



Weihnachtsgruß

Ein frohes Weihnachtsfest und ein gesegnetes Jahr 2023 wünsche ich allen Mitgliedern und Familien im Verband Wohneigentum - auch im Namen des Vorstandes und der Mitarbeiter in der Landesgeschäftsstelle. Alle neuen Mitglieder begrüße ich ganz herzlich und danke für das Vertrauen, das Sie dem VWE Niedersachsen e.V. entgegenbringen.

Besonders herzlich bedanke ich mich bei allen ehrenamtlichen Helfern und Beraterinnen in den Gemeinschaften und Kreisgruppen, bei den Unterstützenden der Sommerfreizeit und bei den Vorstands- und Ausschussmitgliedern, die sich einbringen und auch in schwieriger Zeit Verantwortung zeigen.

Hinter uns liegen Monate, in denen sich der Verband Wohneigentum im Sinne der Haus- und Wohnungseigentümer in Niedersachsen intensiv in Diskussionen einmischte. Dazu wurden vertiefende Gespräche mit wohnungspolitischen Sprechern geführt, in denen Themen im Vordergrund standen, die Haus- und Wohnungsbesitzer in Niedersachsen bewegen. Wie schon in den Jahren

zuvor stach hier beispielsweise die Straßenausbaubeitragssatzung (STRABS) hervor, die viele Betroffene zu Recht als ungerecht empfinden. Nachbarschaften, die zusammenrückten, um sich zu wehren und berechnete Ansprüche einforderten, erhielten erneut tatkräftige Unterstützung und fachliche Beratung vom Landesverband.

Zur Lobbyarbeit des Landesverbandes gehörte auch im Vorfeld der Landtagswahlen eine Liste mit drängenden wohnungspolitischen Fragen an alle wichtigen Fraktionen, die so genannten Wahlprüfsteine. An den Antworten konnten sich Wohneigentümer in Niedersachsen bei der Entscheidung für die richtige Partei orientieren.


Unterstützung fanden zahlreiche Nachbarschaften auch bei der Umsetzung der Grundsteuerreform. Geschäftsführer Tibor Herceg reiste dafür quer durchs Land, um Eigentümer fachlich zu beraten.

An dieser praxisnahen Lobbyarbeit und Beratung halten wir auch im kommenden Jahr fest. Auf politischer Ebene werden wir weiter Fragen stellen, vor

allem zu den Themen "Bezahlbares Wohnen" und "Kosten der Energieversorgung". Hierzu vereinbare ich weitere Gespräche. Über das NiedersachsenInfo, den Newsletter und in Zukunft auch über einen eigenen Podcast (siehe S.35) werden sich die Mitglieder zu aktuellen Themen des Landesverbandes informieren können.

Die Wertschätzung der Ehrenamtlichen in unserem Landesverband wird auch in Zukunft einen Schwerpunkt des Landesvorstandes und des Teams der Landesgeschäftsstelle in Hannover bilden. Hier gilt es in erster Linie, unsere freiwilligen Helfer in den Vorständen zu entlasten, indem wir beispielsweise die Digitalisierung im Verband vorantreiben.

Im Bundesverband sowie beim Verlag "Familienheim und Garten" werde ich dem Landesverband weiter eine Stimme geben.


Peter Wagner,
Landesvorsitzender

Koalitionsvertrag für Niedersachsen

Das plant die Landesregierung

Die Landesregierung will das Grundrecht auf Wohnen in Niedersachsen mit Leben füllen. Im Koalitionsvertrag, der Mitte November unterzeichnet wurde, versprechen die Regierungsparteien, in den kommenden fünf Jahren mehr sozialen, bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum zu schaffen und den Weg zu beschreiten hin zu einer "sozialökologischen Bau-Wende". Das Handeln des Landes fokussiert sich in Zukunft darauf, dass saniert, nachverdichtet, umgebaut, umgenutzt, umgewandelt und aufgestockt werde. Perspektivisch sollen auf diese Weise zusätzlich 100.000 Sozialwohnungen in Niedersachsen entstehen. Davon sollen 40.000 Wohnungen in Landeseigentum übergehen.

