



BBU | Lentzeallee 107 | 14195 Berlin

27-02-2013

**STELLUNGNAHME  
des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)**

**zur Anhörung im Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr im Berliner Abgeordnetenhaus  
am 27. Februar 2013**

TOP 2 a) Drucksache 17/0293 „Asbestgefahr in Wohngebäuden aktuell bewerten und transparent machen“

TOP 2 b) „Asbestgefahr in Wohngebäuden“

**zu TOP 2 a) „Asbestgefahr in Wohngebäuden aktuell bewerten und transparent machen“**

Der Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Berliner Abgeordnetenhaus vom 24. April 2012 (Drucksache 17/0293) „Asbestgefahr in Wohngebäuden aktuell bewerten und transparent machen“ täuscht ein angebliches Asbestproblem vor, das in dieser Form nicht existiert.

Vinyl-Asbest-Platten waren zum Zeitpunkt ihres Einbaus ein zugelassener Baustoff. Gemäß allen bekannten Fachinformationen stellen sie für die Wohnungsnutzer keine Gefährdung dar:

Das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi) hat am 11. Juli 2012 im novellierten Merkblatt klargestellt:

*„Die aktuelle Diskussion zum Umgang mit Vinyl-Asbest-Platten und asbesthaltigem Kleber in Berliner Wohnungsbeständen gibt Anlass zu folgenden Hinweisen: Kein akutes Gesundheitsrisiko.“*

## **Zu den einzelnen Punkten des Antrags:**

### **1. Der Senat wird beauftragt, die noch bestehende Kontamination mit Asbest in Berliner Wohngebäuden aktuell zu ermitteln und zu bewerten.**

Der BBU nimmt wie folgt Stellung:

Der Begriff der Kontamination von Wohnungen ist im Zusammenhang mit verbauten Vinyl-Asbest-Platten unzutreffend. Kontaminierte Bereiche sind laut BGR 128 (Berufsgenossenschaftliche Regeln)

*Standorte, bauliche Anlagen, Gegenstände, Boden, Wasser, Luft und dergleichen, die über eine gesundheitlich unbedenkliche Grundbelastung hinaus mit Gefahrstoffen oder biologischen Arbeitsstoffen verunreinigt sind.*

Dies trifft für Wohnungen mit Vinyl-Asbest-Platten nicht zu!

Im Gegensatz zu schwach gebundenen Asbestbaustoffen, die beispielsweise im Bereich des Brandschutzes in Gebäuden verwendet wurden und bei denen bereits durch geringe Erschütterungen oder mechanische Beanspruchungen Asbestfasern freigesetzt werden, sind die Asbestfasern in Vinyl-Asbest-Platten fest gebunden. Das gilt auch für den bei einigen Bodenbelägen verwendeten asbesthaltigen Kleber. Unbeschädigte Bodenplatten stellen deshalb für die Mieterinnen und Mieter keine Gefährdung dar.

### **2. Ermittlung der aktuellen Belastungen von Wohngebäuden mit Asbest im Bestand der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und darüber hinaus auch im privaten Bestand.**

Der BBU nimmt wie folgt Stellung:

Es gibt keine Belastungen durch Asbest in Wohnungen! Der Aufwand für die Feststellung einer Belastung in Wohngebäuden ist unangemessen und überflüssig.

Eine erste Bestandsaufnahme über die Verwendung von asbesthaltigen Materialien innerhalb von Wohnungen fand bereits im Jahr 2000 statt. In der Mitteilung an das Abgeordnetenhaus von Berlin vom 10. Oktober 2000, Drucksache 14/731 mit dem Thema „Bestandsanalyse über Asbestgefahren“ werden unter Punkt 4 die städtischen Wohnungsbestände angegeben, in denen Vinyl-Asbest-Platten eingebaut wurden. Es wurde unter Punkt 4 zu den Vinyl-Asbest-Platten festgestellt:

*„Diese Platten stellen angesichts ihres geringen und fest eingebauten Asbestanteils keine Gefährdung dar, solange sie nicht beschädigt sind. Beschädigte Platten werden bei allen Gesellschaften unverzüglich durch asbestfreie Materialien ersetzt, wie z.B. Fliesen oder Linoleum.“*

An der Lage hat sich nichts geändert.

