vereinzelt die Möglichkeit, innerhalb eines engen Rahmens von technischen Richtlinien oder Normen abzuweichen, damit verbundene zivilrechtliche Haftungsfragen bleiben davon jedoch unberührt.

Beim deutschen Entwurf zum »Gebäudetyp-E« handelt es sich im Wesentlichen um einen neuen Vertragstypus zwischen »fachkundigen Unternehmern« und damit um einen Vertragstypus für den B2B-Bereich, mit dem Standards aus technischen Richtlinien und Normen durch Parteienvereinbarung unterschritten werden können. Das Verbraucherrecht soll davon jedoch unberührt bleiben.

Nun ist der rechtswirksame Abschluss einer derartigen Vereinbarung zwischen zwei Unternehmern auch nach der derzeit

geltenden österreichischen Rechtslage unter gewissen Voraussetzungen durchaus denkbar. Wie vom deutschen Höchstgericht in diesem Zusammenhang jedoch zutreffend angemerkt, stellt sich dabei ein faktisches und darauf aufbauend wiederum ein rechtliches Problem.

Das zur Diskussion stehende »normenreduzierte« Bauen soll vor allem der Kostensenkung im Wohnbau dienen. Da die Endabnehmer (Käufer) bzw. Endnutzer (Mieter) im Wohnbau in der Regel als Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetz (KSchG) zu qualifizieren sind, bleibt in diesem Zusammenhang fraglich, in welchem Umfang und in welcher Detailtiefe Verbraucher über die mit dem Abweichen von technischen Normen und Richtlinien verbundenen Folgen aufzuklären sind. Fest steht aber, dass die Aufklärung über die mit der Abweichung verbundenen Fol-

gen dem durchschnittlichen Verbraucher derart klar vermittelt werden müssten, dass dieser die Folgen nach dem Maßstab des KSchG vollumfänglich fassen kann. Denn nur dann, wenn dem Verbraucher eine Entscheidungsgrundlage geboten wird, die es ihm ermöglicht, die Folgen des Abweichens von technischen Normen beurteilen zu können, ist eine wirkliche Vereinbarung darüber denkbar.

Im Zusammenhang mit den Aufklärungspflichten ist auch die im Werkvertragsrecht zur Anwendung gelangende Prüf- und Warnpflicht gemäß § 1168a ABGB zu beachten, die den Auftraggeber nur dann von seiner gewährleistungsbzw. schadenersatzrechtlichen Haftung befreit, wenn er den nicht fachkundigen Auftragnehmer bereits im vorvertraglichen Stadium über die Risiken und Folgen hinreichend aufgeklärt bzw. gewarnt hat. Aber nicht nur die bauausführenden

Foto: iStock

Herausforderungen und Schlussfolgerungen

► Haftungsrechtliche Herausforderungen bei Abweichen von technischen Normen nach der geltenden Rechtslage	► In Österreich ist eine vertragliche Regelung im B2B-Bereich theoretisch denkbar, jedoch rechtlich und faktisch herausfordernd. ► Vor allem im Wohnbau sind Endnutzer meist Verbraucher – sie müssen umfassend und verständlich über technische Abweichungen informiert und aufgeklärt werden. ► Sowohl ausführende Bauunternehmen als auch Architekten und Ziviltechniker treffen weitreichende Aufklärungs-, Prüf- und Warnpflichten (§§ 1168a, 1299 ABGB), deren Verletzung haftungsrechtlich relevant ist. ► Auch Einsparungen beim Komfort (z. B. schlechterer Schallschutz) können rechtlich relevante Mängel darstellen
► Fazit	► Die rechtswirksame Vereinbarung zukunftsfähiger technischer Alternativlösungen im Bereich Komfort und Ausstattung ist national nur durch umfassende, transparente und rechtskonforme Aufklärung denkbar.

Quelle: Müller Partner Rechtsanwälte

Unternehmen, sondern auch Ziviltechniker und Architekten treffen als Sachverständige gemäß § 1299 ABGB und Planer bereits in der Planungsphase besonders hohe gesetzliche sowie berufsrechtliche Schutz- und Sorgfaltspflichten gegenüber fachkundigen und vor allem nicht fachkundigen Auftraggebern, deren Verletzung haftungsrechtliche Folgen nach sich ziehen kann.

Kritische Fragen

Vor allem aufgrund der mit einem Abweichen von den technischen Normen und Richtlinien verbundenen haftungsrechtlichen Folgen ist der Umstand, dass ein Abweichen nur dann möglich sein soll, wenn es dabei um Komfort oder um Ausstattungsmerkmale geht, besonders kritisch zu betrachten. Als Beispiel wurden sowohl in der deutschen als auch in der österreichischen Diskussion unter anderem die Materialeinsparungen

bei Stahlbetonzwischendecken genannt. Dabei sei für die Tragfähigkeit und damit Statik auch eine geringere Deckenstärke ausreichend. Bei Erfüllung der Norm komme es jedoch zu einem überdurchschnittlichen Materialeinsatz. Die damit verbundenen Materialeinsparungen (z. B. Beton, Bewehrung) führen zwar zu einer besseren CO₂-Bilanz und Kostenreduktion, mit den Materialeinsparungen ist jedoch auch eine Reduktion der Trittschalldämmung verbunden. Das Ansinnen, im Bereich des Komforts einzusparen, ist in diesem Zusammenhang vor allem deshalb kritisch zu hinterfragen, weil auch Eigenschaften, die vermeintlich bloß dem Komfort dienen, den gewährleistungsrechtlichen Mangelbegriff erfüllen können, sofern sie eine Nutzung erheblich beeinträchtigen, was bei einer erhöhten Lärmbelastung aufgrund einer geringeren Trittschalldämmung keinesfalls auszuschließen ist.

Fazit

Ein Abweichen von technischen Normen erscheint im B2B-Bereich bereits nach der geltenden österreichischen Rechtslage zumindest eingeschränkt und unter Beachtung der gesetzlichen Grenzen als möglich, bietet aber im wohnrechtlichen Kontext – insbesondere gegenüber Verbrauchern – nur begrenzten Spielraum. Die zentralen Herausforderungen liegen in der rechtssicheren Umsetzung derartiger Vereinbarungen und der rechtssicheren Aufklärung über die Folgen normabweichender Ausführung. Auch ein Abweichen von Komfortstandards, wie etwa eine reduzierte Trittschalldämmung, bleibt haftungsrechtlich riskant, weil sie unter Umständen dennoch einen Mangel begründen können.

Ein zukunftsfähiger Ansatz für kostensparendes Bauen wird daher weniger in einer pauschalen Normreduktion liegen, sondern vielmehr in transparenten, rechtskonformen Abweichungskonzepten, kombiniert mit klaren Informationspflichten und technischen Alternativen, die Qualität und Wirtschaftlichkeit sinnvoll vereinen. ■



Markus Androsch-Lugbauer ist Rechtsanwalt bei Müller Partner Rechtsanwälte und spezialisiert auf Baurecht, Claim-Management und Konfliktlösung.

KONTAKT
m.androsch@mplaw.at



Christoph Lintsche ist Rechtsanwaltsanwärter bei Müller Partner Rechtsanwälte und ebenfalls auf Baurecht, Claim-Management und Konfliktlösung spezialisiert.

KONTAKT
c.lintsche@mplaw.at
www.mplaw.at



TEXT | Karin Legat

Fehlende Mitarbeiterqualifikation

führer der Zukunftsagentur Bau und der BAU Akademie Oberösterreich, ist die Bildungssituation im Bauhauptgewerbe aufgrund der fundierten Aus- und Weiterbildung in den BAU Akademien, Berufsschulen, HTLs und auch Universitäten gut ausgeprägt. Das Problem sieht er unter anderem in veränderten Vorstellungen junger Menschen zur Arbeitswelt. »Wichtig ist die Basis in der Baulehre, sie wird al-

lerdings immer schwächer. Früher gab es noch mehr Jugendliche, die vom Elternhaus bereits das handwerkliche Geschick und Interesse mitbekommen haben.« Da auch die Handwerker als Eltern immer weniger werden, würden die beruflichen Zielvorstellungen der Kinder automatisch in Richtung Schule, Studium und in Richtung Bürojobs gehen. Übersehen wird, dass gerade das Handwerk ein Beruf

Das Diagramm zeigt die Schwerpunkte der Ausbildung in den ersten vier Jahren. Es ist in zwei Spalten unterteilt: **BAULEHRE** und **BAU-KADERLEHRE**. Die Spalte **BAULEHRE** ist in drei Spalten unterteilt: **HOCHBAU**, **BETONBAU** und **TIEFBAU**. Die Spalte **BAU-KADERLEHRE** ist in drei Spalten unterteilt: **HOCHBAU**, **HOCHBAU** und **HOCHBAU**. Die Spalte **BAULEHRE** ist in drei Spalten unterteilt: **HOCHBAU**, **BETONBAU** und **TIEFBAU**. Die Spalte **BAU-KADERLEHRE** ist in drei Spalten unterteilt: **HOCHBAU**, **HOCHBAU** und **HOCHBAU**. Die Spalte **BAULEHRE** ist in drei Spalten unterteilt: **HOCHBAU**, **BETONBAU** und **TIEFBAU**. Die Spalte **BAU-KADERLEHRE** ist in drei Spalten unterteilt: **HOCHBAU**, **HOCHBAU** und **HOCHBAU**.

	1. Lehrjahr	2. Lehrjahr	3. Lehrjahr	4. Lehrjahr
BAULEHRE	HOCHBAU	BETONBAU	TIEFBAU	1 WÄHLBARER SCHWERPUNKT
	HOCHBAU	BETONBAU	TIEFBAU	HOCHBAU SPEZIALIST* IN Grundlagen Hoch- und Betonbau
	HOCHBAU	BETONBAU	TIEFBAU	HOCHBAU SPEZIALIST* IN Grundlagen Beton- und Tiefbau
BAU-KADERLEHRE	HOCHBAU	HOCHBAU	HOCHBAU	HOCHBAU SPEZIALIST* IN Grundlagen Tief- und Hochbau
	HOCHBAU	HOCHBAU	HOCHBAU	HOCHBAU SPEZIALIST* IN Grundlagen Tief- und Hochbau
	HOCHBAU	HOCHBAU	HOCHBAU	HOCHBAU SPEZIALIST* IN Grundlagen Tief- und Hochbau

Die Bau-Kaderlehre spricht Lehrlingskandidat*innen an, die für eine Karriere als Führungskraft aufgebaut werden sollen. Gelehrt wird neben dem handwerklichen Geschick auch betriebswirtschaftliches Know-how.



↑ »Mit innovativen Ausbildungsmodellen und digitalen Lernplattformen bildet Baulehre die Fachkräfte von morgen aus und prägt die Baubranche nachhaltig«, schreibt Hubert Wetschnig, CEO der Habau Group, ihr einen hohen Stellenwert zu.

mit Zukunft ist, trotz aller Automatisierung, Robotik und KI. »Ich glaube nicht, dass die KI rasch selbständig Häuser baut, sie unterstützt nur.« Lehre sei keine Sackgasse. Dies bedeutet, dass gleich, ob man eine höher bildende Schule oder die Ausbildung über eine Baulehre wählt, später eine Top-Baukarriere erreichbar ist. Hier erwähnt Kopecek auch die e-baulehre. »Sie ist das erfolgreichste Online-Lern-Tool Mitteleuropas und mittlerweile fixer Bestandteil an den Berufsschulen und den Bau-HTLs.« Teilweise werde sie auch im Architekturstudium verwendet, weil den Student*innen vielfach der Praxisbezug fehlt. Über 180.000 Teilnehmer*innen an Onlinekursen und 251 Lehrvideos, demnächst auch zum Thema Arbeitssicherheit/Treppen, sind für Kopecek Beweis für den erfolgreichen Ausbildungszusatz.

