

# Herzlich Willkommen

## AG Strukturwandel

Heinz-Jakob Holland, H+H  
Büdelsdorf, 13.11.2024

# Agenda



## TOP 1 Arbeitsgruppe in 2024

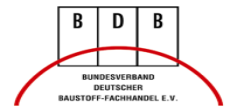
- neue Mitglieder / Mitglieder der AG
- Termine

## TOP 2 Inhalte der Sitzungen

# Arbeitsgruppen-Treffen

- **14./15.11.2023**      **Knauf - Iphofen**
- **16./17.4.2024**      **Sika /PCI Augsburg**
- 26./27.11.2024      JamesHardie und HplusH, Düsseldorf

# Mitglieder AG Strukturwandel



- |                |                           |                   |                   |
|----------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| • ACO          | Herr Bannas               | Henrich           | Herr Schröder     |
| • Xella        | Herr N.N.                 | Stark Deutschland | Herr Dr. Dahlhoff |
| • Wellhöfer    | Herr Gillmeister          | Erlus             | Herr Hörer        |
| • Brandes      | Herr La Mela              | Quick-Mix         | Herr Heiden       |
| • Knauf Gips   | Herr Salhoff / Dorn       | PCI               | Herr Kautz        |
| • SG Weber     | Herr Poprawa              | isover            | Herr Müller       |
| • Wienerberger | Herr Dr. Dresse           | Sopro             | Herr Wilbrand     |
| • Gaissmaier   | Herr Gaissmaier           | Köbig             | Herr Thurn        |
| • Schöck Baut. | Herr Hörmann              | Schomburg         | Herr Weber        |
| • Dörken       | Herr Harste / Rittershaus | Eurobaustoff      | Herr Möller       |
| • H+H.         | Herr Holland              | Stark             | Herr Tappe        |
| • Baukom       | Herr Endlweber            | Bauking           | Herr Rieder       |
| • Baunit       | Herr Batschneider         | OWA               | Herr Kertelge     |
| • Velux        | Herr N.N.                 |                   |                   |
| • Zentral.Rh.  | Herr Schnietz             |                   |                   |
| • BMI Braas    | Herr Sack                 |                   |                   |
| • Hagebau      | Herr Goldboom             | Kömpf             | Herr Kömpf        |
| • Fermacell    | Herr Risse                | Rockwool          | Herr Peters       |
| • Mapei        | Herr Dr. Gruber           |                   |                   |

# Agenda



## **TOP 1 Arbeitsgruppe in 2023**

- neue Mitglieder / Mitglieder der AG
- Termine

## **TOP 2 Inhalte der Sitzungen**

- Neue Bauproduktenverordnung      MinDir RA Halstenberg
- Gebäudetyp E – Bad Aibling      MinDir RA Halstenberg
- Positionspapier der AG zur politischen Lobbyarbeit regional  
(Erarbeitung in der Arbeitsgruppe zum Einsatz bei den  
Mitgliedern)



# **“Typhaus E” und Reform der EU-Bauproduktenverordnung**

Gesprächskreis Baustoffindustrie – . November 2023

Rechtsanwalt Michael Halstenberg Ministerialdirektor a. D.

# Geltung von technischen Regelwerken – Übersicht

Die Anwendung von technischen Regelwerken, insbesondere DIN-Normen, ist grundsätzlich freiwillig

Rechtliche Verbindlichkeit kann erreicht werden durch

Einbeziehung durch rechtliche Bestimmungen

Einbeziehung durch vertragliche Regelungen

Konkrete Inbezugnahme einer Norm

Allgemeiner Verweis auf a.R.d.T. oder Stand d. Technik

Teil der geschuldeten „Beschaffenheit“

Eigenschaften und Faktoren, die sich auf die Verwendung des Werks einschließlich seines Wertes auswirken können und die Funktionalität des Werks und damit den „Erfolg“ sicherstellen

Reform der Bauordnungen – Umbauordnung

Normenkonkretisierende Verwaltungsvorschriften: Technische Regel wird zu einer (fiktiven) a.R.d.T. (gesetzliche Vermutung) aber: Gegenbeweis und Abweichungen u. U. zulässig

Voraussetzung: Technische Regel muss - regelgerecht entstanden und - a.R.d.T. oder S.d.T. sein.

**Ausdrücklich oder konkludent vereinbart**

§ 633 Abs. 1 BGB

incl. der Beachtung der a.R.d.T.

