

42 Mitteilungen des Verbands Wohneigentum Niedersachsen

- ▶ Neue VDE-Norm: Klarheit für Balkonsolargeräte
- ▶ Die Verbraucherzentrale informiert –
Immobilienteilverkauf: Oft teuer und riskant
- ▶ Steuererklärung 2025: Die wichtigsten Tipps im Überblick
- ▶ Leistungen im Überblick
- ▶ Rattenbekämpfung: Neue Regelungen ab 2026
- ▶ Baumpflanz-Challenge: VWE-Team pflanzt Birnbaum
- ▶ Haus an die Kinder übertragen: So lassen sich Steuern clever sparen
- ▶ Digitale Seminare begeistern: KI im Ehrenamt überzeugt!
- ▶ GWE Braunschweig: Einladung zur Jahreshauptversammlung
- ▶ SG Eschede: Ein Frühling voller Farbe

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

46 Mitteilungen des Verbands Wohneigentum Sachsen-Anhalt

- ▶ Jahresrückblick und Ausblick auf das Jahr 2026
- ▶ Beitragszahlung 2026
- ▶ Geburtstagsgrüße

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**

Neue VDE-Norm

Klarheit für Balkonsolargeräte

Balkonkraftwerke sind günstig und leicht zu installieren. Ihre Verbreitung steigt rasant: Laut Marktstammdatenregister waren bis Oktober 2025 bereits über 1,1 Millionen Anlagen in Deutschland in Betrieb – rund 13 % davon in Niedersachsen. Mitte November wurde nun die neue VDE-Norm DIN VDE V 0126-95 veröffentlicht. Sie definiert erstmals verbindliche Sicherheitsanforderungen für Balkonsolargeräte und ermöglicht eine sichere Installation ohne Fachkraft.

- **Anschlussmöglichkeiten:** Neben dem bisher üblichen Wieland-Stecker sind nun auch modifizierte Haushaltsstecker (Schuko) zulässig. Damit können Balkonkraftwerke unkompliziert an vorhandene Steckdosen angeschlossen werden.
- **Leistungsgrenzen:** Die Wechselrichterleistung ist auf 800 Watt begrenzt, die Modulleistung auf 2.000 Watt. Bei der Nutzung eines Haushaltssteckers liegt die Modulleistungsgrenze bei 960 Watt – ebenso, wenn kein eigener Stromkreis mit separater Absicherung vorhanden ist. Werden diese Grenzen überschritten, gilt die Anlage nicht mehr als Steckersolargerät und muss wie eine reguläre PV-Anlage von einer Elektrofachkraft installiert und angeschlossen werden.
- **Sicherheitsanforderungen:** Geräte müssen vormontierte Anschlussleitungen mit Steckern, eine verständliche Montagean-



Erstmals gibt es nun einen bundesweit einheitlichen Standard, der Nutzer:innen beim Kauf und Betrieb von Balkonsolargeräten klare Orientierung und Rechtssicherheit gibt.

leitung, klare Beschriftungen und Warnhinweise sowie eine sehr schnelle Abschaltung der Spannung an den Steckerkontakten bieten – auch dann, wenn der Stecker bei voller Sonneneinstrahlung abgezogen wird.

www.klimaschutz-niedersachsen.de

Die Verbraucherzentrale informiert

Immobilienteilverkauf: Oft teuer und riskant

Viele Seniorinnen und Senioren möchten bis zum Lebensende in der eigenen Immobilie wohnen, doch die Rente reicht oft nicht aus. Können sie sich einen normalen Kredit nicht leisten, werden sie auf der Suche nach Alternativen schnell fündig: Viele Unternehmen bieten an, einen Teil der Immobilie anzukaufen. Die Verkaufenden werden in Sicherheit gewogen: Ihnen gehören weiterhin mindestens 50 Prozent der Immobilie. Dadurch sollen sie auch zukünftig von Wertsteigerungen profitieren. Sie erhalten ein lebenslanges Wohn- und Nutzungsrecht, oft besteht die Möglichkeit des Rückkaufs.

Diese Modelle sind jedoch komplex und oft nachteilig: Hohe monatliche Nutzungsentgelte, laufende Instandhaltungskosten und zusätzliche Gebühren beim späteren Verkauf belasten die Teilverkaufenden. Das Risiko eines geringeren Verkaufserlöses tragen sie allein, während Unternehmen sich Gewinne von 14 bis 17 Prozent sichern. „Es gibt bislang weder eine Aufsicht, noch ist der Markt für Teilverkäufe reguliert“, stellt Philipp Rehberg von der Verbraucherzentrale Niedersachsen fest. Bei Insolvenz des Teilkäufers droht sogar Zwangsvollstreckung.



