



Service d'Economie Rurale
115, rue de Hollerich
L-1741 Luxembourg

**Division de la comptabilité et du conseil de
gestion des exploitations agricoles**

Kostengünstiges Bauen

Eine unserer Hauptaufgaben ist es, die Betriebe gewinnsteigernd zu beraten; deshalb bemühen wir uns seit einigen Jahren verstärkt, im Bereich der Investitionsmaßnahmen neue Wege aufzuzeigen und zusätzliche Informationen zu liefern, mit dem Ziel u. a. beim Bauen Geld zu sparen.

1. Kostengünstig Bauen: ein Muß für die luxemburgische Landwirtschaft!

Rezente politische Entscheidungen, auf EU- und auf Weltebene, führen zu einer grösseren Öffnung der Märkte für Agrarprodukte; die Konkurrenz wird (viel) härter: überleben werden die wettbewerbsfähigen Betriebe.

Bei der Analyse der Wettbewerbsfähigkeit unserer Landwirtschaft zählt im gleichen Maße wie die Einnahmen-Seite (die z.B. von den zu treffenden Entscheidungen zur Umsetzung der rezenten EU-Agrarreformbeschlüsse mitbestimmt wird) auch die Ausgaben-Seite (die der einzelne Betriebsleiter vornehmlich selbst, u. a. durch seine Investitionsentscheidungen, mitgestaltet).

Beispiel Mutterkuhhaltung :

Unser Nachbarland Frankreich hält 35 % des gesamten spezialisierten Mutterkuhbestandes der EU, und ist somit marktbestimmend. Neu- oder Umbauten sowie Vergrößerungen von Mutterkuhställen werden in Frankreich maximal bis zu einem Kostenpunkt von 1.630 € je Kuhplatz bezuschusst; deshalb achten die französischen Züchter darauf, den obengenannten Investitionsbetrag nicht zu überschreiten.

Laut den Daten der von uns durchgeführten Investitionsberatungen veranschlagen die luxemburgischen Betriebsleiter hingegen z. Z. durchschnittlich 4.467 € (180.200 LUF) für einen zusätzlichen Mutterkuhplatz und zahlen somit aus der eigenen Tasche, also nach Abzug der staatlichen Beihilfen (50 % des Investitionsbetrages ohne Mehrwertsteuer in Luxemburg, nur 30 % in Frankreich), 125 % resp. 1.450 € / Kuhplatz (oder, auf 20 Jahre abgeschrieben, 72,50 € / Kuhplatz und Jahr) mehr als ihre französischen Konkurrenten. Diese Mehrkosten von 72,50 € / Kuh und Jahr sind in einem offeneren und härteren Markt ein gravierender Wettbewerbsnachteil!

Beispiel Milchviehproduktion :

Mit der Umsetzung der jüngsten Beschlüsse in Sachen EU-Agrarreform steht unseren Milchviehbetrieben ab 2008 ein Erlösrückgang – bei Berücksichtigung der neuen Milchprämienzahlung – von schätzungsweise 10 % oder 0,036 € (1,45 LUF) je kg Milch

(oder 9.400 € je Betrieb und Jahr bei der jetzigen durchschnittlichen Quote von 261.000 kg pro Betrieb) ins Haus : unter diesen drastisch veränderten Rahmenbedingungen wird es nicht genügen, einfach weiterzumachen wie bisher!

Im „Compta-Info“ N°10 (Februar 2003) haben wir schon eine Reihe Hinweise zum Thema „Kostengünstiges und funktionales Bauen“ gegeben; weitere wollen wir nachfolgend liefern :

2. Lösungsansätze zum effizienten Bauen: die Sicht- und Denkweise des Bauherrn gibt den Ausschlag

- Vor Planungsbeginn sollte der Betriebsleiter genauestens wissen, was er will bzw. braucht. Ein Gespräch mit dem Wirtschaftsberater der Buchführungsstelle noch vor Erstellung eines Bauplanes ist höchst ratsam, da der Berater helfen kann, Grundfragen zu klären wie z. B.: „Wie passen die angepeilten Produktionsorientierung und –volumen zum Betrieb?“, und nicht nur: „Kann ich mir diese Investition leisten?“ sondern „Lässt sich mit dieser Investition Geld verdienen?“

Eine Reihe der an uns herangetragenen Investitionsvorhaben sind übersteuert, weil der Bauherr keine Auswahl zwischen verschiedenen Möglichkeiten trifft und deshalb versucht, sich alle erdenklichen Optionen offen zuhalten (Beispiele: aufwendige Mehrzweckhallen, Produktionskapazitäten, welche die vorhandenen Tierbestände weit übersteigen,...).

