



### Vorzeigeprojekt Hitzacker

## Basisdemokratisch, multikulturell und selbst organisiert

Der Verband Wohneigentum unterstützt und begleitet neue Wohnformen (s. auch S. 43). Im nordöstlichen Niedersachsen, genauer in Hitzacker an der Elbe, entsteht so ein Wohnprojekt auf Basis einer Genossenschaft, das weit über die Landesgrenzen Interesse weckt. In direkter Nachbarschaft zum örtlichen Gewerbegebiet plant und baut die neu gegründete Genossenschaft Hitzacker/Dorf eG rund einhundert Wohnungen in 35 Häusern und etwa 20 Gewerke auf insgesamt 5,5 Hektar. 300 Menschen - davon jeweils einhundert Menschen mit Zuwanderungsgeschichte, junge Familien und Ältere - sollen hier schon bald ein neues Zuhause finden.

Noch ist das "Dorf" eine Baustelle. Im ersten Bauabschnitt wachsen derzeit fünf Gebäude mit Wohnungen und Gewerbeeinheiten entlang einer weitläufigen Straße, in der später das öffentliche Leben stattfinden soll. Die Gebäude wurden überwiegend in Eigenleistung erstellt. Eine eigens gegründete Arbeitsgruppe entwarf Pläne für ein Gesundheits- und Gemeinschaftshaus, ein Dorfbüro, ein Laden, ein Bistro oder Café. Auch Treffpunkte, an denen Gemeinschaft stattfindet, beispielsweise ein gemeinsam genutzter Backofen, Kreativräume oder Bibliothek sollen an zentraler Stelle ihren Platz finden.



(v.l.) Leimbauer Thomas Hagelstein und Architekt Frank Gutzeit zeigen einen Rohbau, den die zukünftigen Bewohner in Eigenleistung errichten. Nur natürliche Werkstoffe kommen zum Einsatz.

Noch ist die "Dorfstraße" in Hitzacker eine Baustelle. Die ersten Häuser sind fast fertig. Eine Gruppe reiste aus Hannover an, um das Projekt zu besichtigen.



"Die zukünftigen BewohnerInnen wollen auf dem Land und dennoch stadtnah leben", erklärte Architekt Frank Gutzeit einer Gruppe Interessierter, die Ende November aus Hannover an die Elbestadt reiste. Hier, so der Hamburger Bauexperte, "entsteht eine verbindliche Nachbarschaft auf hohem ökologischen und sozialem Niveau - basisdemokratisch, multikulturell und selbst organisiert".

Im Frühjahr sollen erste Häuser bezugsfertig sein. Fünf Bautypen stehen zur Wahl, die mit natürlichen Baustoffen, wie Lehm, Holz oder Naturfasern ge-

Woche für Woche treffen sich die Aktiven im so genannten Plenum, um über Vorschläge zu beraten, die Fachgruppen zuvor im Detail erarbeiteten. Grundsatz: Wer sich einbringt, entscheidet, wer wegbleibt akzeptiert die Ergebnisse.

"Wir planen und wir bauen gemeinsam. Das schmiedet zusammen", ist auch Käthe Stäcker überzeugt. Die 67-Jährige Pastorin im Ruhestand stieß später zum Wohnprojekt. Da jedes Haus anders sei, würden Entscheidungsprozesse immer wieder angepasst - im Zweifel und bei Bedarf auch mit externer Moderation.

Käthe Stäcker (r.) skizziert die Funktionsweise der 2016 gegründeten Genossenschaft Hitzacker/Dorf eG..



fertigt und gedämmt werden. Viele zukünftige Bewohner legen selbst Hand an. Abends und an Wochenenden stecken sie vorgefertigte Bauteile zusammen oder füllen Fachwerk mit Lehmsteinen. Fachlich versierte Helfer übernehmen Spezialarbeiten, wie beispielsweise technische Installationen. "Mit viel Eigenleistung und standardisierten Verfahren schaffen wir günstigen Wohnraum von weniger als 1700,- Euro pro Quadratmeter - inklusiv sämtlicher Nebenkosten", erklärt Gutzeit.

Auch die Ausgangsposition für das Projekt sei günstig, ist Stäcker überzeugt. "Hier im lebendigen Wendland gibt es alles für den täglichen Bedarf, dazu viele kulturelle bzw. politische Initiativen und eine gute Bahnverbindung nach Lüneburg".

Um die Genossenschaft zu unterstützen, wurde ein als gemeinnützig anerkannter Verein Dorfleben Hitzacker e.V. ins Leben gerufen. Unter [www.hitzacker-dorf.de](http://www.hitzacker-dorf.de) finden sich dazu weitere Informationen.



