

»Zinsen von 3 oder 4 % sind kein Problem«

TEXT | Bernd Affenzeller

Im Interview mit Report(+) erklärt Stefan Graf, CEO Leyrer + Graf Baugesellschaft, warum er Förderungen kritisch sieht und froh ist, dass die Nullzinspolitik vorbei ist. Außerdem zeigt er auf, warum er die Politik als Führungskraft der Gesellschaft sieht und was er von dieser Führungskraft erwartet.

➤ *Wie würden Sie die aktuelle Lage der österreichischen Bauwirtschaft mit wenigen Worten beschreiben?*

Stefan Graf: Schwierig. Besonders im Vergleich zu den letzten Jahren. Wir stehen vor Fragen, die wir nicht gewohnt sind. Ich bin seit 2013 Geschäftsführer, Stagnation oder Rezession gab es in diesen zwölf Jahren in dieser Form einfach nicht. Selbst die Wirtschafts- und Finanzkrise von 2008/2009 war im Vergleich nur eine kurzzeitige Irritation. Allerdings muss man berücksichtigen, dass wir aus einer Höchstkonjunktur kommen und eine Korrektur erwartbar war.

➤ *Als ein wesentlicher Hemmschuh wird in der Branche die KIM-Verordnung gesehen. Ende Juni 2025 wird sie auslaufen. Wird das der erhoffte Gamechanger für die Branche sein?*

Graf: Es wird einen positiven Effekt haben, weil die KIM-Verordnung Finanzierung erschwert hat, aber der eine große Gamechanger ist es nicht. Da sind Themen wie die allgemeine Inflation und die generelle Verunsicherung am Markt aus meiner Sicht dominanter. Außerdem muss man abwarten, wie die Banken tatsächlich reagieren.

➤ *Lange Zeit galt die Sanierung ja als Rettungsanker, um den schwächelnden Neubau zu kompensieren. Jetzt wurde eher klammheimlich der Sanierungsbonus beendet. Mit welchen Auswirkungen auf die Branche rechnen Sie?*

Graf: Das wird definitiv für einen Rückgang sorgen. Man kann und muss Förderungen aber auch kritisch sehen. Mit dem Sanierungsbonus, dem Handwerkerbonus, der Investitionsprämie und was es nicht alles gibt wird der Markt künstlich stimuliert. Das hat rückblickend auch zu dem enormen Boom der letzten Jahre geführt. Dann zeigt sich, der Staat kann sich das gar nicht leisten, die Förderungen werden radikal zurückgenommen. Das hat einen enormen Impact auf den Markt. Dieser »Förderalismus« hat in Österreich ein Ausmaß angenommen, das nicht mehr gesund ist. Ich halte das auch für grundfalsch, weil damit viel zu stark in den Markt eingegriffen wird und starke Irritationen ausgelöst werden.

➤ *Sie stimmen also nicht in den allgemeinen Ruf der Branche nach einem Konjunkturpaket für den Bau ein?*

Graf: Nicht in voller Ausprägung. Man darf die tatsächliche Nachfrage nicht außer Acht lassen.

➤ *Die Nachfrage sei aber vorhanden, heißt es. Es scheitert an den Kosten und strengen Richtlinien.*

Graf: Woher kommen denn die hohen Preise? Das liegt an der Inflation und die hat ihre Ursache in der Niedrigzinspolitik der Vergangenheit in Folge von 2008.

➤ *Die Vergangenheit können wir nicht mehr ändern.*

Graf: Nein, aber wir können die Weichen richtig stellen. Und Gott sei Dank sind wir endlich weg von dieser Nullzinspolitik. 4 oder 4,5 % Zinsen hatten wir im Jahr 2000 auch. Da herrschte eine unglaubliche Aufbruchstimmung. Die plötzliche Panik ist ja nur auf den raschen Anstieg zurückzuführen.

➤ *Ein längerfristiger Zinssatz von 3 oder 4 % ist aus Ihrer Sicht also kein Problem?*

Graf: Überhaupt kein Problem. Die Märkte müssen sich nur darauf einpendeln. Da muss man ein wenig Geduld und Gelassenheit haben.

