

Interview
mit Michael Aach

GuteWohnen-Tage NRW
Moerser Straße, Buderich

Kabel-TV
Wichtige Änderungen ab 1. Juli 2024



Michael Aach – Günter Werner – Dr. Andreas Coenen

MIETERSTROM

Liebe Mieterin, lieber Mieter,

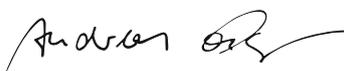
vor einem Jahr haben wir uns an dieser Stelle um die Preissteigerungen in allen Lebensbereichen und um die Versorgungssicherheit bei der Heizenergie gesorgt. Zwar ist die Inflationsrate seither etwas zurückgegangen und die Gasspeicher sind frühzeitig komplett gefüllt, doch mag angesichts immer neuer Krisenherde keine rechte Sorglosigkeit aufkommen.

Durch die Energiewende, wie sie mit dem Gebäudeenergiegesetz eingeläutet wurde, werden auch Wohnungsunternehmen wie die GWG in die Pflicht genommen. Die überwiegend mit Gas betriebenen alten Heizgeräte müssen schrittweise ausgetauscht und durch Geräte ersetzt werden, die mit erneuerbarer Energie wie sogenanntem „grünen“ Strom gespeist werden, also vorzugsweise durch Luftwärmepumpen. Im Idealfall kommt der Strom hierzu nicht komplett vom Versorgungsunternehmen, sondern in Teilen als Mieterstrom aus der Photovoltaikanlage vom eigenen Hausdach.

Als eigenen Beitrag zur Einsparung bei den Stromkosten hatten zuletzt Politik und Verbraucherverbände den Mietern Steckersolar-Geräte empfohlen, die auf dem Balkon die Sonnenstrahlen in direkt nutzbaren Strom umwandeln und bis maximal 200 EUR gefördert werden. Der Kreis Viersen hatte Anfang November in einem Fördertopf insgesamt 150.000 EUR bereitgestellt, der jedoch schon nach wenigen Tagen leer war. Wann 2024 ein weiterer Fördertopf bereit steht, ist noch unklar.


Michael Aach
Vorstand


Günter Werner
Aufsichtsratsvorsitzender


Dr. Andreas Coenen
Vorstand

Die Balkonanlagen müssen fachgerecht installiert werden, um Verletzungsgefahren auszuschließen. Ein Elektriker muss klären, ob und wie sich der erzeugte Strom in die Hauselektrik einbinden lässt. In einem Musterschreiben klären wir interessierte Mieterinnen und Mieter über die baulichen und technischen Auflagen auf.

Zum Schluss ein Wort in hauseigener Sache: Zum Jahresende scheidet Bettina Buten nach Jahrzehnten in Diensten der GWG in den Ruhestand aus. Als Mitarbeiterin in unserer Hausbewirtschaftung war die Diplom-Betriebswirtin für unsere Mieterinnen und Mieter eine höchst geschätzte Ansprechpartnerin, die auch Probleme kompetent und stets freundlich zu lösen verstand. Und mehr noch: Mit ihrer Erfahrung und Kompetenz engagierte sie sich als Vertreterin der Belegschaft im Aufsichtsrat der GWG und wurde bei den Wahlen hierzu stets mit besonders großem Vertrauen der Kolleginnen und Kollegen ausgestattet. Vorstand und Aufsichtsrat danken Frau Buten von Herzen für ihr Engagement und ihre Leistungen für unser Unternehmen und wünschen für den Ruhestand alles Gute, Glück und Gesundheit.

Uns allen wünschen wir harmonische Festtage und einen guten Start in ein hoffentlich friedlicheres neues Jahr.

INHALT



Aktuelle Bauvorhaben

- 06 Schlüsselübergabe:**
Florianstraße in Elmpt
- 09 Fertigstellung:**
Kindergarten in Oedt



Aktuelles

- 04 Interview mit Herrn Aach**
- 05 Ausbildung bei der GWG:**
Silvana Kother, Victor Orth
und Dylan Carstensen
- 12 GuteWohnen-Tage NRW:**
Moerser Straße in Büderich
- 15 Tipps zur Trinkwasser-
qualität**
- 16 Expo-Stand der GWG**
- 18 Vertragsveränderung
beim Kabel-TV**
- 19 Nachbarschaftsfest
Breyell-Speckerfeld**
- 20 10 Jahre:**
Wiesenstraße in Kempen
- 23 Rätsel**
- 24 Blick ins Bilderbuch**



GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSBAU IN SCHWIERIGEN ZEITEN

Seit 1.1.2018 gehört Michael Aach, 46, dem Vorstand der GWG an. Seit Mitte 2018 ist er alleiniger hauptamtlicher Vorstand gemeinsam mit dem nebenamtlichen Vorstand, Landrat Dr. Andreas Coenen. In einem Gespräch mit der Mieterzeitschrift beschrieb er seine Prioritäten seinerzeit so: „Wir werden ein durchaus ambitioniertes Bauprogramm realisieren. Für uns stehen aber Neubau und Bestandspflege gleichrangig nebeneinander. Wir werden unseren Wohnungsbestand immer im Blick haben und das Investitionsprogramm dauerhaft fortsetzen.“ Was damals niemand ahnen konnte, die Folgejahre brachten Corona, Krieg, Energiekrise, Inflation und sprunghaft steigende Bauzinsen. Am Ende des Jahres 2023 ist die Welt auch für die Wohnungswirtschaft eine andere als noch 2018.



Im Gespräch:
Michael Aach ist
seit sechs Jahren
GWG-Vorstand

? Herr Aach, wenn Sie auf die Jahre seit Ihrem Amtsantritt zurücksehen, wie fällt Ihre Zwischenbilanz aus?

Aach: Wir haben sehr viel gemeinsam geschafft. Stadtprägende Bauvorhaben wie am Heyerdrink in Kempen oder auf dem Areal des alten Bauhofs in Meerbusch-Büderich sind gut gelungen. Auch andere große Neubauten oder Kernsanierungen wurden trotz mancher Widrigkeiten wie geplant fertig. An dieser Stelle möchte ich der gesamten Mitarbeiterschaft ausdrücklich ein großes Dankeschön sagen, ohne einen einzelnen Bereich hervorheben zu wollen. Die hohe Konstanz und geringe Fluktuation im Personalbestand spricht für sich. In diesem Betriebsklima fühle ich mich ausgesprochen wohl.

