

# DIE NORDDEUTSCHE HAUSBESITZER ZEITUNG

4

21. APRIL 2026  
128. JAHRGANG



Haus & Grund®  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

VERBANDSPOLITISCHE MONATSZEITUNG FÜR IMMOBILIENEIGENTUM IN SCHLESWIG - HOLSTEIN

## MEIN HAUS & GRUND LEBEN AM WASSER

Schleswig-Holstein liegt bekanntlich zwischen Nord- und Ostsee. Ein Grund mehr, sich mit Menschen und ihren Immobilien zu beschäftigen, die tatsächlich unmittelbar am Wasser oder sogar auf dem Wasser liegen. Das Heft liegt nicht im Blatt? Dann wenden Sie sich bitte an die Redaktion, Telefon 0431 66 36 218.

► BEILAGE IM BLATT

## WOHNRAUMSCHUTZGESETZ Debatte über Sinn und Anwendung

► POLITIK & WIRTSCHAFT | 2

## HAUS & GRUND HUSUM

## Ein neues Gesicht im Immobilienervice des Vereins

► LAND & LEUTE | 4



## BLÜHEN NACH DER UHR

## Milchstern macht sich breit

► HAUS & GARTEN | 11

## DARLEHEN MIT RESTSCHULD Die Finanzierung von Sanierungen in der GdWE

► RECHT & STEUERN | 18

## WICHTIGE TERMINE

**Haus & Grund in Stormarn:**  
JHV im KuB 4.5. 19:00  
Mehr Information auf Seite 5

**Haus & Grund Wilster:**  
JHV im Colosseums 5.5. 18:30  
Mehr Information auf Seite 5

**Haus & Grund Elmshorn-Uetersen:**  
JHV, Ramskamp 66 19.5. 18:30  
Mehr Information auf Seite 5

**Haus & Grund Bargtheide:**  
JHV, Saal des Stadthauses 2.6. 18:00  
Mehr Information auf Seite 5

**Haus & Grund Rendsburg:**  
JHV im Hotel Hansen 3.6. 19:00  
Mehr Information auf Seite 5

**Haus & Grund Albersdorf:**  
Tagesfahrt nach Lübeck 16.6. 9:30  
Mehr Information auf Seite 5

## NHZ KONTAKT

Redaktion 0431 66 36 218  
E-Mail [verlag@haus-und-grund-kiel.de](mailto:verlag@haus-und-grund-kiel.de)  
Anzeigen 0431 66 36 202  
Impressum Seite 23

FOTOS DIESE SPALTE:  
STEFANIE LETTAU, ISTOCK



## Jetzt anmelden und Flagge zeigen!

» Am 9. Mai 2026 lädt Haus & Grund Schleswig-Holstein zum Landesverbandstag „Perspektive Eigentum“ in die Kieler Halle 400. Im wohnungspolitischen Talk diskutieren Vertreter aus Europa-, Landes- und Kommunalpolitik sowie Haus & Grund zentrale Fragen rund um Eigentum, Bauen und Regulierung – eröffnet von Kristina Herbst, moderiert von Christopher Scheffelmeier. Am Nachmittag stehen ein Ausflug ins Freilichtmuseum Molfsee oder eine Förderschiffahrt zur Wahl. Den Abschluss bildet der Schleswig-Holstein-Abend mit Musik, Buffet und Gelegenheit zum Austausch unter Eigentümern. Mehr Infos und Tickets gibt's über den QR-Code oder die nachstehende Website.  
» [www.hausundgrund.sh](http://www.hausundgrund.sh)

# Eigentum braucht Perspektive und eine starke Stimme

Landesverbandstag 2026 in Kiel bündelt Kräfte und fordert klare politische Antworten

VON PHILIPP PRIES

» Es sind entscheidende Monate für die Wohnungspolitik in Deutschland und in Schleswig-Holstein. Umso mehr kommt es jetzt darauf an, dass die Stimme der privaten Eigentümer und Eigentümerinnen laut und vernehmbar ist. Der Landesverbandstag 2026 von Haus & Grund Schleswig-Holstein ist dafür die richtige Bühne. Hier geht es nicht um Symbolik und Strahlkraft, sondern um Substanz. Wer Wohnraum schafft und erhält, braucht politische Rahmenbedingungen, die tragen – und keine, die belasten oder verunsichern.

