

Spannungsfeld Politik & Immobilie

Real Cercle 02. In Kooperation mit Energiecomfort lud der ImmoFokus Immobilienexperten zum Gedankenaustausch ins Looshaus. Es sollte ein spannender Nachmittag werden.

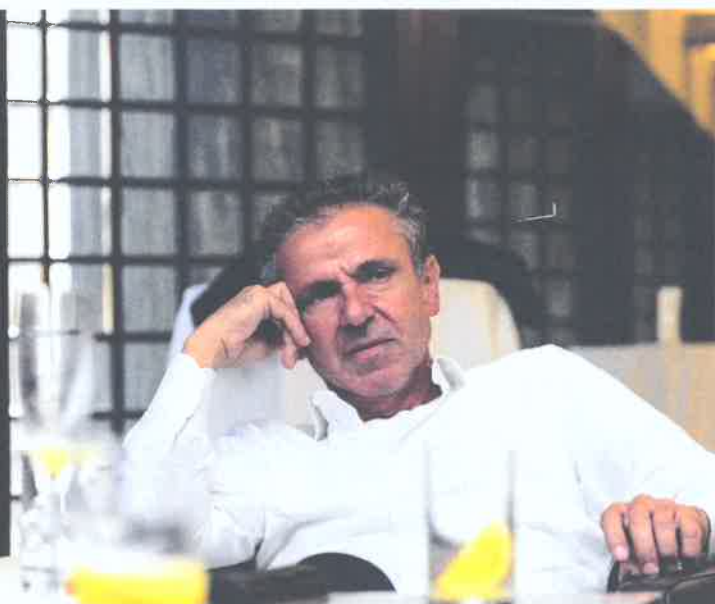
Autor: Michael Neubauer



Die Stärken der öffentlichen Hand mit jenen der Privatwirtschaft zu kombinieren macht durchaus Sinn – und ist erfolgreich: ein Blick nach England bestätigt das. Im angelsächsischen Raum sind PPP-Modelle keine Besonderheit. PPP gehört beim Thema Projektfinanzierung einfach dazu. Die Gier hat jedoch die PPP-Modelle umgebracht. „Da stand zwar PPP-Modell drauf, drinnen waren aber Steuer-Versteck-Modelle. Was konnte man da alles an Steuern sparen: Grunderwerbsteuer, Einkommenssteuer – und noch vieles mehr. Der eigentliche Sinn ging dabei verloren. Das haben aber Finanz und der Verwaltungsgerichtshof bald abgedreht – und aus war's. „Heute müssen Sie keinen Bürger-

meister auf PPP-Modelle ansprechen. PPP ist in Österreich praktisch tot“, meint der ÖGNI-Botschafter und ehemalige Raiffeisen Leasing Chef Peter Engert dazu.

So dramatisch sieht es Gerhard Bouwmeester, Raiffeisen Bank International AG, nicht. Im Gegenteil: Er ortet große Chancen im Wohnungsbau, muss aber zugeben, dass bei der Raiffeisen Bank International – „Wir machen nur Geschäfte mit höheren Volumen“ – derzeit nicht viele PPP-Modelle laufen. „Wenn, dann wird dieses Modell vor allem im Ausland im Straßenbau genutzt.“ Wobei sich die Finanzierungswelt deutlich verändert hat. Egal, ob mit oder ohne PPP, Finanzierungen sind



„Individualinteressen stehen weit über den Gemeininteressen.“

Gerhard Schuster,
Wien 3420 AG



„Welche Gemeinde hat ausreichend Geld für den Wohnungsbau?“

Gerhard Bouwmeester,
Raiffeisen Bank International



„Es muss sich für beide Partner rechnen.“

Wolfgang Schmitzer,
side projekt



schwieriger geworden. „Es gibt nur mehr kleinere Tickets.“ Das Neugeschäft darf das Gesamtkreditvolumen der Bank nicht erweitern. „Das heißt: Kein Wachstum in den nächsten drei Jahren. Ja, den Credit Crunch gibt es tatsächlich.“

Chance Wohnungsbau

Große Chancen sieht Gerhard Bouwmeester im Wohnungsbau. Die Nachfrage wäre da, aber: „Welche Gemeinde hat schon genug Geld?“, stellt Bouwmeester eine wohl nur rhetorisch gemeinte Frage, denn er beantwortet sie gleich selbst: „Keine. Ich weiß nicht, mit

welchem Geld zum Beispiel Wien die angekündigten Gemeindebauten finanzieren will.“ Ob aber dieses Finanzierungsmodell für den Wohnungsbau überhaupt in Frage komme, sei auch eine ideologische Frage. „In Wirklichkeit will keine Gemeinde den Bereich Wohnen aus der Hand geben.“ „Es gibt in Österreich mehr PPP-Modelle, als man glaubt“, wirft Bernt Elsner, CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte, ein.