? Jetzt haben sich seit 2018 die Rahmenbedingungen für die Wohnungsunternehmen stark, zum Teil dramatisch verändert. Wie haben Sie in der GWG das zu spüren bekommen?

Aach: Da kam einiges zusammen. Die Zinsen für Baufinanzierungen sind seit 2022 sprunghaft gestiegen. Nicht nur dem privaten Bauherrn tut das weh. Schließlich bezahlt auch die GWG ihre Vorhaben nicht mal eben vom Festgeldkonto, sondern muss sich ebenfalls das Geld zu Marktkonditionen bei der Bank leihen. Daneben steigen die Baukosten im Zuge der Inflation. Neben den Lohnkosten erhöhten sich vor allem die Kosten für das Baumaterial. Wobei es darüber hinaus zeitweise noch das Risiko gab, dass Dinge

wie Beton, Bauholz oder Stahl nicht sofort verfügbar waren. Hinzu kamen geänderte Förderbedingungen des Bundes und die Konsequenzen aus dem Gebäude-Energie-Gesetz (GEG), dem sogenannten Heizungsgesetz. Die Situation ist schon sehr herausfordernd.

? Welche Folgen hat diese Entwicklung für den Neubaubereich?

Aach: Nur mal ein Beispiel: Für einen Neubau haben wir bisher mit Baukosten in Höhe von 4.000 EUR/m² kalkuliert. Derzeit sehen wir teilweise einen Anstieg auf 5.000 EUR/m². Um halbwegs wirtschaftlich aus dieser Preisspirale heraus zu kommen, müssten wir für eine frei finanzierte Wohnung auch in einem ländlichen Bereich wie Niederkrüchten oder Brüggen eine Miete von 15 EUR/m² statt wie bisher von 9,50 – 11,00 EUR/m² verlangen. Das ist nur schwer möglich und für viele Mietinteressenten kaum zumutbar.

? Was bedeutet das für die künftige Ausrichtung der GWG-Geschäftspolitik?

Aach: Wir setzen nun stärkere Akzente in der Bestandspflege. Wenn ich mir unsere rund 5000 Wohneinheiten anschau, sind nicht wenige vor 50, 60 Jahren gebaut worden. Auch heute noch sind viele dieser Gebäude aus den 60er und 70er Jahren grundsolide und erhaltenswert, nur eben unter energetischen Gesichtspunkten nicht mehr auf dem aktuellen Stand. Hier setzen wir an. Mit Fördermitteln der KfW und aus dem Förderprogramm RL Mod des Landes NRW sanieren

wir solche Gebäude umfassend. Nach der energetischen Sanierung des Objektes werden die Anforderungen aus dem Nachweis des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt. Jüngste Beispiele dafür gibt es in Breyell, Paul-Therstappen-Straße, oder in Vorst, Dellstraße. Solche sanierten und damit fast neuwertigen Altbauprojekte lassen sich im freifinanzierten Bereich dann für 8 EUR/m² vermieten, während wir im Neubaubereich bei weit über 10 EUR / m² liegen werden. Also werden wir uns weiter intensiv um unseren Wohnungsbestand kümmern, ohne uns allerdings aus dem Neubaubereich zu verabschieden. Da sind wir anders unterwegs als so mancher Wohnungskonzern. Als regionales Wohnungsunternehmen haben wir eine Verantwortung nicht nur für un-

sere Mieterschaft, sondern auch gegenüber den Städten und Gemeinden in der Region, die zudem unsere Aktionäre sind.

? Neben Inflation oder Zinsanstieg gab es seit 2020 aber auch noch Corona. Wie hat sich die Pandemie im Arbeitsleben ausgewirkt?

Aach: Eigentlich hat uns Corona im Unternehmen weniger getroffen, wenn man von gelegentlichen Spitzen beim Krankenstand absieht. Die Arbeit hat sich verändert, das wohl. Allerdings hat die stärkere Hinwendung zum Home-Office problemlos funktioniert. Corona also war nicht das große Problem, wohl aber die immer stärker wuchernde Bürokratie und die immer weiter zunehmenden Formalitäten.

Die Anforderungen vom Genehmigungsverfahren bis zur Ausschreibung werden im Detail immer komplexer. Wenn unsere Politik es schaffen würde, hier zu vereinfachten Verfahren zu kommen, wäre viel gewonnen. Das würde ich mir für die nächsten Jahre wünschen.

Kurz berichtet:

Ausbildung bei der GWG

Hallo, mein Name ist **Dylan Carstensen** und ich bin 19 Jahre alt. In meiner Freizeit gehe ich gerne Fußball sowie Basketball spielen. Seit dem 01.08.2023 bin ich bei der GWG. Vor meinem Ausbildungsbeginn habe ich meine Allgemeine Hochschulreife auf dem Erasmus-von-Rotterdam Gymnasium Viersen erlangt.

Seit meiner Kindheit habe ich den Wunsch, in der Immobilienbranche zu arbeiten. Forciert haben sich dann meine Gedanken in den letzten zwei Jahren und so habe ich mich bei der GWG beworben. Ich bin sehr froh, hier meine Ausbildung zu machen.

Mein Name ist **Silvana Kother**, ich bin 19 Jahre alt und komme aus Viersen.

2020 habe ich meine Fachoberschulreife mit einem Durchschnitt von 1,1 in der Johannes-Kepler-Schule in Süchteln erhalten. Danach bin ich in die Anne-Frank-Gesamtschule gewechselt, wo ich 2023 meine Allgemeine Hochschulreife erhalten habe.

Den Beruf der Bauzeichnerin habe ich bereits in meiner Realschulzeit für mich entdeckt. Letztes Jahr habe ich ein freiwilliges Praktikum in der Bauabteilung der GWG absolviert, wodurch ich auch in die Firma integriert worden bin. Ich freue mich auf die zukünftige Zusammenarbeit innerhalb der GWG.

Mein Name ist **Victor Orth**. Ich bin 19 Jahre alt und wohne in Neuss.