Die Themen sind gesetzt, die Herausforderungen groß. Auf Bundesebene stellt sich angesichts tiefgreifender geopolitischer Verschiebungen die Frage, wie deutsche Sicherheitspolitik und wirtschaftliche Stabilität zusammengedacht werden können – mit unmittelbaren Folgen für Investitionen, Energiepreise und Baukosten. Die Themen sind gesetzt, die Herausforderungen groß. Auf Bundesebene stellt sich angesichts tiefgreifender geopolitischer Verschiebungen die Frage, wie deutsche Sicherheitspolitik und wirtschaftliche Stabilität zusammengedacht werden können – mit unmittelbaren Folgen für Investitionen, Energiepreise und Baukosten. Die Themen sind gesetzt, die Herausforderungen groß. Auf Bundesebene stellt sich angesichts tiefgreifender geopolitischer Verschiebungen die Frage, wie deutsche Sicherheitspolitik und wirtschaftliche Stabilität zusammengedacht werden können – mit unmittelbaren Folgen für Investitionen, Energiepreise und Baukosten.

Weil der Bedarf nicht zu befriedigen ist, fordert die SPD Schleswig-Holstein die Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft. Deren Aufgabe

Europaabgeordnete Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann (FDP) wird diese Zusammenhänge aus europäischer Perspektive einordnen. Gleichzeitig steht die Wohnungspolitik selbst vor einer Neujustierung. Haus & Grund-Präsident Dr. Kai Warnecke wird deutlich machen, dass Eigentum Schutz und Verlässlichkeit braucht – nicht ständig neue Eingriffe und Kurswechsel. Klimaschutz bleibt eine zentrale Aufgabe, doch er muss mit Augenmaß gestaltet werden. Wer fordert, muss auch ermöglichen.

## Verlässlichkeit statt regulatorischer Übergriffigkeit

Hierzulande verdichten sich die Konfliktlinien weiter. Mit Blick auf die Landtagswahl am 18. April 2027 braucht Schleswig-Holstein eine klare wohnungspolitische Linie. Verbandsschef Alexander Blažek wird benennen, wo Eigentümer zu Recht Planungssicherheit einfordern – etwa bei der

Grundsteuer oder bei den energiepolitischen Vorgaben. Staatssekretär Dr. Frederik Hogrefe (CDU) steht zugleich für die Frage, ob und wie politische Ziele so umgesetzt werden können, dass sie Investitionen nicht ausbremsen. Regulierung darf kein Selbstzweck sein. Sie muss sich daran bewähren, ob sie Wohnraum schafft oder verhindert.

Auf kommunaler Ebene entscheidet sich schließlich, ob politische Konzepte tragen. Der neue Kieler Oberbürgermeister Dr. Samet Yilmaz (Grüne) wird sich daran messen lassen müssen, wie Innenstadtentwicklung, Nachverdichtung und Bauen im Bestand konkret

“Wer Wohnraum schafft und erhält, braucht politische Rahmenbedingungen, die tragen – und keine, die belasten oder versunsichern.“

vorangebracht werden. Zugleich stehen Instrumente wie kommunale Vorkaufrechte, steigende Gebühren oder Mietobergrenzen unterhalb des Miet spiegels in der Kritik. Hier bringt Geschäftsführer Sönke Bergemann für Haus & Grund Kiel die Perspektive der Praxis ein – fundiert und mit dem unverstellten Blick für das Machbare.

## Am 9. Mai 2026 Haltung zeigen und Einfluss nehmen

Der Landesverbandstag ist damit mehr als ein Austausch. Er ist ein Ort der Positionsbestimmung – und ein Signal. Haus & Grund Schleswig-Holstein steht für die gebündelte Erfahrung und Verantwortung vieler Eigentümer im Land. Diese Stärke gilt es zu zeigen: argumentationsstark, geschlossen und mit Klarheit gegenüber der Politik. Eigentum ist kein Nischenthema. Es ist ein zentraler Pfeiler unserer Gesellschaft. Wer es stärken will, muss zuhören – und handeln. Jetzt ist die Zeit, Position zu beziehen.

