



Die EnEV 2014 kommt: Das müssen Hauseigentümer wissen

Die Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV), genannt „EnEV 2014“, tritt am 1. Mai in Kraft. Damit kommt die Bundesregierung ihrem Ziel näher, private Bauherren ab 2021 für Neubauten im Niedrigstenergie-Gebäudestandard zu verpflichten und bis zum Jahr 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. „Dies hat Folgen für jetzige und zukünftige Wohneigentümer“, warnt Geschäftsführer Tibor Herczeg. Denn die gestiegenen Anforderungen können erhebliche Mehrkosten mit sich bringen.



Dies sind die wichtigsten Änderungen, die „EnEV 2014“ mit sich bringt:

Ab 1.1.2016 gelten strengere energetische Anforderungen **für Neubauten**. Der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf - dies entspricht im Wesentlichen der Energiemenge zur Erwärmung von Heizung und Trinkwasser, einschließlich Aufwand für die Anlagentechnik - soll ab diesem Zeitpunkt um durchschnittlich 25 Prozent sinken.

Gleichzeitig wird der Dämmstandard der Gebäudehülle, der zulässige Wärmedurchgangskoeffizient, um durchschnittlich 20 Prozent verschärft.

Laut EnEV 2014 wird es **im Bestand** keine zusätzlichen

Auflagen bei Modernisierungen geben. Nach Einschätzung der Experten bergen sie ein zu geringes Einsparpotential. Daher gilt hier weiter die EnEV 2009, mit Sanierungsvorgaben wie z.B. die Dämmung der Keller- und obersten Geschossdecke. Dagegen wur-



den die Regelungen der EnEV 2009 zu Nachtspeicherheizungen wieder ausser Kraft gesetzt. Ursprünglich sollten diese ab dem Jahr 2020 verboten werden.

Verschärft wird allerdings das bestehende Betriebsverbot für alte Heizungsanlagen, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt



werden (Konstanttemperaturheizkessel). Mussten bisher Kessel ausgetauscht werden, die vor 1978 installiert wurden, gilt dies fortan für alle Heizkessel vor 1985 bzw. für Anlagen, die älter sind als 30 Jahre. Nur Brennwertkessel und Niedertemperaturheizkessel mit besonders hohem Wirkungsgrad bleiben von der Regelung ausgenommen.

Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die ihre Immo-

bilie am 1. Februar 2002 noch selbst bewohnten, können sich dagegen freuen. Sie genießen Bestandsschutz und brauchen alte Heizungen nicht auszutauschen. Wird das Haus oder die Wohnung allerdings verkauft, muss der neue Eigentümer der Austauschpflicht innerhalb von zwei Jahren nachkommen.

Generell sind Eigentümer verpflichtet, die energetischen Werte ihrer Immobilie ab 1. Mai 2014 offen zu legen, wenn sie verkaufen oder vermieten wollen. Schon die Be-



schreibung des Objektes muss die aktuellen Verbrauchswerte enthalten. Bei der Besichtigung müssen dem Miet- oder Kaufinteressenten der Energieausweis oder eine Kopie davon vorgelegt werden. Kommt es zum Vertragsabschluss gehört er zu den Unterlagen, die der Eigentümer bzw. Vermieter übergeben muss. Ab Mai 2014 kommen neue Energieeffizienzklassen im Ausweis dazu. Das Spektrum reicht dann von A+ bis H.

„Die Neuerungen bergen Risiken, die Hauseigentümer zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht überblicken können“, warnt Geschäftsführer Herczeg. So würden neue Materialien entwickelt, die zwar die Auflagen erfüllen, deren langfristige Folgen im System aber noch nicht ausreichend getestet wurden (Stichwort: „Schimmel“).

Tipp: Gemeinsam investieren. Bei Investitionen für neue Heizungsanlagen, die sich möglicherweise erst nach Jahren amortisieren, rät Herczeg interessierten Eigentümern, nicht davor zurück zu schrecken, Energie womöglich gemeinsam zu erzeugen.

Hierbei hilft die Bau- und Energieberatung des Landesverbandes. „Unsere Architekten kennen sich bestens aus mit Bau- und Energieprojekten“, sagt Herczeg. Sie könnten anfangs schwierige Projekte in einfache persönliche Lösungen übersetzen. „Menschen, die neue Wege gehen wollen und die Sache anpacken, laufen hier beim Verband Wohneigentum Niedersachsen offene Türen ein“.

