

Thema des Monats

## Bis 2040 fehlen 222.000 zusätzliche Wohnungen

**In Niedersachsen werden bis zum Jahr 2040 insgesamt gut 222000 zusätzliche Wohnungen benötigt – und das vor allem in den Städten. Gleichzeitig werden aber rechnerisch in Gemeinden mit sinkenden Einwohnerzahlen etwa 166000 Wohnungen überflüssig sein. Dadurch droht vor allem in den östlichen Landesteilen Leerstand. Der Wohnungsmarkt entwickelt sich also weiter auseinander. Allein in den kommenden fünf Jahren wird der Bedarf an neuen Wohnungen um insgesamt 141000 zunehmen.**

Das sind zentrale Erkenntnisse des neuesten Wohnungsmarktberichtes, den Umwelt- und Bauminister Olaf Lies (SPD), der Chef der N-Bank, Michael Kiesewetter, und Susanne Schmitt vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vdw) Ende November vorgestellt haben.

### Mieten steigen bis zu 78 Prozent

Die Experten der N-Bank erstellen alle zwei Jahre einen solchen Bericht, der sich aus steter Marktbeobachtung ergibt. Demzufolge werden Haushaltszuwächse und damit die Nachfrage nach Wohnraum in den großen Städten wie Hannover, Braunschweig, Oldenburg und

anderen anhalten und sich sogar in die „zweite Reihe“ der Umlandgemeinden weiter fortsetzen. Die Folge sind dort weiter steigende Preise für Eigentumswohnungen und Häuser, aber auch steigende Mieten. Nach Angaben der N-Bank stiegen die Mieten bereits zwischen 2011 und 2020 in Niedersachsen um 43 Prozent (bei Neu- oder Wiedervermietung), die für gebrauchte Einfamilienhäuser in diesem Zeitraum um 72 Prozent und für gebrauchte Eigentumswohnungen sogar um 78 Prozent.

### Altengerechter Wohnraum wird noch wichtiger

Aktuellen Zahlen zufolge wird die Bevölkerungszahl in Niedersachsen insgesamt von derzeit knapp 8 Millionen auf 7,65 Millionen bis 2040 zurückgehen, weil ab 2025 die Sterberate deutlich über der Geburtenrate liege. Der demografische Wandel führt aber auch dazu, dass die Nachfrage nach kleineren, auf ältere Menschen zugeschnittene Wohnungen niedersachsenweit deutlich

[weiter auf Seite 2](#)



Olaf Lies (SPD),  
Umwelt- und Bauminister  
Quelle: MU

## BAUINDUSTRIE unterstützt verbändeübergreifend erarbeitete Branchenlösung für wirksamen Arbeitsschutz beim Umgang mit Asbest

„Wir wollen, dass unsere Beschäftigten in der Baupraxis im Umgang mit Asbest jederzeit wirksam geschützt sind. Deshalb hat die BAUINDUSTRIE aktiv an der Erarbeitung der Branchenlösung mitgewirkt.“ Dies sagte der Vorsitzende des Ausschusses für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz der BAUINDUSTRIE, Björn Kass, zur neuen Branchenlösung „Asbest beim Bauen im Bestand“, die von den zuständigen Berufsgenossenschaften, verschiedenen Verbänden wie der BAUINDUSTRIE sowie der Gewerkschaft IG BAU gemeinsam erarbeitet worden ist, um den Gesundheitsschutz beim Bauen im Bestand zu verbessern. „Es ist uns ernst mit einem in der Praxis wirksamem Arbeitsschutz. Ich hoffe, dass die Branchenlösung auf gute Resonanz stößt und breite Anwendung findet“, so Kass.

Schätzungen zufolge sind ca. 25 Prozent der bis Mitte der 1990er Jahre errichteten oder sanierten Gebäude mit

Asbest belastet. Asbest findet sich auch in „unverdächtigen“ Bauprodukten wie Putzen, Spachtelmassen und Fliesenklebern sowie vergleichbaren Bauchemikalien, die damals legal verwendet wurden. Obwohl Herstellung und Verwendung von Asbest seit 1993 verboten sind, kommen Beschäftigte beim Bauen im Bestand auch heute noch mit dem Stoff in Kontakt. Werden asbesthaltige Materialien unbewusst und ohne Schutzmaßnahmen bearbeitet, können gesundheitsgefährdende Faserstäube freigesetzt und eingeatmet werden.