## Soll das Land selbst Wohnungen bauen?

Haus & Grund lehnt SPD-Vorschlag ab und sieht mehr Sinn in einer Beratungsfunktion

» Wohnungen sind rar – es wird zu wenig gebaut. Nach einer Studie des Pestel-Instituts fehlen in Deutschland derzeit 1,4 Millionen Wohnungen. Trotzdem herrscht Flaute auf dem Bau. Die Politik sucht fieberhaft nach Lösungen, und Schuld sind immer die anderen. Zu wenig Bauland, zu hohe Baupreise, und daraus resultierend zu hohe Mieten, jedenfalls für den Normalverdiener.

Die Themen sind gesetzt, die Herausforderungen groß. Auf Bundesebene stellt sich angesichts tiefgreifender geopolitischer Verschiebungen die Frage, wie deutsche Sicherheitspolitik und wirtschaftliche Stabilität zusammengedacht werden können – mit unmittelbaren Folgen für Investitionen, Energiepreise und Baukosten.

soll es werden, den Bau von bezahlbarem Wohnraum und Sozialwohnungen als Landesaufgabe voranzutreiben. Mit der von der schwarz-grünen Koalition bereits geplanten Landesentwicklungsgesellschaft funktioniere das nicht. Die soll primär den kommunalen Wohnungsbau beratend und unterstützend stärken. Die Kommunen ihrerseits sind finanziell auch nicht gerade auf Rosen gebettet.

Haus & Grund Schleswig-Holstein begrüßt die Beratungsfunktion einer solchen Landesentwicklungsgesellschaft. Den weitergehenden SPD-Vor-

schlag zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft lehnt der Verband hingegen ab. Sie könne auch nicht günstiger bauen als private Bauherrn oder Genossenschaften, niedrigere Mieten seien reine Illusion. Auch die neue Gesellschaft müsste Renditen erwirtschaften für Instandsetzungen, Modernisierungen und Vorstandsgehälter. Oder man müsse sie dauerhaft aus dem Steuertopf alimentieren. Verbandsschef Alexander Blažek warnt: „Politik denkt in Legislaturperioden, Immobilienwirtschaft in Jahrzehnten. Welcher Politiker könnte heute dafür

garantieren, dass ihre Nachfolger die Immobilienbestände nicht wieder privatisieren und verkaufen, wie es seinerzeit unter der SPD-Landesregierung von Heide Simonis passiert ist?“ Angesichts der permanent schlechten Lage der Landeskasse ist das ein ziemlich gewichtiges Argument. Auch die SPD-Forderung zu einer tiefgreifenden Reform der Landesbauordnung hält Haus & Grund nicht für zielführend. Das Regelwerk wäre ausgereift. Flaschenhals seien kommunale Bauämter, die sich eher als Verhinderer denn Ermöglicher verstünden. si



ZWISCHENRUF  
VOLKER SINDT

! Das Osterfest haben wir trotz Eierlikör schadlos überstanden. Für uns Christen ist es das höchste aller Feste, feiern wir doch die Wiederauferstehung. Weil es uns damit ernst ist, waren wir etwas irritiert, dass sich zeitnah Wolfgang Kubicki zum neuen FDP-Vorsitzenden ausrufen lassen wollte. Ob er diese Ankündigung auf einem Berg gepredigt hat, wissen wir nicht. Womöglich auf dem Bungsberg. Der reicht in unserem flachen Bundesland, um selbst mit sowas groß rauszukommen. Weil viele FDP-Mitglieder ebenfalls gute Christen sind, dürfen sie nach dieser österlichen Botschaft auf die Wiederauferstehung hoffen. Was sie vom Vorsitzenden ausgerechnet der Christdemokraten unterschätzt, der die FDP für klinisch tot hält. Angesichts der Zustände in unserem Gesundheitswesen wäre das eine verheerende Diagnose. Es sei denn, man ist Privatpatient, womit wir wieder bei der FDP wären.

Nun freuen wir uns auf die Spargelsaison. Davon sind wir Deutschen geradezu besessen. Statt Flächen für Wohnungsbau dominiert bei uns das Spargelfeld. Und die fliegenden Bauten am Wegesrand, in denen mütterlich anmutende Dealerinnen auf die Lustkäufer lauern. Legionen von ausländischen Arbeitern ruinieren ihren Rücken, nur um uns mit Wasser in Stangenform zu versorgen. Aber das ist vielleicht angenehmer, als sich immer nur um Pflegebedürftige kümmern zu müssen. Und jeder, der nur Spargel sticht, ist uns lieber als die Typen am Bahnhof mit scharfer Klinge in der Hose. Einige meinen, das gelte auch für das Stadtbild. Freuen wir uns also auf unseren deutschen Spargel und auf einen hohen Kilopreis. Denn der fließt doch wohl größtenteils in die Taschen dieser fleißigen Menschen. Unser Christentum ist ja geprägt vom festen Glauben an das Gute.