Die traditionellen Lehrlingszahlen im Baubereich sehen dagegen nicht so rosig aus, weisen seit 2021 ein Minus von

15 Prozent auf. »Ein Grund ist die schwächelnde Auftragslage im letzten Jahr, da haben Betriebe nicht so intensiv geschaut, gute Lehrlinge zu gewinnen. Heuer bekomme ich allerdings die Informationen von unseren Lehrbetrieben, dass eine Trendwende zu bemerken ist«, berichtet er. Eine lange Lehrtradition hat die Habau Group. »Unsere Lehrlingsausbildung ist praxisnah und ganzheitlich aufgebaut«, informiert CEO Hubert Wetschnig. Ein möglicher Ausbildungsweg in der Habau Group ist auch die Lehre mit Matura. »Zusätzlich bieten wir die Möglichkeit einer dualen Ausbildung. Einige Lehrlinge haben bereits eine abgeschlossene Ausbildung etwa als Elektriker*in oder Friseur*in und entscheiden sich für eine

zweite Lehre in einem Bauberuf.« Gute Nachwuchsarbeit beginnt für Wetschnig dort, wo erste berufliche Interessen entstehen, in den Pflichtschulen. Mitarbeiter*innen bringen sich aktiv in die Ausbildung junger Nachwuchskräfte ein und geben ihr Wissen weiter. Lehrlinge im dritten Lehrjahr werden als Expert*innen im Unternehmen eingesetzt. »Von ihnen holen wir uns wertvolle Rückmeldungen dazu, wo wir uns verbessern können und worauf sie als junge Fachkräfte Wert legen. Da geht es v. a. um flexible Arbeitszeitmodelle, klare Perspektiven, die zu den eigenen Lebensplänen passen, die Möglichkeit, in der vertrauten Umgebung zu bleiben, sowie um einen respektvollen und wertschätzenden Umgang.« Heuer noch evaluiert werden in der Habau Group die Berufsbilder im Hoch-, Tief- und Betonbau. Ziel sei es, diese an aktuelle Entwicklungen anzupassen.

Neue Bildungsthemen

»Angesichts der rasanten regulatorischen Entwicklungen und des Fachkräftemangels braucht es deutlich mehr Bewusstsein dafür, dass gezielte Weiterbildung kein »Nice-to-have«, sondern eine zentrale Voraussetzung für die Zukunfts-



→ »Wir haben die Ausbildung in der Lehre, an HTLs und Unis analysiert: Kreislaufwirtschaft ist noch zu wenig verankert«, sagt Helene Pattermann von Climate Lab.

Ausgewählte Bildungsangebote im Überblick

1

ARS AKADEMIE

- Die ARS Akademie in Wien bietet z. B. Weiterbildung im Bereich Lean Construction Management sowie Know-how rund um Bauschäden & -mängel. Gestärkt wird das

Wissen hinsichtlich Normen, Haftungsfragen und Abläufen am Bau. Unterstützend sind Kurse zu OIB-Richtlinien & Bauordnungen. Ende November veranstaltet die ARS Akademie eine Tagung zum Thema Bauwirtschaft.

2

UNIVERSITÄTEN

- Die TU Wien bietet u. a. Ausbildung in den Baufeldern Umweltingenieurwesen und Raumplanung, die TU Graz Geowissenschaften, Bauingenieurwesen und Architektur.

Letztere sind auch zwei der Bildungsthemen an der Universität Innsbruck.

3

DONAU-UNI KREMS

- Die Donau-Uni Krems sticht mit Digitalem Bauen hervor, ebenso mit Bau- und Bauvertragsrecht, Bauablaufplanung und Grundlagen des Modellierens digitaler Bauprojekte.

Neu ist das Certificate Program »Nature-based Solutions«, das sich mit Anforderungen aus der Baupraxis in den Bereichen Ökologie, Raumplanung, Regionalentwicklung, Nachhaltigkeitsberichterstattung und Verwaltung beschäftigt.

4

FACHHOCHSCHULE

erweitert werden.

- An den heimischen Fachhochschulen kann das Know-how u. a. in Green Building, Digital Construction Management, Smart Buildings in Smart Cities, Holzbau und Baukoordination

5

BAUAKADEMIE

Das Themenangebot der BAUAkademien reicht von der Vorbereitung auf die Lehrabschlussprüfung über die Weiterbildung zum/zur geprüften Bauleiter*in und Kursen zu Arbeitnehmer*innenschutz am Bau bis zu Vertiefung Gerüstbau, Mängelvermeidung im Hochbau und ökologischer Bewertung von Bauprodukten, Bauleistungen und Gebäuden. Der Bachelor Professional Bauprozessmanagement und der MBA Specialist Bauwirtschaft sind berufsbegleitende Studien in Kooperation mit der DonauUni Krems. Die e-baulehre umfasst 2.599 Fachthemen, vom Bauzeichnen über Sicherheit am Bau bis zu Bauphysik und tiefbautechnischen Arbeiten.

6

WIFI

tem Bauen, Gebäudesicherheit und Vermessungstechnik.

- Auch das WIFI bietet eine breite Palette an Kursen und Lehrgängen für die Bauwirtschaft an, darunter zu Betontechnologie, BIM-Koordination, Baukonstruktion, energieoptimiertem Bauen, Gebäudesicherheit und Vermessungstechnik.

fähigkeit der Bau- und Immobilienbranche ist«, fordert Peter Engert, Geschäftsführer der ÖGNI, und nennt etwa den Registered Professional Kurs, der in Kooperation mit der TÜV Austria Akademie stattfindet, als wichtigen Lehrgang. »Wir beschäftigen uns seit 2021 intensiv mit der EU-Taxonomie, sind stets bemüht, über aktuelle Entwicklungen informiert zu bleiben und diese in die Schulungen zu integrieren.« Mit dem EU-Taxonomy Basic Kurs, der auch als maßgeschneiderte Inhouse-Schulung angeboten wird, wird fundiertes Grundlagenwissen zur EU-Taxonomie vermittelt, zugeschnitten auf die Anforderungen der Bau- und Immobilienbranche. Für ein tiefergehendes Wissen zur Gebäudezertifizierung nach dem DGNB-System bietet die ÖGNI den Consultantkurs an, der die Grundlage für ÖGNI-Auditor*innen sowie den EU-Taxonomy Advisorapproved by ÖGNI bildet. Erweiterungsbedarf in der Ausbildung sieht Engert besonders



rund um regulatorische Vorgaben, v. a. im Bereich ESG, EU-Taxonomie, CSRD und EPBD. Für das Climate Lab wird die grüne Transformation in der Baubranche generell noch zu wenig berücksichtigt. »Wir haben uns in einem Projekt angesehen, wie das Thema Kreislaufwirtschaft in der Lehrlingsausbildung, an HTLs und in der universitären Ausbildung verankert ist. Es gibt zwar Good practices, wo schon sehr viel gemacht wird, aber im Großen und Ganzen ist es noch eher ein Randthema und wird in eigenen Modulen behandelt«,



»Gutes Personal aufbauen ist wichtig, fast 90 Prozent der Führungskräfte kommen über die eigene Ausbildung«, sieht Harald Kopececk von der BAUAkademie OÖ (r., gemeinsam mit Landesinnungsmeister Norbert Hartl und zwei Lehrlingen) großen Bedarf an interner Bildung.

informiert Projektleiterin Helene Pattermann. Dabei sollte Kreislaufwirtschaft als Querschnittsmaterie gesehen werden, wie es z. B. an der HTL Villach, der HTL Mödling und der Universität für Bodenkultur bereits gemacht werde. Auch die Habau Group erreicht eine gute Wertung. »Themen wie nachhaltiges Bauen, CO₂-Bilanzierung und Kreislaufwirtschaft gewinnen in der Branche stetig an Bedeutung. Beispiele hierfür sind der Einsatz CO₂-reduzierter Materialien, sortenreines Bauen oder ReUse-Konzepte«, so Hubert Wetschnig. »Wir vermitteln neue Technologien und Innovationen durch praxisnahe Exkursionen zu Partnerfirmen oder in unserem firmeneigenen Prüflabor.«

Foto: BAUAkademie Oberösterreich



Neuer Baustoff aus Verbrennungsrückständen

Industrie, Forschung und kommunale Partner haben gemeinsam einen neuen Baustoff entwickelt, der aus Rückständen der Restmüllverbrennung gewonnen wird. Der neue Baustoff kann als Zuschlagstoff für die Betonerzeugung verwendet werden.



↑ Die enge Zusammenarbeit der Projektpartner wurde zum Innovationstreiber. Im Bild: Jakob Lederer (Leiter CD Labor für Recyclingbasierte Kreislaufwirtschaft an der TU Wien), Wolfgang Moser (kaufm. Geschäftsführer Wopfinger Transportbeton), Linda Peer (Bereichsleiterin LINZ AG Abfall), Josef Thon (Abteilungsleiter der MA 48) und Josef Scheidl (Geschäftsführer Brantner green solutions).

Nach langjähriger Forschung und nun erfolgter CE-Zertifizierung gilt diese aus den Verbrennungsrückständen gewonnene Gesteinsmischung als genormter Baustoff und soll, wenn es nach den Projektpartnern geht, künftig einen Beitrag zu Ressourcenschonung, Klimaschutz und Verringerung des Deponievolumens leisten. Der Baustoff ist das Ergebnis einer mehrjährigen Zusammenarbeit zwischen der Wiener Magistratsabteilung 48, der Abfallabteilung der Linz AG, Brantner green solutions und Wopfinger Transportbeton. Wissenschaftlich begleitet wurde das Projekt vom Christian-Doppler-Labor der TU Wien.

Die Innovation

Üblicherweise werden für die Betonherstellung natürliche Materialien wie

Sand oder Kies eingesetzt. Diese müssen jedoch zuvor der Natur in Sand- oder Kiesgruben entnommen werden. Die Neuerung besteht nun darin, dass 10–20 % des sonst notwendigen Sandes oder Kieses über die Zugabe von aufbereiteter, gewaschener Schlacke ersetzt werden können. Die so hergestellte neue Art der Gesteinsmischung erfüllt alle technischen und ökologischen Anforderungen an einen hochwertigen, normgerechten Baustoff für die Verwendung im Betonbau. Dies wurde jüngst von einer unabhängigen Prüfstelle durch Ausstellung eines CE-Zertifikats bestätigt. Damit steht ab sofort ein nachhaltiger und ressourcenschonender Baustoff zur Verfügung. Jetzt gilt es, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Einsatz des neuen Baustoffs zu schaffen.

Der Schlackenrecycling-Prozess

Im niederösterreichischen Hohenruppersdorf setzt Kreislaufwirtschaftsspezialist Brantner green solutions bei der Produktion des neuen Baustoffs auf den sogenannten Schlackenrecycling-Prozess. Dabei können mineralische Rückstände aus der thermischen Abfallverwertung beinahe vollständig einer Verwertung zugeführt werden: Rund 80 % der Schlacke werden zu hochwertiger Gesteinskörnung (Ersatz für Sand oder Kies). Etwa 10 % sind wertvolle Metalle wie Eisen, Aluminium und Kupfer, die rückgewonnen und recycelt werden und nur 10 % verbleiben als nicht verwertbarer Rest und werden deponiert.