Die Westautobahn, die Umfahrung bei Zwettl im Waldviertel. Doch was ist ein PPP-Modell wirklich? Für den Rechtsanwalt leicht zu

beantworten: „Wenn zwei von drei Risiken – Errichtungsrisiko, Betreiber- und Marktrisiko – einem Privaten übertragen werden.“ Beim Straßenbau heißt das: bei Übertragung des Betriebsrisikos erhält der Projektpartner ein Verfügbarkeitsentgelt. „Ist die Straße nicht verfügbar – weil sie zum Beispiel repariert werden muss – setzt es Abschlüsse“, so Elsner. „Also wer besser baut und sich Reparaturkosten erspart, verdient mehr“, bringt sich side projekt Geschäftsführer Wolfgang Schmitzer in die Diskussion ein. „Das ist aber auch eine Frage der Projektdauer – PPP-Modelle müssen sich auch für den Privaten rechnen. Er muss



„PPP-Modelle sind in Österreich praktisch tot.“

Peter Engert,
CORSOR GmbH



„Es gibt in Österreich mehr PPP-Modelle, als man glaubt.“

Bernd Elsner,
CMS Reich-Rohrwig Hainz
Rechtsanwälte



die Chance haben, ins Gewinnen zu kommen. Das geht bei Straßenprojekten nur mit Verträgen über 30, 40 Jahre.“ Die Vertragsdauer allein ist es aber nicht, wirft Elsner ein. „In der Regel werden zusätzlich für die Übergabe bei Vertragsende zu erreichende Qualitätsstandards vereinbart. Passt die Qualität nicht, gibt's wiederum Abzüge.“

PPP geht in Richtung Nachhaltigkeit

Das ist das Stichwort für ÖGNI-Botschafter Engert: „Das heißt aber, PPP geht in Richtung Nachhaltigkeit, in Richtung Lebenszykluskosten. Das heißt: Je besser man baut, desto geringere Kosten hat man im Betrieb und desto mehr bleibt unterm Strich übrig.“

Zwischen Theorie und Praxis

Thomas Madreiter, Planungsdirektor der Stadt Wien: „Ich beobachte in den vergangenen Jahren eine fortschreitende Zementierung von Individual- und Partikularinteressen. Alle reden und wollen eine Durchmischung. Stichwort: Wohnen und Arbeiten an einem Platz. Alle wollen das. Alle wollen keine Schlafsilos. Doch wenn es dann gilt, das in der Praxis umzusetzen, dann kommen die Probleme. Versuchen Sie einmal, an einem Wohn- und Bürostandort einen fetzigen Franzosen bewilligt zu bekommen. Da gibt es dann zig Normen, die dagegen sprechen.“ Auch Gerhard Schuster, Vorstandsvorsitzender Wien 3420 AG, kann dazu mit einem Beispiel aufwarten. „In der Seestadt wäre

es beinahe gescheitert, Gastronomiebetriebe mit Schanigärten bewilligt zu bekommen. Schauen Sie in die Innenstadt, da ist ja – überspitzt formuliert – fast jeder zweite Quadratmeter ein Schanigarten.“ Carola Lindenbauer stößt in dasselbe Horn: „Auch wir beobachten diese Tendenz. Bei unserem Studentenheim Base 19 haben sich am Anfang die Anrainer gefreut. „Fein, da kommen junge Menschen. Das bringt Leben ins Viertel“. Nun, da sie da sind, gibt es immer wieder Beschwerden, dass sich die Studenten in den Abend- und Nachtstunden bei offenem Fenster unterhalten.“

Heißt das, dass die Anwohner zu viele Rechte haben? Nicht unbedingt, meint die Runde.



