

Thema des Monats

## Baukonjunktur 2022

### Bauindustrie in Niedersachsen und Bremen kann sich Abwärtstrend nicht entziehen.

„Die Baukonjunkturzahlen in unserem Verbandsgebiet sind besser als im Bundesdurchschnitt, dem allgemeinen Abwärtstrend am Bau können wir uns aber auch nicht entziehen.“ So kommentierte Dipl.-Ing. Thomas Echterhoff, Präsident des Bauindustrieverbandes Niedersachsen-Bremen, die aktuellen baukonjunkturellen Zahlen für das Jahr 2022.

Der baugewerbliche Umsatz konnte im Jahresvergleich 2022 zu 2021 nominal um 14,3 Prozent zulegen, wobei sich der Zuwachs fast gleichmäßig auf alle Bausparten verteilte. Preisbereinigt, d.h. bei Herausrechnung der hohen Materialpreissteigerungen während des Jahres 2022, ergibt sich jedoch ein realer Wert von ca. minus 2 Prozent.

Ähnlich stellte sich nach den Worten Echterhoffs die Situation bei den Auftragseingängen dar. Diese konnten nominal in Niedersachsen und Bremen zusammengefasst im Vergleich zum Vorjahr um 12,3 Prozent zulegen. Lediglich im Wohnungsbau und etwas geringfügiger im Straßenbau gab es nominale Rückgänge. Preisbereinigt waren indes auch in diesem Bereich ca. minus 2,5 Prozent zu verzeichnen.

Nach Einschätzung Echterhoffs wird sich diese negative Entwicklung im Jahr 2023 fortsetzen und sogar noch verstärken, wenn die teilweise noch immer recht hohen Auftragsbestände abgearbeitet worden sind. Sorgen bereiten vor allen Dingen die negativen Zahlen bei den erteilten Baugenehmigungen für Wohngebäude, dem Frühindikator für die Nachfrage in diesem Bereich.

Trotz dieses schwierigen Umfeldes haben die Bauunternehmen in Niedersachsen und Bremen nach Angaben Echterhoffs 2022 die Beschäftigtenzahl um 5,9 Prozent aufgebaut: „Wir haben über 4.000 neue Arbeitsplätze geschaffen.“ Um einen Beitrag zur Stabilisierung des Beschäftigtenniveaus zu leisten, appellierte Echterhoff dringend an die öffentlichen Auftraggeber, ihre Investitionsbudgets zu erhöhen, und so die zu erwartenden Rückgänge im Wohnungsbau sowie auch im Wirtschaftsbau zumindest teilweise zu kompensieren.



Dipl.-Ing. Thomas Echterhoff,  
Geschäftsführender Gesellschafter  
Bauunternehmung Gebr. Echterhoff  
GmbH & Co. KG, Westerkappeln,  
Verbandspräsident

## Real Estate Arena in Hannover

Die Real Estate Arena als Deutschlands neue Immobilienmesse und Networking-Plattform geht im Mai zum zweiten Mal in Hannover an den Start. Nach einer erfolgreichen Premiere setzen die Veranstalter auf deutliches Wachstum – trotz beunruhigender Nachrichten aus der Wirtschaft.

„Das Umfeld der Immobilienbranche und die Branche selbst ändern sich radikal. Die Herausforderungen, die sich aus der gesamtwirtschaftlichen Situation ergeben, werden in rasanter Geschwindigkeit immer komplexer. Sie lassen sich am besten in neuen Netzwerken und neuen Allianzen angehen“, sagte Hartwig von Saß, Projektleiter bei der Deutschen Messe AG.

Neben allen Themen aus der Immobilienbranche will die Real Estate Arena auch das Feld Mobilität ausbauen.

Lesen Sie hierzu auch auf Seite 4

„Real Estate Arena – Im Gespräch mit Hartwig von Saß“



### INHALTSVERZEICHNIS

#### 1 Thema des Monats

Bauindustrie in Niedersachsen/Bremen kann sich Abwärtstrend nicht entziehen

#### 2 Kommentar | Forum Nord

Wegweisend – im wahrsten Sinne des Wortes  
Planungsverfahren über alle Instanzen beschleunigen – Interview mit Prof. Dr.-Ing. Martin Betzler

#### 3 Forum Nord

Interview mit Prof. Dr.-Ing. Martin Betzler

#### 4 Forum Nord

Interview mit Prof. Dr.-Ing. Martin Betzler  
Real Estate Arena



## WEGWEISEND – IM WAHRSTEN SINNE DES WORTES

Manchmal reicht schon ein Blick auf die Landkarte, um wegweisende Schlüsse zu ziehen. Schauen wir uns Niedersachsen an, so sehen wir ein Bundesland mitten in Europa. Sowohl in West-Ost- als auch in Nord-Süd-Richtung kreuzen sich hier die wichtigsten Autobahnen und Schienenverbindungen. Von dieser Verkehrsinfrastruktur profitiert das Transit- und Flächenland in besonderem Maße. Und vor diesem Hintergrund gilt der aktuellen Verkehrsprognose der Bundesregierung ein besonders starkes Augenmerk.

