

Thema des Monats

Prognosen bestätigt: Schwachbaujahr 2023

Gestiegene Materialkosten lassen reale Umsätze um 5 Prozent sinken. Aufträge gaben um 4 Prozent nach. Bauunternehmen haben nur noch 1.100 neue Arbeitsplätze geschaffen. Tiefbau nach wie vor solide.

Das Statistische Bundesamt meldete für das deutsche Bauhauptgewerbe für den Monat Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat einen realen Umsatzrückgang von 3,3 Prozent. Für das Gesamtjahr 2023 ergibt sich damit für alle Betriebe ein Umsatzminus von preisbereinigt 5 Prozent. „Unsere verhaltene Umsatzprognose wird leider bestätigt. Die nominal schwachen Zuwächse wurden 2023 durch die starken Materialpreiserhöhungen aufgezehrt. Auf das laufende Jahr schauen wir mit gemischten Gefühlen: Wir erwarten einen weiteren preisbereinigten Umsatzrückgang von 3,5 Prozent. Und dass, obwohl der Bedarf an Bauleistungen ungebrochen hoch ist.“ Mit diesen Worten kommentiert der Hauptgeschäftsführer vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, Tim-Oliver Müller, die veröffentlichten Konjunkturindikatoren für den Bau. „Auch neue Aufträge bleiben überwiegend aus: Für das Gesamtjahr 2023 wurde ein realer Orderrückgang von 4,4 Prozent gemeldet.“ Dass der Auftragseingang im Dezember im Vergleich zum Vorjahresmonat um real 4,2 Prozent gestiegen sei, sei nicht auf eine Verbesserung der Baukonjunktur, sondern lediglich auf einen Basiseffekt zurückzuführen: im Dezember 2022 sei schon ein reales Minus von 23 Prozent ausgewiesen worden.

ARBEITSPLÄTZE

Aufgrund dieser schlechten Entwicklung hätten die Bauunternehmen im vergangenen Jahr nur noch 1.120 neue Arbeitsplätze geschaffen, nach 15.200 im Jahr 2022. Für 2024 rechnet der Verband sogar mit einem vor allem demographisch bedingten Rückgang von 10.000 auf dann jahresdurchschnittlich 918.000 Beschäftigte.

STIMMUNG

22 Prozent der Unternehmen beurteilen ihre aktuelle Geschäftslage als schlecht, 44 Prozent erwarten sogar noch eine Verschlechterung in den kommenden 12 Monaten (DIHK-Umfrage Anfang 2024). Die Stimmung zu Jahresbeginn war nur während der Finanzkrise 2009

Tim-Oliver Müller,
Hauptgeschäftsführer vom
Hauptverband der
Deutschen Bauindustrie



schlechter. Im Hochbau befürchtet sogar jeder zweite eine Verschlechterung. Angesichts der desolaten Lage am Wohnungsbaumarkt ist das kein Wunder. Der Verband erwartet für 2024 im Wohnungsbau einen Umsatzeinbruch von real 12 Prozent, nach 12 Prozent 2023.

Das Bild der Branche bleibt nach wie vor vielschichtig:

BAUSPARTEN

Eine leichte Entspannung sei hingegen im Wirtschaftsbau zu erwarten. Die Großprojekte im Bahn- und Kabelleitungsbau des vergangenen Jahres werden sich im Umsatz 2024 bemerkbar machen. Die BAUINDUSTRIE erwartet ein reales Umsatzplus von zwei Prozent, nach einem Rückgang von einem Prozent im vergangenen Jahr. Auch im Öffentlichen Bau seien die Umsätze 2023 um real ein Prozent zurückgegangen, was überwiegend der überdurchschnittlichen Baumaterial- und somit Baupreissteigerung und der daraus resultierenden schwachen Entwicklung im Straßenbau geschuldet sei. Für 2024 rechnet der Hauptverband allerdings mit einem leichten Plus von einem Prozent. „Um dem Substanzverlust bei unserer Infrastruktur aber nachhaltig zu begegnen, müssen Bund, Länder und Kommunen ihre Investitionsbudgets weiter erhöhen und langfristig verstetigen“, fordert Müller. „Ansonsten wird der Standort Deutschland weiter geschwächt. Deshalb müssen dringend für alle Verkehrsträger langfristige Finanzierungsvereinbarungen getroffen werden, schließlich darf die Funktionsfähigkeit unserer Verkehrsnetze nicht von jährlichen Unvorhersehbarkeiten politischer Debatten abhängig sein.“

