

## 34 *Mitteilungen des Verbands Wohneigentum Niedersachsen*

- ▶ Weihnachtsgruß
- ▶ Geschäftsstelle zieht um: Neue Räumlichkeiten an der Podbi
- ▶ Ausstellung im Niedersächsischen Landtag: Bündnis für Gute Nachbarschaft in Niedersachsen
- ▶ Wahl der Wahlpersonen für Einzelmitglieder:  
Vorschläge bis Jahresende erbeten
- ▶ Ehrenamtliche Gartenfachberatenden-Tagung am Steinhuder Meer:  
Moorschutz im Fokus
- ▶ Hannover Lounge auf der infa 2024:  
Fachwissen live vom VWE Niedersachsen
- ▶ Mieterhöhungen durchsetzen: Passende Vergleichsobjekte auswählen
- ▶ Oldenburgs erste Nachkriegssiedlung: 75-jähriges Jubiläum
- ▶ Warum Heizen und Autofahren künftig teurer wird: Der CO<sub>2</sub>-Preis steigt
- ▶ Kreisgruppe Harz: Infoabend in der Alten Burg
- ▶ VWE-Rechtsberatung: Was tun bei Baumängeln? (Teil 1)

**IMPRESSUM:** Mitteilungen des Verbands Wohneigentum Niedersachsen | Verantwortlich: Tibor Herczeg (V.i.S.d.P.) | Podbielskistraße 340, 30655 Hannover | Tel.: 0511 882070 | Fax: 0511 8820720 | kontakt@meinVWE.de | www.meinVWE.de

## 39 *Mitteilungen des Verbands Wohneigentum Sachsen-Anhalt*

- ▶ Preisverleihung des Bundeswettbewerbs 2024
- ▶ Busfahrt der Siedlergemeinschaft Salzwedel-Siebeneichen
- ▶ Jahresrückblick Siedlergemeinschaft Petersberg

**IMPRESSUM:** Mitteilungen des Verbands Wohneigentum Sachsen-Anhalt | Verantwortlich: (V.i.S.d.P.) Peter Wegner, Vorstandsmitglied, Verband Wohneigentum Sachsen-Anhalt e.V. | Ignatz-Stroof-Str. 1b, 06749 Bitterfeld | Tel.: 0345 5220114 | Fax: 0345 5220114 | sachsenanhalt@verband-wohneigentum.de | www.verband-wohneigentum.de/sachsen-anhalt



VERBAND **WOHNHEIGENTUM**



## Weihnachtsgruß

*Liebe Mitglieder im Verband Wohneigentum Niedersachsen,*

auch im Namen des Vorstands und des Teams in der Landesgeschäftsstelle wünsche ich Ihnen und Ihren Angehörigen ein frohes Weihnachtsfest und alles Gute für ein gesundes und glückliches neues Jahr 2025. Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen und Ihre Treue, die Sie unserem Verband entgegenbringen. Das gilt auch für unsere neuen Mitglieder, die ich an dieser Stelle herzlich begrüßen möchte!

Ein großes Dankeschön geht an dieser Stelle auch an alle ehrenamtlich Tätigen in den vielen Gemeinschaften und Kreisgruppen sowie bei den Vorstands- und Ausschussmitgliedern: Sie bringen sich ein und übernehmen Verantwortung in diesen herausfordernden Zeiten – das ist toll und keine Selbstverständlichkeit!

Sie zu unterstützen, bleibt deshalb ein Schwerpunkt des Landesvorstands sowie des Teams in der Landesgeschäftsstelle. So

haben wir in den zurückliegenden Monaten die Digitalisierung vorangetrieben und VWE Connect als digitale Plattform breiter aufgestellt. Nutzen Sie diese Plattform, denn sie vereinfacht viele Abläufe und vor allem die Kommunikation untereinander! Einen bedeutenden Meilenstein in der Geschichte des VWE Niedersachsen stellt die neue strategische Partnerschaft mit der VGH dar. Die Zusammenarbeit hat sich sehr positiv entwickelt, denn unsere Mitglieder profitieren von reduzierten Versicherungsprämien. Zugleich konnten wir dadurch viele neue Mitglieder gewinnen. Auch in Zukunft wird der Verband wichtige Lobbyarbeit für Eigentümerinnen und Eigentümer betreiben; nicht nur im Rahmen des „Bündnis für bezahlbares Wohnen Niedersachsen“ setzen wir uns für das private Wohneigentum ein. Wir wollen die Senkung der Grunderwerbssteuer weiter vorantreiben, das Erbbaurecht fördern und damit auch die Möglichkeit, soziales Wohnen auch im Privateigentum zu realisieren.