Am 1. August 2023 habe ich meine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der GWG Kreis Viersen AG begonnen und bin seitdem in der Hausbewirtschaftung tätig.

Für die Ausbildung zum Immobilienkaufmann habe ich mich entschieden, da der abwechslungsreiche Tätigkeitsbereich von Innen- und Außendienst sowie die umfangreichen Kundenkontakte sehr ansprechend sind.



▲ von links nach rechts:
Dylan Carstensen, Silvana Kother
und Victor Orth



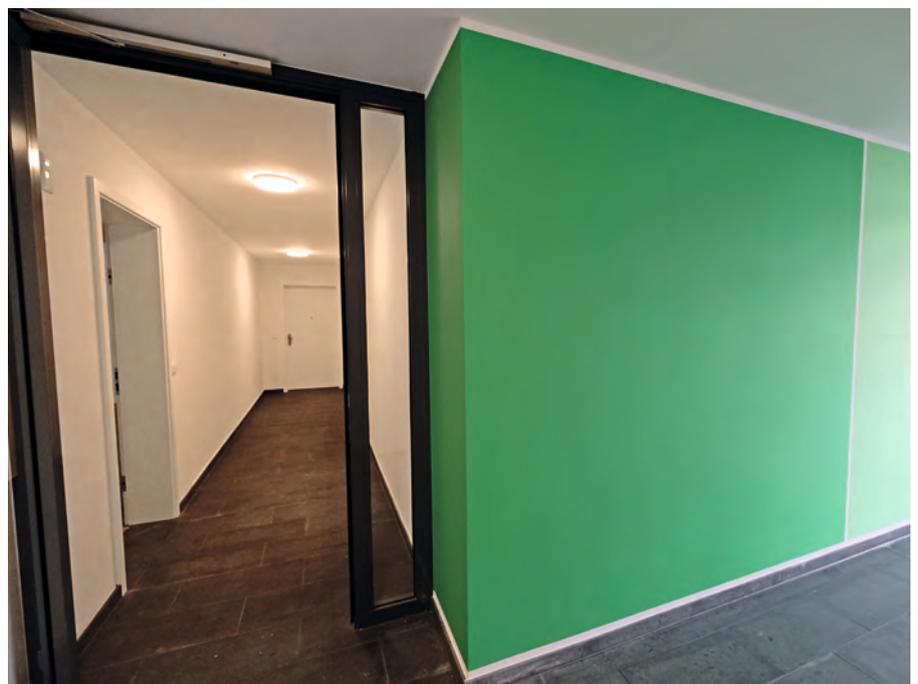


SCHLÜSSELÜBERGABE AN DER FLORIANSTRASSE IN ELMPT

In Anwesenheit der NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach fand im Dezember 2021 die Grundsteinlegung für den Neubau des ersten von zwei Mehrfamilienhäusern an der Florianstraße in Elmpt statt. „Wer baut, baut auf die Zukunft. Wer Wohnungen baut, sichert die Zukunft von Menschen und damit auch die Zukunft der Gemeinde“, sagte die Ministerin damals. Jetzt ist der erste Bauabschnitt fertiggestellt; die Mieter sind eingezogen. Am 17. August 2023 erfolgte die symbolische Schlüsselübergabe.

**Erster Bauabschnitt:
18 Wohnungen im
Niedrigenergiehaus**

Im ersten Bauabschnitt sind 18 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 1.178 qm entstanden. 14 der 18 Wohnungen sind öffentlich gefördert und erfordern einen Wohnberechtigungsschein. Im zweiten Abschnitt entsteht seit Mai 2022 baugleich ein zweites Mehrfamilienhaus, in dem ebenfalls 14 der 18 Wohnungen öffentlich gefördert sind. Bezugsfertig soll der zweite Bauabschnitt im zweiten Quartal 2024 sein.





Die Wohnungsgrößen liegen in beiden Häusern zwischen 42 und 92 qm. Zwei Ein-Raum-Wohnungen und zwei Vier-Raum-Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss. Die zehn Zwei-Raum- und vier Drei-Raum-Wohnungen verteilen sich auf die beiden Obergeschosse. Alle Wohnungen haben einen Balkon bzw. im Erdgeschoss eine Terrasse.

Das Bauvorhaben weist zwei Besonderheiten auf: 1. Unsere Bauabteilung unter Leitung von Falk Figgemeier und seinem Stellvertreter Jörn Wehrmann hat dieses Projekt in eigener Regie geplant und wird auch den zweiten Abschnitt bis zur Fertigstellung betreuen. 2. Der Neubau wird als Niedrigenergiehaus nach dem KfW-Standard „Effizienzhaus 55“ ausgeführt.



Die Zahl 55 steht für den prozentualen Energieverbrauch im Vergleich zu einem vergleichbaren Neubau. In diesem Fall muss also nur etwas mehr als die Hälfte an Heizenergie aufgewendet werden gegenüber einem konventionellen Bau. Die Effizienzhaus-Stufe lässt sich aus einer Kombination verschiedener baulicher und technischer Maßnahmen erreichen, vor allem bei Heizung, Lüftung und Dämmung. Bei der Anlagentechnik werden, wie von der Politik gefordert, erneuerbare

Energien eingesetzt. Dies kann wie hier über Erdwärme durch Nutzung von Wärmepumpen erfolgen oder auch mit dem Einsatz von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung.

Das Gebäude erfüllt nebenher auch die Anforderungen des noch nicht beschlossenen Gebäudeenergiegesetzes, auch als Wärmepumpen-Gesetz bekannt, und ist damit zukunftssicher.

Die Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem mit dekorativen, den Baukörper gliedernden Teilflächen aus Klinker-Riemchen. Die Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sind sehr gut isoliert. Eine Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung und eine zentrale Warmwasserversorgung stellen einen sparsamen Energieverbrauch sicher. Die Baukosten werden sich insgesamt auf rund 8 Mio. EUR belaufen.



Bürgermeister Kalle Wassong sagte bei der kleinen Feierstunde zur Schlüsselübergabe: „Nun zahle sich aus, dass der Gemeinderat vor ein paar Jahren den „Masterplan Wohnen“ auf den Weg gebracht habe.“ Er lobte die reibungslose Zusammenarbeit mit der GWG.