➤ *Was wäre Ihre wichtigste Forderung an eine neue Regierung?*

Graf: Ganz zentral ist es, sämtliche Wohnbauabgaben wieder zweckzubinden. Damit wäre ein Riesenproblem mit



↑ »Förderungen sind immer ein Eingriff in den Markt und können für enorme Irritationen sorgen«, warnt Stefan Graf.

einem Schlag gelöst. Das war einer der großen Sündenfälle, ähnlich wie bei der Mineralölsteuer. Mit der Aufhebung der Zweckbindung wurden die Gelder plötzlich zum Stopfen von Budgetlöchern verwendet. Das kann es nicht sein. Das ist ein deutliches Zeichen, dass es an einer klaren Strategie fehlt.

☞ *Apropos Strategie. Es werden immer mehr Stimmen laut, die ein eigenes Bauministerium fordern. Welche Maßnahmen müsste so ein Ministerium setzen?*

Graf: Ich finde das eine hervorragende Idee. Die Politik ist die Führungskraft der Gesellschaft. Und Führungskräfte müssen Orientierung geben und Weichen stellen. Als erstes müsste ein Bauminister innerhalb der Regierung die Ursachen und Zusammenhänge aufzeigen, die zur aktuellen Lage geführt haben. Die Baubranche ist so enorm wichtig für die Gesamtkonjunktur, sie kann und muss ein wesentlicher Hebel sein.

Ein weiterer wichtiger Punkt sind die Themen Digitalisierung und Nachhaltigkeit. Auch dafür braucht es eine ganzheitliche Strategie, auch in der Übersetzung der EU-Vorgaben auf nationale Ebene.

Nachhaltigkeit an sich stelle ich überhaupt nicht in Frage. Aber bei der Umsetzung haben wir enorme Herausforderungen zu lösen. Wir bewegen uns in ei-

nem System mit großer Unsicherheit und immer neuen Ausprägungen, die enorme Kosten verursachen.

Tatsächlich ist das ein riesiger Feldversuch, der da gerade europaweit passiert. Wir sind gerade dabei, die aktuellen Berichtspflichten zu erlernen, da stehen schon die nächsten Verordnungen vor der Tür. Das kann schon zu einem Abwürgen der Wirtschaft sorgen. Aus einem sehr richtigen Ansatz heraus regulieren wir uns zu Tode.

☞ *Hat die Bauwirtschaft aus Ihrer Sicht die Talsohle durchschritten?*

Graf: Ja, davon gehe ich aus. Ich glaube, es wird heuer zu einer Stabilisierung kommen und nächstes Jahr bergauf gehen. Wir hatten eine überschießende Nachfrage, aufgrund der angesprochenen Nullzinspolitik, die sich ins Gegenteil verkehrt hat. Geld ist aber genug da.

☞ *Wird das Pendel wieder umschlagen?*

Graf: Ich glaube nicht, dass wir wieder eine Höchstkonjunktur wie 2023 erreichen werden. Es wird aber eine vernünftige Auslastung geben. Dafür braucht es aber Klarheit. Ohne diese Klarheit auf politischer Ebene wird es schwer. Wenn eine Regierung steht und im Regierungsprogramm steht das Richtige drinnen, dann kann es sehr, sehr schnell gehen.

☞ *Was genau müsste drinnenstehen?*

Graf: Leistungsorientierung! Die Lohnnebenkosten müssen runter, die Besteuerung der Überstunden muss weg, es braucht Anreize zur Mehrleistung, das Pensionsalter durch Anreize erhöhen – man kann viel machen.

☞ *Verlassen wir die Politik und kommen wir zu Ihrem Unternehmen. Worauf sind Sie stolz?*

Graf: Stolz bin ich auf unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Das war auch die zentrale Aussage meiner Weihnachtsansprache. Danke zu sagen! Danke für das, was sie alle tagtäglich für das Unternehmen leisten. Stolz bin ich auch darauf, dass ich den Weg, den mein Vater vorgezeichnet hat, erfolgreich weitergegangen bin.

Natürlich gibt es auch Dinge, die ich besser hätte machen können. Im Nachhinein ist man immer klüger. Aber ich kann guten Gewissens sagen, dass ich mir nicht den Vorwurf machen muss, irgendwas schlampig oder oberflächlich angegangen zu sein.

☞ *Streben Sie weiteres Wachstum an?*

Graf: Wachstum ist nicht mein erklärtes Ziel. Ich bin aber überzeugt, dass Wachstum die Folge von erfolgreichem Handeln ist. ■