„Viele Asbestkontakte geschehen heute beim Bauen im Bestand, ohne entsprechende Kenntnis der Situation vor Ort“, so Bernhard Arenz, Leiter der Hauptabteilung Prävention der BG BAU. „Die Branchenlösung zeigt für handwerksnahe Tätigkeiten die Anforderungen und Maßnahmen auf, die für den Schutz der Beschäftigten notwendig sind.“

### INHALTSVERZEICHNIS

#### 1 Thema des Monats

Bis 2040 fehlen 222.000 zusätzliche Wohnungen  
Umgang mit Asbest

#### 2 Kommentar

Power(-frau)  
für die Schlüsselbranche

#### 3 Forum Nord

Wirksamer Hebel um  
Klimaziel zu erreichen?

#### 4 Forum Nord / Kommentar

Meinung: Mehr  
Recycling-Beton wagen.



## Power(-frau) für die Schlüsselbranche

Nun ist sie also gestartet, unsere Ampelkoalition. Schneller als erwartet und erstaunlich diskret liefen die Verhandlungen der drei Partner. Das allein sind gute Anzeichen für eine Aufbruchstimmung, die das Land auch wirklich braucht. Schließlich steht uns eine historische Transformationsleistung bevor. Klimakrise, Digitalisierung, Sicherung des Wohlstands, sozialer Zusammenhalt, demografischer Wandel, internationale Krisenherde ... Die Ampel steht vor riesigen Herausforderungen an ganz unterschiedlichen Fronten. Und als ob das nicht genug wäre, startet sie auch noch mitten in einer Pandemie, die mit erschreckender Dynamik voranschreitet. Allein dies sorgt dafür, dass es diesmal keine Schonfrist gibt für die neue Regierung.

Aus Sicht der Bauindustrie sind die Vereinbarungen im Koalitionsvertrag durchaus vielversprechend. **Die Richtung scheint zu stimmen – konkrete Handlungsketten wollen aber mit Sorgfalt und kritischem Blick begleitet werden.** Allein das neue, nun eigenständige Ministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sorgt für Zuversicht. Auch wenn sich der bürokratische Apparat dadurch vergrößert, so handelt es sich um eine thematische Aufwertung. Und die ist auch notwendig für eine Schlüsselbranche im Brennpunkt von Wohnungsbau, Verkehrsinfrastruktur und Energiewende. Allerdings müssen dafür nicht nur Inhalte aus dem SPD-geführten Innenministerium ins neue Bauressort fließen, sondern auch aus dem

Ministerium für Wirtschaft und Klimaschutz mit Robert Habeck an der Spitze. Und ob der Grünen-Bundesvorsitzende und Vizekanzler sich die Bereiche Energievorgaben und Förderpolitik für den Bau aus der Hand nehmen lässt? Nicht zu vergessen die FDP, die in dreierlei Hinsicht gewaltig mitreden dürfte: Das Justizministerium ist für die Mietenregulierung zuständig, das Verkehrsressort für die Digitalisierung, und die Eigentumsförderung regelt das Finanzministerium. Wünschen wir der neuen Bauministerin Klara Geywitz also viel Durchsetzungskraft. Immerhin sitzt ihr Parteifreund im Kanzleramt. Das kann noch hilfreich werden.

Mit einem Miniministerium ist jedenfalls keinem geholfen – das zeigt auch der Blick in die baurelevanten Seiten des Koalitionsvertrags. Ob Maßnahmen zur Planungsbeschleunigung oder Modernisierung des Vergaberechts. Ob Erhöhung und Verstetigung von Infrastrukturausgaben oder Gebäudesanierung. Allein der Wohnungsbau: Wie kann es gelingen, während der Legislaturperiode jedes Jahr 400.000 neue (bezahlbare!) Wohnungen zu bauen, bei gleichzeitiger Verbesserung der steuerlichen Abschreibung von Wohnungsbauinvestitionen? **Dafür braucht die Bauministerin enormes Stehvermögen.** Zum Beispiel gegenüber FDP-Chef und Finanzminister Christian Lindner. Zu erwarten sind spannende Duelle. Hoffentlich mit einer Powerfrau, die dem selbsternannten „Ermöglichungsminister“ auf Augenhöhe begegnet.