Um dieses Ziel zu erreichen, soll bereits im ersten Regierungsjahr eine gemeinnützige, nicht gewinnorientierte Landeswohnungsgesellschaft gegründet wer-

den, die vorhandene Wohnungen kauft und saniert oder Wohnraum neu schafft. Damit zukünftig mehr Wohnraum im Bestand saniert wird, sind folgende Lösungen vorgesehen:

- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) wird von einer Umbauordnung ergänzt. Bei Umnutzung, Umbauten und Aufstockungen soll beispielsweise das Bauordnungsrecht dahingehend erleichtert werden, dass der Zwang zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen entfällt. Baurechtliche Auflagen und Vorgaben sollen überprüft und bei Bedarf neu geregelt werden.
- eine Musterbauordnung mit Innovationsklauseln wird in die NBauO übernommen. So soll der Wohnungsbau vorangebracht werden, beispielsweise durch serielles Sanieren.
- Kommunen sollen in Zukunft Bauland, Wohnungen und Grundstücke leichter

mobilisieren und wieder in Besitz nehmen können. Dazu stärkt die Landesregierung das kommunale Vorkaufsrecht. Die Kommunalaufsicht soll dies bei nachgewiesenem Bedarf auch finanzschwachen Gemeinden ermöglichen.

- Die Vergabe öffentlicher Grundstücke soll sich in Zukunft nicht mehr am Höchstpreis orientieren, sondern verstärkt an qualitativen Kriterien. Nicht gewinnorientierte Genossenschaften und kommunale Wohnungsbaugesellschaften sollen dabei gestärkt werden. Die Bau- und Planungsbehörden werden dafür mit entsprechend qualifiziertem Personal und Finanzen ausgestattet.
- Modulbauprojekte für unterschiedliche Wohnformen sollen neu entwickelt und verbreitet werden.
- die Mietpreisbremse wird konsequent umgesetzt.



- Kommunen sollen ermutigt werden, vom Pflanzgebot nach Baugesetzbuch Gebrauch zu machen. Dazu gehören verbindliche Vorgaben, wie unbefestigte Flächen im öffentlichen Raum gestaltet werden, z.B. ein Schottergartenverbot, das die Koalition durchsetzen will. Auch die Fassaden- und Dachbegrünung soll vorangebracht werden.

- Per Gesetz soll die Energieeffizienz bei Heizungstausch oder Sanierung verbessert werden. Eine Solarpflicht für Neubauten soll schnellstmöglich eingeführt werden, bei grundlegenden Dachsanierungen ab dem 1.1.2025. Mietenden soll die Installation so genannter Balkonkraftwerke erleichtert werden.

- Siedlungsbereiche sollen so umgestaltet werden, dass alle Generationen darin selbstbestimmt leben können. Programme der Gemeinwesenheit und Quartiersmanagement, wie das "Bündnis für gute Nachbarschaft" oder der Wettbewerb "Gute Nachbarschaft" werden fortgesetzt und verstetigt. (Weitere Details zum Koalitionsvertrag unter www.spdnds.de)

Straßenausbaubeitragssatzung

Auch in Osnabrück formiert sich Widerstand

Gelingt den Hauseigentümern in Osnabrück in naher Zukunft das Gleiche wie kürzlich in Springe, Melle, Wallenhorst, Bohmte, Winsen, Lingen, Bad Salzdetfurth u.a. - die Abschaffung der Straßenausbaubeitragssatzung? Die Anzeichen dafür stehen gut.

Fast 120 Anlieger der Ellerstraße im Osnabrücker Stadtteil Dodesheide gingen Ende Oktober vor dem Bauamt auf die Straße (Foto), um gegen den Ausbau ihrer Straße zu demonstrieren. Wenige Wochen zuvor flatterte den Anliegern Rechnungen der Kommune ins Haus

mit Forderungen teils im fünfstelligen Euro-Bereich. Rufe, wie "Wir sind hier, wir sind laut, damit ihr Straßen anders baut", schallten über den Platz vor dem Dominikanerkloster, dem Sitz des Bauamtes. Dort trafen sich zeitgleich die Ratsfraktionen, um über den Ausbau zu beraten.

