

Sehr geehrter Herr Johannes Britz,

Sie werden als Koordinator der Piraten AG Barrierefreiheit bzw. als Betreiber der Mailingliste [ag-barrierefreiheit@lists.piratenpartei.de](mailto:ag-barrierefreiheit@lists.piratenpartei.de) genannt.

Ich habe in den vergangenen Tagen E-Mails an alle Behindertenbeauftragten von Bund und Bundesländern und an alle Seniorenvertretungen der Bundesländer zum Thema "mangelnde Barrierefreiheit in Wohngebäuden und öffentlichen Gebäuden" und zum Thema "mangelnde Berücksichtigungen der Kriterien Barrierefreiheit/Barrierearmut bei Immobilienwertgutachten" versandt. Bezüglich Barrierefreiheit vertreten die Seniorenvertretungen dieselben Ziele wie die Behindertenbeauftragten. Deshalb informierte ich beide Zielgruppen per E-Mail. Aus demselben Grund sollten übrigens die Piraten AG Senioren mit der Piraten AG Barrierefreiheit und anderen AGs (Gesundheit, Bauen und Verkehr) stärker kooperieren, um bezüglich Barrierefreiheit abgestimmte Presseerklärungen zu veröffentlichen und abgestimmte Ziele im Bundesparteiprogramm zu formulieren.

Unten angehängt sende ich Ihnen Kopien dieser E-Mails zu. Überprüfen Sie doch bitte, ob und in welcher Form Sie die von mir angesprochenen Problemkreise den Mitgliedern der AG Barrierefreiheit zugänglich machen. Ich selbst machte die Erfahrung, dass E-Mails an Mailinglisten der Piraten-AGs bei Überschreiten von 200 KB nicht verteilt, sondern zurückgehalten werden, bis der Listenmoderator die E-Mail genehmigte und an die Mitglieder der Mailingliste verteilte. Meiner Erfahrung nach erfolgte jedoch keine Bearbeitung dieser E-Mails durch den Listenmoderator. Da der Inhalt meiner E-Mail größer als 200 KB ist und da über die Aufbereitung meiner Informationen durch die Verantwortlichen der AG Barrierefreiheit nachgedacht werden sollte, sende ich Ihnen diese E-Mail zu.

Ich kann jedoch meine Vorschläge an die AG Barrierefreiheit wie folgt zusammenfassen:

- Die Behindertenbeauftragten des Bundes und der Länder haben 2011 die „Dresdner Erklärung zur Verbindlichkeit der Barrierefreiheit in bauordnungsrechtlichen Vorschriften“ verabschiedet (siehe <http://www.medienservice.sachsen.de/medien/news/160071>). Die Piratenarbeitskreise Senioren-, Behinderten-, Gesundheits- und Wohnungsbaupolitik könnten eine gemeinsame Presseerklärung veröffentlichen, nach der sich diese Arbeitskreise der Dresdner Erklärung anschließen. Der Inhalt der Erklärung könnte ein Bestandteil des Bundesprogramms der Piratenpartei werden.
- Die Behindertenbeauftragten des Bundes und der Länder haben am 24.04.2012 die "Erfurter Erklärung zum barrierefreien Tourismus" veröffentlicht (siehe <http://www.masf.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.289180.de>) Die Landesseniorenvertretung in Thüringen hat zur Erfurter Erklärung eine Stellungnahme publiziert (siehe [http://www.landesseniorenvertretung-thueringen.de/200.0.html?&tx\\_ttnews\[pointer\]=1&tx\\_ttnews\[tt\\_news\]=40&tx\\_ttnews\[backPid\]=142&cHash=82693e69a0](http://www.landesseniorenvertretung-thueringen.de/200.0.html?&tx_ttnews[pointer]=1&tx_ttnews[tt_news]=40&tx_ttnews[backPid]=142&cHash=82693e69a0)) Die Piratenarbeitskreise Senioren-, Behinderten-, Gesundheits- und Wohnungsbaupolitik könnten eine gemeinsame Presseerklärung veröffentlichen, nach der sich diese Arbeitskreise der Dresdner Erklärung anschließen. Der Inhalt der Erklärung könnte ein Bestandteil des Bundesprogramms der Piratenpartei werden.
- Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat am 5.09.2012 die neue Richtlinie zu Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) für Immobilienbewertungen eingeführt und zusammen mit dieser Richtlinie die Normalherstellungskosten 2010 veröffentlicht (siehe <http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/93748/publicationFile/65510/wertermittlungsrichtlinien-sachwertrichtlinie.pdf>). Auch in der neuen Richtlinie fehlen Ausführungen darüber, ob und wie der Grad der Barrierefreiheit in die Bewertung von Immobilien eingehen sollte. Die Piratenpartei könnte Druck ausüben auf das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Berlin und auf die entsprechenden Länderministerien und die entsprechenden Bauausschüsse, auf kommunale Behörden und Ausschüsse der Stadträte, auf die Verbände der Bausachverständigen und Wertgutachter. Die Piratenpartei könnte diese Institutionen direkt anschreiben und öffentliche Presseerklärungen veröffentlichen.
- Die Piratenpartei könnte das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung öffentlich auffordern, die soeben veröffentlichte Sachwertrichtlinie um einen Text zu ergänzen, wie der Grad der Barrierefreiheit durch Wertgutachter zu berücksichtigen ist.
- Die Leiter von örtlichen Amtsgerichten könnten durch die Piratenpartei aufgefordert werden, für Zwangsversteigerungen von Immobilien nur noch solche Wertgutachten von öffentlich bestellten Wertgutachtern zu akzeptieren, in denen der Grad der Barrierefreiheit der Immobilie bei der

- Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigt wird.
- Die örtlichen Piratenparteien könnten Einsprüche in solche Bebauungspläne legen, die neu erstellt und öffentlich ausgelegt werden und in denen zu wenig auf Barrierefreiheit eingegangen wird. Die Piraten könnten verlangen, dass in neuen Bebauungsplänen weniger Raum für nicht barrierefreie Reihenhäuser und mehr Raum für barrierefreie Mehrfamilienhäuser ausgewiesen wird.
  - Münster hat meines Wissens als erste Stadt in Deutschland die DIN 18040-1 und weitere DIN-Normen, die Stand der Technik sind und der Herstellung von Barrierefreiheit dienen, zum verbindlich Maßstab für öffentliche Neubauten erklärt. Die Piratenpartei könnte eine Presseerklärung veröffentlichen, nach der die Piratenpartei diesen Beschluss der Stadt Münster für vorbildlich hält. Die örtlichen Piratenkreisverbände könnten aufgefordert werden, Anträge an deren Stadträte zu stellen, ebenso wie die Stadt Münster die DIN-Normen für Barrierefreiheit für öffentliche Neubauten als verbindlichen Maßstab zu beschließen.

Die Liste aller Behindertenbeauftragten von Bund und Ländern finden Sie übrigens hier:

<http://www.behindertenbeauftragte.bayern.de/service/bba-bl.htm>

Die Liste aller Landesseniorenvertretungen finden Sie hier:

<http://www.ihre-seniorenvertretung.de/links.php>

Mit freundlichen Grüßen

**Von:**

**Gesendet:** Mittwoch, 5. Dezember 2012 13:46

**Betreff:** meine E-Mail an Herrn Kießling vom ivd bezüglich mangelhafter Berücksichtigung von Barrierefreiheit

Sehr geehrte Damen und Herren der Landesseniorenvertretungen,

Unter Bezugnahme auf Art. 30 der UN-Behindertenrechtskonvention (BRK), Menschen mit Behinderungen einen gleichberechtigten Zugang zu Tourismusdiensten und Tourismusstätten zu verschaffen, haben die Behindertenbeauftragten von Bund und Bundesländern am 24.04.2012 die "Erfurter Erklärung zum barrierefreien Tourismus" veröffentlicht. Den Inhalt der Veröffentlichung finden Sie hier:

<http://www.masf.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.289180.de>

Die Landesseniorenvertretung in Thüringen hat zur Erfurter Erklärung eine Stellungnahme publiziert:

[http://www.landesseniorenvertretung-thueringen.de/200.0.html?  
&tx\\_ttnews\[pointer\]=1&tx\\_ttnews\[tt\\_news\]=40&tx\\_ttnews\[backPid\]=142&cHash=82693e69a0](http://www.landesseniorenvertretung-thueringen.de/200.0.html?&tx_ttnews[pointer]=1&tx_ttnews[tt_news]=40&tx_ttnews[backPid]=142&cHash=82693e69a0)

Vermutlich wäre es hilfreich, wenn auch andere Landesseniorenvertretungen die Erfurter Erklärung durch entsprechende Presseerklärungen unterstützen würden.