Die Studie prognostiziert, dass der Güterverkehr auf der Straße bis zum Jahr 2051 stark zunimmt. Bundesverkehrsminister Volker Wissing will deshalb den Ausbau von Straßen fördern, denn der Lkw-Verkehr werde den Gütertransport auf Jahrzehnte dominieren. Insgesamt gebe es im Güterbereich einen Zuwachs von 46 Prozent. Dabei stehe die Straße mit einem Plus von 54 Prozent an

der Spitze; der Zuwachs auf der Schiene betrage 33 Prozent. Auch im Personenverkehr sei der Kraftverkehr führend, selbst wenn der Zuwachs hier nur bei 13 Prozent liege. Auf diese neuen Erkenntnisse müsse jetzt reagiert werden, denn der aktuelle Bundesverkehrswegeplan basiere auf Daten von 2014.

Gut, dass sich auch Niedersachsens Verkehrsminister Olaf Lies für umfassende Investitionen ausspricht: „Wir müssen dringend die Flaschenhalse unserer Verkehrsinfrastruktur angehen. Sonst wird es nicht gelingen, mehr Güter von der Straße auf die Schiene zu bekommen“, wird der Minister in der HAZ zitiert. Im Gegensatz zu seinem Koalitionspartner unterstützt der Verkehrsminister auch den geplanten Ausbau von Autobahnen wie der A20 und A39. Die neue Verkehrsprognose liefert dafür überzeugende Argumente.

## Planungsverfahren über alle Instanzen beschleunigen

**Interview mit:**

**Prof. Dr.-Ing. Martin Betzler, Präsident der Ingenieurkammer Niedersachsen**

**Auf dem diesjährigen Neujahrsempfang der Ingenieurkammer haben Sie den Erlass einer Umbauverordnung in Niedersachsen gefordert, um Sanierungen zu vereinfachen.**

**Welche wesentlichen Inhalte sollte denn eine solche Umbauverordnung haben und stünde der Erlass einer solchen Verordnung nicht der auch von der Ingenieurkammer erhobenen Forderung nach Bürokratieabbau und Deregulierung entgegen?**

**Prof. Dr.-Ing. Martin Betzler:** Richtig, und diese von uns favorisierte Umbauverordnung ist ein Plädoyer für ernsthafte Maßnahmen zum klimaneutralen Bauen. Denn wir alle wollen Klimaschutz. Diesen Nachhaltigkeitsdiskurs müssen wir aktiver führen. Mit den Bestandsbauten haben wir Optionen, besonders im Wohnungsbau.

Sie fragen gezielt nach den Inhalten einer solchen Umbauverordnung: Wenn wir einen echten Beitrag zum Klimaschutz wollen, sollten wir über Suffizienz sprechen. Es gibt Lösungen. Konkret hieße dies, den Abriss von Gebäuden zum Beispiel erlaubnispflichtig machen, den Neubau nur noch im Plusenergiestandard und möglichst robust gestalten. Überhaupt sollte geprüft werden, ob ein Rohbau aus technischen Gründen zurückgebaut werden

muss. Ausnahmen sollte es lediglich für positive CO<sub>2</sub>-Bilanzierung gegenüber Bestandserhaltung geben. Gebot wäre auch, ein Erhaltungs-, Abfallvermeidungs- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Und diese Regelungen müssten stärker aus dem Abfallrecht und dem Kreislaufwirtschaftsgesetz separiert und als „Produktrecht“ erfasst werden.

Eine solche Umbauordnung steht weder Bürokratieabbau noch Deregulierung im Weg. Im Gegenteil. Wir wollen „back to the Basics“, also mit realistischen Bestandsaufnahmen zu klimaneutralem Bauen kommen. Und zum Beispiel auch die Normenflut eindämmen, ohne dabei die Qualitätsziele aus den Augen zu lassen. Also anders denken, anders planen – und dies müssen wir gemeinschaftlich in die (Bau-)Praxis umsetzen.

