



Bezahlbarer Wohnraum

Herausforderungen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bezahlbares Bauen und Wohnen ist zu einer der wichtigsten gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen geworden. Stets wird der Schwerpunkt seitens der Politik auf den Miet-Geschosswohnungsbau gelegt, dabei leben mehr als 50% der Menschen in Niedersachsen im selbstgenutzten Wohneigentum. Dies bietet weiterhin erhebliche Herausforderungen. Nicht nur, dass auch das Bauen im Eigentum bezahlbar sein muß, auch das Wohnen im Bestand muß bezahlbar bleiben. Deshalb darf der Fokus nicht einseitig gelegt werden. Ein ganzheitlicher Ansatz muß geschaffen werden, zumal gerade was den Klimaschutz betrifft - der Bestand bei Ein- und Zweifamilienhäusern größten Herausforderungen bietet. Deshalb hat der Verband Wohneigentum Niedersachsen im Folgenden die Positionen und Forderungen mit Blick auf diese Zielgruppe aufgestellt.

Wohnraumförderung

Die Rahmenbedingungen zum Neubau, Erhalt oder Sanierung von bezahlbarem Wohnraum haben sich in relativ kurzer Zeit stark verändert. Deshalb ist auch der Förderansatz des Landes an diesen Rahmen anzupassen. Insbesondere die Förderung des selbstnutzenden Wohn-

eigentums ist auch im neuen Koalitionsvertrag kein Schwerpunkt.

Aufgrund der steigenden Zinsen und Inflation werden Eigentümer*innen, die noch während der Niedrigzinsphase eine Immobilienfinanzierung abgeschlossen haben, in massive Probleme geraten, wenn eine Anschlussfinanzierung ansteht. Deshalb fordert der Verband Wohneigentum Niedersachsen eine Erweiterung der Förderung des Wohneigentums neben dem Ersterwerb und Neubau auch die Anschlussfinanzierung in Form einer Zinserleichterung.

Teilen Sie diese Meinung?

Schreiben Sie eine Nachricht an
kontakt@meinVWE.de

Weiterhin sollte die Einkommensgrenzen für die Förderung des Eigentums angehoben werden, damit die Wohnraumförderung auch für den Mittelstand bzw. Grenzeinkommen erreichbar wird. Die Erhöhung der Eigentümerquote auf ein europäisches Niveau sollte damit erleichtert werden, nicht zuletzt, um eine bessere Altersvorsorge für die Menschen und Stabilität in den Quartieren zu schaffen.

Forderung: Förderung einer Anschlussfinanzierung und Erhöhung der Einkommensgrenzen für den Erwerb von Wohneigentum

Energetische Sanierung

Eine Erhöhung der Sanierungsrate im Bestand muß ein primäres Ziel sein, um die Klimaziele erreichen zu können. Eventuelle Sanierungspflichten dürfen aber nicht zu weiteren, massiven Belastungen der Eigentümer*innen führen. 15% der Immobilien in Deutschland sind nicht sanierungsfähig. Ein Großteil der Bestandsimmobilien sind aus energetischer Sicht in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Dabei stellt die Gruppe der älteren Eigentümer*innen in alten Gebäuden die problematischste Zielgruppe dar. Oft ist aber nicht genügend Eigenkapital vorhanden, sodass die Finanzierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen notwendig wird. Da aber die Zielgruppe aufgrund des hohen Alters keine Finanzierungen über Kreditinstitute bekommen, ist eine zielgerichtete Alternative über die Landesförderung dringend notwendig.

Forderung: Gezielt im Bestand ältere Eigentümer*innen eine Förderprogramm zur energetischen Sanierung von Bestandsgebäude schaffen.

Nachruf

Mit großer Anteilnahme nimmt der Landesverband Niedersachsen Abschied von

Arno Oestreich

verstorben am 16.12.2022

Fast 35 Jahre lang engagierte sich Arno Oestreich im Verband Wohneigentum. Bis zu seinem Ausscheiden im Jahr 2004 leitete er die Gemeinschaften Ronnenberg und Bad Nenndorf. Seit 1978 übernahm er Funktionen im Bundes- und Landesvorstand. In dieser Zeit erhielt er u.a. Auszeichnungen wie die Goldene Ehrennadel und blieb dem Landesverband anschließend als Ehrenvorsitzender eng verbunden.

und

Günter Sieker

verstorben am 17.01.2023

Als Träger der Goldenen Ehrennadel zeichnete sich auch Günter Sieker für sein außergewöhnliches Engagement aus. Mehr als drei Jahrzehnte wirkte er ehrenamtlich in der Gemeinschaft Lindhorst, zuletzt als Vorsitzender. Zwölf Jahre führte er die Kreisgruppe Schaumburg-Hameln an und übernahm von 2002 bis 2014 Verantwortung im geschäftsführenden, später im erweiterten Landesvorstand.

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes und dankendes Andenken bewahren.

Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V.

