

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Stellungnahme

zum Referentenentwurf einer Verordnung
zur Änderung der Gefahrstoffverordnung
und anderer Arbeitsschutzverordnungen

Stand 11. Mai 2022

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

Stellungnahme

zum Referentenentwurf einer Verordnung zur Änderung der Gefahrstoffverordnung und anderer Arbeitsschutzverordnungen

Vorwort

Die Änderungen der Gefahrstoffverordnung verfolgen im Kern das Ziel einer verbesserten Prävention berufsbedingter Erkrankungen, welches selbstverständlich auch vom GdW unterstützt wird. Es ist nachvollziehbar, dass hierfür eine Anpassung der Gefahrstoffverordnung an aktuelle Erkenntnisse erfolgen soll.

Das Thema Asbest beschäftigt die Wohnungswirtschaft bereits seit Jahren bzw. sogar Jahrzehnten. Der praxisgerechte und verantwortliche Umgang mit dem vormals bauaufsichtlich zugelassenen, seit nunmehr fast 30 Jahren aber aus gesundheitsgefährdenden Gründen verbotenen, Baustoff Asbest prägt diese Tätigkeit. Dabei sind die Wohnungsunternehmen selbst Arbeitgeber und tragen Verantwortung für die Sicherheit der Arbeitsplätze der eigenen Beschäftigten. Außerdem sind sie als Auftraggeber für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch in der Verantwortung gegenüber den Auftragnehmern und deren Beschäftigten. Nicht zuletzt tragen sie als Vermieter die Verantwortung für die Sicherheit der Mieterinnen und Mieter.

Im Bewusstsein dieser Verantwortung und mit hohem organisatorischen und finanziellen Aufwand werden seit Jahren Konzepte zur Risikovermeidung, zur Information und zur schrittweisen Entfernung von Asbest aus dem Wohnungsbestand umgesetzt. Die Strategien konzentrieren sich auf die Hauptverdachtsthemen sowie den Grad der von ihnen ausgehenden potenziellen Gefährdung von Menschen. Sanierungsmaßnahmen erfolgen entweder bei einer planmäßigen vollständigen Objektmodernisierung, bei Leerstand durch Mieterwechsel oder bei begründetem Verdacht in Verbindung mit einer akuten Gefährdungslage.

Die Wohnungswirtschaft hat den Auftrag, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen. Dabei bestehen die zentralen gesellschaftlichen und politischen Anforderungen insbesondere in

- der Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum
- einem hohen Engagement für Sanierungsmaßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele sowie der demographischen Anpassung der Bestände und dabei
- der Sicherstellung der Bezahlbarkeit des Wohnraums.

Im Kontext dieser – in ihrer Intensität stetig steigenden – Anforderungen muss der Wohnungswirtschaft auch der verantwortungsvolle Umgang mit dem Gefahrstoff Asbest gelingen. Dies ist jedoch nur möglich, wenn alle wohnungswirtschaftlichen Anforderungen in einem Gesamtkontext betrachtet und die entsprechenden Folge- und Wechselwirkungen in den gesetzlichen und technischen Regelwerken Berücksichtigung finden.

Im Hinblick auf die Änderungen der Gefahrstoffverordnung sollte ganz grundsätzlich die Verhältnismäßigkeit zwischen Gefährdungspotenzial und Aufwand beachtet werden. Es muss sichergestellt sein, dass die hier geregelten Sachverhalte und Anforderungen in der Praxis umsetzbar sind und nicht andere Anforderungen konterkarieren. Für einige der geplanten Änderungen sieht der GdW jedoch durchaus erhebliche negative Folgewirkungen für die Wohnungswirtschaft und damit nicht zuletzt auch für die oben genannten gesellschaftlichen und politischen Zielstellungen.

Unmittelbare Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft

1.1.

Asbest-Generalverdacht (§ 5 Abs. 3 bis 5 GefStoffV)

Die Neuregelungen in § 5 Abs. 3 bis 5 GefStoffV sehen Informations- und Mitwirkungspflichten von gewerblichen wie privaten Bauherrn vor, wenn diese Tätigkeiten an baulichen und technischen Anlagen vornehmen wollen. Dazu zählt eine Asbesterkundung und Weitergabe der Ergebnisse an das beauftragte Unternehmen. Entscheidend ist hierbei die aufgestellte weitreichende Vermutungswirkung, dass das Vorhandensein von Asbest in der Regel dann zu unterstellen ist, wenn der Baubeginn des Objekts vor dem 31. Oktober 1993 liegt.