Heute las ich in den Westfälischen Nachrichten folgende DAPD-Meldung:

"BERLIN (dapd). Die Zahl der Menschen mit einem Pflegefall in der Familie wird sich einer Umfage zufolge in den nächsten Jahren nahezu verdreifachen. Derzeit haben zehn Millionen Menschen pflegebedürftige Angehörige, wie aus einer gestern präsentierten Studie des Instituts Allensbach hervorgeht. Im Jahr 2022 könnte dies bereits 27 Millionen Deutsche betreffen: Jeder Vierte geht laut der Studie davon aus, dass in den kommenden fünf bis zehn Jahren ein Familienmitglied pflegebedürftig wird. 62 Prozent der Befragten kümmern sich selbst um die Betreuung. Die Hauptlast tragen dabei die Frauen, so Instituts-Geschäftsführerin Renate Köcher."

Die Landesseniorenvertretungen sollten vielleicht mit einer Presseerklärung reagieren, dass diese wahrscheinliche Zunahme an Pflegebedürftigen durch Familienangehörige zukünftig alleine deshalb gar nicht aufgefangen werden kann, weil beispielsweise fast alle Reihenhäuser und Doppelhaushälften so konzipiert sind, dass das Erdgeschoss kein barrierefrei umgestaltbares Bad und neben dem Wohnzimmer keinen zusätzlichen Raum hat, den man als Schlafzimmer für einen Pflegebedürftigen nutzen kann.

Außerdem las ich heute den Artikel "Qualität vereinheitlichen - IVD strebt einen Sach- und Fachkundenachweis an", den ich anschließend auf der Website des IVD hier fand:

<http://www.ivd.net/der-bundesverband/pressedetail/archive/2012/november/article/ivd-fordert-sach-und-fachkundenachweis-fuer-makler-und-verwalter.html>.

Im Artikel wird der IVD-Präsident Jens-Ulrich Kießling zitiert. Ich nahm den Artikel zum Anlass, Herrn Kießling die unten angehängte E-Mail zu senden und um Stellungnahme zu bitten.

Ich schlage den Landesseniorenvertretungen vor, über eine Presseerklärung beim Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und bei politischen Vertretungen wie dem IVD einzufordern, dass Empfehlungen veröffentlicht werden, wie der Grad der Barrierefreiheit in Wohnimmobilien zukünftig durch Wertgutachter und Immobilienmakler zukünftig beurteilt werden sollte. Nur wenn diese Immobilienfachkräfte ein Bewusstsein für die zukünftige Notwendigkeit von mehr barrierearmen Wohnungen entwickeln, wird diese Notwendigkeit auch in die Köpfe von Politikern, Architekten, Immobilienbesitzern, Immobilienmaklern, Wohnungsbaugesellschaften und Baudarlehnsgewerbern verankert.

Mit freundlichen Grüßen

**Von:**

**Gesendet:** Mittwoch, 5. Dezember 2012 12:43

**An:** 'info@ivd.net'

**Betreff:** Grad von Barrierefreiheit (Barrierearmut) geht auch in die neue Sachwertrichtlinie SW-RL (NHK 2010) nur ungenügend ein

Bitte an Herrn Jens-Ulrich Kießling weiterleiten!

