

Finanzierung von Bauprojekten
*Wohnbau, thermische Sanierung, Straßennetz,
Winterbauoffensive, EIB-Mittel, Bauherrenmodelle*

Gibt es eine Kreditklemme?
*Basel III und die Bedeutung für Banken
und Bauwirtschaft*

ÖSTERREICHISCHE **bauzeitung**

Nr. 01 | 2015



Bauinnung Spezial:
Bauen & Finanzieren

Alle bisher erschienenen
BAU-TV-Beiträge finden Sie unter:

www.bautv.or.at



Schau BAU TV!

BAU TV ist ein audiovisuelles Informationsservice für Mitglieder von Baugewerbe und Bauindustrie. Dieses Format berichtet regelmäßig über Neues aus der Bauwirtschaft und erklärt komplizierte Sachverhalte wie z.B. Gesetzesänderungen einfach und verständlich.

- ▶ Sendung 33: Kollektivvertragsrunde 2015
- ▶ Sendung 32: Baulehrlings-Casting 2015
- ▶ Sendung 31: meinNormenPaket
- ▶ Sendung 30: Jahresrückblick 2014
- ▶ Sendung 29: LSDB-G Novelle & Entgeltbegriff
- ▶ Sendung 28: Kompetenzzentrum Bauforschung - Innovationen für Österreichs Bauwirtschaft
- ▶ Sendung 27: Gütertransport - Ausnahmen im Werkverkehr
- ▶ Sendung 26: 10 Jahre BAUfair! – Event in der WKO Sky Lounge
- ▶ Sendung 25: 10 Jahre BAUfair! im Rückblick
- ▶ Sendung 24: Das neue Regierungsprogramm aus Sicht der Bauwirtschaft
- ▶ Sendung 23: Jahresrückblick 2013
- ▶ Sendung 22: Podiumsdiskussion: Projektkommunikation





Foto: Thinkstock

Basel III: die Bedeutung für Banken und die Baufinanzierung.

Inhalt

Editorial, Inhalt, Impressum | 03

Vorwort

Bauen und Finanzieren | 04

Konjunktur

Bauen – der Motor unserer Wirtschaft | 06

Wohnbaufinanzierung

Wohnbaubanken: Sozial sinnvoll investieren | 08

Wohnungsgemeinnützigkeit: Bewährt und zukunftsfähig | 10

Regierung beschließt Wohnbauoffensive | 12

BIG-Investitionsprogramm schafft 10.000 neue Wohnungen | 14

Projektfinanzierung

Basel III: die Bedeutung für Banken und die Baufinanzierung | 16

Basel III und die Notwendigkeit von Alternativen | 18

PPP und Bauherrenmodelle | 21

Das Problem der Vorfinanzierung in der Bauwirtschaft | 22

International

EU-Investitionsoffensive für Wachstum und Beschäftigung | 24

Gemeinden

Gemeinden sind wichtige Auftraggeber | 26

Die Rolle der Bank in Lebenszyklusmodellen | 27

Öffentliche Förderungen

Handwerkerbonus: Wirtschaftsimpuls und Signal gegen Schwarzarbeit | 28

Erfolgsmodell thermische Sanierung | 29

Niederrangiges Straßennetz ist schwer unterfinanziert | 30

Zukunftsthema seniorengerechtes Sanieren | 32

Steirische Winterbauoffensive | 33

Altlastensanierung/Siedlungswasserbau | 34

EDITORIAL

Geld für den Bau

Für die erste Sonderausgabe der Bauinnung im Jahr 2015 haben wir uns mit Bauen und Finanzieren ein ganz wesentliches Thema ausgesucht, das angesichts von Finanzausgleich, Steuerreform und angekündigter Wohnbauoffensive der Regierung aktueller ist denn je.

Ich erzähle Ihnen, werte Mitglieder, sicher nichts Neues, wenn ich behaupte, dass die Projektfinanzierung durch Banken sich in den vergangenen Jahren immer schwieriger gestaltet hat. Basel III ist in unseren Augen ein Hemmschuh für die Finanzierung von Bauprojekten. Die mit Basel III einhergehenden Auflagen erschweren die Mittelaufbringung, sodass Projekt- und Betriebsmittelfinanzierung nicht mehr ausreichend besichert werden können. Diesbezüglich darf ich Sie zu einem überaus lesenswerten Artikel von Ronald Barazon in diesem Heft einladen.

Die Oesterreichische Nationalbank sieht dies naturgemäß anders und hat deswegen die Gelegenheit erhalten, in dieser Ausgabe ihre Sicht der Dinge darzulegen. Dennoch bleibe ich dabei: Baufirmen sind gut beraten, sich über Alternativen zur Projektfinanzierung Gedanken zu machen. Einige sind in dieser Sonderausgabe dargelegt.

Etwas darf allerdings niemals vergessen werden, und das ist Fakt: Investitionen in den Bau haben enorme Hebelwirkungen, die dem Staat mehr Einnahmen bescheren, als ihn die Investitionen kosten. Die Regierung ist deshalb gut beraten, für Hebelmodelle wie thermische Sanierung, Handwerkerbonus, senioren-gerechte Adaptierung, Winterbauoffensive etc. Geld in die Hand zu nehmen. Wir als Interessenvertretung werden nicht aufhören, dafür zu werben. Dass wir mit unseren Vorschlägen und Forderungen bei den politisch Verantwortlichen Gehör finden, zeigt die Wohnbauoffensive, welche die Regierung heuer im Februar angekündigt hat. Sie basiert auf einem Modell unserer Umwelt+Bauen-Initiative. Damit sollen in den nächsten fünf bis sieben Jahren 30.000 Wohnungen errichtet und 20.000 Arbeitsplätze geschaffen werden. Insgesamt kommt dabei ein Investitionsvolumen von 5,75 Milliarden Euro – finanziert aus Mitteln der Europäischen Investitionsbank – zum Tragen.

Die Wohnbauoffensive ist ein ambitioniertes Vorhaben der Regierung und sehr zu begrüßen – wenn sie auch tatsächlich umgesetzt wird.



**Senator h. c. KR Ing.
Hans-Werner Frömmel**
Bundesinnungsmeister

IMPRESSUM – Die Österreichische Bauzeitung ist das offizielle Organ der Interessenvertretungen der Bauwirtschaft.

Medieninhaber, Verleger: Österreichischer Wirtschaftsverlag GmbH, A-1120 Wien, Grünbergstraße 15/Stiege 1, T +43(0)1/546 64-0, F +43(0)1/546 64 DW 535, **Internet:** www.diebauzeitung.at, **Geschäftsführung:** Thomas Zembacher, **Plattformleitung:** Kersten Viehmann, DW 320, k.viehmann@wirtschaftsverlag.at, **Herausgeber:** Für sämtliche Inhalte sowie die verwendeten Grafiken und Bilder in dieser Sonderausgabe zeichnet die Bundesinnung Bau verantwortlich: Wirtschaftskammer Österreich, Geschäftsstelle Bau, Schauburggasse 20/8, A-1040 Wien, T +43(0)1 718 37 37-0, office@bau.or.at, **Fotorechte:** Wenn nicht anders angegeben, von den Autoren beigegeben, **Coverbild:** Thinkstock/Bildmontage, **Grafik:** Equalmedia, 1180 Wien, **Hersteller:** Friedrich VDV, Vereinigte Druckerei und Verlags-GmbH & Co KG, 4020 Linz, Zamenhofstraße 43-45, www.friedrichvdv.com, **Chefredaktion:** Paul Grohmann, **Redaktion:** Wolfgang Amann, Ronald Barazon, Renate Eder, Charlotte Harrer, Ruprecht von Heusinger, Manfred Katzenschlager, Daniel Kosak, Walter Reckerzögl, Robert Rosenberger, Michael Steibl, Artur Streimelweger.



Mag. Manfred Katzenschlager
Geschäftsführer Geschäftsstelle Bau

Wie soll man Bauen finanzieren?

Es ist ein Faktum, dass sich in den vergangenen Jahren in fast allen Sparten der Bauwirtschaft Investitionsstaus angehäuft haben. Diese müssen im wahrsten Sinne des Wortes abgebaut werden, um für die Bevölkerung und unsere Volkswirtschaft die dringend notwendige Bauinfrastruktur zur Verfügung zu stellen. Das geht aber nur, wenn ausreichende Finanzierungsmöglichkeiten vorhanden sind.

Die primäre Frage ist natürlich immer die Aufbringung der Errichtungskosten, jedoch sinnvollerweise auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Betriebskosten und Aspekte der Nachhaltigkeit. Da geht es dem Hausbauer nicht anders als dem großen privaten und öffentlichen Auftraggeber. Damit sich das Sprichwort „Wer zuerst billig kauft, kauft dann teuer!“ nicht bewahrheitet, spielt auch die Thematik Bestbieter/Billigstbieter bei der Entscheidungsfindung eine wichtige Rolle.

Die konjunkturbelebende Wirkung von Bauprojekten ist unbestritten und wird auch von den politisch Verantwortlichen immer wieder betont. Auch die Multiplikatorwirkung von Fördermodellen, die dem Staat im Vergleich zum Mitteleinsatz ein Vielfaches an Einnahmen bringen, ist hinlänglich erwiesen. Gerade vor dem Hintergrund der derzeit angespannten Wirtschaftslage und angesichts der aktuellen Rekordarbeitslosigkeit wäre es notwendig, rasche Investitionsentscheidungen zu treffen.

Der Bedarf an Wohnraum ist nach wie vor ungebrochen, unsere Straßen, insbesondere im Landes- und Gemeindebereich, sind vielfach in einem bedauernswerten Zustand.

Es ist leider Jahr für Jahr ein Spießrutenlauf, um den Budgetverantwortlichen die knapp bemessenen Fördermittel zum Beispiel für die thermische Sanierung, den Handwerkerbonus oder für den Siedlungswasserbau abzurufen. Zweckbindungen für Wohnbauförderungsbeiträge oder Mineralölsteuer wurden aufgehoben, die Kfz-Steuern und selbst ein Teil der Vignetteneinnahmen fließen nicht in die Bauinfrastruktur, sondern werden zum Stopfen von Budgetlöchern verwendet. Auch im Finanzausgleich wird um jeden Cent gekämpft.

Obwohl die Zinsen niedrig sind wie nie zuvor, ist es aufgrund der immer rigideren Basel-III-Kriterien weitaus schwieriger, die unverhältnismäßig hohen Eigenkapitalquoten aufzubringen und Liquiditätskriterien zu erfüllen, um den Vorgaben der smarten Riskmanager zu entsprechen. Und so ist der launige Spruch, dass eine Bank eine Institution ist, die einem Geld leiht, wenn man beweisen kann, dass man es nicht benötigt, leider immer öfter harte Realität.

Wir haben versucht, in dieser Sondernummer einen breiten Bogen von der Wohnbaufinanzierung über die Projektfinanzierung, PPPs sowie volkswirtschaftliche Analysen zu spannen. Es kommen Bankexperten, Ökonomen, Bauträger, Fachjournalisten und die zuständigen Ressortminister mit durchaus unterschiedlichen Betrachtungsweisen und Lösungsansätzen zu Wort.

Machen Sie sich selbst ein Bild!

**HEUTE NOCH
FORSCHUNG,
MORGEN SCHON
PRAXIS.**

**ALLES WIE GEPLANT.
DEIN BAUMEISTER.**

www.forschung.bau.or.at

Österreichs Baumeister sind einem immer härteren internationalen Wettbewerb ausgesetzt, in dem man nur besteht, wenn man einen Schritt voraus ist. Das sind Österreichs Baumeister auch – dank Fachwissen, Qualität am Bau und Entwicklung neuer Technologien. Diesen Wettbewerbsvorteil garantiert nur eine Bauforschung, die gezielt auf Bedürfnisse von Baubetrieben eingeht. Damit dieser Vorsprung in Zukunft auch so bleibt, setzt die Bundesinnung Bau weiter auf Kompetenz und hat das „Kompetenzzentrum für Bauforschung“ ins Leben gerufen.

ALLES WIE GEPLANT.

www.deinbaumeister.at



Bauen – der Motor unserer Wirtschaft

Die Bauwirtschaft ist ein Kernbereich der österreichischen Wirtschaft: als Unternehmen, als Arbeitgeber, zum Aufbau unserer Infrastruktur und als Stabilisator der Konjunktur.

Die österreichische Bauwirtschaft besteht aus 6.300 Unternehmen, Tendenz leicht steigend. Fast 2.000 davon Ein-Personen-Unternehmen und rund ein Dutzend Großunternehmen. Die relativ kleinteilige Struktur zeigt sich in einer durchschnittlichen Unternehmensgröße von neun Beschäftigten mit einem Umsatz von etwa 1,3 Millionen Euro. Pro Mitarbeiter werden durchschnittlich 175.000 Euro erwirtschaftet. Das ist deutlich mehr als etwa im Tourismus, aber unter dem Durchschnitt des sonstigen produzierenden Bereichs. Gering ist auch die Exportquote mit nicht mehr als 2,3 Prozent. Mit insgesamt 190.000 Mitarbeitern ist die Bauwirtschaft aber einer der wichtigsten Arbeitgeber in Österreich. Einen besonderen Stellenwert hat sie für junge Berufseinsteiger mit einer weit überdurchschnittlichen Lehrlingsquote (Statistik Austria: Konjunkturstatistik produzierender Bereich).

Höchster Wert in Europa

Die Bauwirtschaft trägt 5,6 Prozent zum österreichischen Bruttoinlandsprodukt bei. Das ist gleich viel wie die öffentliche Verwaltung und die Landwirtschaft zusammen und einer der höchsten Werte in Europa. Darüber liegen nur die Slowakei, Polen, die baltischen Staaten und das Vereinigte Königreich (2014, Eurostat). Hinsichtlich der längerfristigen Entwicklung gibt es europaweit keinen einheitlichen Trend. In Österreich sinkt der Anteil der Bauwirtschaft am BIP längerfristig, allerdings auf hohem Niveau. Andere Länder, etwa Frankreich, haben eine weitgehend stabile Entwicklung, während in einigen Ländern, die von der globalen Finanzkrise besonders hart getroffen wurden, die Bauleistung von extrem hohen Werten fast ins Bodenlose fiel – in Irland etwa von 9,4 Prozent im Jahr 2006 auf nur 1,4 Prozent fünf Jahre später. Demgegenüber zeigt die deutsche Bauwirt-



Foto: IBW

Der Bau ist die Stütze der Wirtschaft und trägt 5,6 Prozent zum österreichischen Bruttoinlandsprodukt bei.

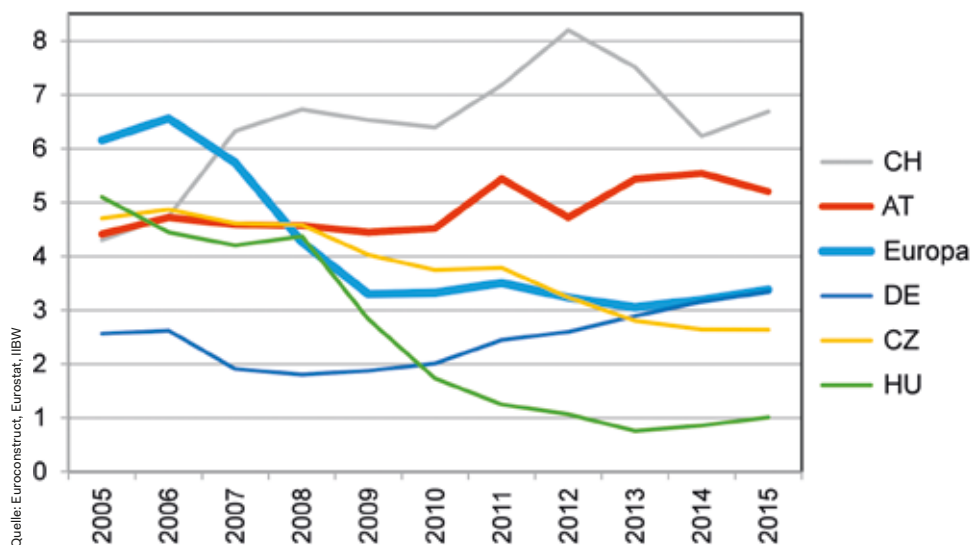
schaft eine von niedrigen Werten ausgehende Belebung.

Wohnungsneubau beträgt ein Drittel der Bauproduktion

Innerhalb der österreichischen Bauwirtschaft hat der Wohnungsneubau einen vorrangigen Stellenwert. Gemäß dem Prognosenetzwerk Euroconstruct entfiel 2014 ein Drittel der gesamten Bauproduktion auf diese Sparte. Noch Anfang der 2000er-Jahre war es nur rund ein Viertel. In kaum einem anderen europäischen Land spielt der Wohnungsneubau eine derart dominante Rolle. Im Durchschnitt der Euroconstruct-Länder (EU 15 + Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei, Norwegen, Schweiz) macht er nur rund die Hälfte davon aus (17 Prozent). Einzig in der Schweiz hat der Wohnungsneubau einen noch etwas höheren Stellenwert als in Österreich. Mit 5,5 baubewilligten Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner (nur

neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden, 2014) liegt Österreich dementsprechend im europäischen Spitzenfeld, übertroffen nur von Frankreich (6,4) und der Schweiz (6,2). Was besonders auffällt, ist die Kontinuität des Wohnungsneubaus in Österreich. Der sukzessive Aufschwung seit Anfang der 2000er-Jahre von 33.000 auf 47.000 Wohnungsbewilligungen (inklusive neuer Wohnungen in bestehenden Gebäuden) waren es 40.000 bzw. 61.000) wirkt moderat angesichts der Turbulenzen in benachbarten Ländern, vor allem nach der globalen Finanzkrise 2008 (siehe Grafik).

Die Kontinuität im österreichischen Wohnungsneubau ist insbesondere auf das System der Wohnbauförderung zurückzuführen. In keinem anderen europäischen Land wird ein vergleichbar großer Teil des Neubaus durch die öffentliche Hand kofinanziert. Wenngleich rückläufig, werden immer noch acht von zehn Geschoß-



Wohnungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner in Europa. Europa = Euroconstruct-Länder: EU-15-Länder, Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei, Norwegen, Schweiz.

wohnungen und vier von zehn Einfamilienhäusern durch die Wohnbauförderung kofinanziert.

Positive Wirkungen der Wohnbauförderung

Es ist bemerkenswert, dass dieses sehr starke Engagement der öffentlichen Hand überwiegend positive Wirkungen entfaltet. Neben dem Volumen und der Kontinuität des Neubaus betrifft die positive Performance gleichermaßen die Leistungsfähigkeit der Bauwirtschaft mit Baupreisen, die langfristig kaum über die Inflationsrate steigen, die Qualität der Wohnversorgung der Österreicher und ihre Wohnkostenbelastung, die deutlich unter dem EU-Durchschnitt liegt. Besonders hervorzuheben ist, dass dies mit einem öffentlichen Aufwand erreicht wird, der mit etwa 0,8 Prozent des Bruttoinlandsprodukts unter dem EU-Durchschnitt liegt. Es scheint, dass die Wohnbauförderung weniger marktverzerrend als marktregulierend wirkt und dadurch zur Effektivität der Bau- und Wohnungswirtschaft beiträgt.

Im Vergleich zum Wohnungsneubau dümpelt die Wohnungssanierung in Österreich mit einem Anteil von nur knapp 16 Prozent der gesamten Bauproduktion vor sich hin. Der Euroconstruct-Durchschnitt liegt demgegenüber bei knapp 28 Prozent. In Ländern wie Dänemark, Italien und Deutschland entfallen rund 40 Prozent der Bauproduktion auf die Wohnungssanierung. Die Rate umfassender thermischer

Sanierungen stagniert trotz des großen Engagements von Ländern und Bund bei unter einem Prozent pro Jahr. Für den ausbleibenden Erfolg bei der Wohnhaussanierung fehlen bisher die Erklärungen.

Der Tiefbau schlussendlich zeigt seit Jahren eine unauffällige Entwicklung mit geringen Veränderungen beim Produktionswert und einem Anteil an der gesamten Bauproduktion nur leicht unter dem europäischen Durchschnitt.

