

Thema des Monats

Mehr Kosten, mehr Zeit, mehr Ressourcen, die auf der Deponie landen

Das Bundeskabinett hat Anfang April die erste Novelle der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) beschlossen. Sie ist Teil der sogenannten Mantelverordnung, die nach 15 Jahren Beratung am 1. August 2023 in Kraft treten wird. Die Bundesregierung setzt damit rechtliche Korrekturen und Klarstellungen für den Vollzug der Verordnung um.

„Es ist kein gutes Zeichen, wenn Verordnungen bereits vor Inkrafttreten novelliert werden müssen. Mehr noch: Mit der Ersatzbaustoffverordnung werden die gesteckten Erwartungen hinsichtlich der Kreislaufwirtschaft insgesamt nicht erfüllt. Vielmehr steuern wir auf einen undurchdringbaren Dschungel an Nachweisen, Rechtsunsicherheiten und unterschiedlichen Auslegungen in allen 16 Bundesländern zu, die komplett an der Baupraxis vorbeigehen. Dadurch werden nicht nur Kosten und Zeitaufwände erhöht. Ich gehe auch stark davon aus, dass künftig sogar mehr Ressourcen auf die Deponien gefahren werden als heute“, kritisiert Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer der Deutschen Bauindustrie.

Verantwortlich dafür ist nicht zuletzt, dass Ersatzbaustoffe bis zum Einbau weiterhin grundsätzlich als Abfall gelten sollen, mit allen abfallbezogenen Rechtspflichten wie etwa einer Anzeigepflicht für Transporte und potenzieller Genehmigungspflicht von Zwischenlagern. Eine von Bundesumweltministerin Steffi Lemke angekündigte Abfall-Ende-Verordnung, die dazu dienen sollte, die Stigmatisierung wichtiger Rohstoffe aufzulösen, liegt trotz Festlegung im Koalitionsvertrag nicht vor.



Tim-Oliver Müller,
Hauptgeschäftsführer des
Hauptverbandes der
Deutschen Bauindustrie

Hintergrund:

Die neue Ersatzbaustoffverordnung setzt Änderungen um, die an der Baupraxis vorbeigehen. So sind etwa je nach Entsorgungsweg unterschiedliche und neue Analyseverfahren vorgeschrieben, die zum Teil länger als eine Woche Zeit erfordern. Für über 1700 mobile Aufbereitungsanlagen wird beispielsweise bei jedem Wechsel der Baumaßnahme erneut ein Eignungsnachweis gefordert.

Ursächlich dafür ist, dass die EBV insgesamt zu wenig am Ziel der Kreislaufwirtschaft orientiert ist. Auch weil Grenzwerte sehr niedrig festgelegt sind, werden künftig Abfälle deponiert werden müssen, die bislang noch verwertet werden könnten. Hierdurch werden Entsorgungskosten, insbesondere infolge knapper Deponiekapazitäten, weiter steigen und das Bauen weiter unnötig verteuert.

BAUPROGNOSE FÜR 2023 NACH UNTEN REVIDIERT

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für das laufende Jahr einen Rückgang der realen Bauinvestitionen von 4,9 Prozent. 2024 sollen sie um weitere 1,2 Prozent sinken. Das reale Bruttoinlandsprodukt soll 2023 minimal um real 0,3 Prozent steigen, im kommenden Jahr um 1,5 Prozent.

Die Arbeitsgemeinschaft der Wirtschaftsforschungsinstitute hat unter der Überschrift „Inflation im Kern hoch - Angebotskräfte jetzt stärken“ ihre Gemeinschaftsdiagnose vorgelegt. Sie konstatieren, dass die angebotsseitigen Behinderungen in den vergangenen Monaten nachgelassen hätten. Die Großhandelspreise für Erdgas und Strom seien deutlich gesunken, wozu der ausgesprochen milde Winter beigetragen habe. Damit

dürfte der konjunkturelle Rückschlag im Winterhalbjahr glimpflicher ausgefallen sein als im Herbst befürchtet.

Derzeit deute eine Vielzahl von Indikatoren darauf hin, dass die Wirtschaftsleistung bereits zu Jahresbeginn wieder zugelegt habe. Das verarbeitende Gewerbe dürfte in den kommenden Quartalen die Konjunktur stützen, da es unmittelbar vom Abflauen der Lieferengpässe und der günstigeren Energie profitiere. Die Bauwirtschaft werde die Konjunktur hingegen bremsen. Besonders im Wohnungsbau werde die Nachfrage schwach bleiben, auch weil die Europäische Zentralbank ihren geldpolitischen Kurs weiter straffen werde und damit die Finanzierungskosten weiter steigen würden.