(konkludent vereinbarter „Mindeststandard“ in Bezug auf a) Ausstattung und b) technische Ausführung)

Technisches Regelwerk, z. B. DIN-Norm (soweit diese einbezogen ist), ist verbindlich zu beachten und damit in Bezug auf die geschuldete Beschaffenheit auch Vertragsinhalt; durch eine zulässige Abweichung wird der Vertrag aber ebenso erfüllt.

a.R.d.T., die sich auf die vereinbarte oder übliche Beschaffenheit der technischen Ausführung beziehen, sind grds. als (Mindest-) Standard geschuldet.

Technische Regel erweist sich als a.R.d.T. – „keine tatsächliche Vermutung“

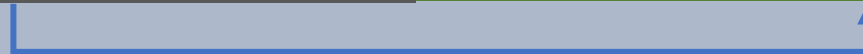
**Ausstattung nicht (vollständig) bestimmt:**

Das in den Fällen „**Übliche**“, um die „gewöhnliche“ Verwendung sicherzustellen § 633 Abs. 2 BGB

**Abweichung von der „üblichen“ Ausstattung oder der Anwendung der a.R.d.T. ist vertraglich grundsätzlich möglich, sofern die von der Rspr. gebildeten Voraussetzungen eingehalten werden.**

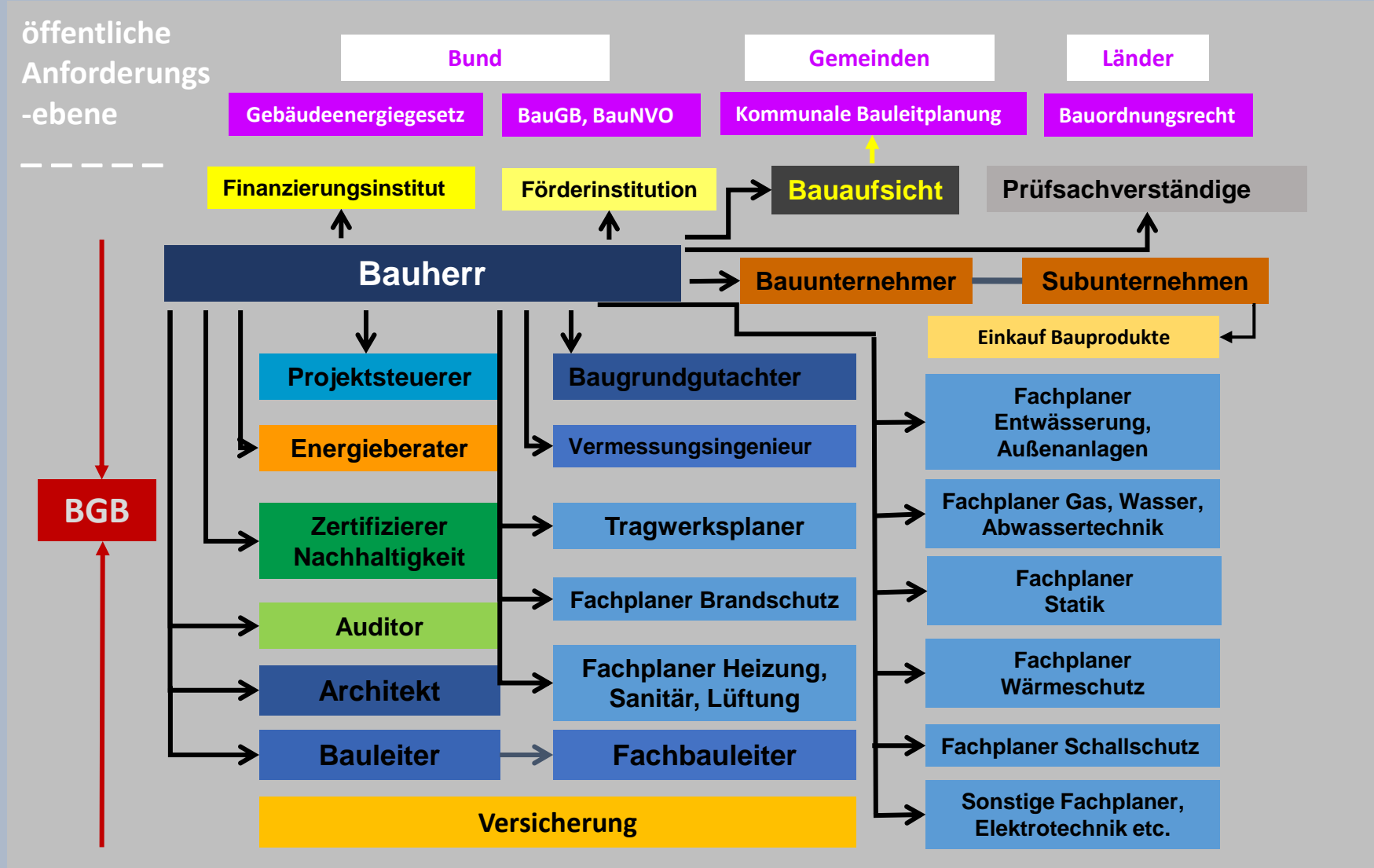
Kein Rechtsverstoß: **Einhaltung** der zu beachtenden technischen Regelwerke **oder anderweitige** Sicherstellung der gesetzlichen Schutzziele, **soweit nicht unzulässig**

