



## Wandel am Bau

Digitalisierung und Deregulierung  
sollen helfen, hohe Baukosten in den  
Griff zu bekommen

**Seite 4**





Die Bauwirtschaft will in schwierigen Zeiten neue Wege gehen und ruft nach Deregulierung bei Normen und Vorschriften. In diesen herausfordernden Zeiten bietet das Fertighaussegment effiziente Lösungen.

Foto: Hartl Haus

# Schwierige Zeiten im Wohnungsbau

In Österreich wird zu wenig gebaut, sagen Bau- und Immobilienexperten. Neben externen Ursachen sind es oft Normen und Vorschriften, die die Kosten unnötig in die Höhe treiben.

**D**er Wohnungsneubau in Österreich und die Sanierungen auf Neubauniveau brechen zusammen, warnt der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer. So wird die Zahl der frei finanzierten Eigentumswohnungen nach 2026 auf ein Zehntel des heurigen Werts einbrechen, bei den frei finanzierten Wohnungen sieht es ähnlich aus. Das sei viel zu wenig, um den Bedarf an leist-

barem Wohnraum zu decken, sagt Fachverbandsobmann Gerald Gollenz.

„Die Zahl der frei finanziert errichteten Eigentumswohnungen sinkt von rund 17.380 Einheiten bis 2026 auf nicht einmal mehr 1793“, verwies Gollenz Ende Oktober auf die aktualisierten Zahlen des „1. Österreichischen Neubauberichts“, der die Fertigstellungszahlen von Neubauimmobilien in Österreich erhebt und prognostiziert. „Während wir heuer

frei finanziert noch 7350 neue Mietwohnungen errichtet haben, werden wir ab 2026 nur noch bei 1350 neuen Einheiten stehen“, sagt der Branchensprecher der Immobilienwirtschaft. „Und ich spreche hier nicht von einem Bezirk in Niederösterreich, sondern von den Zahlen für das gesamte Bundesgebiet.“

Gründe für diese Entwicklung sind neben der KIM-Verordnung, die nach Ansicht der Branchenvertreter sofort aus-

gesetzt werden sollte, auch immer höhere Auflagen für das Bauen. Es gibt neun Raumordnungen und neun Baugesetze „und wir haben 5008 Normen, die wir brauchen, damit wir ein Gebäude errichten“.

„Wir brauchen eine Deregulierung, um wieder günstiger bauen zu können“, sagte Michael Pisecky, Obmann der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Wien. „Wenn ich heute ein Haus sa-

niere, muss ich es auf Neubau-Standard sanieren. Warum?“ Durch eine „Entstaubung“ der Richtlinien, etwa der Stellplatz-Verordnung, könnte man um 500 bis 700 Euro pro Quadratmeter billiger bauen, meinte Gollenz.

Im Februar kündigte die Regierung eine Wohnbauoffensive mit einem Volumen von zwei Milliarden Euro an. „Mit Stand 22. Oktober muss ich Ihnen leider mitteilen, dass noch kein einziger Cent von diesem Geld bei uns angekommen ist.“ Es gibt bisher weder eine Verordnung noch Übergangsbestimmungen. Die Ankündigung hat sogar dazu geführt, dass Leute, die kaufen wollen, lieber noch abwarten, um auch noch in den Genuss von Förderungen zu kommen.

### 40.000 Einheiten nötig

„Wir brauchen 40.000 bis 50.000 Wohneinheiten pro Jahr, wir bauen sie aber heuer und nächstes und übernächstes Jahr nicht“, sagte Pisecky. „Unsere Mitgliedsunternehmen – 12.000 Betriebe mit 26.000 Beschäftigten – stehen mit dem Rücken zur Wand.“ Aufgrund der KIM-Verordnung werde nicht gekauft und viel mehr gemietet – „ein herber Rückschlag für Bauträger“. Aufgrund des Bestellerprinzips in der Wohnungsvermittlung fehlt außerdem Tausenden Maklern überlebensnotwendiges Einkommen.

„Von den 26.000 sind rund 80 Prozent Frauen“, sagt Johannes Wild, Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögensstreuhand der Wirtschaftskammer Niederösterreich (WKNÖ). Sie würden „den Job machen, weil er auch wirklich kindertauglich ist“. Allerdings würden sie derzeit nur ein Drittel ihres üblichen Einkommens verdienen.

Eine seit Jahren bekannte Ursache für hohe Baukosten ist die verpflichtende Einhaltung



Die Immobilienwirtschaft warnt, dass bis 2026 viel zu wenige Wohnbauten errichtet werden. Foto: colourbox

von Baustandards, wie zum Beispiel Bauordnungen oder technische Normen. Jeder Standard für sich mag seine Begründung haben, aber zu viele Bauvorschriften erhöhen nicht nur die Baukosten, sondern verhindern auch Innovationen, sagen Bauexperten. So müssen Planer und Baufirmen in der Praxis an – teilweise auch veralteten – Lösungen festhalten, bloß um der Norm zu entsprechen und sich damit gegen eventuelle spätere Haftungsansprüche abzusichern. Gleich-

wertige, innovative und womöglich kostengünstigere Ausführungsalternativen können dadurch gar nicht erst in Betracht gezogen werden.

