



Aktuelle Entwicklungen der Bauwirtschaft aus der Sicht der öffentlichen Kontrolle



K. Kaineder

Kontrollämtertagung Bregenz 2007

1



Agenda

- 1 Die Entwicklung der österreichischen Bauwirtschaft
- 2 Die Problembereiche und deren Auswirkungen
- 3 Lösungsansätze und Ausblick
- 4 Die Rolle der öffentlichen Kontrolle



K. Kaineder

Kontrollämtertagung Bregenz 2007

2



Agenda

1 Die Entwicklung der österreichischen Bauwirtschaft



Stadt+Wien

K. Kaineder

Kontrollämtertagung Bregenz 2007

3



Der Baumarkt ist von einigen Besonderheiten geprägt

Charakteristika des Baumarktes

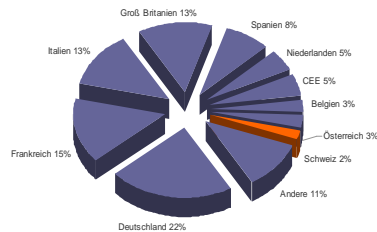
- Der Baumarkt ist ein Käufermarkt (Nachfragemarkt)
- Der Bauherr (Kunde) bestimmt Produkt und Konditionen
- Geringe Markttransparenz – geheimer Wettbewerb
- Konjunkturabhängigkeit, Abhängigkeit einzelner Branchen von der öffentlichen Hand

Charakteristika der Bauunternehmung

- Streben nach Kapazitätsauslastung
- Traditionell geringe Umsatzrenditen < 2%
- Technologieintensiver „High End“-Bereich: Hochhäuser, Hochleistungs-Infrastruktur, Spezialtiefbau
- Breiter „Low Tech“-Bereich

Charakteristika des Bauproduktes

- Fremde Produktionsstätten, daher eingeschränkte Rationalisierungspotentiale
- Wechselnde Produktionsbedingungen, großteils den Witterungseinflüssen ausgesetzt
- Hohe Einzelfertigung, keine Vorratsfertigung
- Produktkosten im Voraus nicht berechenbar
- Preis als entscheidender Faktor, im Wettbewerb ermittelt



Stadt+Wien

K. Kaineder

Kontrollämtertagung Bregenz 2007

4



Einerseits Initialbranche und Impulsgeber innerhalb der Gesamtwirtschaft

- Zentrale Position in der Gesamtwirtschaft
- Anteil der Brutto-Bau-Produktion am Brutto-Inlandsprodukt 1960 rd. 10 % - 2006 rd. 7% (rd. 15,5 Mrd. Euro* (mehr als Landwirtschaft, Tourismus, Energiesektor).
- 1996: 9,4 Mrd. Euro, rd. 178.000 Beschäftigte*,
- 2005: 11,8 Mrd. Euro, rd. 161.000 Beschäftigte*,
- Arbeitsmarktpolitisch herausragende Stellung durch steigend hohen Anteil an Vorleistungen
 - 1960 ein Arbeitsplatz in der Baubranche = ein Arbeitsplatz in der Zulieferindustrie,
 - 2006 ein Arbeitsplatz in der Baubranche = zwei Arbeitsplätze in der Zulieferindustrie
- Jede Investition in die Bauwirtschaft zieht somit Investitionen in ca. doppelter Höhe in anderen Branchen nach sich (mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Beschäftigungspolitik)

Andererseits starke Abhängigkeit der Bau-branchen von der Gesamtwirtschaft

- Schlechte konjunkturelle Gesamtlage verschlechtert die Lage der Bauwirtschaft durch Rückgang der Baunachfrage.
- Größere Konjunktrelastizität der Baubranche als andere Branchen mit ausgeprägteren Ausschlägen nach oben und nach unten.
- Bei rückläufiger Baunachfrage Betonung der konjunkturellen Ausschläge nach unten (siehe 1995 bis 2005).
- Dadurch besondere Krisenbetroffenheit der Baubranche.
- Größere Gefahr von Insolvenzen (2006 von insgesamt rd. 6.700 Insolvenzen in Österreich rd. 1073 (16%) allein im Baugewerbe*, Tendenz steigend).
- Vergabe an Billigstbieter zu nicht kosten-deckenden Preisen als Mitursache für diese Entwicklung?