# Wie lässt sich das knappe Gut Wohnung schützen?

Wir beleuchten das Wohnraumschutzgesetz im Gespräch



Sönke Bergemann, Geschäftsführer von Haus & Grund Kiel, traf auf den Sozialdezernenten der Landeshauptstadt Gerwin Stöcken (SPD).



S. LETTAU

» Das Wohnraumschutzgesetz regelt seit knapp zwei Jahren in Schleswig-Holstein die Mindeststandards für Mietwohnungen. Auch Zweckentfremdung, Überbelegung und Leerstand von Wohnungen sind in diesem Rahmen Thema. Die Norddeutsche Hausbesitzer Zeitung hat Sönke Bergemann, den Geschäftsführer von Haus & Grund Kiel, und Gerwin Stöcken (SPD), Stadtrat für Soziales, Wohnen, Gesundheit und Sport der Stadt Kiel, zum Gespräch dazu eingeladen.

**NHZ: Herr Stöcken, haben andert-halb Jahre Wohnraumschutzgesetz messbar zur Verbesserung der Wohnraumsituation beigetragen?**  
**Gerwin Stöcken:** Ob die Verbesserungen messbar sind, lässt sich nicht beantworten, dafür ist es noch zu früh. Aber beigetragen hat das Wohnraumschutzgesetz auf jeden Fall dazu, dass wir die Probleme nun identifizieren und benennen können. Dabei geht es um Sachverhalte, mit denen Vermieterinnen und Vermieter von Haus & Grund Kiel wahrscheinlich äußerst

selten was zu tun haben. Zum Beispiel um nicht bezahlte Energielieferungen, weshalb ganze Häuser von Strom- und Heizungsabstellungen betroffen sind. Oder um Überbelegungen von Wohnungen. All dies können wir dank des Wohnraumschutzgesetzes nun verfolgen, was wiederum dazu führt, dass die schwierigen Vermieter vorsichtiger werden.

**Handelt es sich dabei eher um große Unternehmen?**

**Stöcken:** Nein, das sind in der Regel Einzelpersonen, die einzelne Häuser kaufen und die Vorstellung haben, mit ganz wenig Aufwand sehr schnell sehr viel Geld zu verdienen.

**Herr Bergemann, sehen Sie im Rahmen des Wohnraumschutzgesetzes eine Diskrepanz zwischen politischem Anspruch und praktischer Wirkung?**

**Sönke Bergemann:** Das Gesetz in Schleswig-Holstein und die Umsetzung in Kiel sind noch relativ frisch, da fällt eine Beurteilung, wie auch Herr Stöcken sagt, noch schwer. Wenn wir auf den Leerstand schauen, wird häufig von Leerstand aus spekulativen Gründen gesprochen. Das sind nach unserer Auffassung Einzelfälle, gerade in Kiel. Leerstand ist wirtschaftlich auch sinnlos. Insofern sehen wir die Dringlichkeit dieses Themas nicht. Natürlich gibt es schwarze Schafe, dagegen muss man angehen, aber ich sehe hier kein grundsätzliches Problem in Kiel.

**Stöcken:** Leerstand ist in Kiel nicht das ganz große Thema. Es gibt vereinzelt den Fall, dass ein Haus gekauft und luxussaniert werden soll, dann geht dem Eigentümer das Geld aus und er lässt das Haus leerstehen. In diesem Fall ist der Umgang damit kompliziert. Man kann die Menschen schließlich nicht zwingen, ihr Haus wieder zu verkaufen. Und wir sehen ja in der Regel auch, dass die Eigentümer nicht glücklich darüber sind, dass sie mit ihrem Vorhaben scheitern. Aber es gibt auch Menschen, die kaufen Häuser als Spekulationsobjekte, um sie beispielsweise in drei Jahren deutlich teurer wieder zu verkaufen. Die stehen dann auch so lange leer, weil sie von vornherein gar nicht an den Markt gebracht werden sollten. Wir kennen die Situation aus anderen Städten, und da sage ich, wehret den Anfängen. Mit dem knappen Gut Wohnung darf so nicht umgegangen werden.