Die Einführung dieses Generalverdachts hat für die bestandshaltende/vermietende Wohnungswirtschaft (Baugenossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen, Gesellschaften) Konsequenzen mit erheblicher Tragweite zur Folge. Dementsprechend ist es erstaunlich, dass diese Neuregelungen in der Begründung unter A. II. „Wesentlicher Inhalt des Entwurfs“ keine Erwähnung finden. Zum Erfüllungsaufwand wird in der Begründung konstatiert, dass die Erkundung zu einer „deutlichen Reduzierung des Aufwandes und der anfallenden Kosten“ führen kann. Dem widerspricht der GdW deutlich. Offensichtlich sind den Entwurfsverfassern die praktischen Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft bzw. den Gebäudebestand nicht bewusst, denn ganz im Gegenteil entsteht ein erheblicher Erfüllungsaufwand, sowohl für gewerbliche Vermieter als auch für private Nutzer bzw. Eigentümer.

In Deutschland wurden rund 81 Prozent aller Wohnungen vor dem 31. Oktober 1993 errichtet. Damit stehen allein auf Basis der Baualtersklasse ca. 34.003.800 Wohnungen unter Asbestverdacht. (Quelle: Wohnungen nach Baujahr und Bundesländern 2018, Statistisches Bundesamt). Dieser Verdacht zeichnet ein „Worst-Case-Szenario“, das sich in der Praxis jedoch nicht bestätigt. Bei Beprobungen von Gebäuden der entsprechenden Baualtersklasse sind in einem nicht unbeachtlichen Umfang auch negativ-Beprobungen festzustellen.

Im Folgenden wird detaillierter auf den zu erwartenden Erfüllungsaufwand durch die Wohnungswirtschaft eingegangen.

- Erheblicher organisatorischer Mehraufwand durch zusätzliche Beprobung
Vor sämtlichen Tätigkeiten in jeder der (auf Grundlage des aufgestellten Generalverdachts) ca. 34.003.800 deutschlandweit potenziell asbestbelasteten Wohnungen ist zur Bestätigung/Widerlegung dieses Verdachts eine Beprobung durchzuführen. Dies betrifft auch, aber nicht

allein, umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, deren Umfang im Sinne der deutschen und europäischen Klimaschutzpolitik bis 2030 von jährlich 1 auf 2 Prozent verdoppelt werden soll. Hinzu kommen Beprobungen bei jeglichen weiteren Baumaßnahmen wie z.B. bei Beschädigungen, Modernisierungen, altersgerechten Anpassungen, Veränderungen bei Nutzerwechseln etc. Allein die „normale Nutzung“ einer Wohnung, beispielsweise beim Anbohren der Wände zur Montage von Wohnungseinrichtungsgegenständen, macht zukünftig eine Beprobung erforderlich. Sämtliche Beprobungen gilt es mit dem entsprechenden administrativen Aufwand zu veranlassen, auszuwerten und an das/die auszuführende(n) Unternehmen weiterzuleiten.

Nach bisher gängiger Praxis meldete der qualifizierte Auftragnehmer problematische Bauteile, die im Zuge dessen entsprechend beprobt wurden. Nunmehr wird die im Sinne des Arbeitsschutzes vorgesehene Vorab-Erkundung vom Auftragnehmer in die Verantwortung des Nutzers/Bauherrn übergeben. Durch diese Neuregelung erfolgt eine Verlagerung der Verantwortung für die Erkundung auf die – in der Regel weniger sachkundigen – Veranlasser von Tätigkeiten mit dem oben geschilderten Aufwand. Die bislang in der Pflicht stehenden Auftragnehmer werden jedoch nicht gleichzeitig entlastet. Durch die gemäß § 11a Abs. 1 Nr. 1 geforderte Plausibilitätsprüfung der Erkundungsergebnisse durch den Arbeitgeber (also Auftragnehmer) entsteht nunmehr eine verzögernde Doppelarbeit.

Für die Wohnungsunternehmen entsteht darüber hinaus weiterer Aufwand in der Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern, welcher je nach Sachlage und Ergebnis einer eventuellen Beprobung unterschiedlich aufwandsintensiv sein kann. In jedem Fall machen die Anforderungen gemäß § 5 Abs. 3 bis 5 GefStoffV eine vermietetseitige Information aller Mieterinnen und Mieter über die Rechtslage unabdingbar. Um die Beunruhigung und psychische Belastung der Mieterinnen und Mieter gering zu halten, ist dies mit einem hohen Aufklärungs- und Beratungsaufwand verbunden.