Ressourcenschonung

Durch den Einsatz von Schlacke können natürliche Ressourcen wie Sand, Kies und gebrochener Stein ersetzt werden. Durch die Verwendung von Rückständen aus der Restmüllverbrennung in der Bauwirtschaft vermindert sich auch die sonst erforderliche Ablagerung auf Reststoffdeponien. Damit wird das Deponievolumen geschont und ein weiterer Schritt in Richtung »Zero Waste« oder »Null Verschwendung« getan. »Kreislaufwirtschaft und höchste Betonqualität sind sehr gut vereinbar. Als Betonhersteller setzen wir gezielt auf nachhaltige Produktlösungen – dieses Projekt passt ideal zu unserer Strategie, ressourcenschonende Baustoffe in die Breite zu bringen«, ist Wolfgang Moser, kaufmännischer Geschäftsführer der Wopfinger Transportbeton Ges. m. b. H., überzeugt. ■



SOCIAL MEDIA

als Werkzeug
gegen den
Fachkräftemangel



Die Baubranche ist in Bewegung, nicht nur auf der Baustelle. Der größte Engpass der kommenden Jahre wird nicht das Material sein, sondern das Personal. Besonders Lehrlinge und Fachkräfte sind schwer zu gewinnen. Klassische Wege – Messen, Plakate, Folder – verlieren an Reichweite.

TEXT | Alexander Reiter, Geschäftsführer Baumarketing

Die Aufmerksamkeit wächst dort, wo viele Betriebe noch kaum aktiv sind: auf Social Media. Instagram, Facebook und zunehmend auch TikTok haben sich zum Schaufenster moderner Ausbildungsbetriebe entwickelt – ungeschönt, nahbar und sichtbar. Die Realität ist klar: Wer nicht auffällt, wird übersehen. Die Sichtbarkeit entscheidet über Bewerbungen. Wer nicht online sichtbar ist, existiert für junge Menschen schlichtweg

nicht. Lehrstellenangebote werden nicht mehr in Zeitungen gelesen, sondern in »Social-Feeds« entdeckt. Die Generation Z sucht nicht nur einen Job – sie sucht ein Gefühl: Team. Sinn. Alltag. Stolz.

Fachkräfte hingegen beobachten – bewusst oder unbewusst – wie Betriebe sich nach außen präsentieren:

- ▶ Wirkt das Unternehmen menschlich?
- ▶ Zeigt es, worauf es ankommt?
- ▶ Könnte ich mir vorstellen, hier zu arbeiten?

Außenwirkung zählt

Ob es um den Einstieg in die Lehre oder den Wechsel als Fachkraft geht – die Außenwirkung eines Betriebs beeinflusst maßgeblich, ob sich jemand überhaupt bewirbt. Und diese Wirkung entsteht heute auf Social Media.

Instagram kann die Brücke zur neuen Generation sein. Instagram ist für viele junge Menschen das zentrale Medium. Die Plattform bietet genau das, was klassische Kanäle nicht können:

Foto: iStock

- ▶ Einen Blick hinter die Kulissen
- ▶ Emotionale Nähe zum Betrieb
- ▶ Sofortige Kontaktmöglichkeit per Direktnachricht
- ▶ Identifikation durch Gesichter, nicht nur Logos

Authentisch sein

Die Bedeutung von Authentizität kann dabei nicht genug betont werden. Jugendliche und junge Erwachsene sind extrem medienaffin – sie erkennen sofort, ob ein Post echt oder gestellt ist. Reels, Stories und kurze Clips, die echten Alltag zeigen, erzeugen Nähe. Wer zeigt, wie der Pausenraum aussieht, wie das Team feiert oder wie ein Lehrling seine erste Aufgabe meistert, gewinnt Vertrauen.

Proaktiv vorgehen

Statt nur vom Fachkräftemangel zu sprechen, nutzen manche Unternehmen Social Media aktiv, um sich zu positionieren – und schaffen so Vorsprung am Arbeitsmarkt. Wer sichtbar ist, wird erinnert. Welche Inhalte wirken – und warum? Lehrlinge und junge Bewerber*innen reagieren besonders stark auf Inhalte, die Authentizität, Alltag und Teamgeist transportieren.

Besonders wirksam sind:

- ▶ **Reels mit Lehrlingen:** zeigen echte Emotion, ermöglichen Identifikation
- ▶ **Stories vom Alltag:** erzeugen Nähe, machen Ausbildung greifbar
- ▶ **Making-ofs von Projekten:** wecken Stolz, zeigen Sinn und Ergebnis
- ▶ **»1 Tag auf der Baustelle«-Serien:** geben einen realistischen Einblick in den Beruf

- ▶ **Behind-the-Scenes-Inhalte:** zeigen, wie der Arbeitsalltag wirklich aussieht
- ▶ **Mitarbeiterinterviews:** geben Gesichtern eine Stimme und zeigen Persönlichkeit
- ▶ **Vorher-Nachher-Clips:** machen Fortschritt und Leistung sichtbar

Den Algorithmus kennen

Warum reicht ein »Post hier und da« nicht? Der Algorithmus lebt von Regelmäßigkeit und Interaktion. Ein Account, der nur sporadisch bespielt wird, wird kaum sichtbar. Darum setzen viele Betriebe mittlerweile auf gezielte Content-Tage, bei denen in wenigen Stunden Material für mehrere Monate entsteht – professionell, durchdacht und im Vorfeld geplant.

Diese Tage haben sich bewährt, weil sie planbar sind, den Betriebsablauf kaum stören und langfristig hochwertige Inhalte sichern. Wichtig ist: Es geht nicht um Perfektion. Es geht um Nähe, Einblick und Ehrlichkeit.

Der Vorteil:

- ▶ Keine Unterbrechung im Arbeitsalltag
- ▶ Keine Social-Media-Kenntnisse im Team nötig
- ▶ Planbarer Aufwand, planbare Ergebnisse

Wo Bewerbungen starten

Bewerbungen starten in Social Media, über eine Nachricht per Instagram-Story. Oder ein Kommentar unter einem Reel. Oder eine Verlinkung auf TikTok.

Der erste Eindruck entsteht längst nicht mehr beim Vorstellungsgespräch. Er entsteht, wenn jemand das erste Mal auf das Profil klickt. Dort entscheidet sich:

- ▶ »Will ich dort arbeiten?«
- ▶ »Könnte das zu mir passen?«
- ▶ »Wie ist die Stimmung?«

Wenn hier nichts zu sehen ist – oder nur veralteter Content –, verliert man Bewerber, bevor es überhaupt zum Kontakt kommt. Sichtbarkeit ist kein Nice-to-have mehr. Sie ist Pflicht.

Gutes Social Media ist kein Zufall. Erfolgreiche Betriebe haben erkannt: Social Media ist keine Spielerei, sondern Teil der Unternehmensstrategie. Es braucht:

- ▶ **Klare Ziele:** Wen wollen wir erreichen?
- ▶ **Einen Redaktionsplan:** Was posten wir wann?
- ▶ **Verantwortlichkeiten:** Wer kümmert sich um Inhalte und Interaktion?
- ▶ **Messbare Ergebnisse:** Welche Inhalte bringen Reichweite, Bewerbungen, Anfragen?

Wer diese Punkte berücksichtigt, schafft nicht nur mehr Sichtbarkeit – sondern echte Wirkung.

Social Media als Teil der Lösung

Wer morgen bauen will, muss heute sichtbar sein. Der Fachkräftemangel lässt sich nicht »wegposten« – aber Sichtbarkeit ist ein entscheidender Teil der Lösung. Social Media ersetzt nicht die Ausbildung, nicht das Betriebsklima, nicht die Entlohnung. Aber es sorgt dafür, dass junge Menschen und qualifizierte Fachkräfte überhaupt erfahren, dass es diesen Betrieb gibt. Denn eines ist sicher: Nur wer gefunden wird, bekommt Bewerbungen. Nur wer sichtbar ist, wird wahrgenommen. Und nur wer nahbar ist, wird ausgewählt. Jetzt ist die Zeit, sichtbar zu werden. ■

IN KOOPERATION MIT

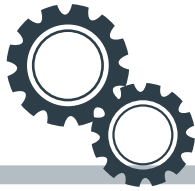


www.baumarketing.at

+43 662 28 28 28

Wir sind der "GU" im Bau-Marketing

- > Social Media Marketing & Webseiten
- > Einkaufsgenossenschaft für Arbeitskleidung
- > Kunden & Mitarbeitergewinnung



Effiziente Planung

Eine aktuelle Forschungsarbeit an der TU Graz untersucht die Standardisierung von Planungsprozessen in der Bauindustrie mit dem Ziel, die Effizienz und Qualität der Planung durch standardisierte Verfahren zu verbessern, indem Verschwendung vermieden sowie Prozesse optimiert und kontinuierlich verbessert werden.

TEXT | Nina Schreiner, Gottfried Mauerhofer

Eine effiziente Planung ist entscheidend, um anspruchsvolle Bauprojekte erfolgreich abzuwickeln und Terminverzögerungen sowie Kostensteigerungen zu vermeiden. Im Bauwesen ist die Planung aufgrund von laufenden Änderungen flexibler und schwerer vorhersehbar als in der stationären Industrie, was zu häufigen Verschiebungen und Abweichungen von festgelegten Prozessen führen kann.

Die Arbeit analysiert die Planungsprozesse eines österreichischen Planungsbüros und leitet daraus einen standardisierten Planungsprozess ab. Der Fokus liegt auf einer integralen Planung, die bereits in frühen Projektphasen den gesamten Lebenszyklus und die Kosten eines Gebäudes berücksichtigt, um später Energie- und Kosteneinsparungen zu ermöglichen. Hierbei spielt BIM eine wichtige Rolle, indem ein digitaler Zwilling des Gebäudes mit allen relevanten Informationen erstellt wird. Bei einer Planung mit BIM kommt es zu einer Vorverlagerung der Leistung im Vergleich zu einer herkömmlichen Planung. Die 3D-Modellierung nimmt mehr Zeit in

Anspruch, hat dadurch aber auch den Vorteil, dass so z. B. Kollisionen schneller erkannt werden können. Dies bedeutet aber, dass Umplanungen mehr Zeit in Anspruch nehmen. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass die Abfolgen der Prozesse eingehalten werden, um unnötige Mehrfachbearbeitungen zu vermeiden. Voraussetzung dafür ist, dass allen Beteiligten die Abhängigkeiten der Prozesse bewusst sind.

Lean und BIM

In der Bauindustrie sind ineffiziente Prozesse und niedrige Produktivität häufig. Lean-Methoden helfen dabei, Verschwendung zu minimieren und die Wertschöpfung zu maximieren. In der Planung bieten sich Lean Design und BIM als Kombination an, um den größten Nutzen aus beiden Methoden zu ziehen. Lean Management fördert einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess, der nicht nur die Prozesse, sondern auch die Endprodukte optimiert.