Zahlreiche Wohnbauinitiativen

Die großen Erfolge der jüngeren Vergangenheit bei der Forcierung des Wohnungsneubaus sind maßgeblich auf den Schulterschluss von Bauwirtschaft, Gewerkschaft und Forschung in der Nachhaltigkeitsinitiative Umwelt + Bauen zurückzuführen. Dadurch ist es gelungen, dass leistbares Wohnen zu einem politischen Topthema geworden ist. Seit dem letzten Nationalratswahlkampf haben sich die politischen Initiativen wechselseitig getoppt, angefangen von der Wohnbauoffensive des Bundes mit 180 Millionen Euro frischen Geldes für den Wohnungsneubau über die Ankündigung von BIG und ARE zum Neubau von 10.000 Wohnungen in den Ballungsräumen, die Ankündigung der Stadt Wien, den kommunalen Wohnbau wieder aufzunehmen, bis hin zur neuesten Initiative des Bundes, mit einer Haftungsübernahme für einen EIB-Kredit über 500 Millionen Euro den Bau von zusätzlich 30.000 Wohnungen zu ermöglichen.

Nach wie vor Lücken in Ballungsräumen

Doch all dieser Eifer lässt auch zur Vorsicht mahnen. 2013 und 2014 wurden jeweils österreichweit rund 60.000 Baubewilligungen erteilt (inkl. Wohnungen in bestehenden Bauten). Im österreichischen Durchschnitt liegen wir damit schon heute nahe am Bedarf.

Freilich bestehen weiterhin große Angebotslücken im Economysektor und insbesondere in den Ballungsräumen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist angesichts der demografischen Dynamik und der extrem niedriger Zinsen ungebrochen hoch. Doch werden übermäßig in die Höhe getriebene Neubauzahlen unweigerlich zu einer Gegenbewegung führen. Viel besser ist eine möglichst große Kontinuität möglichst nahe am Bedarf.

Produktivitätsfortschritte führen dazu, dass ein deutliches reales Wachstum des Produktionswerts erforderlich ist, damit die Bauwirtschaft ihren volkswirtschaftlichen Stellenwert behält und die Arbeitslosenzahlen stabil bleiben. Diese Ziele zu erreichen erfordert einen verstärkten Fokus auch auf die anderen Bausparten, insbesondere auf die Sanierung und den Tiefbau. □

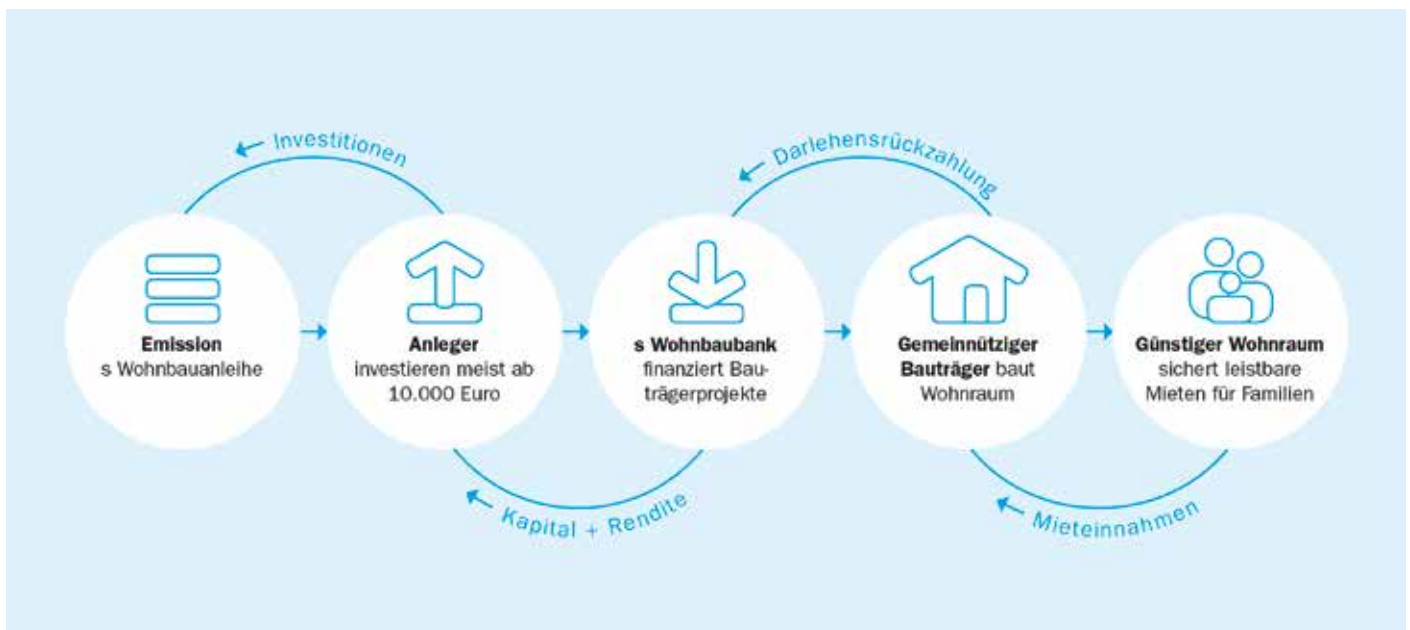
ZUM AUTOR

FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann
Geschäftsführender Gesellschafter des IIBW - Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH in Wien



Sozial sinnvoll veranlagen

Das Wohnbaubankensystem wurde in einer Zeit gestaltet und letztendlich aus der Taufe gehoben, als die Verknappung am Wohnungsmarkt evident war und neue Konzepte und Finanzierungsmodelle zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum dringend benötigt wurden. Mit langfristigem Kapital von privaten Anlegern werden günstige Finanzierungen für leistbaren Wohnraum geschaffen.



Quelle: Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG

Das durch Wohnbuanleihen aufgebrachte Kapital wird ausschließlich zur Finanzierung von Wohnbauten verwendet und in den meisten Fällen gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) in Form von zinsstabilen, langfristigen Krediten zur Verfügung gestellt.

Das österreichische Wohnbaubankensystem ist einer der Eckpfeiler der Schaffung leistbarer Wohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau. Der Großteil der Finanzierungen durch Wohnbuanleihen erfolgt für geförderte Wohnbauprojekte von gemeinnützigen Bauvereinigungen oder gewerblichen Bau-trägern. Der Zinsvorteil durch diese Art der Finanzierung führt zu einer Reduktion der Mietkosten.

Wohnbau hat mit Vertrauen zu tun

In der Vergangenheit zeigte sich, dass Länder, in denen die Wohnungswirtschaft eher auf öffentlichen Fördersystemen gestützt ist, eine wesentlich stabilere Wirtschaftsentwicklung aufweisen. Denn die Haus- und Wohnungspreise entwickeln sich wesentlich moderater. Die österreichische Wohnbauförderung hat eine nachweis-

lich festigende Wirkung auf die Gesamtwirtschaft. Diese stabilisierende Wirkung des Wohnbaus basiert auf den vier Säulen öffentliche Wohnbauförderung, Bausparkassen und Wohnbaubanken sowie Eigenkapital der gemeinnützigen Bau-träger.

Starkes Instrument der Wohnbauförderung

Als Spezialinstitute der Wohnbaufinanzierung haben die Wohnbaubanken seit ihrer gesetzlichen Verankerung 1993 immer mehr die Rolle des Sekundanten zur Wohnbauförderung übernommen. Im Mehrgeschoßwohnbau werden fast 70 Prozent aller Wohnungen aus Mitteln der Wohnbuanleihen finanziert. Dabei wird die Rolle der Wohnbaubanken immer wichtiger: Die Pfandbrieffinanzierung verliert durch die Gegebenheiten der Kapitalmärkte ebenso an Bedeutung wie die Wohnbauförderung. Allerdings muss ganz klar festgehalten wer-

den, dass diese Instrumente bei steigenden Zinsen sofort wieder in den Fokus der leistbaren Finanzierungsmodelle rücken.

Unter den derzeitigen Bedingungen und mit Hinblick auf die vorhandenen Budgetmittel füllen die Wohnbaubankmittel die Lücke zur Bedeckung der Investitionskosten ab 55 Prozent bis 85 Prozent, die durch den Rückgang des Anteils der Wohnbauförderung entstanden ist.

Diese Wohnbaubankmittel für leistbares Wohnen sind einerseits durch eine gesetzliche Zweckwidmung gesichert, und andererseits müssen die finanzierten Mietwohnungen zur Preisbasis des geförderten Wohnbaus angeboten werden. Die Mitelaufbringung der Wohnbaubanken für den Wohnbau ist damit immer mehr zum „Crowdfunding für leistbares Wohnen in Österreich“ mit klar gesetzlich definierten Spielregeln geworden. Deshalb konnte zum Beispiel die s Wohnbaubank im Jahr 2014

auch das Rating für ethische Kapitalanlagen erlangen.

Das durch Wohnbauanleihen aufgebrauchte Kapital wird ausschließlich zur Finanzierung von Wohnbauten verwendet und muss innerhalb von drei Jahren diesem Zweck zur Verfügung gestellt werden. Damit stellen Wohnbauanleihen neben dem Bausparsystem die einzige Wohnbauförderung mit gesetzlicher Zweckbindung dar. Die Wohnbaubanken stellen die aufgebrachten Mittel meist den gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) in Form von zinsstabilen, langfristigen Krediten zur Verfügung.

Das System der Wohnbaubanken hat sich in Krisenzeiten mit hohen Volatilitäten durch seine langfristige Refinanzierungsstruktur bewährt. Die Wohnbaubanken können dadurch kurzfristige Marktschwankungen wesentlich besser abfedern, sodass die höheren Refinanzierungskosten des Interbankenmarkts bis dato nur mit vergleichsweise geringeren Aufschlägen auf der Darlehensseite weitergegeben werden mussten. In Zukunft wäre eine engere Partnerschaft mit den Bauträgern wünschenswert. Zusammen können wir für die institutionellen Investoren eine größere Plattform bilden, ein größerer Spieler im Markt werden und mehr Kapital für den Wohnbau aufbringen.

Die Zukunft hat schon begonnen

Niedrige Zinsen für Wohnbaufinanzierungen und die Akzeptanz der Wohnbaubankenveranlagung bei Privatkunden in mehr als 300.000 österreichischen Privatkundendepots führen zu neuen Herausforderungen für die Wohnbaubanken. Ende 2014 hat zum ersten Mal die neugeschaffene Mög-

lichkeit der Veranlagung des Gewinnfreibetrags von Freiberuflern in Wohnbauanleihen zusätzlich ge-griffen, sodass der Rückgang der Veranlagung in Wohnbauanleihen infolge des extrem niedrigen Zinsniveaus ausgeglichen werden konnte. Als Wohnbaubank konnten wir mit 209 Millionen Euro nahezu an das Emissionsergebnis der Vorjahre bei der Platzierung von Wohnbauanleihen anschließen.

Sollte die öffentliche Hand in Zukunft stärker auf neue Modelle der Wohnbauförderung – etwa auf Haftungen anstelle von Darlehen – umsteigen, werden die Wohnbaubanken die Finanzierungsvorsorge für den leistbaren Wohnbau ausbauen müssen.

Bereits mehrere Bundesländer (OÖ, NÖ) haben Haftungsmodelle anstelle von Darlehensmodellen eingeführt. Diese Modelle sind derzeit auch im Wege von Pfandbrief- oder Kommunalschuldverschreibungen finanzierbar. Sollten die Länder mengenmäßig ihr Volumen aber nicht ausdehnen können, müssten sich die Wohnbaubanken auf neue zusätzliche Refinanzierungswege begeben. Dies könnte sicherlich durch Beimischung von europäischen Investitionsmitteln geschehen. Derartige EIB-Programme sind für den österreichischen Wohnungsneubau für Energieeffizienzmaßnahmen bekannt, und die Bausparkasse hat bereits 2014 ein derartiges Programm über 50 Millionen Euro platziert. □

ZUM AUTOR

Dr. Charlotte Harrer

Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG



KOMMENTAR

Langfristig leistbares Wohnen ermöglichen

Die privaten Anleger schätzen genauso wie die KMUs die Sicherheit der Veranlagung in den österreichischen Wohnbau. Selbstständige und Freiberufler können nämlich seit 2014 (für Wirtschaftsjahre, die nach dem 30. Juni 2014 enden) den wertpapierbasierten Gewinnfreibetrag nutzen, indem sie in Wohnbauanleihen investieren. Mit der neuen Gewinnfreibetragsregelung will die Regierung den Bau von leistbaren Wohnungen unterstützen und gleichzeitig die Realwirtschaft ankurbeln.

Hinter den Ausleihungen der Wohnbaubank stehen mehr als 50.000 vermietete Wohneinheiten mit einer Durchschnittsmiete von bis zu fünf Euro pro Quadratmeter, was deutlich unter den Marktpreisen liegt. Den Bewohnern wird somit langfristig günstiges Wohnen und der Wohnbaubank die Rückführung der Finanzierung ermöglicht. Dadurch hat die Wohnbaubank in ihrem über 20-jährigen Bestehen noch nie einen Euro abschreiben müssen. Nicht zuletzt arbeitete die Wohnbaubank stets ausschließlich mit der öffentlichen Hand und mit Gemeinnützigen Bauträgern zusammen.

Die Wohnbaubank hat stets zwei Prinzipien verfolgt: auf der einen Seite nachhaltige Anlagemöglichkeiten und auf der anderen Seite langfristige Kredite für den geförderten mehrgeschoßigen Wohnbau zu gewährleisten. Die Wohnbaubank wurde 2014 als erste Wohnbaubank Österreichs nach ethisch nachhaltigen Kriterien zertifiziert, und ihre Emissionen gelten somit als ethisch-nachhaltige Anlageprodukte.



Dr. Josef Schmidinger

Vorstandsvorsitzender
s Bausparkasse

Wohnungsgemeinnützigkeit: Bewährt und zukunftsfähig

Die Gemeinnützigen sind eine der tragenden Säulen im heimischen Wohnbau und haben mit dazu beigetragen, dass die Menschen in Österreich über einen Wohnstandard verfügen, der sich international sehen lassen kann.

Eine zeitgemäß ausgestattete Wohnung, die Platz für die Entfaltung des Familienlebens bietet und erschwinglich ist, sodass nicht ständig das Damoklesschwert der Kündigung über einem schwebt. Das ist wohl der Kern des Grundbedürfnisses „Wohnen“, das sich dann – durch weitere individuelle und gesellschaftliche Vorstellungen, Wünsche und Trends arrondiert – als Nachfrage artikuliert und auf seine „Einlösung“ pocht, wobei der Staat als anerkannte Regelungsmacht eine mehr oder minder große Rolle bei der Erfüllung dieses Anspruchs spielen kann. Die „Wohnungsfrage“ steht damit nach wie vor auf der gesellschaftlichen Tagesordnung, und immer noch sind damit auch Auftrag und Funktion der Gemeinnützigen als einer der ganz zentralen „Umsetzer“ wohnungs- und gesellschaftspolitischer Zielsetzungen aktuell.

Es ist ihr „Geschäftsmodell“, das die gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) prädestiniert, bis in den breiten Mittelstand hinein vor allem jenen ein Angebot unterbreiten zu können, für die der freifinanzierte Wohnbau finanziell außer Reichweite ist und die auf eine günstige Mietwohnung reflektieren.

Erträge für weiteren Wohnbau verwendet

Das legistische Prinzip der Kostendeckung räumt den GBV für die unter marktwirtschaftlichen Bedingungen erzeugten Wohnungen – es gibt keinen „Gemeinnützigkeitsabschlag“ für Baumaterialien oder Professionistenleistungen – nur eng begrenzte, betriebswirtschaftlich erforderliche Ertragsmöglichkeiten ein, die weit von einer auf Maximalprofite abzielenden „Shareholder-Orientierung“ entfernt sind.



Foto: Sozialbau AG / Wien

Janis-Joplin-Promenade in der Seestadt Aspern: 296 günstige Wohnung der Sozialbau AG.

Erträge und das Eigenkapital sind gebunden, bleiben im Unternehmen und werden für weiteren Wohnbau verwendet. Womit sich die Wohnungsgemeinnützigkeit auch als Instrument eines Generationenvertrags erweist, wo der wirtschaftliche Erfolg Voraussetzung ist, um neben den aktuellen Mietern auch den nachfolgenden Wohnungssuchenden günstigen Wohnraum anbieten zu können. In der Grundstücksbevorratung, bei Zwischenfinanzierungen für Neubau oder Instandhaltungsvorlagen für Sanierungen werden die Vorteile solcher langfristigen Eigenkapitalfinanzierung gegenüber Fremddarlehen deutlich.

Gemeinnützige sehen in der Wohnung und den Anlagen eben kein rasch zu veräußerndes Investitionsgut, sondern wollen ihren Kunden langfristiges, sicheres und kostenstabiles Wohnen bieten. Dazu ein Preisvergleich: Jährlich kommen 35.000 GBV-Wohnungen zur Wiedervermie-

tung auf den Markt – im Durchschnitt um 5,2 Euro/m² (exkl. BK). Das ist um 30 Prozent weniger, als für private Mietwohnungen verlangt wird.

Sanierungsrate bei sechs Prozent

Die GBV pflegen ihre Anlagen ein Wohnensleben lang. Kein Wunder also, dass die Gemeinnützigen beim Sanieren die gewerblichen und privaten Bauträger bzw. Vermieter klar in den Schatten stellen. Mit einer jährlichen Sanierungsrate bei den vor 1980 errichteten Mietwohnungen von sechs Prozent liegen sie klar vor der Konkurrenz, die es auf zwei bis drei Prozent bringt. Vorteil daraus beziehen nicht nur die Bewohner, die sich über den hohen Wohnstandard freuen können, sondern auch die Umwelt. Die Gemeinnützigen haben überproportional zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes im Wohnbau beigetragen: Ihre Wohnungen



Foto: VOGEWOSI

Historisches Flair mit zeitgemäßem Wohnkomfort im vormaligen Schlossbräu und einen modernen Annex im Passivhausstandard kombiniert die VOGEWOSI in Dornbirn.



Foto: aap.architekten

„Greenhouse“ in der Seestadt Aspern: Für die WBV-GPA konzipierten aap.architekten das weltweit energieeffizienteste Wohnheim für Studierende mit 313 Plätzen.

nehmen nur zwölf Prozent der gesamten Wohnfläche ein, sie sind aber für 30 Prozent der Treibhausgasverringerung (seit 1990) verantwortlich. „Gepflegt“ werden übrigens nicht nur die Anlagen, sondern genauso die „Nachbarschaften“ mit Bewohnerfesten etc., denn das Wohnen beginnt nicht erst hinter der Eingangstür, sondern ist auch ein soziales Miteinander.

Das Duo Wohnbauförderung und Gemeinnütziges hat vor allem in der Zweiten Republik einen großen Anteil daran, dass Österreich heute über einen international anerkannten hohen Wohnstandard verfügt. Mit im langen Durchschnitt 15.000 Neubauwohnungen pro Jahr erbringen die Gemeinnützigen ein gutes Drittel der gesamten Neubauleistung, im Mehrgeschoßwohnbau steigt dieser Anteil auf über 50 Prozent. 575.000 Miet- und Genossenschafts- sowie 253.000 Eigentumswohnungen, in denen etwa jeder Fünfte in Österreich sein Zuhause findet, werden von den GBV verwaltet.

Wer im Wohnbau so stark präsent ist wie die Gemeinnützigen, ist natürlich auch ganz vorn mit dabei, wenn es um die Weiterentwicklung und Implementierung von städtebaulichen, architektonischen und technisch-ökologischen Standards geht. So sorgen etwa überwiegend Wiener Gemeinnütziges dafür, dass auf Österreichs größtem Stadtentwicklungsgebiet, der Seestadt Aspern, vorerst mehr als 1.000 Wohnungen rasch Gestalt annehmen und mit bewohnerorientierter Infrastruktur auch die Zielsetzung der sozialen Nachhaltigkeit kon-

krete Ausprägung erfährt. Ebenso wird das Wiener Bauprogramm, das sich der Flächenoptimierung verschrieben hat und unter „smart Wohnen“ gestalterische Qualität mit dem engen finanziellen Spielraum der Wohnungsnutzer verbinden soll, in hohem Maß von den GBV geschultert. Quer durch alle Bundesländer zieht sich auch die Spur gelungener Umnutzungen und Revitalisierungen von Gebäuden, bei denen es eine sensible Koexistenz von Denkmalschutz und zeitgemäßen Lifestylemodellen zu erfüllen gibt. GBV sind Spitzenreiter im Bereich des betreuten Wohnens, setzen mit dem Geschoßbau und verdichteten Siedlungsformen ein klares Signal gegen den ausufernden Flächenverbrauch und können sich Pioniergeist bei der Nutzung neuer Materialien und der Auslotung moderner Energiekonzeptionen wie Niedrig- und Passivhaus zuschreiben.