*Alles Gute, Ihr*

*Peter Wiegand*

Präsident

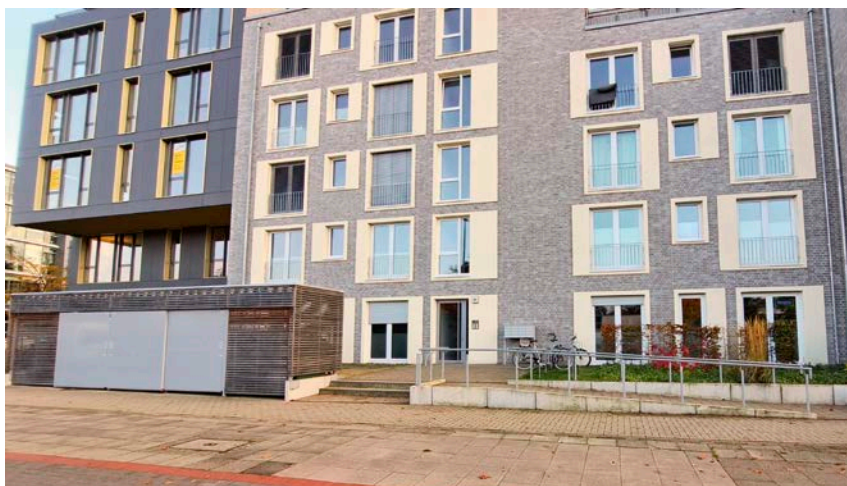
## Geschäftsstelle zieht um Neue Räumlichkeiten an der Podbi

Zum Dezember zieht die Landesgeschäftsstelle in neue Räumlichkeiten. Diese befinden sich künftig in Hannover-Buchholz in der Podbielskistraße 340 – unter Hannoveranerinnen und Hannoveranern besser als „Podbi“ bekannt. Grund für den Umzug war der Mietvertrag im bisherigen Büro in der Königstraße, der nach zehn Jahren ausläuft, wie Geschäftsführer Tibor Herczeg berichtet: „Da Geld zur Verfügung stand, haben wir uns Gedanken gemacht, die Mittel des Verbands satzungsgemäß zu verwenden und gleichzeitig für den Verband und seine Mitglieder einen Mehrwert zu schaffen. So kam es zur Entscheidung, eine Immobilie zu erwerben. Das wird auch maßgeblich die laufenden Kosten senken.“ Die Suche nach einem passenden Objekt habe rund ein Dreivierteljahr beansprucht.

Die neue, moderne Geschäftsstelle bietet dem Team, den Mitgliedern und Besucherinnen und Besuchern auf rund 240 m<sup>2</sup> ein sehr schönes Ambiente. Sie ist komplett

barrierefrei und perfekt mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen – dank der Haltestelle „Noltemeyerbrücke“ fahren die Stadtbahnlinien 3, 7, 9 und 13 quasi bis vor die Tür. Auch die Buslinien 123 und

125 und die Regionalbusse 631 und 900 halten hier. Am besten, Sie kommen einfach demnächst einmal auf einen Kaffee vorbei und schauen selbst. Wir freuen uns auf Sie!



*Die neue Geschäftsstelle wird zum Dezember bezogen. Damit verlässt der VWE Niedersachsen nach zehn Jahren die Räumlichkeiten in der Königstraße.*



### Ausstellung im Niedersächsischen Landtag

## Bündnis für Gute Nachbarschaft in Niedersachsen

Am Montag, den 23.09.24, wurde die Ausstellung „Nachbarschaftsdialoge – Demokratie beginnt vor Ort“ im Niedersächsischen Landtag mit zahlreichen Akteuren und Mitgliedern des „Bündnisses für Gute Nachbarschaft“ in Niedersachsen eröffnet.

Der VWE Niedersachsen ist Gründungsmitglied dieses Bündnisses und Mitglied der Koordinierungsgruppe, die auch diese Ausstellung mitorganisiert hat. In diesem Rahmen konnten sich auch Bürgerinnen und Bürger mit ihren Landtagsabgeordneten in einem Dialog zur aktuellen Situation der Demokratie auseinandersetzen.