**Bekanntlich wird gegenwärtig der Deutsche Ingenieurpreis Straße und Verkehr 2023 ausgelobt.**

**In der Kategorie Innovation / Digitalisierung werden dabei Neuerungen im Bereich der Straßen- und Verkehrswege gesucht, die die Gesichtspunkte der Wirtschaftlichkeit, Technik und Funktionalität berücksichtigen und neue Ideen und Verfahren aufzeigen sollen.**



Prof. Dr.-Ing. Martin Betzler, Präsident der Ingenieurkammer Niedersachsen



**In welche Richtung denkt die Ingenieurkammer hierbei konkret?**

**Prof. Dr.-Ing. Martin Betzler:** Die Digitalisierung im Bereich der Straßen- und Verkehrswege zielt insbesondere in zwei Richtungen:

1. Im Bereich der Mobilität soll durch die Vernetzung der verschiedenen Komponenten des Gesamtsystems die Leistungsfähigkeit verbessert und die Nachhaltigkeit erhöht werden. Wenn es gelingt, die Vorteile der unterschiedlichen Verkehrsträger zu kombinieren und diese dann den Nutzenden auf einer geeigneten Plattform anzubieten, dann können die vorhandenen Reserven unserer Mobilitätssysteme in jeder Richtung gehoben werden.

Gute Apps zeigen im öffentlichen Verkehr nicht nur die Möglichkeiten eines einzelnen Verkehrsträgers, sondern kombinieren Wegeketten auch über diese Grenzen hinweg. So wird dem Nutzer nicht nur eine Zugverbindung angezeigt, sondern auch die möglichen Anschlüsse durch die lokalen Buslinien. Wenn es möglich wäre, hier auch noch freie Mietautos, Leihfahrräder oder offene Mitfahrgelegenheiten einzubeziehen und dies auf eine durchgängige Tarifplattform zu stellen, welche auch im Fall von Staus und Verspätungen den Nutzer leiten kann, dann hätten wir einen großen Schritt in Richtung Mobilitätswende geschafft.

Die zu leistenden Anstrengungen in diesem Bereich sind groß und der Weg ist noch weit. Idealerweise werden die Nutzenden von einer geeigneten Datenumgebung geleitet und müssen sich um Fahrscheine, Anschlusszeiten, Platzreservierungen und ähnliche Dinge nicht mehr im Detail kümmern.

2. Im Verkehrswegebau wird es zunehmend wichtig, das Bauwerk über seine ganze Lebenszeit im Blick zu behalten, um so die beim Bau einmal eingesetzten Ressourcen bestmöglich zu nutzen. Hier kommt das sogenannte BIM – Building Information Modelling – ins Spiel: Es ist wichtig, dass schon bei der Erstellung eines Verkehrsweges die beteiligten Akteure – und das sind bei Linienbauwerken im Gegensatz zum Hochbau erstaunlich viele Stellen – miteinander in Kontakt kommen und diesen über die ganze Lebenszeit des Objektes nicht mehr verlieren. Dies erfordert eine völlig neue Sichtweise des Bauens und eine ganz andere Behandlung der Bauwerksdaten, als es bisher der Fall gewesen ist. Auf diese Weise werden die Instandsetzungsarbeiten und ihre Zyklen besser planbar und der Gesamtaufwand einschließlich des ökologischen Fußabdrucks einer Maßnahme wird kleiner.

**Wie kürzlich zu lesen war, sind in Deutschland im Bereich der Bestandssanierung in den vergangenen 10 Jahren rund 340 Mrd. Euro investiert worden, ohne dass der Energieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche und der Gesamt-CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudebestandes signifikant gesunken wären.**

**Was muss sich aus Ihrer Sicht ändern, damit in diesem Bereich wirklich Fortschritte erzielt werden?**

**Prof. Dr.-Ing. Martin Betzler:** Hier zeigen sich die Auswirkungen des Rebound-Effekts. Unser Problem liegt darin, dass sich das Nutzerverhalten im Zuge des energetischen Standards bessere Dämmung insofern ändert, dass die Bewohner eher den bislang angezogenen Pullover ausziehen und stattdessen die Raumtemperatur anheben. Und bei einem nachträglichen Einbau von PV-Anlagen kostet der elektrische Strom „nicht mehr“, so dass dann auch gerne die elektrischen Verbraucher nicht mehr abgeschaltet werden.

Insofern muss sich das Denken der Bewohner massiv ändern. Es geht nicht darum den Komfort zu erhöhen, sondern vielmehr darum, in derselben Form weiterzuleben.

Diese Phänomene stellen den bereits mehrfach erkannten Rebound-Effekt bei der energetischen Gebäudemodernisierung dar. Konsens muss werden, Energie bewusst einzusetzen. Dies Thema muss nur vertieft besprochen und aufgeklärt werden.

Vielleicht wäre ein Umdenken z. B. im Bereich der elektrischen Versorgung notwendig: Für den verbrauchten / bezogenen elektrischen Strom sind ca. 40 Cent/kWh zu zahlen. Für den eingespeisten Strom gibt es jedoch nur ca. 10–13 Cent/kWh. Wenn derselbe Strompreis existiere, so würde jeder den erzeugten Strom gerne einspeisen und sicherlich sein Verhalten entsprechend anpassen. Insofern ist die Politik verantwortlich, hier Änderungen zu ermöglichen.

