

Foto: Christian Muhrbeck

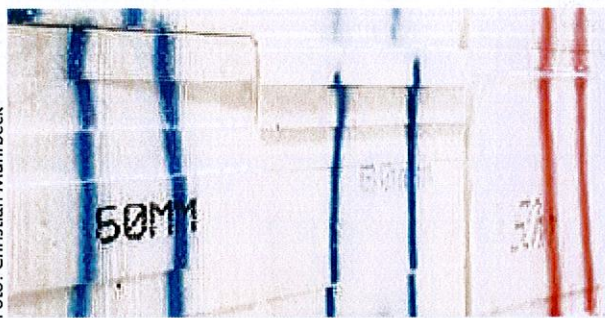
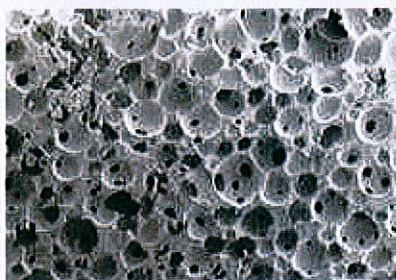


Foto: Nils Richter

Die Fassadendämmung mit Polystyrol kann bei ihrer Entsorgung nochmal teuer werden



### HBCD IN DÄMMPLATTEN

## Sondermüll an der Hauswand

Die Maßnahmen zur Energieeffizienz haben an den Fassaden ihren wohl sichtbarsten Niederschlag gefunden: Rund 720 Millionen Quadratmeter Styropor-Dämmplatten wurden bislang an deutsche Hauswände geklebt und geschraubt. Für deren spätere Entsorgung müssen die Eigentümer – und zum Teil auch die Mieter – aufkommen. Das wird teuer werden, denn aufgrund des in den Platten enthaltenen Flammenschutzmittels Hexabromcyclododecan gilt der Dämmstoff jetzt als Sondermüll.

Styropor, ein expandierter Polystyrolpartikelschaum (EPS, kurz: Polystyrol) wird unter hohem Energieeinsatz aus Erdöl hergestellt. Rund 80 Prozent der eingesetzten Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) bestehen heute aus Polystyrol. Schätzungen beziffern die Gesamtmasse auf rund 1570000 Tonnen. Niemand weiß, wie lange eine Styropor-Dämmung hält. Fachleute wie der Archi-

tekt Mark Linnemann aus Kaiserslautern rechnen mit maximal 25 Jahren. Die WDVS der ersten Generation

### Bisher als Bauabfall verheizt

stehen inzwischen vor der Überarbeitung, das heißt der Anstrich ist zu erneuern, das System ist zu renovieren oder zu entfernen und durch aktuelle Systeme zu ersetzen. Das Münchner Fraunhofer-Institut für Bauphysik und das Forschungsinstitut für Wärmedämmung gehen davon aus, dass die Rückbaumenge bis zum Jahr 2050 deutschlandweit bis zu 50000 Tonnen pro Jahr erreicht.

Bisher konnte Polystyrol problemlos als Kunststoffabfall oder gemischter Bauabfall in Müllheizkraftwerken verbrannt werden. Nach der kürzlich in Kraft getretenen Novelle zur Abfallverzeichnisverordnung gilt eine Wärmedämmung aus Polystyrol als Sondermüll, wenn sie das giftige Flammenschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) enthält. In

Deutschland wurde HBCD bis August 2015 eingesetzt, danach erfolgte laut Auskunft des Industrieverbandes Hartschaum die Umstellung auf unbedenkliche Stoffe.

HBCD ist solange ungefährlich, wie es in den Polystyrol-Platten gebunden ist, kann jedoch bei Bränden oder Abrissarbeiten freigesetzt werden. Es reichert sich in lebenden Organismen an und kann die Entwicklung von Embryonen und Säuglingen negativ beeinflussen, auch wenn es nicht als akut toxisch für den Menschen gilt.

Bisher wurden Dämmplatten aus HBCD-haltigem Polystyrol geschreddert und mit anderen Abfällen in dafür zugelassenen Heizkraftwerken verbrannt. Eine Lagerung in oberirdischen Deponien war auch bisher nicht zulässig. Künftig muss HBCD-haltiges Polystyrol in Sondermüllanlagen so entsorgt werden, dass das schwer abbaubare HBCD zerstört wird. Über die Entsorgung ist ein Nachweis zu führen. Technologien zur Wiederverwendung von Polystyrol aus WDVS gibt es aktuell ebenso wenig wie für die Abtrennung von HBCD. Oder, wie eine Studie, in Auftrag gegeben durch zwei Verbände der Dämmstoffindustrie, feststellt: „Das Potenzial des WDVS für einen Wertstoffkreislauf wird aktuell noch nicht genutzt.“

Der Berliner Mieterverein bezeichnet die neue Verordnung als „umweltpolitisch inkonsequent“ und fordert, den Einsatz von Polystyrol generell zu verbieten. Schließlich stehen ausreichend alternative Dämmstoffe wie Mineralwolle, Schaumglas oder Blähton und Dämmstoffe auf der Basis nachwachsender Rohstoffe zur Verfügung – auch wenn diese teurer sind.