[weiter auf Seite 4](#)

INHALTSVERZEICHNIS

1 Thema des Monats

Mehr Kosten, mehr Zeit, mehr Ressourcen

1 und 4

Bauprognose für 2023

2 Thema des Monats / Kommentar

Wo bleibt der Strategiewechsel?

Mitgliederversammlung der Landesfachabteilung Straßenbau

3 Forum Nord

Von Wumms ist nichts zu erkennen

4 Forum Nord

Fortsetzung Bauprognose für 2023

WO BLEIBT DER STRATEGIEWECHSEL?

Ein Szenario des Schreckens – mit dieser Beschreibung bringt Dr. Susanne Schmitt die Situation im Wohnungsbau auf den Punkt. Tatsächlich schildert die Direktorin des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw) in unserem Interview ein dramatisches Ungleichgewicht zwischen Problemen und Lösungsansätzen. Es gibt nur einen Weg, diese gravierende Deckungslücke auszufüllen: Der Staat muss hier kräftig anschieben, um die geplanten Neubauziele nicht komplett aus den Augen zu verlieren. Doch das vom Bundesbauministerium vorgelegte Programm zur Neubauförderung bietet hier keine Perspektive.

Aber selbst, wenn es in dieser Hinsicht vorangehen sollte – allein mit Neubau lässt sich die Dekarbonisierung im Gebäudesektor nicht realisieren. Auch hier liegt die vdw-Chefin also richtig, wenn sie fordert, dass die Lan-

desbauordnungen novelliert werden müssen. Die Devise muss lauten: schneller, einfacher und innovativer modernisieren. Dabei geht es nicht nur um die Reduzierung der CO₂-Emissionen. Ein praktikables Förderprogramm muss auch sozialverträglich sein. Denn nur bezahlbarer Wohnraum ist nutzbarer Wohnraum.

Frau Dr. Schmitt ist mit ihrer Analyse übrigens nicht allein. Auch der Bundesverband Gebäudeenergieberater, Ingenieure, Handwerker (GIH) oder der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) bezeichnen die Fördermaßnahmen als unzureichend. Was gebraucht wird, ist ein Strategiewechsel: Fördergelder dürfen nicht durch steigende Preise ins Leere laufen. Nicht nur die Nachfrageseite, auch die Kapazitäten für Planung, Produktion und Installation müssen spürbar gestärkt werden.

MITGLIEDERVERSAMMLUNG DER LANDESFACHABTEILUNG STRASSENBAU

Im Rahmen der Mitgliederversammlung der Landesfachabteilung Straßenbau des Bauindustrieverbandes Niedersachsen-Bremen wurden Dipl.-Ing. Lars Keller, F. Winkler GmbH & Co. KG, als Vorsitzender und Dipl.-Ing. Ralf Hafner, Hermann Dallmann Straßen- und Tiefbau GmbH & Co. KG, als stellvertretender Vorsitzender bestätigt.

Verbandspräsident Dipl.-Ing. Thomas Echterhoff gratuliert dem Vorstand zur Wiederwahl. Im Anschluss an die Mitgliederversammlung fand der 41. Meinungsaustausch mit den Amtsleitern der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr statt.



(v.l.n.r.) Dipl.-Ing. Lars Keller,
Dipl.-Ing. Ralf Hafner,
Verbandspräsident Dipl.-Ing. Thomas Echterhoff

VON WUMMS IST NICHTS ZU ERKENNEN



vdw-Verbandsdirektorin
Dr. Susanne Schmitt,
Rechtsanwältin

Neben altbekannten Herausforderungen erschweren Zinssteigerungen, explodierende Energie- und Baumaterialpreise sowie die hohe Inflation die Bautätigkeit. Die anvisierten Neubauziele rücken in die Ferne, der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist hingegen ungebrochen hoch. Welche Lösungsansätze werden aus der Wohnungswirtschaft heraus gesehen und welche Forderungen werden an die Politik gestellt?

Dr. Schmitt: Unsere Mitgliedsunternehmen haben angekündigt, in diesem Jahr und vielleicht auch darüber hinaus ihre Neubautätigkeit drastisch einzuschränken. Nicht, weil sie es von langer Hand so geplant haben, sondern weil die Gemengelage ein Szenario des Schreckens bildet: hohe Baukosten, zu viele Vorschriften, teure Grundstücke, steigende Zinsen, mangelhafte Bundesförderung, fehlende Kapazitäten bei Bauindustrie und im Handwerk – dies lässt den Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaft keine andere Wahl. Wir können schlicht und einfach keine Wohnungen errichten, die sechs oder vielleicht acht Euro pro Quadratmeter kosten sollen, wenn die echte Kostenmiete bei 17 Euro aufwärts liegt. Die Deckungslücke ist gravierend und muss von der Politik unbedingt ausgefüllt werden, will man die gesteckten Neubauziele auch nur ansatzweise erreichen. Und ich muss in dem Zusammenhang betonen: Unsere Mitglieder kalkulieren – anders als andere Akteure am Immobilienmarkt – mit geringsten Renditen; aber natürlich muss auch die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften aufrechterhalten werden, damit sie überleben können.