### **3. Eine Information an Mieterinnen und Mietern über das Vorhandensein asbesthaltiger Baustoffe in ihren Wohnungen und Hinweise zu bestehenden Gesundheitsgefahren, insbesondere im Zusammenhang mit der Durchführung von Bauarbeiten.**

Der BBU nimmt wie folgt Stellung:

Bereits jetzt informieren die städtischen Wohnungsunternehmen bei einem Mieterwechsel die Nachmieter über das Vorhandensein von asbesthaltigen Bodenbelägen. Auch werden die Mieter über den sachgemäßen Umgang mit dem Bodenbelag informiert. Dies ist vielfach auch Bestandteil des Mietvertrages.

Auch vor anstehenden Baumaßnahmen findet eine Information der Mieter durch die Wohnungsunternehmen statt.

Beispielhaft sind genannt:

Eine Wohnungsbaugesellschaft informierte im September 2012 und Januar 2013 mit einem Mieteranschreiben alle Mieter zum Thema Vinyl-Asbest-Platten.

Eine andere Wohnungsbaugesellschaft informierte ihre Neumieter in ihrer Mieterbroschüre über Vinyl-Asbest-Platten und wies darauf hin, dass die Platten keinesfalls mechanisch bearbeitet werden dürfen, da Fasern unter Umständen gelöst und freigesetzt werden können. Es dürfen keine Arbeiten wie Bohren, Schleifen oder Sägen durchgeführt werden. Die Platten dürfen nicht vom Mieter entfernt werden. Vor anstehenden Baumaßnahmen wird mit Mieteranschreiben informiert und Mieterversammlungen abgehalten.

Eine weitere Wohnungsbaugesellschaft veröffentlichte im Frühjahr 2012 ein Mieterhandbuch in dem auch der Umgang mit Vinyl-Asbest Platten beschrieben ist. Das Mieterhandbuch wird seither in jeder Neumietermappe verteilt und steht im Internet auf der Unternehmens-Website zur Verfügung.

#### **4. Soweit notwendig Kennzeichnung der belasteten Gebäude bzw. Wohnungen, um auch Nachmieter zu informieren. Prüfung, ob die bestehenden gesetzlichen Regelungen eingehalten werden und ausreichend sind.**

Der BBU nimmt wie folgt Stellung:

Für festgebundene Asbestbauteile, wie Vinyl-Asbest-Platten, besteht kein Ausbauebot! Es bestehen gemäß der LAGetSi Merkblätter vom März 2000 und Juli 2012 keine Gesundheitsgefahren bei unbeschädigten Bodenbelägen.

In einem Kataster ehemals zugelassener Baustoffe müssten alle Baustoffe erfasst werden. Es müssten künstliche Mineralfasern (KMF), polychlorierte Biphenyle (PCB), Asbestbaustoffe, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Schwermetalle und eine Vielzahl anderer Gefahrstoffe bis hin zu Quecksilber in Leuchtstoffröhren erfasst werden. Dies sieht der BBU als unangemessen und überflüssig an, auch vor dem Hintergrund, dass mit einer solchen Bestandsaufnahme bei den Mieterinnen und Mietern Panik und Ängste geschürt werden.

Vergleiche die Besprechung zum TOP 5 „Asbestbelastete Wohnungen“ in der 3. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr am 1. März 2000.

Der Begriff „Gefahrstoffkataster“ ist durch das Chemikaliengesetz und die Gefahrstoffverordnung für den Arbeitsschutz definiert. Es sind zum Schutz von Beschäftigten genaue Vorgaben festgelegt. Möglicherweise würden für eine vergleichbare Aufstellung von Gefahrstoffen, die auch eine labortechnische Untersuchung von Materialproben beinhaltet, für die ca. 300.000 Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen Kosten von rund 420 Millionen Euro entstehen. (Bis zu 1.400,00 € je Wohnung inklusive Proben) Der BBU entwickelt derzeit mit seinen Mitgliedsunternehmen Grundlagen für eine kostengünstigere Dokumentation, mit der gezielt Wohnungen erfasst werden können, in denen Vinyl-Asbest-Platten verbaut sind.

