

Thema des Monats

Bauindustrie baut Fundament des Wohlstands

Peter Hübner, Präsident im Hauptverband der Deutschen Bauindustrie zum vorgestellten Jahreswirtschaftsbericht:

„Die Bauindustrie baut das Fundament unseres Wohlstands. Völlig zurecht wird im Jahreswirtschaftsbericht von Bundeswirtschaftsminister Habeck die volkswirtschaftliche Relevanz der Baubranche betont. Die öffentliche Verkehrs- und Energieinfrastruktur ist zentral für die Produktivität der deutschen Wirtschaft und die Mobilität der Bürgerinnen und Bürger. Nur durch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum kann die Lebensqualität in unserem Land als wichtige Standort- und Wachstums Voraussetzung erhöht werden. Was allerdings passiert, wenn Bauleistungen – vor allem im Wohnungsbau – zurückgehen, zeigt sich leider in der enormen negativen Auswirkung der schwachen Baukonjunktur auf die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts. Dabei ist der Bedarf an Bauleistungen in allen Bereichen unserer Infrastruktur gigantisch.

Wir nehmen die Bundesregierung deshalb beim Wort, dass Investitionen in die öffentliche Infrastruktur sowie Anreize für private Investitionen Priorität haben müssen. Im Wohnungsbau sowie in der Verkehrsinfrastruktur



Peter Hübner, Präsident im Hauptverband der Deutschen Bauindustrie
Foto: Bollhorst HDB

ist die Bundesregierung zwar dabei, den Investitionshebel umzulegen. Damit unsere Branche mit rund einer Million Beschäftigten und einem BIP-Anteil von über zehn Prozent aber wieder zur Konjunkturlokomotive werden kann, muss die Politik für eine verlässliche Investitionsperspektive in den kommenden Jahren sorgen und die Leistungsfähigkeit unserer Unternehmen durch strukturelle Veränderungen bei Planungs- und Genehmigungsverfahren, im Vergaberecht oder für eine funktionierende Kreislaufwirtschaft flankieren. Eine konsequente Digitalisierung von Planungs- und Bauprozessen gehört ebenso dazu wie der Mut, mit innovativen Ansätzen klimaverträgliches Bauen zu fördern. Unsere Vorschläge dazu liegen auf dem Tisch. Das Wort der Stunde lautet „Machen“ statt „Zweifeln“. Nur wer vorangeht und Veränderungen gutheißt, kann auch Zukunft. Unsere Bauunternehmen stehen für diese Zukunft.“

NEUJAHRSEMPFANG DER INGENIEURKAMMER



Prof. Dr.-Ing. Martin Betzler
Präsident der Ingenieurkammer
Foto: Franz Fender

Der Neujahrsempfang 2024 der Ingenieurkammer Niedersachsen ist auf großes Interesse gestoßen:

Präsident Prof. Dr.-Ing. Martin Betzler begrüßte in der Niedersachsenhalle des HCC Hannover Congress Centrus Anfang Februar rund 300 Gäste. Darunter viele Ingenieurinnen und Ingenieure, aber auch Vertreter aus der Politik und Verwaltung sowie aus anderen Berufsverbänden und Einrichtungen. In seiner Begrüßung skizzierte er die durch viele Herausforderungen geprägte Zeit. Die Krisen haben ihre Spuren hinterlassen. „Und leider ist auch unsere Baubranche betroffen“, sagte Betzler. Besonders der Wohnungsbau bekommt die Folgen zu spüren. Ablesen lasse sich das daran, dass die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser zurückgegangen sei, erläuterte der Präsident. Und in den Zeiten von steigenden Zinsen und steigenden Baukosten sei etwas falsch gelaufen: „Ich glaube, die Politik hat hier zwei große Fehler gemacht“, sagte Betzler. Sie habe den Menschen ihre Entscheidungen nicht klargemacht und habe noch dazu kurzfristige Entscheidungen getroffen.