Das Umweltbundesamt und die Kommission Nachhaltiges Bauen haben kürzlich ein Positionspapier an die Bauministerin überreicht, wonach Sanieren im Bestand der Schlüssel für mehr bezahlbaren Wohnraum und Klimaschutz sein soll. Empfohlen wird hierzu u.a. die Musterbauordnung und die Landesbauordnungen so anzupassen, dass sie sich zukünftig an ambitionierten Nachhaltigkeitskriterien orientieren und den Vorrang des Bestandsschutzes vor Neubau vorzusehen sollen.

Halten Sie diese Vorschläge für geeignet, der aktuellen Krise im Wohnungsbau entgegenzuwirken?

Dr. Schmitt: Sicher ist: Allein mit Neubau ist die Dekarbonisierung im Gebäudesektor nicht zu erreichen. Zu dominant ist schon rein mengenmäßig der Bestand. Das gilt auch für den Wohnungsmarkt. Die Unternehmen in unserem Verband verfügen über rund 400.000 Wohnungen – die Neubauroate lag zuletzt bei knapp 2500 Einheiten. Daran kann man das Verhältnis von Neubau zu Bestand erkennen. Also ist es nur konsequent, im Bestand die Potenziale für CO₂-

Reduktion konsequent zu nutzen. Wer dies schafft, kommt dem 1,5-Grad-Ziel schneller näher als durch verstärkte Neubautätigkeit. Die Landesbauordnungen dahingehend zu novellieren, dass schneller, einfacher und technologieoffener als bisher saniert und modernisiert werden darf, ist unerlässlich. Zudem brauchen wir quartiersbezogene Lösungen, die so weit als möglich dezentrale CO₂-freie Wärme- und Stromversorgung bieten. Da sind die Kommunen gefragt. Die Landesregierungen und Niedersachsen und Bremen haben das erkannt, aber wir haben gemeinsam noch viel zu tun.

Führt der „Bremer Standard“ bei Konzeptvergaben im Hinblick auf Architektur und Städtebau zu einer Entlastung oder Belastung der Situation?

Dr. Schmitt: Die sozialorientierte Wohnungswirtschaft unterstützt die Ziele, die dem Bremer Standard zugrunde liegen. Wer in weniger als 20 Jahren klimaneutral sein will, muss jetzt die richtigen Weichen stellen. Die formulierten energetischen Ansprüche für neue Wohnhäuser und neue Wohnquartiere werden jedoch die Gestehungskosten in die Höhe schnellen lassen. Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen werden dort keine bezahlbare Wohnung finden. Der Senat muss an dieser Stelle unbedingt klarstellen, dass soziales und klimagerechtes Wohnen kein Widerspruch ist, und Lösungen anbieten.

Das Bundesbauministerium hat Pläne zur Neubauforderung vorgelegt. Das Programmvolumen wird demnach bei 1,1 Mrd. Euro liegen, wobei aber nur etwa 750 Mio. Euro dem Mietwohnungsbau zugutekommen sollen. Wie beurteilen Sie dieses Programm?

Dr. Schmitt: Welche Ziele die Bundesregierung mit diesem Mini-Programm erreichen will, ist nicht ansatzweise erkennbar. Mehr bezahlbarer Wohnraum wird jedenfalls nicht geschaffen. Von Wumms ist absolut nichts zu erkennen. Grob gerechnet: Bei den derzeitigen Baukosten von 5000 Euro pro Quadratmeter könnten mit den zur Verfügung stehenden 750 Millionen Euro gerade mal 2000 75-Quadratmeter-Wohnungen errichtet werden – bundesweit! Das ist der berühmte Tropfen auf dem heißen Stein. Zumal, und das betrifft die sozialorientierte Wohnungswirtschaft besonders hart, die Kluft zwischen den bezahlbaren Mieten und den Kostenmieten immer größer wird. Oder anders ausgedrückt: Dieses Neubauförderprogramm ist unsozial, denn es hilft den Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen nicht.