5. **Vorlage eines aktuellen Berichtes zum Stand der Asbestbelastung und -beseitigung in Wohngebäuden in Berlin, der im Vergleich zum Bericht vom Oktober 2000 (Drs. 14/731) die durchgeführten Maßnahmen im Bestand der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften aufführt und darüber hinaus auch den privaten Bestand behandelt. Der Bericht soll die Perspektive der weiteren Beseitigung von Asbest im Wohnungsbestand aufzeigen.**

Der BBU nimmt wie folgt Stellung:

Die Vorlage eines Berichtes über die Anzahl der Wohnungen mit asbesthaltigen Bodenbelägen im gesamten Berliner Wohnungsbestand ist nicht möglich. Dieser bis 1993 zugelassene Belagsbaustoff wurde nicht nur bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften sondern im gesamten Wohnungsbau von 1965 bis 1990 im damaligen West-Berlin eingebaut.

Im Gebiet West-Berlins wurden in diesen Jahren etwa 425.000 Wohnungen neu gebaut.

Laut GWZ (Gebäude- und Wohnungszählung) von 1987 wurden in West-Berlin Wohnungsneubau in folgenden Zeitabschnitten betrieben:

1958 bis 1968: 211.011 Wohnungen

1969 bis 1978: 156.930 Wohnungen

1979 bis 1986: 49.000 Wohnungen

1987 bis 1990: 6.200 Wohnungen

Summe: 423.641 Wohnungen, in denen baujahrbedingt der Einbau von Vinyl-Asbest-Platten möglich ist.

Nach Erkenntnissen des BBU wurden Vinyl-Asbest-Platten nicht im Wohnungsbau der ehemaligen DDR verwendet.

#### **zu TOP 2 b) „Asbestgefahr in Wohngebäuden“**

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. bekräftigt die Aussage des LAGetSi der Jahre 2000 und 2012: Von fest gebundenen Asbestbaustoffen geht keine Gesundheitsgefährdung aus! Asbest besteht aus natürlichen Mineralfasern und wurde wegen seiner hervorragenden technischen Eigenschaften in mehr als 3000 verschiedenen Bauprodukten eingesetzt.

Schwach gebundene Asbestprodukte wurden häufig für den Brandschutz verwendet. Für diese Bauprodukte, wie beispielsweise Spritzasbest besteht ein Sanierungsgebot, da bereits durch Erschütterung oder leichte mechanische Beanspruchung Asbestfasern in die Raumluft gelangen können. Gemäß der Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten und der Richtlinie für die Bewertung und Sanierung schwach gebundener Asbestprodukte in Gebäuden (Asbest-Richtlinie) sind diese schwach gebundenen Asbestprodukte zu bewerten und fachgerecht, nach Abstimmung mit dem LAGetSi zu sanieren.

Für fest gebundene Asbestbauteile wie beispielsweise Vinyl-Asbest-Platten und Asbestzementprodukte besteht kein Ausbau- oder Sanierungsgebot. Beschädigte Baustoffe dürfen instandgesetzt werden.

### **Stellen asbesthaltige Bodenplatten ein Gesundheitsrisiko dar?**

Die Asbestfasern sind in den Platten fest gebunden. Das gilt auch für den bei einigen Bodenbelägen verwendeten asbesthaltigen Kleber. Unbeschädigte Bodenplatten stellen deshalb für die Mieterinnen und Mieter keine Gefährdung dar. Das hat auch das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi) am 11. Juli 2012 in einem Merkblatt klargestellt.

### **Asbestfaserkonzentrationen**

Toleranzwerte für zulässige Asbestfaserkonzentrationen gibt es nur gemäß Arbeitsschutzrichtlinien. Für Asbest gibt es keine Arbeitsplatzgrenzwerte. Von den Berufsgenossenschaften wird als Grenzwert für Arbeitsverfahren geringer Exposition ein Wert von maximal 15.000 Fasern je m<sup>3</sup> Luft festgelegt. Ein Akzeptanzrisiko, bei denen Arbeitsmediziner von keinen nennenswerten gesundheitlichen Beeinträchtigungen auf einen längeren Zeitraum ausgehen liegt bei 10.000 Fasern je m<sup>3</sup> Luft.

Für die Bewertung von Messungen bei Arbeiten an Asbestbauteilen in Wohnungen wird eine Nachweisgrenze von 2.500 Asbestfasern je m<sup>3</sup> Luft gemäß Bekanntmachung 910 der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin berücksichtigt.