[weiter auf Seite 2](#)

INHALTSVERZEICHNIS

1–2 Thema des Monats

Bauindustrie baut Fundament des Wohlstands
Neujahrsempfang der Ingenieurkammer

2 Kommentar

Neujahrsempfang der Ingenieurkammer
Jetzt heißt es: dran bleiben!

3 Forum Nord

Ein wichtiger Baustein

4 Forum Nord

Ein wichtiger Baustein
Als Land müssen wir jetzt richtig loslegen
Historischer Tiefstand



Fortsetzung von Seite 1

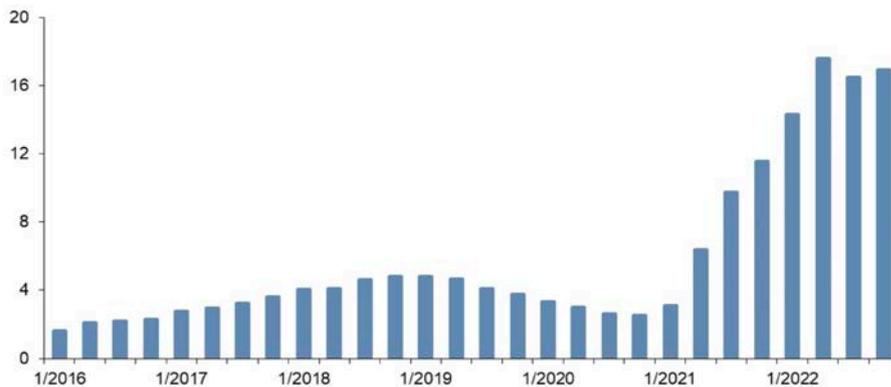
Darum gebe es die Verunsicherung und das fehlende Vertrauen in der Bevölkerung. "Deshalb ist es wichtig, dass die Baubranche jetzt einen Wumms bekommt", betonte der Präsident. Ein guter Ansatz sei die sogenannte Umbauordnung, mit der das Bauen vereinfacht werden soll und die die Landesregierung auf den Weg bringt. Niedersachsen sei hier Vorreiter und die Ingenieurkammer habe darum einen bundesweiten Arbeitskreis zu dem Thema gegründet, um auch die anderen Bundesländer mitzunehmen. Er sehe in den gegenwärtigen Krisen aber auch eine Chance, da sich die Menschen dadurch Gedanken zum Beispiel über neue Baustoffe oder erneuerbare Energien machten, sagte Betzler. "Und für solche Lösungen werden Ingenieurinnen und Ingenieure gebraucht."

Olaf Lies, der Niedersächsische Minister für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung, sprach beim Neujahrsempfang ein Grußwort und ging ebenfalls auf die durch Krisen ausgelösten Herausforderungen des Jahres ein. Unter anderem müsse Energie, für die die Preise im Zuge der Krisen stark gestiegen waren, bezahlbar werden. Um für diese Aufgabe Lösungen zu finden, brauche es Ingenieure, so Lies. Außerdem wies er darauf hin, dass an der Niedersächsischen Bauordnung gearbeitet werde, und warf dabei die Frage auf: "Müssen wir eigentlich so bauen, wie wir heute bauen". Wichtig sei, dass man zu Lösungen für Wohnraum komme. Aber für schnelle Lösungen müsse man vielleicht die Wohnstandardsnormen ein bisschen abschwächen, führte Lies aus. Es gebe in Niedersachsen ein großes Anspruchsdenken beim Bauen und Wohnen. Und dieses steht dem Vorankommen oft etwas im Weg. "Den Menschen hilft kein Wohnraum, der nicht gebaut wird. Den Menschen hilft nur Wohnraum, der existiert", sagte der Wirtschafts- und Bauminister und verknüpfte damit die Aufforderung zu einem Umdenken.

PREISENTWICKLUNG IM WOHNUNGSNEUBAU

Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

ohne MwSt., Veränderungsrate gegenüber dem Vorjahresquartal



Quelle: Statistisches Bundesamt

BAUINDUSTRIE

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. // Weltz // 07/2023

JETZT HEISST ES: DRAN BLEIBEN!