GWG-Aufsichtsratsvorsitzender Günter Werner stellte in Aussicht, dass trotz erschwerten Rahmenbedingungen durch gestiegene Zinsen damit noch nicht Schluss ist: „Die GWG hat auf die extremen Herausforderungen im Bausektor maßvoll und sehr verantwortungsbewusst reagiert. Zwar müssen noch nicht projektierte und bewilligte Bauvorhaben aus der

Liste der Bauoffensive 2021-2025 zeitlich etwas gestreckt werden. Doch anders als einige andere Wohnungsunternehmen sieht die GWG angesichts der großen Probleme auf dem Wohnungsmarkt keine Lösung darin, Neubauvorhaben vorerst generell auszusetzen oder gar zu streichen. Wir bauen weiter.“



NEUBAU DES KINDERGARTENS IN OEDT VON KINDERN IN BESITZ GENOMMEN

Ende Juni 2022 gab die GWG als Bauherr auf der Baustelle Am Schwarzen Graben in Oedt das Startsignal zum Neubau eines Kindergartens. Rechtzeitig zum Beginn des neuen Kindergartenjahres 2023/24 meldete Dr. Rüdiger Schmitz, Geschäftsführer des mit Planung und Ausführung beauftragten Dülkener Ingenieurbüros Schmitz, die Fertigstellung. Die Kinder haben den in Holzbauweise errichteten Neubau in Besitz genommen.

Rechtzeitig zum neuen
Kindergartenjahr fertig

Auf einer Grundstücksfläche von 4.400 qm entstand ein eingeschossiges Gebäude mit einer Nutzfläche von 1.150 qm. Die neue Kita bietet Platz für sechs Betreuungsgruppen. Zusätzlich entstand ein Außengeräteraum.

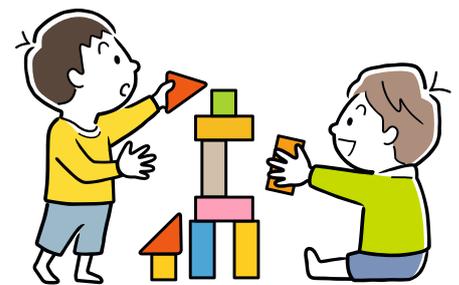
Der Neubau ist in Hybridbauweise konstruiert: Die Außenwände wurden in Holzbrettschichtbauweise mit Wärmedämmverbundsystem errichtet und der Innenbereich mit Holz und Gipskarton verkleidet. Die Raumaufteilung ist mit der Konstruktion aus tragenden Holzstützen und nicht tragenden Gipskarton-Innenwänden flexibel variierbar.

Diese Baukonstruktion hat mehrere Vorteile: kürzere Bauzeiten, flexible (Nach-)Nutzung und nachhaltige Bauweise

mit ökologischem Anspruch nach dem Cradle-to-cradle-Konzept. Dabei werden nachwachsende Rohstoffe bevorzugt und die Recyclingfähigkeit der verwendeten Baustoffe von vornherein berücksichtigt. Auf dem geneigten Foliendach wurde eine Photovoltaikanlage installiert. Die Beheizung wird über eine Wärmepumpe vorgenommen. Die Baukosten lagen bei rund 3,9 Millionen Euro.

Das Grundstück gehört weiterhin der Gemeinde Grefrath, die es für 30 Jahre an die GWG verpachtet hat. Die GWG wiederum ist Bauherr der Kita und hat das Gebäude an das Deutsche Rote Kreuz, Kreisverband Viersen, als Träger der Einrichtung vermietet.





„Wir können sechs Gruppen anbieten“, sagte Kita-Leiterin Nadine Momers, „Die neue Kindertagesstätte ist barrierefrei, nicht nur damit erfüllen wir das Prinzip der Inklusion.“ Außerdem rechnet man damit, dass viele Kinder mit Förderbedarf die Einrichtung besuchen werden. 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden sich um das Wohl von bis zu 140 Kindern kümmern.





Die neue Kita heißt DRK-Kita an der Burg, die nur ein paar Schritte entfernt liegt. Zur Burg Uda gehen die Erziehenden mit den Kindern gerne, ebenso wie an die Niers. Überhaupt wird die ländliche Umgebung in die pädagogische Arbeit einbezogen. Um das zu verdeutlichen, wählten die Kinder selbst die neuen Namen für ihre Gruppen aus. Einzige Vorgabe: Es mussten heimische Tiere sein. So spielen, lernen und toben in der neuen Kita jetzt die Gänse, Schmetterlinge, Hummeln, Marienkäfer, Füchse und Eisvögel.



Die Gruppenräume sind mit niedrigen Küchenzeilen ausgestattet, in denen Brot oder Plätzchen gebacken oder Rührei zubereitet werden kann – das Mittagessen liefert eine örtliche Fleischerei. Für die U3-Kinder gibt es Schlafräume, außerdem Sanitärräume auch mit behindertengerechtem WC. Die ganze Einrichtung ist barrierefrei.



Nach der vor drei Jahren in Betrieb genommenen Kita Mevissenfeld in Bracht ist dies der zweite Neubau, den die GWG als nachhaltige Baukonstruktion errichtet hat.



WOHNEN AM SCHACKUMER BACH ALS VORBILD

Vom 9. bis 11. August 2023 fanden in Nordrhein-Westfalen die diesjährigen „WohneNRW-Tage“ statt. Bei den Aktionstagen des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen steht traditionell der öffentlich geförderte Wohnungsbau im Mittelpunkt. Aus diesem Anlass besuchten Ministerin Ina Scharrenbach und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungswirtschaft VdW Rheinland-Westfalen, am 11. August das Wohnungsprojekt der GWG an der Moerser Straße in Meerbusch-Büderich.