### Projekt zeigt Lösungen

Um dem entgegenzuwirken, wurde in einem Forschungsprojekt im Auftrag des österreichischen Baugewerbes untersucht, inwieweit von kostenintensiven und innovationshemmenden Vorschriften abgewichen und dabei gleichzeitig eine vergleichbare

Qualität in der Umsetzung von Bauprojekten erreicht werden kann. Weiters wurde analysiert, welche gesetzliche Maßnahmen hierzu notwendig wären. Ziel dieses Projektes war einen Rahmen zu schaffen, damit Bauunternehmen und Planende nach innovativen Lösungen suchen und diese auch ohne überproportionales Risiko umsetzen können. Vorbild für diesen Rahmen ist der sogenannte Gebäudetyp E, der in Deutschland bereits gelebte Praxis ist und entsprechende

## 6 Immobilien & Wohnen

OÖNachrichten



Normen und Vorschriften würden oft verhindern, technische Möglichkeiten auszuschöpfen. (colourbox)

Freiräume für Bauherrn und Bauschaffende öffnet.

„Wir müssen anfangen, den Weg für Innovationen aufzubereiten und das Wissen aus der Baupraxis im Sinne unserer Auftraggeber nutzbar zu machen“, sagt Anton Rieder, Bundesinnungsmeister-Stellvertreter und Initiator des Forschungsprojekts. „Die aktuelle Rechtslage erweist sich allerdings als Bremser und verhindert kostengünstigere Lösungen. Wir wollen den Bauherren

motivieren, neue Wege zu gehen, und ihm den rechtlichen Rahmen geben, die technischen Möglichkeiten der ausführenden Bauwirtschaft auszuschöpfen.“

Georg Fröch, Assistenz-Professor an der Universität Innsbruck, hat im Zuge des Projekts mehrere Beispiele ausgearbeitet, die aufzeigen, wie man durch sinnvolles Abweichen von Normen eine ausreichende Qualität, aber mit geringeren Kosten als mit den Standard-

Anforderungen erreichen kann. Fröchs Resümee: „Bei der Ausarbeitung der Beispiele hat sich gezeigt, dass bei relevanten Abweichungen von normativen Anforderungen Kosteneinsparungen relativ leicht möglich sind, ohne dabei das übliche Sicherheitsniveau für die Nutzer zu beeinträchtigen. Es geht um die Nutzung von Sicherheitspuffern, die Fokussierung auf den Zweck eines Bauteils bzw. um die Rücknahme von Komfortstandards auf

Wunsch des Bauherrn. Dabei können Kosten eingespart werden, ohne gleichzeitig die geltenden Sicherheitsstandards zu verlassen.“

### Produktivität entscheidend

Entscheidend für den Erfolg von Bauprojekten ist die Produktivität. Um zu sehen, ob diese gegeben ist, bietet die Zukunftsagentur Bau (ZAB) den Betrieben des Baugewerbes eine günstige Möglichkeit, Prozesse zu analysieren und sich durchchecken zu lassen.

Bis zu 20 Unternehmen können sich beim Bauproduktivitäts-Check, den die Zukunftsagentur Bau (ZAB) den Betrieben des heimischen Baugewerbes vergünstigt anbietet, untersuchen lassen. Die Nachfrage ist in Oberösterreich besonders hoch, denn von den Unternehmen, die ihn bislang wahrgenommen haben, stammt die Hälfte aus Oberösterreich.

### Rechtliche Möglichkeiten

Damit diese technischen Möglichkeiten auch rechtlich umsetzbar werden, hat die Rechtsanwaltskanzlei Heid & Partner rechtliche Lösungsvorschläge ausgearbeitet. Daniel Deutschmann, Leiter dieses Projekts bei Heid & Partner, fasst zusammen: „Es könnte –

wie in Deutschland beim Gebäudetyp E – eine Bestimmung im Baurecht verankert werden, die dem Bauwerber einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Bewilligung trotz Abweichung von technischen Normen gibt. Dabei müsste nachgewiesen werden, dass die wichtigsten Sicherheitsstandards – Standsicherheit, Brandschutz, Schallschutz usw. – eingehalten werden.“ Darüber hinaus könnten im Zivilrecht, also im ABGB und in anderen Gesetzen, die für Verträge über Gebäude oder Gebäudeteile gelten wie unter anderem Bauwerkverträge, Kaufverträge, Mietverträge, Bestimmungen zur Zulässigkeit der Normenabweichung angedacht werden. „Dies immer mit der Auflage, dass die zwingenden baurechtlichen Bestimmungen und behördlichen Anordnungen eingehalten werden.“