Endlich liegt er vor, der heiß erwartete Gesetzentwurf zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum (NBauO), der sogenannten Umbauordnung. Und damit darf an dieser Stelle tatsächlich etwas Positives vermeldet werden. Denn im Entwurf sind Erleichterungen geregelt, die eine Beschleunigung der mittel- bis langfristigen Bautätigkeit erwarten lassen. Besonders die einfacheren, schnelleren und kostengünstigeren Möglichkeiten für Umbau und Nutzungsänderungen sind ausdrücklich zu begrüßen. Berücksichtigt sind dabei die Ergebnisse aus intensiven Diskussionen und umfangreichen Abwägungen der unterschiedlichen Interessen, die im Bündnis für bezahlbares Wohnen Niedersachsen zum Ausdruck kamen. Auf diese Einigung hat die Bauindustrie lange gewartet. Ebenfalls positiv: Bei Umbau und Umnutzung bleibt

die vorhandene Bausubstanz und die darin gebundene „graue Energie“ erhalten. Nicht zuletzt aus Gründen der immer knapper werdenden Deponiekapazitäten ist die Reduzierung von Bauschutt sinnvoll, wenn sich der Abriss von Bestandsgebäuden wirtschaftlich vermeiden lässt.

Insgesamt erhält das Land eine zeitgemäße und insbesondere auch zukunftsweisende Bauordnung, die jetzt unverzüglich umzusetzen ist. Denn Bauherrn und Investoren müssen möglichst schnell rechtssicher entscheiden können, um Bauvorhaben zu realisieren. Zudem ist noch eine Änderung wünschenswert: Die Beauftragung von Prüfsachverständigen sollte – nach dem Beispiel Nordrhein-Westfalen – direkt durch den Bauherrn/Investor erfolgen und nicht mit dem Umweg über die Kommune. Dies würde das Genehmigungsverfahren wesentlich beschleunigen.



EIN WICHTIGER BAUSTEIN

Im Gespräch mit Robert Marlow, Präsident der Architektenkammer Niedersachsen

„Leichter, schneller, günstiger“ steht über dem Gesetzesentwurf zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung, der sog. „Umbauordnung“; wie beurteilen Sie diesen Entwurf, den Wirtschaftsminister Lies kürzlich vorgelegt hat?

Als Architektenkammer Niedersachsen begrüßen wir die vorgeschlagenen Änderungen weitgehend und unterstützen das Ziel der Landesregierung, das Bauen im Bestand zu erleichtern. Der Klimaschutz und die Erhaltung der Biodiversität sind die zentralen Herausforderungen der kommenden Jahre und Jahrzehnte. Die von Minister Lies vorgelegten Änderungen sind ein wichtiger Baustein, um den Klimaschutz voranzubringen und sogar zusätzlich die Baukosten zu senken. Zentral ist dabei der neue § 85a NBauO-E. Demnach müssen die Bauteile eines Gebäudes nach einem Umbau oder eine Aufstockung nicht mehr können als vorher – Ausnahme Klimaschutz. Aber auch die vorgeschlagene Reduzierung des Grenzabstandes und der Wegfall der Stellplatzpflicht im Wohnungsbau erleichtern das Bauen erheblich.

Trotz der vielen guten Ansätze sehen wir an verschiedenen Stellen des Gesetzesentwurfs noch Änderungsbedarf. Wir fordern unter anderem die Einführung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes, um mit jedem Bauvorhaben auch die Klimaresilienz und die Förderung der Biodiversität zu stärken. Als einen weiteren wichtigen Punkt, den die Pläne von Minister Lies nicht aufgreifen, ist die Ausweitung einer verpflichtenden Anzeige für den Abriss („Abrissanzeige“) zu nennen. Bisher gilt nur für bestimmte Abrissarten eine Anzeigepflicht. Deshalb besitzen die Kommunen und Bauaufsichtsbehörden keine Übersicht über das komplette Abrissgeschehen und die tatsächliche Bebauung von Ort, was vor allem die Nutzung von Potenzialen des Bestandes erschwert. Zudem sehen wir beispielsweise noch in Detailpunkten des Grenzabstandes und den Möglichkeiten, von den Vorgaben der NBauO und Technischen Baubestimmungen abweichen zu dürfen, weitere Potenziale für Vereinfachungen.