### Gelebte Demokratie

Mit der Ausstellung wurde sichtbar, was in einer Aktion seit Mitte des Jahres bereits landesweit umgesetzt wird: vielzählige Nachbarschaftsdialoge der unterschiedlichsten Art und gelebte Demokratie-Praxis vor Ort. Landtagspräsidentin Hanna Naber



Wirtschafts- und Bauminister Olaf Lies mit Vorstandsmitglied Eveline Hoffmeister und Geschäftsführer Tibor Herczeg

und Wirtschafts- und Bauminister Olaf Lies eröffneten die Ausstellung, bei der einige Gruppen und Organisationen exemplarisch

ihre erfolgreichen lokalen Projekte aus vier Handlungsfeldern zeigten. Die Ausstellung endete am ersten Oktoberwochenende.

## Wahl der Wahlpersonen für Einzelmitglieder Vorschläge bis Jahresende erbeten

Im nächsten Jahr, auf dem Landesverbandstag 2025, stehen wieder landesweite Vorstandswahlen an. Zur Aufstellung von Kandidatinnen und Kandidaten bittet die Geschäftsstelle um Zusendung von Vorschlägen bis Ende Dezember 2024, da die Wahlpersonen als Vertreter unserer Einzelmitglieder sechs Monate vor dem Landesverbandstag in 2025 als Kandidatinnen und Kandidaten zu benennen sind. Folgendes ist nach der Verbandsatzung zu beachten:

### § 10 Wahl der Wahlpersonen für Einzelmitglieder

Zur Wahl von Wahlpersonen zur Vertretung der Einzelmitglieder auf dem Landesver-

bandstag werden die Einzelmitglieder zunächst sechs Monate vor dem Landesverbandstag aufgefordert, Wahlpersonen als Kandidaten innerhalb von zwei Wochen zu benennen.

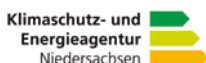
Sollten keine Wahlpersonen innerhalb dieser Frist seitens der Einzelmitglieder vorgeschlagen werden, kann der Vorstand des Landesverbandes Wahlpersonen innerhalb von zwei Wochen vorschlagen. Die Einzelmitglieder werden dann zur schriftlichen Wahl der Wahlpersonen innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach schriftlicher Bekanntgabe der Kandidaten aufgefordert. Als Wahlperson ist der Kandidat gewählt, der die meisten gültigen Stimmen bekommen hat. Sollten mehrere Wahlpersonen als



Vorschläge für Kandidatinnen und Kandidaten müssen bis Jahresende eingereicht werden.

Vertreter zum Landesverbandstag entsandt werden, so entscheidet die Reihenfolge der Stimmenanzahl der einzelnen Kandidaten. Sollte keine wirksame Wahl durchgeführt werden können, kann der Vorstand die Wahlpersonen aus den vorgeschlagenen Kandidaten bestimmen.

### NETZWERKPARTNER (Bsp.)





### EGB-Tagung am Steinhuder Meer Moorschutz im Fokus

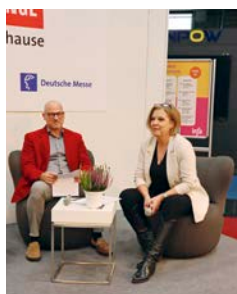
Aktuelle gartenbauliche Themen ansprechen und sich gemeinsam austauschen, das ist das Ziel der jährlichen Tagung der Ehrenamtlichen Gartenfachberatenden. So geschehen am 28.09.24 in Mardorf am Steinhuder Meer. Den Auftakt der Veranstaltung bildete eine fast zweistündige Moorwanderung, geleitet vom Diplom-Biologen Wolfgang Nülle. Mit Anekdoten und Fakten über das Moor und den Torfabbau verdeutlichte er die Bedeutung von artenreichen Moorflächen für den Klimaschutz und die CO<sub>2</sub>-Reduktion. Im Tagungsraum standen dann die Verwendung und Besonderheiten torffreier Erden auf dem Programm sowie ein Rundumblick über alternative Substratausgangsstoffe, um die Ehrenamtlichen für 2026 auszurüsten, wenn die Verwendung von Torf nach dem Klimaschutzplan 2030 für den Freizeitgartenbau eingestellt werden soll.