INHALTSVERZEICHNIS

1 Thema des Monats

Prognosen bestätigt:
Schwachbaujahr 2023

2-3 Kommentar | Forum Nord

Baustelle: Führung - Als Frau in der Bauleitung
Senkung der Grunderwerbssteuer wäre ein starkes Signal

4 Forum Nord

Niedersächsischer Staatspreis
Bauarbeitsmarkt im Februar 2024
Baugenehmigungen 2023



BAUSTELLE: FÜHRUNG – ALS FRAU IN DER BAULEITUNG

Im Haus der Bauindustrie in Bremen hat die Beratungsgesellschaft für die Bauindustrie (BfB) zum ersten Mal ein Seminar mit dem Titel „Baustelle: Führung - Als Frau in der Bauleitung“ durchgeführt. Dieser Workshop fand großen Zulauf und wurde von den Teilnehmerinnen sehr gut bewertet.

Die Referentin, Dr. Katrin Wulf von den Gelben Raben, sagte hierzu: „Die aktuellen Herausforderungen benötigen ein verändertes Führungsverständnis, gut, dass Frau hier punkten können“.

Die Teilnehmerinnen begrüßten es sehr, sich ein Netzwerk Frauen im Bau zu schaffen, um sich regelmäßig auszutauschen.



DIE GRUNDERWERBSTEUER MUSS RUNTER

Das Interview mit der Verbandsdirektorin des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw), Dr. Susanne Schmitt, bietet eine klare Analyse der aktuellen Krise im Wohnungsbau. Dabei schildert die Rechtsanwältin nicht nur, wie der heutige Wohnraumangel entstanden ist – sie bietet auch praktikable Auswege.

Im Gegensatz zur Politik ist sich die Verbandsdirektorin nicht zu schade, auf der Suche nach Lösungen ins Ausland zu schauen. So zeigen zum Beispiel die Niederlande, dass die Senkung der Baustandards auf Akzeptanz trifft – weil sie zur spürbaren Kostensenkung führt. Zudem zahlen dort Käufer nur 0,7 bis 1,5 Prozent für den Grunderwerb. Unter bestimmten Umständen sind Bürger in anderen EU-Ländern sogar komplett von der Grund-

erwerbsteuer befreit: So wird sie in Frankreich nicht für Neubauten erhoben, die jünger als fünf Jahre sind. Und in den Niederlanden entfällt die Grunderwerbsteuer für Käufer unter 35 Jahren. Warum also wird bei uns die Grunderwerbsteuer nicht generell abgesenkt? Zudem wäre für den sozialen Wohnungsbau eine weitere Reduzierung wünschenswert.

Der seit 2014 geltende Grunderwerbsteuersatz hat längst fatale Auswirkungen auf die Bauwirtschaft. Gleichzeitig wäre dessen Senkung der wohl direkteste Weg, um das Bauen und Wohnen bezahlbarer zu machen. Andere Vorschläge sind ebenfalls sinnvoll, jedoch brauchen Konzepte wie das serielle und modulare Bauen oder der Einsatz von künstlicher Intelligenz erheblich mehr Zeit – Zeit, die wir nicht mehr haben.

SENKUNG DER GRUNDERWERBSSTEUER WÄRE EIN STARKES SIGNAL

Im Gespräch mit Dr. Susanne Schmitt, Verbandsdirektorin, Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.

Deutschland braucht dringend mehr bezahlbaren Wohnraum. Welche Lösungsmöglichkeiten sehen Sie hier?

Zwei gegenläufige Entwicklungen der jüngsten Zeit haben zu der jetzigen Situation geführt. Zum einen hat die Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere nach preisgünstigen Wohnungen, erheblich zugenommen. Noch zu Beginn des Jahrtausends sagten die Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen einen stetigen Nachfragerückgang voraus. Diese Prognosen sind durch verschiedene Entwicklungen der vergangenen Jahre komplett ad absurdum geführt. Wir haben eine wachsende Bevölke-

rung und viele Menschen benötigen eine preiswerte Wohnung. In dieser Situation erleben wir aufgrund ungünstiger Rahmenbedingungen einen Einbruch beim Wohnungsneubau. Dadurch wird die Lage am Wohnungsmarkt noch verschärft und die Lücke zwischen Bedarf und Angebot immer größer. Wir brauchen deswegen dringend mehr neu gebaute Wohnungen.



Dr. Susanne Schmitt, Verbandsdirektorin, Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.