Welche Forderungen haben Sie an die niedersächsische Landesregierung, um insbesondere den Wohnungsbau anzukurbeln?

Ich denke, dass vor allem das Thema „Barrierefreiheit“ überdacht und geprüft werden sollte. Die Herstellung rollstuhlgerechter Wohnungen führt zu erheblichen Kostensteigerungen und zu einem deutlichen Flächenmehrbedarf. Es zeigt sich am Wohnungsmarkt, dass sich die überangebotenen rollstuhlgerechten Wohnungen

kaum veräußern oder vermieten lassen. Wir fordern, dass sich die Pflicht zur Herstellung dieser Wohnungen am tatsächlichen Bedarf orientieren sollte. Auch die im Neubau in Niedersachsen geforderten barrierefreien Wohnungen gehören neu gedacht. Die strikte Umsetzung der „DIN 18040 – Norm Barrierefreies Bauen“ ist ein „Flächenfresser“, z.B. bezogen auf hierdurch umzusetzende Abstände vor Waschbecken, Betten und neben Türklinken oder die Größe der Dusche. Die richtige Anforderung der Schwellenfreiheit wird übererfüllt und wirkt kostentreibend.



Robert Marlow,
Präsident der Architektenkammer Niedersachsen

Welche Forderung hat Ihr Berufsstand an die Bundesregierung?

Die Bundesregierung sollte insbesondere vor dem Hintergrund des Klimaschutzes jetzt die Weichen für eine zukünftig erforderliche Abrisszustimmung stellen. Dies sollte mit der Vorlage eines Rückbau- und Verwertungskonzeptes, einer Bilanzierung zum Umfang der vernichteten grauen Energie in Form eines THG-Nachweises und konsequenter Weise dem daraus folgenden Nachweis über die Entrichtung der THG-Verbrauchsgebühr verknüpft werden. Aber auch das Bauplanungsrecht ist reformbedürftig. Beispielsweise steht das Gebot aus § 34 BauGB, wonach sich ein Gebäude in die vorhandene Bebauung einfügen muss, einer Wohnraumschaffung mittels Hinterland-Bebauung oft im Weg.

Weiter halten wir es für wichtig, sinnvolle Anpassungen des BGB vorzunehmen, die es zukünftig ermöglichen würden, Abweichungen von geltenden Normen und Standards einfacher vereinbaren und die dort verankerten „Anerkannten Regeln der Technik“ und damit einhergehenden für Investoren und Planende großen Haftungsrisiken für eben diese Situationen aussetzen zu können.

Neubau oder Sanierung der Bestandsbauten. Worauf sollte der Fokus zukünftig gelegt werden?

Ganz klar auf die Sanierung des Bestandes. Hier besteht das größte Einsparungspotenzial an CO₂-Emissionen durch die im Bestand gebundene „graue Energie“. Ein Abriss und folgender Neubau wird nie CO₂-sparender sein, als eine wie auch immer geartete Sanierung. Wir können unserer immensen gesellschaftlichen Verantwortung nicht mehr gerecht werden, wenn wir immer weiter Bauen ohne die Bestandsgebäude zu ertüchtigen und/oder bestehende Strukturen zu nutzen.



Forum Nord

Die Umwidmung von Bürogebäuden in Wohnungsbau wird verstärkt diskutiert. Sehen Sie hier ein Potenzial, um tatsächlich nachhaltig Wohnraum zu schaffen?