Schließlich entstehen weitreichende mietvertragliche Fragestellungen, auf die später noch detaillierter eingegangen wird.

- Erheblicher Kostenaufwand durch zusätzliche Beprobung
Durch die erforderliche Beprobung vor jeder baulichen Maßnahme entstehen den gewerblichen Wohnungsunternehmen und privaten Bauherren erhebliche Kosten.

Im Rahmen der Bestandshaltung fallen diverse Kleinmaßnahmen an, die zukünftig eine Beprobung erforderlich machen. Als Beispiel sei die Neuinstallation einer Steckdose genannt, bei der nun die Beprobung der betroffenen Wand Auskunft darüber geben soll, ob asbesthaltige Putze oder Spachtelmassen vorhanden sind. Nach VDI-Richtlinie 6202 Blatt 3 vom September 2021 sind bei einer beispielsweise 16 Quadratmeter großen Wand im Hinblick auf Putze vier Proben (100%ige Aussagesicherheit) und im Hinblick auf Spachtelmassen acht Proben (85%ige Aussagesicherheit) zu nehmen. Für die Beprobung durch einen Fachingenieur inkl. An- und Abfahrt, acht Probenahmen und deren Analyse sowie Berichterstellung ist mit Kosten in Höhe von rd. 700 € brutto zu rechnen. Unabhängig davon, ob Asbest vorhanden ist oder nicht, verteuert sich damit die Installation einer einzigen Steckdose um rd. 700 € brutto. Wird allein in 10 % aller Wohnungen pro Jahr eine bauliche Maßnahme dieser oder ähnlicher Art durchgeführt, entstünden der Wohnungswirtschaft zusätzliche Kosten in Höhe von rd. 2,4 Milliarden Euro brutto jährlich – allein für die Einschätzung darüber, ob in einer einzelnen Wand asbesthaltige Putze und Spachtelmassen vorhanden sind. Zudem ist dies nur ein einzelnes beispielhaft herausgegriffenes Szenario einer Kleinmaßnahme im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung.

Bei umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird eine vollständige Beprobung der betreffenden Wohnungen notwendig. Die Kostenspanne für eine solche Vollbeprobung einer im Mittel 60 Quadratmeter großen Wohnung lag bisher nach den Erfahrungen der Wohnungswirtschaft bei rd. 1.800 € bis 4.200 € brutto. Davon ausgehend, dass ein gewisser Anteil an Wohnungen in den vergangenen Jahren bereits beprobt bzw. asbestsaniert worden ist – angenommen 50 Prozent – wären in den kommenden Jahren Kosten in Höhe von rd. 51 Milliarden Euro brutto für Asbest-Erkundungen von der Wohnungswirtschaft zu finanzieren. Um die Refinanzierung zu gewährleisten, hat dies natürlich dann auch erhebliche Auswirkungen auf die Mietenentwicklung.

Der GdW regt daher dringend an, die Regelung des § 5 Abs. 3 bis 5 GefStoffV noch einmal im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit zwischen Gefährdungspotenzial und Aufwand zu überprüfen. Ungeachtet dessen ist unklar, nach welchem Maßstab die weitergehende technische Erkundung durchzuführen ist, um die Vermutungswirkung widerlegen zu können. Die Begründung des Entwurfs der Gefahrstoffverordnung verweist auf eine Konkretisierung im „technischen Regelwerk“. Die TRGS 519 enthält hierzu keine weiterführenden Aussagen. Ein Verweis auf die VDI-Richtlinie 6202 Blatt 3 vom September 2021 erfolgt nicht. Mit der VDI-Richtlinie 6202 Blatt 3 als

entscheidendem technischen Maßstab wären die oben geschilderten Kostenwirkungen allerdings noch drastischer, da die VDI-Richtlinie 6202 Blatt 3 gegenüber der bisher gängigen Praxis deutlich ambitioniertere und somit kostenintensive Anforderungen an die Asbest-Erkundung aufstellt.