Seit Jahren werden zahlreiche Lösungsmöglichkeiten diskutiert, und zwar auf allen Ebenen. Am Ende hängt

[weiter auf Seite 3](#)



die Umsetzung jeder Lösungsmöglichkeit an der Frage der notwendigen Wirtschaftlichkeit. Wir haben mit den Landesregierungen in Niedersachsen und Bremen buchstäblich jeden Stein umgedreht, um Möglichkeiten zur Kosteneinsparung zu finden. Aus unserer Sicht kann es nur ein Ziel geben: die Senkung der Baukosten und die Bereitstellung von mehr kostengünstigen Baugrundstücken. Dazu kommt eine Reihe von Faktoren, die die Situation in jüngster Zeit noch verschlechtert haben: steigende Hypothekenzinsen, die Folgen des Kriegs in der Ukraine, die Verteuerung der Energiepreise und die steigenden Anforderungen beim Klimaschutz im Gebäudesektor.

Der neue Wohnungsmarktbericht, an dem der vdw gemeinsam mit der NBank und der Landesregierung beteiligt ist, gibt den Kommunen im Land präzise Handlungsempfehlungen, die regionalen Wohnungsmärkte zukunftsfit zu machen.

Hilft hierbei auch der Gesetzentwurf zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung?

Davon gehe ich fest aus. Unser Verband ist eng in die Erarbeitung der Novelle einbezogen worden, und das Ergebnis ist bundesweit vorbildlich. Wir müssen runter von völlig überzogenen Baustandards, und die neue Niedersächsische Bauordnung zeigt dabei den richtigen Weg. Nur so, das ist unsere feste Auffassung, können Bauprojekte schneller und günstiger entstehen. Planungs- und Genehmigungsverfahren werden vereinfacht. Jeder Euro, den wir beim Bauen sparen, führt am Ende zu einer günstigeren Miete und entlastet somit die Haushalte, die sich teuren Wohnraum nicht leisten können.

Wie kann die Wohnungswirtschaft bei den Anfragen zum „kostengünstigen Wohnungsbau“ die Vorteile der seriell geplanten und modulistisch erstellten Bauweise gezielt nutzen?

Unser Dachverband, der GdW in Berlin, hat zum zweiten Mal einen Rahmenvertrag mit 20 Anbietern für serielles und modulares Bauen geschlossen. Wir erwarten durch die Skalierbarkeit im seriellen und modularen Bauen eine Ersparnis von Zeit und Kosten. Seriell gefertigte Wohnbauten sind ja nicht neu, können aber als eine Teillösung für das Problem des Wohnraummangels dienen. Ebenso kann die Verwendung standardisierter Modulbauteile bei Neubau und Sanierung Kosten senken. Außerdem schaffen wir ein Potential für die Einhaltung von Nachhaltigkeitsaspekten sowie einen möglichst kleinen Carbon Footprint. Die Wohnbauten sollten dabei so flexibel sein, dass sie an unterschiedliche Standortbedingungen angepasst werden können. Noch weitere Impulse könnten z. B. bundesweite Typengenehmigungen geben.

Werden industrielle Herstellungsprozesse und vorgefertigte Gebäudeteile oder Module, die vor Ort „aufeinander gestapelt und miteinander verbunden werden“ die Zukunft des Bauens bestimmen?

Wie schon gesagt, nennen wir es zunächst „Teillösung“. Ein Mengeneffekt ist derzeit noch nicht zu beobachten. Ich bin gespannt, ob die Möglichkeiten der Digitalisierung und der Einsatz von KI hier zu einer deutlichen Skalierung und Entlastung führen werden. Ich rechne damit, dass wir in einigen Jahren sicher zuversichtlich über serielles und modulares Bauen sprechen werden. Dies wird ein Teil der Zukunft des Bauens sein! Wir brauchen einfach mehr gelungene Pilotprojekte, die sich am Markt durchgesetzt haben und auch die Bewohner voll- und auf überzeugen.

Was können wir von unseren europäischen Nachbarländern lernen?

Wir haben uns in den vergangenen Jahren immer mal wieder im benachbarten Ausland umgesehen. Viele Probleme, die uns das Leben schwer machen, gibt es auch dort. Bei der Senkung der Baustandards sind uns Länder wie die Niederlande sicherlich voraus. Auch das Thema Wohnflächenverbrauch wird andernorts offener diskutiert. Wohnkosten senken durch weniger Wohnfläche – das ist doch ein sehr plausibler Ansatz. Aber in Deutschland nimmt die Pro-Kopf-Wohnfläche weiter stetig zu.