„Das heißt nicht, dass man die Rechte der Anwohner über Bord kippen soll. Wir müssen eine Ausgewogenheit finden und die Normensetzung kritisch hinterfragen“, kann man die Meinung am Tisch kurz zusammenfassen. Ein gutes Beispiel dafür ist für den Planungsdirektor das Rückfahrlicht mit Warnton bei Lastkraftwagen. „Das macht untertags schon Sinn, aber in der Nacht bei der Anlieferung – ist das tatsächlich notwendig?“, fragt sich Madreiter und bringt ein weiteres Beispiel. „Da wird doch manchmal tatsächlich die Frage gestellt, ob es dem Mieter zumutbar ist, dass er im Haus auf Personen trifft, die er nicht kennt. Das ist im Gründerzeithaus völlig normal.“

„Die Individualinteressen stehen weit über den Gemeininteressen. Da müssen wir gegensteuern“, so Gerhard Schuster. „Da gibt es keine Patentlösung. Oft aber hilft das Gespräch. Wir müssen mehr miteinander kommunizieren.“ Es ginge dabei aber auch um Empathie. „10 Prozent weniger Gesetze, dafür aber 20 Prozent mehr rücksichtsvolle Verhaltensweisen würden uns guttun“, bringt es Madreiter auf den Punkt.

Überzeugungsarbeit leisten

Heißt das, lieber auf der grünen Wiese zu bauen, um Anrainerprotesten aus dem Weg

zu gehen? Nein. Denn das wäre Unsinn, ist sich die Runde einig. „Wir müssen intelligente Prozesse aufsetzen. Man darf nicht drüberfahren“, meint Thomas Madreiter, der hier auf Konsens setzt. Gegen den Willen der Bevölkerung geht gar nichts. „Man muss Überzeugungsarbeit leisten.“ Man müsse genauer hinsehen. Der überwiegende Teil Wiens sei sehr locker bebaut, diese Potentiale gelte es zu heben. „Wir müssen nur präziser hinsehen und vor allem bei kleineren Flächen sorgsam damit umgehen.“

Es gibt noch genug Flächen für die Stadtentwicklung. „Allein die ÖBB haben“, so Alexander Gluttig (ÖBB Immobilienmanagement), „innerstädtisch noch Reserven für rund 1,5 Millionen Quadratmeter Bruttogeschoßfläche in sehr gut erschlossenen Lagen – zum Beispiel in der Laxenburger Straße oder der Felberstraße. Wir haben ein anderes Kerngeschäft – und daher mehr Zeit – wir können es besser steuern.“ Er selbst habe in seinen bisherigen zehn Jahren bei den ÖBB viel zum Thema Geduld gelernt: „2006 habe ich geglaubt, dass das Projekt Nordbahnhof abgeschlossen sein könnte. Tatsächlich haben wir nur die Hälfte gebaut. Stadtentwicklung braucht vor allem eines: Zeit.“ Ein Argument, dem Carola Lindenbauer nur beipflichten kann. „Und so manches dauert einfach län-



„Wenn wir beginnen alles zu regulieren, wird weniger in Altbauten und Sanierungen investiert werden.“

Martin Müller,
JP Immobilien



„Reserven für rund 1,5 Millionen Quadratmeter Bruttogeschoßfläche.“

Alexander Gluttig
ÖBB Immobilienmanagement





ger. Allein bis man alle Verbücherungen bei einem großen Gebiet zusammen hat“, klagt Carola Lindenbauer.

Die Zeche zahlt ein anderer

„Die Politik verspricht etwas, was dann andere – in diesem Fall die Immobilienwirtschaft – einlösen sollen. Der „7-Euro-pro-Quadratmeter-Sager“ von Maria Vassilakou ist ein gutes Beispiel dafür. Wir sollten hier klar sagen: Das ist nicht einlösbar“, betont Wolfgang Macho, Geschäftsführer IMV Verwaltungsgesellschaft. Auch beim sReal Geschäftsführer und Fachgruppenobmann der Immobilienreuhändler in Wien, Michael Pisecky, hat diese Aussage für einige Aufregung gesorgt. „Frau Vassilakou weiß bis zum heutigen Tag nicht, ob sie brutto oder netto gemeint hat und was das für die Immobilienwirtschaft bedeutet. Ich glaube schon, dass die Politik ein Opfer ihrer Versprechen ist, denn es haben beide Regierungsparteien, teilweise aber auch die FPÖ, die Erwartungshaltung erzeugt, dass die Mieten sinken werden. Ohne je darüber zu reden, welche Mieten gemeint sind. Jetzt glauben Gemeindebaumieter und Genossenschaftsmieter, dass Ihre Miete günstiger wird.“ Die Positionen scheinen festgefahren. Die SPÖ will ein Universalmietrecht, das aber von der