Die Arbeit hebt verschiedene Lean-Methoden hervor, die auch in der Planung angewendet werden können, wie:

- ▶ 5S-Methode (Ordnung und Transparenz)
- ▶ Location-Based Management System (LBMS) (Effiziente Prozessgestaltung)
- ▶ SIPOC (Prozessanalyse)
- ▶ Swimlane-Diagramm (Visualisierung von Prozessen)
- ▶ Last Planner® System (LPS) (Planung der Planung)

Das Last Planner System

Das LPS wurde für die Produktion entwickelt, um Prozesse in einen Fluss zu bringen. Die Anwendung des LPS in der Planung wird oft in Frage gestellt, da im Gegensatz zur stationären Industrie das Endprodukt nicht bekannt ist und somit die Fähigkeit, zukünftige Tätigkeiten vorzusehen, verringert wird. Das LPS muss daher an die Bedürfnisse der Planungsprozesse angepasst werden, um im Entwurf die notwendige Agilität zu erhalten. Trotzdem ist eine Standardisierung notwendig, um die verschiedenen Gewerke im System zu vereinigen. Die Prozessabbildung bildet die Grundlage, um die Planungsziele, die Verantwortlichen so-



wie die Prozesse darzustellen. Die Einplanung und Darstellung der Meilensteine ist erforderlich, um den Projektbeteiligten zu visualisieren, welche Leistungen zu einem bestimmten Zeitpunkt von einem Teammitglied als Vorleistung benötigt werden.

Ein wichtiger Grundgedanke des Last Planners® ist, dass die Personen, die an der Ausführung der Prozesse beteiligt sind, in deren Planung eingebunden werden. Voraussetzung für den Erfolg dieser Methode ist eine Vertrauensbasis im Team. Vertrauen kann nur geschaffen werden, wenn die Lean-Philosophie gelebt wird und eine offene Kommunikation und Fehlerkultur vorhanden sind. Das LPS beginnt auf einer sehr hohen Flughöhe und wird dann mit der Zeit immer detaillierter.

Die Gesamtprozessanalyse

Umgelegt auf die Planung kann die LPS folgendermaßen aussehen: Die GPA (Gesamtprozessanalyse) stellt die Basis für die Planung der Planung dar und soll ein Verständnis für den Gesamtprozess schaffen. Darauf aufbauend wird der Meilenstein- und Phasenplan (MPP) für



Ein wichtiger Grundgedanke des Last Planners ist, dass die Personen, die an der Ausführung der Prozesse beteiligt sind, in deren Planung eingebunden werden.

die gesamte Projektdauer aufgesetzt und in der 4- bzw. 6-Wochenvorschau werden die Tätigkeiten auf Tagesbasis eingeplant und koordiniert, sodass ein hindernisfreies Arbeiten in der aktuellen Arbeitswoche möglich ist. Durch den regelmäßigen Austausch in den oben angeführten Phasen kann Problemen vorgebeugt werden, wodurch der Erfolg eines Projektes positiv beeinflusst wird.

Datenerhebung

Die Datenerhebung der Forschungsarbeit umfasst zwei Hauptbereiche: Zunächst werden die GPAs von acht vergangenen und laufenden Projekten analysiert und interpretiert, um in Experteninterviews die gewonnenen Erkenntnisse zu vertiefen und zu erörtern. Bei den Projekten handelt es sich um Generalplanungs-

projekte in Österreich und Deutschland. Die in der Folge durchgeführte Analyse der GPAs der Projekte wird auf die drei Hauptgewerke Architektur, Tragwerksplanung und Technische Gebäudeausrüstung begrenzt. Weitere Gewerke wie BIM, Bauphysik, Brandschutz, Nachhaltigkeit usw. haben Einfluss auf die drei Hauptgewerke. Sie orientieren sich zeitlich und inhaltlich an den Hauptprozessen, sind aber nicht prozessbestimmend. Das heißt, dass diese nach Bedarf miteingebunden werden, jedoch eine untergeordnete Rolle für den Gesamtprozess spielen.

Die Analyse der Planungsprozesse hat ergeben, dass die GPAs nicht nur in ihrem Detailgrad variieren, sondern auch die Bezeichnung derselben Tätigkeiten unterschiedlich ausfällt und somit kein klarer Standard erkennbar ist. Eine ein- ►

Lean



⬆ Planen ist ein agiler Prozess, der Nacharbeiten oder Mehrfachbearbeitungen in Form von Varianten erfordert, die damit Teil des Wertschöpfungsprozesses sind.

heitliche Bezeichnung stellt die Grundlage für eine Standardisierung dar. Einige Projekte wiesen unvollständige oder unklare Vorleistungen auf, während ein Projekt als gutes Beispiel für eine detaillierte GPA dient, in dem alle Vorleistungen, Prozesse und Ergebnisse konsequent erfasst wurden. Bei der Erstellung der GPA soll daher darauf geachtet werden, dass die Vorleistung einer Tätigkeit wortgleich als Ergebnis eines anderen Prozesses zu finden ist. Dadurch wird es auch uner-

ken wesentlich verbessert hat. Außerdem hat Lean die Zusammenarbeit durch das Loslösen vom »Silodenken« deutlich verbessert. Dazu beigetragen hat auch die ständige Weiterentwicklung der BIM-Arbeitsweise, ohne die ein effizienter Planungsprozess nicht möglich ist.

Das zweite Lean-Prinzip, die Prozessoptimierung, ist die Grundlage für Standardisierung. Diese kann nur dann erreicht werden, wenn Verschwendung vermieden und die Tätigkeiten durch

zu öffnen, können Verschwendungen erkannt und an Verbesserungen gearbeitet werden.

Planen ist ein agiler Prozess, der Nacharbeiten oder Mehrfachbearbeitungen in Form von Varianten erfordert, die damit Teil des Wertschöpfungsprozesses sind. Im Gegensatz dazu können Mehrfachbearbeitungen, die durch ein fehlendes Prozessverständnis verursacht werden, vermieden werden. 40 % der Verzögerungen sind auf fehlende, nicht erkannte oder fehlerhafte Vorleistungen zurückzuführen. Hier besteht viel Potenzial zur Verbesserung. Es wird angenommen, dass eine entsprechende Prozesskenntnis dazu beiträgt, die benötigten Vorleistungen zu erkennen. Standardisierung des Planungsprozesses

Neue Standards

Die Erkenntnisse der Analyse und der Experteninterviews fließen in die Erarbeitung der neuen Standard-GPA ein. Es wurde festgelegt, dass die GPA



Mit der Einführung von Lean-Design ist heute in vielen Unternehmen eine Lean-Kultur vorhanden, die sich durch eine offene Kommunikation, Transparenz und gelebte Fehlerkultur auszeichnet.

fahrenen Planern oder dem Bauherrn erleichtert, die Prozessabfolgen nachvollziehen zu können.

Kultur und Design

Eine Lean-Kultur, die sich durch eine offene Kommunikation, Transparenz und gelebte Fehlerkultur auszeichnet, ist seit der Einführung von Lean Design in der Planung zunehmend vorhanden. Die Experten haben angegeben, dass Lean Design die Kommunikation und den Informationsaustausch zwischen den Gewer-

ein Prozessverständnis in einen Fluss gebracht werden. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen die Arbeitsschritte aufeinander abgestimmt und möglichst gleichmäßig aufgeteilt werden.

Der kontinuierliche Verbesserungsprozess (KVP), basierend auf dem PDCA-Zyklus (Plan-Do-Check-Act), der eine Bereitschaft zu Veränderung erfordert, bildet u. a. das Fundament der Lean-Philosophie. Erst wenn sich die Mitarbeiter nicht mehr mit dem Ist-Zustand zufriedengeben, sondern bereit sind, sich

TIPP

Masterarbeit »Standardisierung der Planungsprozesse von integralen Planungsteams« von Nina Schreiner, verfasst am Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft TU Graz unter der Leitung von Prof. Gottfried Mauerhofer.

Foto: iStock



Zwei Varianten

Die neu erstellte Gesamtprozessanalyse (GPA) wird beispielhaft mittels Location-Based Management System in zwei Varianten für ein siebengeschößiges Gebäude dargestellt.

1 Variante

42 WOCHEN Alle Prozesse eines Geschoßes werden ohne Unterbrechung abgeschlossen, wobei nach der Fertigstellung eines Geschosses das nächste Geschoß vier Wochen später beginnt. Diese Variante dauert insgesamt 42 Wochen. Der Vorteil dieser Variante liegt darin, dass die Planung des ersten Geschoßes bereits nach 18 Wochen abgeschlossen ist.

FAZIT Abhängig vom Projektzeitplan kann eine der beiden Varianten oder eine Mischvariante gewählt werden. Die Wahl hängt davon ab, welche Variante die besten Voraussetzungen für eine effiziente Projektumsetzung bietet. Die neu erstellte GPA geht in ihrer Detailliertheit weit über das bisherige Maß hinaus und erfordert von den Planern in Zukunft keine erneute Analyse der Prozessabfolgen, soll aber in weiterer Folge um die Prozesse der anderen Gewerke wie BIM, Bauphysik, Nachhaltigkeit oder Qualitätsmanagement erweitert werden.

2 Variante

33 WOCHEN Ein Prozess wird ohne Unterbrechung in allen Geschoßen durchgeführt, was zu einer insgesamt kürzeren Planungszeit von 33 Wochen führt, aber die Fertigstellung des ersten Geschoßes dauert mit 27 Wochen länger, was ein Plus von neun Wochen im Vergleich zur ersten Variante bedeutet.

für die Leistungsphasen 3 und 5 für ein Hochbauprojekt erarbeitet werden soll. Es spielt keine Rolle, welche Art von Gebäude geplant wird, da die grundsätzlichen Planungsprozesse immer nach dem gleichen Schema ablaufen. Bestehen bei einem Gebäude Besonderheiten, die im Standardprozess nicht erfasst werden, so sind diese im Zuge der Erstellung der GPA für das Projekt mit einzuplanen.

Gemeinsam mit den befragten Planern der pde Integrale Planung GmbH werden in Workshops die Planungsprozesse mit Hilfe von Lean-Methoden standardisiert. Die bisherige Erstellung der GPAs erfolgte immer für alle Gewerke gemeinsam. Es hat keine intensive Auseinandersetzung mit den Prozessen des eigenen Gewerks stattgefunden, sondern es wurde hauptsächlich auf die

Schnittstellen mit den anderen Gewerken geachtet. Aus Sicht der Planer ist es notwendig, dass zuerst Klarheit über die eigenen Prozesse und deren Abhängigkeiten innerhalb des Teams geschaffen werden muss, bevor die Verbindungen zu den weiteren Gewerken hergestellt werden können. Aus diesem Grund wurden die Prozesse aller drei Hauptgewerke (Architektur, Tragwerksplanung und Technische Gebäudeausrüstung) getrennt voneinander analysiert und detaillierte Prozessabfolgen mit Hilfe verschiedener Methoden wie SIPOC oder Swimlane-Diagrammen, in denen die Abhängigkeiten ersichtlich sind, erstellt. Diese Detailliertheit bietet den Vorteil, dass für die Planer erkennbar ist, welche Vorleistungen ein Prozess benötigt. Sollte im Projekt eine Prozessverschiebung notwendig werden, können anhand der

GPA die damit verbundenen Prozessanpassungen leicht identifiziert werden.

