

Bezahlte Anzeige

Rechtstipp

Mag. Alexander Eisl
Rechtsanwalt in Amstetten
07472/68540
kanzlei@rechtsanwalt-eisl.at

Sturmschaden bei Fernstern – wer zahlt?

Mag. Alexander Eisl: Es geschehen immer häufiger extreme Wetterereignisse, im Zuge derer es zu Schäden an Gebäuden kommen kann. Daher stellt man sich die berechtigte Frage, wer für die Reparaturkosten beschädigter Fenster nach einem Sturm aufkommen muss. Ein erster wichtiger Hinweis, den man dabei im Kopf behalten muss: In der Regel spricht man von einem Sturm erst bei Windgeschwindigkeiten über 60 km/h.

Die meisten Menschen in Österreich leben in einer gemieteten Wohnung. In diesem Fall treffen die Reparaturkosten in erster Linie den Vermieter, denn er vermietet eine Wohnung, die zur entsprechenden Benützung tauglich sein muss. Dazu gehört natürlich eine angemessene Ausstattung mit verschließbaren Fenstern.

Das heißt, die Fenster müssen in Ordnung sein. Der Vermieter hat hoffentlich seinerseits eine Gebäudeversicherung abgeschlossen, die in der Regel eine Sturmschadenversicherung enthält. Diese deckt den Sturmschaden am Fenster ab.

Lässt der Vermieter den Schaden nicht sofort reparieren, ist eine Lösung über eine Mietzinsminderung anzustreben.

Handelt es sich hingegen um eine Eigentumswohnung, in der ein Fenster durch einen Sturm zerbrochen ist, so muss der Wohnungseigentümer die Hausverwaltung darüber benachrichtigen. Diese lässt den Schaden auf Kosten der Eigentümergemeinschaft bzw. ihrer Versicherung beheben.

Eine Kooperation der NÖN mit der Rechtsanwaltskammer NÖ.

www.raknoe.at

INTERVIEW MIT DEM LEYRER+GRAF-CHEF

Graf: „Von Kündigungen meilenweit entfernt“

Nach dem Höhenflug droht die Krise am Bau. Stefan Graf, CEO bei Leyrer+Graf mit Sitz in Gmünd und 2.900 Beschäftigten, im Interview mit Markus Lohninger über Wege durch die Krise, sein Festhalten am Personal und die „Potenzialregion“ Waldviertel.

NÖN: Personal- und Materialengpässe, Teuerung, Zinsen, scharfe Kreditvergaberegeln: Die Aussichten in der Baubranche sind vielfach düster. Wie bewerten Sie die Situation?

Stefan Graf: Wir haben seit 2020 befürchtet, dass etwas kommt – eine über den Bau hinausgehende volkswirtschaftliche Reaktion auf den 16. März 2020. Das große Rumms traf viele Bereiche, den Bau vorerst glücklicherweise nicht, hier zog die Nachfrage sogar an. Dann brachten erste Lieferengpässe den nächsten kritischen Moment – und damit Preisanstiege. Dann kam der Ukraine-Krieg. Wieder ging es los mit Befürchtungen, wieder pendelte es sich ein. Jetzt hat die Welle tatsächlich auch die Bauwirtschaft erreicht.

Was war der Auslöser?

Graf: Die Ursache liegt aus meiner Sicht ursprünglich in der Finanzkrise 2008, einer danach expansiven Geldpolitik der Nationalbanken plus Null- und Negativzinsen, plus Störungen der Lieferkette, plus Nachfrage-Stimulation. Das ergab eine riesige Inflation. In meiner Wahrnehmung waren Corona und Ukraine-Krieg mehr eine Art Brandbeschleuniger, aber nicht die eigentlichen Ursachen. Indem die EZB jetzt die Zinsen nach oben schraubt, überlagern sich Inflation und Zinsen, das Leben wird teurer. Das ist gerade am Bau, der mit hohen Investitionen verbunden ist, Gift für die Konjunktur. Private spüren das schlagartig, deshalb ist der Privatkundenmarkt stark eingebrochen, was für Leyrer+Graf

spürbar ist – weil es den privaten und den sozialen Wohnbau betrifft. Dazu kam das Modell des geförderten Wohnbaus in Niederösterreich ins Wanken. Das Land NÖ stieg auf die Bremse. Das tut mir als Bauunternehmer weh, als Steuerzahler bin ich froh, weil erkannt wurde, dass es ein Fördermodell braucht, das nicht so empfindlich auf Zinserhöhungen reagiert. Steigende Zinsen setzen Businessmodelle von Investoren, Gewerbe und Industrie unter Druck – und am Ende auch die öffentliche Hand.