Unbestritten ist die Ellerstraße in einem miserablen Zustand. Doch der großzügige Ausbau mit Fahrradstreifen auf beiden Seiten sei "völlig überdimensioniert und schade der Umwelt", sagt Sprecherin Nadja Svan-Ingrey.

Unterstützung erhielten die Protestierenden vom Verband Wohneigentum. Zahlreiche Eigentümer traten dem Verband bei, um fachkundig beraten und auf Landesebene besser vernetzt zu sein.



aus der Gartenberatung

Weißer Fleck am Liguster

Ein VWE-Mitglied fragt: „Anfang des Jahres habe ich mir für die Neuanpflanzung einer Hecke wurzelnackten Liguster (*Ligustrum vulgare* ‚Atrovirens‘) in einer örtlichen Baumschule gekauft. Die Pflanzen sind alle hervorragend eingewachsen und entwickeln sich prächtig. Vor Kurzem ist mir jedoch an einigen Blättern ein weißlicher Belag (Foto) aufgefallen, der sich in den letzten Wochen entwickelt haben muss. Können Sie mir sagen, was das ist und was ich dagegen tun kann/soll?“

Antwort: Obwohl Liguster als Gehölz besonders widerstandsfähig und robust ist, kann es sein, dass er hin und wieder von Schädlingen oder Krankheiten befallen werden kann. In seltenen Fällen treten Blattfleckenpilze oder in ihrem Fall Echter Mehltau auf, welcher sich auf der Oberseite der Blätter durch den weißlichen Belag, deutlich zeigt. Dies ist jedoch kein Grund zur Sorge und stellt eher einen optischen Mangel

dar. Das Problem löst sich durch den Abfall der Blätter und der Neubildung im Spätwinter/Frühjahr meist von selbst. Bei starkem Befall können Sie allerdings etwas nachhelfen und die weißlich gesprenkelten Blätter großzügig entfernen oder kleinere Astpartien zurückschneiden.

Tipp: Befallenes Laub nicht auf dem Kompost, sondern in der Restmülltonne entsorgen.



Podcast

"Hört mal rein"

Der Landesverband arbeitet weiter an einer Podcast-Serie. "In den Beiträgen nimmt Landesvorsitzender Peter Wegner Stellung zu aktuellen Themen rund ums Haus und beantwortet Fragen, die Mitglieder an den Landesverband richten", kündigt Geschäftsführer Tibor Herczeg an. Das Umfeld des selbst genutzten Wohneigentums sei komplex und befinde sich in permanentem Wandel.

Podcasts sind flexibel in der Nutzung und kommen besonders bei jungen Menschen an, ist Herczeg überzeugt. Das Format eignet sich daher, um die Reichweite des Landesverbandes zu erhöhen.

Die Beiträge werden u.a. auf der Homepage des Landesverbandes unter www.meinVWE.de und in den sozialen Medien (z.B. Facebook) publiziert.



aufgeschnappt ...

Die Kreisgruppe **Oldenburg-Ammerland** freute sich Ende September über die Einladung zu einem neuen Arbeitskreis, der für die Stadt Oldenburg einen

Hinweis: Die Landesgeschäftsstelle schließt zwischen Weihnachten und Silvester. Persönliche Beratungsgespräche können Mitglieder daher nur bis **Do., den 22. Dezember** führen. Danach Auskunft nur in dringenden juristischen Angelegenheiten telefonisch unter Tel.: 0511 - 804048

qualifizierten Mietspiegel erstellen soll. Dass der VWE als Akteur des lokalen Wohnungsmarktes wahrgenommen und zu den Beratungen hinzugezogen wird, sieht die Kreisgruppe als Ergebnis einer erfolgreichen Arbeit vor Ort.