### Positionen 2020

## STRABS bleibt Thema Nr. 1

Der neu gewählte Vorstand traf sich im November vergangenen Jahres zu einer Klausurtagung, um wichtige Ereignisse der vergangenen Monate zu reflektieren und Standpunkte zu definieren, mit denen sich der Verband in Zukunft positioniert.

Als herausragendes Ereignis ist und bleibt voraussichtlich das Thema Straßenausbaubeitrag. "Durch gemeinsamen Anstrengungen werden Eigentümer vielerorts nicht mehr von existenziell gefährlichen Beiträgen belastet", freut sich Geschäftsführer Tibor Herczeg. Auf Landesebene sei das Ziel aber noch nicht erreicht, doch "wir bleiben als Interessenvertretung weiter aktiv am Ball, damit unsere Mitglieder ihre vier Wände weiter sorgenfrei genießen".

Zu wichtigen Themen nimmt der Verband Wohneigentum wie folgt Stellung:

### Arten- und Naturschutz

Artenschutz ist und bleibt ein aktuelles Thema im Verband Wohneigentum. Die Gärten der Mitglieder bieten Rückzugsgebiete für teils hoch gefährdete Insektenarten, Vögel und Kleintiere. Mit gut vernetzten ehrenamtlichen Gartenberatern, die von einem hauptamtlichen Gartenexperten geschult und unterstützt werden, verfügt der VWE Niedersachsen über eine Beratungsstruktur, die gestalterische Akzente mit Artenschutz verbindet. Das Projekt „Natur in den Garten“ ([www.naturindengarten.de](http://www.naturindengarten.de)) unter der Schirmherrschaft von Umweltminister Olaf Lies hat beispielsweise zum Ziel, Gärten zu Biotopen zu vernetzen, um Lebensräume zu schaffen bzw. zu erhalten.

### Energetische Sanierung

Der Gebäudebestand in Niedersachsen muss weiter energetisch saniert werden, um die Klimaschutzziele zu erreichen. Vor allem die Gebäude aus den 50er, 60er und 70er Jahren, in denen viele Mitglieder des Verbandes leben, haben sehr hohes Potential, klimabelastendes CO<sub>2</sub> zu vermeiden. Die Sanierungsrate im Gebäudebestand liegt aktuell unter einem Prozent. Ziel muss aus Sicht des VWE sein, genau in dieser Gruppe eine Rate von mindestens drei Prozent zu erreichen. Dazu gehört auch, die Ver-

gabe von KfW-Krediten zu erleichtern. Das Verfahren, die Vergabe über Hausbanken abzuwickeln, ist aktuell nicht optimal gelöst. Es lädt Banken geradezu ein, eigenen Krediten Vorrang zu geben. In dieser Form kann sogar von einem Marktversagen gesprochen werden. Die Vergabep Praxis der KfW muss daher grundlegend überprüft und aktualisiert werden.

### Bezahlbares Wohneigentum

Über bezahlbaren Mietwohnraum wird öffentlich äußerst kontrovers diskutiert. Maßnahmen zur Senkung der Mieten in den Ballungsräumen, wie Mietendeckel und andere Maßnahmen, sind aus Sicht des VWE für Niedersachsen zu kurz gedacht, da hier fast 53 % der Menschen im selbst genutzten Wohneigentum leben. Wenn Wohneigentum als Säule der Altersvorsorge gesehen wird, wie von der Politik gefordert, müssen entsprechende Rahmenbedingungen geschaffen und erhalten werden. Baukindergeld auf Bundesebene ist ein Anfang. Neben Erwerb und Sicherung von Wohneigentum muss auch auf Landesebene weiter gefördert werden, damit Erwerb, Bau und Erhalt von Wohneigentum bezahlbar bleibt.

### Wohnen im Alter und neue Wohnformen

Das Thema „Wohnen im Alter“ steht seit knapp zehn Jahren auf der Agenda der VWE-Wohnberatung. Mit Schwerpunkt „Wohnraumanpassung“ unterstützt sie Mitglieder mit Einschränkungen sowie deren Angehörige, damit Wohnen in vertrauter Umgebung möglich bleibt. Der ganzheitliche Ansatz in der Beratung schließt auch Wohntrends und neue Lebensformen (Beispiel „Tiny Living“) ein. Selbstbeschränkung der Bewohner und mehr Gemeinschaft schaffen neue Perspektiven, die nicht nur den Nachbarschaften selbst, sondern auch Kommunen neue Chancen eröffnet. Sowohl in Ballungsgebieten als auch im ländlichen Raum entsteht bezahlbarer Wohnraum, der umweltfreundlich ist und hohen sozialen Standard bietet (unter "[www.meinVWE.de/Hintergrund](http://www.meinVWE.de/Hintergrund)" stehen diese auch als PDF zum Herunterladen bereit).