Teilkauf-Unternehmen von Immobilien bieten eine vermeintlich einfache und schnelle Lösung. Aber was so einfach klingt, ist tatsächlich kompliziert: Nachteilige Vertragsgestaltungen und hohe Kosten können am Ende sogar den Verlust der Immobilie bedeuten, warnt die Verbraucherzentrale.

Alternativen sollten geprüft werden: Leibrente (Immobilienverkauf gegen lebenslange Rente), Verkauf mit Rückmiete oder spezielle Senioren-Kredite ohne Tilgung. Verbraucherzentralen bieten Informationen unter verbraucherzentrale.de/immobilienrente. Eine unabhängige Beratung und die Einbeziehung der Familie sind empfehlenswert!

www.verbraucherzentrale-niedersachsen.de

Steuererklärung 2025

Die wichtigsten Tipps im Überblick

Das neue Steuerjahr bringt wieder Chancen, Steuern zu sparen – vor allem, wenn man einige wichtige Punkte beachtet:

1. Homeoffice-Pauschale

Auch 2025 gilt: Wer von zu Hause arbeitet, kann 6 € pro Tag, maximal 1.260 € im Jahr absetzen – auch ohne separates Arbeitszimmer.

2. Handwerkerleistungen & haushaltsnahe Dienste

Für Renovierung, Gartenarbeit oder Reinigungskräfte können 20 % der Arbeitskosten (bis 1.200 € jährlich) geltend gemacht werden. Wichtig: Nur bei Überweisung, keine Barzahlung!

3. Energetische Sanierung

Wer sein Haus modernisiert, kann bis zu 40.000 € Steuerbonus über drei Jahre verteilt erhalten – etwa für neue Fenster, Heizung oder Dämmung.

4. Inflationsausgleich 2025

Durch höhere Grundfreibeträge und angepasste Tarifstufen bleibt mehr Netto vom Brutto – prüfen Sie, ob sich eine Steueranpassung lohnt!

5. Fahrten & Mobilität

Für Arbeitswege gilt weiterhin: 0,30 € pro Kilometer (bis 20 km) und 0,38 € ab dem 21. Kilometer. Auch Vorteile für E-Auto-Fahrer bleiben bestehen.

6. Fort- und Weiterbildung

Kosten für Schulungen, Fachliteratur oder Onlinekurse sind als Werbungskosten voll absetzbar.

7. Spenden & Mitgliedsbeiträge

Spenden bis 300 € pro Jahr können ohne Nachweis in der Steuererklärung angegeben werden – der Nachweis ist nur auf Nachfrage des Finanzamts erforderlich. Das gilt auch für die Mitgliedsbeiträge an den Verband Wohneigentum e. V.: Diese sind steuerlich absetzbar, abzüglich des Versicherungsanteils von 2,88 € pro Jahr.

8. Ehrenamt & Engagement

Wer sich freiwillig engagiert, kann von den Pauschalen profitieren: Übungsleiterfreibetrag 3.000 €, Ehrenamtspauschale 840 €.

(Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr. Eine individuelle steuerliche Beratung wird empfohlen!)

Unsere Leistungen auf einen Blick

Der VWE Niedersachsen ist der größte Interessenverband für privates Wohneigentum und unterstützt Sie in Ihren eigenen vier Wänden.

Beratung

- Baufinanzierungsberatung
- Rechts- und Steuerberatung für Haus und Grundstück
- Bau- und Energieberatung
- Praxisnahe Gartenberatung

Versicherungen

- Haus- und Grundstückshaftpflicht
- Bauherrenhaftpflicht
- Grundstücksrechtsschutzversicherung
- Rabatte auf vielfältige Versicherungsleistungen bei unserem Kooperationspartner, der VGH

Informationen

- Monatliche Verbrauchertipps im hauseigenen Mitgliedermagazin (Familienheim und Garten)
- Exklusivservice auf meinVWE.de (Muster für Übergabeprotokolle, Mietverträge u.v.m.)
- Vorträge zu aktuellen Themen
- Online-Seminare
- Newsletter
- Podcast „Die Hausflüsterer“

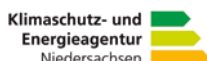
Service

- Einkaufsrabatte
- Mitgliedsbeitrag steuerlich absetzbar
- Kinder- und Jugendfreizeit
- Falls gewünscht: Aktives Vereinsleben

**Ihr direkter Draht
zum Verband
Wohneigentum
Niedersachsen e.V.**

Sie erreichen die
Geschäftsstelle montags
bis mittwochs von 9-13 Uhr
sowie donnerstags
von 13-17 Uhr.
Tel. 0511/88 20 70
Podbielskistraße 340
30655 Hannover
kontakt@meinVWE.de
www.meinVWE.de

NETZWERKPARTNER (Bsp.)