**Bergemann:** Es ist längst nicht mehr so, dass sich ein Haus oder eine Wohnung besser verkaufen lassen, wenn sie leer stehen. Ich brauche die Mieten als Wertfaktor für eine Immobilie. Das war vor zehn oder 15 Jahren vielleicht noch anders, aber heute ist Leerstand eher ein Makel. Wir sehen hier kein Massenphänomen und auch keinen Ansatz für die Lösung der Probleme am Kieler Wohnungsmarkt.

**Wie viele Verfahren wurden seit Einführung des Wohnraumschutzgesetzes im Juli 2024 eingeleitet?**

**Stöcken:** Hinsichtlich von Missständen haben wir insgesamt 32 Verfahren eingeleitet und davon zwölf abgeschlossen. Hier geht es um Wohnungen, in denen beispielsweise Küchen fehlen oder Küchen als Zimmer vermietet werden. Thema sind auch immer wieder versperrte Fluchtwege innerhalb der Wohnung im Falle eines Brandes – also lauter Sachverhalte, die im Wohnraumschutzgesetz als Mindeststandard für Wohnungen beschrieben werden, um die Sicherheit der Mieter zu gewährleisten. Bezüglich der sogenannten Zweckentfremdung haben wir 125 Verfahren eingeleitet, davon sind etwa 50 abgeschlossen. Hier handelt es sich um Fälle, wo Wohnungen als Büroräume oder Ferienwohnungen genutzt werden, ohne dass es dazu eine Vereinbarung gibt.

**Sind dadurch Wohnungen dem freien Markt wieder zugeführt worden?**

**Stöcken:** Bei abgeschlossenen Verfahren konnten die Wohnungen dem freien Markt wieder zugeführt werden. Viele Vermieter, die ihre Wohnung als Ferienwohnung angeboten haben, wussten gar nicht, dass sie das nicht einfach dürfen und waren dann auch relativ schnell bereit, das zu ändern. In einem solchen Fall wollen wir auch gar nicht viel daraus machen.

**Wie ist es mit dem Thema Überbelegung?**

**Stöcken:** Im Kieler Stadtteil Gaarden, aber auch am Südfriedhof gibt es einige Häuser, die sind so überbelegt, dass die Menschen, die dort wohnen, ihr soziales Leben auf die Straße verlagern. Eine solche Situation kann innerhalb weniger Wochen den gesamten Zusammenhalt der Nachbarschaft zerstören, weil damit auf einmal andere Regeln gelten, als wir sie hier normalerweise gewohnt sind. Das ist schon ein Problem. Und deswegen gehen wir gegen diese Überbelegungen vor, weil sie dazu führen, dass die gesamte Nachbarschaft in einen Zustand gebracht wird, den wir mitteleuropäisch oder hier „kielerisch“ nicht mehr akzeptabel finden.

**Bergemann:** Ja, Überbelegung ist ein Thema. Was können Vermieter oder die Vermieterinnen hier tun? Sie stehen schnell zwischen Baum und Borke, wenn die Stadt sie als Eigentümer auffordert, die Überbelegung zu beseitigen. Wenn sie kündigen, steht am nächsten Tag in den Kieler Nachrichten „Vermieter schmeißt Großfamilie mit zehn Leuten wegen Überbelegung aus der Wohnung“. Bei der Ansprache dieser Eigentümer seitens der Stadt würde ich mir wünschen, dass da noch mal genau hingeschaut wird. Nachdem wir in der ersten Phase des Wohnraumschutzgesetzes noch ge-

sagt haben, das ist kein Thema bei uns, haben wir inzwischen in der Beratung Eigentümerinnen und Eigentümer, die Anhörungen von der Stadt bekommen haben und nicht wissen, wie sie damit umgehen sollen. Das sind per se keine bösen Vermieter, sondern die wissen wirklich nicht, was sie machen sollen. Da würde ich mir wünschen, dass wir eine niederschwelligere Ansprache finden als eine öffentlich-rechtliche städtische Anhörung.