„WohneNRW-Tage 2023“: Ministerin und VdW-Verbandsdirektor besuchen GWG-Wohnanlage in Büderich

„Modern, nachhaltig und bezahlbar – das ist die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. An den WohneNRW-Tagen zeigen wir, was die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen alles kann. Wir wollen mit den WohneNRW-Tagen dazu motivieren, sich für mehr bezahlbaren Wohnraum zu engagieren. Von der Modernisierung über den generationengerechten Neubau bis zum Klimaschutz – die Landesregierung Nordrhein-Westfalen stellt für die Zeit von 2023 bis 2027 rund neun Milliarden Euro bereit. Alleine 2023 stehen 1,6 Milliarden Euro mit nochmals verbesserten Förderkonditionen zur Verfügung“, sagte die Ministerin bei ihrem Besuch.

Damit trage die Landesregierung dafür Sorge, dass Menschen mit kleinem Geldbeutel bezahlbar wohnen können, so die Ministerin weiter. „Das schafft in derzeit unsicheren Zeiten zudem finanzielle Planungssicherheit für die, die in bezahlbaren Wohnraum investieren und ihrer sozialen Verantwortung in unserer Gesellschaft für Menschen mit wenig Geld nachkommen. Gerade in unsicheren Zeiten bedarf es Planbarkeit, das ist im Rahmen landesgesetzlicher Möglichkeiten unsere Aufgabe, und dieser kommen

wir nach. Wir fördern, was Wohnungen schafft – und die WohneNRW-Tage 2023 sind die beste Gelegenheit, dies in den Mittelpunkt der Öffentlichkeit zu rücken. Mehr Wohnraum ist und bleibt das beste Rezept gegen steigende Mieten.“

Und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen, ergänzte: „Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW stehen auch in diesen Krisenzeiten für das bezahlbare Wohnen in Nordrhein-Westfalen – das zeigen die WohneNRW-Tage und die aktuelle Statistik. VdW-Mitglieder haben im Jahr 2022 rund 36 Prozent der Wohn-



raumfördermittel in Nordrhein-Westfalen abgenommen und 40 Prozent der geförderten Wohnungen realisiert. Mit 215,38 Millionen Euro haben VdW-Mitglieder im Bereich Modernisierung mehr als doppelt so viel Fördermittel abgerufen wie im Vorjahr. Dem geförderten Wohnungsneubau hingegen machen hohe Zinsen, drastisch gestiegene Baukosten und kaum freie Grundstücke nach wie vor das Leben schwer. Dass es den VdW-Mitgliedern trotz des schwierigen Marktumfelds gelungen ist, ihren eigenen Bestand an geförderten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 3,2 Prozent zu steigern, dokumentiert ihr Engagement.“



Bei ihrem Besuch in Büberich nahm sich die Delegation mit Ministerin Scharrenbach, Verbandsdirektor Rychter sowie Claudia Hillenhams, Vorstandsmitglied der NRW-Bank, sehr viel Zeit für einen Rundgang. In Anwesenheit von Meerbuschs Bürgermeister Christian Bommers erläuterten GWG-Vorstand Michael Aach und Aufsichtsratsvorsitzender Günter Werner das 2020 fertiggestellte Modellprojekt.



Auf dem Areal des alten Bauhofs hatten sich Ende der 2010er Jahre die GWG Kreis Viersen AG und der Bauverein Meerbusch eG die Errichtung von sechs dreigeschossigen Wohngebäuden mit insgesamt 66 Wohnungen geteilt, von denen 59 mit Mitteln des Landes NRW öffentlich gefördert wurden. Dahinter hatte ein privater Investor in zweiter Reihe insgesamt vier ebenfalls dreigeschossige Gebäude mit 34 Wohneinheiten errichtet. Baubeginn war am 18.6.2018 und Fertigstellung am 1.5.2020.

Mit diesem Gemeinschaftsprojekt leisteten zwei gemeinnützig orientierte Unternehmen in einer außergewöhnlichen Zusammenarbeit mit dem privaten

Bauträger Kueppers Living einen Beitrag zur Behebung des Wohnungsmangels und zur Steigerung der Attraktivität in der Stadt Meerbusch.

Nach den Plänen der Düsseldorfer Architekten JEP Architekten Ergoecmen Backhaus weist die Bebauung entlang der Moerser Straße eine hohe Wohnqualität auf. Durch die Nähe zum Stadtteilzentrum an der Dorfstraße sowie die ideale Anbindung an den ÖPNV wurde eine hohe Akzeptanz bei den Mietern erreicht.

Alle Wohnungen und Gebäude sind barrierefrei. Schwellenfreiheit, Aufzüge sowie barrierefreie Duschen, wie sie die Förderrichtlinien des Landes NRW

vorsehen, gehören zu den selbstverständlichen Ausstattungsmerkmalen. Schlaf- und Ruhebereiche sind auf der Rückseite der Gebäude angeordnet. 35 der insgesamt 66 Wohneinheiten sind kleiner als 62 qm, 31 Wohnungen größer als 62 qm.

Die Wohnanlage verspricht unter der Bezeichnung „Wohnen am Schackumer Bach“ eine gute Mischung in bester Wohnlage von Büderich. Durch die Verwendung einer einheitlichen architektonischen Formensprache, als „Klassische Moderne“ bezeichnet, erscheint das Gesamtbauvorhaben wie aus einem Guss.





TIPPS FÜR EINE GUTE TRINKWASSERQUALITÄT



Trinkwasser ist unser wichtigstes Lebensmittel und wird daher vom Gesetzgeber auch entsprechend behandelt. Die Qualität des Trinkwassers wird bereits auf europäischer Ebene durch die Richtlinie „Wasser für den menschlichen Gebrauch“ geregelt, die für Deutschland mit der Trinkwasserverordnung umgesetzt wurde. Die aktuelle Version der Trinkwasserverordnung ist am 23.6.2023 in Kraft getreten.

Haben Sie sich schon einmal gefragt, wie es um die Trinkwasserqualität in ihrer Stadt, aber auch bei Ihnen zu Hause bestellt ist?

Dieser Verordnung zufolge müssen die **Wasserversorgungsunternehmen** ihr Trinkwasser regelmäßig (teilweise mehrmals am Tag) dahin gehend untersuchen, ob die Qualitätskriterien der Trinkwasserverordnung entsprechend eingehalten werden. Hinsichtlich der Trinkwasserqualität veröffentlichen die Wasserwerke in der Regel die Untersuchungsergebnisse im Internet. Die Ergebnisse der verschiedenen Untersuchungen, sowie Durchschnittswerte stehen dort i. d. R. zum Download zur Verfügung, bzw. können problemlos eingesehen werden. Zumeist werden die Untersuchungsergebnisse des letzten Monats und des letzten Jahres dargestellt.