[weiter von Seite 1](#)

wachsen werde, skizzierte Kiesewetter. Zudem werde der Bedarf nach Mehrfamilienhäusern in weiten Teilen des Landes zunehmen, prognostizieren die Experten.

### Wenig bezahlbarer Wohnraum

In den großen Städten stellt sich verschärft das Problem von fehlendem bezahlbarem Wohnraum – auch durch die Tatsache, dass immer mehr Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. Mietsteigerungen sind auch hier möglich, allerdings in einem vorgegebenen Rahmen ausgehend von einem festgelegten niedrigen Anfangsniveau. Derzeit gibt es in Niedersachsen laut Wohnungsmarktbericht noch 60300 öffentlich geförderte Wohnungen mit Sozialbindung. Das sind rund 37 200 Wohnungen weniger als noch vor acht Jahren. Minister Lies sagte, die Schaffung von günstigen Wohnungen sei eine Kernaufgabe. Susanne Schmitt vom vdw sagte, dass in ihren Unternehmen die Durchschnittsmiete bei 5,71 Euro pro Quadratmeter liege – also unter den derzeit angebotenen Marktmieten. „Wir sind praktisch eine Mietbremse.“



Susanne Schmitt, vdw  
Quelle: vdw Niedersachsen Bremen

### Ziele werden nicht erreicht

Lies zeigte sich selbst unzufrieden mit den derzeitigen Neubauzahlen. **Das selbst gesteckte Ziel, bis 2040 an die 40000 neue Wohnungen zu schaffen, werde man wohl nicht erreichen.**



Michael Kiesewetter,  
Chef der N-Bank  
Quelle: NBank

Ursprüngliche Pläne sahen einen Zuwachs von jährlich 3000 bis 4000 bezahlbaren Wohnungen in Niedersachsen vor. 2020 waren es lediglich 1600 bezahlbare Wohnungen. Schmitt führte dies auch auf einen Mangel an geeigneten Grundstücken, Handwerkern und Material zurück sowie auf die immer noch drastisch kletternden Baupreise.

### Alte Häuser sind Klimatreiber

Eine große Herausforderung ist es nach Worten von Lies, die Klimaziele zu erreichen. „Etwa 35 Prozent des gesamten deutschen Energieverbrauchs entfallen auf Gebäude. Sie verursachen in Deutschland bis zu 30 Prozent der Treibhausgasemissionen. Vor allem ältere Gebäude verbrauchen bis zu fünfmal mehr als nach 2001 errichtete Neubauten“, erläuterte Lies. Er forderte dazu auf, sich besonders auf die Sanierung des Bestands zu konzentrieren.



## Wirksamer Hebel um Klimaziel zu erreichen?

Im Gespräch mit SPD-Staatssekretär Frank Doods, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover

**Baurundblick:** Der § 13 des Bundes-Klimaschutzgesetzes sieht vor, dass auch im Rahmen der Beschaffung von Bauleistungen Aspekte des Klimaschutzes umfassend zu berücksichtigen sind. Plant Niedersachsen eine ähnliche Regelung? Falls ja, wie will man den Befürchtungen der Bauwirtschaft Rechnung tragen, die hierdurch den Grundsatz der Transparenz von Vergabeverfahren und -entscheidungen als möglicherweise gefährdet ansieht?.