Wohnbau wird gebraucht. Sehr dringend sogar, und es wird mehr denn je darauf ankommen, den hohen Wohnungsbedarf langfristig mit den finanziellen Möglichkeiten der Bewohner, der Leistungsfähigkeit der Wohnbauförderung, „externen“ Faktoren wie knappen Grundstücksreserven und hohen gestalterischen sowie technisch-ökologischen Zielsetzungen in Einklang zu bringen. Die Gemeinnützigen stehen parat, so wie auch in der Vergangenheit hier „ihren Part“ zu leisten. Sie haben bewiesen, dass sie es können. □

Quelle: Wohnwirtschaftliches Referat Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

KOMMENTAR

100.000 Wohnungen in sechs Jahren

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) sind für rund ein Drittel der gesamten Neubauleistung verantwortlich, im Mehrgeschoßwohnungssektor steigt ihr Anteil auf die Hälfte. Mit einer aktuell deutlich über dem Durchschnitt liegenden Wohnungsproduktion von 17.000 neuen Wohnungen in diesem und im darauffolgenden Jahr leisten die Gemeinnützigen mit ihrer „Wohnbauoffensive“ einen maßgeblichen Beitrag zur Wohnversorgung. Der geförderte Wohnbau wird gegenwärtig nahezu zur Gänze von den GBV bestritten, andere Bauträger haben ihre Tätigkeit auf den für untere und mittlere Einkommensschichten nicht erschwinglichen frei-finanzierten Wohnungsneubau verlagert.

Zentrale gesetzliche Aufgabe der Gemeinnützigen ist die Wohnraumschaffung für breite Bevölkerungsgruppen. Ihnen kommt daher gerade in Zeiten wie diesen, in denen der Wohnungsmangel in den Städten durch das starke Bevölkerungswachstum immer drückender wird, eine besondere Rolle und Verantwortung zu. Um auch weiterhin die Neubauleistung auf hohem Niveau halten zu können, braucht es aber flankierende Maßnahmen der öffentlichen Hand. Die von der Bundesregierung beschlossene Wohnbauinitiative kommt da gerade zur rechten Zeit. Mit dem 5,75 Milliarden Euro schweren Wohnbaupaket sollen in sechs Jahren rund 30.000 günstige Wohnungen errichtet werden. Die Hälfte davon können die Gemeinnützigen bauen, was unter dem Strich rund 100.000 Wohnungen in diesem Zeitraum ausmacht. Zur Umsetzung muss aber noch eine Hausaufgabe erledigt werden: die Bereitstellung von geeigneten Grundstücken.



Mag. Karl Wurm MBA
Obmann, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Regierung beschließt Wohnbauoffensive

KOMMENTAR

Nach Steuerreform nun Konjunkturimpulse für den Bau

Im Steuerreformprogramm der Regierung waren eine Reihe von (Spar-)Maßnahmen enthalten, welche auch die Bauwirtschaft treffen: Streichung der Absetzbarkeit von Sonderausgaben für Wohnraumbeschaffung und -sanierung, Einschränkung der Gebäudeabschreibung für Betriebe, Anhebung der Immobilienertragssteuer von 25 auf 30 Prozent, Heranziehung des Verkehrswerts statt dem (günstigeren) Einheitswert bei der Berechnung der Grunderwerbssteuer.

Angesichts dieser Einschnitte forderte die Bundesinnung Bau im Vorfeld der Regierungsklausur im März Maßnahmen zur Ankurbelung der Baukonjunktur. Dabei erinnerten wir u. a. an das Umwelt+Bauen-Modell einer Wohnbauoffensive, das wir im Dezember 2014 erstmals präsentiert hatten.

Wenige Tage später war es Gewissheit, was die Spatzen bereits von den Dächern pfliffen: Die Bundesregierung verabschiedete ein Konjunkturpaket und griff dabei die Umwelt+Bauen-Wohnbauoffensive auf. Wir als Bausozialpartner haben sofort darauf gepocht, dass diese Wohnungen zusätzlich zu den mit Mitteln aus der Wohnbauförderung errichteten Wohnungen hinzukommen müssen. Sonst wäre die Offensive nur eine Umschichtung und würde keine zusätzlichen Impulse für den Arbeits- und Wohnungsmarkt setzen.

Auch hier scheinen wir mit unseren Forderungen Gehör gefunden zu haben: Bundeskanzler Werner Faymann hat bei der Verkündung des Wohnbaupakets in Krems betont, dass im Einvernehmen mit den Ländern auch die Zweckwidmung der Wohnbaumittel gewährleistet werden müsse. Das Wohnbaupaket sei nur sinnvoll, wenn die Bundesländer ihre eigenen Wohnbaufördermittel nicht verkürzen. Dieser Vorstoß des Bundeskanzlers ist sehr zu begrüßen. Wir hoffen nun, dass die Länder hier mitziehen.

Eines ist nämlich gewiss: Damit das ambitionierte Wohnbauprogramm der Regierung wirklich den erhofften Konjunkturimpuls auslöst, braucht es zusätzlich auch die zweckmäßige Verwendung der Wohnbauförderung durch die Länder. Die bei der Klausur in Krems getätigten Äußerungen der Regierung stimmen mich positiv, dass die Mittel aus der Wohnbauförderung endlich wieder dorthin gelangen, wo sie benötigt werden.



Senator h. c. KR Ing.
Hans-Werner Frömmel
Bundesinnungsmeister Bau

Mit der Wohnbauoffensive greift die Bundesregierung ein Modell der Umwelt+Bauen-Initiative auf. Für die Bausozialpartner ein richtiges und wichtiges Zeichen, um die Konjunktur zu beleben.



Foto: Umwelt+Bauen

Im Dezember 2014 präsentierten Vertreter der Umwelt+Bauen-Initiative (v. l. Josef Muchitsch, Josef Schmidinger, Karl Wurm und Hans-Werner Frömmel) das Modell einer Wohnbauoffensive, das nun von der Regierung erfreulicherweise aufgegriffen wird.

Im Zuge einer Klausur in Krems, NÖ, verkündete die Regierung am 24. März ein Konjunkturpaket mit zahlreichen Maßnahmen, allen voran einem Wohnbaupaket. Durch eine Haftungsübernahme des Bundes für ein Darlehen der Europäischen Investitionsbank (EIB) über 500 Millionen Euro sollen 5,75 Milliarden Euro an Investitionen in den Wohnbau ausgelöst werden. Davon entfallen fünf Milliarden Euro auf die Wohnraumschaffung und 750 Millionen Euro auf siedlungsbezogene Wohn-Infrastruktur.

Damit sollen über einen Zeitraum von fünf bis sieben Jahren 30.000 Wohnungen für 68.000 Bewohner entstehen und 20.000 Arbeitsplätze geschaffen werden. Eine Wohnbauinvestitionsbank soll dabei als Abwickler der EIB-Darlehen fungieren. Diese wird im Eigentum der Wohnbaubanken und Bausparkassen stehen und die

EIB-Mittel an gemeinnützige oder gewerbliche Wohnbauträger weiterleiten.

„Es freut uns sehr, dass unsere Offensive von der Bundesregierung aufgenommen wurde. Unser Dank gilt in erster Linie Vizekanzler Mitterlehner und Sozialminister Hundstorfer, die seit Wochen mit der Umsetzung befasst sind“, so die beiden Umwelt+Bauen-Sprecher Bundesinnungsmeister Hans-Werner Frömmel und GBH-Bundesvorsitzender Abg. z. NR Josef Muchitsch in einer ersten Reaktion. „Jetzt gilt es, die Umsetzung so zu gestalten, dass heimische Unternehmen und ihre Beschäftigten davon profitieren. Dazu braucht es eine rasche Umsetzung der angekündigten Maßnahmen im Vergaberecht. Öffentliche Vergaben müssen effizient und fair sein. Eine Stärkung des Bestbieterprinzips und volle Transparenz bei Subunternehmen sind Grundvoraussetzung dafür.“



Bei der Klausur in Krems, NÖ, verkündete die Bundesregierung eine ambitionierte Wohnbauoffensive: 5,7 Milliarden Euro, 30.000 Wohnungen, 20.000 Arbeitsplätze.

Foto: BKA / Andy Wenzel

KOMMENTAR

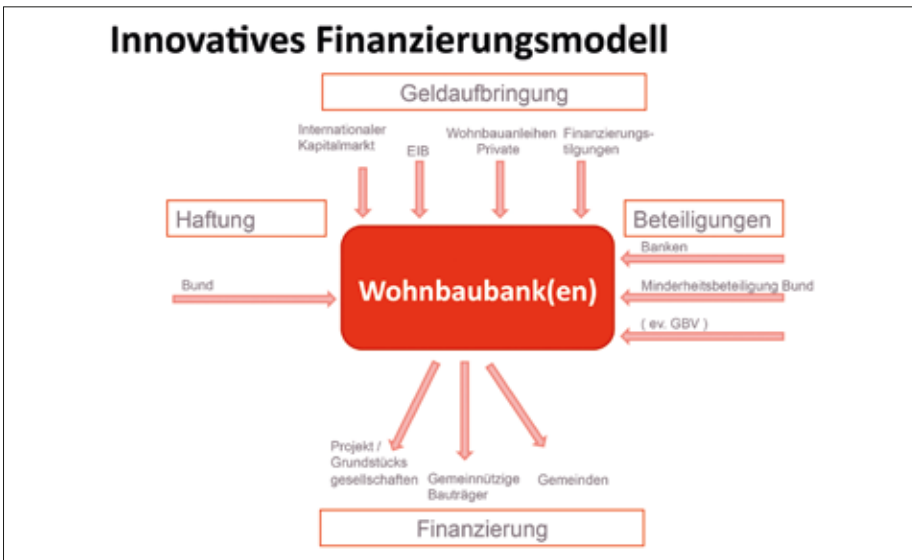
Wohnbauoffensive: eine Win-win-Situation

Es ist kein Zufall, dass die Bundesinitiative „Investitionsprogramm leistbares Wohnen“ ursprünglich von den Bau-Sozialpartnern in Zusammenarbeit mit dem Sozialressort vorgeschlagen wurde. Denn dieses Programm ist von einer bestechenden Logik, die alle Interessengruppen einschließlich des Staates zu Gewinnern macht. Die österreichische Bevölkerung profitiert gleich mehrfach, es werden 30.000 Wohnungen zu einem leistbaren Preis errichtet, es entstehen durch dieses Programm zusätzliche Arbeitsplätze, wodurch unser angespannter Arbeitsmarkt entlastet wird, die Bauwirtschaft erhält Aufträge über mehrere Jahre, und nicht zuletzt gewinnt auch der Staat, denn dieses Programm kostet ihn praktisch nichts. Trotzdem steigen die Einnahmen in der Sozialversicherung, und Umsatz- wie auch Lohnsteuer fließen an den Staat zurück, die Kosten für Arbeitslose hingegen sinken.

Das Geheimnis dieses einfachen wie wirksamen Investitionsprogramms liegt darin, dass die Zinsen auf verfügbares Langfristkapital derzeit auf einem historischen Tiefstand liegen und Kredite so günstig wie noch nie zu bekommen sind. Diese extrem niedrigen Kapitalmarktzinsen lassen sich für Wohnbauinvestitionen nützen. Dafür ist die Kooperation zwischen Bund, Gemeinden, Wohnbaugenossenschaften und gewerblichen Unternehmen notwendig. Denn der Staat erhält am internationalen Kapitalmarkt aufgrund seiner Bonität unvergleichlich billiges Geld. Um diesen Vorteil für den Wohnbau nützen zu können, muss sich der Bund lediglich mittels einer symbolischen Minderheitsbeteiligung an existierenden Wohnbaubanken einkaufen. Das kostet den Staat rund 15 bis 20 Millionen Euro. Zusätzlich haftet der Bund für einen kleinen Teil der Kapitalaufbringung.

Wenn das Wohnbauprogramm 2016 startet, werden in fünf Jahren 6,5 Milliarden Euro investiert; die Wirtschaft wird um 0,4 Prozent pro Jahr wachsen; 30.000 Arbeitsplätze werden jährlich entstehen, und viele Unternehmen können sich über gute Aufträge freuen.

Quelle: Riessland



So soll die Wohnbauoffensive umgesetzt werden: Eine Wohnbauinvestitionsbank wird als Abwickler der EIB-Darlehen fungieren und die Mittel an gemeinnützige oder gewerbliche Wohnbauträger weiterleiten.

Zweckmäßige Verwendung der Wohnbauförderung

Auch die Wohnbauförderung war ein Thema bei der Regierungsklausur. Bundeskanzler Faymann betonte, dass das Wohnbaupaket nur Sinn habe, wenn die Bundesländer ihre eigenen Wohnbaufördermittel nicht verkürzen und die fünfhundert Millionen eine zusätzliche Maßnahme darstellen – ein Vorstoß, den die Bausozialpartner nur begrüßen können: „Wenn es zusätzliches Geld für den Wohnbau gibt, sind die Länder aufgerufen, endlich auch ihre Wohnbaufördermittel wieder zweckgebunden einzusetzen. Länder, die dies umsetzen, sollten bei der Vergabe zusätzlicher Mittel bevorzugt behandelt werden.“

Kurze Zeit nach der Klausur wurde das Paket von einzelnen Ländervertretern via Presseaussendungen kritisiert. Die dabei verwendeten Argumente und aufgezeig-

ten Ängste der Länder scheinen unter Umständen auch auf Unwissenheit und Missverständnissen zu beruhen. Deshalb hat Umwelt+Bauen die Bundesregierung ersucht, die Wohnbauoffensive möglichst von politischen Junktimierungen zu entkoppeln.

„Es ist unabdingbar, dass die in Aussicht genommenen 30.000 Wohnungen zusätzlich zur veranschlagten Wohnbauleistung der Länder errichtet werden und sich nicht im gleichen Ausmaß die Wohnbauleistung der Länder verringert“, so Frömmel abschließend. □

ZUM AUTOR

Mag. Paul Grohmann, M. A.
WKO Bundesinnung Bau



Rudolf Hundstorfer
Bundesminister für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz



Zwei Milliarden für den Wohnbau: Vizekanzler Reinhold Mitterlehner und die BIG-Geschäftsführer Hans-Peter Weiss und Wolfgang Gleissner präsentierten am 19. Februar das Investitionsprogramm der BIG.



Das Wohnbauprojekt in der Beatrixgasse in Wien soll 31 hochwertige Wohnungen beheimaten.

BIG-Investitionsprogramm schafft 10.000 neue Wohnungen

Bis zu zwei Milliarden Euro investiert die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) in den nächsten sechs Jahren in den heimischen Wohnbau. Das Programm unterstützt die Baukonjunktur und ist als Ergänzung zum geförderten Wohnbau zu sehen.

Auf eine Initiative von Vizekanzler Reinhold Mitterlehner startet die BIG über ihre Konzerntochter ARE Austrian Real Estate ein milliarden-schweres Investitionsprogramm für den heimischen Wohnbau. „Unser Programm kommt genau zum richtigen Zeitpunkt. Damit schaffen wir mehr Wohnraum, unterstützen die Konjunktur und sichern Arbeitsplätze. Das geplante Investitionsvolumen umfasst bis zu zwei Milliarden Euro. Das Programm ermöglicht bis zu 10.000 neue Miet- und Eigentumswohnungen“, erklärte Mitterlehner als BIG-Eigentümerversprecher bei einem Pressegespräch

am 19. Februar des aktuellen Jahres. Derzeit werden in Österreich rund 48.000 Wohnungen pro Jahr errichtet. Allerdings übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Daher investiert die ARE Austrian Real Estate in den kommenden sechs Jahren insgesamt bis zu zwei Milliarden Euro in den heimischen Wohnbau.

Davon ist aus heutiger Sicht eine Milliarde Euro für den Ankauf oder die Errichtung von bis zu 6.000 Mietwohnungen vorgesehen, die überwiegend im Bestand der ARE gehalten werden. Zusätzlich werden die Projektentwicklung deutlich intensiviert und rund eine Milliarde Euro in die Errich-

tung freifinanzierter Eigentumswohnungen investiert, die danach verkauft werden. Vorgesehen sind hier 4.000 Wohnungen.

„Die ARE schafft mit diesen Investitionen neben Büroobjekten einen zweiten Schwerpunkt in ihrem Portfolio. Mittelfristig sollen Wohnungen mehr als ein Fünftel des Bestands ausmachen“, sagt ARE-Geschäftsführer Hans-Peter Weiss. Derzeit liegt dieser Anteil bei rund fünf Prozent. Darüber hinaus wird durch die Hebung von Potenzialen ungenützter Grundstücke oder den Umbau ehemaliger Büroliegenschaften eine Wertsteigerung des ARE-Portfolios erzielt. Zusätzlich dient der Ausbau des Wohn-



Foto: schreinerkastler

Auf dem Rosenhügel, einem Ausläufer des Wienerwalds im zwölften Wiener Gemeindebezirk, plant die ARE Wiens erstes Wohnquartier in einem Wildgarten. Auf etwa elf Hektar sollen bis 2022 knapp 1.100 Wohnungen errichtet werden.



Foto: comm.ag

Am Ufer der Alten Donau, einem der beliebtesten Freizeitareale Wiens, wird der Traum vom urbanen Wohnen am Wasser wahr. Das Gebäude erfüllt den Standard eines Niedrigenergiehauses. Auf dem Dach wandelt eine Solaranlage Sonnenenergie in Heizwärme um und verringert somit den Bedarf an Primärenergie.

portfolios der Risikodiversifizierung und der Steigerung des Anteils der nichtöffentlichen Mieter. Finanziert wird das Investitionsprogramm über Anleihen oder Bankkredite und den Cashflow. Die Refinanzierung erfolgt über Mieterträge beziehungsweise Wohnungsverkäufe an Private.

Ankauf und Umbau von Bestandsobjekten

Zielssegment für Investitionen ist in erster Linie der großvolumige Wohnungsbau in Ballungsräumen wie Wien, Linz oder Graz und der Umbau von Bestandsobjekten. Vor kurzem wurde der Ankauf eines Entwick-

lungsprojekts am Hauptbahnhof in Wien-Favoriten im Umfang von rund 300 Wohneinheiten unterschrieben. Zudem soll in kleine bis mittelgroße Wohnobjekte in Bezirkshauptstädten, in Seniorenwohnungen in Speckgürtellagen sowie in studentisches Wohnen investiert werden. „Ein großer Anteil der Ankäufe soll aufgrund der hohen Nachfrage im Bereich leistbares Wohnen erfolgen. Ziel ist es, im freifinanzierten Bereich das mittlere Preissegment abzudecken“, sagt ARE-Geschäftsführer Wolfgang Gleissner. Das neue Investitionsprogramm sei als Ergänzung zum geförderten Wohnungsbau zu sehen. □

Quelle: ARE Austrian Real Estate

KOMMENTAR

Neue Impulse für Wirtschaft und Wohnbau

Österreich befindet sich im siebenten Jahr einer Wirtschaftskrise, daher sind wir mit einem schwächeren Wachstum und einem problematischen Trend am Arbeitsmarkt konfrontiert. Umso wichtiger ist es, dass wir jetzt eine Steuerreform beschlossen haben, um die Menschen zu entlasten und ihre Kaufkraft zu stärken. Zusätzlich hat die Bundesregierung ein Konjunkturpaket vereinbart, das wichtige Maßnahmen für den Standort sowie ein Bauwirtschaftspaket auf den Weg bringt. Indem Finanzierung und Investitionen im Wohnbau erleichtert werden, ermöglichen wir zusätzliche Wohnungen und sichern Arbeitsplätze im Land. Das Paket ist auch deshalb wichtig, weil derzeit die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot übersteigt.