**Stöcken:** Ja, ich finde auch, da müssen unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sensibel agieren. Allerdings ist das Gesetz eindeutig: Zehn Quadratmeter pro Person sollen zur Verfügung stehen, ansonsten gilt eine Wohnung als überbelegt. Und es ist im Übrigen selten, dass eine Familie betroffen ist. In der Regel sprechen wir von Paketfahrern, die mit zwölf, 13 oder 14 Leuten in einer Wohnung schlafen, vormittags hier, nachmittags dort mit einem ständigen Rein und Raus. Das ist der typische Fall von Überbelegung, den ich meine.

**Bergemann:** Das ist auch keine Überbelegung, die private Haus & Grundvermieter gerne hätten. Und die Nachbarn solcher Häuser sind oft auch unsere Mitglieder, die sich dann hilflos an uns wenden. Trotzdem frage ich mich, ob sich der Aufwand, den die Stadt insgesamt im Rahmen des Wohnraumschutzgesetzes betreibt, betriebswirtschaftlich rechnet.

**Stöcken:** Betriebswirtschaftlich rechnet sich das nicht, aber wir als Stadt verfolgen mehr als nur den betriebswirtschaftlichen Gedanken. Wir sind für die Lebensqualität und die Sicherheit verantwortlich und können nicht einen ganzen Stadtteil aufgeben, nur weil sich einige schwarze Schafe dort als Vermieter bereichern.

**Bergemann:** Die Frage ist für mich tatsächlich im Kontext des immer wieder diskutierten Bürokratieabbaus, ob das jetzt aber vielleicht ein Thema ist, das zusätzliche Bürokratie schafft? Gibt es nicht andere Methoden, das zu ändern?

**Stöcken:** Wieviel bürokratischer Aufwand ist gerechtfertigt? Wieviele Bußgelder sind gut? Das sind zentrale Fragen. Ist es nicht besser, wenn wir möglichst wenig Bußgelder verhängen müssen, weil die Vermieter merken, dass hier eine öffentliche Institution interveniert? Die Bußgeldandrohung sollte eine Lenkungswirkung haben. Wir wollen ja nicht den Stadthaushalt sanieren. Es ist vergleichbar mit dem Blitzer im Straßenverkehr. Wenn ich einen Blitzer aufstelle, will ich kein Geld einnehmen. Die Autofahrer sollen sich an die Geschwindigkeitsbegrenzung halten. Und daher ist es natürlich auch im Rahmen des Wohnraumschutzgesetzes am besten, wenn erst gar keine Bußgelder verhängt werden müssen.

Stefanie Lettau



## UNSERE SEMINAR-HIGHLIGHTS

**Online-Seminar  
Heizungsumstellung &  
Wärmewende mit kommunaler  
Wärmeplanung**

Unser Referent führt durch Themen, wie „neue Verbote für Gas und Öl“ sowie „Kommunale Wärmeplanung“

**28.05.2026, 19:00 Uhr**  
Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

**Referent:** Martin Rath sack,  
Syndikusrechtsanwalt Haus &  
Grund

**Für Rechtsanwälte und  
Hausverwaltungen  
Neues zum WEG-Recht  
mit 7,5 FAO Stunden**

Unser Experte gibt Ihnen Einblicke in aktuelle Entwicklungen des Wohnungseigentumsrechts und praxisrelevante Themen. Zudem werden 7,5 Fortbildungsstunden nach FAO angerechnet.

**12.06.2026, 9:00 - 18:00 Uhr**  
Anmeldeschluss: 29.05.2026

**Location:** Hotel Birke  
(Martenshofweg 2-8, Kiel)  
**Referenten:** Dr. Olaf Riecke

Weitere Informationen und Veranstaltungen  
auf [www.hausundgrund.sh](http://www.hausundgrund.sh)



# Kommunale Wärmeplanung

Bundesweit deutliche Unterschiede

VON ANNA KATHARINA FRICKE

» Wie steht es eigentlich um die Wärmeplanung der Kommunen? Eine Studie des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme ISE und des Öko-Instituts hat dazu Daten aus ganz Deutschland ausgewertet. Die kommunale Wärmeplanung gilt als strategisches Instrument der Energiewende. Mit dem Wärmeplanungsgesetz sind die fast 11.000 Kommunen in Deutschland verpflichtet, kommunale Wärmepläne zu erstellen: Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern sind bis Mitte 2026, alle übrigen bis Mitte 2028 fällig. Während einige diesen Prozess bereits abgeschlossen haben, befinden sich sehr viele Kommunen derzeit in der Erarbeitungsphase.