Werkvertraglicher Erfolg: keine Beeinträchtigung der vereinbarten Funktionalität einschließlich des Wertes des geschuldeten Werks





# Hohe Komplexität - Beispiel: Vertragspartner und rechtliche Beziehungen des Bauherrn



# Unterlage für Mitglieder zur politischen Argumentation...

Interne Unterlage des Bundesverb. Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) für die Mitglieder! 1

Für die BDB Mitglieder und Industriepartner des Gesprächskreises Baustoffindustrie im BDB e.V. Berlin, 05.11.2022  
von Michael Hölker, Hauptgeschäftsführer Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) e.V.

Diese Unterlage ist ausschließlich zur internen Verwendung für Gesprächskreis Baustoffindustrie im BDB e.V. Mitglieder sowie für BDB Mitglieder bestimmt. Diese Unterlage soll zur Schulung von Mitarbeitern und als Informationsunterlage für die Gespräche mit Politikern dienen, sie ist nicht dazu gedacht, öffentlich verteilt und eingesetzt zu werden. Denn die Quellen sind nicht vollständig zitiert und etwaige Bildrechte nicht angefragt. Der BDB haftet insofern nicht für Rechtsverletzungen. Bitte setzen Sie die Unterlage ausschließlich für interne Zwecke ein!

## I. Ziel der Unterlage – Interne Unterlage für die Mitglieder des BDB e.V. und des Gesprächskreises Baustoffindustrie im BDB e.V.

### Vorbemerkung

2009 hat der BDB mit anderen Verbänden das Verbändebündnis Wohnungsbau gegründet und ist seit 2015 dessen Koordinator. In dieser Zeit entstanden eine Vielzahl von Studien, die zum einen die Bedarfssituation im Wohnungsbau beinhalten, vor allem aber Kostentransparenz in den Bau von Mehrfamilienhäusern bringen. Die Studien wurden ganz wesentlich mit der Arge für zeitgemäßes Bauen in Kiel, dem Pestel-Institut in Hannover, dem Prognos Institut in Stuttgart und Freiburg, Regiokontext, dem Difü sowie mit Prof. Tichelmann von der TU Darmstadt erstellt.

In den vergangenen Jahren ging es sehr um die Forderung nach mehr Wohnungsneubau und darum, dieses Thema überhaupt im Bewusstsein der Regierung zu verankern. Dabei standen Bedarfseinschätzungen, Kostentransparenz, Kostentreiber, Baulandknappheit, Einbeziehung von Regionen um die Ballungsräume im besonderen Fokus der Studien. Die Studien dazu sind keine reinen Neubaustudien. 2016 und 2018 wurden die Aufstockungs- und Umnutzungsstudien von der TU Darmstadt, Prof. Tichelmann erstellt, 2022 hat die Arge Kiel in der Studie „Die Zukunft des Bestandes“ u.a. die Bedeutung des Umbaus und die Umwidmung von Büroflächen beleuchtet.

Die letzte Bundesregierung in der 19. Legislaturperiode (2017-2021) hat sich schon getraut, das Thema Bauen als Ziel im Koalitionsvertrag zu verankern. 1,5 Mio (375 Tsd p.a.) Wohnungen sollten gebaut werden, 1,2 Mio waren es am Ende. Aber das Bauen war als Subeinheit erst im Verkehrs-(17. Legislatur), dann im Umwelt-(18. Legislatur) und zuletzt im Innenministerium (19. Legislatur) angesiedelt. Es wurden außer gewissen Förderungen nie grundlegende Zugeständnisse, z.B. bei Abschreibungserhöhungen etc gemacht.