**Von Seiten der Wirtschaft, aber auch der öffentlichen Hand wird eine Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren gefordert. Digitalisierung und bessere Personalausstattung der Genehmigungsbehörden spielen in diesem Zusammenhang eine große Rolle.**

**Wie bewerten Sie die aktuelle Diskussion?**

**Prof. Dr.-Ing. Martin Betzler:** Beim Bau der LNG-Terminals haben wir gesehen, dass es schneller geht. Jetzt geht es also darum, die Planungsverfahren über alle Instanzen hinweg zu beschleunigen. Wir sind hier besonders



aktiv. Zusammen mit der Architektenkammer und den kommunalen Spitzenverbänden als Vertreter der unteren Bauaufsichtsbehörden zielt unsere im Dezember 2022 getroffene Vereinbarung genau darauf ab, die Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen und die Qualität der Bauanträge sowie die Zusammenarbeit der Beteiligten zu verbessern – dafür steht die gemeinsame Selbstverpflichtung. Wir bauen damit das Verständnis füreinander aus.

Die Bauaufsichtsbehörden wollen zukünftig zügiger über einen Bauantrag entscheiden. Die Ingenieurkammer leistet gezielt Unterstützung und bietet wiederum allen Entwurfsverfassern und Entwurfsverfasserinnen Fortbildungsangebote, z. B. zum öffentlichen Baurecht das nötige Knowhow, um die Qualität der eingereichten Anträge zu steigern. Mit der Architektenkammer erarbeiten wir zudem einen Leitfaden, der eine konkrete Hilfestellung zur Erstellung von Bauanträgen bieten wird.

Im Zuge der Digitalisierung setzen wir auch auf die neue Datenbank [www.di-bastai.de](http://www.di-bastai.de), die von den Kammern zur Verfügung gestellt wird und durch die die Behörden die Prüfung der Entwurfsverfasserqualifikation digitalisiert vornehmen können. Wir haben hier breitere Grundlagen für ein zügiges Vorgehen geschaffen, denn ein richtig gestellter Antrag beschleunigt das Bauen und spart Kosten für alle Beteiligten.

Die angesprochenen Personalausstattungen in den Genehmigungsbehörden sind Hemmnisse und dürfen kein Dauerproblem bleiben. Die öffentliche Hand ist gefordert, sich als leistungsfähiger Arbeitgeber zu präsentieren und sollte dabei berücksichtigen: Qualität hat ihren Preis, und diese muss sichergestellt werden.

## Im Gespräch mit Hartwig von Saß

**Projektleiter Real Estate Arena,  
Deutsche Messe AG**



**Die Nachrichten aus der Bau- und Immobilienbranche sind nicht die besten zurzeit. Spüren Sie das auch mit Blick auf die neue Messe Real Estate Arena im Mai?**

**Hartwig von Saß:** In den vielen Gesprächen mit den Unternehmen hören wir tatsächlich viel über Unsicherheiten, unsichere Geschäftsaussichten und rückläufige Aufträge. Aber wir hören auch, dass es einige Anzeichen gibt, die Grund zur Hoffnung auf eine baldige Besserung der Situation geben. Daher kommen wir mit der Real Estate Arena in der Mitte des Jahres zu einem guten Zeitpunkt. Wir werden im Mai eine größere Messe sehen als im Vorjahr. Viele Aussteller der Premiere kommen mit

größeren Ständen, andere sind erstmals mit dabei, wie etwa der Bauindustrieverband, über dessen Beteiligung wir uns besonders freuen.

**Warum?**

**Hartwig von Saß:** Weil wir uns nach dem großen Erfolg der ersten Real Estate Arena vorgenommen hatten, in diesen Bereich zu wachsen. Unser Ziel ist es, auf der Veranstaltung alle Bestandteile der Wertschöpfungskette Immobilien abzubilden, von der Projektierung und Planung, der Finanzierung bis hin zur Umsetzung und zum Betrieb.

### IMPRESSUM

Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen e. V.  
Eichstraße 19 | 30161 Hannover  
T +49 511 34834-0 | E [info@bauindustrie-nord.de](mailto:info@bauindustrie-nord.de)

oeding print GmbH  
Erzberg 45 | 38126 Braunschweig  
T +49 531 48 015-0 | E [info@oeding-print.de](mailto:info@oeding-print.de)

Verantwortlich: Jan Hetebrügge  
Nachdruck, auch auszugsweise gestattet.  
Quellenangabe und Belegexemplare erbeten.