Bereits in Umsetzung ist ein Programm, das wir über die ARE Austrian Real Estate, eine Tochter der Bundesimmobiliengesellschaft, gestartet haben. Das Investitionsvolumen umfasst rund zwei Milliarden Euro, das bringt bis zu 10.000 neue Miet- und Eigentumswohnungen. Ziel ist es, im freifinanzierten Bereich das mittlere Preissegment abzudecken. Eine weitere Maßnahme ist die Förderaktion des Bundes für die thermische Sanierung von Häusern, Wohnungen und Betriebsgebäuden. Der Sanierungsscheck hilft beim Energiesparen und bringt zusätzliche Aufträge für Bauwirtschaft und Handwerker.

Unser Ziel muss es sein, Österreich nach vorn zu bringen. Daran arbeiten wir, und dafür sind zusätzlich zur Steuerreform und zum Konjunkturpaket weitere Reformen notwendig. Nur so können wir langfristig erfolgreich sein.



Dr. Reinhold Mitterlehner
Bundesminister für Wissenschaft,
Forschung und Wirtschaft



Foto: Thinkstock

Ein Viertel der österreichischen Bauunternehmen wies 2013 eine Eigenkapitalquote von weniger als 6,3 Prozent auf.

Basel III: die Bedeutung für Banken und die Baufinanzierung

Basel III hat zum Ziel, die Intermediationsfunktion der Banken zu stärken. Bei Finanzierungen wird die Eigenkapitalausstattung der Unternehmen an Bedeutung gewinnen. Bis dato lässt sich keine verringerte Bereitschaft der Banken zur Finanzierung von Bauprojekten erkennen.

Im Vorfeld der Krise hat in zahlreichen EU-Staaten ein exzessives Kreditwachstum die Verschuldungsquoten der Realwirtschaft – auch im Bausektor – ansteigen lassen, in vielen Fällen einhergehend mit Immobilienpreisblasen. Sehr hohe volkswirtschaftliche und gesellschaftliche Kosten waren die Folge. Laut wissenschaftlichen Erkenntnissen sind die Bankenrisiken besonders teuer (d. h. die volkswirtschaftlichen Wachstumseinbrüche sind besonders groß), wenn ihnen exzessives Kreditwachstum vorausgeht.

Verschärfte Eigenkapitalbestimmungen

Eine der Änderungen, denen der Bankensektor aktuell gegenübersteht, ist die unter dem Stichwort „Basel III“ diskutierte Neuordnung der bankaufsichtlichen Anforderungen. Zentraler Bestandteil von Basel III sind die verschärften Eigenkapitalbestimmungen, die im Prinzip auf Basel II aufbauen. Die Banken müssen insgesamt zwar nicht mehr, aber qualitativ besseres – und damit teureres – Eigenkapital halten. Neuland bedeutete die Einführung einer Ver-

schuldungsgrenze, die unabhängig von der Risikoklasse der einzelnen Aktivpositionen gezogen wird. Da die Finanzkrise die Bedeutung einer adäquaten Liquiditätsausstattung der Banken für das Funktionieren der Märkte und des Bankensektors deutlich zutage treten ließ, sieht Basel III ergänzend Liquiditätsregeln vor.

Für die erfolgreiche Durchführung von Bauprojekten ist die Finanzierung von essenzieller Bedeutung. Es steht zu erwarten, dass die geänderten bankaufsichtlichen Regelungen zu höheren Anforde-

rungen an die Bonität von Kreditnehmern bzw. der Sicherheiten führen. Für Kredite an Kreditnehmer mit schlechtem Rating müssen die Banken mehr Eigenkapital vorhalten, was mit höheren Zinsen einhergehen dürfte. Umgekehrt stellen Kreditnehmer mit gutem Rating eine niedrigere Belastung für die Bank dar, was sich in niedrigeren Zinsen niederschlagen sollte.

Bauunternehmen sind unterkapitalisiert

Generell spielt bei der Bonitätsprüfung und Preisgestaltung im Kreditvergabeverfahren die Eigenkapitalausstattung der Kreditnehmer eine wesentliche Rolle. Österreichische KMU sind im internationalen Vergleich deutlich unterkapitalisiert, das trifft auch auf das Bauwesen zu. Ein Viertel der österreichischen Bauunternehmen wies 2013 eine Eigenkapitalquote von weniger als 6,3 Prozent auf. Eine Stärkung der Eigenkapitalisierung würde die Position der Unternehmen gegenüber den Banken verbessern (und gleichzeitig die Kreditqualität in den Bankbilanzen stärken).

Eine detaillierte Analyse der Bankbilanzen im Euroraum, in Österreich und ausgewählten mittel- und osteuropäischen Ländern zeigt, dass die Banken seit Beginn der Krise ihre Eigenkapitalausstattung substantiell erhöht und die Liquiditätspuffer ausgebaut haben. Aus makroprudenzieller Sicht ist dies positiv zu bewerten, da die Widerstandsfähigkeit der Banken gestärkt wird. Aktivseitig wurden vor allem Auslandsaktiva und Interbankkredite abgebaut. Wenn sich dennoch ein Eindruck der Kreditverknappung ergibt, liegt das daran, dass das Kreditwachstum vor der Krise sehr hoch war. Ursache für die geringe Dynamik seit Beginn der Krise sind höhere angestrebte Zinsmargen der Banken, die schwache Kreditnachfrage sowie starke Anstiege bei alternativen Finanzierungsformen im Unternehmensbereich. Das Anleihevolumen nichtfinanzieller Unternehmen hat sich in Österreich zwischen Mitte 2004 und Mitte 2014 verdreifacht, wodurch ein wesentlich größerer Anteil der Bankkredite für KMUs zur Verfügung steht.

Keine Abschwächung der Bauprojektfinanzierung erkennbar

Gesamtheitlich lässt sich in den statistischen Daten, die der OeNB gemeldet werden, bis dato keine verringerte Bereitschaft der Banken zur Finanzierung von Bauprojekten erkennen, wobei einschränkend anzumerken ist, dass diese Daten nur den Wohnbaubereich abdecken. Die Kredite der österreichischen Banken an alle inländischen Nichtbanken zur Beschaffung und Erhaltung von Wohnraum waren im vierten Quartal 2014 um 3,6 Prozent höher als vor Jahresfrist. Die Jahreswachstumsrate der Wohnbaukredite an private Haushalte belief sich im Februar 2015 auf 3,2 Prozent, das war mehr als vor einem Jahr (+2,6 Prozent). Weiterhin wurde dieser Anstieg in erster Linie von langfristigen Krediten (Laufzeit über fünf Jahre) getragen. Nicht nur in der Entwicklung der Kreditvolumina ließ sich keine Abschwächung erkennen, auch die Bedingungen für die Aufnahme von Wohnbaukrediten gestalteten sich – dank des Niedrigzinsumfelds – bis zuletzt günstig. Die durchschnittlichen Zinsen für Wohnbaukredite an private Haushalte in Euro waren im Februar 2015 mit 2,07 Prozent um 29 Basispunkte niedriger als vor Jahresfrist.

Auch nach der Implementierung von Basel III wird die Baufinanzierung ein wichtiges Geschäftsfeld für Kreditinstitute bleiben. Auch wenn die Banken in Zukunft vermehrt auf die Qualität des zu finanzierenden Objekts sowie die Bonität des Kreditnehmers achten, werden sich Bauprojekte mit guter Qualität und soliden Beleihungsquoten weiterhin problemlos finanzieren lassen. Allerdings bleibt die Entwicklung des bankaufsichtlichen Rahmenwerks nicht stehen. Ein sich änderndes Umfeld macht es erforderlich, die aufsichtlichen Regelungen kontinuierlich weiterzuentwickeln, was manche Beobachter schon von „Basel IV“ sprechen lässt. □

 **ZUM AUTOR**

Renate Eder
Oesterreichische Nationalbank

KOMMENTAR

Basel III soll Bankensektor und Realwirtschaft besser schützen

Als Reaktion auf die Krise wurden durch Basel III die Anforderungen an die Qualität des Kapitals, das die Banken halten müssen, erhöht und erstmals international harmonisierte Mindestliquiditätsanforderungen eingeführt. Höhere Eigenkapitalanforderungen gehen nicht automatisch mit einer Reduktion des Kreditangebots einher, auch wenn es zu einer Verschiebung zwischen den einzelnen Geschäftsfeldern der Banken kommen kann. In gewisser Weise – etwa in Form von Verlagerungen von risikoreicheren zu weniger risikobehafteten Geschäftsfeldern – ist dies ja auch (neben der Stärkung der Risikotragfähigkeit der Banken) das explizite Ziel der Reformbemühungen. Seit 2008 haben die österreichischen Banken vor allem ihre Interbankverbindlichkeiten abgebaut, aber nicht Kredite an die Realwirtschaft. Eine Verbesserung der Kapitalisierung der Banken in quantitativer und qualitativer Hinsicht ist ein wesentlicher Beitrag, in einem geänderten Umfeld die volkswirtschaftliche Funktion der Banken zu stärken, Fehlbepreisung von Kredit zu verhindern und damit die Kreditversorgung der österreichischen Wirtschaft zu sichern. Hohes Kreditwachstum zu Zinsen, die Kredit- und Liquiditätsrisikokosten nicht decken, ist kein vernünftiges und nachhaltiges wirtschaftspolitisches Ziel.

Gleichzeitig zeigte die Krise, dass eine allein auf Stabilität von einzelnen Finanzmarktteilnehmern ausgerichtete Aufsicht keine Gewähr für die Stabilität des Finanzsystems bietet. Eine wichtige Lehre war daher die Implementierung einer makroprudenziellen Aufsicht, die die Widerstandsfähigkeit des Finanzsystems stärken, systemische Risiken reduzieren und so den Beitrag des Finanzsektors zum Wirtschaftswachstum nachhaltig stärken soll.



Univ.-Prof. Dr. Ewald Nowotny
Gouverneur Oesterreichische Nationalbank

Die Finanzierung des Bauwesens muss neu aufgestellt werden

Die Finanzierung der Bauwirtschaft ist nicht zuletzt wegen Basel III in einer kritischen Situation. Im Folgenden werden die Fallstricke aufgezählt. Der Weg durch die Hindernisse endet aber mit dem Hinweis auf eine verblüffend einfache Lösung.



Das seit 1. Jänner 2014 geltende EU-Regelwerk für Banken Basel III verändert die Finanzierungswelt in einem noch nicht voll erkannten Ausmaß. Die Banken müssen eine weit höhere Eigenkapitalausstattung ausweisen als in der Vergangenheit. Die erforderlichen Mittel können nicht zur Gänze verdient werden und sind auch nicht über die Ausgabe von Aktien im notwendigen Umfang darstellbar. Es geht aber nicht um absolute Beträge, sondern um die Relation zu den Krediten und sonstigen Forderungen: Also werden die Finanzierungen reduziert, um die vorgeschriebenen Prozentsätze des Eigenkapitals zu erreichen. Die Vorgaben müssen Schritt für Schritt in einer Übergangsperiode erfüllt werden, sodass sich der Bremseffekt bei den Ausleihungen laufend verschärft.

Die Kapitalerfordernisse der Banken sind aber nicht der einzige Effekt, der die Kreditfinanzierung einschränkt. Die Kreditinstitute sind gezwungen, strengste Maßstäbe an die Bonität der Kunden anzulegen. Im Rahmen von Bewertungen, sog-

Die Kreditinstitute sind gezwungen, strengste Maßstäbe an die Bonität der Kunden anzulegen. Im Rahmen von Bewertungen müssen die Kreditnehmer über eine weit höhere Eigenkapitalausstattung verfügen als in der Vergangenheit.

nannten Ratings, müssen die Kreditnehmer ebenfalls über eine weit höhere Eigenkapitalausstattung verfügen als in der Vergangenheit, wodurch viele Projekte nicht finanziert werden können.

Als drittes Element muss ein besonders heikler Aspekt unterstrichen werden. Gerät ein Kreditnehmer während der Laufzeit der Finanzierung in Schwierigkeiten, so sinkt naturgemäß sein Rating, und die Bank muss auf diesen Umstand reagieren. Somit ist es unter Basel III immer schwieriger für eine Bank, einen Kunden in guten und in schlechten Zeiten zu begleiten. Im Gegenteil, die Regeln schreiben vor, dass die Ban-

ken auftretende Probleme noch verschärfen müssen.

Die Kreditnehmer wurden vertrieben

Von Vertretern der Banken und der Finanzpolitik wird gelegentlich die Behauptung aufgestellt, es gebe keine Kreditklemme, vielmehr sei die Nachfrage gering. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bereits das seit längerem geltende Regelwerk Basel II die Vergabe von Krediten erschwert hat und nun, mit Basel II und Basel III, viele Interessenten von vornherein den Weg in eine Bank meiden.

Zu verweisen ist auch auf die Verwunderung in der Europäischen Zentralbank (EZB) über den Umstand, dass die derzeit organisierte Geldschwemme zu extrem niedrigen Zinsen die Konjunktur nicht belebt: Basel III bildet eine effiziente Stau-mauer, die verhindert, dass die Mittel der EZB in der Realwirtschaft ankommen.

Basel III bremst somit die gesamte Wirtschaft und die Bauwirtschaft im Besonderen: Erforderlich ist die Überbrückung der Bauzeit, die jedenfalls eine längere Periode umfasst. In der Folge ist auch bei den meisten Projekten die Verwertung nicht unmittelbar nach der Fertigstellung gegeben. Konjunkturschwankungen während der Bauzeit und der Verwertungsperiode stellen naturgemäß die Bewertung der Objekte infrage. Die Kreditfinanzierung eines Bauprojekts ist somit unter Basel III besonders schwierig.

Nach der Fertigstellung und Verwertung durch die Errichter ist das Thema noch nicht beendet. Die Käufer der Objekte müssen den Erwerb finanzieren und sind ebenfalls mit den Basel-III-Hindernissen konfrontiert.

Die Politik hält an Basel III fest

Leider ist keine Korrektur abzusehen. Nach langen Diskussionen hat das EU-Parlament in Abstimmung mit dem EU-Rat der Regierungen Basel III im Rahmen der Richtlinie CRD IV und der Verordnung CRR beschlossen. Die doch immer lauter werdende Kritik wird nicht zur Kenntnis genommen. Man betont, dass die Einführung von Basel III notwendig war, um eine Wiederholung der Finanzkrise 2008 zu verhindern. Die Verantwortlichen nehmen nicht zur Kenntnis, dass die Krise 2008 durch Spekulationen ausgelöst wurde, die Basel III nicht verhindert und auch nicht spürbar behindert. Belastet wird durch Basel III die Finanzierung der Realwirtschaft, die die Krise 2008 nicht zu verantworten hat.

Wie wenig die Zusammenhänge erkannt werden, zeigt sich auch an der bereits erwähnten Verwunderung in der EZB über

die schwache Wirkung der Geldschwemme und der geringen Zinsen.

Die aktuelle Rezession ist maßgeblich durch Basel III mitbestimmt. Nun kann aber die Wirtschaft nicht stehen-



Basel III bildet eine Stau-mauer, die verhindert, dass die Mittel der Zentralbank in der Realwirtschaft ankommen.

bleiben, und so gilt es, Alternativen aufzuspüren.

Die nächstliegende Alternative zum nun erschwert verfügbaren Fremdkapital wäre Eigenkapital, genauer Beteiligungskapital. Mittel wären ausreichend verfügbar, in vielen Privathaushalten, in vielen Unternehmungen, in den Kapitalsammelstellen wie den Versicherungen und den Fonds. Es sollte also nicht schwierig sein, das von Basel III ausgelöste Problem zu lösen. Mehr noch: Es wäre sogar von Vorteil, wenn die Dominanz der Fremdfinanzierung verringert und der Anteil des Eigenkapitals steigen könnte.

Die Diskriminierung von Beteiligungskapital

Hier wirkt aber leider auch die Politik als Bremse. Man hat zwar mit Basel III die Kreditfinanzierung erschwert, tut aber nichts, um die Eigenkapitalfinanzierung zu erleichtern. Nach wie vor muss ein Unternehmen bei der Verzinsung von Beteiligungskapital zwei Hürden überwinden: Im Unternehmen selbst müssen 25 Prozent Körperschaftsteuer bezahlt werden, und beim Kapitalgeber fallen weitere 25 Prozent Kapitalertragsteuer an. Das ergibt eine Belastung von mehr als 44 Prozent.

Im Rahmen der aktuell diskutierten Steuerreform steht eine Anhebung der Kapitalertragsteuer auf 27,5 oder sogar auf 30 Prozent zur Debatte. Von einer Entlastung ist nicht die Rede.

Demgegenüber stellen Kreditzinsen einen steuerlich anerkannten Aufwand dar, der das steuerpflichtige Einkommen und somit die Steuer verringert. Das Steuersystem begünstigt die Kreditfinanzierung.

Unter den im Gefolge von Basel III entstandenen Bedingungen im Kreditbereich wäre eine Korrektur bei der Besteuerung von Eigenkapital ein Gebot der Stunde: Die Verzinsung von Beteiligungskapital müsste genauso wie die Verzinsung von Fremdkapital als Aufwand anerkannt werden, der das steuerpflichtige Einkommen und folglich die Steuer verringert. Um für beide Bereiche gleiche Bedingungen zu schaffen, müsste bei der Abzugsfähigkeit von Ausschüttungen eine Obergrenze eingezogen werden, darüber hinausgehende Beträge wären wie bisher als Gewinn der Körperschaftsteuer zu unterwerfen.

In der wirtschaftspolitischen Debatte wird das Thema zwar gelegentlich angesprochen, aber nicht näher beachtet. Hier spielt auch die Angst der Politik vor Steuerausfällen eine gewichtige Rolle. Dass es darum geht, die von jeher gegebene Steuerersparnis bei den Krediten, die unter Basel III nicht mehr vergeben werden, auf

die Finanzierung mit Beteiligungskapital zu übertragen, wird nicht zur Kenntnis genommen.

Solvency II als zusätzliche Bremse

Ein idealer Partner der Bauwirtschaft sind die Versicherungsunternehmen, die vor allem in der Lebensversicherung über sehr große Beträge verfügen, die langfristig angelegt werden müssen. Aktien von Immobiliengesellschaften würden sich somit als ideale Lösung für die Versicherungen auf der einen und die Bauunternehmen auf der anderen Seite anbieten. Nur hier wirkt das parallel zu Basel III für die Versicherungswirtschaft beschlossene Regelwerk Solvency II als Bremse: Aktien wie auch die Finanzierung von Infrastrukturinvestitionen müssen von einem Versicherungsunternehmen mit bis zu 49 Prozent Eigenkapital unterlegt werden. Die Assekuranz hat europaweit in den vergangenen Monaten ihr ohnehin nicht sehr großes Engagement in Aktien drastisch reduziert. Bei Immobilien, die eine Versicherung direkt im Vermögen hält, ist eine Eigenkapitalunterlegung von 25 Prozent vorgeschrieben, die ebenfalls als überhöht gesehen wird und auch Investitionen in dieser Sparte behindert.

Auch der Pfandbrief ist in der Krise

Die unerfreulichen Rahmenbedingungen legen die Renaissance eines altbewährten Instruments nahe, das nur wenig eingesetzt wird: der Pfandbrief. Diese Form der Anleihe zeichnet sich durch lange Fristen und die Absicherung der Forderungen durch Hypotheken auf den finanzierten Objekten aus. Das Instrument eignet sich für den privaten Anleger mit kleineren Beträgen ebenso wie für Großinvestoren und verringert die bei Bauten sonst notwendige Fristentransformation zwischen den kurzfristigen Einlagen und den langfristigen Ausleihungen. Nur muss auch bei dieser Alternative derzeit eine Einschrän-

kung gemacht werden: Die derzeit von der EZB erzwungenen extrem niedrigen Zinsen sind generell für die Anleger unerträglich, ein Pfandbrief mit einer Laufzeit von 20 oder 30 Jahren ist unter den aktuellen Bedingungen kaum interessant.