* Quelle: Statistik Austria

* vergleiche KSV1870; Insolvenzbericht 2006

K. Kaineder

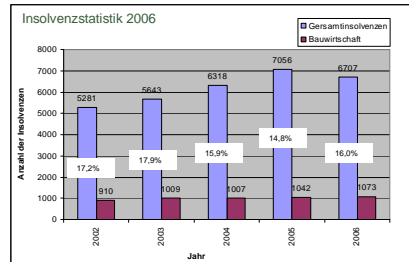
Kontrollämtertagung Bregenz 2007

5

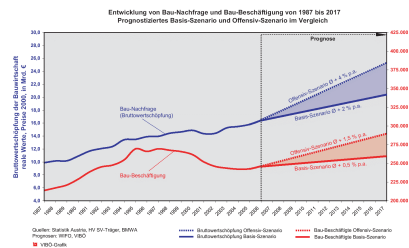


Gefahr einer reduktiven Spirale, in der sich die Akteure zu unterbieten suchen

- Gesamtwirtschaftliche Rezession wirkt sich negativ auf die Baunachfrage aus.
- Rückgang der Beschäftigungszahlen mit negativen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft.
- Rückgang der Baunachfrage zwischen 1995 und 2005 verschärft den Wettbewerb.
- Hoher Druck auf schwächere Kapitaleinheiten, da Wettbewerb als Verdrängungswettbewerb vorwiegend über den Preis geführt wird.
- Hoher Druck auf das Lohnniveau.
- Enorme Erhöhung des Risikoniveaus.
- Verschärfte Wettbewerbsbedingungen rücken den kurzfristig zu erzielenden Profit ins Zentrum des betrieblichen Interesses.
- Mittel- und langfristig angelegte Strategien verlieren gleichzeitig an Attraktivität (insbes. Baugewerbe).



* vergleiche KSV1870; Insolvenzbericht 2006



K. Kaineder

Kontrollämtertagung Bregenz 2007

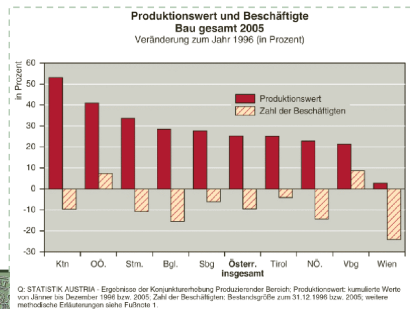
6



Aktuelle Lage der österreichischen Bauwirtschaft jener der deutschen nicht unähnlich

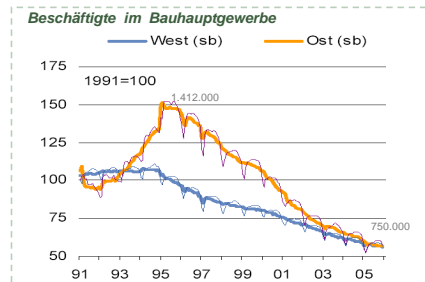
Österreich

- Zur Zeit (März 2007) positive Umsatzentwicklung - Anstieg der Bauproduktion 2006 um real 7 %
- Anstieg der Bruttowertschöpfung 2006 um real 4 %
- Jedoch: Schere zwischen Baupreisen und Baukosten wurde größer
- Baukostenindex: Anstieg um + 6,4 %
- Baupreisindex: Anstieg um + 2,7 bis 3,3 %



Deutschland

- Beschäftigungsrückgang noch nicht gestoppt.
- Seit 1995 haben in Deutschland über 600.000 Menschen im Bauhauptgewerbe ihren Job verloren.
- Nicht nur Nachfragemangel ist ein Problem für den Arbeitsmarkt; Angebotsüberhang lässt auch Schwarzarbeit steigen.
- Deutlicher Aufschwung 2006, Wachstumsprognose 2007 (von 1,4 %) auf 2,4 % korrigiert.