**Frank Doods:** In der Tat wird in meinem Haus derzeit geprüft, in welcher Form das Niedersächsische Klimagesetz im Lichte des wegweisenden Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 24. März dieses Jahres und der hierauf erfolgten Verschärfung des Bundes-Klimaschutzgesetzes überarbeitet werden sollte. Ein nicht unwesentlicher Aspekt ist dabei auch das Thema „öffentliche Beschaffung“. Insgesamt werden in den öffentlichen Verwaltungen Deutschlands jährlich rund 500 Milliarden Euro ausgegeben. Hier besteht auch für das Land Niedersachsen ein wirksamer Hebel, um einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele zu leisten. Nicht zu unterschätzen ist dabei auch die Vorbildwirkung für die Privatwirtschaft und andere Träger öffentlicher Verwaltung, wenn das Land bei der Vergabe von Aufträgen mit gutem Beispiel vorangeht. Wie entsprechende Regelungen aussehen könnten, diskutieren wir aktuell. **Bedenken der Wirtschaft in Bezug auf die Transparenz der Vergabeverfahren werden wir in diesem Zusammenhang selbstverständlich berücksichtigen – also prüfen, wie wir ihnen Rechnung tragen können.** Ich bin aber zuversichtlich, dass wir am Ende zu einem guten Ergebnis kommen werden. Wie das Beispiel der Lebenszykluskostenrechnung zeigt, liefert bereits das geltende Vergaberecht wirksame Mechanismen, die dem Grundsatz der Transparenz von Vergabeverfahren Rechnung tragen. Die finanziell bestimmbaren Kosten der Emission von Treibhausgasen sowie sonstige Kosten für die Eindämmung des Klimawandels, die mit der Leistung während ihres Lebenszyklus in Verbindung stehen, sind dort bereits einbezogen. Auch im Bereich europaweit auszuschreibender Vergaben von Bauleistungen besteht bereits eine Regelung, nach der die vom öffentlichen Auftraggeber in der Auftragsbekanntmachung zu benennende Methode zur Bewertung der externen Umweltkosten auf objektiv nachprüfbar und nichtdiskriminierenden Kriterien beruhen muss. Dabei ist zu gewährleisten, dass diese für alle interessierten Parteien zugänglich sind und sich die geforderten Daten von den Unternehmen mit vertretbarem Aufwand bereitstellen lassen.

**Baurundblick:** Die Ersatzbaustoffverordnung wird am 1. August 2023 in Kraft treten. Sie enthält zahlreiche Unklarheiten im Hinblick auf die Herstellung und Verwendung von Ersatzbaustoffen und lässt auch viele Fragen offen, die die LAGA M 20 noch beantwortet hat. Was unternimmt Ihr Haus, um die notwendigen Klärungsprozesse voranzubringen, vor allem auch im Hinblick darauf, dass im Bereich des Verkehrswegebbaus wegen der langen Planungsvorläufe bereits jetzt die ab August 2023 geltende Rechtslage zu berücksichtigen ist? "

**Frank Doods:** Niedersachsen hat sich in den 15 Jahren des Aufstellungsverfahrens der Ersatzbaustoffverordnung (EBV)

immer wieder für eine Verordnung eingesetzt, die sich näher an dem Regelwerk der LAGA M 20 orientiert. Die bisherigen Vollzugserfahrungen mit der LAGA M 20 waren gut. Trotz allem Einsatzes konnte es nicht erreicht werden, die Komplexität der EBV mit

dem einhergehenden hohen Verwaltungs- und Vollzugaufwand durchgreifend zu reduzieren. Jetzt gilt es, die noch etwas „unhandliche“ Ersatzbaustoffverordnung anwenderfreundlich und vollzugstauglich weiterzuentwickeln. Dafür sind die bereits geführten und noch weiter zu führenden Gespräche mit allen Anwendern der EBV bzw. deren Vereinigungen – wie beispielsweise dem Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen e.V. – nach wie vor sehr wichtig. Nur so können auch Fragestellungen aus der Praxis berücksichtigt werden und in die anstehenden Bund-Länder-Gespräche für die vom Bund bereits angekündigte erste Fortschreibung der EBV einfließen. Hier sehen wir durchaus eine Möglichkeit, im Zusammenwirken mit dem Bund und den anderen Ländern etwa Klarstellungen zu Fragen herbeizuführen, die sich aus dem Verordnungstext heraus nicht beantworten lassen.