Das aus dem Wasserhahn kommende Wasser wird allerdings nicht nur durch die Qualität des vom Wasserversorger gelieferten Wassers beeinflusst, sondern auch

durch ihr Verhalten als Nutzer selbst. Was also können Sie als Endverbraucher tun, um jeden Tag eine gute Trinkwasserqualität zu haben?

Sie sollten grundsätzlich nach einer längeren Standzeit, z. B. morgens bei der ersten Wasserentnahme oder nach einem Arbeitstag vor einer Nutzung des Wassers solange das Wasser ablaufen lassen, bis das Standwasser aus der Leitung herausgespült ist. Als ausreichend wird eine Spülzeit angesehen, wenn das Wasser auch nach längerem Laufenlassen nicht mehr kälter wird.

Warum: Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik wird Wasser, das mehr als vier Stunden in der Leitung gestanden hat, nur noch bedingt als Trinkwasser angesehen. Umso wichtiger ist es, nach einem Urlaub, alle Wasserhähne entsprechend zu spülen, um das Standwasser aus allen Leitungen ablaufen zu lassen (Toilette nicht vergessen).

Warum: Während langer Standzeiten des Wassers in den Leitungen kann es zu einem mikrobiellem Wachstum in den Leitungen kommen, auch können sich Leitungsmaterialien lösen und in das Wasser übergehen.

Ist eine längere Abwesenheit geplant (länger als 4 Wochen), ist es ratsam, dass die Wohnungsabsperrventil/e für die Zeit der Abwesenheit zu schließen und nach der Rückkehr alle Wasserhähne zu öffnen und ausgiebig zu spülen.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben lässt sich das Trinkwasser in den Wohnungen ohne mögliche Beeinträchtigungen genießen.

Fazit: Bitte kein stehendes Wasser zum Verzehr z. B. in Wassersprudelgeräten (Sodastreamer) nutzen.

Dipl.-Ing. Klaus Bierod
(Gutachter für Trinkwasseranlagen)

GWG BEI DER EXPO REAL 2023 IN MÜNCHEN

Vom 4. bis 6. Oktober traf sich die nationale und internationale Immobilienwirtschaft auf der EXPO REAL 2023, dem wichtigsten europäischen Branchentreffen in München. Wie in den Vorjahren präsentierte auch die GWG am Gemeinschaftsstand des Standortes Niederrhein in Halle B1 ihre Leistungen und Angebote. Vertreten waren hier die beiden Städte Krefeld und Mönchengladbach, die vier Kreise Kleve, Viersen, Wesel und Rhein-Kreis Neuss sowie 14 weitere Unternehmenspartner. 66 Projekte waren im Angebot.

EXPO REAL



Der Standort
Niederrhein war gut
vertreten

Bei ihren Gesprächen mit Politikern wie NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach oder anderen Repräsentanten machten GWG-Vorstand Michael Aach sowie die Prokuristen Falk Figgemeier und Mike Zander die Erfahrung: Die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen sind derzeit für die gesamte Immobilienbranche extrem herausfordernd. Steigende Zinsen, stagnierende Bauvorhaben und die Inflation belasten Pläne und Bauvorhaben. Wie groß der Diskussionsbedarf war, zeigte sich auch im stark besuchten Konferenzprogramm, in dem Themen wie Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Bezahlbarkeit, aber auch Digitalisierung und Innovation im Bereich Bauen und Wohnen zum Teil kritisch diskutiert wurden.

Für die Positionen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen war der VdW Rheinland Westfalen als Aussteller vor Ort. Gemeinsam mit den Standpartnern von der Architektenkammer NRW, der landeseigenen NRW.Bank, NRW.Urban, NRW.GlobalBusiness und dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen bildete der Verband den NRW-Landesstand.

Auf die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften kommen auf dem Klimapfad bis zur Klimaneutralität im Jahr 2045 enorme Investitionen für Bestandsmaßnahmen zu. Die notwendigen Modernisierungsquoten lassen sich nur durch effizientere und effektive

Methoden erreichen, mit den konventionellen Methoden wird es schwierig. Deshalb wurde am NRW-Stand das Thema der seriellen Sanierung von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, dem Geschäftsführer des Unternehmens Renowate, Andreas Miltz, Uwe Bigalke als Teamleiter der Deutschen Energie Agentur (dena) und Norbert Riffel, Geschäftsführer der VBW Bauen und Wohnen GmbH, dem kommunalen Wohnungsunternehmen Bochums, die bereits Erfahrungen mit dem Ansatz sammeln konnten, aufgegriffen und diskutiert.



Im Mittelpunkt des Talks standen die konkreten operativen Erfahrungen zur Weiterentwicklung des Ansatzes und die Möglichkeiten der großmaßstäblichen Anwendung, auch bei unterschiedlichen Gebäudetypen. Gerade die Digitalisierung des Verfahrens samt Vermessung und Produktion birgt Effizienzvorteile im Vergleich zum üblichen Verfahren energetischer Modernisierungen. Einstimmig gelobt wurden die angepassten Förderinstrumente auf Bundes- und Landesebene. Jetzt kommt es darauf an, den Ansatz weiter in die Breite zu tragen und den Klimaschutz durch das serielle Sanieren auch

wirklich in Serie zu bringen. Auch hier spielt Holz als nachhaltiger und vielseitig einsetzbarer Baustoff eine wichtige Rolle.

Der dritte Tag der EXPO REAL 2023 stand im Zeichen des „Career Day“: Die Branche nutzte die Möglichkeit und informierte rund um die verschiedenen Berufsbilder und Tätigkeiten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen wie die GWG sind ein attraktiver Arbeitgeber für ausgebildete Fachkräfte, aber auch für junge Nachwuchskräfte, die sich für das Wohnen von Morgen interessieren.