Lösung: Publikumsgesellschaft mit Leasing-Finanzierungen

Es gibt immer einen Ausweg. Immobilienaktiengesellschaften haben die Möglichkeit, sich mit zwei Angeboten an das Publikum zu wenden, das ohnehin fast verzweifelt nach attraktiven Anlagemöglichkeiten sucht. Zum einen können die Aktien der Unternehmen platziert werden, und zum anderen bietet sich die Emission von Anleihen und auch von Pfandbriefen an, die eine höhere Verzinsung aufweisen und daher sicher gern gekauft würden. Die Erlöse aus dem Verkauf der Aktien und der Anleihen bieten eine solide Finanzierungsbasis für die Bauwirtschaft. Die Mittel wären im Rahmen von Leasingverträgen bereitzustellen.

Man hält inne: Wieso ist nach der langen Liste von Behinderungen eine einfache Alternative möglich? Wieso wirken in diesem Fall die aufgezählten Hindernisse nicht?

Immobilienaktiengesellschaften sind weder Banken noch Versicherungen. Basel III und Solvency II spielen hier also keine Rolle. Als Aktiengesellschaften sind sie selbstverständlich auch von der steuerlichen Diskriminierung des Beteiligungskapitals betroffen. Allerdings sollte nur ein Teil der Mittelbeschaffung über die Ausgabe von Aktien erfolgen.

Der Großteil müsste über die Begebung von Anleihen, Pfandbriefen und sonstigen Obligationen erfolgen. Diese Mittel stellen Fremdmittel dar, für die die Begünstigung des Fremdkapitals naturgemäß auch in der Immobilienaktiengesellschaft wirkt.

Die Finanzierung der Objekte könnte über Leasingverträge erfolgen. Leasing fällt nicht unter Basel III, sodass diese Tätigkeit nicht als Bankgeschäft qualifiziert werden

kann und daher auch die Bankenaufsicht nicht auf den Plan ruft. Diese Möglichkeit hätten alle Leasinggesellschaften. Die meisten werden aber von Banken refinanziert, und diese Refinanzierung unterliegt Basel III. Bei einem breitgestreuten Verkauf von Anleihen einer Immobilienfirma ergibt sich dieses Problem nicht.

Kurzum: Die Techniken des freien Marktes, gekoppelt mit den beträchtlichen Summen, für die eine attraktive Veranlagung gesucht wird, zeigen eine Möglichkeit auf, wie man die geschilderten Bremsen vermeiden kann.

Eine Mahnung zur Vorsicht

Wenn hier dem freien Markt das Wort geredet wird, so ist eine Einschränkung angebracht. Immobilieninvestoren sollten den Wert der Objekte nicht überschätzen. Leider setzt sich weltweit der Verkehrswert, der sogenannte Fair Value, als Maß durch, und so entstehen Bilanzen, die oft Beträge ausweisen, die bei der Verwertung nicht erzielt werden können und somit die Unternehmungen reicher darstellen, als sie tatsächlich sind. Dies hat bereits in der Vergangenheit bei Immobilienunternehmen zu beträchtlichen Schwierigkeiten geführt.

Wenn nun im Gefolge von Basel III die Immobiliengesellschaften an Bedeutung gewinnen dürften, so sollte im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung das Vorsichtsprinzip im Vordergrund stehen. Wenn beim Verkauf der Objekte Beträge erzielt werden, die über den Bilanzansätzen liegen, so ist dieses Phänomen leichter zu verkraften als der umgekehrte Fall. Bedauerlich ist, dass auch die Regulierungsbehörden derzeit Marktwerten den Vorrang geben und Niedrigwerte ablehnen. □

ZUM AUTOR

Ronald Barazon
Journalist und Herausgeber von
„Der Volkswirt“





Foto: Thinkstock

Alternativen zur Projektfinanzierung

Public Private Partnership hilft Gemeinden, die Finanzierung von kommunalen Infrastrukturprojekten unter Schonung des Budgets sicherzustellen. Bauherrenmodelle ermöglichen Kleinanlegern, an großen Bauprojekten zu partizipieren. Die Vorteile solcher Modelle liegen nicht nur im finanziellen Bereich, sondern auch in der Nutzung von Marktkräften.

Public Private Partnership

Gemeinden sehen sich mit einer immer angespannteren Haushaltslage und gleichzeitig mit wachsendem Anspruchsdenken der Bewohner konfrontiert. Public-Private-Partnership-Modelle (PPP) können hier Abhilfe schaffen. PPP ist definiert als eine „langfristig vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft, bei der die erforderlichen Ressourcen von den Partnern zum gegenseitigen Nutzen in einem gemeinsamen Organisationszusammenhang eingestellt und vorhandene Projektrisiken entsprechend der Risikomanagementkompetenz der Projektpartner optimal verteilt werden.“ (Bertelsmann-Stiftung, Prozessleitfaden Public Private Partnership, 2003)

PPP-Modelle können besonders in den Bereichen Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung, Krankenhäuser und Pflegeheime eingesetzt werden. Sie ermöglichen Investitionen trotz budgetärer Restriktionen, die Glaubwürdigkeit und Akzeptanz der Projekte werden durch die Teilnahme Privater erhöht, Entscheidungswege sind kürzer, die Verwaltung wird erleichtert. Kurzum: Die Vorteile von

PPP-Modellen liegen nicht nur ausschließlich im Finanziellen, sondern auch in der Nutzung von Managementkapazitäten und Marktkräften.

Bauherrenmodelle

Das Bauherrenmodell ist ein Investitionsmodell, an dem insbesondere auch Kleinanleger in Form einer inflationsgesicherten Rendite profitieren. Privates Kapital fließt direkt in Wohnbaumaßnahmen und trägt so zu einer Entschärfung der Wohnmarktsituation bei.

Die seit dem Jahr 1985 geltenden steuerlichen Bestimmungen für das Bauherrenmodell haben eine beträchtliche Wertschöpfung in Österreich generiert. Dies belegt eine Studie des Instituts Economica, die von der ifa AG und der Bundesinnung Bau der WKO in Auftrag gegeben wurde. Das Bauherrenmodell erlaubt österreichischen Privatpersonen, die in das Modell investieren, eine Stundung ihrer Steuerleistung in Form verkürzter bzw. vorgezogener Abschreibungen. Seit 1985 wurden österreichweit rund drei Milliarden Euro vornehmlich in sanierungsbedürftige Wohnbauten im städtischen Bereich inves-

tiert. Insgesamt wurden durch das Bauherrenmodell mehr als 800 Millionen Euro an zusätzlicher Steuerleistung für den Fiskus generiert und rund 24.000 Jahresarbeitsplätze in Österreich in der gesamten Wertschöpfungskette geschaffen. Zudem wurden deutliche Impulse für die Stadterneuerung gesetzt, und es kam zu signifikanten Kaufkraftsteigerungen.

Beim Bauherrenmodell sind Chancen und Risiken sowohl für die öffentliche Hand als auch für den privaten Investor gleichmäßig verteilt. Den steuerlichen Vorteilen für Investoren, mit denen lediglich eine zeitliche Verschiebung, aber keine Aufhebung der fiskalischen Zahlungen einhergeht, steht ein markantes zusätzliches Steueraufkommen, ausgelöst durch die Investitionstätigkeit, gegenüber. Außerdem werden Arbeitsplätze geschaffen, und die öffentliche Hand erspart sich Sanierungskosten. □

ZUM AUTOR

Mag. Paul Grohmann, M. A.
WKO Bundesinnung Bau

Das Problem der Vorfinanzierung in der Bauwirtschaft

Jedes Projektgeschäft ist in der Regel mit erheblicher Vorfinanzierung verbunden. Dies kann in schwierigen Zeiten dazu führen, dass Unternehmen scheitern. Gibt es für die Baubranche Chancen auf eine Verbesserung der Situation?

Die Bauwirtschaft hat seit vielen Jahren eine traurige Führungsrolle inne, nämlich jene Branche mit der größten Anzahl an Insolvenzen zu sein. Dafür können sicherlich mehrere Gründe gefunden werden. Etwa die erhebliche Anzahl an kleinen Unternehmen in diesem Segment oder die starke Abhängigkeit von Investitionen der öffentlichen Hand bzw. der Konjunktur. Ebenso natürlich auch jene Erklärungen, die Dr. Hans-Georg Kantner bei der Präsentation der Halbjahreszahlen zur Insolvenzstatistik 2014 abgegeben hat, nämlich das „ewige Problem Best- versus Billigstbieter und die schiere Überkapazität in der Branche“. Neben diesen Ursachen müssen aber auch typische Besonderheiten des Projektgeschäfts beachtet werden, die mit dem Thema der Vorfinanzierung verknüpft sind.

Wesentliche Problemfelder: Saisonale Vorfinanzierung

Gerade die Bauwirtschaft zeichnet sich in den meisten Gewerken durch eine stark saisonal geprägte Nachfrage aus, die dazu führt, dass sich in den Sommermonaten eine stark angespannte Liquiditätssituation ergibt. Die folgende Abbildung zeigt die Liquiditätssituation in vereinfachter Darstellung über den Jahresverlauf. Unter der Annahme, dass

- die Einnahmen um zwei Monate zeitversetzt zu den Ausgaben lukriert werden können und
- die Fixkosten des Unternehmens konstant sechs Prozent des Umsatzes betragen und
- die Einnahmen acht Prozent höher sind als die Ausgaben (demnach also zwei Prozent Gewinn nach Berücksichtigung der Fixkosten verbleiben),

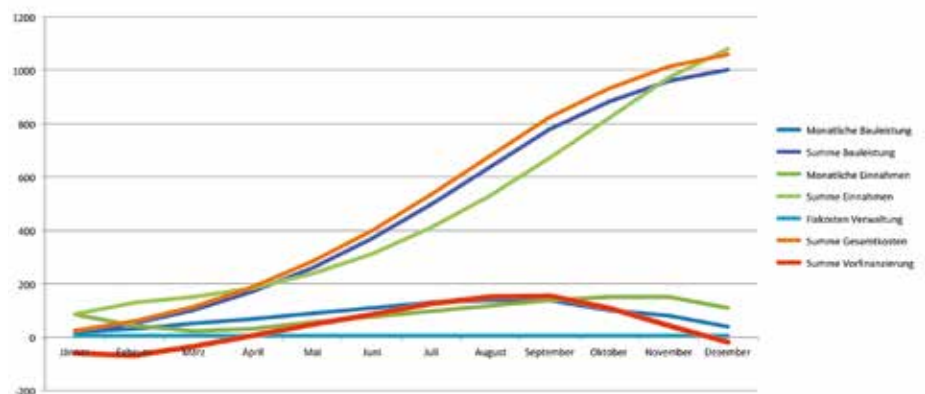


Abbildung 1: saisonale Vorfinanzierung.

errechnet sich im gegenständlichen fiktiven Beispiel bei einem Jahresumsatz von 1.000 Einheiten (z. B. eine Million Euro) eine maximale Unterdeckung in der Liquidität im September von 155 Einheiten (im gegebenen Beispiel also: 155.000 Euro – siehe Abbildung 1).

Problemfeld Sicherstellungen

Ein Blick in die ÖNorm B 2110 zeigt, dass normgemäß ein Deckungsrücklass in Höhe von fünf Prozent und ein Haftungsrücklass in Höhe von zwei Prozent zu vereinbaren sind. Lässt der Auftraggeber die Vorlage einer Bankgarantie als Sicherstellungsmittel zu, so verursacht dies zwar Kosten für den Unternehmer, schont aber zumindest die Liquidität des Unternehmens. Im schlimmsten Fall, nämlich dem Bareinbehalt von beiden Sicherstellungen, errechnet sich eine Kapitalbindung für das Unternehmen von durchschnittlich 2,5 Prozent (aufsteigend 0 bis 5 Prozent) des Rechnungsbetrages während der Bauzeit sowie zwei Prozent der Schlussrechnungssumme während der Gewährleistungsperiode (die Abbildung 2 stellt dies grafisch dar). Dabei

wird das Vadium in der Angebotsphase für diese vereinfachende Betrachtung ausgeklammert, da dieses in der Regel immer mittels Bankgarantie beigebracht werden kann.

Laufende Kapitalbindung im Projekt

Das größte Liquiditätsproblem stellt aber zweifellos die laufende Vorfinanzierung der Leistungserbringung selbst dar. Der Autor hat sich mit dieser Thematik ausführlich beschäftigt und die in der bauwirtschaftlichen Literatur genannte Höhe der Bauzinsen mit 0,5 Prozent bis 2,0 Prozent des Angebotspreises bestätigt. Diese Berechnung berücksichtigt aber noch keineswegs verlängerte Zahlungsfristen infolge von Mehrkostenforderungen oder ungerechtfertigt lange Zahlungsfristen in den Verträgen. Wenn der Unternehmer diese Bauzinsen – also in anderen Worten seine Kapitalkosten für die Vorfinanzierung – korrekt im Angebotspreis berücksichtigt, erleidet er zwar keinen monetären Nachteil, muss allerdings dennoch die laufende Vorfinanzierung von ein bis zwei Monatsleistungen

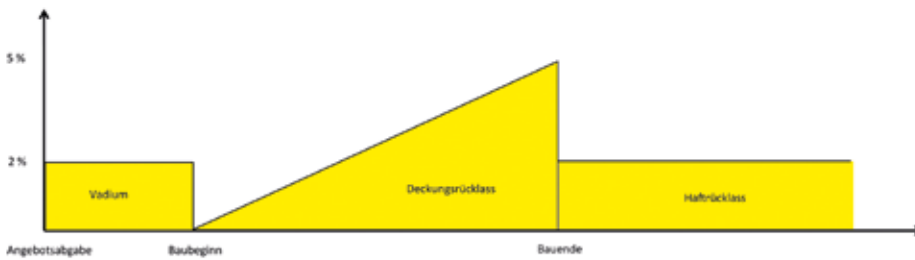


Abbildung 2: Sicherstellung im Bauprojekt.



Abbildung 3: laufende Vorfinanzierung im Zuge der Leistungserbringung.

über den gesamten Projektverlauf hinweg verkräften (siehe Abbildung 3).

Hoffnungsschimmer Zahlungsverzugsgesetz

Diese zuvor angesprochenen Umstände führen zu einer für die Bauwirtschaft typischen angespannten Liquiditätssituation. In Kombination mit marktbedingt niedrigen Preisen scheint dies jedenfalls auch eine plausible Erklärung für die hohen Insolvenzzahlen der Baubranche zu sein.

In diesem Zusammenhang ist allerdings anzumerken, dass der Gesetzgeber diese Problematik auch bereits erkannt hat und mit dem Zahlungsverzugsgesetz versucht, hier eine Verbesserung der Situation herbei zu führen. Seit 1. 3. 2013 sind öffentliche Auftraggeber verpflichtet, ihre Zahlungsfrist mit 30 Tagen zu begrenzen. Nur in Ausnahmesituationen – die ÖNorm B 2110 sieht hier etwa die Schlussrechnung davon umfasst – darf diese Frist auf 60 Tage verlängert werden. Dies ist zweifellos für den Regelfall der Abrechnung ein großer Fortschritt; in Sonderfällen – wie etwa beim Auftreten von Leistungsabweichungen – ergeben sich

allerdings in der Praxis noch immer teilweise sehr lange Prüf- und Zahlungsfristen, weil dabei zunächst die Einigung zwischen den Vertragspartnern herbeigeführt werden muss. In solchen Fällen ist in den letzten Jahren eine deutlich gestiegene Sensibilität der Auftragnehmer für die dabei anfallenden zusätzlichen Kapitalkosten zu bemerken, die unter Umständen als zusätzliche Bauzinsen gefordert werden können.

Dies hat wiederum in der bauwirtschaftlichen Praxis bereits dazu geführt, dass einige Auftraggeber dazu übergegangen sind, Leistungen aus Mehrkostenforderungen, bei denen die Berechtigung dem Grunde nach feststeht, aber die Prüfung der Höhe nach noch nicht abgeschlossen wurde, bereits einen Teil der Forderung zu bezahlen. Diese Akontierung ermöglicht es dem Auftraggeber, die entstehenden Kapitalkosten für Vorfinanzierung aufseiten des Auftragnehmers ebenso zu minimieren wie die damit verbundenen Zinsforderungen.

Fazit und Ausblick

Das Thema der Vorfinanzierung hat gerade im Bereich der Bauwirtschaft eine ganz ent-

scheidende Bedeutung und verdient daher noch mehr Aufmerksamkeit, als ihm bisher zuteil wurde. Mit dem Zahlungsverzugsgesetz wurde hier bereits ein wichtiges Signal zur Umsetzung fairer Zahlungsbedingungen und zur Eindämmung der überschießenden Vorfinanzierungsnotwendigkeit durch den Auftragnehmer gesetzt.

Trotz dieses Hoffnungsschimmers wird aber die Vorfinanzierung auch weiterhin ein immanenter Bestandteil des Projektgeschäfts und der Bauwirtschaft bleiben. Nur eine laufende und realitätsnahe Liquiditätsplanung sowie die korrekte Kalkulation der Kapitalkosten können davor bewahren, unangenehme Überraschungen zu erleben und im schlimmsten Fall auch das eigene Unternehmen in der Insolvenzstatistik wiederzufinden. □

ZUM AUTOR

Dipl.-Ing. Dr. Walter Reckerzügl
Unternehmensberater Bauwirtschaft,
allgemein beideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger



EU-Investitions-offensive für Wachstum und Beschäftigung

Die Europäische Kommission hat im November 2014 eine Investitions-offensive mit einem Volumen von mindestens 315 Milliarden Euro angekündigt, um das Wachstum in Europa wieder anzukurbeln und mehr Arbeitsplätze zu schaffen.

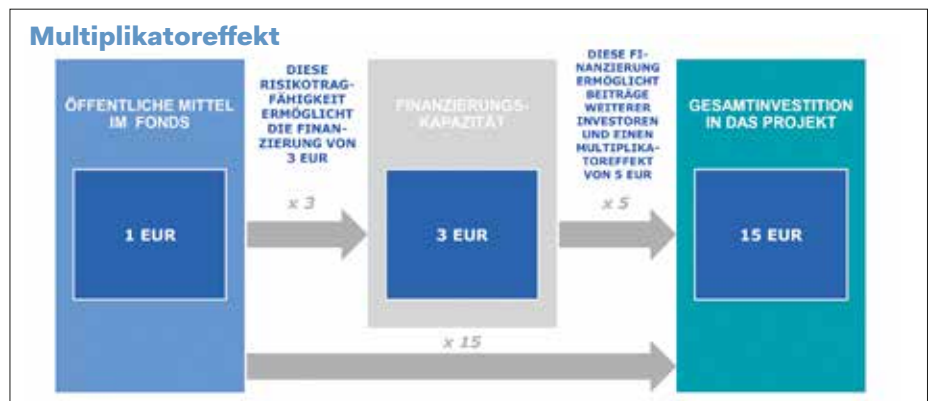
Nach Schätzungen der Europäischen Kommission könnten das BIP der EU durch das vorgeschlagene Maßnahmenpaket in den nächsten drei Jahren um 330 bis 410 Milliarden Euro gesteigert und bis zu 1,3 Millionen neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

„Die Investitions-offensive, die wir heute in enger Zusammenarbeit mit der Europäischen Investitionsbank vorlegen, ist ein ehrgeiziger und neuer Ansatz, Investitionen anzukurbeln, ohne neue Schulden zu machen. Jetzt ist der Moment, um in unsere Zukunft zu investieren – und zwar in Bereichen, die für Europa von besonderer strategischer Bedeutung sind wie Energie, Verkehr, Breitbandanbindung, Bildung, Forschung und Innovation“, erklärte Jean-Claude Juncker, Präsident der Europäischen Kommission.