**Baurundblick:** Das Recycling von Bauabfällen, wie z. B. Beton und Gips, wird häufig dadurch erschwert oder gar unmöglich gemacht, dass das Material als asbesthaltig eingestuft wird. Auch geringste Belastungen führen bei Zugrundelegung der Null-Faser-Strategie zu einem Wegfall der Verwertungsmöglichkeit. Gibt es Ansätze, diese Hürde für das Recycling zu beseitigen?

**Frank Doods:** Die in diesem Zusammenhang bestehenden Herausforderungen sind uns bewusst. Allerdings habe ich den Eindruck, dass wir uns inzwischen auf dem Weg zu einer guten Lösung befinden. Die Umweltministerkonferenz hat das Thema aufgegriffen und einen Umlaufbeschluss zu allen Aspekten im Umgang mit den Abfällen aus dem Rück- und Umbau von Gebäuden gefasst, bei deren Errichtung vor dem Asbestverbot zum 1. November 1993 zum Beispiel asbesthaltige Abstandshalter in der Betonbewehrung oder asbesthaltige Anstriche und Fliesenkleber verwendet worden waren. Der Umlaufbeschluss beinhaltet den Auftrag an die Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), im Rahmen der laufenden Arbeiten zur Überarbeitung der „Vollzugshilfe zur Entsorgung asbesthaltiger Abfälle“ (LAGA M23) einen geeigneten Beurteilungswert für den Nachweis der Asbestfreiheit festzulegen. Der Beurteilungswert soll sicherstellen, dass bei Umsetzung einer konsequenten Vorerkundung und einer nach dem Stand der Technik vorgenommenen gezielten Schadstoffentfrachtung asbestverdächtiger baulicher Anlagen mineralische Bau- und Abbruchabfälle unter Wahrung des Verhältnismäßigkeitsprinzips dem Bauschuttrecycling zugeführt werden können. **So hergestellte Recyclingbaustoffe können im Hinblick auf die Asbestthematik unbedenklich verwendet werden.** Ich weiß von dem niedersächsischen Vertreter in dem dazu bestehenden Ad-hoc-Ausschuss, dass die Beratungen weit fortgeschritten sind und bald eine Befassung der nachfolgenden Gremien mit dem Ergebnis erwartet werden kann.



Frank Doods, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz  
Quelle: Umweltministerium



**Baurundblick:** Welchen Einfluss hat die Corona-Pandemie auf Wohnortpräferenzen?

**Frank Doods:** Sicherlich hat die Corona-Pandemie auch Einfluss auf die Wohnortpräferenzen. Schließlich wurde die eigene Wohnung für viele Menschen mit Blick auf Kontaktbeschränkungen oder der Homeoffice-Pflicht noch mehr zum Lebensmittelpunkt als ohnehin schon. Das wiederum kann natürlich dazu führen, dass die Menschen künftig veränderte Anforderungen an ihre vier Wände stellen, sich etwa mehr Platz wünschen oder Rückzugsmöglichkeiten durch Garten oder Balkon. Die Vereinbarkeit des Familienlebens mit den vielseitigen Anforderungen

aus Homeoffice, Kinderbetreuung, Rückzugsort oder Freizeitraum wird sicher zunehmend auch die Frage der „räumlichen Vereinbarkeit“ aufwerfen. Viele von uns haben selbst erlebt, wie wichtig beispielsweise ein geeignetes Arbeitszimmer geworden ist. Auch dies wird wohl häufiger nachgefragt werden. Denn schon jetzt ist erkennbar, dass Firmen mitunter Büroflächen abbauen und mehr auf das Homeoffice-Modell setzen wollen. Und auch der ländliche Raum dürfte gerade für Familien – mit Blick auf mehr Platz und einen großen Garten – noch attraktiver werden. Denn auch das hat Corona gezeigt: Die Arbeit kann oft genauso gut am heimischen Schreibtisch erledigt werden – und für viele erledigt sich damit auch das tägliche Pendeln.