Messungen nach Abschluss der Arbeiten an Asbestprodukten und nach vorgeschriebener Reinigung der Räume (Freimessung) zeigen in der Regel Faserkonzentrationen in der Raumluft von 300 Fasern oder weniger.

Als Richtwert für Wohnungen wird von Messinstituten eine Faserkonzentration von 500 Fasern je m<sup>3</sup>, die nicht überschritten werden soll, angegeben.

Bei wiederholten Messungen in Räumen mit Bodenbelägen aus Vinyl-Asbest-Platten wurde selbst bei stark genutzten Räumen und einzelnen beschädigten Platten keine erhöhte Faserbelastung festgestellt.

### **Müssen Platten und Kleber ausgebaut werden?**

Da die Asbestfasern in ihnen in unbeschädigtem Zustand fest gebunden sind, werden Platten und Kleber den sog. „festgebundenen Asbestprodukten“ zugeordnet. Das heißt: Bei ihnen sind die Fasern fest in Kunststoff eingebettet. Anders als für die „leichtgebundenen Asbestprodukte“ (z.B. im ehemaligen „Palast der Republik“) besteht für sie deshalb **kein** gesetzliches Ausbaugesuch.

### **Was passiert mit beschädigten Platten?**

Bei Beschädigung einzelner Platten ist eine Instandsetzung möglich. Hierzu stellt das LAGetSi in seinem Merkblatt fest: „Unter Instandhaltungsarbeiten fallen die erforderlichen Nebenarbeiten, wie z. B. Ausbessern von Beschädigungen. Instandhaltungsarbeiten sind also kleinere Ausbesserungsarbeiten, das Auswechseln einzelner defekter Platten um den bereits bestehenden Fußbodenbelag wieder nutzbar zu machen“. Nur bei großflächig beschädigten asbesthaltigen Bodenbelägen kann ein vollständiger Ausbau notwendig werden. Die Einschätzung hierzu trifft das mit den Arbeiten beauftragte Fachunternehmen zusammen mit dem LAGetSi.

### **Wie viele Wohnungen sind noch betroffen?**

Im Rahmen einer Kleinen Anfrage wurden für das Jahr 2000 bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen rund 90.000 Wohnungen mit asbesthaltigen Bodenbelägen ermittelt. Bei einer erneuten Erhebung im

Jahr 2013 wurde die Zahl von Wohnungen mit asbesthaltigen Bodenbelägen von ihnen mit rund 48.000 Wohnungen angegeben.

#### **Wie viele Wohnungen wurden bereits saniert?**

Seit der letzten Erhebung im Jahr 2000 sind allein bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen rund 38.000 Wohnungen asbestsaniert worden. Die große Zahl bislang sanierter Wohnungen zeigt, dass die bisherige Praxis sich gut bewährt hat und dabei auch gut mit den Mieterinnen und Mietern zusammengearbeitet werden konnte.

#### **Wie ist das Sanierungsverfahren?**

Um den Aufwand für die Mieterinnen und Mieter gering zu halten, sind die Vermieter darauf angewiesen, dass ihm eventuell beschädigte Bodenplatten so schnell wie möglich gemeldet werden. Auf dieser Grundlage kann er dann ein zertifiziertes Unternehmen mit der Begutachtung beauftragen.

Um diesen Informationsfluss zu gewährleisten und noch effizienter zu machen, informieren die landeseigenen Wohnungsunternehmen ihre Mieterinnen und Mieter umfassend über die Problematik.

#### **Auf welchen Grundlagen erfolgt der Ausbau heute?**

Bis Juli 2012 galt in Abstimmung mit dem LAGetSi die Vorgabe, dass die Bodenplatten fachgerecht ausgebaut und eventuell asbesthaltiger Kleber mit einer dichten Epoxidharzversiegelung versiegelt würden. Dieses Verfahren führte nicht nur zu nachweisbar sehr guten Ergebnissen, sondern war vor allem auch für die Mieterinnen und Mieter vergleichsweise aufwandsarm. Seit Mitte 2012 hat das LAGetSi eine Änderung der Gefahrstoffverordnung plötzlich dahingehend interpretiert, dass Platten und Kleber nunmehr als Einheit zu betrachten seien. Entsprechend muss nun auch der Kleber ausgebaut werden. Allerdings sind bei asbesthaltigem Bodenbelag rund 95 Prozent der Fasern in den Platten gebunden, nur fünf Prozent sind im Kleber gebunden.