Die Ampelkoalition hat sich für die 20. Legislaturperiode nicht nur das Ziel gesetzt 400 Tsd Wohneinheiten p.a. zu bauen, davon 100.000 Sozialwohnungen, sondern sie hat mit der Schaffung eines eigenständigen Bauministeriums versucht, die Bedeutung dieses Wirtschaftszweiges in Deutschland stärker zum Ausdruck zu bringen. Im Bauministerium sind ca. 80 Mitarbeiter beschäftigt; im Wirtschaftsministerium ca. 1.500 Mitarbeiter.

Folgende Zusammenschrift aus den Vorträgen von Herrn Hölker soll den Mitgliedern für die eigene politische Arbeit und Argumentation im wirtschaftspolitischen Kontext dienen. Die Charts sind exemplarisch untertextet.

Interne Unterlage des Bundesverb. Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) für die Mitglieder! 3

## II. Argumentationen in der Bauwirtschaft und im Wohnungsbau

### II.1 Die Bedeutung der Bauwirtschaft

Das Bauvolumen betrug 2022 in Deutschland ca. 460 Mrd. Euro, die Automobilwirtschaft machte incl. Export 387 Mrd. Euro, davon etwa ca. 120 Mrd Euro in Deutschland. Der Stellenwert der Bauwirtschaft wird durch folgende Darstellung verdeutlicht.

Die Zahlen für das Bauvolumen ergeben sich aus der Darstellung von Heinze und dem DIW, das die Bauvolumensrechnung verantwortet. Die Automobilwirtschaft hat 2021 387 Mrd. Euro incl. Export und LKW-Anhänger und Wohnmobile erwirtschaftet.

Die ca. 120 Mrd stehen für den Autoumsatz im Inland, d.h. 2/3 dieses Umsatzes sind Export.

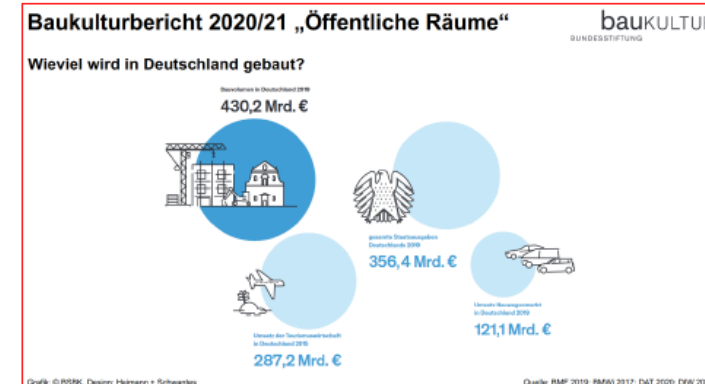


Abb.1: aus dem Baukulturbericht der Bundesstiftung Baukultur, Einordnung des Bauvolumens zu anderen Branchenumsätzen

Heinze rechnet den Modernisierungsteil des Bauvolumens. Dabei ist wichtig, nicht die realen Zahlen auf Preisbasis 2015 in der Bauvolumensrechnung zu Rate zu ziehen, sondern die nominellen Zahlen. Denn die geben die Preis- und Mengenrelation in aktuellen Preisen an.

Die realen Zahlen werden selbst von Mafo-Instituten immer wieder in Bezug genommen. Sie sind relevant, um die Mengeneffekte seit dem Bezugsjahr deutlich zu machen. Kein Mensch kommt jedoch auf die Idee, ein Auto im Geschäft im Jahr 2023 auf Preislistenbasis 2015 kaufen zu wollen. Der Verkäufer würde ihn für verrückt erklären.

