



## Weihnachtsgruß

Ein frohes Weihnachtsfest und ein gesegnetes, gesundes Jahr 2024 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. entgegen bringen.

**Geschenke-Tipp:**  
Weihnachten steht vor der Tür!  
VWE-Mitglieder profitieren jetzt im "cbloyalty"-Onlineshop (nach Login im geschützten Bereich) unter  
[www.meinVWE.de](http://www.meinVWE.de)

An dieser Stelle bedanke ich mich ganz herzlich für die großartige Arbeit in den Vorständen, in den Ausschüssen und in den vielfältigen Strukturen unseres Ver-

bandes. Ich bin zutiefst beeindruckt von Ihrem Engagement und Ihrer Hingabe. Sie haben gezeigt, dass es noch Menschen gibt, die bereit sind, ihre Zeit und Energie für andere zu opfern. Sie haben gezeigt, dass es sich lohnt, für eine gute Sache zu kämpfen und dass jeder Einzelne von uns einen Unterschied machen kann. Nach Ende der Corona-Pandemie haben Sie unermüdlich und selbstlos gearbeitet, um Ihre Nachbarschaften im Land lebendig zu halten, den Menschen in Ihrem Umfeld zu helfen, kurz: Die Welt - und unseren Verband - ein bisschen besser zu machen. Dafür gebührt Ihnen unser aller Dank.

Das Jahr 2023 war für den Landesverband ein Jahr voller Herausforderungen. Ziele wurden im Sinne der Mitglieder erreicht und Mitglieder erfolgreich unterstützt. Herausheben möchte ich an dieser Stelle den neuen Onlineshop für VWE-Mitglieder (s. Kasten) und die neue Kooperation mit der Versicherungsgruppe VGH, von der ab 2024 viele Mitglieder profitieren.



Mögen Sie die Feiertage im Kreise Ihrer Lieben genießen und Kraft für das kommende Jahr schöpfen.

Ihr

Präsident des Bundesverbandes  
Landesvorsitzender

## Interview mit VWE-Geschäftsführer

### "Kosten für Klimaschutz werden zum Problem"

Mitte Oktober war der Verband Wohneigentum zu Gast auf der Verbrauchermesse "Infra" in Hannover. In der Hannover-Lounge der Fachzeitschrift "Bauen Wohnen Immobilien" (BWI) und dem Sender "Radio Hannover" diskutierten Experten über aktuelle Themen der Bau- und Immobilienbranche.

Im Gespräch mit Denise Knoche-Haastriek gab Geschäftsführer Tibor Herczeg u.a. Empfehlungen, wie Haus- und Wohnungseigentümer auf anstehende Gesetze und Vorgaben reagieren können. Er fasste wesentliche Inhalte vom neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) zusammen und ging ausführlich auf den 14-Punkte-Katalog ein, den die Bundesregierung im September 2023 zur Förderung des Wohnungsbaus beschloss. Das Maßnahmenpaket umfasst u.a. Steuervorteile für Bauherren und die Erhöhung der Einkommensgrenze für Familien zur Beschaffung von Wohneigentum.

Auf die Frage, wie sich Klimaschutz und Bezahlbares Wohnen miteinander vereinbaren lasse, wies Herczeg auf die Widersprüchlichkeit und die enormen Kosten hin. "Da kommen locker 6-stellige Summen zusätzlich auf die Hauseigentümer zu". Diese Beträge würden oft nicht nur für junge Familien, sondern auch für Ältere zum Problem.

Bezahlbarkeit sei in diesem Zusammenhang eine gesamtpolitische Aufgabe. Herczeg: "Wenn Land und Bund Forderungen stellen, müssen die Konsequenzen ganzheitlich gesehen und Förderungen entsprechend angepasst werden". An dieser Stelle sei nicht genug passiert und "das Ende der Fahnenstange" nicht erreicht.

*Im Expertengespräch mit Denise Knoche-Haastriek beschreibt Geschäftsführer Tibor Herczeg (kl. Foto, r.), was mit der Wärmewende und den damit verbundenen Gesetzen auf die Eigentümer zukommt.*





### Erbaurecht

## "Vom Ansatz her ein gutes Mittel - nur falsch angewandt"

Viele Eigenheimbesitzer in Niedersachsen treibt weiter die Sorge vor steigenden Erbbauzinsen um. Die Initiative "Bezahlbarer Wohnraum im Erbbau Lüneburg" lud daher Ende Oktober zusammen mit der Kreisgruppe Lüneburg zu einer Informationsveranstaltung in Wathlingen ein (Foto). Das Motto: "Erbbau statt Raubbau!".

Der Landesverband unterstützt die Initiative. Als Partner vom "Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen" setzt er sich seit Jahren für ein sozial ausgestaltetes Erbaurecht ein. "Vom Ansatz her ist das Gesetz auch heute noch ein gutes Mittel, preiswerten Wohnraum zu ermöglichen", stellte Peter Wegner, Landesverbandsvorsitzender und Präsident des Bundesverbandes (kl. Foto) in seinem Grußwort heraus. Es werde nur falsch angewandt. Er rief die Anwesenden auf, sich dem Verband Wohneigentum anzuschließen, der sich bundesweit für die Interessen von Haus- und Wohnungseigentümern einsetzt.