K. Kaineder

Kontrollämtertagung Bregenz 2007

7



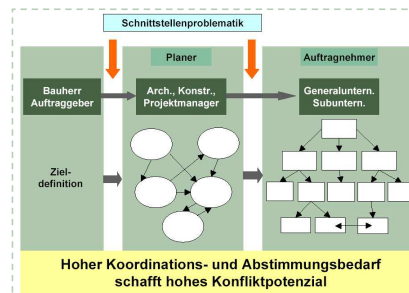
Die Veränderungsfaktoren der letzten Jahre

Auftraggeberseite

- Zunehmende Komplexität und Beschleunigung der Bauprozesse
- Verrechtlichung des Bauwesens
- Langwierige Genehmigungsverfahren
- Längere Phase der Bauvorbereitung durch weitreichende Parteistellung und Mitwirkungsrechte der Bürger
- Starke Fragmentierung der Bauabwicklungsleistungen (TGO, PM, PS, BK, Contr., öBA...)
- New Public Management, Qualitätsmanagement, Projektmanagement
- Neue Finanzierungs- und Abwicklungsmodelle (PPP, BTO, Betreiber-, Bauträger-, Bauteammodelle, ...)

Produzierende Bauwirtschaft

- Zunehmende Komplexität und Beschleunigung der Bauprozesse
- Globalisierung, Niederlassungsfreiheit, Dienstleistungsfreiheit, ungehinderter Wettbewerb
- Wettbewerbsdruck erfordert neue strategische Orientierung der Bauunternehmen
- Neue Kommunikations- und Rechentechnik
- Basel II und seine Folgewirkungen



K. Kaineder

Kontrollämtertagung Bregenz 2007

8

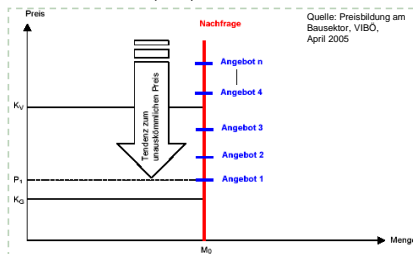


2 Die Problembereiche und deren Auswirkungen



Überangebot an Baukapazität bewirkt Tendenz zu billigen Angeboten und fördert offensives Claimmanagement

- Reduktion variabler Kostenanteile, Lohndumping, Ignorierung kollektivvertraglicher Vereinbarungen
- Weiterreichung ökonomischen Risikos an Subunternehmer zu nicht kostendeckenden Preisen begünstigt dubiose und dolose Geschäftspraktiken
- Schwarzarbeit, Abgabenbetrug, Absprachen, Korruption, Insolvenzverschleppung, vorsätzlicher Konkurs (A72)
- Offensives **Claimmanagement** zur Sicherung bzw. Erhöhung des Deckungsbeitrages
- Zaghafte Anticlaiming, Zurückhaltung der AG bei der Ausscheidung von Unterangeboten,
- Auf Seite des AG fehlt betriebswirtschaftliches und vertragsrechtliches Know-How (fehlende Ressourcen müssen auf sehr kleinem Markt zugekauft werden)
- Hohes Streitpotenzial im Bausektor beeinflusst die Projektkultur und hinterlässt tiefe Spuren bei allen Beteiligten.
- Nicht selten Gerichtsverfahren im Nachspann zur Projektrealisierung



Quelle: Preisbildung am Bausektor, VIBO, April 2005

P₁ Preis (= niedrigstes Angebot)
 M₀ nachgefragte Menge (durch Ausschreibung fix vorgegeben)
 K₀ Vollkosten
 K_G Grenzkosten