Rattenbekämpfung

Neue Regelungen ab 2026

Ratten sind unangenehme Gäste im Garten, die Krankheiten auf Menschen und Haustiere übertragen können. Ihre rasche Vermehrung und die Verunreinigung von Lebensmitteln machen eine gezielte Bekämpfung oft notwendig. Ab 2026 ändern sich die gesetzlichen Vorgaben: Wirksame synthetische Rodentizide, also Mittel zur Bekämpfung von Ratten, sind dann nur noch durch geschulte Profis erhältlich. Die Dauerbeköderung ohne konkreten Befall ist verboten, und der Einsatz von Köderstationen in Wassernähe wird Pflicht. Diese Maßnahmen sollen verhindern, dass Bestandteile des eingesetzten Rattengiftes in Böden, Gewässer oder in den Nahrungskreislauf anderer Tiere gelangen, um Haus- und Wildtiere besser zu schützen. Für Gartenfans bedeutet das, dass viele bisher selbst durchführbare Methoden nicht mehr erlaubt sein werden.

Als Alternativen bieten sich mechanische Fallen wie Schlag- oder Lebendfallen an, die als Köder mit Erdnussbutter oder Nuss-Nugat-Creme bestrichen werden. Viel wichtiger bei der Bekämpfung von Ratten werden alle vorbeugenden Maßnahmen wie das Verschließen von Zugängen, das Entfernen von Futterquellen und das Abdecken von Komposthaufen. Professionelle Schädlingsbekämpfer dürfen weiterhin zugelassene Rodentizide einsetzen, allerdings unter strengen Auflagen.



Ab 2026 gilt: Wirksame synthetische Rodentizide, also Mittel zur Bekämpfung von Ratten, sind nur noch durch geschulte Profis erhältlich.

Baumpflanz-Challenge

VWE-Team pflanzt Birnbaum

Die Baumpflanz-Challenge ist ein Social-Media-Trend, bei dem eine Organisation innerhalb einer bestimmten Frist einen Baum pflanzen und dies per Foto / Video dokumentieren muss. Dann kann sie weitere Organisationen nominieren. Wer die Herausforderung nicht annimmt, zahlt eine „Strafe“ – zum Beispiel in Form eines Grillabends. Auch das Team der Landesgeschäftsstelle wurde kürzlich von der SG Gifhorn am BGS herausgefordert und pflanzte in der ersten Dezemberwoche einen kleinen Birnbaum im Vorgarten von Geschäftsführer Tibor Herczeg. „Grundsätzlich steht die Aktion für Artenvielfalt, Umweltbewusstsein und gemeinschaftliches Handeln“, erklärt VWE-Landesgartenberaterin Angela Rudolf. „Wenn jeder mitmacht, können wir Großes für die Umwelt erreichen.“ Das Team hat nun den Stafelstab an die Kreisgruppen Celle und Oldenburg weitergegeben.

www.meinvwe.de



Das Team der Geschäftsstelle beim Pflanzen des Birnbaums.

Haus an die Kinder übertragen

So lassen sich Steuern clever sparen

Wer seine Immobilie an die Kinder weitergeben möchte, kann mit einer geschickten Gestaltung Steuern sparen. Eine gängige Variante: Die Eltern verkaufen das Haus oder die Wohnung an ihre Kinder – zu einem fairen, moderaten Preis. Die Finanzierung erfolgt über ein elterliches Darlehen, das vertraglich festgehalten wird. Bleiben die Eltern in der Immobilie wohnen, zahlen sie Miete an die Kinder. Diese Einnahmen lassen sich steuerlich als Einkünfte aus Vermietung ansetzen – inklusive Abschreibungen.

Die Vorteile:

- Keine Schenkungs- oder Erbschaftsteuer, da ein echter Verkauf erfolgt.
- Keine Grunderwerbsteuer bei Verkäufen innerhalb der Familie.
- Steuerliche Vorteile für die Kinder durch Mieteinnahmen und Zinszahlungen.