Sehr geehrter Herr Kießling,

ich habe heute in den Westfälischen Nachrichten den Artikel "Qualität vereinheitlichen - IVD strebt einen Sach- und Fachkundenachweis an" gelesen, in dem Sie zitiert werden.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat am 5.09.2012 die neue Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts veröffentlicht. Darzu gehören auch die neuen "Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)". Diese Veröffentlichung inklusive aller Anlagen können Sie hier herunterladen:

<http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/93748/publicationFile/65510/wertermittlungsrichtlinien-sachwertrichtlinie.pdf>

Ich analysierte die neue Sachwertrichtlinie und las dazu auch weitere Informationen und Kommentare unter <http://www.nhk2010.de/> bzw. <http://www.sprengnetter.de>. Ich stelle fest, dass auch die neue Sachwertrichtlinie keine Aussagen dazu macht, ob und wie der Grad der Barrierefreiheit einer Immobilie durch Auf- oder Abschläge in die Ermittlung des Verkehrswerts einfließen sollte, obwohl barrierefreie, barrierearme oder barrierearm umgestaltbare Wohnungen aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft höhere Mieten und höhere Verkaufspreise erzielen als nicht barrierearme/barrierefreie Immobilien. Die jährlich veröffentlichten Mietspiegel geben dieses bisher oft nicht wieder, weil Mietspiegel auf Vergangenheitswerten beruhen weil und es in bestimmten Stadtteilen oft keine genügende Anzahl von barrierefreien Wohnungen gab und gibt, um Vergleichswerte für Mieten für barrierearme und nicht barrierearme Wohnungen zu finden.

Unter <http://www.nhk2010.de/warum-sie-die-nhk-2010-schon-jetzt-einsetzen-sollten/> finde ich ein gutes Argument, warum eine neue NHK 2010 längst überfällig war: der mangelnde Eingang des Passivhausstandards und weitergehender Energiestandards (wie das Plusenergiehaus) in die NHK 2000 bzw. 2005. Die neue NHK enthält jetzt 5 statt bisher 4 Ausstattungsstandards, in die ein zu bewertendes Objekt eingeordnet werden soll. Der fünfte Ausstattungsstandard beschreibt für ein Passivhaus typische Ausstattungskriterien. Jedoch werden weiterhin keine Kriterien bezüglich des Grads der Barrierefreiheit genannt.

Auch auf der Website [www.bvfs.de](http://www.bvfs.de) fehlen Hinweise, wie der Grad der Barrierefreiheit einer Wohnung oder eines Gebäudes (egal ob Wohnhaus oder Bürogebäude) in die Bewertung eingehen sollten. Unter <http://www.bvfs.de/fachgebiet.php?buchstabe=B> finde ich beispielsweise nicht die Suchbegriffe

"Barrierefreiheit" oder "seniorengerecht".

Studien wie die vom Pestel-Institut belegen, dass es einen zunehmenden Mangel an barrierefreien Wohnungen für die ständig zunehmende Zahl von älteren, aber auch jungen Behinderten gibt. In den Westfälischen Nachrichten vom 5.12.2012 lese ich heute den Artikel "Zahl der Pflegefälle verdreifacht sich". Ich zitiere daraus:

"BERLIN (dapd). Die Zahl der Menschen mit einem Pflegefall in der Familie wird sich einer Umfage zufolge in den nächsten Jahren nahezu verdreifachen. Derzeit haben zehn Millionen Menschen pflegebedürftige Angehörige, wie aus einer gestern präsentierten Studie des Instituts Allensbach hervorgeht. Im Jahr 2022 könnte dies bereits 27 Millionen Deutsche betreffen: Jeder Vierte geht laut der Studie davon aus, dass in den kommenden fünf bis zehn Jahren ein Familienmitglied pflegebedürftig wird. 62 Prozent der Befragten kümmern sich selbst um die Betreuung..."