#### **Welche Folgen hat die Verschärfung der Ausbau-Vorgaben?**

Durch die verschärften Anforderungen des LAGetSi haben sich die Kosten für den Ausbau von Vinyl-Asbest-Platten seit dem letzten Jahr nahezu verdreifacht. Hinzu kommen gestiegene Kosten für die Entsorgung. Bereits nach den momentanen Vorgaben ist der weitere Ausbau von Vinyl-Asbest-Platten aus den Beständen der städtischen Wohnungsunternehmen ein enormer finanzieller Kraftakt, ohne dass dieser Mehraufwand einen wissenschaftlich nachprüfbaren Nutzen ergäbe. Darüber hinaus zeigen die Erfahrungen, die unsere Mitgliedsunternehmen seit Juli 2012 mit den neuen Ausbaurverfahren gesammelt haben, dass der Einsatz von Personenschleusen, Unterdrucksystemen und Absaugausrüstung in bewohnten Wohnungen nicht praktikabel ist. Ein weiterer, rasch wichtiger werdender Aspekt ist die Marktsituation bei den Asbest-Sanierungs-Unternehmen: Auf diesem spezialisierten Markt gibt es nur wenige Anbieter – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Preisentwicklung und den zeitlichen Bedarf für die Abarbeitung einzelner Aufträge. Ein Wettbewerb wird durch die aufwendige Technik verhindert.

#### **Welche Kosten sind mit dem neuen Verfahren verbunden?**

Für die folgenden Berechnungen wurde für die noch betroffenen rund 48.000 Wohnungen eine Durchschnittsgröße von 65 qm als Mittel angenommen. Nicht eingerechnet sind hier die Kosten, die den Wohnungsunternehmen durch Umzugsmanagement und Umsetzungswohnungen entstehen.

Pro Quadratmeter entstehen für den Ausbau von asbesthaltigem Bodenbelag:

Kosten nach dem **alten Ausbauverfahren** für eine Wohnung mit einer Größe von 65 qm.

Ausbau Vinyl-Asbest-Platten: 40,00 Euro je qm €/ m<sup>2</sup>  
Kosten für eine Wohnung von 65 qm: **2.600,00 Euro pro Wohnung**

Anmerkung:

Preisunterschiede bei Sanierung einer Einzelwohnung und komplexen Sanierung von mehreren Wohnungen ergeben sich bei dem alten Verfahren nicht.

Kosten für den Ausbau des Klebers nach den **neuen LAGetSi-Vorgaben** bei komplexen Sanierungen (mehr als 10 zusammenhängende Wohnungen):

Ausbau Vinyl-Asbest-Platten: 40,00 Euro je qm  
Abschleifen Kleber 51,50 Euro je qm  
Gesamtkosten ca. 91,50 Euro je qm

Kosten für eine Wohnung von 65 qm: **5.947,50 Euro pro Wohnung**

Kosten für den Ausbau des Klebers nach den neuen LAGetSi-Vorgaben bei der Sanierung einer Einzelwohnung:

Ausbau Vinyl-Asbest-Platten: 40,00 Euro je qm  
Abschleifen Kleber 92,00 Euro je qm  
Gesamtkosten ca. 132,00 Euro je qm

Kosten für eine Wohnung von 65 qm: **8.580,00 Euro pro Wohnung**

Weitere Kosten für die **Herstellung eines vermietbaren Bodenbelags**:

Einbau neuer Belag: 25,00 Euro je qm  
Kosten für eine Wohnung von 65 qm: **1.625,00 Euro pro Wohnung**

Hieraus ergeben sich nach dem **alten Ausbauverfahren** Kosten von rund **125 Millionen Euro**. Durch die **neuen Vorgaben** könnten diese Kosten auf schätzungsweise rund **350 Millionen Euro** steigen. In beiden Fällen kommen noch rund **78 Millionen Euro** für die Herstellung des neuen Bodenbelags hinzu.

**Zum Vergleich:** Bei einem Eigenkapitalanteil von 20 Prozent könnten hiervon rund 20.000 neue Wohnungen finanziert werden.