Alle Vereinbarungen müssen schriftlich und marktüblich sein, sonst droht die Nichtanerkennung durch das Finanzamt. Eine steuerliche Beratung ist empfehlenswert.



KOOPERATIONSPARTNER



Digitale Seminare begeistern KI im Ehrenamt überzeugt!

Im November fanden zwei gut besuchte Workshops für die Mitglieder statt, die den Teilnehmenden neue Möglichkeiten für ihre ehrenamtliche Arbeit aufzeigten. Am 17.11.25 ging es darum, wie sich Texte, Reden und Präsentationen mit Hilfe moderner KI-Werkzeuge wie ChatGPT deutlich einfacher erstellen lassen. Ob Einladung, Grußwort oder Pressemitteilung – gemeinsam wurde ausprobiert, wie digitale Helfer Schreibaufgaben erleichtern und wertvolle Zeit sparen können.

Eine Woche später, am 24.11.25, stand die digitale Zusammenarbeit im Mittelpunkt. Die Teilnehmenden entdeckten praktische Werkzeuge, mit denen sich Dateien verwalten, To-Do-Listen teilen oder Veranstaltungen effizienter planen lassen.

Beide Seminare wurden mit großem Interesse verfolgt und erhielten durchweg positives Feedback. Besonders erfreulich: Das Thema „KI im Ehrenamt“ stieß auf große Begeisterung und zeigte, wie sehr digitale Lösungen den Vereinsalltag erleichtern können!



Die Teilnehmenden lernten, wie sich KI beim Verfassen von Texten, der Gestaltung von Einladungen oder der Pflege der Vereinswebsite nutzen lässt.

SG Eschede Ein Frühling voller Farbe

Eschede hat erneut gezeigt, wie gemeinsame Vereinsarbeit gelebt wird: Eschede erleben e.V., der Ortsrat Eschede sowie die Siedlergemeinschaft Eschede – künftig gemeinsam mit Habighorst – haben mit Unterstützung des Teams vom Bauhof der Gemeinde eine beeindruckende Herbstaktion gestemmt und 7.000 (!) Blumenzwiebeln in die Erde gebracht. Mit dabei: Tulpen, Schneeglöckchen, Osterglocken und Krokusse, die im kommenden Frühjahr Straßen und Plätze der Ortsmitte zum Leuchten bringen werden.

Das Wetter war perfekt für die Aktion: leichter Nieselregen, der zwar kühl, aber ideal zum Pflanzen war. Vier Stunden lang arbeiteten gemischte Teams konzentriert und gut gelaunt mit Spaten und Eimern voller Zwiebeln an den Beeten. Natürlich durfte eine verdiente Kaffeepause zwischendurch nicht fehlen. Ein herzliches Dankeschön geht an alle Helfenden!



Der Winter darf erst einmal kommen – denn im Anschluss wird der Frühling mit einem farbenprächtigen Blütenmeer zurückkehren!

GWE Braunschweig Einladung zur Jahreshauptversammlung



Die Gemeinschaft Wohneigentum (GWE) Braunschweig lädt ihre Mitglieder zur Jahreshauptversammlung am 21.02.2026 ab 10 Uhr in die Sportgaststätte FC Wenden, Hauptstraße 46b in 38110 Braunschweig-Wenden ein. Hintergrund: Durch die Übernahme mehrerer aufgelöster Gemeinschaften ist die Mitgliederzahl deutlich gestiegen. Daher muss ein eigener Vorstand gewählt werden. Für die Wahl des Vorstands werden mindestens drei Kandidierende für die Funktionen Vorsitzende:r, Kassenwart/Kassenwärtin und Schriftführer:in benötigt. Interessierte für weitere Ämter wie Beiräte und Kassenprüfer:in sind ebenfalls willkommen. Bitte teilen Sie uns kurzfristig mit, ob Sie an der Versammlung teilnehmen und/oder für ein Amt kandidieren möchten. Tagesordnung und Kontakt: Tel. 05307/201930, volkerberkhan@t-online.de.

RABATT-PARTNER

Einkaufsplattform:

cbLoyalty



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

ERGO

Sole Moor
Der Kurbetrieb Bad Salzdetfurth

BSW.
Der Vorteil
für den Öffentlichen Die

Forderungsmanagement:
Creditreform
HANNOVER • CELLE • WOLFSBURG

Freizeitpark
RASIELAND
Zeit für Abenteuer

SELGROS