## Meinung: Mehr Recycling-Beton wagen.

**Stephan von Friedrichs, Geschäftsführer VBF Nord**

Nachhaltig und ressourcenschonend sind die Schlagworte, wenn es darum geht, den Bau entsprechend den Klimaschutzzielen auszurichten. In vielen Lebensbereichen hat sich die Kreislaufwirtschaft und Ressourceneffizienz bereits durchgesetzt. Wir schreiben heutzutage auf Recyclingpapier oder trinken aus recycelten Glas- oder Plastikflaschen. **An dieser Stelle drängt sich die Frage auf, warum nicht auch Bauwerke aus Beton mit ressourcenschonendem bzw. Recycling-Beton herstellen?**

Betrachtet man den Ressourceneinsatz der Bauwirtschaft scheint dies geboten. Legt man EU-weite Durchschnittswerte zugrunde, so entfallen auf die Bauwirtschaft rund 50 Prozent aller geförderten Rohstoffe. Hier geht es oft um große Mengen mineralischer Rohstoffe wie Steine, Kies, Sand und Ton. Zugleich produziert der Bausektor mit Abstand das größte Abfallaufkommen. Der Monitoringbericht der Initiative Kreislaufwirtschaft Bau analysiert jedes Jahr das Aufkommen der Bauabfälle. Die aktuellen Zahlen von 2018 weisen rund 75 Mio. to Bauschutt und Straßenaufbruch aus. Genau in diesem Bereich liegen die Potenziale für recycelte Gesteinskörnungen aus denen Recycling-Beton gewonnen werden könnte.

Momentan wird dieses Material noch zu rund 90 Prozent im Straßenbau als Frostschutzschicht oder in der Asphaltindustrie verwertet. Experten sprechen in diesem Zusammenhang mehrheitlich von einem Downcycling als von Recycling. Der Einsatz recycelter Gesteinskörnungen im Rahmen des Herstellungsprozesses von Recycling-Beton beträgt in Deutschland zurzeit weniger als ein Prozent. Das ist eine erstaunliche Erkenntnis, angesichts der Tatsache, dass Deutschland sich gerne als Recyclingweltmeister präsentiert. Unsere Nachbarländer wie z. B. die Niederlande oder die Schweiz sind in diesem Bereich

deutlich weiter. Gleichzeitig wird der Ruf nach ressourceneffizientem Design, Recyclingfähigkeit und Dekarbonisierung von Bauwerken immer lauter.

Wer in Deutschland Recycling-Beton herstellen will, darf nach den aktuellen Normen nur rund ein Drittel der erforderlichen Zuschlagsmengen durch recycelte Gesteinskörnung ersetzen. Sog. Brechsande sind davon ausgenommen. Diese Quote gilt es zu steigern. Technisch ist es ohne Qualitätsverlust möglich, höhere Substitutionsquoten einzuführen. An dieser Stelle dürfen normungsgibende Gremien innovativen Bauweisen nicht im Weg stehen. **Parallel dazu muss die Akzeptanz von Recyclingbaustoffen gefördert werden.** Dies kann z. B. dadurch gelingen, indem Beton mit einer Substitutionsquote von bis zu 25 Prozent gar nicht erst als Recycling-Beton zu kennzeichnen wäre. Darüber hinaus ist es von entscheidender Bedeutung, die abfallrechtlichen Rahmenbedingungen von Recyclingmaterialien zu verbessern.

Angesichts der aktuellen Diskussion um die Bewältigung des Klimawandels dürfte auch der Ressourcenschutz stärker in den Fokus geraten. Die mineralischen Bauabfälle können in ihrer Eigenschaft als sekundäre Rohstoffe bei der Herstellung von Bauwerken eine wichtige Rolle spielen. Entscheidend ist, die Altmaterialien entsprechend ihren jeweiligen wertgebenden Eigenschaften zu nutzen, um die Potenziale der Materialien ausschöpfen zu können. Recycling-Beton ist eine Möglichkeit, die anfallenden Abfallmassen zumindest in Anteilen wieder in den Bau zurückzuführen und somit Kreisläufe zu schließen. Es dürfte also nur eine Frage der Zeit sein, bis sich Recycling-Beton in der Praxis etabliert.



Stephan von Friedrichs  
Geschäftsführer VBF Nord

### 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.