Im Gegensatz zu den Vorjahren enthält das Gutachten auch eine längere Textpassage zur Entwicklung der Bauinvestitionen. Zudem kam es erstmals im Vorfeld des Gutachtens zu einem Online-Gespräch der Wirtschaftsforscher mit den verantwortlichen Mitarbeitern der Bauverbände. Dieser Gedankenaustausch soll in Zukunft regelmäßig stattfinden. Der Text zur Bauwirtschaft lautet im Gutachten wie folgt:

Zinswende: Wohnungsbau in Schockstarre

Die Bauinvestitionen sind im vierten Quartal 2022 um 2,9 Prozent zurückgegangen, nachdem bereits die beiden vorherigen Quartale rückläufig waren. Der Wohnungsbau war davon am stärksten betroffen, während sich der Wirtschaftsbau robust zeigte. Zwar sind angebotsseitige Produktionsbehinderungen, wie fehlendes Material und Lieferengpässe, welche die Bauwirtschaft über die vergangenen beiden Jahre massiv behindert hatten, über das letzte Halbjahr deutlich zurückgegangen. An deren Stelle dämpft nun allerdings die schwindende Nachfrage aufgrund der deutlich gestiegenen Zinsen und der weiterhin hohen Baupreise die Baukonjunktur. Für den Prognosezeitraum ist daher mit weiter rückläufigen Bauinvestitionen zu rechnen.

Abweichend vom zugrundeliegenden Konjunkturbild dürften die Bauinvestitionen im ersten Quartal jedoch ausgeweitet worden sein. Dafür spricht die starke Produktionsausweitung im Januar, die wohl auf eine milde Witterung und sinkende Krankenstände zurückzuführen war. Dabei ist vor allem die Produktion im Ausbaugewerbe deutlich gestiegen. Ebenso deutet die höhere Kapazitätsauslastung auf zunehmende Bauinvestitionen im ersten Quartal hin.

Für die kommenden Quartale zeichnen die Indikatoren ein düsteres Bild: Zwar hellten sich die ifo Geschäftserwartungen im März etwas auf, nachdem sie im Februar einen historischen Tiefstand erreicht hatten, sie verweilten aber weiterhin auf äußerst niedrigem Niveau. Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe sind im Januar nochmals deutlich gesunken und lagen rund 20 Prozent unter ihrem Vorjahresniveau.

Im **Wohnungsbau** war der Rückgang mit rund 35 Prozent sogar noch deutlich ausgeprägter. So niedrige Niveaus der Auftragseingänge waren zuletzt im Jahr 2015 verzeichnet worden. Entsprechend geht der Auftragsbestand bereits seit Anfang 2022 kontinuierlich zurück. Ebenso sind die Baugenehmigungen seit dem vergangenen Sommer rückläufig. Ursächlich für die schwache Entwicklung sind die stark gestiegenen Zinsen, die die Nachfrage nach Immobilienkrediten einbrechen ließen. Im Januar 2023 hat sich das nominale Volumen für Neukredite im Wohnbau gegenüber dem Vorjahr halbiert.

Im **Wirtschaftsbau** haben im vergangenen Jahr vor allem Lieferengpässe zu einem Produktionsrückgang geführt. Zu Beginn des Jahres 2023 sind sowohl Geschäftslage als auch die Erwartungen der Branche aufwärtsgerichtet. Ebenso sind die Produktionserwartungen stabil. Der Auftragsbestand ist weiterhin hoch. Auch die Baugenehmigungen entwickelten sich gut. Obwohl der Wirtschaftsbau weniger sensibel auf Zinsveränderungen reagieren dürfte als der Wohnungsbau, wird auch hier das Zinsumfeld im weiteren Prognosezeitraum voraussichtlich dämpfend wirken. Die **öffentliche Hand** hat zuletzt drastisch weniger Straßenbauaufträge ausgereicht. Allerdings dürften weniger stark steigende Baupreise perspektivisch insgesamt wieder mehr staatliche Baumaßnahmen zulassen.

Alles in allem gehen die Institute von einem Rückgang der **Bauinvestitionen** in diesem Jahr um 4,9 Prozent sowie um 1,2 Prozent im Jahr 2024 aus. Die Einbußen im Wohnungsbau werden mit 6,7 Prozent im Jahr 2023 und 2,4 Prozent im Jahr 2024 wohl am größten sein. Die Investitionen im Wirtschaftsbau werden in diesem Jahr wohl um 1,3 Prozent und im Jahr 2024 um 0,2 Prozent zurückgehen. Der öffentliche Nichtwohnbau dürfte hingegen, angesichts des niedrigen Niveaus zum Jahreswechsel, in diesem Jahr um 4,1 Prozent zurückgehen und im nächsten Jahr um 2,6 Prozent ausgeweitet werden.

IMPRESSUM

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

oeding print GmbH
Erzberg 45 | 38126 Braunschweig
T +49 531 48 015-0 | E info@oeding-print.de

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