# Frühjahrssitzung 2024 - PCI



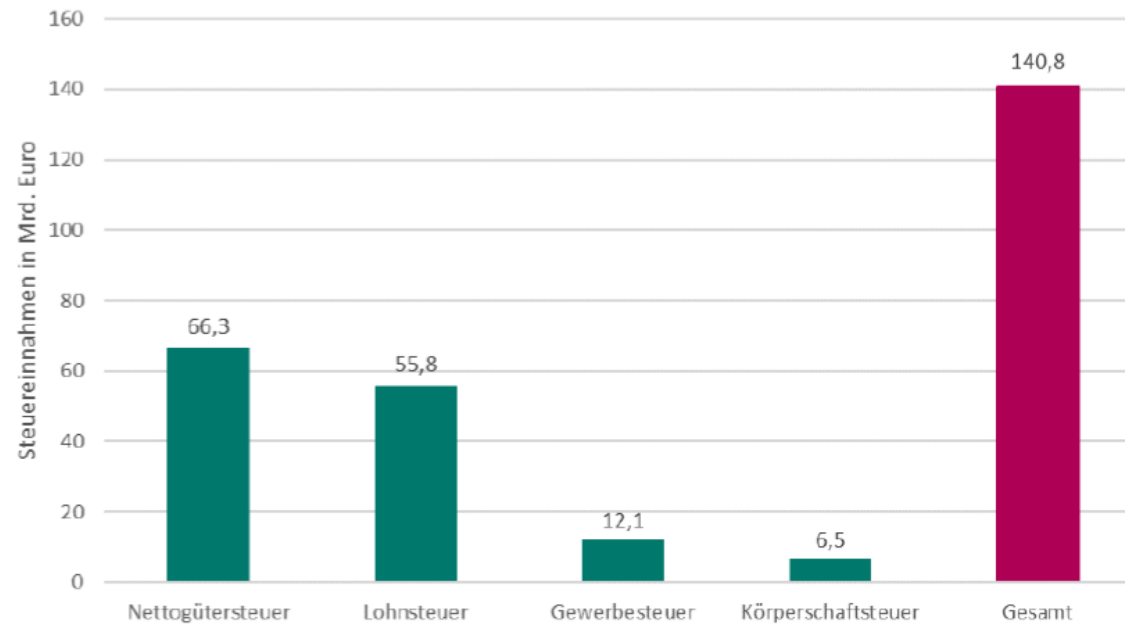
- DIW Studiendarstellung Michael Hölker
- Baukostenentwicklung Prof. Walberg
- Erleichtertes Bauen Prof. Walberg
- Erfahrungsaustausch zu  
Politpapier Holland/ alle