Zudem fehlt bislang in allen technischen Regelwerken eine Definition für „Asbestfreiheit“. Auch die VDI-Richtlinie 6202 Blatt 3 trifft dazu keine klaren Aussagen, sondern arbeitet mit Wahrscheinlichkeiten, d.h. einer Aussagesicherheit für verschiedene Beprobungsszenarien. Die Aussagesicherheiten liegen jedoch nicht immer bei 100 Prozent.

- Erheblicher Folgeaufwand im Asbest-positiven Fall
Wird Asbest an einem Bauteil bzw. in einer Wohnung festgestellt, schließt sich ein immenser Folgeaufwand an. Dieser beinhaltet die Kosten für die Bereitstellung von (nicht ausreichend vorhandenem) Ersatzwohnraum einschließlich zweimaliger Umzugskosten, Mietausfall und Betriebskosten während der Sanierung, die Kosten für die Asbestsanierung an sich sowie für die anschließende Herrichtung der Wohnung. Die Kostenhöhe kann hier je nach Sachlage sehr stark variieren.
- Folgewirkungen aufgrund nicht ausreichender Gutachter- und Laborkapazitäten
Die aktuellen Kapazitäten von Laboren und Probenehmern werden zur Bewältigung des enormen Beprobungsvolumens über alle Sanierungen und Maßnahmen an den (auf Grundlage des aufgestellten Generalverdachts) ca. 34.003.800 deutschlandweit potenziell asbestbelasteten Wohnungen nicht ausreichen. Somit wird die geplante Veränderung der Gefahrstoffverordnung durch die zusätzliche und deutlich gesteigerte Marktnachfrage ohne realistischerweise zeitnah angepasstem Angebot im Bereich der Schadstoffanalytik aufgrund von Kapazitätsengpässen höhere Preise im Bereich der Analytik zur Folge haben. Darüber hinaus ist mit Verzögerungen bei der Umsetzung von Maßnahmen – wiederum mit entsprechenden Folgewirkungen und -kosten – zu rechnen.

Neben dem zusätzlichen Erfüllungsaufwand sind weitere negative Folgewirkungen abzusehen bzw. zu befürchten.

- Verzicht auf nicht zwingend notwendige Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen
Die Sorge vor dem gestiegenen organisatorischen und kostentechnischen Aufwand sowie die bei positivem Asbestbefund zu erwartenden Folgewirkungen könnte zu einer Einstellung/Verzögerung nicht akut notwendiger

Sanierungsmaßnahmen führen. Weiterhin besteht die Gefahr, dass wohnwerterhöhende Maßnahmen nicht mehr in dem selben Umfang durchgeführt werden wie bisher. Damit geht insgesamt eine Reduktion der Wohnqualität sowie eine Verzögerung bei der Umsetzung der Klimaziele einher. Politisch ist hier jedoch das genaue Gegenteil gewünscht: Wie eingangs bereits geschildert, soll die jährliche Sanierungsrate bis 2030 von 1 auf 2 Prozent verdoppelt werden.

- Weitere Verknappung von Wohnraum
Durch längere Sanierungszeiten und teilweise fehlende Wirtschaftlichkeit bzw. bei privaten Vermietern fehlende Liquidität wird sich die Leerstandsquote deutlich erhöhen, was zu einer weiteren Anspannung statt der dringend benötigten Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen wird.
- Mietrechtliche Problematiken
Es ist dringend zu klären, welche Verantwortung der Vermieter für die Mieterinnen und Mieter trägt. Welche Eingriffe darf der Mieter in der Wohnung noch selbst vornehmen? Ist der Mieter zur Einhaltung dieser Restriktionen in der Lage? Wie kann der Vermieter die Einhaltung der Restriktionen sicherstellen? Welche Arbeiten in der Wohnung sollte nur noch der Vermieter durch Beauftragung qualifizierter Dritter erledigen lassen? Wer zahlt in diesem Fall für die Leistung? Steht der vertragsgemäße Zustand der Mietsache durch die Regelvermutung in Frage und wenn ja, mit welchen Konsequenzen?
- Unklarer Umgang mit Not-/Havariefällen
Die Neuregelungen der Gefahrstoffverordnung lassen offen, wie in Zukunft mit Not-/Havariefällen umzugehen ist, bei denen ein schnelles Handeln erforderlich ist. Dies trifft beispielsweise auf Versicherungsschäden wie Brand, Sturm oder Rohrbruch zu. Hier muss seitens des Gesetzgebers eine klare Ausnahme von der Erkundungspflicht geschaffen werden, um in diesen Fällen die erforderliche schnelle Handlungsfähigkeit herzustellen und die umgehende Schadensbeseitigung zu ermöglichen.