## Leserbrief 1

zu "Mogelpackung KfW-Kredit?" (aus FuG 9/19)

Anfang 2017 reichten wir alle Rechnungen für einen altersgerechten Umbau unseres Bades direkt bei der KfW ein. Ende des Jahres überwies die KfW die dafür zugesagten Gelder. Aufmerksam auf die KfW machte uns der Bädertlieferant. Bekannte von uns haben im Juni 2019 ebenfalls einen Antrag gestellt und den Zuschuss im Oktober erhalten. Kosten für den Umbau: ca. 12.000 Euro.

In beiden Fällen traten wir direkt übers Internet an die KfW heran und nicht über die Hausbank. Auch wurde kein Kredit für die Umbaumaßnahmen benötigt. Vielleicht helfen unsere Erfahrungen.

(G.E., Name ist der Redaktion bekannt)

## Leserbrief 2

Stichwort: Rechtsprechung

"Mit Sorge erlebe ich in unserem Land eine dramatische Erosion der Rechtsprechung. Sie scheint ihrer Aufgabe, dem Regelwerk unserer Gesellschaft Geltung zu verschaffen, nur noch schleppend nachkommen zu können. An allen Gerichten in Niedersachsen fehlt Personal - selbst Richter und Staatsanwälte! Arbeitsüberlastung und Ausfälle durch Krankheit tragen dazu bei, dass dringende Gerichtsverhandlungen verzögert werden.

Frage: Muss ich hinnehmen, dass ich im Juni 2019 einem Mieter nach schwerwiegenden Vorfällen und Schikanen fristlos die Wohnung kündige, das Gericht aber erst sieben (!) Monate später, Ende Januar, den ersten Gerichtstermin ansetzt? Dass vermutlich viele weitere Monate vergehen, bis die Wohnung geräumt ist?

Muss ich weiter befürchten, dass sich Täter ins Fäustchen lachen, während die Opfer lange auf Urteil und Schutz ihrer Interessen warten?

(T.M., Name ist der Redaktion bekannt)

## Teilen Sie diese Meinung?

Diskutieren Sie mit! Schreiben Sie eine Email an [kontakt@meinVWE.de](mailto:kontakt@meinVWE.de)



### Kampagne gegen STRABS

## "Behauptung stimmt nicht"

Die Gemeinschaft **Pattensen** (Kgr. Hannover-Land) kämpft für die Abschaffung der Straßenausbaubeitragssatzung (STRABS). Auf Anlieger von etwa 40 Straßen sieht Vorsitzender Karl-Heinz Schieweg in den nächsten zehn Jahren Beträge "selten unter 10.000 Euro" zukommen.

"Die Erhaltung und Erneuerung der Straßen ist allein Aufgabe der Stadt als Träger der Straßenbaulast und darf nicht über Straßenausbaubeiträge auf die Anlieger abgewälzt werden", forderte die Gemeinschaft in einem Informationsflyer, den ehrenamtliche Helfer Mitte Dezember an alle Anlieger der betroffenen Straßen verteilten. Von der örtlichen Presse aufmerksam begleitet, diskutierte der Gemeinschaftsvorstand an einem vorweihnachtlichen Samstag im Einkaufszentrum der Stadt mit interessierten Passanten und betroffenen Hauseigentümern.

"Die Behauptung, die Grundstückseigentümer hätten durch die Straßensanierung einen wirtschaftlichen Vorteil, stimmt so nicht", warnte Schieweg. Einen wirtschaftlichen Vorteil erlange lediglich die Stadt, weil sie ihr Vermögen durch Abwälzung der Kosten auf die Anlieger erhöht.

## aufgeschnappt ...

Die Gemeinschaft **Wietzenbruch** (Kgr. Celle) überreichte im November einen Scheck an ein örtliches Hospiz. Die dreistellige Summe stammt aus dem Erlös, den die Gemeinschaft beim Maibaumaufstellen aus dem Bratwurst- und Getränkeverkauf erwirtschaftete.

Zugunsten der Kirche verkauften Mitglieder der Gemeinschaft **Golzwarden** (Kgr. Wesermarsch) Anfang Dezember originale Dachpfannen der St. Bartholomäuskirche mit Echtheitszertifikat. Sie waren dekoriert mit einem Bild der Kirche. Alle Einnahmen aus dem Verkauf kamen der Kirche zugute.

Marianne Ronning, Vorsitzende der Gemeinschaft **Wellingholzhausen**

(Kgr. Melle) freute sich mit der 7-jährigen Hannah Lorenz. Sie nahm im vergangenen Jahr erfolgreich am Mitgliederwettbewerb "Ihr seid der VWE" teil.