Jyrki Katainen, Vizepräsident der Europäischen Kommission und zuständig für Arbeitsplätze, Wachstum, Investitionen und Wettbewerbsfähigkeit, ergänzte: „Wir brauchen neue Investitionen in Europa, und hierzu müssen zusätzliche private Mittel mobilisiert werden. Der neue Europäische Fonds für strategische Investitionen wird dabei als Multiplikator dienen. Jeder im Rahmen des Fonds aus öffentlichen Mitteln mobilisierte Euro wird Investitionen von etwa 15 Euro generieren, die andernfalls nicht getätigt würden.“

Die Investitions-offensive beruht auf drei Komponenten:

- Einrichtung eines mit öffentlichen Mitteln garantierten neuen Europäischen Fonds für strategische Investitionen (EFSI), um in den kommenden drei Jahren (2015–2017) zusätzliche Investitionen in Höhe von mindestens 315 Milliarden Euro zu mobilisieren;



- Schaffung einer glaubwürdigen Projekt-Pipeline in Verbindung mit technischer Hilfe, damit die Investitionen dorthin fließen, wo sie am dringendsten benötigt werden;
- Aufstellung eines ehrgeizigen Zeitplans, um Europa für Investitionen attraktiver zu machen und regulatorische Engpässe zu beseitigen.

Mobilisierung zusätzlicher Finanzmittel

Ein neuer Europäischer Fonds für strategische Investitionen (EFSI) wird in Partnerschaft mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) eingerichtet. Grundlage bilden eine Garantie in der Höhe von 16 Milliarden Euro aus dem EU-Haushalt und weitere fünf Milliarden Euro, die von der EIB bereitgestellt werden. Nach vorsichtigen Schätzungen auf der Grundlage früherer Erfahrungen

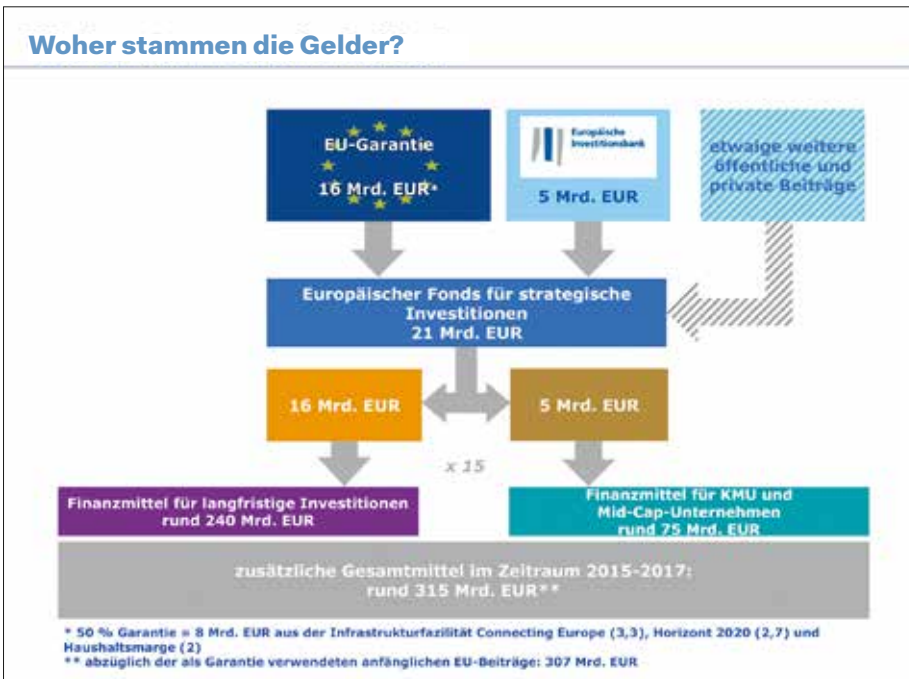
wird der Multiplikatoreffekt des Fonds bei 1:15 liegen. Mit anderen Worten: Durch jeden Euro aus öffentlichen Mitteln, der über den Fonds bereitgestellt wird, werden Investitionen von insgesamt 15 Euro generiert, die andernfalls nicht getätigt würden.

Der Schwerpunkt des Fonds sollte auf Investitionen in die Infrastruktur liegen, insbesondere in den Bereichen Breitband- und Energienetze sowie Verkehrsinfrastruktur in Industriezentren, Ausbildung, Forschung und Innovation, erneuerbare Energien und Investitionen in KMUs und Unternehmen mit mittlerer Kapitalausstattung (Mid-Cap-Unternehmen – siehe Tabelle).

Ergänzt wird dies durch die Maximierung der Hebelwirkung der Europäischen Struktur- und Investitionsfonds für den Zeitraum 2014–2020, indem vermehrt Darlehen, Beteiligungskapital und Garantien

EUROPÄISCHER FONDS FÜR STRATEGISCHE INVESTITIONEN (EFSI)			
EFSI	Risikoübernahmekapazität	Multiplikator (gemittelt)	Investitionen in die Realwirtschaft
Langfristige Investitionen	16 Mrd. Euro		240 Mrd. Euro
KMU und Mid-Cap-Unternehmen	5 Mrd. Euro	15	75 Mrd. Euro
Insgesamt	21 Mrd. Euro		315 Mrd. Euro

Woher stammen die Gelder?



Quelle: Europäische Kommission

KOMMENTAR

Europa baut auf die Europäische Investitionsbank

Die Europäische Investitionsbank (EIB) stellt als EU-Bank langfristige Finanzierungen und technische Beratungsdienste für solide und nachhaltige Investitionsvorhaben innerhalb und außerhalb Europas zur Verfügung. Die Bauwirtschaft profitiert als Auftragsempfänger öffentlicher und privater Kreditnehmer der Bank zu einem sehr wesentlichen Teil von den Investitionsfinanzierungen der EIB. Von den 13 Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 1,5 Milliarden Euro, die die EU-Bank im vergangenen Jahr in Österreich auf den Weg gebracht hat, entfallen vier Darlehen auf große Infrastrukturinvestitionen (die Ortsumgehung Zwettl, ein Pumpspeicherkraftwerk, Modernisierungsmaßnahmen im Eisenbahnnetz, städtische Infrastruktur in Graz) sowie sechs auf Investitionsvorhaben der österreichischen Klein- und Mittelbetriebe.

Neben Bauinvestitionen von privaten Unternehmen und öffentlichen Investitionen in Transport-, Energie- sowie soziale und städtische Infrastruktur übernimmt die EIB auch die Finanzierung von Wohnbauinvestitionen, allerdings nur, wenn diese im Rahmen von Stadterneuerungen oder Energieeffizienzinitiativen erfolgen. Reine Bauträgergeschäfte sind dagegen für die Bank tabu.

Um den Handlungs- und Finanzierungsspielraum bei öffentlichen Bauinvestitionen noch zu erweitern, setzt die EIB jetzt verstärkt auf öffentlich-private Partnerschaften (ÖPPs). Dieses Finanzierungsmodell, das in Österreich nach dem Projekt A5 wieder bei der Ortsumgehung Zwettl zum Einsatz kommt, wird mit dem „Juncker-Paket“ von Europäischer Kommission und EIB weiter an Relevanz gewinnen. Für die heimische Bauwirtschaft bietet dies eine große Chance, da sie das für die Realisierung der ÖPPs nötige Know-how und unternehmerische Geschick besitzt.



Mag. Wilhelm Molterer
Vizepräsident Europäische Investitionsbank

anstelle herkömmlicher Zuschüsse eingesetzt werden. Dadurch wird die Hebelwirkung auf 1:3 bis 1:4 gesteigert. Durch eine Verdoppelung innovativer Finanzinstrumente und die Nutzung der daraus resultierenden Hebelwirkung könnten von 2015 bis 2017 zwischen 20 und 35 Milliarden Euro an zusätzlichen Investitionen für die Realwirtschaft mobilisiert werden.

Projekt-Pipeline

Durch die Investitionsoffensive werden die Finanzmittel dank der Einrichtung einer transparenten Projekt-Pipeline zur Ermittlung tragfähiger Projekte auf EU-Ebene in die Realwirtschaft geleitet.

Die Mitgliedstaaten legten der im September 2014 eingerichteten gemeinsamen Taskforce von Kommission und EIB bereits Listen von Projekten vor, die nach den folgenden drei Schlüsselkriterien ausgewählt werden:

- Projekte mit europäischem Mehrwert zur Unterstützung der Ziele der EU
- Wirtschaftlichkeit und ökonomischer Wert – Vorrang genießen Projekte mit hoher sozioökonomischer Rendite
- Möglichkeit des Projektstarts innerhalb der nächsten drei Jahre, d. h. realistische Erwartungen hinsichtlich der Investitionsaufwendungen im Zeitraum 2015–2017.

Die Kommission und die EIB werden zudem ein umfassendes Programm zur technischen Hilfe bei der Ermittlung von Projekten und zur Steigerung ihrer Attraktivität für private Investoren starten.

Fahrplan

Die Investitionsoffensive wird einen Fahrplan zur Beseitigung der sektorspezifischen Rechtsvorschriften beinhalten, die Investitionen behindern. Zur Verbesserung des Unternehmensumfelds und der Finanzierungsbedingungen wird sich der Plan auf Maßnahmen im Finanzsektor konzentrieren, z.B. auf die Schaffung einer Kapitalmarktunion, um KMUs besser mit Kapital zu versorgen, sowie auf langfristige Projekte. Im Vordergrund steht der Abbau von rechtlichen und sonstigen Hindernissen, die nach wie vor in allen wichtigen Infrastruktursektoren – wie Energie, Telekommunikation, digitale Netze und Verkehr – bestehen.

Alle entsprechenden Maßnahmen sollen rechtzeitig angenommen werden, sodass der neue Europäische Fonds für strategische Investitionen bis Mitte 2015 eingerichtet werden kann. Bis Mitte 2016 werden die Europäische Kommission und die Staats- und Regierungschefs eine Bilanz der Fortschritte und, falls erforderlich, weitere Optionen in Erwägung ziehen. □

Quelle: Europäische Kommission

Gemeinden sind wichtige Auftraggeber

Die Kommunen sind die größten öffentlichen Investoren. Vor allem für die Bauwirtschaft sind kommunale Aufträge von großer Bedeutung. Doch ist genügend Geld da?

Die heimischen Gemeinden sind Eigentümer von mehr als 60.000 Gebäuden: von Schulen, über Kindergärten, Bauhöfen, Rathäusern, Gemeindeämtern, Pflegeheimen und Wohngebäuden oder Freizeitzentren. Die Immobilien der Kommunen zeichnen sich durch eine große Vielfalt aus. „Bei einem so großen Bestand gibt es natürlich immer wieder Sanierungsbedarf“, sagt Gemeindebund-Präsident Helmut Mödlhammer, der selbst 28 Jahre lang Bürgermeister seiner Heimatgemeinde Hallwang gewesen ist. „Viele unserer Gebäude kommen jetzt in den ersten Sanierungszyklus. Das betrifft



KOMMENTAR

Licht am Ende des Tunnels

Man hat es als Bürgermeister oder Bürgermeisterin nicht immer leicht. Jeder Ortschaft in Österreich kann aus dem Stegreif zumindest fünf Bauprojekte in seiner Gemeinde nennen, die er dringend angehen wollen würde. Die Herausforderung liegt darin, dass einer die Prioritäten setzen muss, in der Regel eben der Bürgermeister. Das ist nicht immer lustig, wenn man den Bürgern und Bürgerinnen sagen muss, dass nicht alles heuer oder im nächsten Jahr geht. Leichter wird es durch den Hinweis, dass es Steuergeld ist, von dem gesprochen wird, also das Geld jener Menschen, die in der Gemeinde leben.

Trotzdem: Die Qualität der kommunalen Infrastruktur ist wichtig. Intakte Schulen, vorhandene Kinderbetreuungseinrichtungen, aber auch ein Straßennetz in gutem Zustand, das sind Dinge, auf die Menschen sehr achten, bevor sie sich wo niederlassen. Deshalb müssen und werden die Gemeinden weiterhin investieren. Nach budgetbedingten Rückschritten in den vergangenen Jahren ist es nun höchste Zeit. Die kommunalen Haushalte sind konsolidiert und weitgehend in Ordnung, die Gemeinden machen wieder Überschüsse. Ein Teil davon wird vermutlich in Bauprojekte fließen. Und das ist gut so.



Helmut Mödlhammer
Gemeindebund-Präsident

vor allem auch Schulen oder Kindergärten aus den 1970er-Jahren. Da geht es um thermische Sanierungen, aber auch um Anpassungen an den technischen Stand von heute“, so Mödlhammer.

Insgesamt sind die Gemeinden die größten öffentlichen Investoren des Landes. Mehr als zwei Milliarden Euro investieren sie jährlich in verschiedene Bereiche der Infrastruktur. Inklusiv der Sanierungen ist das Volumen noch größer. „Wir haben eine schwere Zeit hinter uns“, sagt Mödlhammer. „Die Finanzkrise hat unsere Investitionsspielräume massiv beschnitten. Wir nähern uns erst jetzt wieder langsam dem Niveau, das wir vor der Krise investieren konnten.“ Dringend nötige Investitionen seien in den vergangenen Jahren oft dem Spardruck zum Opfer gefallen. „Wir mussten unsere Budgets in Ordnung bringen“, so Mödlhammer. „Das ist erfreulicherweise gelungen, inzwischen haben wir wieder Überschüsse, die wir investieren können.“

Notwendig ist das nicht nur im Hochbau. Auch im Tiefbau sind die Gemeinden wichtige Auftraggeber. Fast 90.000 Kilometer Gemeindestraßen bilden mehr als 70 Pro-

zent des gesamten österreichischen Straßennetzes. Dazu kommen noch 45.000 Kilometer Güterwege und 15.000 Kilometer Radwege. „Auch hier haben wir Sanierungen zum Teil aufgeschoben, weil einfach das Geld dafür nicht da war“, so Mödlhammer. Das 90.000 Kilometer lange Kanalnetz oder die 80.000 Kilometer Trinkwasserleitungen sind ebenso wartungsintensiv. „Hier ist es wichtig, dass wir nun endlich eine Förderzusage des Bundes bekommen haben“, sagt Mödlhammer. „In den nächsten Jahren müssen hier Milliarden investiert werden.“

Für die Bauwirtschaft sieht der Gemeindebund-Chef Licht am Ende des Tunnels. „Die Qualität unserer Infrastruktur ist ein starker Standortfaktor im internationalen Wettbewerb“, so Mödlhammer. „Wir müssen und werden wieder investieren, immer noch mit Maß und Ziel allerdings.“ □

ZUM AUTOR

Daniel Kosak
Gemeindebund

Die Rolle der Bank in Lebenszyklusmodellen

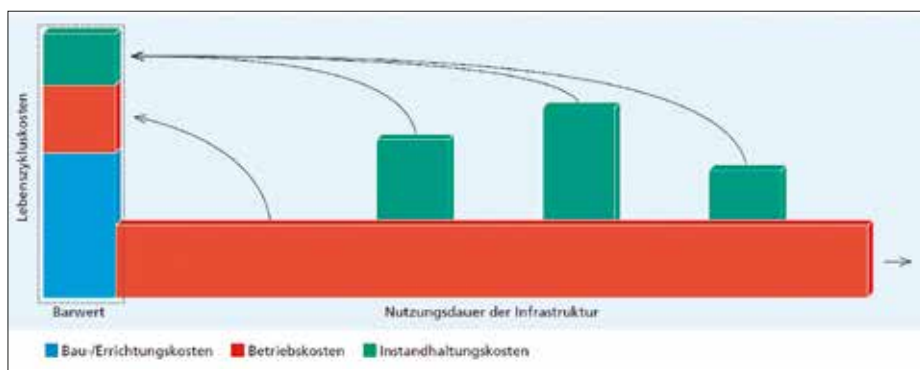
Mehr als ein Finanzierungspartner: Bei Lebenszyklusmodellen hat der Fremdkapitalpartner ein starkes Interesse am langfristigen Erfolg des Infrastrukturprojekts. Immerhin ist die Rückzahlung an den Erfolg über den Lebenszyklus hinweg gekoppelt.

Bei der herkömmlichen Beschaffung plant, baut und betreibt der öffentliche Auftraggeber seine Infrastruktur selbst und finanziert das Projekt über den öffentlichen Haushalt. Bei Lebenszyklusmodellen vergibt der Auftraggeber diese Leistungen an einen Lebenszyklusunternehmer. Bevor dies geschehen kann, ist vom öffentlichen Auftraggeber detailliert zu definieren, was er in Zukunft braucht und in welcher Bestellqualität. Dies ist der erste Schritt hin zu einer effizienteren Beschaffung. Weiteres Optimierungspotenzial ergibt sich durch das frühzeitige Zusammenspiel zwischen Bau und Betrieb und den Feinadjustierungen.

Welche Rolle spielt die Bank?

Typischerweise wird eine Projektgesellschaft gegründet, die Eigen- und Fremdkapital aufnimmt. Dabei stellt die Bank auf die Geldströme des Projekts ab, sodass die Verschuldung weder dem Auftraggeber noch den beteiligten Bau- und Betreiberfirmen zuzurechnen ist. Da die Bank nur mit einer Rückzahlung ihres investierten Kapitals zur Gänze rechnen kann, wenn das Projekt erfolgreich über den Lebenszyklus hinweg durchgeführt wird, kann sich der Auftraggeber gewiss sein, dass diese ein ähnlich starkes Interesse an dem Gesamterfolg des Projekts hat. Die Bank ist daher sein Unterstützer; diese Dienstleistung ist jedoch nicht umsonst.

Die von der Bank initiierte Sorgfältigkeitsprüfung erhöht die Transaktionskosten. Die oftmals euphorische Brille des privaten Bieters wird durch die Risikobewusstheit der Bank ergänzt. Dies bedeutet, dass die Projektannahmen robuster sind und vernünftige, realisierbare Lösungen angeboten werden. Die Überwachung setzt sich in der Bau- und Betriebsphase fort und bietet der Bank vielfältige Möglichkeiten, frühzeitig einzugreifen. Da die Kredite oft beinahe bis zum Ende



Quelle: Kommunalkredit

Typische Lebenszykluskosten eines Infrastrukturprojekts.

des Lebenszyklus reichen, kommt der Bank hier eine durchgängige, langfristige Rolle zu.

Die von der Bank übernommenen Risiken spiegeln sich auch in den Kreditmargen wider. Häufig führen Kritiker der Lebenszyklusmodelle an, die Finanzierungskosten seien für den Steuerzahler nicht akzeptabel, kann sich die öffentliche Hand doch direkt viel günstiger verschulden. Leider werden hier Äpfel mit Birnen verglichen, da diese Kritik die besondere Rolle der Bank nicht anerkennt und somit den Risikoubergang auf den privaten Partner nicht berücksichtigt. Die Bank macht mit ihrem Blickwinkel Projekte robuster und trägt somit zur langfristigen effizienten Bereitstellung öffentlicher Infrastruktur bei. Die Kommunalkredit Austria AG positioniert sich mit ihren Expertenteams als fokussierter Ansprechpartner für die Projektbeurteilung, -strukturierung und -arrangierung von Infrastrukturvorhaben. Zusammen mit den Spezialisten der Tochtergesellschaft Kommunalkredit Public Consulting GmbH können auch komplexe technische Vorhaben nachhaltig erfolgreich strukturiert werden. □

ZUM AUTOR

Dr. Ruprecht von Heusinger
Kommunalkredit Austria, Soziale Infrastruktur

KOMMENTAR

Ein ganzheitlicher Kostenansatz

Ein anhaltend hohes Investitionsvolumen auf kommunaler Ebene und der öffentlichen Hand ist sowohl unter dem Aspekt der Aufrechterhaltung qualitativ hochstehender Infrastruktur als auch im Hinblick auf resultierende positive Konjunkturreffekte relevant. Die Verbreiterung der Finanzierungsbasis für Infrastrukturinvestitionen ist dabei von besonderer Bedeutung; dies vor allem vor dem Hintergrund begrenzter budgetärer Spielräume, die eine Finanzierung von Infrastrukturinvestitionen über Budgetmittel allein nicht zulassen. Konzeption, Planung, Finanzierung, Errichtung, Betrieb, Instandhaltung und gegebenenfalls Rückbau: Infrastrukturprojekte durchlaufen verschiedene Phasen während ihrer Lebensdauer. Je besser diese einzelnen Zyklen aufeinander abgestimmt sind, umso größeres Effizienzpotenzial lässt sich realisieren. Ressourcenverbrauch und Kosten können so minimiert werden. Für die öffentliche Hand sind Lebenszyklusmodelle eine Chance, bei der Infrastrukturbeschaffung nachhaltig Optimierungspotenziale zu heben. Mit einem ganzheitlichen Kostenansatz betrachten Lebenszyklusmodelle nicht nur die Baukosten von Infrastrukturprojekten, es werden sämtliche mit der Infrastruktur in Zusammenhang stehende Kosten bei der Evaluierung des Infrastrukturprojekts berücksichtigt. Dadurch kann eine einseitige Konzentration auf Baukosten allein vermieden werden.