Die Ergebnisse der drei Prozessanalysen wurden mittels Last Planner System zu einer Standard-Gesamtprozessanalyse zusammengefügt. Es wird darauf geachtet, dass die Vorleistungen eindeutig als Ergebnisse der Vorgängerprozesse sichtbar sind und somit auch außenstehende Personen den Planungsprozess nachvollziehen können. Die GPA zeigt die Abhängigkeiten zwischen den Prozessen, was den Planungsprozess effizienter und transparenter macht. Sie hilft den Planern, die Prozesse optimal zu koordinieren und Verschwendung zu vermeiden. Die Swimlanes aus den Prozessanalysen werden verwendet, um Vorleistungen und Ergebnisse für jeden Prozess zuzuordnen und ein klares Verständnis der Prozessabfolgen zu schaffen. ■



Gegen das Chaos am Bau

Baustellen sind hochkomplexe Systeme, in denen viele Rädchen ineinandergreifen müssen. Fehler entstehen weniger durch Unvermögen als durch fehlende Strukturen. Unternehmensberater Matthias Niehaus zeigt für den Bau & Immobilien Report, wo die Schwachstellen im System lauern und wie man sie umgehen kann.

Unklare Zuständigkeiten, fehlende Abstimmung und mangelhafte Kommunikation zählen auf Baustellen zu den Hauptursachen für Verzögerungen und Qualitätseinbußen. Obwohl es zahlreiche digitale Werkzeuge gibt, bleibt das Potenzial für reibungslose Abläufe oft ungenutzt.

Ohne klare Verantwortlichkeiten und abgestimmte Prozesse werden Ressourcen vergeudet, Zeitpläne geraten ins Hintertreffen und die Ausführungsqualität sinkt spürbar. Wie sich die Basis für ein erfolgreiches Bauprojekt schaffen lässt und welche Schritte wirklich weiterhelfen, zeigt dieser Beitrag.

1. Schwachstelle: Unklare Planung und fehlende Abstimmung

Auf vielen Baustellen fehlt es noch immer an professionellem Projektmanagement. Oft gibt es keinen klaren Ablaufplan, bevor das erste Material ankommt. Bei mehreren Gewerken wie Sanitär, Trockenbau oder Elektro wird eine zentrale Koordination schnell unverzichtbar. Doch auch in-

nerhalb einzelner Gewerke hapert es oft an Abstimmung. Veraltete Pläne, widersprüchliche Infos und Missverständnisse führen dann zu doppelter Arbeit und teuren Nachbesserungen.

2. Schwachstelle: Mangelnde Kommunikationskultur

Neben der Planung ist die Kommunikation oft eine Schwachstelle. Absprachen laufen mündlich oder über inoffizielle Kanäle wie WhatsApp, wodurch Infos verloren gehen oder übersehen werden. Das behindert den Informationsfluss und die Nachvollziehbarkeit von Entscheidungen. Wenn einzelne Beteiligte auf unterschiedlichen Informationsständen agieren, können Arbeitsabläufe nicht sauber aufeinander abgestimmt werden. Hierdurch entstehen Missverständnisse über Änderungsaufträge, Verzögerungen bei der Mängelbehebung oder Streitigkeiten über Verantwortlichkeiten. Besonders bei Projekten mit mehreren Subunternehmern wird deutlich, wie wichtig eine strukturierte Kommunikationsplattform ist.

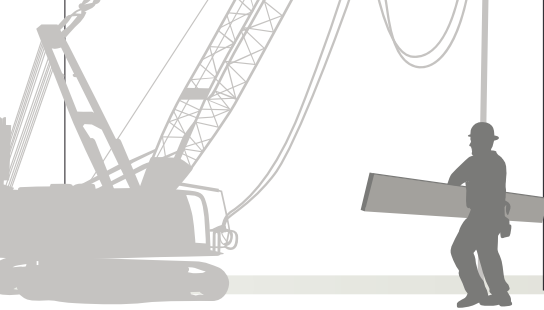


ÜBER DEN AUTOR

Matthias Niehaus ist Gründer und Geschäftsführer der Matthias Niehaus GmbH, die sich auf praxisnahe Digitalisierungslösungen für Handwerksbetriebe spezialisiert hat. Mit seiner eigenen Erfahrung als Handwerksunternehmer hilft er Betrieben, ihre Prozesse zu automatisieren – von Angeboten über Materialverwaltung bis zu Rechnungen. Statt Theorie bietet er funktionierende Systeme, die Betriebe entlasten, das Wachstum fördern und Freiräume schaffen.

INFOS <https://matthias-niehaus.de/>

Foto: iStock



Mit Strukturen gegen Chaos

Planung, Kommunikation und Kalkulation entscheiden über den Erfolg eines Projekts.

Baustelle

3 Schwachstelle: Fehlkalkulationen als wirtschaftliches Risiko

Ein oft unterschätztes Problem ist die ungenaue Kalkulation. Gerade kleine und mittlere Betriebe kalkulieren Projekte sehr detailliert, ohne dabei ausreichende Puffer einzuplanen – weder im Budget noch im Zeitrahmen. Werden Risiken nicht realistisch eingeschätzt oder unvorhergesehene Entwicklungen nicht berücksichtigt, entstehen schnell Liqui-

ditätsengpässe oder sogar wirtschaftliche Schieflagen.

Zusätzlich verstärkt der Preisdruck die Situation, da Angebote oft zu knapp kalkuliert werden. Das rächt sich später in Form von Nachtragsstreitigkeiten, unzufriedenen Kunden und einem geschwächten Ruf.

Finden Sie unten einige Tipps, wie sich Chaos auf Baustellen vermeiden lässt!

Fazit: Struktur schafft Qualität

Fehler auf Baustellen entstehen selten durch Unvermögen, sondern durch fehlende Strukturen. Wer Abläufe klar definiert, Zuständigkeiten transparent macht und auf digitale Unterstützung setzt, schafft die Grundlage für erfolgreiche Projekte. Planung, Kommunikation und Kalkulation bilden dabei die zentralen Punkte, die über den Erfolg eines Projekts entscheiden. ■



Tipps, um Chaos auf Baustellen zu vermeiden

1

STRUKTURIERTES VORGEHEN VON BEGINN AN

► Bereits in der Angebotsphase lassen sich entscheidende Weichen stellen. Wer systematisch potenzielle Risiken identifiziert und sowohl zeitliche als auch finanzielle Puffer berücksichtigt, schafft die Basis für eine realistische Projektabwicklung. Die systematische Risikobewertung sollte ebenso Bestandteil jeder Angebotsbesprechung sein wie die gemeinsame Prüfung des Terminplans. Nur wenn alle Beteiligten ein klares Bild von Herausforderungen und Rahmenbedingungen erhalten, lässt sich ein tragfähiger Projektplan erstellen, der auch im Ernstfall belastbar bleibt.

2

PROJEKTMANAGEMENT DIGITAL UNTERSTÜTZEN

► Digitale Tools eröffnen neue Möglichkeiten für ein effizientes Baustellenmanagement. So garantiert etwa ein digitales Bautagebuch neben einem präzisen Überblick über den Baufortschritt auch eine rechtliche Absicherung bei späteren Auseinandersetzungen. Darüber hinaus ermöglichen moderne Systeme automatische Terminupdates, Aufgabenverwaltung und Erinnerungen an wichtige Deadlines. Entscheidend ist, dass alle Beteiligten konsequent in die Nutzung dieser digitalen Werkzeuge eingebunden werden. Nur dann kann ein durchgängiger Informationsfluss gewährleistet und das Risiko fehlender Daten vermieden werden.

3

REGELMÄSSIGE ABSTIMMUNG DURCH JOUR-FIXE-TERMINE

► Kontinuierlicher Austausch verhindert, dass kleine Probleme zu großen Hindernissen werden. Kurze Besprechungen auf der Baustelle – sogenannte Jour-Fixe-Termine – haben sich als effiziente Maßnahme zur Steuerung des Bauprozesses bewährt. Hier lassen sich aktuelle Herausforderungen adressieren, Fortschritte prüfen und notwendige Anpassungen zeitnah beschließen. Wichtig ist eine verbindliche Protokollierung dieser Termine. Nur wenn klar dokumentiert ist, wer welche Aufgabe bis wann übernimmt, behalten alle Beteiligten den Überblick. Ein fester Terminrhythmus – etwa wöchentlich zu Beginn der Arbeitswoche – fördert die Ver-

bindlichkeit und reduziert das Risiko, dass Entscheidungen in Vergessenheit geraten.

4

EFFIZIENTES RESSOURCEN- UND LAGERMANAGEMENT

► Materialien, Werkzeuge und Maschinen sind nicht nur Kostenfaktoren, sondern entscheidend für die Effizienz auf der Baustelle. Fehlt eine klare Projektzuordnung, entstehen schnell Unordnung und Verzögerungen. Digitale Lagerverwaltungssysteme mit QR-Codes oder automatischer Bestandsüberwachung schaffen Transparenz und sichern die Verfügbarkeit. Wer weiß, wo sich welches Material befindet und in welchem Zustand es ist, kann Bauabläufe deutlich präziser planen. Ein gutes Ressourcenmanagement beugt so Engpässen, unnötigen Käufen und Improvisationen vor – und spart letztlich Zeit und Geld.

5

ZEIT ERFASSEN, DATEN GEWINNEN

► Ferner ist eine präzise Zeiterfassung nicht nur für die Abrechnung wichtig, sondern auch für die Analyse und Optimierung zukünftiger Projekte. Digitale Lösungen, etwa mit GPS-Tracking oder mobiler App, erleichtern die Erfassung erheblich und liefern nützliche Steuerungsdaten. Diese Informationen ermöglichen genaue Nachkalkulationen und helfen dabei, zeitliche Engpässe oder besonders aufwendige Arbeitsschritte zu identifizieren. Damit werden nicht nur aktuelle Projekte besser steuerbar – auch künftige Vorhaben profitieren von den gewonnenen Erkenntnissen.

6

ZENTRALE KOMMUNIKATIONSPLATTFORMEN

► Die Nutzung privater Messenger-Dienste für geschäftliche Kommunikation führt immer wieder zu Problemen: fehlende Archivierung, mangelnde Transparenz und Datenverluste. Abhilfe schaffen professionelle Tools, die speziell für die Anforderungen auf Baustellen konzipiert wurden. Diese ermöglichen die zentrale Ablage aller Nachrichten, Fotos, Pläne und Protokolle – projektbezogen, durchsuchbar und rechtssicher. Ein strukturierter Informationsaustausch bildet die Grundlage für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Besonders bei komplexen Bauprojekten sichert eine zentrale Plattform die Nachvollziehbarkeit aller Prozesse – und schützt im Streitfall vor rechtlichen Nachteilen.

best of ...



Einsatz- berichte

Auch heuer hat der Bau & Immobilien Report wieder führende Baumaschinenhersteller nach spektakulären, herausfordernden oder einfach nur interessanten Einsatzberichten gefragt. Herausgekommen ist wieder ein Sammelsurium nicht immer alltäglicher Einsätze.