Die Baupreissituation schafft ebenso Probleme im operativen Bereich

- Die derzeitige Entwicklung lässt eine Dequalifizierung der produktiven Arbeitskraft erkennen (der Anteil an qualifizierter Facharbeit ist gesunken)
- Das Baupreisniveau und der Arbeitskräftetourismus nimmt unmittelbaren Einfluss auf die Qualität der erbrachten Bauleistung
- Die große Anzahl an Baumängeln beeinträchtigt die Kundenzufriedenheit, ihre Nachbesserung (Mangelbehebung) wird zu einem neuen Geschäftszweig (> 10% der Herstellkosten)
- Image- und Vertrauensverlust der gesamten Branche (Low-Tech Image) sind die Folgen
- Ebenso Wertverlust der Immobilie und Verkürzung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsintervallen
- Klein- und Mittelbetriebe verlieren durch die fehlende Qualifikationsbereitschaft ihre Innovationsfähigkeit, woraus langfristig die Gefahr des Verlustes an bautechnologischer Kompetenz resultiert
- Die qualifizierte Koordination und die (präventive, begleitende) Bauüberwachung durch den Bauherrn gewinnen an Bedeutung



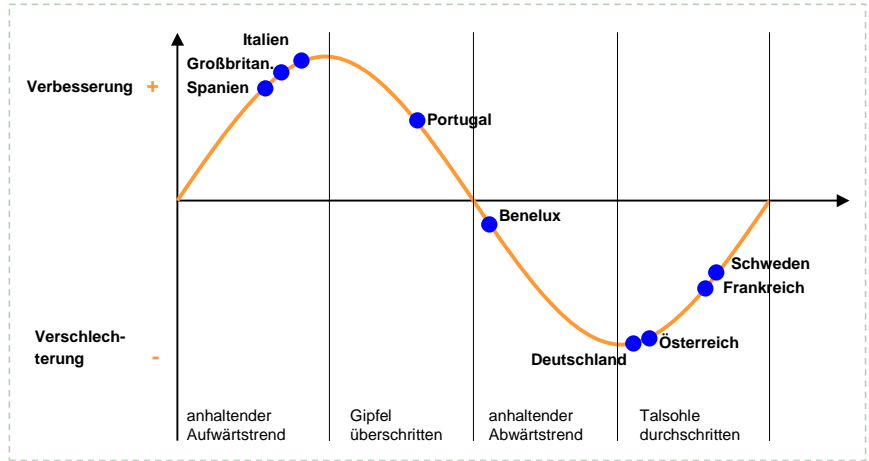
Agenda

3 Lösungsansätze und Ausblick



EU-Länder in unterschiedlichen Phasen im Marktzyklus – Talsohle in Österreich und Deutschland bereits durchschritten ?

Österreichs Position im Marktzyklus definiert durch Rahmenbedingungen



vergl.: Roland Berger, Erfolgsfaktoren der Bauindustrie, Europaweite Studie, 2004



K. Kaineder

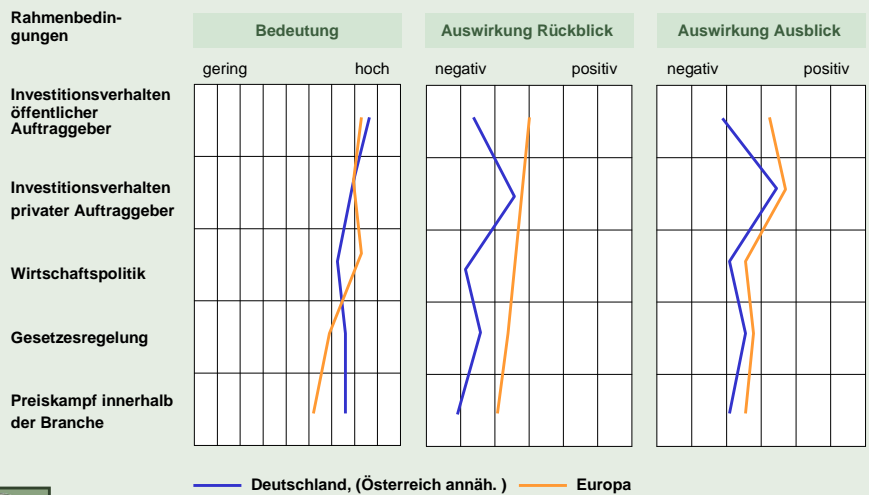
Kontrollämtertagung Bregenz 2007

13



Annäherung der deutschen und österreichischen Rahmenbedingungen an Europa - Weiterhin starker Preiskampf und schwache öffentliche Nachfrage