1.2

Einschränkung der zulässigen ASI-Arbeiten (§ 11 Abs. 2 und 3 GefStoffV)

Die im Rahmen von Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten (ASI-Arbeiten) zukünftig noch zugelassenen Tätigkeiten an asbesthaltigen Materialien werden durch die Neuregelungen stärker eingeschränkt als bisher. Auch das Überdeckungsverbot wird im Rahmen der Gefahrstoffverordnung strenger ausgelegt als bisher. Damit sind zukünftig deutlich weniger

Arbeiten mehr möglich bzw. zulässig, die einen Verbleib von asbesthaltigen Materialien im und am Gebäude zulassen. Es ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber damit auf einen zügigen Ausbau von asbesthaltigen Materialien und Bauteilen hinwirken will.

In Bezug auf die zulässige räumliche Trennung asbesthaltigen Materials (§ 11 Abs. 2 Nr. 2a) sowie auf Sofortmaßnahmen zur Sicherung beschädigter asbesthaltiger Bauteile (§ 11 Abs. 2 Nr. 2b) ist unklar, wann ein vollständiges Entfernen „aus technischen Gründen nicht möglich“ bzw. „nicht sofort möglich“ ist.

Insgesamt plädiert der GdW auch hier für die Prüfung und Aufrechterhaltung der Verhältnismäßigkeit sowie Berücksichtigung der in dieser Stellungnahme geschilderten Folgewirkungen, um eine tatsächlich umsetzbare Lösung zu schaffen.

2

Auswirkungen auf ausführende Betriebe (Arbeitgeber)

Die Auswirkungen der die Arbeitgeber betreffenden Änderungen der Gefahrstoffverordnung können im Detail nur durch entsprechende Fachbetriebe beurteilt werden. Dennoch soll hier auf einige augenscheinliche Punkte aus Sicht der Wohnungswirtschaft eingegangen werden.

2.1

Berücksichtigung psychischer Faktoren (§ 6 Abs. 1 Nr. 8a sowie § 7 Abs. 1a GefStoffV)

Im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung sowie bei der betrieblichen Organisation hat der Arbeitgeber künftig die psychische Belastung der ausführenden Personen festzustellen und zu berücksichtigen. Eine Definition hierfür fehlt und wird die ausführenden Unternehmen vor ein Deutungsproblem stellen, welches in der Praxis zu unvergleichbaren Ergebnissen führen wird.

2.2

Erhöhte/geänderte Anforderungen bei Tätigkeiten mit Asbest (§ 11a Abs. 3 und 5 sowie Anhang I Nummer 3.5 Abs. 2 GefStoffV)

Für die ausführenden Unternehmen ergeben sich einige geänderte und teilweise erhöhte Anforderungen bei Tätigkeiten mit Asbest. Insbesondere sei hier die Knüpfung des Zulassungserfordernisses an die Expositionshöhe und nicht mehr an die Ausführung von Arbeiten an schwach gebundenem Asbest (§ 11a Abs. 3 GefStoffV) sowie die Neuregelung der erforderlichen Qualifikation (§ 11a Abs. 5 GefStoffV) genannt. Hierdurch werden innerbetriebliche organisatorische Anpassungen erforderlich. Ein zusätzlicher und wiederkehrender Aufwand entsteht weiterhin durch die befristete Geltungsdauer der Zulassung auf sechs

Jahre (Anhang I Nummer 3.5 Absatz 2 GefStoffV). Durch den erhöhten Aufwand könnte sich letzten Endes das Preisniveau bei den ausführenden Handwerksunternehmen deutlich erhöhen. Weiter besteht die Gefahr, dass einige insbesondere kleinere Handwerksunternehmen die Auflagen nicht mehr erfüllen können und dadurch einen Auftragsrückgang verzeichnen müssen, wodurch insgesamt noch weniger qualifizierte Unternehmen zur Asbestbeseitigung zur Verfügung stehen.

2.3

Ordnungswidrige Handlungen (§ 22 Abs. 1 GefStoffV)

Es entsteht ein erhöhter Kontrollaufwand bzw. ggf. ein Haftungsrisiko aus Unterlassung oder verspäteter Übergabe von Erkundungsergebnissen. Da dies mit Bußgeldern verknüpft ist, sofern der Auftragnehmer ohne Vorliegen der Erkundungsergebnisse mit der Maßnahme beginnt, wird hier der zeitliche Verzug weiter erhöht mit allen Folgewirkungen.