Die Zinsen waren früher schon noch höher als heute. Trotzdem wurde investiert.

Graf: Klar. 2008 lag der Zinssatz bei 4 Prozent, 2000 sogar bei 4,75 – und da hat die Wirtschaft auch sehr gut funktioniert. Aber wenn die Zinsen jetzt steigen, geraten die Finanzmodelle unter Druck, weil sie einfach nicht darauf ausgelegt sind. Gleichzeitig heißen Null- oder Negativzinsen, dass Geld nichts mehr wert ist. Deshalb glaube ich, dass die Nullzinspolitik langfristig ein Fehler war. Das rasche Hochziehen bringt aber das System unter Druck, die Märkte gehen zurück. Es muss sich erst wieder einpendeln.

Wie lange wird das dauern?

Graf: Der Bau kommt immer zwei, drei Jahre nach großen Ereignissen unter Druck. Ich empfinde das als heftige Konjunkturdelle, wie es zuletzt in den 1970ern der Fall war. Aber wir kommen aus einer Phase der Höchstkonjunktur. Korrekturen nach unten sind notwendig, an-

dererseits gilt es zu erkennen, ob es sich wie bei einem Flugzug um einen normalen Sinkflug handelt oder es im freien Fall ist. Sollte es ein freier Fall sein, muss man es abfangen, und das sind wir sehr wachsam: Wir müssen jetzt ein, zwei Jahre in die Hände spucken, die richtigen Fragen stellen und die richtigen Antworten finden. Ich war in den letzten zehn Jahren nie so gefordert wie jetzt. Gleichzeitig fühle ich mich sehr positiv herausgefordert. Ich mag das, in Situationen wie diesen die Lösungen zu finden. Wir werden es gut schaffen, weil ich ja nicht alleine bin: Fast 3.000 Mitarbeiter unterstützen mich dabei.

Wo spürt man die Delle schon am stärksten?

Graf: Der Wohnbau macht nur gut ein Zehntel unseres Gesamtvolumens aus, dort ist derzeit gleichzeitig der größte Effekt zu spüren. Gewerbe und Industrie kommen genauso schon unter Druck. Es gibt Investitionen, aber der Konkurrenzdruck hat bereits ordentlich zugenommen. Wo es früher fünf, sechs Anbieter gab, gibt es heute teils zwölf. Hört man sich um, dann hört man, dass Finanzierungen zurückgehen, Einreichungen und auch Planungsaufträge. In dieser Kette kommt der ausführende Bau relativ spät, aber doch irgendwann dran.

Wie gehen Sie im Personalbereich mit der Situation um – zuerst Knappheiten, nun die Sorge um ausreichend Arbeit für das vorhandene Personal?

Graf: Wir sind auch heuer wieder gewachsen, mit einem All-



▲ Stefan Graf ist CEO und geschäftsführender Gesellschafter der Leyrer + Graf Baugesellschaft m.b.H., die zur Gänze im Besitz der Familie Graf ist. Insgesamt 18 Standorte decken die Geschäftsfelder Hochbau, Tiefbau, Energie + Telekom, Holztechnik, Produktionsstätten für Asphalt, Beton und Rohstoffgewinnung ab – mit der Bauleistung von etwa 550 Mio. Euro.
Foto: Leyrer + Graf

time-high im August von 2.896 Beschäftigten – 200 mehr als im Sommer 2022 mit dem bisherigen Höchststand. Aber klar: Teils schieben wir intern um, zu Bereichen mit besseren Marktbedingungen, das geht aber nur bis zu einem gewissen Grad. Und wir strecken uns kalkulatorisch zur Decke.

Muss man sich auf Kündigungen einstellen? Es gibt Gerüchte.

Graf: Aus meiner Sicht geht es in einer schweren Zeit zunächst darum, sich strategische Fragen zu stellen, im zweiten Schritt um die Verbesserung der Produktivität. Im dritten kommt die Frage, inwieweit wir als Eigentümer unsere Gewinnerwartung herunterschrauben, vielleicht auch Verluste zu akzeptieren bereit sind, um Marktanteile und Personal halten zu können. Die letzte, wirklich allerletzte Frage wäre die Mitarbeiterfrage. Von kolportierten Kündigungen sind wir aber meilenweit entfernt, dazu gibt es noch nicht einmal Überlegungen. Wir sind beispielsweise heuer schon bei drei Projekten preislich weiter runtergegangen, als wir es normalerweise machen, haben dadurch nur einen Teil der Deckung erreicht.