Die Tätigkeitsfelder sind vielfältig, ebenso die Prozesse, die rund um den komplexen Bereich „Bauen und Wohnen“ kreisen. Ob bei der Planung eines neuen Wohnquartiers, der Modernisierung von bestehenden Wohngebäuden, dem gesamten Themenkomplex der Klimaneutralität bis hin zum Sozialmanagement und dem direkten Kontakt zu Mieterinnen und Mietern – die GWG hat einiges zu bieten, wenn es um die Ausbildung von Fachleuten für bezahlbares und klimagerechtes Wohnen geht.



AB 1. JULI 2024 WICHTIGE ÄNDERUNG BEIM KABEL-TV

Die Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) macht das aktive Handeln unserer Mieter für den künftigen Empfang eines TV-Angebotes zu Beginn des kommenden Jahres zwingend notwendig, da der Gesetzgeber in diesem Zuge die seit Jahren angewandte Praxis der zentralen TV-Basisversorgung durch die GWG AG mit der Möglichkeit zur Umlage über die Betriebskosten nur noch bis zum 30. Juni 2024 vorsieht und gestattet.

Jeder Mieter muss eigenen Vertrag abschließen

Was heißt das konkret für Sie als Mieter?

Spätestens ab dem 1.7.2024 müssen Sie einen unabhängig von der heutigen Versorgung eigenen Anbieter für Ihre künftige TV-Versorgung wählen und mit ihm einen direkten Vertrag über den Empfang von TV-Paketen abschließen.

Entstehen für mich dann doppelte Kosten?

Nein. Die GWG wird die gewohnte Umlage der TV-Kabelgebühren am

30.6.2024 einstellen und diese Kosten auch nur bis dahin im Rahmen der nächsten Nebenkostenabrechnung berücksichtigen. Ab dem 1.7.2024 tragen Sie dann natürlich nur die Kosten, die Sie im Rahmen ihrer künftigen Versorgung mit einem individuellen Anbieter vereinbaren.

Kann ich einfach den jetzigen Anbieter übernehmen?

In den allermeisten Fällen erhalten Sie aktuell über uns ein Signal von der Vodafone oder PYUR. Wir befinden uns gerade in guten Gesprächen, Ihnen als GWG-Kunden weiterhin ab dem 1.7.2024 die gewohnten Programmpakete zu einem akzeptablen Preis über die aktuellen Anbieter künftig im Direktabschluss anzubieten.

Welche Schritte sind nun einzuleiten?

Wir gehen davon aus, Ihnen in Kürze attraktive Pakete über die aktuellen Signallieferanten anbieten zu können. Hierüber werden Sie von uns informiert, sowohl allgemein über unsere Mieterzeitung, unserem Internetauftritt oder per Mieterapp. Natürlich erhalten Sie auch auf dem Postweg den genauen Hinweis, wenn der Abschluss der aktuellen Basispakete für Sie als Direktkunde startet.

Danach gilt es für Sie persönlich abzuwägen, wie und mit wem sie spätestens ab dem 1.7.2024 einen eigenen und individuellen Vertrag zur Versorgung abschließen möchten.



GROSSES INTERESSE AM NACHBARSCHAFTSFEST IM SPECKERFELD

Das Bürgerbüro Breyell liegt zentral im Wohnquartier Speckerfeld von Nettetal-Breyell. Rund 3.000 Menschen aus etwa 40 verschiedenen Nationen wohnen hier. Nora Campen, seit März 2020 Sozialpädagogin des Caritasverbandes für die Region Kempen-Viersen, leistet die Quartiersarbeit an zwei Tagen in der Woche. Finanziert wird die Einrichtung von der Stadt Nettetal und der GWG.



„Sommerfest“ in den Herbstferien

Nachbarschaftsfest in den Herbstferien.

Sommerfeste im Speckerfeld haben eine lange Tradition, waren für alle Helfer aber immer sehr zeitintensiv und aufwändig, so dass die Bereitschaft etwas eingeschlafen schien. Weil die Bewohner im Speckerfeld jedoch „nach Corona“ immer wieder nach einem Sommerfest fragten, initiierte Nora Campen ein Planungsteam aus fünf Bewohnern und einer pädagogischen Fachkraft, das das Fest in den Herbstferien am 10. Oktober, nachmittags zwischen 15 und 18 Uhr, vorbereitete. Die evangelische Kirche der Gemeinde in Breyell stellte das Gartengrundstück zur Verfügung. Das Angebot beim Nachbarschaftsfest beinhaltete ein Spielmobil des KGV Nettetal,

Kinderschminken, Glitzer-Tattoos und Nagelbilder. Kaffee, Kuchen, Cola, Limo und Wasser gab es gegen eine kleine Kostenbeteiligung in Form von Wertmarken. An der Durchführung des Festes waren 10 Bewohner*innen beteiligt und es waren über 160 kleine/große/junge und alte Gäste da.

Das regelmäßige Angebot des Bürgerbüros Breyell umfasst die Hausaufgabenhilfe.

Einen wertvollen Beitrag für die Kinder im Speckerfeld leistet das 9-köpfige ehrenamtliche Team der Hausaufgabenbetreuung des Bürgerbüros. An allen Nachmittagen der Woche gibt es eine kostenlose Hausaufgabenhilfe.

Weitere Infos:
<https://www.caritas-viersen.de/>

caritas

Caritasverband
für die Region
Kempen-Viersen e.V.





EINE ERFOLGSGESCHICHTE IN ZWEI BAUABSCHNITTEN

Zwischen 2012 und 2014 hat die GWG am Standort des früheren Kempener Arbeitsamtes in zwei Bauabschnitten den „Wohnpark Wiesenstraße“ errichtet. Architekt Udo Thelen plante beide Vorhaben nach dem Konzept „Wohnen mit Service“, das die GWG seit 2008 in vielen Städten und Gemeinden des Kreises Viersen umsetzte.

Vor zehn Jahren:
„Wohnpark Wiesen-
straße“ in Kempen
bezogen

Der erste Bauabschnitt an der Wiesenstraße 15 mit 22 Wohnungen wurde im Sommer 2013, also vor zehn Jahren, fertiggestellt und bezogen. Wegen der großen Nachfrage wurde damals sofort mit dem zweiten Bauabschnitt begonnen. Der Neubau mit weiteren acht Wohnungen wurde zur Straße Kauertzacker 1 hin erschlossen und war rund ein Jahr später, im September 2014, bezugsfertig.