HUPPENKOTHEN

Grenzenloses Baggern auf 2.700 Meter

Es ist durchaus ungewöhnlich, wenn die Grenze zwischen zwei Ländern direkt durch eine Gaststube verläuft. Auf der Baustelle »Europahütte« der Firma Brunner&Leiter aus Südtirol auf 2.700 Meter, zwischen dem Südtiroler Pfitschertal und dem Tiroler Vennertal, ist genau das der Fall. Während auf österreichischer Seite eine Sanierung ansteht, wird auf italienischer Seite abgerissen und neu gebaut. Heraus kommt eine Schutzhütte, die modernen alpinen Anforderungen gerecht wird. Zum Einsatz kommen zwei Bagger von Takeuchi. Ein TB240 mit hydraulischem Schnellwechsler HUPPPlate H und HUPPTilt R sowie ein TB210R mit Hydraulikhammer HUPPBreak 10. Die Hammerleitung mit 22,2 l/min ist für anspruchsvolle, leistungszehrende Schremmarbeiten ausgelegt. Die hydraulische Spurverbreiterung in Kombination mit langem Fahrwerk und Schild sorgt in unwegsamem Gelände für eine unerreichte Standsicherheit. Mit dem TB240 ist eine hervorragende Allroundmaschine vor Ort. Kraft, Leistung und Ausstattung ermöglichen sowohl Abbrucharbeiten als auch anspruchsvolle Erdarbeiten. Die Baustelleneinrichtung erfolgte ausschließlich mittels Helikopter. Während der 1-Tonnen-Bagger unter einmal zur Baustelle geflogen werden konnte, musste der 4-Tonnen-Bagger in zwei Teilen geliefert werden. Der Ausleger wurde separat abgeflogen und vor Ort wieder montiert.

Fotos: Sebastian Oberhauser

best of ...



↑ LIEBHERR

Sicherheit für das Bundesheer

Am niederösterreichischen Truppenübungsplatz des österreichischen Bundesheeres in Allentsteig fand im Sommer 2024 eine Übergabe der besonderen Art statt. Liebherr hat das Bundesministerium für Landesverteidigung mit zwei Planierraupen PR 726 der Generation 8 beliefert, die mit dem Liebherr Remote Control System (LiReCon) ausgestattet sind. Damit lässt sich die Planierraupe flexibel aus der Ferne steuern, was eine Erschließung von schwer zugänglichen Einsatzgebieten ermöglicht. Beim österreichischen Bundesheer überzeugt das System insbesondere bei gefährlichen Arbeitsumgebungen wie bei Einsätzen in Bereichen mit möglichen Blindgängern am Truppenübungsplatz in Allentsteig oder bei Katastrophenereignissen. Ausgerüstet ist das Liebherr-System mit Kameras mit Echtzeit-Videoübertragungen, die das Arbeitsgebiet mit verschiedenen Ansichten aus unterschiedlichen Blickwinkeln zeigen. Mikrofone unterstützen mit Aufnahmen von Maschinengeräuschen, Funkempfänger und -sender sorgen für eine nahtlose Verbindung. Das hochauflösende Videosignal des Hauptmonitors liefert einen umfassenden Überblick über das gesamte Umfeld der Planierraupe. Das optional verfügbare aktive Personenerkennungssystem identifiziert Personen und Hindernisse im Arbeitsbereich, was die Sicherheit zusätzlich erhöht, Schäden verhindert und Unfälle vermeidet.

Fotos: Liebherr, Rockster



↑ ROCKSTER

Zwei Rocksters für Dänemark

Für das dänische Bauunternehmen Roerslevgaard Entreprenør ApS war die Aufrüstung seines Maschinenparks keine bloße Entscheidung – es war der nächste logische Schritt. Die Beziehung zu Rockster begann im März 2015, als der erste R1100d (damals R1100DS genannt) in Betrieb genommen wurde. Zehn Jahre später, mit einer beeindruckenden Leistungsbilanz, war die Investition in einen zweiten Rockster eine einfache Entscheidung. Der neueste R1100d ist nicht nur ein Nachbau – er ist ein Upgrade. Angetrieben von einem robusten Caterpillar-9,3-Liter-Stage-V-Motor mit 380 PS liefert der Brecher optimale Leistung über den charakteristischen diesel-hydrostatischen Antrieb. Dank einer hydrostatischen Pumpe arbeitet der Rotor unabhängig vom Motor und kann fein von 0 bis 850 U/min eingestellt werden, was den Bedienern volle Kontrolle über die Materialverarbeitung und die Spezifikationen des Endprodukts gibt. Der Motor bleibt dabei stets im optimalen Drehzahlbereich.



➔ PALFINGER

Über das Dach zum Ziel

Dichter Baumbestand, begrenzt tragfähige Kanaldeckel und ein vom Regen aufgeweichter Untergrund: Es gibt bessere Voraussetzungen, Balkongeländer von bis zu 220 Kilogramm auf die Rückseite eines Mehrparteienhauses zu heben. Mit einem spektakulären Hub über das Dach meistert der Palfinger-Ladekran PK 580 TEC die Aufgabe rasch, effizient und sicher. Gerade in anspruchsvollen Situationen entfaltet er dank seiner smarten TEC-Technologie sein volles Potenzial. So erkennt zum Beispiel HP-SC-Plus GEOM die exakte Schubarmposition und berechnet präzise das Kippmoment. Ein entscheidender Sicherheitsvorteil, wenn der Bediener Kran und Last nicht durchgehend im Blick hat. Das Zusammenspiel der Steuerungselektronik PALTRONIC 180 mit dem LX-6-Steuerventil und der High-End-Funkfernsteuerung PALcom P7 sorgt für präzise und feinfühligste Steuerung. Zusätzlich hält die Seilwindensynchronregelung (SRC) den Abstand zwischen Rollenkopf und Unterflasche konstant, während die Rope Tension Control (RTC) das Seil automatisch spannt. Eine ideale Kombination bei beengten Platzverhältnissen und wechselnden Einsatzpositionen.



⬆️ WACKER NEUSON

Betonverdichtung

Seit Anfang 2024 entsteht in der Prinzessin-Elisabeth-Zone, 45 Kilometer vor der belgischen Küste, die weltweit erste Energieinsel: Das sechs Hektar große »Princess Elisabeth Island« dient ab circa 2030 als Energieknotenpunkt und soll einen bedeutenden Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung in Europa leisten. Die künstliche Insel wird auf insgesamt 23 Senkkästen aus Beton errichtet, jeder einzelne Senkkasten ist rund 60 Meter lang, 30 Meter breit und 22 Meter hoch. Da jeder Senkkasten über einen Zeitraum von sieben bis acht Tagen 24 Stunden am Tag gegossen wurde, musste das Team des belgischen Joint Ventures TM Edison währenddessen kontinuierlich den Beton verdichten. Dabei kamen mehr als 120 Wacker-Neuson-Hochfrequenz-Innenrüttler IRFU, aber auch Innenrüttler mit austauschbarem Akku als kabelloses Rucksack-System ACBe zum Einsatz. Der Vorteil: keine Stolperfallen durch am Boden liegende Kabel oder Stromkabel im nassen Beton, was die Sicherheit auf der Baustelle enorm erhöhte.



⬆️ RUBBLE MASTER

Nachhaltig in der Wüste

Mitten in der Wüste Abu Dhabs entsteht seit 2008 mit Masdar City die erste CO₂-neutrale Wissenschaftsstadt der Welt. Die Stadt ist als Modell für nachhaltige urbane Entwicklung konzipiert und wird vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben. Seit Beginn setzt Masdar City auf mobile Rubble-Master-Maschinen und zum Einsatz kommen unter anderem der RM 90GO! Prallbrecher und die Siebanlage RM HS5000M. Die mobilen Anlagen zerkleinern Beton mit bis zu 20 Zoll Kantenlänge direkt vor Ort und das gewonnene Endmaterial wird anschließend im innerstädtischen Straßenbau verwendet. Auf einer Fläche von sechs Quadratkilometern entstehen dadurch schnell und ressourcenschonend laufend neue Straßen, Wege und Infrastruktur.

Die kompakten RM-Maschinen sind für die anspruchsvollen Bedingungen ideal geeignet. Ihre Wendigkeit und geringe Lärm- und Staubemissionen sind ein großer Vorteil, gerade in der dicht bebauten, schattenspendenden Architektur der Stadt.

Fotos: Gabriel Puscolu



↑ CATERPILLAR

Spezialeinsatz für Kettenlader in Gorleben

Viele Jahre lang stand der Salzstock von Gorleben im Nordosten Niedersachsens im Landkreis Lüchow-Dannenberg im Zentrum hitziger Debatten. Im Kern ging es darum, ob er als Endlagerstätte radioaktiver Abfälle geeignet wäre, die jedoch nie eingebracht wurden. Trotz zahlreicher Untersuchungen entschied das Bundesumweltministerium 2022, das Bergwerk stillzulegen, und es soll wieder mit dem Salz verfüllt werden, das einst entnommen wurde – es lagerte seit Beginn des Abbaus in den 80er-Jahren auf einer Halde. Diese umfasst rund 400.000 Tonnen Steinsalz, was einem Volumen von 330.000 Kubikmetern entspricht und nun innerhalb von drei Jahren wieder abgetragen und in den acht Kilometer langen Salzstollen eingebracht werden soll. In Zusammenarbeit mit der Abteilung Customizing und den Niederlassungen Hamburg, Hamm und Böblingen wurde für den Einsatz eine ganz besondere Technik erarbeitet. Wichtig war, dass der Kettenlader die Arbeitshöhe von 2,50 m nicht überschreitet. Es wurde daher ein Cat Kettenlader 963 verwendet, dessen Kabine abgebaut werden kann und der über die entsprechende Schubkraft von 20 Tonnen verfügt. Seine Bedienung erfolgte über eine Funkfernsteuerung, über die der Kettenlader gesteuert wurde.



↑ FELBERMAYR

Hub des Kreuzes auf die Nationalkathedrale

Die Felbermayr-Kranvermietung in Rumänien war im April bei der Montage des neuen Kreuzes auf der rumänisch-orthodoxen Kathedrale in Bukarest im Einsatz. Das sieben Meter hohe und sieben Tonnen schwere Kreuz wurde mit einem Raupenkran mit 600 Tonnen maximaler Traglast und insgesamt 150 Tonnen Schwebeballast auf die Kuppel der »Catedrala Nationala« gehoben. Ausgestattet war der Kran mit einem 147 Meter langen Hauptausleger und einer 12 Meter langen Spitze. Der technisch anspruchsvolle Hub dauerte rund 20 Minuten. Nach etwa einer Stunde war das Kreuz final montiert. Nun ist es auf einer Höhe von mehr als 120 Metern weithin sichtbar.



↑ KLEEMANN

Bauschutt-Recycling in Madrid

Mit einem täglichen Materialdurchsatz von bis zu 4.000 Tonnen wird seit vielen Jahren in der spanischen Hauptstadt mit Kleemann-Anlagen Bauschutt professionell aufbereitet. Die Anlagen werden auf dem Recyclinggelände von RECICAM in Madrid je nach Anforderung und Bedarf in unterschiedlichen Kombinationen eingesetzt. Der Backenbrecher MOBICAT MC 120i PRO und der Prallbrecher MOBIREX MR 130i PRO verarbeiten gemeinsam Materialien in Größen von bis zu 1.200 mm, der Output liegt bei bis zu 250 Tonnen pro Stunde. In der Kombination Backen- und Prallbrecher werden Endkörnungen von 0–20 und 20–40 mm produziert, je nach Belegung der Siebflächen. Für besonders kontaminiertes Abbruchmaterial kommt der Prallbrecher MOBIREX MR 130i PRO im Zusammenspiel mit dem Grobstücksieb MOBISCREEN MSS 802i EVO zum Einsatz. Dabei laufen 260 Tonnen pro Stunde über das Sieb, ein Drittel davon geht in den Brecher, der Rest wird zum Bau von Drainagen verwendet.