Warum macht man's dennoch?

Graf: Um Marktanteile und Be-

schäftigte halten zu können. Die beißen rein in guten Zeiten, gehen ans Limit und übers Limit, sodass wir gut wirtschaften konnten und nun Reserven haben, die wir jetzt einsetzen können, um durch diese Phase zu kommen. Wenn Mitarbeitende in guten Zeiten zu mir stehen, dann stehe ich in schlechten Zeiten natürlich zu ihnen.

Welche Rolle spielen saisonal bedingte Abmeldungen in Zeiten wärmerer Winter noch?

Graf: Das ist natürlich wetterabhängig. Im vorigen Winter lag der Tiefststand bei 2.300 Beschäftigten, 400 weniger als am Tag mit dem höchsten Beschäftigungsstand im Sommer davor.

Wie sehen Sie Debatten um vollen Lohn für weniger Arbeit?

Graf: Es ist befremdlich, dass daran überhaupt gedacht wird. Es ist nicht gesund für eine Gesellschaft, die so hohen Wohlstand haben möchte, wie wir ihn haben, wenn bei weniger Arbeitszeit gleich viel verdient werden soll. Das sind Hebel, die die Inflation sofort wieder hochschießen lassen. Unser Wohlstand kommt daher, dass vergangene Generationen gearbeitet und gearbeitet haben. Die jetzige Generation zehrt davon. Zukünftige Generationen würden uns dafür verurteilen.

Bei der Präsentation der Wirtschaftsstrategie Zukunft.Niederösterreich schien auch Ihr Name auf. Was hatten Sie damit zu tun?

Graf: Ich durfte als Sprecher der Industriellenvereinigung einen bescheidenen Beitrag leisten. Auf Basis einer Studie von Christian Helmenstein konnte ich stark auf die Wirtschaft des Waldviertels fokussieren, Gedanken formulieren und Vorschläge unterbreiten, die ich am 24. November am Campus Horn vorstellen möchte.

Worum wird es da gehen?

Graf: Es gibt ja Meinungen, die das auch in der NÖN kundtun, das Waldviertel sei eine Problemregion. Ich sehe das anders. Eine Problemregion wären wir, wenn wir keine Stärken hätten. Ich rede von einer Potenzialregion, die ordentliche Stärken hat und noch nicht all ihre Potenziale gehoben hat. Gerade aus dem Trend der Nachhaltigkeit kann das Waldviertel seine unbestrittenen Stärken voll ausspielen. Dazu müssen wir die

Kräfte bündeln, langfristige Ziele setzen, uns gut positionieren. Ich spüre eine totale Aufbruchsstimmung, weil sich so viel tut.

Trotzdem bewegen wir uns bei manchen Dingen, etwa Öffi-Verkehr, Bahn- oder Straßen-ausbau, schon ewig fast auf der Stelle, auch weil der Druck aus der Region zu inhomogen ist. Dabei sind diese Punkte so wichtig für die Entwicklung.

Graf: Absolut. Genau deswegen gibt es diese Veranstaltung. Das Konkurrenzdenken in der Region ist zu hoch. Und es fehlt das konkrete zusammenführende Konzept, das aus der Region kommt. Wir dürfen nicht drauf warten, dass von St. Pölten alleine was kommt. Ich stelle nicht den Anspruch, die besten Ideen zu haben oder der Retter des Waldviertels zu sein. Aber ich möchte die richtigen Leute für eine Plattform finden, die fern von Konkurrenzgedanken die Visionen und die Kreativität liefert, die Ideen der Politik so weit vorbereitet, dass sie schnell entscheiden kann. ●

GYMNASIUM GMÜND

Tag der offenen Tür

10. November 2022

16:00 – 20:00 Uhr

Führungen, Präsentationen, Mitmachstationen, künstlerische Darbietungen, Buffet

19:00 Uhr

Informationsstunde des Direktors Mag. Ronald Binder
Vorstellung der Schülervertretung
kreative Umrahmung



Interessierte Volksschüler:innen und Mittelschüler:innen sowie ihre Eltern sind herzlich willkommen!

Gymnasiumstraße 5
3950 Gmünd
Tel.: 02852/52700
Fax: 02852/52700-15
E-Mail: bg.gmuend@noeschule.at
Homepage: <http://www.bggmuend.ac.at>