Themenseite Elektroauto:

"Am besten mit Solarstrom laden"

Wenn Elektroautos mit Strom aus erneuerbaren Energien geladen werden, entlasten sie die Umwelt am meisten, ist die Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen (KEAN) überzeugt. Mit einer Photovoltaik(PV)-Anlage auf dem Hausdach und intelligentem Laden gelingt es, besonders viel PV-Strom für die Autobatterie zu nutzen. "Im besten Fall gelingt dies, wenn ein Batteriespeicher im Haus für die Beladung des E-Autos

Beim traditionellen Herbst-Boßeln der Gemeinschaft **Stederdorf** (Kgr. Peine) durch die Stederdorfer Feldmark hatten 32 Teilnehmende Anfang November bei sonnigem Herbstwetter viel Spaß. Vier Gruppen traten paarweise gegeneinander an. Mit einem gemeinsamen Schweinshaxenessen endete das Turnier.

Immer weniger Menschen in Deutschland schaffen den Sprung in die eigenen vier Wände, meldet Anfang November empirica im Auftrag der Landesbausparkassen (LBS). Im Jahr 2020 zogen nach Berechnungen des Berliner Forschungsinstituts nur noch rund 370.000 Haushalte aus einer gemieteten Wohnung in ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung um – gut 90.000 weniger als gemessen an früheren Jahren zu erwarten gewesen wären.

mit genutzt werden kann", sagt Andreas Stampan.

Auf der Themenseite der KEAN unter www.klimaschutz-niedersachsen.de beschreibt der Experte aus Bremen detailliert, wie Solarstrom vom eigenen Dach am besten genutzt werden kann. Anschaulich stellt er dar, wie das Laden grundsätzlich funktioniert und welche Vor- und Nachteile die verschiedenen Lademethoden haben.

Statisches Laden		Dynamisches Laden
Ladeziegel (2,3 kW)	Wallbox (11 kW)	Dynamische Wallbox (11 kW)
<ul style="list-style-type: none"> + Einfache Installation durch einstecken + Das Elektroauto kann fast überall geladen werden + Aufgrund der geringen Ladeleistung meist hoher Solarstromanteil (egal bei welcher PV-Anlagengröße) - Geringe Ladeleistung, deswegen lange Ladevorgänge - Stromerzeugung der PV-Anlage kann höher sein als die Ladeleistung. Überschüssiger Strom wird ins Stromnetz eingespeist 	<ul style="list-style-type: none"> + Relativ schnelles Laden aufgrund der hohen Ladeleistung + Geeignet zum Laden höherer PV-Erzeugungleistungen - Höherer Installationsaufwand - Bei geringer PV-Erzeugungleistung hat der Ladestrom einen großen Netzstromanteil 	<ul style="list-style-type: none"> + Hoher PV-Ladestromanteil + Hoher Eigenverbrauchsanteil + Bestes Ladegefühl - Hohe Investitionskosten im Vergleich zu den anderen Möglichkeiten. - Aufwendige Installation im eigenen System
<p>Anschaffungskosten: 150€ - 400€</p> <p>Installationskosten: 0 €</p>	<p>Anschaffungskosten (je nach Ausführung): 400€ - 800€</p> <p>Wandhalterung: 50€</p> <p>Installationskosten (je Installationsaufwand): 400€ - 1500€</p>	<p>Anschaffungskosten: (je nach Ausführung): 600€ - 2500€</p> <p>Wandhalterung: 50€</p> <p>Installationskosten (je Installationsaufwand): 400€ - 1500€</p>

Tabellen wie diese und anschauliche Grafiken geben auf der Themenseite einen guten Überblick (Quelle: KEAN) .

Newsletter: Jetzt anmelden

Als „Verband der Nachbarschaften“ setzt sich der VWE Niedersachsen dafür ein, dass Sie Ihr Zuhause sorgenfrei genießen und sich in Ihrem Umfeld dauerhaft wohlfühlen - durch starke Lobbyarbeit, fundierte Beratung, aktive Gemeinschaft vor Ort und natürlich guten Service. Dazu bei trägt ein Newsletter mit aktuellen Inhalten, wie Termine, Gesetzesänderungen und/oder Fristen. Sie wünschen diese Infos möglichst zeitnah per E-Mail? Dann melden Sie sich formlos an unter

kontakt@meinvwe.de

Freizeiten

Auch im kommenden Jahr bietet der Verband Wohneigentum seinen Mitgliedern Freizeiten für Kinder und Jugendliche.