Neue Handwerkerkleidung

MEWA Mit den neuen Kollektionen Force Heavy Duty, Bodyforce und Dynamic Works richtet sich MEWA speziell an das Handwerk. Die Berufsbekleidungen sind extrem robust sowie langlebig und trotzen auch hohen mechanischen Belastungen. Hinzu kommen eine ergonomische Schnittführung, moderne Farben sowie funktionale Details, die direkt aus der Anwendungspraxis stammen. Die Kollektionen bieten ein klug durchdachtes Taschenkonzept mit zahlreichen Druckknopf- und Reißverschlusstaschen, um Arbeitsmittel sowie Smartphone jederzeit griffbereit zu haben. Die Reißverschlüsse haben Anfasser und können auch mit Handschuhen mühelos geöffnet werden. Sportlich ergonomische Schnitte schaffen Bewegungsfreiheit. Und auch die Optik kommt mit modischen Stehkragen oder dekorativen Reflexpaspeln nicht zu kurz. Mewa bietet die Handwerkerkleidung im Rundum-Service an. Dabei übernimmt Mewa für Kunden das komplette Handling der Berufsbekleidung: Waschen, Lagern, Reparieren einschließlich Holen und Bringen. Das entlastet Betriebe organisatorisch und reduziert hohe Erstanschaffungskosten.



Mehr als nur Paneele

PANEELPARTNER Die Paneelpartner GmbH verfolgt einen pragmatischen Ansatz. Das Unternehmen möchte sowohl den Anforderungen an Produktsicherheit als auch den wachsenden Umweltansprüchen gerecht werden. Die Paneele mit Mineralwollkern sollen laut Paneelpartner GmbH durch hohe Brandwiderstandsfähigkeit und ausgezeichnete Wärmedämmung überzeugen – Eigenschaften, die für Bauprojekte mit besonderen Anforderungen an Brandschutz und Energieeffizienz von Bedeutung sind. Ein weiteres Ziel ist es, die Versorgungssicherheit der Kunden zu gewährleisten. In einer Zeit unsicherer Lieferketten strebt das Unternehmen an, durch stabile Partnerschaften mit mehreren Industriepartnern eine verlässliche Lieferfähigkeit zu sichern. Darüber hinaus setzt Paneelpartner GmbH auf Nachhaltigkeit, was sich in der Entwicklung von Produkten wie der PP-Carrier GreenBox für Gründächer widerspiegelt. Diese Lösung vereint funktionale Anforderungen mit umweltfreundlichen Aspekten und zeigt das Interesse des Unternehmens an ressourcenschonenden Baulösungen.



Neuer Zement

KIRCHDORFER Das Kirchdorfer Zementwerk setzt mit der Einführung seines neuen CO₂-reduzierten Zements LEOcem CEM II/C-M(S-LL) 42,5 N einen wichtigen Schritt in Richtung nachhaltiger Baustoffproduktion. Seit Juli verfügbar und bereits OIB-zugelassen, soll dieser Zement eine umweltfreundliche Alternative für den Hochbau bieten und dabei gleichzeitig die Qualitätsstandards des Marktes erfüllen. Mit diesem Schritt möchte das Unternehmen seine Marktstellung als verantwortungsvoller Produzent weiter ausbauen und zur Reduzierung von CO₂-Emissionen im Bauwesen beitragen. »Dieser Erfolg ist das Ergebnis gezielter technischer Investitionen und kontinuierlicher Innovationen der letzten Jahre«, erklärt Geschäftsführer Joao Paulo Pereira. Das Kirchdorfer Zementwerk hat in den letzten Jahren signifikante Investitionen in moderne Umwelt- und Produktionstechnologien getätigt. Dazu gehören unter anderem der Flash-Dryer für kunststoffreiche Brennstofffraktionen und eine neue Ausbrandstrecke, die eine Reduktion der CO-Emissionen um 10–15 Prozent ermöglichen soll.

Fotos: Mewa, Kirchdorfer, Paneelpartner



Auf dem Weg zu grünem Stahl

RINGER 60 Meter hoch, 8.000 m³ Beton, 1.600 Tonnen Stahl – und das alles für eine CO₂-reduzierte Zukunft der Stahlproduktion. Mit dem »greentec steel«-Projekt will voestalpine neue Maßstäbe im Industrie- und Klimabau setzen. Im Zentrum: ein neues Medienegebäude, das hohe technische Anforderungen mit nachhaltigem Anspruch verbindet. Den Zuschlag für die Schalungstechnik erhielt Ringer. Das Fundament des Gebäudes misst 140 × 40 Meter. Die Rohbauhöhe beträgt zunächst 30 Meter, wird aber mit der späteren Legierungswirtschaft auf 60 Meter anwachsen. Zum Einsatz kommen etwa 8.000 m³ Beton und 1.600 Tonnen Bewehrungsstahl. Für die Stahlbetonwände kam das Master PRO Schalungssystem von Ringer zum Einsatz. Mit Wandstärken zwischen 30 und 60 cm sowie extrem engen Passbereichen – teilweise nur 3 cm Abstand zur Bestandskonstruktion – war die Flexibilität der Schalung entscheidend. Die Wände wurden in vier Abschnitten betoniert, jeweils mit 200 m³ Beton und 40 Tonnen Bewehrungsstahl. Auch bei der Deckenschalung setzte man auf Ringer-Systeme: 4.620 m² Deckenfläche wurden errichtet, mit Stärken von 25 bis 100 cm. Die größte Herausforderung: die oberste Decke in 27 m Höhe. Hier sorgten Traggerüstssysteme in Verbindung mit der Flex Schalung für eine sichere Lastverteilung – unterstützt durch massive Unterzüge. Für einen raschen wurde der Aushärtungsprozess des Betons mit einem digitalen Betonreifeprüfungssystem in Echtzeit überwacht. Sensoren im Frischbeton erfassten kontinuierlich den Temperaturverlauf, woraus die Betondruckfestigkeit berechnet wurde. So konnte der exakte Ausschallzeitpunkt bestimmt und Stillstand vermieden werden. Die Inbetriebnahme des neuen Elektrolichtbogenofens in Donawitz ist für Frühjahr 2027 geplant.

Expansion nach Österreich

HSF SYSTEM Mit der Gründung von HSF System AT in Enzesfeld bei Wien setzt die internationale Bauunternehmensgruppe HSF System einen weiteren Schritt in ihrer Wachstumsstrategie und will sich als Generalunternehmen auf dem österreichischen Baumarkt etablieren. Das Unternehmen wird sich auf die Erbringung von Planungs- und Ingenieurdienstleistungen sowie auf die komplette Dach- und Fassadenkonstruktion von Neubauten und Sanierungsprojekten konzentrieren. Tomáš Kosa, Direktor der HSF System Gruppe, erklärt: »Der österreichische Markt ist uns vertraut. Wir haben hier bereits mehrere Pro-



jekte erfolgreich umgesetzt und sehen nun die Möglichkeit, unsere Aktivitäten weiter auszubauen.« Die Gruppe hat in Österreich bislang acht Projekte mit einer Gesamtfläche von mehr als 75.000 Quadratmetern realisiert. Zu den bisherigen Auftraggebern zählen unter anderem CTP, Hagleitner und Hornbach. Stefan Jansch, Country Manager von HSF System AT, ist seit über 15 Jahren

im österreichischen Bauwesen tätig und bringt umfangreiche Erfahrung in der Projektleitung mit. »Derzeit arbeiten wir an mehreren weiteren Projekten für unsere Stammkunden, darunter an einem Auftrag für Gebrüder Weiss«, berichtet Jansch. Der Fokus liegt dabei auf der weiteren Sicherung und dem Ausbau der Kundenbeziehungen in der Region.

Weniger Absatz, mehr Umsatz

VÖZ Die österreichische Zementindustrie konnte 2024 trotz eines Rückgangs des heimischen Zementabsatzes um rund zehn Prozent ihren Umsatz um 6,6 Prozent auf 652,6 Millionen Euro steigern. Zu verdanken ist dieses Wachstum einer verstärkten Exportorientierung und der konsequenten Umsetzung nachhaltiger Produktionsmethoden. Die Branche sieht sich damit gut positioniert, um in einem schwierigen Marktumfeld weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben. »Unsere Strategie, auf alternative Brennstoffe und internationale Märkte zu fokussieren, hat uns geholfen, den Rückgang im heimischen Markt zu kompensieren«, erklärt Sebastian Spaun, Geschäftsführer der VÖZ. Durch den gezielten Einsatz von Sekundärstoffen und alternativen Brennstoffen konnte die Zementindustrie ihre CO₂-Emissionen weiter senken und gleichzeitig die Produktionskosten optimieren. Diese nachhaltige Ausrichtung habe auch dazu beigetragen, die Branche gegenüber internationalen Mitbewerbern besser abzusichern.

Dennoch bleibe die Situation komplex. »Die Bauwirtschaft in vielen unserer Nachbarländer verlangsamt sich, was den Druck auf Exportmärkte verstärkt«, sagt Spaun. Die Zementindustrie sieht sich daher wei-



↑ **VÖZ-Geschäftsführer Sebastian Spaun und Präsident Haimo Primas.**

terhin vor der Herausforderung, stabile Märkte zu finden. »Seit 2021 ist der Markt in Österreich massiv eingebrochen. Unsere Branche hatte früher etwa 4,5 Millionen Tonnen Zement jährlich produziert, aber nun liegen wir bei rund 3,7 Millionen Tonnen. Das ist ein bedeutender Rückgang, der sich auch in den Ergebnissen niederschlägt«, so Spaun. Haimo Primas, Präsident der VÖZ, hebt ebenfalls die Notwendigkeit hervor, neue Märkte zu erschließen, um die Produktionskosten zu decken und die Fixkosten zu stabilisieren. »Unsere Mitglieder haben sich erfolgreich nach Märkten in Ungarn, Slowenien und Itali-

en orientiert, aber langfristig ist dies keine nachhaltige Lösung«, sagte Primas. Die Zementindustrie müsse weiterhin in neue Technologien und nachhaltige Produktionsmethoden investieren, um nicht nur in den heimischen Märkten, sondern auch international konkurrenzfähig zu bleiben. Ein echtes Vorzeigeprojekt ist die Entwicklung des so genannten CEM II/C-Zements. Mit einem Anteil von 50 Prozent Zementklinker weist dieser Zement einen CO₂-Fußabdruck von nur mehr 327 Kilogramm CO₂ pro Tonne auf statt der bisher durchschnittlichen 493 Kilogramm CO₂ pro Tonne.



Rekordergebnis

3SI IMMOGROUP Die 3SI Immogroup startet mit einem Rekordergebnis ins Jahr: Bereits über 140 Eigentumswohnungen wurden im ersten Halbjahr 2025 verkauft, so viele wie nie zuvor in einem vergleichbaren Zeitraum. Damit hat das Wiener Familienunternehmen bereits zur Jahresmitte mehr Objekte vermittelt als im gesamten Jahr 2023 mit 90 Verkäufen und nahezu das Jahresergebnis 2024 mit 180 Verkäufen erreicht. Für das Gesamtjahr rechnet die 3SI Immogroup mit bis zu 300 Transaktionen. »Unsere konsequente Strategie trägt Früchte. Die starke Halbjahresbilanz bestätigt nicht nur unsere Marktposition, sondern zeigt, wie groß das Bedürfnis nach sofort verfügbarem, hochwertigem Wohnraum in Wien ist«, freut sich Michael Schmidt, Geschäftsführer der 3SI Immogroup. Mit über 500 Eigentumswohnungen im aktiven Verkauf, weiteren Projekten in Planung und einer starken Investitionspipeline baut die 3SI Immogroup ihre Marktpresenz deutlich aus. Zeitgleich liegen über 50 Kaufangebote für aktuell verfügbare Objekte vor. Mit einem Verkaufspreis von über € 19.000 pro m² markiert eine Wohnung im 9. Bezirk nicht nur das Spitzenergebnis des ersten Halbjahres, sondern auch den bislang höchsten Einzelverkauf der 3SI Immogroup.