3

Gesamtbewertung und Lösungsvorschläge

Der GdW rechnet damit, dass sämtliche vorangehend ausgeführten Aspekte über alle Marktteilnehmer hinweg einen massiven Einfluss auf die Wohnqualität, die Sanierungsraten sowie die Preisdynamik im Bereich Miete haben werden, sollten die vorgesehenen Änderungen der Gefahrstoffverordnung – insbesondere in § 5 Abs. 3 bis 5 GefStoffV – unverändert umgesetzt werden. Die pauschale Beprobung aufgrund eines Generalverdachts führt zu den oben geschilderten Folgekosten und -wirkungen und ist zudem nicht zielführend, wenn mittel- bis langfristig der Baustoff Asbest aus den Beständen konsequent entfernt werden soll. Um dies zu realisieren und gleichzeitig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung weiter aufrechterhalten zu können ist ein strategisches Vorgehen notwendig, wie es die Wohnungswirtschaft bereits seit Jahren bzw. Jahrzehnten umsetzt.

Der GdW schlägt daher vor, die Pauschalvermutung nicht einzuführen. Stattdessen sollte, dem bisherigen praxisgerechten Vorgehen folgend, eine Erkundung vor der Durchführung baulicher Maßnahmen anlassbezogen auf Basis konkreter Verdachtsmomente erfolgen. Sowohl die Wohnungswirtschaft als auch die Sanierungsbetriebe haben dieses Vorgehen in den vergangenen Jahren professionalisiert. Es hat sich bewährt und bereits zu einer signifikanten Abnahme asbestbelasteter Wohnungen und damit einhergehender Risikominimierung bei tragbarer Kostenbelastung geführt.

Eine Alternativlösung bestünde aus Sicht des GdW in einer vollständigen Wohnungsbeprobung bei Leerzug sowie geplanten Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen. Unter Verzicht auf einzelmaßnahmenbezogene Erkundungen (Ausnahme: begründete konkrete Verdachtsmomente) sollte immer nur dann eine –

in diesem Fall umfassende – Beprobung stattfinden, wenn Wohnungen aufgrund von Mieterwechseln leer stehen oder Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen geplant werden. Dies hätte zur Folge, dass ein höherer Informationsgehalt über die Wohnungsbestände in ihrer Gesamtheit anstelle eines „Flickenteppichs“ entsteht. Infolgedessen entstünde auch in Not-/Havariefällen zunehmend mehr Handlungssicherheit. Zudem würden die Beprobungen planbar und somit deutlich kosteneffizienter organisiert werden können. Bei einer durchschnittlichen Umzugsquote von jährlich zehn Prozent wäre so bis 2030 ein Großteil des deutschen Wohnungsbestandes durchbeprobt und asbestsaniert.

Darüber hinaus wäre im Hinblick auf den Beprobungsumfang, der allein durch die Anforderungen der VDI-Richtlinie 6202 Blatt 3 in Zukunft erheblich steigen wird, eine Ergänzung zu „Referenzwohnungen“ zu begrüßen. Diese sollte bei gleichartigen Gebäuden, die im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme zeitgleich und identisch erstellt wurden (z.B. gleichzeitig gebauter Siedlungszusammenhang, Hochhaus usw.) eine Referenzerkundung ermöglichen. Somit könnte auf Basis der einmaligen Erkundung der Grundstrukturen auf selbe Ergebnisse für weitere gleichartige Strukturen geschlossen werden. Diese Vorgehensweise könnte zumindest einen Teil der o.g. Nachteile für Handwerksbetriebe sowie private und gewerbliche Wohnungseigentümer abmildern und die Sanierungszeiten erheblich verkürzen bei gleichzeitiger Risikominimierung für die ausführenden Arbeitnehmenden.

Abschließend sei noch einmal darauf hingewiesen, dass in jedem Fall der Tatbestand „Asbestfreiheit“ eindeutig zu definieren ist. Nur wenn klar ist, wie die Vermutung, dass aufgrund eines Baubeginns vor dem 31. Oktober 1993 Asbest vorhanden ist, durch eine weitergehende technische Erkundung vollständig widerlegt werden kann, ist für alle Beteiligten ein rechtssicheres Handeln möglich.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>