"Früher funktionierte das Erbaurecht noch als soziales Instrument im Wohnungsbau", meinte Geschäftsführer Tibor Herczeg. Damals konnten damit auch Menschen mit wenig Geld eigenen



Wohnraum schaffen, weil die Pacht für das Grundstück noch günstig war. Für viele Erbbaugeber sei dieser Weg seither aber "zu einer lohnenden Art von Kapitalanlage" geworden, beklagt Herczeg. "Das pervertiert den Ursprungsgedanken des sozialen Wohnungsbaus". Er forderte ein politisches Umdenken, "damit Erbpacht wieder zu einem wirkungsvollen Instrument im ursprünglichen Sinn des sozialen Wohnungsbaus wird".

Nach einer Laufzeit von meist 80 bis 99 Jahren müssen die Verträge im Raum Lüneburg in einer bevorstehenden "Welle" verlängert und der Zins neu verhandelt werden. Der Erbbauzins steigt dabei deutlich, weil er sich nach

dem heutigen Bodenwert richtet. "Das kann dazu führen, dass die Eigenheimbesitzer ihr Haus verlieren oder ihre Rente dafür aufwenden müssen", warnte die Vorsitzende der Initiative, Annelore Kühne. Vor rund 250 Zuhörern forderte sie eine gerechte Fortsetzung der laufenden Verträge.

Dass es auch anders geht, zeigte Axel Flasbarth aus Lüneburg, der per Internet zugeschaltet war. Dort habe die Kommune als Verpächter mit rund 8000 Hausbesitzenden einen Kompromiss gefunden. Der übliche Erbbauzins wurde von vier auf zwei Prozent gesenkt und das Kaufrecht für 15 Jahre ausgeschlossen. Die eigens gegründete Initiative löste sich daraufhin auf.

### Tagung Kreisgruppe Celle

## Gemeinschaftsleitende tauschen sich aus

Ende Oktober trafen sich die Gemeinschaftsleiter der Kreisgruppe Celle in Wathlingen. Vorsitzende Sabine Niebuhr-Woltersdorf begrüßte Vertretende aus 22 Gemeinschaften. Johann Pannhorst informierte in einem Vortrag über das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), das mit Beginn des kommenden Jahres

in Kraft tritt (Details unter [www.celle.imVVE.de/Aktuelles](http://www.celle.imVVE.de/Aktuelles))

Im anschließenden Austausch informierten sich die Teilnehmenden über Neuigkeiten beim Landesverband. Sie berichteten über Eindrücke aus Veranstaltungen, von Erfolgen bei der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit und von Er-

gebnissen der Mitgliederwerbung.

"Es gab ein sehr breites Spektrum von Anregungen", freute sich Niebuhr-Woltersdorf. Vieles, was für die Verbandsarbeit erforderlich ist, sei besprochen und zahlreiche Tipps weiter gegeben worden. Auch Sorgen, Nöte und Wünsche kamen dabei nicht zu kurz.





### Bundesverdienstmedaille

## Hohe Auszeichnung für Reinhard Eckert

In einer bewegenden Feierstunde - begleitet von Familie und Freunden - erhielt Reinhard Eckert Mitte Oktober in Celle die Verdienstmedaille des Verdienstordens der Bundesrepublik Deutschland für sein langjähriges ehrenamtliches Wirken im Dienst der Gesellschaft.

Celles Oberbürgermeister Jörg Nigge hielt die Laudatio, in der er Eckerts langjährige und herausragende Engagement im Verband Wohneigentum würdigte.

Seit 1975 engagierte sich der Geehrte als Kassierer im Kreisvorstand und in der Gemeinschaft Westercelle-Sandfeld. Dort war er Ansprechpartner für alle

Gemeinschaften der Kreisgruppe, organisierte Veranstaltungen und Fortbildungsmaßnahmen. Seit 2008 ist er als Kassenprüfer des Landesverbandes tätig.

„Sie, Herr Eckert, haben über 40 Jahre lang große Teile ihrer Freizeit in den Dienst anderer gestellt. Das ist vorbildlich und alles andere als selbstverständlich“, lobte Nigge und hob auch den Einsatz von dessen Ehefrau Hannelore hervor, "die viele Stunden entbehren musste, weil sein Engagement oft mit einem hohen persönlichen Aufwand verbunden war".



Foto: Niebuhr-Waltersdorff

### Neuer Gartenwettbewerb

## "gARTENbeREICHE 2024" geht an den Start

Die Herausforderungen in Zeiten von Artensterben, Klimaveränderungen und Ressourcenschonung sind groß und zeigen sich oft schon vor der eigenen Haustür. Wer fachgerecht gärt und natürliche Zusammenhänge versteht, der lebt das naturnahe Gärtnern, schont Ressourcen, mindert Klimafolgen und fördert die Artenvielfalt. Einfach naturnah – dafür stehen wir und die Gärten unserer Mitglieder.