Immobilienwirtschaft abgelehnt wird. „Es gibt viele Punkte, in denen die Positionen weit voneinander entfernt sind. Es geht ja vor allem darum, dass wir die individuelle Betrachtung der einzelnen Wohnungen, die ja ein Rechtswertssystem haben, wahren. Wir haben bei der Preisentwicklung in Wahrheit zwei Punkte, die uns wehtun. Kein Lagezuschlag im Gründerzeitviertel und der Befristungsabschlag. Es ist derzeit nicht möglich, über eine große Wohnrechtsnovelle zu reden. Das Ganze ist auf die Zeit nach den Wahlen verschoben.“

Also nach der Wien-Wahl ist eine kleine, aber durchaus sinngebende Novelle denkbar? Die Chance besteht, meint Michael Pisecky: „Sofern die beiden Regierungsparteien nach der Wahl noch Kraft finden, wäre es möglich, eine breite Mietrechtsnovelle zu verabschieden.“ Vorerst wäre es einmal gut, ein bisschen Ruhe in das Thema zu bringen. „Ein ständiges Diskutieren erzeugt Unsicherheit und die ist, glaube ich, noch schädlicher als die Preisregulierung.“ Ein Punkt darf für Martin Müller, Geschäftsführer von JP Immobilien, auf keinen Fall fehlen: „Der Bürokratie muss der Kampf angesagt werden. Der ganze Papierkram ist einfach nicht administrierbar. Viele potenzielle Mieter verstehen das gar nicht und sa-



„Auch bei der besten Widmung brauche ich das demographische Potenzial.“

Franz Polt,
EHL Immobilien



„Ja. Die öffentliche Hand kann von den Privaten etwas lernen.“

Harald Farkas,
Tech Gate Vienna



„Jede Kaserne eignet sich perfekt, um in Wohnung oder Büros umgewidmet werden zu können.“

Barbara Neubauer,
Präsidentin Bundesdenkmalamt

gen: „Verschonen Sie mich mit dem Ganzen“. Ich glaube aber, dass sich weder ÖVP noch SPÖ trauen, diese heilige Kuh zu schlachten.“ Für Wolfgang Macho müsste die Diskussion breiter geführt werden: „Wenn immer von sozialer Gerechtigkeit die Rede ist: Altmieten halte ich für schwer sozial ungerecht allen anderen und vor allem auch dem Eigentümer gegenüber, der manchmal über Jahrzehnte enteignet wird.“ Für Michael Pisecky sind Eingriffe in bestehende Altverträge Illusion: „Das ist besonders schwer zu verändern. Vor allem, weil ÖVP und SPÖ einen hohen Anteil an Mietern haben, die in genau solchen Wohnungen leben.“

Man könnte viel Sprengstoff aus der Diskussion herausnehmen, wenn man den Neubau kräftig ankurbeln würde, wirft nun Wolfgang Macho in die Diskussion ein: „Die beste Preisregulierung ist ein entsprechendes

Angebot, was man bei der Arbeiterkammer einfach nicht verstehen möchte. Mit einer Preisregelung bewirke ich eine Verknappung - die billigen Wohnungen bekommen die so genannten Gschtopften.“ Die soziale Treffsicherheit fehle. „Denken Sie nur an die vielen Zuwanderer“, so Wolfgang Macho. „Man muss mindestens 2 Jahre den festen Wohnsitz in Wien haben, um eine Gemeindewohnung überhaupt beantragen zu können. Also alle Zuwanderer - das sind 80.000 pro Jahr - müssen auf den privaten Wohnungsmarkt ausweichen.“

Was tun mit leeren Flächen?