### Ziviltechniker denken um

Auch vonseiten der Ziviltechniker setzt man auf ein Umdenken, wenn es darum geht, Normen zu definieren und diese in der Praxis umzusetzen. „Normen tragen einen Teil zum Stand der Technik bei. Das ist an sich gut, aber eben auch ein Problem, da der Stand der Technik sich schneller wandelt als die Normen. Zu viele Normen können Widersprüche und Rechtsunsicherheit schaffen“, sagt Architekt Guido Strohecker von der Kammer



Zahlreiche heimische Unternehmen nutzen bereits den Produktivitätscheck am Bau. Foto: Streitfelder

der Ziviltechniker. Es braucht dringend schnellere Verfahren sowie Eigenverantwortung in der Verwaltung und der Planungsbeteiligten, denn Gesetze und Normen lassen durchaus Spielraum zu. „Dieser kann genutzt werden, um Verwaltungsprozesse flexibler und effizienter zu gestalten, ohne den gesetzlichen Rahmen zu verlassen.“ Der Gebäudetyp E3, den die Ziviltechnikerkammer im engen Austausch mit den deutschen Kollegen seit rund einem Jahr erarbeitet, erlaubt, dass man teilweise außerhalb bestehender Normen agieren kann und dennoch dieselben Qualitäten und Sicherheitsstandards erreicht. „Wir arbeiten intensiv über alle Grenzen und mit allen Beteiligten

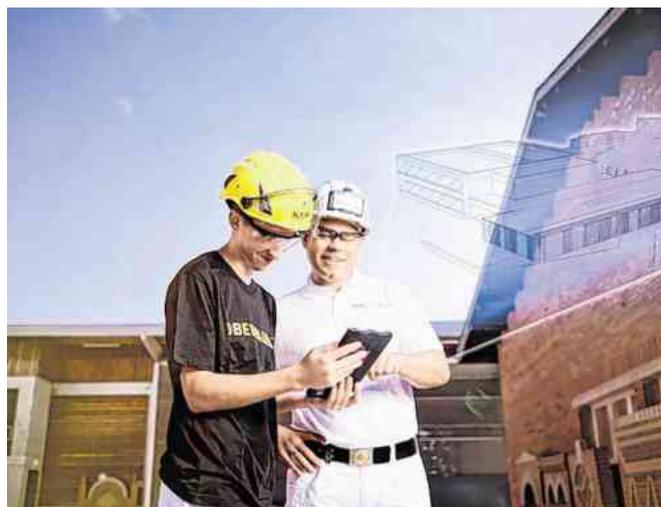
darin, dass dieses Modell in Österreich auf eine breite Basis zur Umsetzung zum Wohle sowohl im Consumer- als auch im Businessbereich trifft“, sagt Strohecker.

### Produktivität entscheidend

Entscheidend für den Erfolg von Bauprojekten ist die Produktivität. Um zu sehen, ob diese gegeben ist, bietet die Zukunftsagentur Bau (ZAB) den Betrieben des Baugewerbes eine günstige Möglichkeit, Prozesse zu analysieren und sich durchchecken zu lassen.

Bis zu 20 Unternehmen können sich beim Bauproduktivitäts-Check, den die Zukunftsagentur Bau (ZAB) den Betrieben des heimischen Baugewerbes vergünstigt anbietet, untersuchen lassen. Die Nachfrage ist hierzulande besonders hoch, denn von den Unternehmen, die ihn bislang wahrgenommen haben, stammt die Hälfte aus Oberösterreich.

Der Bauproduktivitäts-Check hilft den Baubetrieben, ihre Prozesse zu analysieren, auf Basis von anonymisierten



Digitalisierung bietet Chancen für Produktivitätssteigerung. (ZAB)



Daten mit der Branche zu vergleichen und zu verbessern. Er wird von einem externen Spezialisten, dem Europäischen Forum für Baukybernetik, durchgeführt. Eine anonymisierte Auswertung zeigt Mittelwerte auf und soll die Sensibilisierung der Branche beim Thema Produktivität bewirken. Denn diese ist ein wertvolles Element der Leistungsfähigkeit und wichtig für die Wettbewerbsfähigkeit des Baugewerbes. Eine gesteigerte Produktivität führt zu einer effizienteren Nutzung von Ressourcen, Zeit und Budget, was wiederum die Rentabilität und die Qualität der Bauvorhaben verbessert.