Besonders Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind oft nicht im geringsten barrierearm. Im Erdgeschoss gibt es oft nur ein Gäste-WC und keinen separaten Raum, den man als Schlafzimmer nutzen kann, wenn ein Bewohner nicht mehr die Treppe zum Obergeschoss hochsteigen kann. Auch Sessellifte sind diesbezüglich übrigens nur eine teure Zwischenlösung, denn sie setzen voraus, dass der Gehbehinderte sich aus eigener Kraft aus einem Rollstuhl in den Sessellift setzen kann und umgekehrt. Je behinderter der Gehbehinderte ist, je länger er im Rollstuhl gesessen hat (Muskelschwund aufgrund mangelnder Bewegung) und je größer sein Körpergewicht ist, desto weniger ist er zu diesem Umsetzen in der Lage. Auch der Lebenspartner hat bei steigendem Alter dann irgendwann nicht mehr die Kraft, die Sicherheit und das Geschick, dem Gehbehinderten beim Umsetzen vom Rollstuhl in den Sessellift zu helfen. Einziger Ausweg ist dann oft der Umzug in eine barrierefreie Wohnung. Ein junges Ehepaar kann den pflegebedürftig werdenden Elternteil in solch einem Haus dann nicht unterbringen, auch wenn die Bereitschaft dazu bestünde. Der Umzug in ein Pflegeheim ist dann zwingend, auch wenn die finanziellen Mittel zur Kostenbeteiligung am Wohnheimplatz nicht vorhanden sind.

In keinem der mir bisher bekanntgewordenen Gutachten wurde der Grad der Barrierearmut angemessen berücksichtigt. Wer jedoch beispielsweise unter [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) einmal ein Wohnhaus oder eine Mietwohnung sucht und unter "Suche verfeinern" als Ausstattung "Barrierefrei" (oder auf anderen Webportalen das Kriterium "seniorengerecht") markiert, weiß, wie wenig Objekte dann angezeigt werden und wieviel teurer diese Objekte bei Kauf oder Miete sind.

Ich führte wegen dieses Missstands bereits Schriftverkehr mit Herrn Dr. Kindereit vom VBD und mit dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW, erhielt aber unbefriedigende Antworten. Ich schrieb große Banken an und schlug vor, günstigere Darlehenskonditionen denjenigen Kunden anzubieten, die barrierearme Wohnhäuser kaufen oder bauen würden, weil deren Wiederverkaufswert bei Notlage des Kunden ja auch höher sei, somit die Sicherheit (Grundbucheintragung) besser zu verwerten sei. Auch hier erhielt ich keine Antworten.

Herr Janssen vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr in Düsseldorf schrieb am 15.11.2010: "Ich kann Ihren Unmut nachvollziehen, möchte Sie aber auf § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) hinweisen, in dem es den Sachverständigen für die Wertermittlung freigestellt wird, wertsteigernde und wertmindernde Gegebenheiten einer Immobilie einzurechnen. Das können neben dem individuellen Erhaltungszustand auch die barrierefreie Ausgestaltung einer Wohnung oder eines Hauses sein. Allerdings muss der Sachverständige dabei die Marktchancen einer solchen Erhöhung mit berücksichtigen..." Aufgrund dieser Aussage untersuchte ich damals die ImmoWertV und fand dort tatsächlich viele Formulierungen, aufgrund derer ein Sachverständiger den Grad der Barrierefreiheit durch Auf- oder Abschläge berücksichtigen könnte. Lesen Sie dazu den Dateianhang "Auszüge aus der Immobilienwertermittlungsverordnung und Berücksichtigung von Barrierefreiheit.doc", in dem ich diese Formulierungen rot markierte und darunter kommentierte. Allein: Die Sachverständigen nutzen diese Möglichkeiten nicht, vermutlich, weil sie nicht genügend für die zunehmende Bedeutung von Barrierefreiheit sensibilisiert und entsprechend geschult sind.

Gerne würde ich Ihre Meinung zum Thema "Berücksichtigung von Barrierefreiheit/Barrierearmut in der Bewertung von Immobilien" erfahren. Wie hoch und an welchen Stellen von Sachwertermittlung und Ertragswertermittlung könnte das Kriterium "Barrierefreiheit" einfließen? Wie sollten Makler geschult werden, um das Kriterium "Barrierefreiheit" zu berücksichtigen, wenn sie dem Verkäufer einer Wohnimmobilie einen Vorschlag für einen Verkaufspreis machen?

Wenn Sie mir zustimmen, dass es bezüglich des Eingehens des Kriteriums Barrierefreiheit in Wertgutachten einen erheblichen Mangel gibt, sehen Sie vielleicht auch Möglichkeiten, auf eine Behebung dieses Mangels hinzuwirken.