Die Entsorgung des HBCD-haltigen Polystyrols kann auch für die Mieter teuer werden. Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins: „Gibt es in 20 Jahren eine nachholende Modernisierung, weil der Vermieter einen neuen Dämmstoff mit besserer Energieeinsparung aufträgt, werden die Entsorgungskosten des bisherigen Dämmstoffs zu den Modernisierungskosten zählen.“

Rainer Bratfisch

### Dämmung ist ein Milliarden-Geschäft

Die nachträgliche Dämmung der Außenwände ist seit Beginn der 1960er-Jahre ein Milliardengeschäft für die Hersteller. Immer wieder ist es der Dämmstoff-Lobby in den letzten Jahrzehnten gelungen, den Absatz ihre Produkte trotz aller Kritikpunkte zu steigern. Auf der anderen Seite sind in Deutschland noch immer rund 70 Prozent aller Wohngebäude schlecht oder gar nicht gedämmt. Wurden 2009 noch 16,2 Milliarden Euro in die Gebäudehüllendämmung investiert, waren es 2015 bereits 21,9 Milliarden Euro. 2020 könnte der Betrag nach Schätzungen der Unternehmensberatung Roland Berger auf 31,9 Milliarden Euro steigen.

rb

## NEUE WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT

## Comeback einer bewährten Idee?

Der Wohnungsmarkt gerät immer mehr aus den Fugen. Wegen der stark steigenden Mieten finden Geringverdiener keine bezahlbaren Wohnungen mehr. Und auch Familien mit mittleren Einkommen haben schon große Probleme, eine passende Wohnung anzumieten. Der Bau neuer Sozialwohnungen reicht bei Weitem nicht aus, um die auslaufenden Bindungen bestehender Sozialwohnungen auszugleichen. Auch die Mietpreisbremse konnte die Verteuerung des Wohnens bislang nicht aufhalten. Höchste Zeit, sich wieder mit dem Konzept der Wohnungsgemeinnützigkeit zu befassen.

**Der Soziale** ► Wohnungsbau der Bundesrepublik war bis 1989 vor allem ein Werk der Gemeinnützigen

Wohnungsunternehmen, die alle Wohnungen nur zu Mieten in Höhe der realen Kosten vermieten, die höchstens vier Prozent Rendite an ihre Eigentümer auszahlen, die ihr Geld ausschließlich in den Wohnungsbau reinvestieren und zudem keine Wohnungen verkaufen – was in den

### Teil der sozialen Marktwirtschaft

Ohren heutiger Mieter wie ein schöner Traum klingt, war bis 1989 in der Bundesrepublik Alltag. Ein großer Teil des Wohnungsmarktes unterlag den Regeln der Gemeinnützigkeit. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft war ein wesentlicher Bestandteil der sozialen Marktwirtschaft.

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen waren per Gesetz unter anderem verpflichtet, „Kleinwoh-



Foto: ap

nungen“ zu bauen und diese zu beschränkten Preisen zu vermieten. Das Firmenvermögen war zweckgebunden, und die auszuschüttende Dividende war strikt begrenzt. Im Gegenzug wurden die Unternehmen von der Körperschafts-, Gewerbe- und Vermögensteuer sowie von bestimmten Abgaben und Gebühren befreit. Jedes Wohnungsunternehmen, egal ob GmbH, AG oder Genossenschaft, ob öffentlich oder privat, konnte die Anerkennung als gemeinnützig beantragen.

Von 1949 bis 1989 bauten die Gemeinnützigen in der Bundesrepublik rund ein Viertel des gesamten Neubaufkommens, insgesamt 4,8 Millionen Wohnungen, und das überwiegend im Sozialen Wohnungsbau. Ab den 80er Jahren überließ die CDU/FDP-Regierung die Wohnungsfrage dem Markt. Weil man die Wohnungsprobleme der Nachkriegszeit

für gelöst hielt und den Wohnungsmarkt als entspannt ansah, zog sich der Staat aus diesem politischen Betätigungsfeld zurück. Der 1982 aufgedeckte Betrugs- und Missmanagement-Skandal um das gewerkschafts-eigene Wohnungsunternehmen „Neue Heimat“ trug zur Stimmung gegen die staatlich geförderte Wohnungswirtschaft bei, auch wenn die Machenschaften der Vorstände wenig mit der Gemeinnützigkeit der Neuen Heimat zu tun hatten. Die

Bundesregierung fuhr die Wohnungsbauförderung zurück und schaffte 1988 die Gemeinnützigkeit für rund 1800 Wohnungsunternehmen mit Wirkung ab 1990 ersatzlos ab.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) hatte dies heftig kritisiert. Die Folgen des kurzfristigen Schrittes trefen den Wohnungsmarkt heute mit aller Wucht. Inzwischen hat der DMB eine Arbeitsgruppe gebildet, die eine EU-rechtskonforme Lösung für die Einführung einer neuen Gemeinnützigkeit finden und eine breite gesellschaftliche Debatte anstoßen soll. Die Bundestagsfraktionen von Grünen und Linken haben auch schon Vorschläge für ein Wieder-aufleben der Gemeinnützigkeit gemacht. Zusammen mit dem „Netzwerk Mieten und Wohnen“ richtet der DMB am 23. Juni eine bundesweite Fachtagung zum Thema aus.  
*Jens Sethmann*

### Gesunde Wohnungen für kleine Leute

Das erste gemeinnützige Wohnungsunternehmen in Deutschland war die 1847 gegründete „Berliner gemeinnützige Baugesellschaft“. Sie hatte nicht den Profit, sondern die Schaffung „gesunder und geräumiger Wohnungen für sogenannte kleine Leute“ zum Ziel und erhielt dafür steuerliche Begünstigungen. Eine Blüte erlebte die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in der Weimarer Republik: In den 1920er Jahren setzten viele neu gegründete Genossenschaften oder Kapitalgesellschaften ein großes, staatlich gefördertes Wohnungsbauprogramm in die Tat um. Rechtlich definiert wurde der Begriff der Gemeinnützigkeit erst mit der Gemeinnützigkeitsverordnung von 1930. Von den Nationalsozialisten wurde dies 1940 in ein Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) gegossen. Das WGG blieb in der Bundesrepublik bis 1989 in Kraft.

js