Deutschland und Europa: Bedeutung und Auswirkung einzelner Rahmenbedingungen



vergl.: Roland Berger, Erfolgsfaktoren der Bauindustrie, Europaweite Studie, 2004



K. Kaineder

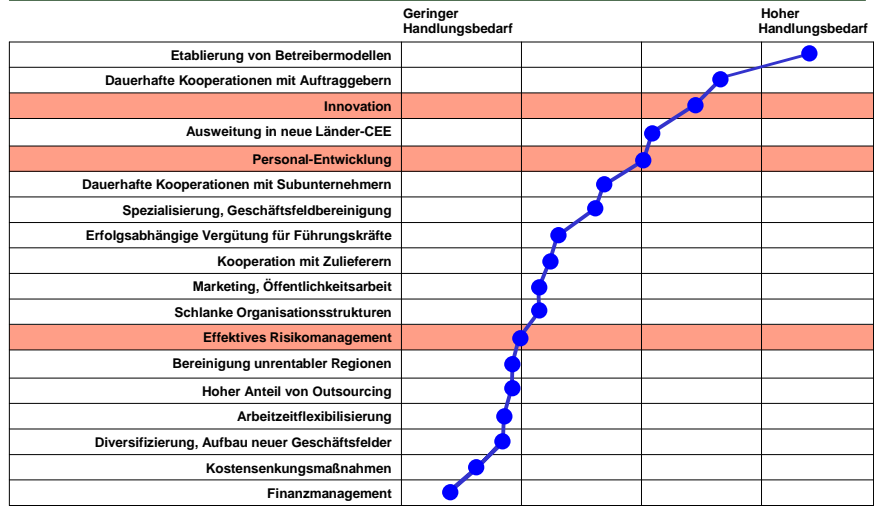
Kontrollämtertagung Bregenz 2007

14



Der höchste Handlungsbedarf wird in der Etablierung von Betreibermodellen, in der Kooperationen mit Kunden sowie in Innovation gesehen

Bauwirtschaft: Handlungsbedarf nach Wichtigkeit, um Erfolgskriterien zu erfüllen



Based on: Roland Berger, Erfolgsfaktoren der Bauindustrie, Europäische Studie 2004



K. Kaineder

Kontrollämtertagung Bregenz 2007

15



Österreichische Bauindustrie sieht Handlungsbedarf bei Genehmigungsverfahren, der Arbeitskräftequalifikation und bei den Wettbewerbsbedingungen

Zusätzliche Vorschläge der Vereinigung Industrieller Bauunternehmungen Österreichs

- Harmonisierung von Bauvorschriften und Abbau bürokratischer Hürden (auch regionale)
- Genehmigungszeiträume verkürzen bzw. berechenbarer machen
- Novellierung des Bundesvergabegesetzes (Bestbieterprinzip, Leitlinien, Rechtsschutz,...)
- Qualifikation der Arbeitskräfte auf allen Ebenen verbessern (Ausbildungsprogramme, Weiterbildungsprogramme, Evaluierungsmaßnahmen)
- Chancengleichheit für alle Marktteilnehmer aus allen EU-Ländern schaffen (Sozialkosten, Steuern und Abgaben, Löhne)
- Anhebung der Arbeitnehmerkontingente aus EU-Beitrittsländern
- Flexibilisierung der Arbeitszeit
- Kein Missbrauch der Machtposition öffentlicher Auftraggeber, sondern die Zusammenarbeitskultur und Fairness pflegen



K. Kaineder

Kontrollämtertagung Bregenz 2007

16



Auftraggeberseite vermisst Fairness und partnerschaftliche Verhandlungskultur bei der Bauabwicklung