Mit freundlichen Grüßen

**Von:**

**Gesendet:** Dienstag, 4. Dezember 2012 15:35

**Betreff:** DIN-Norm 18040-1 für Barrierefreiheit vom Stadtrat in Münster für verbindlich erklärt

Sehr geehrte Damen und Herren der Landesseniorenvertretungen,

die unten angehängte E-Mail versandte ich an die Behindertenbeauftragten von Bund und Ländern, die die "Dresdner Erklärung zur Verbindlichkeit der Barrierefreiheit in bauordnungsrechtlichen Vorschriften" veröffentlichten (siehe dazu <http://www.medien-service.sachsen.de/medien/news/160071>). Ich vermute, dass die Landesseniorenvertretungen den Inhalt meiner E-Mail unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen

Sehr geehrte(r) Landesbehindertenbeauftragte(r),

die "Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen (KIB)" der Stadt Münster brachte am 14.06.2012 den Antrag „Beachtung von DIN-Normen zur Barrierefreiheit bei öffentlich zugänglichen Gebäuden und Flächen“ in den Rat der Stadt Münster ein. Siehe dazu Top 6.8 der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft:

[https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/to0040.php?\\_\\_ksinr=8318](https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/to0040.php?__ksinr=8318)

Die Berichtsvorlage und den Antrag kann man hier einsehen:

[https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/vo0050.php?\\_\\_kvonr=2004033948&voselect=8318](https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/vo0050.php?__kvonr=2004033948&voselect=8318)

Dieser Antrag wurde am 19.06.2012 mit einer formaler Änderung einstimmig beschlossen, siehe dazu: Zitat aus der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz und Bauwesen vom 19.06.2012 (diese Niederschrift kann man hier als PDF-Datei herunterladen: [https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/vo0050.php?\\_\\_kvonr=2004033948&voselect=8408](https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/vo0050.php?__kvonr=2004033948&voselect=8408)):

*Punkt 4.4 der Tagesordnung V/0880/2011*

*Beachtung von DIN-Normen zur Barrierefreiheit bei öffentlich zugänglichen Gebäuden und Flächen*

*Von verschiedenen Mitgliedern des Ausschusses wurde Kritik daran geübt, dass hier eine Berichtsvorlage vorliegt und so die Einhaltung bestehender DIN-Normen nicht beschlossen werden kann. Herr Lohaus erläuterte das Thema aus Sicht der Verwaltung. Im Rahmen der Diskussion formulierte Herr Leuters für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL folgenden Änderungsantrag zur Vorlage:*

*„Der AUB beschließt: Die DIN 18040-1 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Öffentlich zugängliche Gebäude) und weitere DIN, die Stand der Technik sind und der Herstellung von Barrierefreiheit dienen, als verbindlichen Maßstab für die Barrierefreiheit bei allen städtischen Planungen (Gebäude, Straßen, Plätze usw.) zugrunde zu legen und sie im Rahmen von Neubauten und Sanierungen zu berücksichtigen.“*

*Der Ausschuss nahm die Berichtsvorlage zur Kenntnis.*

*Zudem beschloss er den Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL einstimmig.*

Münster hat meines Wissens als erste Stadt in Deutschland die DIN 18040-1 für Barrierefreiheit und weitere DIN-Normen, die Stand der Technik sind und der Herstellung von Barrierefreiheit dienen, zum verbindlich Maßstab für öffentliche Neubauten erklärt. Sie und die anderen Unterzeichner der "Dresdner Erklärung zur Verbindlichkeit der Barrierefreiheit in bauordnungsrechtlichen Vorschriften" könnten diesen vorbildlichen Vorstoß durch eine Presseerklärung bekanntmachen und dazu auffordern, dass andere Kommunen dem Beispiel Münsters folgen.