Fotos: VÖZ, 3SI



Kunst trifft Baukompetenz

BAUSATZHAUS

Wolfgang Gebetsroither, Gründer des Bauunternehmens Bausatzhaus und Geschäftsführer der Hausverband Bau GmbH, hat zusammen mit der ortsansässigen Künstlerin Ingeborg Rauss das Schaufenster am Geschäftsstandort in Seewalchen neugestaltet. Das Ziel: Die Vorteile des innovativen Baukonzepts HolzZiegel sichtbar und erlebbar zu machen. Zudem startet Bausatzhaus anlässlich des 33-jährigen Firmenjubiläums im Jahr 2026 eine besondere Aktion: 10 % Winterrabatt auf HolzZiegel für alle, die in der ersten Hälfte des Jubiläumsjahres mit Bausatzhaus bauen.

➔ ÜBER DEN HOLZZIEGEL

Der Normstabil HolzZiegel ist ein einzigartiger Baustoff, der die besten Eigenschaften von Holz- und Ziegelbauweise in sich vereint und dabei typische Herausforderungen vermeidet.

- ▶ **Trocken und zeitsparend:** Kein aufwendiger, feuchter Ziegelbau – der HolzZiegel ermöglicht eine saubere und schnelle Bauweise.
- ▶ **Einfach und durchdacht:** Ohne OSB-Platten, Dampfbremsen oder komplizierte Details – für eine unkomplizierte Umsetzung.

- ▶ **Hervorragende Schall- und Wärmedämmung:** Überzeugende Schall- und Wärmedämmung auf Passivhausniveau.
- ▶ **Effizienter Bauprozess:** Reduzierter Arbeitsaufwand – ideal für Mitbauhäuser. Die Bauzeit beträgt nur etwa ein Fünftel im Vergleich zur herkömmlichen Ziegelbauweise.
- ▶ **Kosteneffizient mit Eigenleistung:** Leistbares Bauen mit aktiver Mitgestaltung – für mehr Unabhängigkeit und Kontrolle.

BAUAKademie BWZ OÖ

»Steuern heißt vorangehen«

Der MBA Specialist Bauwirtschaft ist eine Kooperation der BAUAKademie BWZ OÖ und der Universität für Weiterbildung Krems. Christina Haller, Geschäftsführerin der Haller-Gruppe, hat die Ausbildung absolviert und berichtet im Interview von ihren Erfahrungen.

➔ Warum haben Sie sich für den MBA entschieden?

Christina Haller: Weil sich die Spielregeln in der Branche verändern. Es reicht nicht mehr, Projekte gut umzusetzen – man muss sie vordenken, führen, Verantwortung übernehmen. Der MBA war für mich der Weg raus aus dem Tagesgeschäft, hinein in die strategische Perspektive. Ich wollte nicht nur reagieren, sondern gestalten – und lernen, wie ich unser Familienunternehmen in die Zukunft führen kann.

➔ Was hat Sie besonders bewegt?

Haller: Die Menschen. Der Austausch mit meinen Kolleg*innen, die Diskussionen, die gemeinsame Zeit und die Studienreise nach Oslo – das hat mich fachlich und persönlich bereichert. Ein starkes Netzwerk ist in unserer Branche Gold wert. Auch inhaltlich gab es viele Aha-Momente: Ich sehe mein Unternehmen und meine Rolle heute viel vernetzter, kann Wechsel-



wirkungen besser erkennen und flexibler auf Veränderungen reagieren.

➔ Gab es ein Modul, das besonders in Erinnerung geblieben ist?

Haller: Ja – die strategischen Inhalte: Organisation, Leadership, Change Management und insbesondere das Management für Baubetriebe. Diese Module haben mir geholfen, unser Unternehmen als Teil eines größeren Systems zu begreifen.

➔ »Führung ist keine Position, sondern eine Haltung. Der MBA hat mir geholfen, diese zu schärfen«, sagt Christina Haller.

➔ Wie hat sich Ihr Führungsstil verändert?

Haller: Ich bin klarer, strategischer geworden. Ich versuche, Entwicklungen ganzheitlich zu erfassen, mein Team stärker einzubeziehen und Führung als lernenden Prozess zu verstehen. Gute Führung heißt für mich: Richtung geben – aber auch zuhören, nachjustieren, die Dynamik im Blick behalten – und vor allem in Schleifen denken und daraus lernen.

➔ Was sagen Sie Branchenkolleg*innen, die zögern?

Haller: Trau dich! Der MBA ist eine Investition in dich selbst – fachlich und persönlich. Du wirst klarer, stärker, besser vernetzt. Das trägt weit über die Ausbildung hinaus.



⬆ »Ich habe schon immer eine Faszination für Immobilien verspürt«, betont Theresa Legath (im Bild vor der BIG-Liegenschaft Wiener Justizpalast).

Entscheidend ist Vielfalt

Theresa Legath ist Teamleiterin bei der Bundesimmobiliengesellschaft und verantwortet die Bewertung von über 2.000 Liegenschaften im Wert von rund 18 Milliarden Euro.

TEXT | Karin Legat

PORTRÄT »Immobilien faszinieren mich seit jeher. Man geht an einem interessanten Gebäude vorbei und fragt sich, wie es wohl innen aussieht und wie das ganze System funktioniert«, betont Theresa Legath. Als sie am Karrieretag der Höheren Lehranstalt für wirtschaftliche Berufe, die sie in Güssing im Südburgenland absolviert hat, erfuhr, dass es ein Studium im Immobilienbereich gibt, war für sie sofort klar, wo die Reise hingehen soll. An der FH in Wr. Neustadt hat die heute 35-Jährige dann ihren Master in Wirtschaftsberatung und Unternehmensführung mit Schwerpunkt Immobilienmanagement gemacht, parallel dazu Erasmusstudien an der University of Limerick in Irland und der University of Turin in Italien. »Im Rahmen des FH-Studiums bin ich immer wieder mit den Liegenschaften der BIG in Berührung gekommen und habe gesehen, dass es sehr viele Themen gibt, die nicht 08/15 sind, egal ob Verträge oder Gebäude.« Damit eng verbunden ist die Immobilienbewertung, welche sich die Burgenländerin als berufliches Ziel setzte.

Bewertung begeistert

Direkt nach dem FH-Abschluss wurde eine

Stelle bei der BIG frei, Theresa Legath bewarb sich. »Und es hat auf Anhieb geklappt!« Mittlerweile ist sie seit über zehn Jahren bei der BIG tätig, zunächst als Junior-Immobilienbewerterin, dann als Senior und seit vier Jahren als Teamleiterin. Heute verantwortet sie die Koordination und Steuerung der Fair-Value-Bewertungen für den gesamten Konzern, der über 2.000 Liegenschaften im Wert von rund 18 Milliarden Euro umfasst. Das bedeutet Bilanzgutachten ebenso wie Sonderbewertungen und die wirtschaftliche Due Diligence. »Ich bin auch die Schnittstelle zum Wirtschaftsprüfer in Immobilienbewertungsfragen und im Konzern für Inhouse-Beratungen für immobilienwirtschaftliche Fragestellungen verantwortlich.« Zweimal jährlich hält sie intern einen Vortrag über Immobilienbewertung. Die Hauptarbeit erfolgt vom Büro in Wien aus, dabei arbeitet sie mit externen Gutachtern zusammen. Zwei bis drei Mal im Jahr würden Besichtigungen der Liegenschaften vor Ort erfolgen, um ein besseres Gefühl für den Immobilienbestand zu bekommen. Zuletzt war sie im Einsatz-Trainingszentrum der Cobra in Wiener Neustadt. Längere Reisen genießt Legath,

die heute in Wien wohnt, in ihrer Freizeit. »Ich liebe das Reisen, zuletzt war ich in Mallorca, demnächst geht es nach Südpazifik.« Entspannung erfährt sie auch beim Tanzen und beim Lesen, zuletzt begeisterte das »Marschmädchen«.

Stabil und wertbeständig

Mit dem umfassenden Immobilienportfolio ist die BIG für Theresa Legath einzigartig in Österreich. »Mir persönlich gefallen unsere Altbauten, die einen historischen Bezug haben oder unter Denkmalschutz stehen, sehr gut.« Aber auch Neubauprojekte mit Fokus auf Nachhaltigkeit sprechen sie an. Derzeit liegt der Fokus der Bewertungen verstärkt auf den Themen ESG, Nachhaltigkeit und Dekarbonisierung. In Zukunft werden verstärkt Machine Learning und KI Legath und ihr Team begleiten. Hier gelte es, am Puls der Zeit zu bleiben. Was ihr dabei helfe, sei die schnelle Auffassungsgabe, Zahlenaffinität ist natürlich auch sehr hilfreich. »Mathematik habe ich immer sehr gemocht. Ich habe darin sogar freiwillig maturiert, obwohl Mathematik in der Abschlussklasse kein Pflichtfach mehr war«, erinnert sie sich an die HBLA. ■

Foto: Markus Schieder

CAT RADLADER

966 XE



MEHR EFFIZIENZ IM LADEREINSATZ

Die neuen Assistenzsysteme steigern die Produktivität des neuen Cat Radladers enorm. Das standardmäßig verbaute Wägesystem Cat Payload unterstützt den Fahrer beim genauen Wiegen der Schaufelnutzlasten, sodass die Fahrer die LKWs stets zielgenau ausladen können. Das optionale Cat Advanced Payload bietet darüber hinaus verbesserte Listenverwaltung, Standortintegration und erweiterte Wiegefunktionen. Das inkludierte Assistenzsystem Cat Autodig ermöglicht sogar vollautomatisches Beladen der Schaufel. Dadurch steigen die Füllfaktoren und die Ladezyklen verkürzen sich. In Zusammenarbeit mit dem ebenfalls beinhalteten Autodig unterstützt Auto Set Tyres ideale Ladetechniken, indem es Schlupf und Reifenverschleiß erheblich reduziert.

Der 966 XE mit dem bewährten leistungsverzweigten Getriebe überzeugt mit noch mehr Leistung und Kraftstoffeffizienz. Die Schaufeldämpfung Ride Control wirkt wie ein Stoßdämpfer und unterstützt das Tempo und den Fahrkomfort auf unebener Strecke zu steigern. Mit all diesen Vorzügen der neuen Generation setzen Sie auf mehr Effizienz und reduzierte Kosten.

A grey PALFINGER boom lift is shown diagonally across the frame, extending from the bottom right towards the top left. The lift's platform is visible near the top left. The background is a solid red color.

WEIL PROFIS BEI DER KARRIERE SCHON LANGE KEINE LEITER MEHR BENUTZEN.

Für alle, die sich immer noch die Karriereleiter nach oben quälen:
Bei PALFINGER finden Sie Karrierechancen und Entwicklungsmöglichkeiten,
die nicht nur so innovativ sind wie unsere Technologien, sondern Sie auch
genauso zuverlässig nach oben bringen. Darauf vertrauen inzwischen
Menschen aus über 100 Nationen an mehr als 30 Standorten weltweit.
Und hoffentlich bald auch Sie.