Mag. Alois Steinbichler
Vorstandsvorsitzender
Kommunalkredit Austria

Handwerkerbonus: Wirtschaftsimpuls und Signal gegen die Schwarzarbeit

Mit dem Handwerkerbonus werden Arbeitsleistungen, die von Handwerkern erbracht werden, gefördert. Zu den befugten Gewerbetreibenden gehören auch die Baumeisterbetriebe.

Die Schattenwirtschaft verursacht in Österreich großen volkswirtschaftlichen Schaden. Im Handwerksbereich liegt sie laut Wirtschaftsforschern bei rund 7,5 Milliarden Euro.

KOMMENTAR

Erfolgsstory Handwerkerbonus – to be continued!

Es war für uns ein schönes Stück Überzeugungsarbeit, das wir leisten mussten, bis der Handwerkerbonus im vergangenen Jahr endlich Realität wurde. Und der Erfolg dieses Fördermodells gibt uns recht: Die für 2014 budgetierten Fördermittel waren bereits Mitte November (Stichtag war der 19. 11.) ausgeschöpft. Damit keine „Lücke“ entsteht, hat die Regierung unsere Anregung aufgenommen und danach eine Überbrückungslösung ins aktuelle Jahr installiert. Auch im laufenden Jahr erfreut sich diese staatliche Förderung von legal bezahlten Handwerkerarbeiten weiterhin großer Beliebtheit. Schon im Jänner waren laut s Bausparkasse vom Topf für 2015 bereits 3,5 Millionen Euro verbraucht. Weitere 16,5 Millionen stehen heuer noch zur Verfügung, und ich bin optimistisch, dass diese Mittel auch abgeholt werden – weil der Handwerkerbonus ein finanzielles Zuckerl für private Häuslbauer oder Sanierer ist. Gleichzeitig ist er aber auch ein wirksames Instrument gegen Schwarzarbeit – und schaufelt dem Staat damit ganz nebenbei Steuern und Abgaben in die Kassen.

Deshalb fordern wir, die Förderhöhe des Handwerkerbonus von 600 Euro auf 1.200 Euro zu erhöhen, die Budgetdeckelung zu beseitigen und den Anwendungsbereich auf Leistungen im Neubau sowie im Außenbereich von Wohngebäuden zu erweitern.

Gerade jetzt, wo das Wirtschaftswachstum schwächelt und die Arbeitslosenzahlen in die Höhe klettern, brauchen wir noch viel mehr Anreize wie den Handwerkerbonus, um Wachstumsimpulse zu schaffen und Wertschöpfung und Beschäftigung in unseren Betrieben zu fördern. Auch dafür werden wir weiterhin Überzeugungsarbeit leisten!



Dr. Christoph Leitl
Präsident Wirtschaftskammer Österreich



Foto: Thinkstock

Beim Handwerkerbonus handelt es sich um eine steuerliche Entlastung für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten im privaten Haushalt. 20 Prozent der Arbeitskosten von maximal 3.000 Euro können geltend gemacht werden, also bis zu 600 Euro. Diese Maßnahme trat mit 1. Juli 2014 in Kraft. Insgesamt stellte die Regierung für 2014 zehn Millionen Euro, für 2015 zwanzig Millionen Euro zur Verfügung.

Vom Handwerkerbonus erwartet man sich auch ein deutliches Signal gegen Schwarzarbeit. Die Schattenwirtschaft verursacht in Österreich einen großen volkswirtschaftlichen Schaden. Im Handwerksbereich liegt sie laut Wirtschaftsforschern bei rund 7,5 Milliarden Euro. Eine Verminderung um 100 bis 200 Millionen Euro ist mit der Maßnahme möglich.

Für natürliche Personen ist auf www.handwerkerbonus.gv.at ein Antragsformular erhältlich, das bei den Bausparkassen eingereicht werden kann. Die Website informiert außerdem u. a. über die Abwicklung der Anträge, Einreich- und Beratungsstellen sowie über die förderungsfähigen Gewerbe. „Es war ein langer Weg bis zum Start des

Handwerkerbonus. Wir freuen uns sehr und sind zuversichtlich, dass diese Fördermaßnahme der Bundesregierung nach Ablauf der Evaluierungsphase eine Fortsetzung findet. Wir sehen im Handwerkerbonus ein starkes Signal im Kampf gegen die Schwarzarbeit und positive Auswirkungen auf Wirtschaft und Fiskus“, so Bundesinnungsmeister Hans-Werner Frömmel.

Mehr Informationen zum Handwerkerbonus: www.handwerkerbonus.gv.at □

ANTRAGSSTAND, MAI 2015	
Summe der Einreichungen	19.513
Förderbarwert	7,6 Mio. Euro

ANTRAGSSTAND JE BUNDESLAND	
Bundesland	Anträge
Burgenland	5 %
Kärnten	6 %
Niederösterreich	25 %
Oberösterreich	24 %
Salzburg	6 %
Steiermark	16 %
Tirol	6 %
Vorarlberg	4 %
Wien	8 %
Gesamt	100 %

Erfolgsmodell thermische Sanierung

Der Förderscheck für thermische Sanierungsmaßnahmen setzt wichtige Impulse für Wachstum, Beschäftigung und Klimaschutz und geht auf die Initiative der Baupaktpartner zurück.



V. l.: Die Baupaktpartner Fachverband Steine Keramik (Robert Schmid), Gewerkschaft Bau-Holz (Josef Muchitsch), Bundesinnung Bau (Hans-Werner Frömmel) und Global 2000 (Klaus Kastenhofer) rührten für den Förderscheck die Werbetrommel.

KOMMENTAR

Erfreut über die Verlängerung, aber enttäuscht ob der Kürzung

Die Bundesinnung Bau hat die Neuauflage des Schecks für thermische Sanierungsmaßnahmen 2015 begrüßt. Damit wurde eine erfolgreiche Förderaktion erneut verlängert. Der Sanierungsscheck ist mittlerweile eine fixe Größe und hat sich in jedem Jahr bewährt. Die Akzeptanz in der Bevölkerung ist nach wie vor hoch, und für den Staat rechnet sich die Förderung allemal.

Hinsichtlich der heuer vorgenommenen Kürzung von 100 Millionen auf 80 Millionen kann ich meine Enttäuschung jedoch nicht verhehlen. Es ist für mich unverständlich, dass gerade bei Modellen wie dem Sanierungsscheck, bei denen der Staat durch Einnahmen aus Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen sowie weniger Kosten für Arbeitslosenunterstützung ein Vielfaches einnimmt, der Rotstift angesetzt wird. Angesichts der nach wie vor aktuellen Konjunkturschwäche besonders im Baugewerbe sind Impulse dringend notwendig. Daher hätten wir eher mit einer Aufstockung als mit Kürzungen gerechnet.

Wir als Bundesinnung Bau konzentrieren uns bei unseren Vorschlägen zur Ankurbelung der Baukonjunktur auf Modelle, die sich für die öffentliche Hand rechnen bzw. sogar Ertrag bringen: seniorenge-rechte Wohnraumadaptierungen, Handwerkerbonus oder Infrastrukturinvestitionen sind Modelle mit großer Hebelwirkung, bei denen der Staat sogar einen Mehrwert durch Steuereinnahmen und Sozialversicherungsbeiträge lukriert. Deswegen tue ich mir schwer, eine Kürzung um 20 Millionen Euro bei einem Erfolgsmodell wie der thermischen Sanierung nachzuvollziehen, wenn gleichzeitig für die Aufarbeitung eines Bankendebakels hunderte Millionen Euro ohne weiteres genehmigt werden.

Gerade in Zeiten schwacher Konjunktur sind wachstumsfördernde Instrumente wie die thermische Sanierung unabdingbar. Von der Sanierungsoffensive profitieren Betriebe und ihre Mitarbeiter, der Energieverbrauch sowie der CO₂-Ausstoß werden reduziert, und das öffentliche Budget wird nicht belastet.

Der Sanierungsscheck ist eine Förderaktion mit enormen Hebelwirkungen. 100 Millionen Euro Förderung pro Jahr lösen Investitionen von mehr als 700 Millionen Euro aus und sichern zirka 7.000 Arbeitsplätze. Neben den positiven Beschäftigungseffekten bescheren diese Investitionen dem Finanzministerium Einnahmen aus Lohn- und Umsatzsteuer von rund 180 Millionen Euro und der Sozialversicherung Beitragszahlungen von rund 120 Millionen Euro.

„Diese Zahlen zeigen, dass die Regierung für die Förderaktion letztendlich kein zusätzliches Geld in die Hand nehmen muss. Sie erhält ein Mehrfaches der Fördersumme bereits vorab durch die entrichtete Lohn- und Umsatzsteuer sowie Sozialversicherungsabgaben. Die Förderung wird nämlich erst nach Erhalt einer Rechnung ausbezahlt, das heißt, die konkrete Handwerksleistung hat zu diesem Zeitpunkt bereits stattgefunden“, erklärt Frömmel das Erfolgsmodell

thermische Sanierung. „Gerade angesichts der aktuell hohen Arbeitslosenzahlen ist der Sanierungsscheck absolut notwendig und eine wichtige Maßnahme, um den Konjunkturmotor Bau wieder anzukurbeln“, so die Wirtschaftsforscherin und Leiterin des wissenschaftlichen Beirats der Umwelt+Bauen-Initiative, Dr. Margarete Czerny.

Außerdem werden durch die Sanierungen jährlich zirka 35.000 Tonnen CO₂-Emissionen eingespart. Bei verbessertem Komfort für die Gebäudenutzer sinken Energieverbrauch und -kosten. „Die thermische Sanierung ist ein Musterbeispiel einer wirtschaftlich sinnvollen Klimaschutzmaßnahme. Erfolgreiche Umweltpolitik setzt auf Anreize statt auf Strafen“, betont Stephan Schwarzer, Leiter der WKÖ-Abteilung für Umwelt- und Energiepolitik. Deshalb appelliert die WKÖ an die Bundesregierung, die jährliche Sanierungsquote von derzeit einem Prozent auf drei Prozent zu erhöhen. Darüber hinaus müsse die Abwicklung der Förderung noch mehr optimiert werden. □

ZUM AUTOR

Mag. Paul Grohmann, M.A.
WKÖ Bundesinnung Bau



Senator h. c. KR Ing.
Hans-Werner Frömmel
Bundesinnungsmeister

Niederrangiges Straßennetz ist schwer unterfinanziert

Der Zustand des niederrangigen Straßennetzes ist nicht zufriedenstellend und teilweise sogar besorgniserregend. Neben Geld fehlt es auch an Bewusstsein. Dabei sind sich alle Experten einig: Zeitgerecht gesetzte Sanierungsmaßnahmen kosten nur einen Bruchteil einer ansonsten später notwendigen Generalsanierung.

Im Jahr 2002 wurden die Zuständigkeiten für das österreichische Straßennetz neu geregelt. Seit damals ist der Bund ausschließlich für das von der Asfinag betreute Autobahn- und Schnellstraßennetz (A+S-Netz) verantwortlich. Die Länder sind seither nicht nur für die Landesstraßen L, sondern auch für die ehemaligen Bundesstraßen B (nunmehr Landesstraßen B) zuständig (B+L-Netz).

Der Zustand der beiden Straßennetze hat sich seitdem höchst unterschiedlich entwickelt: Während das mautfinanzierte A+S-Netz sukzessive ausgebaut und verbessert wurde, stieg der Ausbau- und Erhaltungsrückstand im budgetfinanzierten B+L-Netz von Jahr zu Jahr.

Dass sich die Ausgaben pro Bestandskilometer für die bauliche Erhaltung und Ertüchtigung im A+S-Netz auf ein Mehrfaches der Ausgaben im B+L-Netz belaufen, ist natürlich logisch und größtenteils mit den wesentlich höheren Anforderungen an ein Hochleistungsnetz (Zahl der Fahrstreifen, Belastungsintensität der Fahrbahn, Sonderbauten etc.) begründbar. Doch auch nach „Bereinigung“ dieser Systemunter-

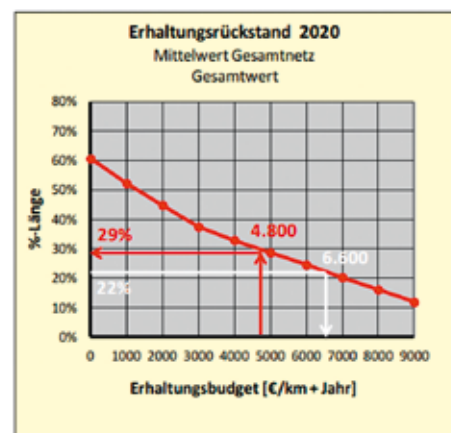
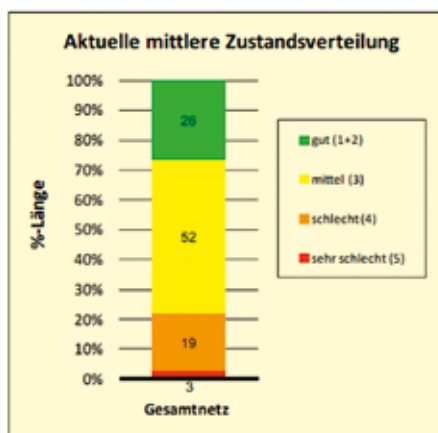


Abbildung 1: Zustandsverteilung und Erhaltungsrückstand im Landesstraßennetz.

schiede klappt im Vergleich der beiden Netze eine unübersehbare Finanzierungslücke, die nicht durch technische, sondern nur durch budgetäre bzw. politische Faktoren erklärbar ist.

Finanzierungslücke

Die Zahlen einer Untersuchung der PMS-Consult aus dem Jahr 2012 verdeutlichen die Defizite im niederrangigen Straßennetz und zeigen den Handlungsbedarf auf (Abbildung 1):

Das durchschnittliche Niveau der baulichen Erhaltungsausgaben im B+L-Netz liegt bei lediglich 4,80 Euro pro Bestandskilometer. Der Bestand an schlechten und sehr schlechten Landesstraßen wird bis 2020 von 22 auf rund 30 Prozent steigen, wenn die jährlichen Erhaltungsausgaben unverändert blieben. Allein das Halten des derzeitigen Zustandsniveaus würde Ausgaben von zirka 6.600 Euro pro Kilometer und Jahr erforderlich machen.

Für eine spürbare Senkung des Anteils der schlechten und sehr schlechten Straßen im L+B-Netz wäre eine Ausgabensteigerung um rund 50 Prozent auf deutlich mehr als

7.000 Euro pro Bestandskilometer und Jahr erforderlich. Der Zustand des niederrangigen Straßennetzes ist in keiner einzigen Region wirklich zufriedenstellend und in manchen Bundesländern sogar besorgniserregend (Abbildung 2).

Niedrige Erhaltungskosten in der ersten Zeit nach der Neuerrichtung des Netzes vermittelten manchem Verantwortlichen auf Länderebene lange den (trügerischen) Eindruck, dass auch in Zukunft nur ein vergleichsweise moderater Instandsetzungsaufwand erforderlich wäre, um eine gleichbleibend hohe Qualität des Straßenzustands zu gewährleisten. Der asymmetrische Verlauf der Erhaltungskosten mit einem exponentiellen Zuwachs am Lebenszyklusende führt jedoch nunmehr zu stark steigenden Finanzierungserfordernissen, die in den derzeitigen Budgetrahmen der Länder nicht berücksichtigt sind.

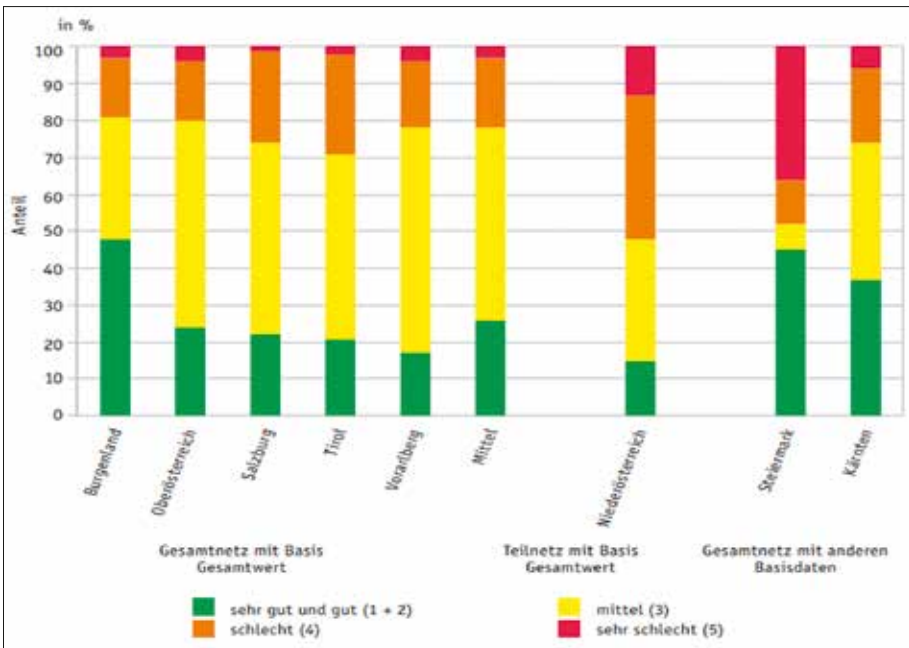
Mangelndes Bewusstsein

Neben dem Geld fehlt manchmal immer noch das Bewusstsein, welche nachteiligen (Spät-)Folgen eine Vernachlässigung der baulichen Erhaltung von Straßen mit



Foto: Thinkstock

Laut ÖAMTC zahlen die Autofahrer derzeit rund 13 Milliarden Euro an verkehrsbezogenen Steuern und Abgaben in die öffentlichen Haushalte, größtenteils ohne adäquate Gegenleistung.



Grafik: Rechnungshof, Bericht des Rechnungshofes zur Veränderung der Bundesstraßen, 2014/3

Abbildung 2: Zustandsverteilung Landesstraßennetz nach Bundesländern (exkl. Wien).

sich bringt. Vielfach werden nur bei bereits unübersehbaren Schäden Erhaltungsmaßnahmen gesetzt, und dann nur kosmetische Reparaturen.

Dabei sind sich alle Experten einig, dass zeitgerecht gesetzte Sanierungsmaßnahmen nur einen Bruchteil einer ansonsten später notwendigen Generalsanierung kosten.

Die klassische Finanzierung der niederrangigen Straßeninfrastruktur über die öffentlichen Haushalte war somit in den vergangenen Jahrzehnten nicht gerade ein Erfolgsmodell. Dafür gibt es zwei wesentliche Gründe:

- Zum einen sind langfristig wirkende Investitionen in der Budget-Kameralistik der öffentlichen Haushalte nicht adäquat darstellbar. Im Jahr der Anschaffung gehen die Ausgaben zu 100 Prozent als (verlorener) Aufwand in den Rechnungsabschluss ein, und die Darstellung der daraus generierten volkswirtschaftlichen Rentabilität findet nicht oder nur unzureichend statt.
- Zum anderen weisen Infrastrukturinvestitionen die Besonderheit auf, dass eine Vernachlässigung bzw. Unterdotierung nicht sofort für breite Wählerschichten spürbar wird. Diese fallen daher – als „freie“ Ermessensausgaben – öfter als andere Budgetposten dem politischen Sparstift zum Opfer.

Beide Gründe sprechen dafür, im Zuge der jetzt anlaufenden Finanzausgleichsverhandlungen darüber nachzudenken, auch für das niederrangige Straßennetz einen von der Haushaltskameralistik entkoppelten Finanzierungskreislauf zu schaffen, der – abseits von tagespolitischen Einflussnahmen – für eine ausreichende und kontinuierliche Dotierung der notwendigen Straßeninvestitionen sorgen kann.