Der „Wohnpark Wiesenstraße“ verfügt über einen Gemeinschaftsraum und einen Concierge-Bereich. Hier ist Maria

da Silva die „Frau der ersten Stunde“. Als Concierge steht sie den Bewohnern seit Eröffnung des Wohnparks täglich anderthalb Stunden als vertraute Ansprechpartnerin zur Verfügung. Zwischen der GWG und dem Caritasverband wurde ein Kooperationsvertrag abgeschlossen. Auf dieser Basis können die Mieter mit dem Caritasverband individuelle Betreuungsverträge je nach den eigenen Bedürfnissen abschließen.

Konzept „Wohnen mit Service“

Unter der Überschrift „Wohnen mit Service“ hatte die GWG ein Konzept entwickelt, das vorbildhaft die Aufgabengebiete für den Wohnungsmarkt in einer alternden Gesellschaft abdeckt:



- Die **Wohnungszuschnitte** entsprechen den geänderten körperlichen Anforderungen im Alter, sich äußernd in eingeschränkter Beweglichkeit und körperlichen Beschwerden.
- Das **Wohnumfeld** passt sich an die Bedürfnisse des Alters an, was Sicherheitsbedürfnis oder Kontaktmöglichkeiten angeht.
- **Serviceleistungen** wie z.B. kleine Hilfsleistungen oder Vermittlung medizinischer Dienste dienen der Erhaltung eines selbst bestimmten Lebens und Wohnens.

Wie bei den Vergleichsbauten in Bracht, Elmpt, Lobberich oder Willich erfolgt der Zugang auch in Kempen zentral über einen Haupteingang. Durch die Concierge-Lösung und eine Videoüberwachung wird dem Sicherheitsbedürfnis der künftigen Mieter Rechnung getragen. Weiteres Ausstattungsmerkmal für mehr Sicherheit ist die Gegensprechanlage. Über den Kooperationsvertrag mit dem Caritasverband im Kreis Viersen können die Mieter Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen und den Gemeinschaftsraum im Gebäude Wiesenstraße 15 nutzen. Allen Bewohnern des „Wohnparks Wiesenstraße“ steht die Benutzung der großen Gartenanlage mit Terrasse und Außenbestuhlung offen.

Nachbarschaft zu „Haus Wiesengrund“

Der „Wohnpark Wiesenstraße“ liegt stadtnah in unmittelbarer Nachbarschaft der 1993 entstandenen Altenwohnanlage „Haus Wiesengrund“ mit 73 Wohnungen, die überwiegende Anzahl davon im Bestand der GWG. Angegliedert ist ein Dienstleistungs- und Kommunikationszentrum, das vom Eigentümer, der Altenhilfe Kempen e.V., betrieben wird. 28 Senioren hatten den Verein 1975 mit dem Ziel gegründet, die Einsamkeit alter Menschen zu vermeiden, bei Schwierigkeiten zu helfen und die älteren Menschen am Leben der Gemeinschaft teilhaben zu lassen.

Rund 150 haupt- und ehrenamtliche Helferinnen und Helfer sorgen für die Betreuung und stellen ein attraktives Leistungsangebot sicher: vom ambulanten und mobilen Hilfsdienst über Reisen und gesellige Veranstaltungen bis zur Betreuung im Begegnungszentrum Haus Wiesengrund, dem Vereinssitz der Altenhilfe.

In 17 Fachgruppen unterhält der Verein ein attraktives Bildungs- und Freizeitangebot. Hier pflegen die Teilnehmer ihre Hobbys, basteln, spielen Bridge oder Skat, singen im Chor, halten sich fit mit Gymnastik – oder üben sich im Umgang mit dem Computer.



Daten und Fakten

Wiesenstraße 15:

Wohnungsgrößen zwischen

47 qm und 92 qm



Erstbezug war am **1.7.2013**; aus dieser Zeit wohnen hier noch 5 Mieter.



Ehepaare:

4



Einzelmieter:

18

Durchschnittsalter: **80 Jahre**

16 der 22 Wohnungen in der Wiesenstraße 15 sind frei finanziert (Miete 10,47 €/qm) und sechs Wohnungen öffentlich gefördert (Miete 5,41 €/qm).

Kauertzacker 1:

Wohnungsgrößen zwischen

67 qm und 77 qm



Erstbezug war am **1.9.2014**; aus dieser Zeit wohnen hier noch 3 Mieter.



Ehepaare:

4



Einzelmieter:

4

Durchschnittsalter: **75 Jahre**

Alle acht Wohnungen am Kauertzacker 1 sind frei finanziert (Miete 10,33 €/qm).





Es ist ein Maler und Poet
 mit seinem Stift durch's Land ge-
 zogen und hat in heiteren Bildern
 und Versen allerhand Dinge eingefan-
 gen, die ihm für das zufriedene Wohnen
 bemerkenswert erschienen.

Impressum

MieZe Mieter-Zeitschrift der

GWG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG

Gemeinnützige
 Wohnungsgesellschaft
 Kreis Viersen AG
 Ausgabe 39 | Winter 2023
 Auflage: 5.000

Herausgeber: GWG
 Redaktion: Peter Bauland
 Sitz der Redaktion:
 GWG | Willy-Brandt-Ring 17
 41747 Viersen

Alle Rechte vorbehalten.

Die Weitergabe oder der Nachdruck
 von Artikeln ist nur mit Genehmigung
 der Redaktion möglich.

Bildnachweis: Titelbild (Shutterstock)



Gewerblicher Betrieb

Die Wohnung wird sehr schnell verschandelt,
 wenn man darin mit Ware handelt,
 mit Flaschenbier und Würstchen heiß,
 mit Zuckerwerk und Speiseeis.
 Sobald man zum Verkauf das hält,
 betreibt man ein Gewerbe. Gelt?
 Und bald gehn in dem ruhigen Haus
 viel fremde Menschen ein und aus,
 daß sich die Nachbarschaft beklagt.
 Drum ist der Handel untersagt.

Quellennachweis:

Verfasst in Zusammenarbeit mit den Wohnstätten-Gesellschaften
 und der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Scholven m.b.H.
 Drucklegung 1960