# Bedeutung der Steuereinnahmen Wohnbau

Deutsches Institut für  
Wirtschaftsforschung

DIW BERLIN

## Steuereffekte des Wohnungsbaus nach Steuerarten 2023



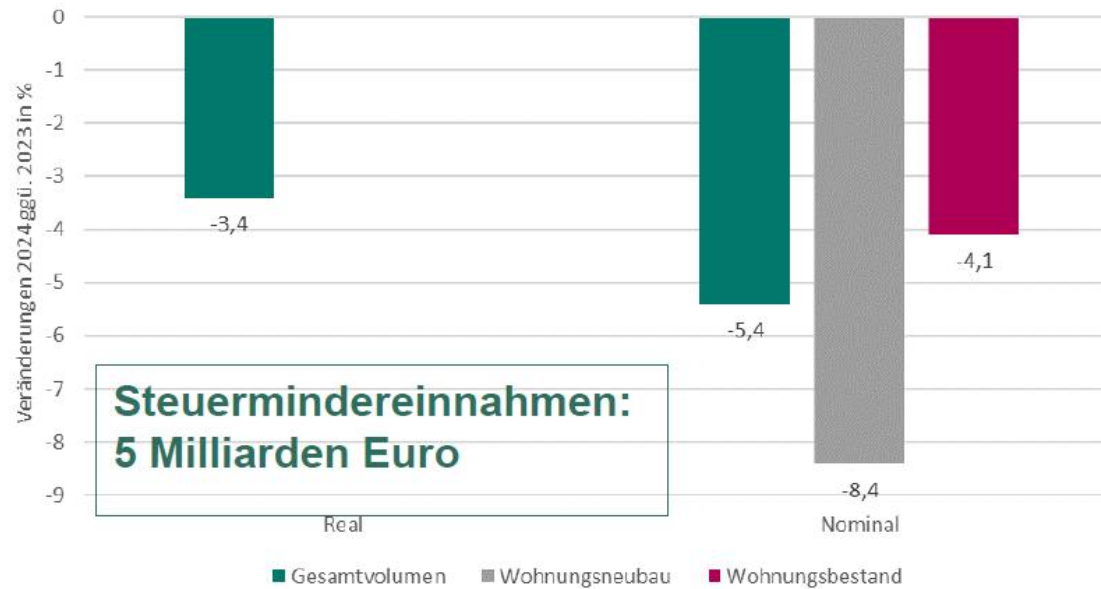
DIW Econ 2024

# Bedeutung der Steuer-Mindereinnahmen

Deutsches Institut für  
Wirtschaftsforschung

DIW BERLIN

## Prognose des Wohnungsbauvolumen für 2024



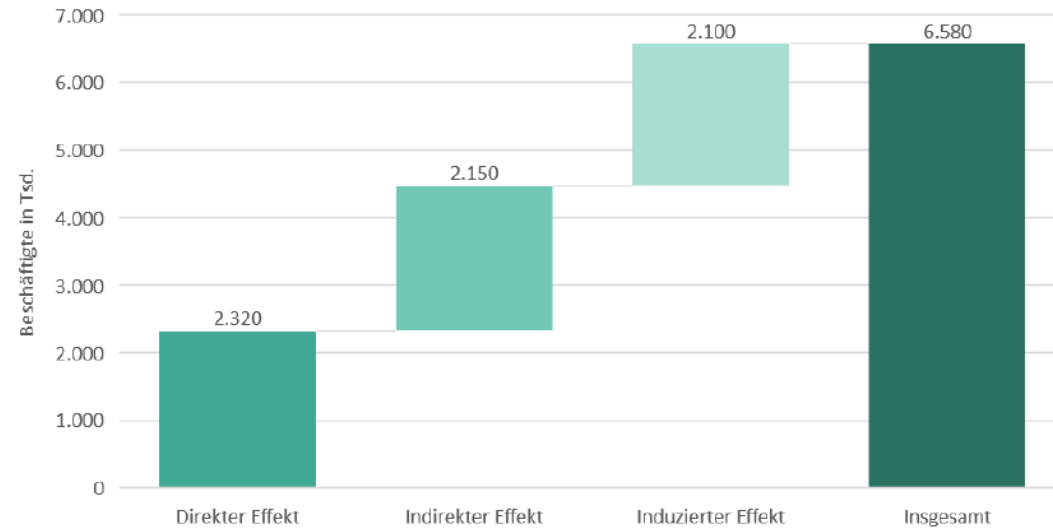
DIW Econ 2024