EnEV 2014 Auswirkungen

- **Neubau:** Jahres-Primärenergiebedarf um durchschnittlich 25 Prozent niedriger
- Wärmedurchgangskoeffizient um durchschnittlich 20 Prozent höher
- Niedrigstenergiegebäude ab 2021 europaweit Neubaustandard
- Alle vor 1985 eingebauten Konstanttemperaturheizkessel müssen ausgetauscht werden
- Mehr Effizienzklassen A+ bis H in Energieausweisen
- Verkauf oder Vermietung. Nachweis der Effizienzkategorie schon im Angebot. Übergabe bei Vertragsabschluss

„Omas Häuschen“ bald zu teuer?



Die Kreisgruppe Oldenburg-Ammerland sorgt sich um die Entwicklung auf dem Oldenburger Wohnungsmarkt. Weil immer mehr hochpreisige Eigentumswohnungen gebaut werden, drohe eine Verdrängung von normal verdienenden Paaren und Familien aus der Stadt. „Siedlungshäuser

aus der Nachkriegszeit werden abgerissen, um Platz für Mehrparteienhäuser zu schaffen“, warnt Vorsitzender Siegfried Schliedermann. Die oft großen Grundstücke würden dichter bebaut, da sich Bauträger und Investoren mit Eigentumswohnungen hohe Renditen versprechen. Er be-

Vortrag „Straßenbau-Beitrag“ „Bescheide kritisch hinterfragen“

Im Stadtteil Vinnhorst, einem nördlichen Stadtteil von Hannover, führte Landesgeschäftsführer Tibor Herczeg Mitte Januar rund dreißig Hauseigentümer an das brisante Thema „Straßenbaubeiträge“ heran (Foto). Er gab pikante Einblicke in die kommunale Gebührenpraxis und spickte seinen Beitrag mit zahlreichen Tipps, wie ungerechtfertigten Forderungen der Kommune begegnet werden kann.

Er empfahl den Hauseigentümern, Bescheide der Verwaltung und kommunaler Einrichtungen kritisch zu hinterfragen. Die Praxis in Hannover habe gezeigt, dass dieses Misstrauen in der Vergangenheit gerechtfertigt war. „Warten Sie nicht, bis Bescheide ins Haus flattern, sondern lassen Sie sich von Experten schon beraten, wenn Details bekannt werden“.

Herczeg legte den Zuhörern nahe, die gängige Gebührenpraxis mit anderen Kommunen zu vergleichen. In Niedersachsen habe sich gezeigt, dass einige Gemeinden erhebliche Anteile für Herstellung, An-



schaftung, Erweiterung und Erneuerung öffentlicher Straßen, Wege und Plätzen über die Grundsteuer finanzieren, die Hauseigentümer für diesen Zweck entrichten.

Da Besucher Interesse zeigten, das Thema weiter zu vertiefen, lud der Landesverband im Februar zum Folgegespräch ein. „In jedem Ort, in jedem Wohngebiet kann die Ausgangslage abweichen“, so Herczeg. Diese könne nur von den Betroffenen selbst analysiert werden, um gemeinsame Ziele zu formulieren. Wenn sich Nachbarn zusammen schließen, um mit einer Stimme zu sprechen, sei der Verband Wohneigentum gern behilflich.

fürchtet eine „Immobilienblase im Oldenburger Format“. Die Nachfrage nach hochpreisigen Mietwohnungen werde mit dem Bauboom nicht mithalten. Stattdessen bleibe das traditionelle Siedlerhaus als günstige Wohnform für Familien auf der Strecke.

Das Argument der Spekulanten, Altbauten ließen sich nicht mehr auf zeitgemäßen Wohnstandard bringen, lässt die Oldenburger Kreisgruppe nicht gelten. Schliedermann: „Ein Haus aus den 50er- und 60er-Jahren bietet auch heute noch ausreichend Möglichkeiten für kleine Familien“. Wohnkomfort, Raumaufteilung und Wärmebedarf könnten mit wenig Aufwand und zu einem bezahlbaren Preis angepasst

werden. Mit Verbesserungen an Heizung, einfacher Wanddämmung, Dachausbau und Querbalken zur Raumzusammenlegung sei ein Standard der 80er-Jahre gut erreichbar. Davon zeugten viele gute Beispiele in den Gemeinschaften. Die Experten der Bau- und Energieberatung im Verband Wohneigentum helfen bei Bedarf bei der Umsetzung. Doch ein weiteres Problem treibt die Mitglieder um. „Wir spüren schon eine deutliche Aushöhlung gewachsener Nachbarschaften“, so Schliedermann. Haus- und Wohnungsbewohner hätten unterschiedliche Ansprüche an ihr Wohnumfeld. Von der Politik fordert er daher strengere Vorgaben bei der Neubebauung.

Freizeiten 2014

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

Sommerfreizeit

vom 02.08. bis 09.08.2014

Traditionell findet diese Freizeit in der 1. Woche der „großen“ Schulferien in Rieste am Alsee (bei Osnabrück) statt. Kinder und Jugendliche zwischen 7 und 17 Jahren können daran teilnehmen. Kosten: 175,- Euro. Anmeldungen sind bis zum 31.03.2013 möglich.