Verkehrsbezogene Steuern zweckbinden

Ansatzpunkte für die Nutzung einschlägiger Finanzierungsquellen gäbe es genug: Laut ÖAMTC zahlen die Autofahrer derzeit rund 13 Milliarden Euro an verkehrsbezogenen Steuern und Abgaben in die öffentlichen Haushalte, großteils ohne adäquate Gegenleistung. Nur ein Bruchteil dieser Abgaben (etwa ein Teil der Mineralölsteuer oder der motorbezogenen Versicherungssteuer) müsste in einen zweckgewidmeten Finanzierungstopf umgeleitet werden, um das erforderliche Investitionsniveau und die notwendige Kontinuität der Investitionen in das L+B-Netz sicherzustellen. □

ZUM AUTOR

Mag. Michael Steibl
Geschäftsführer-Stv.
der Geschäftsstelle Bau



KOMMENTAR

Die Asfnag wird weiter investieren

909 Millionen Euro investierte die Asfnag im abgelaufenen Bilanzjahr 2014 in das österreichische Autobahnen- und Schnellstraßennetz – ein Investment, das sich hinsichtlich Sicherheit und heimischer Wirtschaft mehr als bezahlt macht. Jeder zweite Euro fließt in die Erhöhung der Verkehrssicherheit – von Kontroll- und Rastplätzen, modernster Straßenausstattung, griffigeren Belägen durch Sanierungen und bis zu intelligenten Verkehrsteuerungssystemen. Die weitere Verkehrsentlastung ist auch 2015 vorrangig, wenn wir eine Milliarde Euro in unsere Autobahnen- und Schnellstraßen investieren.

Bis 2020 stellt die Asfnag 7,2 Milliarden Euro für das österreichische Autobahn- und Schnellstraßennetz bereit. Mit dieser Investition wird auch der Anlagewert stetig gesteigert. Einfach gesagt: Der Wert der Infrastruktur ist mehr wert als die Verbindlichkeiten. Das ist nur möglich mit umsichtiger Finanzstrategie und einem stabilen Überschuss.

Die Asfnag will die sichersten Autobahnen und Schnellstraßen in Europa zur Verfügung stellen – besonders wenn es um Tunnel geht: 1,5 Milliarden Euro fließen bis 2019 in das Tunnelsicherheitsprogramm. Die größten Tunnelprojekte 2014: Vollausbau Bosrucktunnel, Vollausbau der Tunnelkette Klaus, Vollausbau Gleinalmtunnel oder Beginn der Arbeiten zur Sanierung und Errichtung von weiteren Fluchtwegen im Arlberg-Straßentunnel.

Verkehrsentlastung und Schutz für die Umwelt: Für den Abschnitt Schrick bis Poysbrunn auf der A 5 Nordautobahn fiel 2014 der Startschuss. Mit dem Bau der S 10 Mühlviertler Schnellstraße zwischen Unterweikersdorf und Freistadt Nord schafft die Asfnag eine optimale Verbindung des Mühlviertels mit dem oberösterreichischen Zentralraum. Größte Investitionen in die Erhöhung der Verkehrssicherheit mit griffigeren Belägen und Sanierungen waren die Generalerneuerung der A 23 Südosttangente im Bereich Hochstraße Inzersdorf, die Generalerneuerung des Knotens Prater auf der A 4 Ostautobahn oder die neue dritte Fahrspur zwischen Flughafen und Fischamend auf der A 4 Ostautobahn.

Insgesamt bleibt festzuhalten: Wir sind wirtschaftlich sehr erfolgreich unterwegs und können die notwendigen Investitionen in Sicherheit und Verkehrsentlastung auch in Zukunft aus eigener Kraft tätigen.



DI Alois Schedl
Asfnag Vorstand



Foto: Baufair

Bundesinnungsmeister Hans-Werner Frömmel und Studienautor Bmstr. Rudolf Leitner bei der Präsentation der Studie „Volkswirtschaftlicher Vergleich von altengerechten Wohnversorgungstypen“.

Zukunftsthema seniorengerechtes Sanieren

Immer mehr Menschen erkennen die wachsende Bedeutung von seniorengerechten Wohnungsadaptierungen. Die Bundesinnung Bau hat dieses Thema initiiert und fordert einen Förderscheck nach dem Vorbild der thermischen Sanierung. Das Potenzial ist groß.

Die Herausforderungen des Wohnens im Alter sind angesichts der demografischen Entwicklung der Bevölkerung aktueller denn je. Gibt es derzeit zirka 350.000 Personen über 80 Jahre in Österreich, so werden dies im Jahr 2050 mehr als eine Million Menschen sein. Dies wirft für die Wohnmodelle der Zukunft brisante Fragen auf. 95 Prozent der älteren Menschen wünschen, möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden bleiben zu können. Um dies zu ermöglichen, können Gebäude und Wohnungen altersgerecht saniert werden.

„In Österreich sind 63 Prozent der Bestandswohnungen nicht seniorengerecht. Deswegen gehen zu viele Menschen zu früh ins Pflegeheim. Die somit leerstehenden Eigenheime sind Vermögenswerte, die verlorengehen“, erklärt Bundesinnungsmeister Hans-Werner Frömmel. „Seniorengerechte Adaptierungsmaßnahmen ermöglichen es den Menschen, in den eigenen vier Wänden und in vertrauter Umgebung alt zu werden.“

Studien zeigen Bedarf auf

Wie eine Studie der Bundesinnung Bau zeigt, ist dies sowohl technisch als auch

wirtschaftlich sinnvoll und machbar. Nach den Berechnungen des Studienautors, Bmstr. Rudolf Leitner, stehen den Einmalkosten einer Wohnraumadaptierung (zirka 20.000 Euro pro Person) Pflegeheimkosten (Pfleigestufe 4) von 36.000 Euro pro Jahr gegenüber. Insofern rechnet sich eine Investition nach bereits ein bis zwei Jahren. Zudem zeigen die Pflegekosten von derzeit 4,3 Milliarden Euro für ganz Österreich das große Einsparungspotenzial für die öffentliche Hand.

Eine GfK-Umfrage verdeutlicht die hohe Bereitschaft der Bewohner, in die Barrierefreiheit zu investieren: 51 Prozent der Generation 40+ möchte bei Bedarf zu Hause gepflegt werden, nur 15 Prozent bevorzugen das Pflegeheim; mit einem Sanierungsscheck über 6.500 Euro würden 22 Prozent sicher, 48 Prozent eher investieren.

Österreichs Baumeister sind auf die absehbare Nachfrage nach seniorengerechten Lösungen vorbereitet und verstehen sich als kompetente Ansprechpartner. Sie wissen, wie es technisch geht.

Ein weiterer Fakt ist, dass es finanzielle Anreize braucht. Ein Förderscheck für

seniorengerechte Sanierungsmaßnahmen würde sich – so wie bei der thermischen Sanierung – für den Staat rentieren.

Bundesinnung Bau fordert Förderscheck

Berechnungen der Bundesinnung Bau zufolge würde ein Fördervolumen von 50 Millionen Euro rund 47 Millionen Euro Einnahmen aus Lohn- und Mehrwertsteuer sowie 25 Millionen Euro an Sozialversicherungsbeiträge auslösen. Die Bundesregierung hat darauf reagiert und eine Förderschiene für altersgerechte Sanierungsmaßnahmen in ihrem Regierungsprogramm verankert.

„Das war als ein erster Schritt der Regierung sehr zu begrüßen, passiert ist jedoch seitdem nichts. Langfristig sollte ein eigener Förderscheck für seniorengerechtes Bauen nach dem Vorbild der thermischen Sanierung das Ziel sein“, fordert Frömmel. □

ZUM AUTOR

Mag. Paul Grohmann, M. A.
WKO Bundesinnung Bau

Modell steirische Winterbauoffensive

Die Winterbauoffensive stellt seit vielen Jahren einen Impuls für die Bauwirtschaft während der kalten Jahreszeit dar.

Seit Bestehen der Winterbauoffensive im Jahr 1996 hat das Wirtschaftsressort des Landes mit 40,5 Millionen Euro insgesamt 719 Bauprojekte unterstützt. Dadurch wurden Investitionen von 440 Millionen Euro ausgelöst und 11.864 Personen am Bau in Beschäftigung gehalten. Außerdem wurden 989 zusätzliche Dauerarbeitsplätze und 272 neue Lehrausbildungsplätze geschaffen.

Auch heuer kurbelt die steirische Landesregierung die Baukonjunktur an und hat im Dezember 2014 auf Antrag von Wirtschaftslandesrat Dr. Christian Buchmann beschlossen, im Rahmen der Winterbauoffensive 2015 25 Projekte aus zehn steirischen Bezirken zu unterstützen. „Mit der Fördersumme von einer Million Euro lösen wir heuer Investitionen in der Höhe von mehr als zehn Millionen aus und sichern die Beschäftigung von 441 Bauarbeitern über die Wintermonate. Außerdem werden



Fotos: Thinkstock

102 neue Dauerarbeitsplätze und 14 neue Lehrausbildungsplätze geschaffen“, erklärt Buchmann.

Zusätzlich zur Winterbauoffensive gibt es seit 2003 die Qualifizierungsoffensive Bau, die auch heuer mit 250.000 Euro dotiert ist. Angeboten wird ein umfassendes Kursprogramm, um Mitarbeiterinnen und Mitarbei-

ter in der Bauwirtschaft im Winter weiterzubilden und damit die auftragsschwachen Monate zu überbrücken. Die Abwicklung der Förderung erfolgt über die Steirische Wirtschaftsförderung (SFG). Bisher wurden 1.762 Unternehmen unterstützt, 5.658 Teilnehmer wurden höherqualifiziert. □

Quelle: Büro Landesrat Dr. Christian Buchmann

AUSZUG AUS DEN FÖRDERUNGSRICHTLINIEN DES LANDES STEIERMARK

Förderungsnehmer

Alle kommunalsteuerpflichtigen privaten Betriebe mit Sitz in der Steiermark für gewerbliche bzw. touristische Projekte. Gemeinden bzw. Gemeindegesellschaften (ausgegliederte Gesellschaften im Einfluss- und Wirkungsbereich der öffentlichen Hand) nur für bauliche Maßnahmen an Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen. [...]

Förderungsgegenstand

Gefördert werden Bauvorhaben an Gebäuden (Bau- und Baunebengewerbe) in der Steiermark, die im Zeitraum vom 10. 11. 2014 bis 31. 5. 2015 durchgeführt und abgeschlossen werden.

Für diese Bauvorhaben dürfen außer den Förderungsmitteln der Winterbauoffensive 2015 KEINE ÖFFENTLICHEN FÖRDERUNGSMITTEL (ausgenommen behindertengerechtes Bauen) SOWIE BEDARFSZUWEISUNGEN beansprucht werden.

Hierbei erhalten nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Förderungsmittel jene Vorhaben eine Förderung, die den nachstehenden Bewertungskriterien am besten entsprechen. [...]

Bewertungskriterien

Im Folgenden sind jene Kriterien angeführt, die für die Reihung der zur Förderung eingereichten Projekte herangezogen werden:

- Bekämpfung der Winterarbeitslosigkeit in der Steiermark (Arbeitsplatzwirksamkeit des Projekts im Bauhaupt- und -nebgewerbe während des förderungsfähigen Zeitraums)
- Schaffung von zusätzlichen Lehrlingsausbildungsplätzen beim Förderungswerber
- Schaffung von zusätzlichen Dauerarbeitsplätzen bzw. Behindertenarbeitsplätzen beim Förderungswerber
- Innovationsgrad, Nachhaltigkeit des Projekts
- Umweltauswirkungen, energetische Maßnahmen, Energieausweis
- Größe des Projekts

Förderungsbedingungen

Das Nettoinvestitionsvolumen der geplanten Maßnahmen im Bereich der Baugewerke muss



mindestens 50.000 Euro betragen. Gefördert werden jene Baumaßnahmen, die im Zeitraum vom 10. 11. 2014 bis 31. 5. 2015 ausgeführt und abgeschlossen werden, mit dem einheitlichen Maximalförderungssatz von 20 Prozent der förderungsrelevanten Nettoherstellungskosten in diesem Zeitraum, höchstens jedoch 50.000 Euro je Projekt.

Für die Maßnahmen sind jeweils Planer, ausführende Unternehmer mit Eigenpersonal (dies gilt auch für Subbeauftragungen) und örtliche Bauaufsichten, jeweils mit Sitz in der Steiermark und mit der jeweils notwendigen Befugnis, heranzuziehen, wobei die örtliche Bauaufsicht durch vom Förderungsnehmer und den ausführenden Firmen unabhängige Personen bzw. Unternehmen durchzuführen ist. [...]

Förderungsabwicklung

Politisch Verantwortlicher:

LR Dr. Christian Buchmann

Zuständigkeit:

Abteilung 12 – Wirtschaft, Tourismus und Sport [...]

Finanzierung der Altlastensanierung

Das ALSAG hat eine Doppelfunktion: Lenkungsabgabe zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Finanzierung der Altlastensanierung.

TEXT: ROBERT ROSENBERGER

Das Altlastensanierungsgesetz (kurz: ALSAG) definiert Altlasten als Deponien und Betriebsstandorte sowie durch diese kontaminierte Böden und Grundwasserkörper, von denen erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen. Als Verzeichnisse für die Erfassung und Bewertung von Altablagern und Altstandorten sind gemäß ALSAG der Verdachtsflächenkataster und der Altlastenatlas festgelegt. Der Altlastenatlas weist derzeit 135 sanierte Altlasten, 65 Altlasten mit Sanierung in Durchführung und 76 Altlasten aus, bei denen noch keine Maßnahmen gesetzt wurden.

Der Altlastenbeitrag wird auf Basis des ALSAG seit 1. 1. 1990 als Abgabe auf die Behandlung, Deponierung und den Export von Abfällen eingehoben. Er bildet die finanzielle Grundlage des österreichischen Altlastensanierungssystems. In den letzten Jahren wurden jährlich etwas mehr als 50 Millionen Euro an Altlastenbeiträgen pro Jahr vom Bund eingenommen. Die gesamten Einnahmen im Zeitraum 1990 bis Ende 2013 beliefen sich auf 1.176 Millionen Euro.

Zweckbindung

Die Mittel aus den Altlastenbeiträgen sind gemäß ALSAG zweckgebunden für das Aufsuchen, die Erfassung und Bewertung sowie die Sanierung von Altlasten und für Studien und Projekte im Zusammenhang mit der Altlastensanierung zu verwenden. Im Zuge der Budgetsanierung wurde die Zweckbindung aber über einige Jahre teilweise aufgehoben (2011–2014). Mehrere hundert verschiedene Unternehmen aus einschlägigen Wirtschaftszweigen erbrachten bisher Leistungen im Rahmen der Altlastensanierung. Der überwiegende Anteil des Leistungsvolumens entfällt auf die Bauwirtschaft und die Entsorgungswirtschaft. Um eine Finanzierung der notwendigen Maßnahmen im angestrebten Zeithorizont zu ermöglichen, sind laut Umweltministerium künftig jährliche Einnahmen aus Altlastenbeiträgen von zumindest 70 Millionen Euro erforderlich.

Fehlentwicklung

In der Baupraxis hat sich das ALSAG für die Bauwirtschaft leider zu einem gro-

ßen Problem entwickelt. Die ursprüngliche Intention der Lenkungsabgabe, bei der die Verwertung aufgrund der Beitragsfreiheit gegenüber der Deponierung bevorzugt wurde, konnte noch gut nachvollzogen werden. Im Laufe der Jahre wurden die Randbedingungen für ALSAG-freie Verwertungen wie z. B. „zulässigerweise“ (im weitesten Sinne) oder nur in „unbedingt erforderlichem Ausmaß“ allerdings immer komplexer. Diese Regelungen im Zusammenhang mit einem immer „schärfer“ werdenden Vollzug der Zollbehörden entwerten das ALSAG leider immer mehr zu einem reinen Geldbeschaffungsgesetz. Der Lenkungseffekt wird immer schwächer, weil das Risiko, dass eine Verwertungsmaßnahme ungeplant doch ALSAG-beitragspflichtig wird, tendenziell die Deponierung von Abfällen forciert.

Wir hoffen daher auf Verbesserungen des ALSAG im Rahmen des Status quo und auf eine Rückbesinnung auf die ursprünglichen Ziele im Rahmen des „ALSAG Neu“, das im Programm der Bundesregierung vorgesehen ist. □

Förderungen im Siedlungswasserbau

Die Förderzusagen für 2015 und 2016 sichern wichtige Projekte in der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung.

In der letzten Novelle zum Umweltförderungsgesetz wurden für die Jahre 2015 und 2016 je 100 Millionen Euro an Förderungen für die Siedlungswasserwirtschaft bereitgestellt. Die Bundesinnung Bau setzt sich seit vielen Jahren für eine ausreichende Dotierung der Fördermittel für den Siedlungswasserbau ein. Mit dieser Förderzusage können wichtige Projekte im Bereich der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung mit einem Investitionsvolumen von 800 Millionen Euro reali-

siert werden. Investitionen in die Wasser-Infrastruktur haben auch eine wichtige volkswirtschaftliche und umweltpolitische Bedeutung. Mit Förderungen im Siedlungswasserbau wird ein Vielfaches an Investitionen ausgelöst. Das schafft Arbeitsplätze und ist ein wichtiger Beitrag zur Ankurbelung der Konjunktur. Nicht zuletzt profitieren die Umwelt und somit die ganze Gesellschaft von einer modernen wasserbaulichen Infrastruktur. Wir hoffen, dass auch über die Jahre 2015 und

2016 hinaus entsprechende Fördermittel vorgesehen werden, um so die notwendige Kontinuität bei den Investitionen in der Siedlungswasserwirtschaft zu gewährleisten. □

 **ZUM AUTOR**

DI Robert Rosenberger
WKO Geschäftsstelle Bau



HOCHBAU TIEFBAU ANBAU NEUBAU AUFBAU ZUBAU ...



**WER BAU SAGT, MUSS
AUCH MEISTER SAGEN
JETZT ERSTBERATUNG
VEREINBAREN!**

**ALLES WIE GEPLANT.
DEIN BAUMEISTER.**

www.deinbaumeister.at

KRISTINA SPRENGER VERTRAUT DEM BAUMEISTER.

Beim Hausbauen muss alles von Anfang an passen. Deshalb sollte der erste Weg für Bauherrn ganz einfach zum Baumeister des Vertrauens gehen. Dieser garantiert eine exakte Planung, Einhaltung der kalkulierten Kosten sowie die Koordination aller wichtigen Gewerke und Termine. Als verlässlicher Ansprechpartner steht er von Baubeginn bis Bauende für Qualität und Zuverlässigkeit. Darauf können Sie bauen – genauso wie Kristina Sprenger.

ALLES WIE GEPLANT.





NEU!

meinNormenPaket |

Die kostenlose Normen-Lösung für Mitglieder der Bauinnungen

meinNormenPaket bietet Mitgliedern der Bauinnungen einen kostenlosen und einfachen Zugang zu aktuellen Normen. Damit können Sie Normen online einsehen, ausdrucken, speichern und verwalten.

Je nach Fachbereich inkludiert es ein passendes Kontingent frei wählbarer ÖNORMEN:

- 200 Normen für Baumeister
- 30 Normen für Betriebe mit Einschränkung auf ausführende Tätigkeiten
- 12 Normen für die übrigen Mitglieder der Bauinnungen

So profitieren Sie von meinNormenPaket:

- Sie bekommen ein qualifiziertes Nachschlagewerk für Ihren Bedarf.
- Eine Vorschlagsliste hilft bei der Suche nach den relevanten Normen.
- Über den einfachen Online-Zugang können Sie überall und jederzeit auf Ihre Normen zugreifen.
- Durch automatische Updates sind Sie immer auf dem letzten Stand.

Nähere Informationen zur Registrierung finden Sie unter:
www.normenpaket.bau.or.at

ein Service der Bauinnungen



in Kooperation mit