Mehr über die "Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen" finden Sie hier: (siehe [https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/kp0040.php?\\_kgmr=441&](https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/kp0040.php?_kgmr=441&))

Bei Rückfragen zum positiv beschiedenen Ratsbeschluss wenden Sie sich bitte an:  
Ratsfrau Marianne Koch (SPD), Vorsitzende der "Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen (KIB)"

Telefon: 0251 71 73 78

[m.koch@spd-mecklenbeck.de](mailto:m.koch@spd-mecklenbeck.de)

Frau Doris Rüter, Behindertenbeauftragte der Stadt Münster und Mitglied in der "Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen (KIB)"

Tel. 02 51/4 92-50 27, E-Mail: [RueterD@stadt-muenster.de](mailto:RueterD@stadt-muenster.de)

## **Grad der Barrierefreiheit fließt nicht in Immobiliengutachten ein**

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat am 5.09.2012 die neue Richtlinie zu Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) für Immobilienbewertungen eingeführt und zusammen mit dieser Richtlinie die Normalherstellungskosten 2010 veröffentlicht:

<http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/93748/publicationFile/65510/wertermittlungsrichtlinien-sachwertrichtlinie.pdf>

Ich befasste mit dieser neuen Richtlinie, der Website <http://www.nhk2010.de/> bzw.

<http://www.sprengnetter.de>. Auch in der neuen Richtlinie fehlen Ausführungen darüber, wie der Grad der Barrierefreiheit in die Bewertung von Immobilien eingehen sollte.

Außerdem habe ich viele Wertgutachten studiert, die ich unter <http://www.zvg-portal.de/index.php?button=Termine%20suchen> für das Amtsgericht Münster in NRW herunter lud. In keinem der Gutachten hat ein Wertgutachter bei der Ermittlung des Verkehrswerts einen Zuschlag oder Abschlag gemacht, weil die Immobilie barrierearm oder nicht barrierearm ist.

Herr Janssen vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr in Düsseldorf antwortete mir bereits am 15.11.2010: "Ich kann Ihren Unmut nachvollziehen, möchte Sie aber auf § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) hinweisen, in dem es den Sachverständigen für die Wertermittlung freigestellt wird, wertsteigernde und wertmindernde Gegebenheiten einer Immobilie einzurechnen. Das können neben dem individuellen Erhaltungszustand auch die barrierefreie Ausgestaltung einer Wohnung oder eines Hauses sein. Allerdings muss der Sachverständige dabei die Marktchancen einer solchen Erhöhung mit berücksichtigen..."

Tatsächlich bietet das geltende Recht den öffentlich bestellten Wertgutachtern genug Möglichkeiten, den Grad der Barrierefreiheit einer Immobilie in die Bewertung eingehen zu lassen. Ich habe dazu die Immobilienwertermittlungsverordnung untersucht. Im Dateianhang "Auszüge aus der Immobilienwertermittlungsverordnung und Berücksichtigung von Barrierefreiheit.doc" habe ich diejenigen Passagen zusammenkopiert und kommentiert, welche den Sachverständigen die Möglichkeiten, den Grad der Barrierefreiheit durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Meiner Meinung nach müsste der Verband der Bausachverständigen die von ihm berufenden Wertgutachter nur entsprechend schulen und anweisen, Barrierefreiheit zukünftig bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Die Politik müsste darauf hinwirken.

Die Unterzeichner der "Dresdner Erklärung zur Verbindlichkeit der Barrierefreiheit in bauordnungsrechtlichen Vorschriften" könnten das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Berlin auffordern, nachträglich zur am 5.09.2012 veröffentlichten neuen Richtlinie zu Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) eine Empfehlung zu veröffentlichen, wie Gutachter den Grad der Barrierefreiheit in einem Wertgutachten berücksichtigen sollen. Die Unterzeichner könnten zusätzlich Druck ausüben auf die entsprechenden Länderministerien und die entsprechenden Bauausschüsse dieser Parlamente, auf kommunale Behörden und Ausschüsse der Stadträte, auf die Verbände der Bausachverständigen und Wertgutachter.

Erst dann, wenn Immobilienwertgutachter einen Aufschlag bzw. Abschlag am ermittelten Verkehrsgutachten für vorhandene Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut bzw. deren Mangel ansetzen, wird in der Öffentlichkeit Bewusstsein dafür geschaffen, dass bei nachhaltigem Bauen und zur Verhinderung eines überproportionalen Wertverlusts neue Wohngebäude barrierefrei oder zumindest barrierearm errichtet werden müssen.

Mit freundlichen Grüßen