Eine Studie des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme ISE und des Öko-Instituts wertet nun erstmals 113 kommunale Wärmepläne für 223 Kommunen aus dem gesamten Bundesgebiet aus. Die Ergebnisse zeigen: Lokale Rahmenbedingungen, vorhandene Infrastrukturen und verfügbare Potenziale der unterschiedlichen Energieträger prägen die Transformationspfade erheblich.



## Großstädte setzen stärker auf Wärmenetze

Den Planungen zufolge sollen über alle Kommunengrößen hinweg Wärmenetze ausgebaut werden. Insgesamt soll ihr Anteil von heute durchschnittlich 16 auf 40 Prozent steigen. Dabei setzen Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern deutlich stärker auf diese Lösung: Hier liegen die geplanten Anteile der leitungsgebundenen Wärmeversorgung für 2045 zwischen 47 und 82 Prozent.

## Wärmepumpen Standard in kleineren Kommunen

Kleinere Kommunen im ländlichen Raum verfolgen hingegen häufig dezentrale Strategien und setzen auf die Wärmepumpe als Standardlösung. In der Gesamtauswertung sollen 38 Prozent der Wärmenachfrage über Wärmepumpen gedeckt werden, wobei

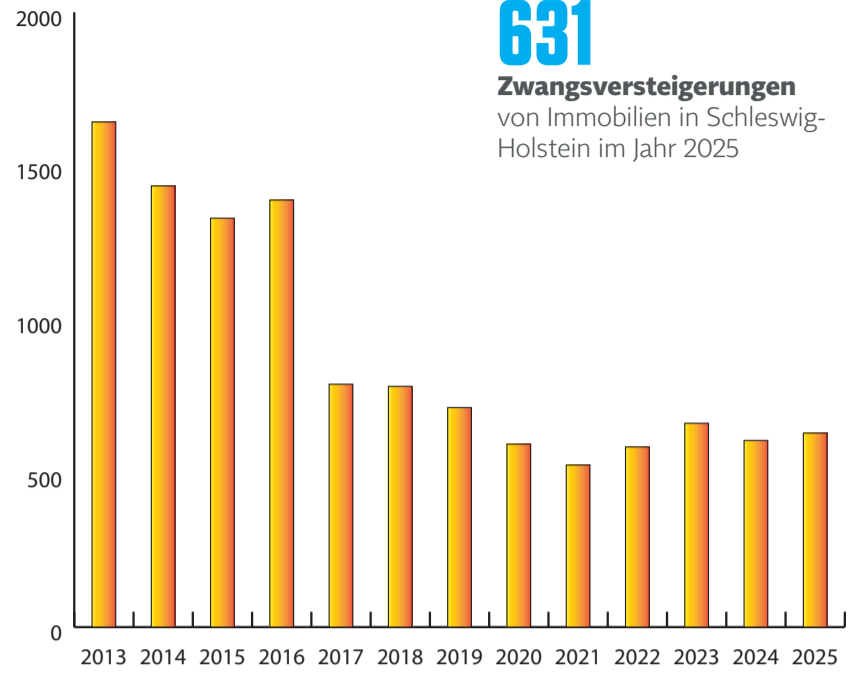
der Anteil je nach Gemeindegröße zwischen 35 Prozent und 45 Prozent liegt.

## Biomassepotenziale teilweise überschätzt

Auch die Nutzung von biogenen Energieträgern soll künftig deutlich ansteigen. Hier weist die Studie auf zwei kritische Punkte hin: Zum einen verwenden Kommunen unterschiedliche Definitionen dafür, was sie als Biomasse einordnen. So ist etwa unklar, ob Müll im Potenzial enthalten ist, welche Nachhaltigkeitskriterien für die Nutzung von Holz herangezogen werden und wie landwirtschaftliche Flächen und Abfälle in die Berechnung der Potenziale eingehen. Zum anderen übersteigt in einer Vielzahl von Plänen der Verbrauch biogener Energieträger das lokale Potenzial.