Der Mitinitiator dieses Projekts und oberösterreichische Landesinnungsmeister, Norbert Hartl, ist sich sicher, dass der Produktivitäts-Check wich-

tig für die Branche ist: „Nur mit neuen Wegen und Denkweisen sind wir in der Lage, all die Herausforderungen zu stemmen und Sichtbarkeit für die Arbeit am Bau zu erzeugen.“

Dem stimmt Georg Hanstein, der das Projekt bei der ZAB leitet, zu: „Das Baugewerbe besitzt großes Potenzial zur Produktivitätssteigerung. Die Prozesse sind meistens auf der Baustelle gut optimiert, aber in Zusammenarbeit mit anderen Gewerken oder mit Kollegen im Büro gibt es auf jeden Fall noch Luft nach oben.“ Lösungsansätze wären um Beispiel digitale Zeiterfassungen aller Personen im Betrieb, um mit automatisierten Workflows Freigabeprozesse zu vereinfachen.

### **Fertighausbau als Option**

In einer Zeit, in der steigende Baukosten, knappe Bauflächen

und strenge Kreditvergaberichtlinien viele angehende Hausbesitzer vor große Herausforderungen stellen, wird der Fertighausbau zunehmend zu einer attraktiven Option. Mit maßgeschneiderten Konzepten und innovativen Ansätzen bietet das Fertighaussegment Lösungen, die

den Traum vom Eigenheim trotz schwieriger Rahmenbedingungen realisierbar machen.

### **Effiziente Lösungen**

„Die aktuelle wirtschaftliche Lage erfordert nicht nur Anpassungsfähigkeit, sondern auch Erfahrung, Expertise und



Fertighäuser als attraktive Option in schwierigen Zeiten (Hartl Haus)

Lösungsansätze“, sagt Yves Suter von Hartl Haus. Mit mehr als 127 Jahren Erfahrung hat das Unternehmen Strategien entwickelt, um selbst in schwierigen Zeiten maßgeschneiderte Wohnlösungen zu bieten. „Durch unsere professionelle Beratung und Begleitung während des gesamten Bauprojekts können wir gezielt auf die Bedürfnisse unserer Kunden eingehen und Lösungen für die großen Herausforderungen der heutigen Zeit finden“, sagt Suter.

### Geschickte Raumaufteilung

Ein zentrales Element bei Hartl Haus ist die hauseigene Tischlerei, die nicht nur maßgeschneiderte Möbel produziert, sondern auch eine optimale Nutzung der Lebensräume ermöglicht. Gerade bei knappen Baugrundstücken spielt die geschickte Raumaufteilung eine entscheidende Rolle, um den verfügbaren Platz effizient zu nutzen.

Mit Weitblick bauen heißt, dass gemeinsam mit Kunden ein Schritt weitergedacht und bei der Grundrissgestaltung berücksichtigt wird, wie sich Wohn- und Lebenssituationen in den Jahren verändern können: ein zusätzlicher Raum, der als Büro, Hobbyraum usw. genutzt werden kann. Oder gibt es zum Beispiel eine Verwendung für die beiden aktuell benötigten Kinderzimmer, wenn die Kinder später ausgezogen sind? „Bereits bei der Hausplanung Vorbereitungen für zum Beispiel Einliegerwohnungen oder eine spätere Barrierefreiheit zu treffen, bringen noch mehr Flexibilität für die Zukunft und spart Kosten“, sagt Suter.

### Wohnräume im Fokus

„Im Mittelpunkt unserer Arbeit stehen immer die Wünsche und Anforderungen unserer Kunden“, betont Yves Suter. „Durch persönliche Beratung



Die hauseigene Tischlerei von Hartl Haus hilft, knapp bemessene Lebensräume optimal einzurichten.

direkt am Grundstück und individuelle Planung stellen wir sicher, dass nicht nur die technischen, sondern auch die emotionalen Bedürfnisse berücksichtigt werden.“

So würden Häuser entstehen, die nicht nur höchsten Ansprüchen genügen, sondern auch flexibel anpassbar sind – ein Vorteil, der Fertighäuser besonders auszeichnet.

Die vorgefertigten Elemente eines Fertighauses ermöglichen nicht nur eine schnelle und präzise Bauweise, sondern auch eine hohe Planbarkeit – ein enormer Vorteil in unsicheren Zeiten. Gleichzeitig punkten Fertigteilhäuser mit ihrem modularen Aufbau, der spätere Erweiterungen oder Umgestaltungen ermöglicht. Auch der nachhaltige Werkstoff

Holz, der bei Hartl Haus im Zentrum steht, überzeugt durch seine Langlebigkeit und positiven Umwelteigenschaften. Bauen mit Holz ist klimapositives Bauen, denn Holz ist auch als Baustoff ein wahrer Tausendsassa. „Trotz der derzeitigen Herausforderungen bleibt der Bau eines Eigenheims ein erreichbares Ziel“, sagt Yves Suter.



Der Werkstoff Holz ist langlebig und überzeugt durch viele positive Eigenschaften.

Fotos: Hartl Haus