

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW-Stellungnahme

### **Referentenentwurf des Bundesministeriums für Gesundheit**

Fünfte Verordnung zur Änderung der  
Trinkwasserverordnung

28.06.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für Gesundheit: Fünfte Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 16. Juni 2021.

Die Wohnungswirtschaft wird in der TrinkwV im Rahmen des § 2 Buchstabe e "gewerblich" adressiert. Insofern sind wir von den Regelungen der Fünften Änderungsverordnung nicht betroffen.

Wir möchten aber betonen, dass wir sachgerechte Erleichterungen und Flexibilisierungen sehr begrüßen.

Weiterhin möchten wir bereits jetzt im Hinblick auf eine Sechste Änderungsverordnung zum wiederholten Male anmerken, dass wichtige Aspekte der TrinkwV insbesondere in Bezug auf deren praktische Umsetzbarkeit ungelöst sind.

Gesetze und Verordnungen weisen Pflichten normalerweise Verantwortlichen zu. **Verantwortlich handeln kann aber nur derjenige, der auch in der Lage dazu ist.**

Die Verordnung sollte sich bezüglich der Anforderungen an den Unternehmer oder sonstigen Inhaber (Usl) der Wasserversorgungsanlage, insbesondere auf die durch ihn beeinflussbaren Bereiche fokussieren. In der Wohnung besteht beim Mieter die Verantwortung, die Trinkwasserinstallation normkonform zu benutzen. Der Mieter (Nutzer) wird aber nicht in der TrinkwV adressiert. Mit prinzipiellem Bezug auf die a.a.R.d.T. wird in der TrinkwV ein ideales Leitungsschema unterstellt, worauf und worüber der Usl jederzeit Zugriff und Verfügungsgewalt hätte. In der wohnungswirtschaftlichen Realität ist dies schlicht nicht gegeben. Die Wohnung stellt einen geschützten Bereich dar, auf den der Vermieter nur ausnahmsweise Zugriff hat. (Und das ist auch gut so!)

Folgende Punkte sollten mit der geplanten Sechsten Änderung gelöst werden:

### **1. Drei Liter statt ein Liter**

Durch die TrinkwV und die zu beachtenden anhänglichen technischen Vorgaben wird im Bereich der Steigstränge derzeit keine Beprobung der Trinkwasser-Installation in ihren zentralen Bereichen erreicht. Genau dies war aber Intention der ersten Änderungsverordnung (siehe Wortlaut Begründung). Die Ein-Liter-Regel für die Probenahme im Wohnungsbereich führt genau gegenteilig zu einer Beprobung der nicht zirkulierenden Bereiche. Die Ergebnisse sind für sich genommen zwar interessant, helfen aber nicht, den regelgerechten Anlagenbetrieb nachzuweisen. Sie spiegeln lediglich die Folgen der Nutzung bzw. Nichtnutzung durch den Mieter.

Allerdings werden die Konsequenzen eines Legionellenbefundes nicht hinsichtlich ihres Fundortes Peripherie oder zentrale Installa-

tion differenziert. Es wird regelmäßig ignoriert, dass der überwiegende Teil der Befunde in der Wohnungswirtschaft auf lokale Kontaminationen zurückzuführen ist.

Nicht zuletzt durch die eingeführten Automatismen bei Überschreitung des Maßnahmenwertes wird der Vermieter sofort vollumfänglich organisatorisch und damit auch finanziell belastet.

Die Ein-Liter-Regel ist auf eine mindestens Drei-Liter-Regel abzuändern!

## **2. GVPC statt BCYE oder Anpassung des Maßnahmenwertes**

Die 1. Änderung der TrinkwV legte für wohnungswirtschaftliche Anlagen einen Maßnahmenwert von 100KBE/100ml für Legionella pneumophila fest. Begründet wurde dies mit der hohen Humanpathogenität der Legionella pneumophila. Seit der UBA-Empfehlung vom 28.12.2018 (der Änderung der ISO 11731:2017-05) wird ein neuer Nährboden für den Nachweis von Legionellen verwendet. Der BCYE-Nährboden mit Antibiotika ersetzte den GVPC-Nährboden, der bis dato gute Ergebnisse bei der Wiederfindung von Legionella pneumophila – der gefährlichsten Legionellenart – erzielt hat.

Der BCYE-Nährboden weist nun insbesondere auch Legionellen anisa nach. Dies bedeutet vielfach auch, dass vormals negative Anlagen nun positiv nachgewiesen werden, ohne dass sich die Gefährdungslage in irgend einer Weise geändert hat, zumal Infektionen durch andere Legionella-Spezies als Legionella pneumophila sehr selten<sup>1</sup> sind.