Um dieses Engagement im heimischen Grün sichtbar zu machen und zu würdigen, lobt der Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V. ab 2024 den Gartenwettbewerb „gARTENbeREICHE“ im 3-jährigen Turnus aus.

Mitmachen können alle Mitglieder des

### ... aufgeschnappt

Anfang September besuchten 30 Mitglieder der Gemeinschaft **Barnstorf** (Kgr. Wolfsburg) das Flachstahlwerk in Salzgitter. "Der Besuch war interessant und kurzweilig", berichtete Vorsitzender Ralf Janczik. Eines der Höhepunkte war der Anstich eines Hochofens.

In Barsinghausen wird am 10. Dezember der öffentliche Nahverkehr auf ein Rufbus-System umgestellt. "Kleinbusse fahren dann nicht mehr zu festen Zeiten nach Fahrplan, sondern können flexibel per Telefon oder digital über eine App bestellt werden", freut sich Gavin Enulat, Vorsitzender der Gemeinschaft **Barsinghausen** (Kgr. Hannover-Land).

**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](mailto:kontakt@meinvwe.de).

Anschlüsse an die Kernstadt, an die S-Bahn und an überörtliche Busverbindungen würden dadurch deutlich besser. Auch böten die Busse gehbehinderten Personen mehr Komfort.

"Die Stadt Barsinghausen versendet Bescheide für den Rückbau der Stein- und Schottergärten", warnte Joachim Tilgner Ende September im Rundschreiben an die Mitglieder der Gemeinschaft **Hohenbostel** (Kgr. Hannover-Land). Es habe bereits erste Bitten um Unterstützung gegeben. "Gegen die gesetzlichen Regelungen können wir als Gemeinschaft allerdings nichts unternehmen", so Tilgner.

VWE Niedersachsen e.V., welche im Besitz eines Hausgartens im Bundesland Niedersachsen sind und sich bereit erklären, dass eine Fachjury zur Bewertung das Grundstück betritt und den Garten fotografiert.

Kriterien, nach denen die Gärten bewertet werden, sind unter anderem: Regenwassermanagement bzw. der Wasserhaushalt im Garten, Verwendung einer reichhaltigen Pflanzenauswahl, Förderung von Artenvielfalt und die Umsetzung von Kreislaufwirtschaft, etwa in Form einer Kompostanlage.

„Wir freuen uns auf zahlreiche Anmeldeunterlagen von gartenbegeisterten Mitgliedern, die uns Ihre Gartentür öffnen und uns Ihr grünes Paradies zeigen“,

sagt Landesgartenberaterin Angela Maria Rudolf.

Anmeldeunterlagen, Preise und weitere Informationen zum Gartenwettbewerb unter [www.meinvwe.de/leistungen/gartenberatung/](http://www.meinvwe.de/leistungen/gartenberatung/).

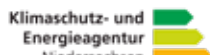




### NETZWERKPARTNER (Bsp.)

**verbraucherzentrale**

Niedersachsen



**NIEDERSACHSENBÜRO  
NEUES WOHNEN IM ALTER**



### KOOPERATIONSPARTNER

kostenfreie Zeitschrift:



**HEUER®**

Einfach wohlfühlen

**VIEBROCK  
HAUS**



Energie-Beratungs-Zentrum  
Hildesheim

### RABATT-PARTNER

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



Vermieter-  
rechtsschutz:



Forderungsmanagement:



Sterbe-, Unfall-,  
Pflege-Renten-Risiko

**ERGO**



Freizeitpark



## Leistungen für Mitglieder (für Ø 45,- €/ Jahr \*)

- Bau-Finanzierungsberatung
- Verbraucherberatung für Haus und Grundstück (mit Rechts- und Steuerberatung)
- Gartenfachberatung (u.a. mit professionellen Gestaltungstipps)
- Bau- und Energieberatung
- 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](mailto:kontakt@meinVWE.de).

### Leserbrief?

Was freut Sie? Was ärgert Sie?  
Schreiben Sie eine Email an  
[kontakt@meinVWE.de](mailto:kontakt@meinVWE.de)

## Donnerstag ist „Beratertag“\*\*

	Donnerstag 07.12.2023	Donnerstag 14.12.2023	Donnerstag 21.12.2023
<b>Rechtsberatung <sup>1)</sup></b>	X	X	X
<b>Bauberatung <sup>2)</sup></b>		X	
<b>Energie beratung <sup>2)</sup></b>		X	
<b>Baufinanzierungs beratung <sup>3)</sup></b>	X		
<b>Steuerberatung <sup>4)</sup></b>			X
<b>Gartenberatung <sup>5)</sup></b>	X	X	X

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

Beratersteam: <sup>1)</sup> VWE-Anwalt <sup>2)</sup> Architekten Christoph Groos / Ulrich Müller <sup>3)</sup> Sven Schneider  
<sup>4)</sup> Sabine Weibhauser <sup>5)</sup> Angela Rudolf

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

\* (Stand: Sommer 2023) kann lokal abweichen, abh. von zusätzlichen Leistungen vor Ort