Mitglieder und Interessierte, die gern als Betreuer mitreisen würden, wenden sich bitte an den Gemeinschaftsleiter oder unter 0800 - 8820700 an den Landesverband.

Pfingstfreizeit:

vom 6. bis 9. Juni 2014

Für die Pfingstfreizeit in Otterndorf gibt es noch freie Plätze. (Groß-)Eltern können ihre Enkel oder Kinder noch kurzfristig anmelden. Für insgesamt 60,- € pro Teilnehmer verbringen 90 Kinder im Alter zwischen sechs und 17 Jahren unbeschwerte Tage mit Spielen, Ponyreiten, Kanufahrten, Disco, Fußball oder Minigolf.

Anmeldevordrucke unter www.meinVWE.de, Rubrik „Leistungen/ Kinder und Familie“.

Reitfreizeit:

In einer Reitschule im Dreieck Hannover, Celle, und Wolfsburg können Kinder im Alter von 8 bis 18 Jahren erholsame Schulferien verbringen - für VWE-Mitglieder zum subventionierten Preis.

Infos und Anmeldebögen in der Geschäftsstelle unter Tel.: 0800-8820700 oder unter www.meinVWE.de; Rubrik Leistungen/Kinder und Familie.



Freiwilligenakademie Niedersachsen:

Ohne ehrenamtliches Engagement geht es nicht! Das wissen die Verantwortlichen im Verband Wohneigentum, in Gemeinschaften, in Kreisgruppen und Gremien nur zu gut.

Der Bedarf nach freiwilliger Hilfe in der Nachbarschaft steigt, doch dass Menschen bereit sind, ihre Zeit und ihr Know-how zur Verfügung zu stellen ist längst nicht mehr selbstverständlich.

Um Hürden abzubauen und Ehrenamtlichen die nötige Anerkennung und Wertschätzung entgegenzubringen, unterstützt der Landesverband als Mitglied die Arbeit der Freiwilligenakademie Niedersachsen (FAN). Diese qualifiziert seit mehr als 10 Jahren engagierte BürgerInnen in Niedersachsen. Sie wird gefördert durch das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration. Engagierte Mitglieder im Verband Wohneigentum können wählen zwischen Kursen, die Fachwissen in bestimmten Einsatzfeldern vermitteln und Kursen, in denen Sie neue Methoden und Konzepte kennen lernen.

Tip: Nutzen Sie die Möglichkeiten der Engagement-Fortbildung. Ausführliche Kursbeschreibungen, aktuelle Veränderungen, Ergänzungen finden Sie auf der Homepage unter www.freiwilligenakademie.de. Dort können Sie sich auch online anmelden.

Nach Widerspruch: 500 Euro zurück gezahlt

Hauseigentümer, deren Grundstücke an eine Druckentwässerungsleitung angeschlossen sind, können deutliche Rückzahlungen bewirken, wenn sie den Stromverbrauch der Entwässerungspumpe messen lassen.

So geschehen in der ländlichen Gemeinde Lilienthal (bei Bremen) Einige Gemeindeteile leiten das Schmutzwasser seit Beginn der 90er Jahre

per Druckentwässerungsleitung ab, da ausreichend Gefälle fehlt. Hauseigentümer brauchen dafür ein eigenes Kleinpumpwerk als Teil der öffentlichen Anlage. Dafür bekommen sie über die der jährliche Gebührenabrechnung eine Strompauschale gutgeschrieben. Dieser liegt die Annahme zugrunde, dass ein Vier-Personen-Haushalt angeschlossen ist.

Darüber stolperte ein Grundeigentümer, in dessen Haushalt nur zwei Personen leben. Er zweifelte die gezahlte Pauschale juristisch an und die Offenlegung der zugrunde liegenden Daten.

Ergebnis: Die lokalen Entsorgungsbetriebe rechneten nach und mussten Ende des vergangenen Jahres für den Zeitraum von 1995 bis 2012 mehr als 500 Euro zurückerstatten.

Stichwort: „Fan-Artikel“

Mitglieder des Landesverbandes Niedersachsen fragen nicht nur nach Werbematerial, das der Landesverband kostenfrei zur Verfügung stellt. Auch hochwertige Utensilien mit Logo des Landesverbandes stehen auf der „Wunschliste“, um bei Boßeltouren, Ausflügen und Infoveranstaltungen auf sich und den Verband aufmerksam zu machen.

Das Problem: Die Rüstkosten für den Druck des Logos etc. schlagen bei geringer Stückzahl so zu Buche, dass viele Interessenten von einer Bestellung Abstand nehmen.