Ja, auf jeden Fall besteht hier viel Potenzial für neue und nachhaltige Wohnungen. Und natürlich müssen Quartierslösungen geschaffen und die Bedürfnisse der Menschen vor Ort berücksichtigt werden. Im letzten Jahr hat die Bundesregierung mit ihrem 14-Punkte-Maßnahmenplan wichtige Impulse für bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum geschaffen. Im Rahmen dieses Planes wurde das immense Potenzial der Umwidmung deutlich.

Bis zu 235.000 Wohnungen könnten durch die Umwidmung von Gewerbeimmobilien zu Wohnraum entstehen. Für die Eigentümer dieser Immobilien gibt es ab diesem Jahr ein zusätzliches KfW-Förderprogramm, um nachhaltige Wohnungen zu fördern und Leerstand zu beseitigen. Auch immer mehr Kommunen bieten verschiedene Fördermöglichkeiten an – das ist ganz klar ein starkes Signal und der Schritt in die richtige Richtung. Solche Förderprogramme, die starke Anreize für (Wohnungs-)Umbau und -Umnutzung geben, unterstützen wir ausdrücklich und würden uns wünschen, dass diese noch mehr in Anspruch genommen werden würden.

ALS LAND MÜSSEN WIR JETZT RICHTIG LOSLEGEN

Brandenburg hat Tesla, Sachsen-Anhalt wird bald Intel haben, Schleswig-Holstein hat Northvolt – nur Niedersachsen als "Energiland Nr. 1" kann bisher noch kein derartiges Megaprojekt vorweisen. "Der letzte relevante Ansiedlungserfolg ist Siemens in Cuxhaven gewesen", beklagte Volker Müller beim "Energiepolitischen Jahresauftakt" der Unternehmensverbände Niedersachsen (UVN) und des Oldenburger Energieunternehmens EWE in Hannover. Sieben Jahre lang hatte sich die Stadt an der Nordseeküste um die Offshore-Sparte des Weltkonzerns bemüht, bis es 2015 endlich die Zusage für das 200-Millionen-Windturbinen-Werk mit mehr als 1.000 neuen Arbeitsplätzen gab. Inzwischen gilt in Niedersachsen zwar flächendeckend der Leitspruch "Industrie folgt Energie", doch steht er bislang eher für eine vage Hoffnung, denn für einen nachweisbaren Trend. "Wir als Land müssen jetzt richtig loslegen", forderte UVN-Hauptgeschäftsführer Müller.



Dr. Volker Müller
Foto: Markus Prell, UVN

HISTORISCHER TIEFSTAND



Daniela Behrens,
Innenministerin Niedersachsen

Die Verkaufszahlen für Eigenheim-Bauplätze sind im vergangenen Jahr auf den niedrigsten Wert seit Beginn der statistischen Datenerhebung im Jahr 1985 gefallen. Innenministerin Daniela Behrens (SPD) sprach bei der Vorstellung des Landesgrundstückmarktberichts von einem "historischen Tiefstand". Nur 5.149 Bauplätze wechselten 2023 den Besitzer. Wie dramatisch dieser Rückgang ist, macht nicht nur der Blick auf die Vor-Corona-Zeit deutlich, als pro Jahr rund 12.000 Kaufverträge für Bauplätze in Niedersachsen abgeschlossen wurden. Vor der Jahrtausendwende lag die Zahl der Transaktionen im Vergleich zu 2023 auf einem vier- bis fünfmal höheren Niveau. Bei den Bauplätzen für den Geschosswohnungsbau beobachtet Andreas Teuber, Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen, zwar eine ähnliche Entwicklung. Nach dem Rekordminus im ersten Quartal 2023 sei die Talsohle aber wohl überschritten. "Es gibt erste Hinweise einer Trendwende", zeigte sich Teuber optimistisch. Das sei umso wichtiger, weil der Geschosswohnungsbau bei der Wohnraumversorgung in Niedersachsen die Schlüsselrolle spiele. Die von der Bau- und sozialen Wohnungswirtschaft geforderte Senkung der Grunderwerbssteuer von 5 auf 3,5 Prozent ist für Behrens kein Thema.

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.