### Hannover Lounge auf der infa 2024 Fachwissen live vom VWE Niedersachsen

Vom 12. bis 20.10.24 fand die infa auf dem Hannoverschen Messegelände statt. Das Wohnmagazin Bauen Wohnen Immobilien (BWI) gestaltete auch in diesem Jahr das Programm der „Hannover Lounge“, ein Informationsforum rund um Immobilien, Bauen, Gärten & Co. Zu den Talkgästen auf der Bühne zählte unter anderem Geschäftsführer Tibor Herczeg, der über das Thema „Baumängel“ mit Sabine Ehlers, Moderatorin von Radio Hannover,

sprach. Er erklärte, worauf man bis zur Abnahme des Gebäudes achten sollte, warum ein Sachverständiger hilfreich sein kann und was man bei später auftretenden Schäden erreichen kann. Auch Landesgartenberaterin Angela Rudolf war mehrfach als Talkgast eingeladen und gab den Messebesuchern Tipps, wie man den eigenen Garten an das sich verändernde Klima anpassen kann.

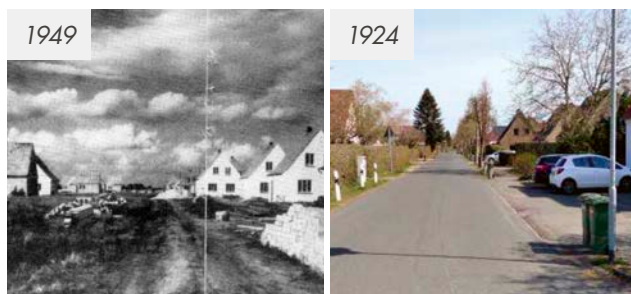


### Mieterhöhungen durchsetzen Passende Vergleichsobjekte auswählen

Wer als Vermieter eine Mieterhöhung anstrebt, sollte Vergleichswohnungen sorgfältig auswählen. Denn kürzlich lehnte das Amtsgericht in Bad Salzungen die Klage eines Vermieters auf Mieterhöhung gegenüber seinen Mietern ab, weil sich drei der vier angeführten Objekte nicht für den Vergleich eigneten. Beim ersten handelte es sich um eine Mietwohnung, deren Fläche deutlich über dem Ausgangsobjekt lag. Das zweite Objekt war frisch saniert und technisch auf den neuesten Stand. Als Nr. 3 wurde eine Doppelhaushälfte herangezogen, die laut Gericht nicht mit einer Mietwohnung zu vergleichen ist. Damit hatte der Vermieter also nur eine passende Wohnung angeführt. Das Gericht wies die Klage ab. Für Mitglieder gibt es übrigens eine passende Vorlage im geschützten Bereich!

### Oldenburgs erste Nachkriegssiedlung 75-jähriges Jubiläum

Am 07.09.24 konnte die Gemeinschaft Jan Koopmann/Alexandersfeld in Oldenburg auf 75 Jahre ihres Bestehens zurückblicken. Nach einem Flohmarkt am Vormittag gab es nachmittags einen Gästeempfang mit Oberbürgermeister Jürgen Krogmann, einer Vertreterin der Kreisgruppe Oldenburg Ammerland und zahlreichen Vertretern aus Vereinen und Institutionen des Stadtnordens sowie Ehrungen langjähriger Mitglieder. Bei Kaffee, Kuchen, Livemusik, Grillbuffet und abschließender Jubiläumsparty mit DJ amüsierten sich rund 150 Gäste auf dem Vereinsgelände des Post-SV Oldenburg bis in die späten Abendstunden bei herrlichem Sommerwetter. Im Jahr 1949 hatten sich 91 Heimatvertriebene, Ausgebombte und andere zusammengeschlossen, um sich eigene Häuser zu bauen, vielfach in Eigenhilfe mit geringsten finanziellen Mitteln.



#### KOOPERATIONSPARTNER





### Warum Heizen künftig teurer wird Der CO<sub>2</sub>-Preis steigt

Der sogenannte CO<sub>2</sub>-Preis ist Teil des Klimapakets und bereits seit 2021 in Kraft. Er gilt für Mieter ebenso wie für Eigentümerinnen. Konkret bedeutet das, dass auf das CO<sub>2</sub> fossiler Brennstoffe eine Abgabe erhoben wird. Und die steigt von Jahr zu Jahr und könnte sich auch für Privathaushalte zu einem echten Kostenfaktor auswachsen.