Beim Jahrestreffen Mitte November zählte Vorsitzender Ralf Janczik Aktivitäten der Gemeinschaft **Barnstorf** (Kgr. Wolfsburg) im Jahr 2019 auf: Sommerfest, Aufstellen des Mai- und Weihnachtsbaumes, Bürgerfrühstück, Pokalschießen und Tagesfahrten hätten wesentlich zur Gemeinschaftsbildung im Ort beigetragen.

Rund 40 Mitglieder der Gemeinschaft **Winsen-Luhe** (Kgr. Lüneburg) verbrachten im Dezember gemütliche Stunden bei einer Weihnachtsfeier.

### Entsorgung von Weihnachtsbäumen

## Spenden fließen in Jugendarbeit

Am Samstag vor dem zweiten Advent konnten sich Eltern und Großeltern der Gemeinschaft **Klein Lafferde** (Kgr. Peine) stressfrei dem vorweihnachtlichen Einkauf widmen. Ehrenamtliche Helfer kümmerten sich den ganzen Tag lang um den Nachwuchs.

Auf dem Programm stand der Besuch einer Kerzenschmiede, in der die jungen Gäste unter Anleitung eigene Windlichter oder Kerzen herstellten. Mittags kehrte die Gruppe in einer

Gaststätte ein und besuchte anschließend ein Kino in Salzgitter.

"Wir konnten dieses Angebot komplett aus Spenden vom vergangenen Frühjahr finanzieren", freute sich Vorsitzender Ben-Charles Jelitte. Im Januar zuvor holten Freiwillige der Gemeinschaft erstmals Weihnachtsbäume bei Mitgliedern ab und entsorgten sie. Die Aktion erwies sich als voller Erfolg. "Mit dieser Hilfe schaffen wir neue Freiräume für die Jugendarbeit", freute sich Jelitte.



Landesvorsitzender Peter Wegner (l.) gratuliert VertreterInnen der Gemeinschaften **Obstplantage** und **Alt-Garge** ( beide Kgr. Lüneburg), sowie der Gemeinschaft **Wellingholzhausen** (Kgr. Melle).

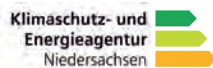
## Sommerfreizeit 2020

Gute Nachrichten für Familien im Verband Wohneigentum: Für die einwöchige Sommerfreizeit **vom 18. bis 25. Juli 2020** mit viel Abwechslung und Rundumversorgung zahlen Kinder und Jugendliche im Alter von 7 bis 17 Jahren nur noch 170,- Euro ( nach 175,- Euro im laufenden Jahr 2019). Die Anmeldungen werden in der Reihenfolge ihres Einganges berücksichtigt. Die Teilnehmerzahl ist auf 150 begrenzt. Teilnahmeberechtigt sind nur Kinder und Enkelkinder aus Mitgliederfamilien.

Infos und Anmeldebögen in der Geschäftsstelle unter Tel.: 0800-8820700 bzw. unter [www.meinVWE.de](http://www.meinVWE.de).



### NETZWERKPARTNER (Bsp.)



**NIEDERSACHSENBÜRO**  
NEUES WOHNEN IM ALTER

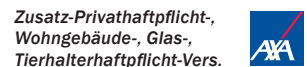


### KOOPERATIONSPARTNER

kostenfreie Zeitschrift:



### RABATT-PARTNER



Freizeitparks:



## 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.
- Familienangebote z.B. gesponserte Wochenenden, Sommer-/ Reifreizeiten für Kinder und Jugendliche und
- falls gewünscht - aktives Vereinsleben mit Kegeln, Boßeln, Radtouren, Reisen, Festen etc.

Verantwortlich für den Inhalt:  
Torsten Mantz, Königstr. 22,  
30175 Hannover · Tel. 0511 882070  
oder per Mail an  
presse@meinVWE.de.

## Donnerstag ist „Beratertag“\*\*

	Donnerstag 06.02.2020	Donnerstag 13.02.2020	Donnerstag 20.02.2020	Donnerstag 27.02.2020
Rechtsberatung <sup>1)</sup>	X	X	X	X
Bauberatung <sup>2)</sup>	X			
Energieberatung <sup>2)</sup>	X			
Baufinanzierungsberatung <sup>3)</sup>	X			
Gartenberatung <sup>4)</sup>		X		X
Wohnberatung <sup>5)</sup>	X		X	
Steuerberatung <sup>6)</sup>		X		X

Beraterteam: <sup>1)</sup> Rechtsanwälte Weisbach <sup>2)</sup> Architekten Christoph Groos / Ulrich Müller <sup>3)</sup> Sven Schneider  
<sup>4)</sup> Hans-Willi Heitzer <sup>5)</sup> Torsten Mantz <sup>6)</sup> Sabine Weibhauser

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

\* (Stand: Juni 2018) kann lokal abweichen, abh. von zusätzlichen Leistungen vor Ort