- „Gut Ding will Weile haben“ : Gebaut wird für die nächsten 20 Jahre, geplant werden sollte also mit der nötigen Muße : 2 - 3 Jahre Planung sind keineswegs übertrieben, da Gespräche mit Fachkräften, Besichtigungen von belegten Ställen im In- und Ausland, Anfordern von Kostenvoranschlägen bei mehreren Baufirmen, Nachfragen über Kreditmöglichkeiten bei verschiedenen Banken (und nicht nur der Hausbank), usw., Zeit in Anspruch nehmen, aber unbedingt notwendig sind. Hierzu zwei Beispiele :

– Leider sind viele unserer Ställe nicht nur teuer, sondern auch noch produktionstechnisch mangelhaft: so weisen z.B. einige ein schlechtes Stallklima wegen falscher Orientierung auf, andere sind zu arbeitsaufwendig, wieder andere erlauben keine Leistungskontrolle im Mastbereich, u. ä. mehr. In all diesen Fällen hätten also die Betriebsleiter sich vorab gezielter informieren müssen.

– Verschiedene in der Öffentlichkeit herumgetragene Behauptungen zu der voraussichtlichen Förderung sind falsch, z.B. betreffend eine bessere Integrierung von Neubauten in architektonisch wertvolle Althofanlagen resp. bessere Gestaltung von Gebäuden in der Grünzone: diese Verbesserungen sind keineswegs generell förderungsfähig; nur der nachweisbare Mehraufwand, der Ihnen durch eine Verwaltungsvorschrift (Gemeindeverordnung, Umweltauflage) aufgezwungen wird, wird teilweise vom Staat zurückerstattet. Lassen Sie sich also nichts vom Verkäufer aufschwätzen mit billigen Behauptungen wie : „Daat kritt der jo vum Staat bezuelt“, sondern informieren Sie sich vorher und zwar bei der für Ihren Antrag zuständigen Dienststelle (ASTA, Agrargesetzsekretariat, 45 71 72 – 317 Herr A. Schmit oder 45 71 72 – 312 Frau M. Noesen). In keinem Fall sind weder die anfallende Mehrwertsteuer, noch 100 % der ausgewiesenen Mehrkosten rückerstattbar : Sie werden also auch in den erwähnten Fällen mindestens 25 % des förderungsfähigen zusätzlichen Aufwandes aus der eigenen Tasche bestreiten müssen.

Aus all diesen Ursachen brauchen Sie also Zeit, um sich bei den richtigen Ansprechpartnern gründlich zu informieren.

- Ein wesentlicher Bestimmungsfaktor für den Gesamtpreis landwirtschaftlicher Bauten ist das Konzept :
 - Große, freitragende Hallenkonstruktionen sind im Vergleich zu Leichtbauten (Eigenregie möglich) immer teuer : *siehe z.B. „De Beroder“ N°11 (Cucettenstall)*.
 - Im Vergleich zu den traditionellen Güllekellern unter den Spalten bringt eine Güllelagune außerhalb des Stalles echte Kostenvorteile.
 - Im Gegensatz zu einer in der breiten Öffentlichkeit vorherrschenden Meinung ist die Landwirtschaft ein sehr dynamischer und sich schnell verändernder Wirtschaftssektor. Bei Neubauten ist unbedingt auf Flexibilität zu achten : neue Konstruktionen sollten gut zugänglich und vergrößerbar sein : da sie modulierbarer sind, sind Leichtbauten auch in dieser – in Zukunft sehr wichtigen – Hinsicht den Massivkonstruktionen deutlich überlegen.

3. Faktoren, welche die Baukosten beeinflussen

Ist das Produktionsziel klar definiert und steht das Gesamtkonzept, so können folgende Elemente den Gesamtbaupreis beeinflussen (ausgedrückt in % Mehr- oder Minderkosten im Vergleich zu einem gegebenen Durchschnittspreis) :