In diese Bresche springt der Bundesverband mit dem „Fanartikel“-Shop unter www.mein-fug-shop.de. Hier können Gegenstände mit Logo des Bundesverbandes zum günstigen Stückpreis bestellt werden.

„Wir greifen aber weiterhin Wünsche auf und sammeln Bestellungen, bis die Mindestbestimmungen für einen günstigen Einkauf erreicht sind“, sagt Geschäftsführer Tibor Herczeg. Bei Interesse füllen Mitglieder und Gemeinschaften ein Formular aus, mit dem die Artikel verbindlich bestellt werden können. Bei Unterschreitung der Mindestmenge wird die Bestellung storniert und Interessenten entsprechend benachrichtigt.

... aus den Gemeinschaften



Fleißige Helfer der Gemeinschaft **Calberlah** (Foto, Kgr. Gifhorn) halfen Ende des vergangenen Jahres bei der Entsorgung von Laub und Gartenabfällen. 250 prall gefüllte Säcke mit Blattwerk mussten verladen werden. „Es war anstrengend - viele große Säcke, die sehr schwer zu händeln waren“, berichtet Vorsitzender Hans-Dietrich Huntemüller. Er freute sich über die gute Zusammenarbeit mit Gemeindeverwaltung und Feuerwehr, die Verstärkung schickten. Mit einem kräftigen Imbiss wurden die Helfer abschließend belohnt.

Etwa 50 Weihnachtsbäume sammelten die Mitglieder der Gemeinschaft **Bardowick** (Kgr. Lüneburg/Harburg-Land)

und verbrannten sie Mitte Januar gemeinsam. Zwar fiel der angekündigte Tannenbaumweitwurf aufgrund schlechten Wetters aus, dafür schmeckten Glühwein und Grillwurst unter dem Zeltdach umso besser. Wesentlich wärmer hatten es dagegen die Zuhörer, die am 24. Januar im Clubraum des Bardowicker „Forsthauses“ einen Vortrag zur energetischen Haussanierung lauschten. Mitglied Carola Lühns berichtete von Förderprogrammen und beantwortete Fragen der Zuhörer.

Die Gemeinschaft **Wilsche** (Kgr. Gifhorn) freut sich über zwei neue Mitglieder im vergangenen Jahr. Aktuell liegt die Zahl bei 69. Die Zusammenarbeit mit benachbarten Gemeinschaften wurde bereits intensiviert, berichtet die Vorsitzende Heike Weichert bei der Jahreshauptversammlung im Januar. Als Beispiele nannte sie die gemeinsame Weihnachtsfeier.

Von einer Weihnachtsfeier in der Gemeinschaft Groß-Ricklingen (Kgr. Hannover-Stadt) berichtet Vorsitzender Ingolf Müller unter www.groß-ricklingen.imvwe.de. Über Kaffee, selbstgebackenen Kuchen und eine Tombola freuten sich die Mitglieder. Für die Kinder hatte der Festausschuss verschiedene Bastelstationen angeboten. So wurden u.a. Fotos von den Kindern in liebevoll gebastelte Bilderrahmen eingefügt.



Sterbe-, Unfall-,
Pflege-Renten-Risiko-Versicherung

ERGO

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



Hausnotruf:

DIE JOHANNITER



Zusatz-Vermieter-
rechtsschutz:



kostenfreie Zeitschrift:



Kfz-Haftpflicht:



Zusatz-Rechtsschutz:



Wertermittlung, online-Anzeige:



Leistungen für Mitglieder (für Ø 35,- €/ Jahr *)

- Bau-Finanzierungsberatung
- Verbraucherberatung für Haus und Grundstück (mit Rechts-, Sicherheits- 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-/Reitfreizeiten für Kinder und Jugendliche und
- falls gewünscht - aktives Vereinsleben mit Kegeln, Boßeln, Radtouren, Reisen, Festen etc.

Verantwortlich für den Inhalt: Tibor Herczeg,
Landesgeschäftsführer, Adenauerallee 4, 30175
Hannover, Tel. (0511) 882070, Fax.: (0511) 8820720
per Email: kontakt@meinVWE.de

Donnerstag ist „Beratertag“*

	Donnerstag 06.03.2014	Donnerstag 13.03.2014	Donnerstag 20.03.2014	Donnerstag 27.03.2014	Telefon-Hotline 0800-8820700
Rechtsberatung	X	X	X	X	X
Bauberatung*	X				X
Energieberatung*	X				X
Baufinanzierungsberatung*		X			X
Gartenberatung*	X		X		X
Wohnberatung*		X		X	X
Steuerberatung*			X		X
Sicherheitsberatung*				X	X

* telefonische Voranmeldung erforderlich unter 0800-8820700