Über eines war man sich schnell einig: Generalrezept für die Bewirtschaftung leerstehender Flächen der öffentlichen Hand gibt es natürlich keines. Wie viele leere Flächen es aber gibt, wird auch in der Debatte um die Unterbringung von Flüchtlingen klar, wo-



„Frau Vassilakou weiß bis zum heutigen Tag nicht, ob sie brutto oder netto gemeint hat.“

Michael Pisecky,
Geschäftsführer sReal und
Fachgruppenobmann der
Immobilienrethändler in Wien

bei vor allem Kasernen im Vordergrund der Überlegungen stehen. Barbara Neubauer vom Bundesdenkmalamt sagt klar: „Warum das Bundesheer keine Plätze zu Verfügung stellen kann, ist mir selbst ein Rätsel. Es gibt sicher auch andere Möglichkeiten, wo und wie man Flüchtlinge unterbringen kann.“



„Es liegt vor allem an mangelndem Leadership.“

Doris Bele,
Energiecomfort



„Stadt ist gelungene Organisation von Diversität.“

Thomas Madreiter,
Planungsdirektor der Stadt Wien

Katz- und Maus Spiel zwischen Gemeinden und Land

Doris Bele (Energiecomfort) spricht darauf einen wichtigen Punkt an, der sich wie ein roter Faden durch die Diskussion zieht: „Es liegt vor allem an mangelndem Leadership.“ Und in Bezug auf die Nutzung der Flächen für Flüchtlinge ergänzt Franz Pörtl (EHL): „Ich glaube, dass es hier ein Nichterkennen der Situation, aber auch ein Verstecken hinter Vorgaben und Richtlinien gibt. Ich glaube auch, dass wir fehlendes Leadership haben, dagegen haben wir jetzt aber das neue Verfassungsgesetz ab 1. Oktober – das sogenannte „Durchgriffsrecht“ – damit es eben dieses Katz- und Maus Spiel zwischen Gemeinden und Land nicht mehr gibt.“

Auf die Frage nach Lösungsansätzen, das Immobilienvermögen des Bundes einer möglichst effizienten Nutzung zuzuführen, wird differenziert reagiert. Franz Pörtl meint



etwa, dass die Lage eine große Rolle spiele. In Wien zum Beispiel könne alles konvertiert oder einer neuen Nutzung zugeführt werden, je weiter peripher die Lage, desto schwerer. Barbara Neubauer sieht das Kernproblem beim Thema Wirtschaftlichkeit: „Renoviere ich ein Gebäude in einem Dorf, aus dem die Leute schön langsam alle wegziehen?“ Und spricht auch gleich ein weiteres Problemfeld an, jenes der Widmung und der Zuständigkeiten: „Bei Kasernen ist viel Grund, der noch bebaut werden könnte, dabei und jede Kaserne eignet sich perfekt, um dort Wohnung, Büros etc. zu errichten. Das Problem ist, dass das Gelände eine Militärwidmung besitzt und bevor der Bürgermeister – der das Gelände nicht selbst entwickeln kann – dieses umwidmet, möchte er Geld sehen, sonst passiert dort nichts. Deswegen dauert das so lange, weil eben die Widmung nicht übereinstimmt mit dem, was sich der Investor dort vorstellt.“ Die richtige Widmung sei aber nicht das alleinige Thema, meint Franz Pörtl: „Auch bei der besten Widmung brauche ich das demographische Potenzial.“ Und ergänzt gleichzeitig: „Jeder Bürgermeister widmet um, was noch unter die gesetzlichen Rahmenbedingungen geht. Das wird ihnen aber irgendwann auf den Kopf fallen.“

Ideen gibt es genug

An mangelnden Ideen oder den technischen Voraussetzungen scheint es jedenfalls nicht zu liegen. Doris Bele ist überzeugt: „Ich würde einmal sagen, es gibt fast überall die Möglichkeit, etwas zu bauen, zu renovieren

etc. Die Frage ist, ob es wirtschaftlich ist und ob ich Rendite bekomme. Wichtig ist die Planung, dass ich genau weiß, was ich um wieviel Geld mache und was dabei für mich herausspringt.“