Aktuell liegt der Preis bei 45 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub>. Zum Vergleich: Beim Heizen mit Gas entstehen pro Kilowattstunde (kWh) rund 201 Gramm CO<sub>2</sub>, bei Heizöl sind es 266 Gramm. Ein Beispiel: Liegt Ihr Gasverbrauch bei 20.000 kWh pro Jahr, beläuft sich der CO<sub>2</sub>-Preis 2024 auf 180 Euro, den Sie zusätzlich zu Ihren Verbrauchskosten entrichten müssen.

Im kommenden Jahr steigt der Preis auf 55 Euro pro Tonne und 2026 auf 55 bis 65 Euro pro Tonne. Ab 2027 gelten dann die Regeln des freien Marktes. Wie das Verbraucherportal co2online berichtet, lag der europäische CO<sub>2</sub>-Preis im Jahr 2023 zwischen 53 und 90 Euro. Es könnte also noch teuer werden.

Um im Haushalt steigende Energiekosten zu vermeiden, gibt es verschiedene Möglichkeiten. Kurzfristig ist es vermutlich am einfachsten, den Energieverbrauch zu senken: Je weniger Heizöl, Erdgas, Flüssiggas, Benzin oder Diesel Sie verbrauchen, desto weniger CO<sub>2</sub>-Kosten entstehen. Mittel- und langfristig sollten Sie aber doch über alternative Heizsysteme nachdenken. Übrigens: Aktuell gibt es vom Staat bis zu 70 % Förderung für Wärmepumpen. Unter co2line.de finden Sie einen Fördermittelcheck.



Mit der Besteuerung von CO<sub>2</sub> wird zum einen klimaschonendes Verhalten belohnt, zum anderen innovative Technologien wie Wärmepumpen oder Elektromobilität gefördert. Es gilt: Wer mehr verbraucht, zahlt mehr.

### Kreisgruppe Harz Infoabend in der Alten Burg

Am 27.08.24 lud die Kreisgruppe Harz die Siedlergemeinschaften aus Bad Grund zu einem Infoabend in die Dorfgemeinschaftsanlage „Alte Burg“. Der Vorsitzende Steffen Brakebusch begrüßte zunächst Geschäftsführer Tibor Herczeg, der den Anwesenden den VWE Niedersachsen vorstellte. Herczeg ging auf die 75-jährige Geschichte des Verbands ein, erklärte dessen Strukturen und zeigte die vielfältigen Leistungen für Mitglieder auf. Dazu gehört auch die neueste Kooperation mit der VGH, über die im Anschluss der VGH-Mitarbeiter Ingo Marzadek referierte. Niedersächsische VWE-Mitglieder profitieren dadurch von vielen Rabatten. Als dritter Referent schloss sich Energieberater Sebastian Harms an, der über Gebäudedämmung, Heizungsoptimierung und Förderungen aufklärte. Daraufhin entspann sich eine rege Diskussion, da viele Anwesende äußerten, die Kosten für solche Maßnahmen nicht aufbringen zu können.

### VWE-Rechtsberatung Teil 1: Was tun bei Baumängeln?

Im Rahmen einer Serie veröffentlichen wir in den nächsten Ausgaben Wissenswertes zum Thema Baumängel. Generell unterscheidet man dabei zwei Phasen: Mängel vor und Mängel nach der Abnahme. Vor der Abnahme gilt: Das vom Auftragnehmer herzustellende Gewerk, also Wohnung oder Haus, muss erst zum Zeitpunkt der Abnahme mangelfrei sein. Der Bauherr hat vor der Abnahme des Werks keinerlei Mängelrechte. Das hat der Bundesgerichtshof klargestellt.

Ist das nicht der Fall und liegen bei der Abnahme wesentliche Mängel vor, sind die Bauherren berechtigt, die Abnahme der erbrachten



Leistungen ganz oder teilweise abzulehnen. Zudem können sie die Erfüllung des mangelfreien Werkes, sprich eine Nachbesserung, verlangen. Wie Sie beim Erkennen von Baumängeln während der Fertigstellung am besten vorgehen, folgt im nächsten Teil.

Das Bauwerk muss erst bei der Abnahme mangelfrei sein – bis dahin kann der Bauherr die Beseitigung aller Mängel verlangen.

#### RABATT-PARTNER

Einkaufsplattform:

cbLoyalty



Sterbe-, Unfall-,  
Pflege-Rentnen-Risiko:

ERGO

Förderungsmanagement:

Creditreform  
HANNOVER · CELLE · WOLFSBURG

BSW.  
Der Vorteil  
für den Öffentlichen Dienst

Freizeitpark

RASELAND  
Zeit für Abenteuer

SELGROS