Nordseecamp

vom 26.05. bis 29.05.2023.

Bis zu 90 Kinder im Alter zwischen sechs und 17 Jahren verbringen unbeschwerter Tage mit Spielen, Ponyreiten, Kanufahrten, Disco, Fußball oder Minigolf. (Groß-)Eltern können ihre Enkel oder Kinder noch kurzfristig anmelden. Anmeldevordrucke unter www.meinVWE.de, Rubrik „Leistungen/ Kinder und Familie“.

Sommerfreizeit

vom 8.07. bis 15.07.2023.

Kinder und Jugendliche zwischen 7 und 17 Jahren können daran teilnehmen.

Anmeldeschluss: [31.12.2022](https://www.meinVWE.de)

Reitfreizeit:

In einer Reitschule können Kinder und Jugendliche im Alter bis 16 Jahren erholsame Tage verbringen.

Infos und Anmeldebögen in der Geschäftsstelle Hannover unter Tel.: 0800-8820700 oder

kontakt@meinVWE.de



NETZWERKPARTNER (Bsp.)

KOOPERATIONSPARTNER

kostenfreie Zeitschrift:

RABATT-PARTNER

Zusatz-Privathaftpflicht-, Wohngebäude-, Glas-, Tierhalterhaftpflicht-Vers.

Vermieter-rechtsschutz:

Sterbe-, Unfall-, Pflege-Renten-Risiko

Kfz-Haftpflicht:

Forderungsmanagement:

Leistungen für Mitglieder (für Ø 42,- €/ Jahr *)

- Bau-Finanzierungsberatung
- Verbraucherberatung für Haus und Grundstück (mit Rechts- und Steuerberatung)
- Gartenfachberatung (u.a. mit professionellen Gestaltungstipps)
- Bau- und Energieberatung
- Wohnberatung (u.a. alters- und bedarfsgerechte Wohnraumanpassung, Wohnprojekte)
- Monatszeitschrift
- Exklusivservice im Internet unter „mein VWE“
- Versicherungen: u.a. Haus- und Grundstückshaftpflicht, Bauherrenhaftpflicht, Grundstücksrechtsschutz
- Fachvorträge, Seminare, Infotreffen
- Zusatzleistungen, z.B. günstiger Vermieter-Rechtsschutz, Einkaufsrabatte etc.
- falls gewünscht - aktives Vereinsleben mit Kegeln, Boßeln, Radtouren, Reisen, Festen etc.

Verantwortlich für den Inhalt:
Tibor Herczeg, Königstr. 22, 30175
Hannover · Tel. 0511 882070 oder per
Email an kontakt@meinVWE.de.

Leserbrief?
Was freut Sie? Was ärgert Sie?
Schreiben Sie eine Email an
kontakt@meinVWE.de

Donnerstag ist „Beratertag“**

	Donnerstag 01.12.2022	Donnerstag 08.12.2022	Donnerstag 15.12.2022	Donnerstag 22.12.2022
Rechtsberatung ¹⁾	X	X	X	X
Bauberatung ²⁾		X		
Energieberatung ²⁾		X		
Baufinanzierungsberatung ³⁾				X
Steuerberatung ⁴⁾			X	
Gartenberatung ⁵⁾		X		X
Wohnberatung ⁶⁾	X		X	

** in der Landesgeschäftsstelle Hannover. Telefonische Voranmeldung erforderlich unter 0511 - 882070

Beraterteam: ¹⁾ Rechtsanwälte Weisbach ²⁾ Architekten Christoph Groos / Ulrich Müller ³⁾ Sven Schneider
⁴⁾ Sabine Weibhauser ⁵⁾ Angela Rudolf ⁶⁾ Torsten Mantz

Hinweis: Rechtsberatung auch an 24 weiteren Standorten (Info unter Tel.: 0511 - 882070)

* (Stand: Herbst 2022) kann lokal abweichen, abh. von zusätzlichen Leistungen vor Ort