# Bedeutung Beschäftigung durch Wohnbau

Deutsches Institut für  
Wirtschaftsforschung

**DIW BERLIN**

## Direkte, indirekte und induzierte Beschäftigungseffekte des Wohnungsbaus 2023

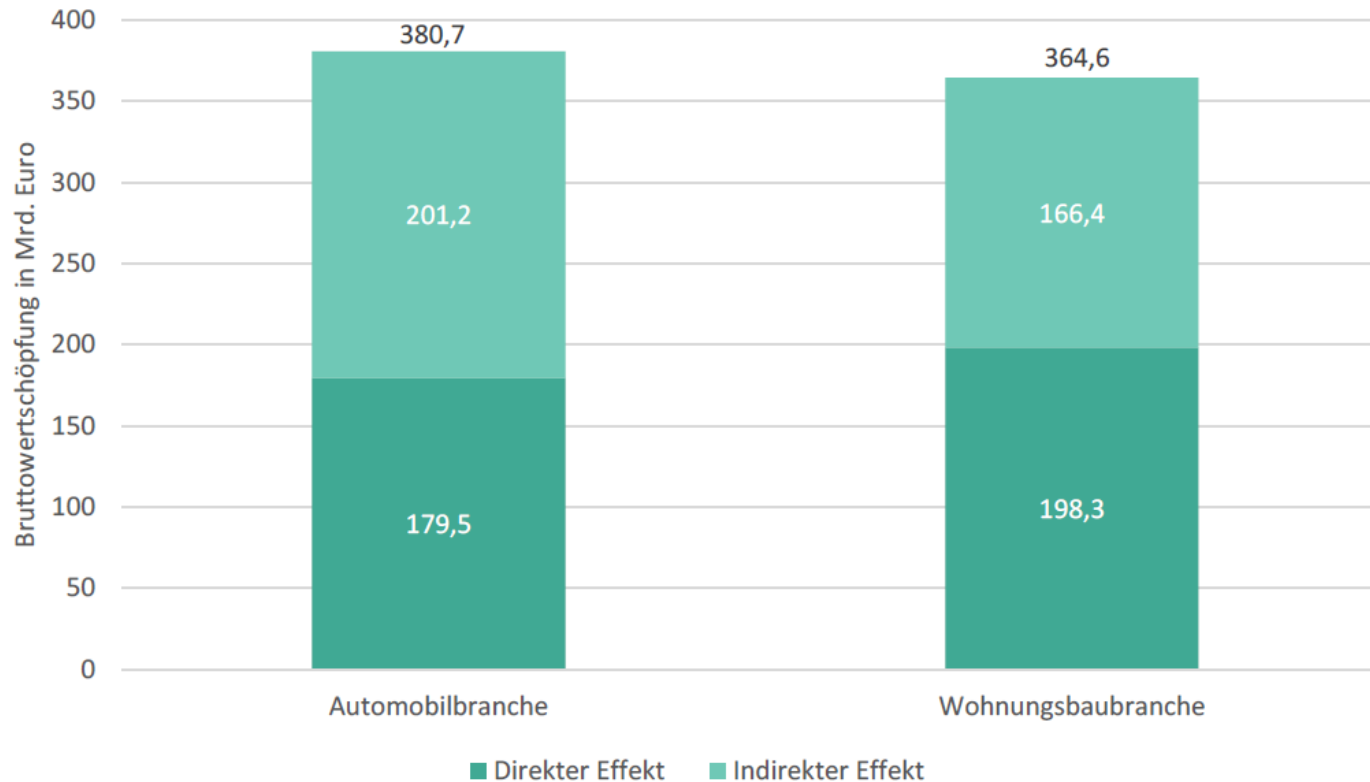


DIW Econ 2024

# Bedeutung Wertschöpfung durch Wohnbau

Abbildung 3-9:

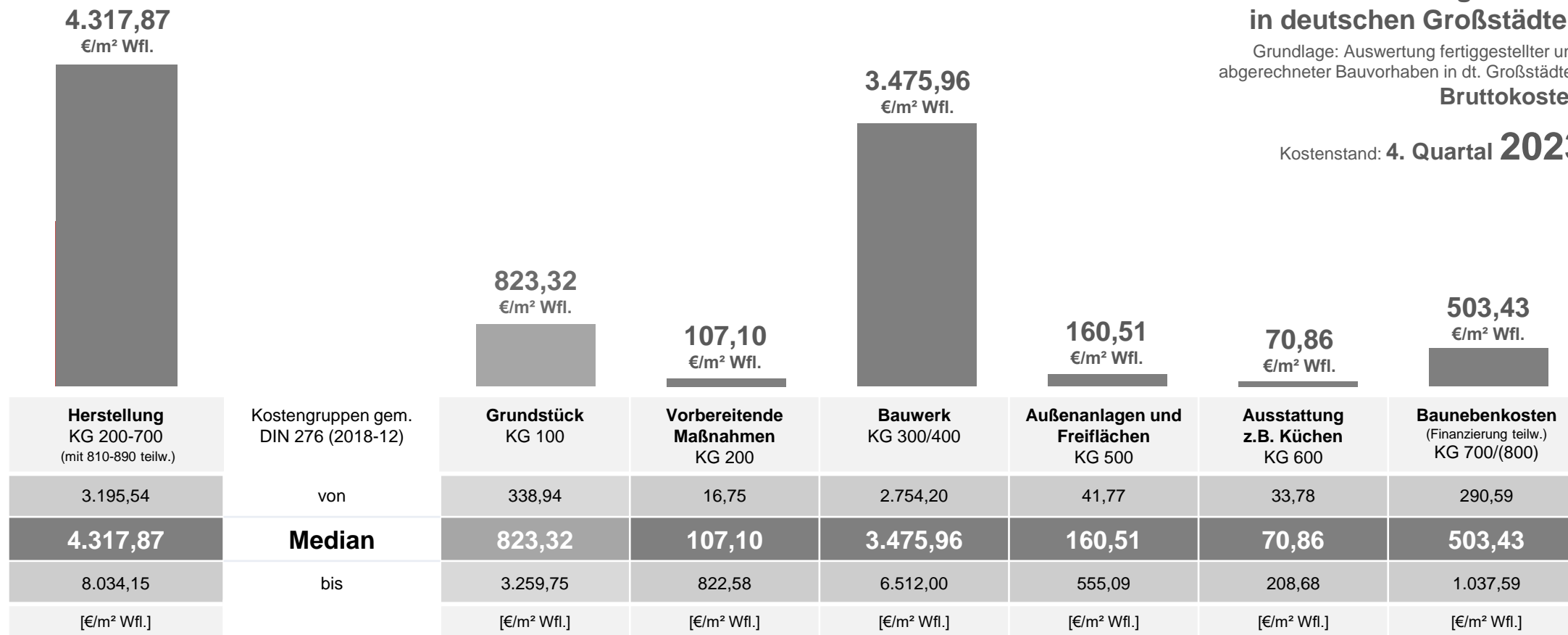
Gegenüberstellung der Bruttowertschöpfung zwischen der Automobilbranche und der Wohnungsbaubranche



Quelle: Eigene Darstellung.

# Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

## Aktuelles Kostenniveau



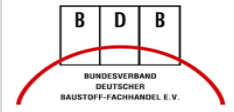
**Wohnungsneubau  
in deutschen Großstädten**  
Grundlage: Auswertung fertiggestellter und  
abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten  
**Bruttokosten**  
Kostenstand: **4. Quartal 2023**



**Kostenvergleich Mindestanforderungen – Regelstandard E – Status quo**

	Mindestanforderung	Regelstandard E	Status quo
<b>Energiestandard</b>	<b>GEG 2024</b>	<b>GEG 2024</b>	<b>Oberhalb Effizienzhaus 55</b>
<b>Schallschutz</b>	<b>Mindestanforderung DIN 4109</b>	<b>Mindestanforderung DIN 4109</b>	<b>Oberhalb Mindestanforderung DIN 4109</b>
<b>Barrierefreiheit</b>	<b>Mindestanforderung LBO/DIN 18040-2</b>	<b>Mindestanforderung LBO SH/DIN 18040-2</b>	<b>Oberhalb Mindestanforderung LBO/DIN 18040-2</b>
<b>Fassade</b>	<b>Verputzte Fassade</b>	<b>Verputzte Fassade</b>	<b>Verblendmauerwerk</b>
<b>Keller</b>	<b>Kein Keller</b>	<b>Kein Keller</b>	<b>Vollkeller</b>
<b>Tiefgarage</b>	<b>Keine Tiefgarage</b>	<b>Keine Tiefgarage</b>	<b>Keine Tiefgarage</b>
<b>Aufzugsanlage</b>	<b>Keine Aufzugsanlage</b>	<b>Keine Aufzugsanlage</b>	<b>Aufzugsanlage</b>
<b>Freisitze (Balkone...)</b>	<b>nicht vorhanden</b>	<b>Balkone einfach</b>	<b>Balkon mittlere Qualität</b>
<b>Stellplatz oberirdisch</b>	<b>Stellplatzschlüssel 0,3</b>	<b>Stellplatzschlüssel 0,7</b>	<b>Stellplatzschlüssel 1,0</b>
<b>Einbauküche</b>	<b>Einbauküche einfach</b>	<b>Einbauküche einfach</b>	<b>Einbauküche mittlere Qualität</b>
<b>Herstellungskosten (KG 200-700)</b>	<b>2.719 €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>	<b>2.967 €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>	<b>4.079 €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>

# Herbstsitzung 2024 - PCI



- Update Zensusentwicklung
- Wohnbaubarometer

Matthias Günther

Michael Hölker

Matthias Günther

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Arbeitsgruppe Strukturwandel im  
Gesprächskreis Baustoffindustrie /  
BDB e.V.

Heinz-Jakob Holland  
Verbandsmanagement  
HplusH Deutschland

Gruppensprecher

Industriestraße 3  
23829 Wittenborn

email [hjholland@hplush.de](mailto:hjholland@hplush.de)

web: [www.hplush.de](http://www.hplush.de)

Tel: +49 4554 700 700

Fax +49 4554 700 707

# Themenabfrage aus II/2010

## Befragung nach der Sitzung in Freiburg

Einzelthemen der AG Strukturwandel						
Teilnehmer je Gruppe	6	13	gew.		19	
	Hdl.	Industrie	50:50	Ranking	Summe	Ranking
Wohnbevölkerung	2,67	2,15	2,41	5	2,32	3
Strukturen der Privathaushalte	3,33	2,23	2,78	10	2,58	8
Einfluß des Staates	3,00	2,38	2,69	8	2,58	8
Arbeitskräfteangebot	3,17	3,54	3,35	12	3,42	12
Künftige Lebens- und Baustile	2,67	2,15	2,41	5	2,32	3
Wohnkostenentwicklung	2,17	2,54	2,35	3	2,42	6
Gesamtwirtschaft und Baunachfrage	3,17	2,46	2,81	11	2,68	10
Künftige Bedürfnisstrukturen	2,33	2,38	2,36	4	2,37	5
Innovationen zur Reduktion der Baukosten	2,67	2,46	2,56	7	2,53	7
Änderung der Bauformen	2,83	2,69	2,76	9	2,74	11
Aufkommende Nischenentwicklungen	3,17	3,85	3,51	13	3,63	13
Innovationen zur Erhöhung des Wohnkomforts	2,33	2,00	2,17	2	2,11	2
Änderungen der Vertriebsstrukturen	1,67	2,08	1,87	1	1,95	1
1 = wichtig, 6 = unwichtig						