Die Wünsche der Auftraggeberseite

- Mehr Fairness und Ehrlichkeit auf Seite der Auftragnehmer
- Verringerung der Komplexität div. Rechtsmaterien (Vergaberecht, Umweltrecht, Abfallwirtschaft, ...)
- Mehr Mut zur Ausscheidung von Angeboten mit nicht angemessenen Angebotspreisen
- Verbesserung der Streit- bzw. Verhandlungskultur im Bauwesen durch partnerschaftliche Vertragsabwicklung
- Rigoroses Vorgehen gegen Absprachekartelle und illegale Subunternehmer
- Baubetriebliche, bauwirtschaftliche und vertragsrechtliche Unterstützung bei der Leistungsbeschaffung sowie im Anticliammanagement
- Bessere Qualifikation der Arbeitskräfte zur Erhöhung der Bauqualität

Zusatzwünsche seitens KSV1870*

- Baulosen zu realen Preisen zuschlagen
- Keine Sublieferanten und Subunternehmer am Bau, die nicht qualitätsgeprüft sind
- Volle Haftung des Bauherrn für alle Abgaben und Gebühren (nicht nur hinsichtlich der Umsatzsteuer)
- Volle Haftung des Bauherrn für Insolvenzverluste von Gläubigern der Sublieferanten (v.a. Insolvenz-ausfallgeld-Fonds)



* vergleiche Insolvenzbericht 2006, KSV 1870

K. Kaineder

Kontrollämtertagung Bregenz 2007

17



Agenda

4

Die Rolle der öffentlichen Kontrolle



K. Kaineder

Kontrollämtertagung Bregenz 2007

18



Die Klarheit des Bauvertrags (Bausolls) sowie die Qualifikation der Bauabwicklungsorgane sind nach wie vor Voraussetzungen für eine störungsfreie Bauabwicklung

Die Empfehlungen der öffentliche Kontrolle

- Verstärkung der Maßnahmen zum Anticlaiming (Claimprävention, Claimabwehr) insbes. durch:
 - klare, unmissverständliche und widerspruchsfreie Regelungen im Bauvertrag, z.B.
 - eindeutige Beschreibung der Leistung bzw. des Bausolls
 - klare Regelung zur Vergütung, Gewährleistung u ä,
 - Entwicklung baubetrieblicher, bauwirtschaftlicher und vertragsrechtlicher Kompetenz der Auftraggebervorteiler,
- Stärkung des Rollenverständnisses bei den Bauabwicklungsorganen (insbesondere hinsichtlich der Wahrnehmung der Bauhermaufgaben),
- Einsatz risikogerechter Bauabwicklungsmethoden (z.B. Projektmanagement),
- Sicherstellung der Bauqualität durch:
 - Intensivierung der Koordinations- und Bauüberwachungsaufgaben in Richtung Prävention
 - Intensivierung der projektinternen Kontrolle der Bauprozesse
 - Angemessene Konsequenzen bei vertraglicher Nichterfüllung



Die gezielte Auswahl von Prüfungsthemen, das koordinierte Vorgehen und die ständige Weiterbildung der Prüfer sind wichtige Handlungsbereiche der öff. Kontrolle

Die wesentlichsten Handlungsbereiche der öffentliche Kontrolle

- Risikoorientierte Prüfungsschwerpunkte setzen,
- Koordination und Abgleich von Prüfungsschwerpunkten und Empfehlungen der öffentlichen Kontrolle in Österreich (siehe z.B. Wissensgemeinschaft Bau als taugliche Plattform),
- Fortsetzen der Schulungs- und Weiterbildungsstrategien für Prüfer und Prüferinnen,
- Intensivere Branchen- und Marktbeobachtung,
- Wachsame Augen auf die Anwendung neuer Finanzierungsmodelle und Abwicklungsmethoden,
- Die Rolle der Öffentlichen Kontrolle als Berater verstärkt pflegen (Präventivwirkung).



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



StoDt.wien

K. Kaineder

Kontrollämtertagung Bregenz 2007

21