Ob die öffentliche Hand von Privaten etwas lernen könne? Ja, sind sich alle Diskutanten einig. Harald Farkas, verantwortlich für das Marketing im Tech Gate: „Ich denke, dass es an unserem Standort insofern spannend ist, da schnelle Entscheidungen herbeigeführt und getroffen werden. Auch, was das Thema Vermietung, Attraktivität des Standortes, Dauer der Mietzeit, Mindestfläche betrifft.“ Allerdings herrscht auch Zweifel, ob zum Beispiel die komplette Überantwortung des Immobilienvermögens in private Hände wirklich der Weisheit letzter Schluss sei. Franz Pörtl ist davon gar nicht überzeugt: „Ich glaube, ein Privater würde sich auf die Immobilien konzentrieren, bei denen er wirtschaftlich den größten Return rausholen kann. Also ich glaube, da würde man schon eine Art Lücke sehen zwischen dem individuellen Gewinnstreben und dem gemeinwirtschaftlichen Wohl.“

Was kategorisch abgelehnt wird, ist die immer wieder andiskutierte Leerstandsabgabe. Auch hier ergreift Franz Pörtl das Wort: „Ich bin dagegen. Das muss in der Privatautonomie des Eigentümers sein, was er mit seinem Eigentum macht. Auch die BIG und der Staat sind Privateigentümer, dort könnte man über die Eigentümerschaft per se steuern, wenn man das möchte.“ ■

Zu Tisch mit ...

In die Berg bin i gern

Vernunft. Mehr als ein oder zwei Sprünge hat der ehemalige Leiter einer Paragleiterschule und nunmehrige Raiffeisen evolution Chef Markus Neurauter nicht gemacht. Für mehr Flüge war er zu vernünftig.

Autor: Michael Neubauer



Bei mir kommen Oktopus auf Rucola und Angler gebacken auf den Tisch. Obwohl die Weinkarte ein verlockendes Angebot präsentiert, bleiben wir angesichts der großen Hitze bei Fruchtsaft und Mineralwasser. (Ein Tipp für Hobbyköche: Neben dem – übrigens exzellenten – Restaurant befindet sich ein ebensolches Fischgeschäft mit toller Auswahl).

Es ist ein heißer Sommertag. Seit Tagen herrschen Tropentemperaturen. Neurauter nimmt es gelassen. „Morgen geht es nach Tirol in die Berge.“ Wandern ist angesagt. „Das ist Erholung pur. Da kann ich dann so richtig ausspannen.“ Entspannung findet Neurauter auch beim Kochen. „Kochen ist bei uns zu Hause ein Familienereignis. Die Familie kommt zusammen, da wird dann gemeinsam gekocht und geplaudert.“ Wobei er für das Grobe zuständig ist. „Ich bin Beikoch – mehr kann ich nicht. Die diffizilen Sachen macht meine Frau.“

Leiter einer Paragleiterschule

Studiert hat der gebürtige Seefelder in Innsbruck. Nach Abschluss des Studiums der Betriebswirtschaft kam er 1991 nach Wien und startete seine zweite berufliche Laufbahn bei der Baufirma Negrelli. Denn während des Studiums leitete Neurauter mit einem Partner eine Paragleiterschule in Seefeld und in weiterer Folge produzierten sie auch diese Fluggeräte. „Es war sehr spannend, dieses Unternehmen mit aufbauen zu dürfen“, sieht der heutige Geschäftsführer von Raiffeisen evolution diese Zeit. Mehr als ein-, zweimal ist der 51-jährige nicht gesprungen. „Dafür war ich zu vernünftig.“ Doch lange sollte er nicht in Tirol bleiben. Seine damalige Freundin und heutige Frau fand als Juristin in Tirol keine entsprechenden Herausforderungen, „...daher übersiedelten wir nach Wien.“

Raiffeisen evolution-Chef Markus Neurauter schätzt mediterrane Küche. „Ich esse gerne Meeresfrüchte“, erklärt der Immobilienmanager. Wir treffen einander beim Lubin, einem kroatischen Fischrestaurant in der Hainburgerstraße. Es ist heiß. Wir haben reserviert – daher ist uns ein etwas kühlerer Platz im Schanigarten sicher. Bei der Vorspeise fällt die Wahl des gebürtigen Tirolers auf Spaghetti mit Meeresfrüchten, als Hauptgericht ordert Neurauter Seezunge.