Vorstand, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter



Energetische Modernisierung Mietwohnraum

Bei der energetischen Sanierung wird ein Großteil des vermieteten Wohnraums nicht durch die gewerbliche Wohnungswirtschaft bereitgestellt, sondern vorwiegend durch privat Vermietende, die oft nur ein bis zwei Wohnungen halten. Das Förderprogramm der NBank zur energetischen Sanierung von Mietwohnraum greift jedoch erst drei Wohneinheiten. Mit der Folge, dass ein großer Teil der vermieteten Bestandswohnflächen aus der Förderung fällt. Dies kann aber nicht im Sinne der Erreichung der Klimaziele sein.

Forderung: Fördergrenze bei Modernisierung von Mietwohnraum abschaffen!

Straßenausbaubeiträge

Die niedersächsische Straßenausbaubeitragsatzung (STRABS) belastet Eigentümer*innen, die Grundeigentum an kommunalen Straßen haben, einseitig. Mehr als Hälfte der Kommunen in Niedersachsen haben die Ungerechtigkeit der STRABS erkannt und die Straßenausbaubeiträge abgeschafft. Das Land hat versucht, durch Änderung der NKomVG und des NKAG den anliegenden Eigentümer*innen Erleichterungen zu verschaffen. Das hat aber kaum oder keinen Effekt gehabt. Im Gegenteil haben die Kommunen z.B. die Einführung von wiederkehrenden Beiträgen abgelehnt, da diese rechtsunsicher sind, wie der Fall Springe gezeigt. 9 Bundesländer haben den Schritt schon getan. Niedersachsen soll das 10 Bundesland werden. Zudem wird alles unter dem Maßstab des Klimaschutzes und der Klimaneutralität von Gebäuden gemessen. Das kostet die Eigentümer*innen aber viel Geld. Fakt ist aber, dass insbesondere die alten Immobilien, die saniert werden müßten, an alten sanierungsbedürftigen Straßen liegen mit zumeist alten Eigentümer*innen. Wenn durch die teils erheblichen Ausbaubeiträge das Eigenkapital entzogen wird und in Zukunft eine Sanierungspflicht droht, dann steht genau diese Zielgruppe vor einem Dilemma. Hier ist politische Handeln und ganzheitliches Denken notwendig.

Forderung: Die Rechtsgrundlage im NKomVG und NKAG muß durch das

Land beseitigt werden und somit eine landesweite Abschaffung zur Entlastung der Bevölkerung herbeigeführt werden, um zielgerichtet den die Klimaneutralität von Gebäuden zu erreichen.

Infrastruktur

Um die Klimaziele zu erreichen, ist der Ausbau der Strominfrastruktur/ Energienetze unerlässlich. Neben der Elektrifizierung des Verkehrssektor soll auch der Ausbau mit Wärmepumpen im Gebäudesektor vorangetrieben werden. Dazu ist aber der Ausbau der Netze zur Weiterleitung von Strom aus erneuerbaren Quellen aus dem Norden in den Süden erforderlich.

Forderung: Der Verband Wohneigentum Niedersachsen fordert eine zügige Umsetzung der geplanten Maßnahmen.

Bezahlbares Wohnen

Bezahlbares Wohnen darf nicht nur im Mietwohnungsbau eine Rolle spielen. Auch im Eigentum muß das Bauen wieder bezahlbar werden und bleiben. Gerade im Hinblick auf die Schaffung von neuem Wohnraum soll die im Koalitionsvertrag angekündigte Umbauordnung schnell umgesetzt werden mit der Maßgabe, dass Bestandsgebäudeanteile nicht an die aktuellen Anforderungen angepasst werden müssen.

Forderung: Das Erbbaurecht als historisches Instrument des bezahlbaren Wohnraums muß weiter gestärkt werden, aber mit deutlich sozialem Aspekt ohne als Profitquelle. Insbesondere die Klosterkammer Niedersachsen muß sich als Deutschlands größter Erbbaurechtsgeber der Schaffung bezahlbaren Wohnraums dem Ziel des Landes verpflichten und ihre Rahmenbedingungen entsprechend anpassen.

Ehrenamt

Das Ehrenamt ist unlängst zu einer gesamtgesellschaftlichen Notwendigkeit geworden. Ohne ehrenamtlich Engagierte würden in den Kommunen viele Angebote wegfallen. Die Enquete-Kommission des Nds. Landtages hat 2022 einen Bericht mit Empfehlungen verfasst. Diese guten und vernünftigen Empfehlungen sind seitens des Landes zeitnah umzusetzen.

Forderung: Umsetzung der Vorschläge der Enquetekommission des Landtages aus 2022.

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 unbeschwerte 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.

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

Betreuer*Innen gesucht!