Noch einer unserer Vorschläge passt nahtlos in die Bemühungen, die Baukosten zu reduzieren: die Grunderwerbsteuer sollte kurzfristig gesenkt werden. Sogar Bundesbauministerin Geywitz hat die Länder aufgefordert, über diesen Weg Baukosten zu senken, ebenso der Präsident des niedersächsischen Sparkassen- und Giroverbandes, Herr Mang. Blicken wir nach Skandinavien und nochmals in die Niederlande: Dort zahlen Käufer bloß 0,7 bis 1,5 Prozent für den Grunderwerb. Unter bestimmten Umständen sind Bürger in anderen EU-Ländern gar von der Grunderwerbsteuer befreit. Frankreich erhebt die Steuer zum Beispiel nicht für Neubauten, die jünger als fünf Jahre sind. Schließlich, so die Argumentation der Franzosen, hätten die Käufer bereits für die Bauleistungen Steuern entrichten müssen. In den Niederlanden müssen außerdem Käufer unter 35 Jahren keine Grunderwerbsteuern bezahlen. Das soll jungen Familien den Eigentumserwerb ermöglichen.

Mein Wunsch wäre, dass die Grunderwerbsteuer generell abgesenkt wird und für den sozialen Wohnungsbau eine weitere Reduzierung greift. Dies wäre ein starkes Signal und hätte eine sofortige Absenkung der Kosten zur Folge.



NIEDERSÄCHSISCHER STAATSPREIS FÜR ARCHITEKTUR 2024 AUSGELOBT



Olaf Lies,
Bauminister des Landes
Niedersachsen

Das Land Niedersachsen lobt 2024 wieder den Niedersächsischen Staatspreis für Architektur aus. Schon seit über 25 Jahren wird die höchste Architekturauszeichnung des Landes im zweijährigen Rhythmus verliehen – seit 2002 in Zusammenarbeit mit der Architektenkammer Niedersachsen.

Der seit einiger Zeit in einem festen Turnus auf wiederkehrende Themen ausgerichtete Wettbewerb widmet sich in diesem Jahr den Aufgaben Wirtschaft und Arbeit. Unter dem Titel „Nachhaltiges Bauen für Wirtschaft und Arbeit“ gilt ein besonderes Augenmerk der Nachhaltigkeit – also der bei der Planung über den Lebenszyklus berücksichtigten sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekte.

Bauminister Olaf Lies: „In Zeiten von Corona und Diskussionen um Klimaschutz und Nachhaltigkeit haben sich die Rahmenbedingungen in Wirtschaft und Arbeit deutlich verändert. Insbesondere durch die Pandemie beschleunigte Entwicklung in der Arbeitswelt, die sich zuvor erst angedeutet hatte.“

Zum Staatspreis können Gebäude und Anlagen aus den privatwirtschaftlichen Bereichen Industrie, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen eingereicht werden. Ebenso gilt das Interesse privaten und öffentlichen Verwaltungsbauten. Die eingereichten Beiträge sollen dokumentieren, dass sich moderne Architektur in Niedersachsen nachhaltig und erfolgsorientiert den gesellschaftlichen Herausforderungen stellt. Die Jury wünscht sich Neu-, Um- und Weiterbauten, die flexible, innovative und zukunftsfähige Planungs- und Nutzungskonzepte aufweisen, ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten, zur Aufwertung ihrer Umgebung beitragen und in ihrer architektonischen und baukulturellen Qualität überzeugen.

BAUARBEITSMARKT IM FEBRUAR 2024:

5,1 Prozent weniger offene Stellen für Bauingenieure

Die sinkende Nachfrage nach Fachkräften hat nun auch die Bauingenieure erreicht: Die BA meldete im Februar einen Rückgang der Zahl der offenen Stellen für Bauingenieure von 5,1 Prozent auf 4.900. Gleichzeitig stieg die Zahl der Arbeitslosen (+24,9 Prozent auf 2.388). Auch die Zahl der arbeitslosen Baufacharbeiter mit bauhauptgewerblichen Berufen legte weiter zu (+7,5 Prozent auf 24.309) bei gleichzeitigem weiteren Rückgang der Zahl der offenen Stellen (-4,2 Prozent auf 14.565).

BAUGENEHMIGUNGEN 2023:

-26,6 Prozent bei Wohnungen im Vergleich zu 2022

Im Gesamtjahr 2023 wurden in Deutschland 260.071 Baugenehmigungen von Wohnungen (Neu- und Umbau) in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt, 26,6 Prozent weniger als 2022. Der Rückgang ist überwiegend auf einen Einbruch bei den Neubaugenehmigungen von Wohnungen zurückzuführen (-29,4 Prozent). Dabei waren bis auf Wohnheime alle Segmente betroffen. Der stärkste Rückgang wurde allerdings bei den Zweifamilienhäusern (48,3 Prozent) ausgewiesen, gefolgt von den Einfamilienhäusern (-39,1 Prozent) und den Mehrfamilienhäusern (-25,1 Prozent).

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.