Die organisatorischen und kostenseitigen Folgen für den UsI steigen jedoch erheblich an. In ersten Auswertungen sehen wir mindestens eine Verdopplung der Fallzahlen. Der Gesetzgeber muss hierauf reagieren!

## **3. Keine Legionellen-Grenzwerte**

Mit Blick auf eine nationale Umsetzung der EU DWD sprechen wir uns strikt gegen die Einführung eines Grenzwertes für Legionellen in den wohnungswirtschaftlichen Anlagen aus.

Anfänglich stellte sich für die Wohnungswirtschaft die Handhabung des technischen Maßnahmenwertes ungewohnt dar. Mit der Erfahrung stieg aber die Einsicht, dass gerade bei niedrigen positiven Befunden die Handlungsspielräume erhalten bleiben, um die Kontamination zu bekämpfen, ohne die Wasserzufuhr unterbrechen zu

---

<sup>1</sup> "Es gibt Kontroversen über die Beziehung zwischen dem Vorhandensein anderer Legionella-Arten als Legionella pneumophila in Krankenhauswassersystemen und der im Krankenhaus erworbenen Legionellose. Angesichts der Seltenheit klinischer Infektionen, die durch andere Legionella-Spezies als Legionella pneumophila verursacht werden, ist unklar, wie eine Wasserkontamination mit anderen Legionella-Spezies als Legionella pneumophila in Krankenhäusern behandelt werden sollte."; Legionella anisa, ein möglicher Indikator für eine Wasserverunreinigung durch Legionella pneumophila; Nathalie van der Mee-Marquet, Anne-Sophie Domelier, Laurence Arnault, Daniel Bloc, Patrice Laudat, Philippe Hartemann und Roland Quentin; JClin Microbiol. 2006 Januar; 44(1): 56–59.

müssen. Bei einem Grenzwert ist zu befürchten, dass auch bei geringen Überschreitungen Wasser nicht mehr abgegeben werden darf. Das wäre in vielen Situationen praktisch nicht organisierbar.

#### **4. Fazit**

Unbestritten ist, dass die Trinkwasserinstallationen in der Wohnungswirtschaft seit der ersten Änderung der Trinkwasserverordnung mehr Aufmerksamkeit genießen. Das ist gut. Hier hat die Verordnung ihr Ziel erreicht.

Aber es ist nach unserer Auffassung bis heute nicht belegt, dass von wohnungswirtschaftlichen Trinkwasserinstallationen eine außerordentliche Gefährdung der Gesundheit der Mieter ausgeht, die einen solchen organisatorischen und finanziellen Aufwand rechtfertigt. Wir betreiben keine Krankenhäuser! Vermutungen und unbelegte Dunkelziffern helfen hier nicht weiter, insbesondere dann nicht, wenn auch kein signifikanter Rückgang der Gefährdung, bzw. der mit der Wohnungswirtschaft in Verbindung stehenden Legionellenerkrankungen seit Einführung der Beprobungspflicht beobachtet wurde.

Die Anforderungen aus der TrinkwV erfordern einen sehr hohen organisatorischen und finanziellen Aufwand. Es hat sich sogar ein eigener verordnungsalimentierter Geschäftsbereich etabliert. Insbesondere im Hinblick auf die immer stärker im gesellschaftlichen Fokus stehenden Wohnkosten müssen alle Regelungen immer wieder hinterfragt werden dürfen, ob sie zielgenau und verhältnismäßig sind.

Alle Menschen gehen in vielen Lebensbereichen neben dem Wohnen freiwillig deutlich höhere Risiken ein, als sich die Legionellenbelastung von Trinkwasser in Wohngebäuden darstellt. Sie sind zudem überwiegend nicht bereit, ein Plus an Trinkwasserhygiene zu gewinnen, indem sie den Wasserhahn einfach öfter aufdrehen. Deshalb fordern wir erneut den Gesetzgeber dazu auf, die Regelungen so zu gestalten, dass die Wohnungswirtschaft nur dort, wo sie verantwortlich handeln kann, auch vom Gesetzgeber adressiert wird.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist Dachverband der 14 wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Regionalverbände, in denen rund 3.000 Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften organisiert sind. Dazu zählen rund 740 kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen mit ca. 2,5 Mio. Wohnungen, 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit ca. 2,2 Mio. Wohnungen, 130 Wohnungs- und Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft mit mehr als 1 Mio. Wohnungen und 50 kirchliche Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit mehr als 130.000 Wohnungen. Sie bewirtschaften insgesamt rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen, darunter rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen.

Mit der Veröffentlichung unserer Stellungnahme sind wir einverstanden.

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  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

Ansprechpartner Fabian Viehrig  
E-Mail: [viehrig@gdw.de](mailto:viehrig@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>