- 20 – 30 % in Folge der Konjunkturlage :
In Luxemburg gibt es keine eigene Hallenproduktion und keine Bauunternehmen, die nur in der Landwirtschaft tätig sind. Bei reger Nachfrage in den Sparten „Eigenheim-Wohnungsbau“, „öffentliche Bauten“, usw. steigen die von den Bauunternehmen geforderten Preise merklich an. Der Schreiber dieser Zeilen hat in seiner bisherigen 25-jährigen Laufbahn schon Unterschiede von bis zu 70 % zwischen zwei gleichwertigen Kostenvoranschlägen von ansonsten gleich vertrauenswürdiger Bauunternehmern miterlebt; diese Differenz erklärte sich ausschließlich auf Grund der mehr oder weniger gefüllten Auftragsbücher der Anbieter zum Zeitpunkt der Anfrage. Wenn Sie also den Auftragnehmer ansprechen mit der Forderung : „Der Bau muss in sechs Wochen stehen“, ist Ihnen ein Preisaufschlag schon sicher. Fragen Sie besser wieviel Sie weniger zahlen müssen, wenn der Auftrag erst sechs Monate später ausgeführt sein kann.
- 10 % - 20 % (bei Montage von Hallen) je nach Nähe des Lieferanten:
In einem Radius von 30 bis 50 km um ihren Geschäftssitz haben die Lieferanten kürzere Transportwege für Monteure und Material. Zeit ist Geld, und dieses Geld wird z.T. von lokalen Firmen an ihre Kunden weitergereicht.
Allein die Tatsache, dass Sie Kostenvoranschläge von konkurrierenden Firmen angefordert haben, veranlasst verschiedene Bauunternehmen ihr eigenes erstes Angebot substantiell (bis zu 10.000 EUR bei einem Stallbau) nach unten zu revidieren, einfach weil sie sich einen bestimmten (lokalen) Markt sichern wollen.
- Die Bauausführung beeinflusst die Baukosten wesentlich :
Es liegt in der luxemburgischen Mentalität, solide und massiv zu bauen : die öffentliche Schule, die Wagenhalle der Feuerwehr, das Eigenheim... und die landwirtschaftlichen Gebäude. Die Entwicklung der Landwirtschaft ist jedoch heute so rasant, dass Betriebsleiter nicht für 40 Jahre, sondern funktional und flexibel bauen sollten.
Beispiele :
 - Galvanisierte Stahlträger kosten 20 % mehr als einfach gestrichene, und sogar 30 % mehr als solche aus schwarzem Roheisen, die zwar rosten, aber problemlos die

nächsten 40 Jahre überstehen. Außer bei Betrieben mit Direktvermarktung, bei denen ein gepflegtes Erscheinungsbild umsatzfördernd wirkt, ist die Galvanisation (von 95 % der Betriebsleiter hierzulande verlangt) weggeworfenes Geld.

- Hallenwände aus Waschbeton sind bis zu 80 % teurer als Spaceboards aus Holz, bis zu 200 % teurer als eine Blechverkleidung; je nach Hauptwindrichtung ist das Spaceboard außerdem besser für das Stallklima.
- Glattschichtbeton mit Harzverkleidung vor den Fressgittern ist billiger und arbeitssparender als Futtertröge.
- Schotterboden statt Eisenbeton genügt vollauf zur Lagerung von Stroh- und Heuballen.
- 0,5 mm (statt 0,7mm) – Bleche (25 % Preisdifferenz) reichen zur Überdachung völlig aus.
- Punkt-, statt ganze Ringfundamente, leisten beim Hallenbau denselben Dienst.
usw.

4. Fazit : „FFS“ – Gruppen bilden ?

Ein möglicher Ansatz zur Kostensenkung bei Bauprojekten könnte in einer gemeinsamen, weniger individualistischen Herangehensweise der betroffenen Bauherren bestehen.

„FFS“ (Farmers' Field Service = „Bauernfelddienst“) – Gruppen sind lose Zusammenschlüsse von 20 bis 25 Betriebsleitern, die sich regelmäßig (1x alle 2 Wochen, 1x im Monat) treffen, um ihre Erfahrungen auf einem bestimmten Gebiet (gewöhnlich produktionstechnischer Art) auszutauschen und für Probleme praktische Lösungen gemeinsam zu suchen; die Offizial-Beratung liefert nur die Logistik, so z.B. organisiert sie Betriebsbesuche, lädt in- und ausländische Spezialisten zu Konferenzen ein, usw.

Da auf unsere Umfrage von Anfang 2003 hin, etwa 130 Betriebe (von insgesamt 1000 angeschriebenen Buchführungsbetrieben bei SER und Agrigestion) angegeben haben, in den nächsten vier Jahren größere Gebäudeinvestitionen zu planen, wäre es also durchaus möglich, solche „Selbstberatungsgruppen“, nach Bauvorhaben gegliedert (Milchkuh-, Mutterkuh-, Schweinemastställe,...), über die Wintermonate ins Leben zu rufen.

Diese Arbeitsmethode hat sich im Ausland als sehr effizient erwiesen, da sehr praxisbezogen vorgegangen wird. Sie setzt Offenheit voraus: diskutiert wird an Hand konkreter Unterlagen, als da in unserem Fall wären: Stallpläne, Kostenvoranschläge u.ä. So werden nicht nur Planungsfehler vermieden und Geld gespart, der Erfahrungsaustausch fördert auch die Kollegialität und Hilfsbereitschaft zwischen Berufskollegen. Es wäre sogar denkbar, dass es daraufhin zu gemeinsamen (und damit billigeren) Sammelbestellungen von Hallen, Baumaterialien, usw. kommt: die zentrale MBR-Geschäftsstelle hat sich schon bereit erklärt, solche Gruppenbestellungen abzuwickeln.

Falls also Interesse an solchen Begegnungen besteht, wird die Abteilung Buchführung des SER - in Zusammenarbeit mit den anderen betroffenen Stellen - diese zügig in die Wege leiten.

Jos Thill