## Unschärfe Annahmen zur Reduktion des Wärmebedarfs

Außerdem zeigt die Studie, dass viele Wärmepläne von einer erheblichen Reduktion des künftigen Wärmebedarfs ausgehen. Allerdings bleibt laut den Autoren offen, wie diese erzielt werden soll – ob durch energetische Sanierungen von Gebäuden oder anderweitige Effizienzsteigerungen. Das Forscherteam schlägt daher vor, klare und einheitliche Richtwerte für mögliche Energieeinsparungen festzulegen und die Sanierungsrate für die kommunale Wärmeplanung einheitlich zu bestimmen. Aktuell fehlen in vielen Wärmeplänen Informationen darüber, was genau eine Sanierung umfasst und welche energetischen Niveaus dafür zugrunde gelegt werden. Zudem betonen die Autoren der Studie die zentrale Bedeutung langfristiger und verlässlicher Förderinstrumente wie etwa der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).



**631**  
Zwangsversteigerungen  
von Immobilien in Schleswig-Holstein im Jahr 2025

QUELLE: HAUS & GRUND SCHLESWIG-HOLSTEIN

## Zwangsversteigerungen von Immobilien im Jahr 2025

Die schleswig-holsteinischen Gerichte melden für 2025 mehr Zwangsversteigerungen als im Vorjahr. Während 2024 noch für 607 Immobilien landesweit ein Antrag auf Zwangsversteigerung gestellt worden ist, stieg diese Zahl für 2025 auf 631 oder um 4,0 Prozent. Der Höchststand war 2005 mit 3.800 Anträgen auf Zwangsversteigerung. Im Einzelnen wurden für den Landgerichtsbezirk Flensburg 45 (Vorjahr: 52), für Itzehoe 156 (141), für Bad Segeberg, Eckernförde, Neumünster, Norderstedt, Plön und Rendsburg 164 (205), für Kiel 55 (36) und für Lübeck 211 (173) Anträge gestellt. Diese Zahlen kommentierte Alexander Blazek, Vorstandsvorsitzender von Haus & Grund Schleswig-Holstein, folgendermaßen: „Zwar sind etwas mehr Immobilien zwangsversteigert wor-

den als im Vorjahr. Für eine Immobilienblase in Schleswig-Holstein gibt es dennoch keine Anzeichen. Der Immobilienmarkt im echten Norden ist sehr solide. Das zeigen die aktuellen Zahlen der Gerichte über die Zwangsversteigerungen in Schleswig-Holstein. Trotz des leichten Anstiegs gegenüber 2024 bewegen sich die absoluten Zahlen im langjährigen Vergleich auf sehr niedrigem Niveau.“ Diese Entwicklung sei insofern spannend, weil die Zinsen für Immobilien ab 2022 stark gestiegen wären und Eigentümer im Fall einer aktuellen Nachfinanzierung eine wesentlich höhere Belastung hätten. Hier wäre vielfach mit einem starken Anstieg der Zwangsversteigerungen gerechnet worden. Es sei sehr erfreulich, dass diese Erwartung nicht eingetreten sei.

LV



Anmeldung für das NHZ ePaper „ausschließlich“ unter Angabe von Vor- und Zunamen + Verein: [verlag@haus-und-grund-kiel.de](mailto:verlag@haus-und-grund-kiel.de)

Lassen Sie sich keine Märchen erzählen.  
**Die beste Baufinanzierungs-Beratung gibts bei uns!**

**Mit einer Gesamtnote von 1,28 ist bewiesen, dass wir keine Märchen erzählen!**

Die „Welt“ hat getestet – wir haben gewonnen. Und mit uns unsere Kundinnen und Kunden. Sichern Sie sich jetzt Ihren Beratungstermin ganz in Ihrer Nähe.  
[foerde-sparkasse.de/besteberatung](http://foerde-sparkasse.de/besteberatung)



Weil's um mehr als Geld geht.



Förde Sparkasse

Familie Hanzlik  
Haus & Grund-Mitglieder seit 2005

**Baubetreuung und Finanzierung? Dafür hab ich jemanden!**

Ein rundum gelungenes Projekt – dank der kompetenten Baubetreuung von Haus & Grund. Auch die Finanzierung wurde zuverlässig und passgenau begleitet. Und das zu fairen Konditionen. Mehr Infos unter: 0431 22033-088 oder [www.hausundgrund.de/verein/kiel](http://www.hausundgrund.de/verein/kiel)

Recht & Steuern | Vermieten & Verwalten | Bauen & Renovieren | Technik & Energie

In Kooperation mit:



**NHZ**

IN GANZ SCHLESWIG-HOLSTEIN GELESEN!



Mediaberatung  
Merle Schneider  
Telefon 015111075861