Sie wollen die Sommerfreizeit an der Elbmündung als Helfer oder Gruppenbetreuer unterstützen? **Dann schreiben Sie uns:**

kontakt@meinVWE.de

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



... aus der Wohnberatung

Barrierefrei leben auf kleinstem Raum

Volker Pössel aus Lippspringe weiss, wie beschwerlich es ist, das tägliche Leben im Rollstuhl zu bewältigen. Als Bauingenieur beschäftigte er sich viele Jahre damit, barrierefreie und an den Rollstuhl angepasste Schulgebäude zu gestalten. "Das brachte mich auf die Idee, ein kleinformatiges Gebäude zu entwickeln, das mobil und vielseitig einsetzbar ist", schreibt Pössel auf seiner Internetseite (www.rollstuhl-haus.de). Mit seiner kompakten Bauweise soll es weitestgehend der strengen DIN 18040-2 für barrierefreies Bauen genügen.

Heraus kam der Prototyp eines vollwertigen Tinyhauses mit Flur, Küche, Duschbad und Wohnbereich. Auf kleinstem Raum findet sich eine Vielzahl raffiert ausgeklügelter Details, mit denen sich Flächen für unterschiedliche Zwecke nutzen lassen. Sondereinbauten, wie ein Schwingwaschbecken, das Raum

Mit Expertise und viel Liebe zum Detail tüftelte der Entwickler lange an einem Gebäude, das wintertauglich und nicht nur für Rollstuhlfahrer geeignet ist.



schaft für ein geräumiges Duschabteil, ein Bett, das sich bei Bedarf mit einer Hubvorrichtung unter der Decke verstauen lässt oder ein Nischen-/Hänge-/Schiebeschrank mit einem großzügigen Raumangebot sind nur ein paar Beispiele dafür.

Das überwiegend aus Holz gefertigte Gebäude ist gut gedämmt und somit für den Winter gerüstet. Über Fenster und zwei breite Türen lässt es sich be- und entlüften. Da es gebrauchts- und anschlussfertig ausgestattet ist, kann es auch als Ferien- oder Gästehaus genutzt werden.

Dafür braucht es einen festen frostsicheren Aufstellplatz mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsanschlüssen und eine Baugenehmigung, die von einer vorlageberechtigten Person (Architekt / Baufirma) beantragt werden muss.

Ein bodengleicher Zugang ist möglich, wenn das Fertighaus etwa 25 Zentimeter im Untergrund eingelassen wird. Alternativ bietet sich eine Rampe an.

Da es sich nicht um eine mobile Einheit ohne eigenes Fahrgestell handelt, wird ein Autokran für den Transport und ein geeignetes Fahrzeug benötigt.

Wenn sich Pössel an die zurückliegende Bauzeit erinnert, denkt er an zwei Jahre intensiver Entwicklungsarbeit zurück, "in der ich Elemente aufbaute, teilweise wieder abbaute, alles überdachte, veränderte, testete, wieder anpasste, bis alles rollstuhlgerecht funktionierte und alles genügend Spielraum hatte". Kein Bauteil sollte einem anderen im Wege stehen. Auch an Details, an die man nicht unmittelbar denkt, wurden berücksichtigt. "Ich habe bewusst darauf geachtet, dass Hilfsmittel nur dort ihren Platz finden, wo bei Stromausfall keine Behinderungen entstehen".

Das rollstuhlgerechte Tiny House kann jederzeit besichtigt und getestet werden.



Das Bett lässt sich unter der Decke "verstecken". Platz für Lebensraum und Bewegungsfläche vor der kleinen Einbauküche.

Unter dem Fenster ist ausreichend Raum für ein bequemes Bett. Klapp-tisch und -stühle werden platzsparend an der Wand platziert



Der Lamellenvorhang trennt den Sanitär- vom Wohnbereich. Ein Hängeschrank bietet reichlich Stauraum für Wäsche und Utensilien.



Sobald der Hängeschrank in seiner Nische verschwunden ist, öffnet sich der Flur zum hinteren Wohnbereich.





NETZWERKPARTNER (Bsp.)

KOOPERATIONSPARTNER

kostenfreie Zeitschrift:

RABATT-PARTNER

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

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.

Leserbrief?

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

Donnerstag ist „Beratertag“**

	Donnerstag 02.03.2023	Donnerstag 09.03.2023	Donnerstag 16.03.2023	Donnerstag 23.03.2023	Donnerstag 30.03.2023
Rechtsberatung ¹⁾	X	X		X	X
Bauberatung ²⁾		X			
Energieberatung ²⁾		X			
Baufinanzierungsberatung ³⁾				X	X
Steuerberatung ⁴⁾			X		
Gartenberatung ⁵⁾		X		X	X

** in der Landesgeschäftsstelle Hannover. Telefonische Voranmeldung erforderlich unter 0511 - 882070
Beratersteam: ¹⁾ Rechtsanwälte Weisbach ²⁾ Architekten Christoph Groos / Ulrich Müller ³⁾ Sven Schneider
⁴⁾ Sabine Weibhauser ⁵⁾ Angela Rudolf

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

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