

DIE NORDDEUTSCHE HAUSBESITZER ZEITUNG

21. JULI 2026
128. JAHRGANG


Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

VERBANDSPOLITISCHE MONATSZEITUNG FÜR IMMOBILIENEIGENTUM IN SCHLESWIG - HOLSTEIN



NEUER OBERBÜRGERMEISTER Allianz für Wohnungs- bau in Kiel geplant

► POLITIK & WIRTSCHAFT | 2

100-JÄHRIGES JUBILÄUM Haus & Grund Lübecker Bucht feiert

► VERBAND & VEREIN | 4



MULCHEN ABER RICHTIG Wasser sparen im Garten

► HAUS & GARTEN | 11

DIE GROBE STEUERFALLE Anschaffungsnahe Herstellungskosten

► RECHT & STEUERN | 17



PRESSE-KLUB IM WANDEL Die Freiheit des Wortes braucht Orte

► LAND & LEUTE | 24

WICHTIGE TERMINE

Haus & Grund Elmshorn-Uetersen:
JHV, Ramskamp 66 17.8. 18:30
Mehr Information auf Seite 4

Haus & Grund Kiel:
JHV, Merkur Ostseehalle 18.8. 17:00
Mehr Information auf Seite 5

Haus & Grund Hohenwestedt
Tagestouren 23.9. & 22.11
Mehr Information auf Seite 4

NHZ KONTAKT

Redaktion 0431 66 36 218
E-Mail verlag@haus-und-grund-kiel.de
Anzeigen 0431 66 36 202
Impressum Seite 22

FOTOS DIESE SPALTE:
S. LETTAU | AKZ | JULIA PETERSEN



Landesregierung, Wohnungsunternehmen, Haus & Grund und Mieterbund haben sich auf ein gemeinsames Vorgehen bei der Wärmewende im Gebäudesektor verständigt. Näheres erfahren Sie weiter unten auf dieser Seite.

FOTO: STAATSKANZLEI SH

Die Rechnung geht nicht auf

EU-Kommission und Vermieterbefragung stellen deutscher Mietrechtspolitik ein schlechtes Zeugnis aus



VON PHILIPP PRIES

» Es ist ein bemerkenswerter Befund: Während die Bundesregierung mit dem Mietrechtspaket II weitere Eingriffe in das Wohn- und Geschäftsraummietrecht vorbereitet, warnt ausgerechnet die Europäische Kommission vor den Folgen einer immer dichter

teren Regulierung. In ihrer aktuellen wirtschafts- und sozialpolitischen Empfehlung stellt sie fest, dass Mietpreisbegrenzungen und andere Eingriffe Investitionen hemmen, den Wohnungsmangel verschärfen und die Mobilität auf dem Wohnungsmarkt beeinträchtigen können.

Mit anderen Worten: Wer mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen will, sollte dessen Entstehung nicht erschweren. Damit erhält eine Kritik Rückenwind, die Haus & Grund seit Jahren formuliert. „Deutschland braucht keine weitere Verschärfung des Mietrechts, sondern einen echten Investitions- und Bauimpuls“, fordert Präsident Kai Warnecke. Tatsächlich verfolgt die Politik bislang vor allem einen anderen Ansatz: Neue Vorgaben sollen Missstände beheben, erhöhen zugleich aber den Druck auf jene, die den überwiegenden Teil des Mietwohnungsbestandes bereitstellen – private Eigentümerinnen und Eigentümer. Dabei ist weniger die einzelne Regelung ausschlaggebend als ihre Summe. Die geplante Ausweitung der Schon-

fristzahlung greift unmittelbar in die Durchsetzung berechtigter Zahlungsansprüche ein. Weitere Einschränkungen der Mietpreisbremse erschweren die wirtschaftliche Kalkulation bei Neuvermietungen. Hinzu kommen Eingriffe bei Indexmieten, Modernisierungsmieterhöhungen und den Nebenkosten. Aus Sicht des Gesetzgebers verfolgt jede Maßnahme ein eigenes Ziel. Zusammengenommen entsteht jedoch der Eindruck, dass Risiken und Lasten immer stärker einseitig verteilt werden. Wie diese Entwicklung bei privaten Vermietern ankommt, zeigt die Sonderauswertung der Vermieterbefragung 2026 für Schleswig-Holstein. 67,6 Prozent bewerten die geplante Ausweitung der Schonfristzahlung als starke oder sehr starke Belastung. 61,9 Prozent erwarten erhebliche Folgen bei Modernisierungsmieterhöhungen, weitere 54,8 Prozent durch neue Vorgaben bei den Nebenkosten.

Die Zahlen verdeutlichen: Die Skepsis richtet sich längst nicht mehr gegen einzelne Reformvorhaben, sondern gegen die wohnungspolitische Gesamt-

richtung. Noch aufschlussreicher ist deshalb ein anderer Wert. Mehr als sechs von zehn befragten Vermieterinnen und Vermietern halten es für wahrscheinlich, ihre Vermietung ganz oder teilweise aufzugeben und Wohnungen zu verkaufen, sollten die Pläne umgesetzt werden. „Nicht jede einzelne Regelung führt zu dieser Einschätzung. Entscheidend ist die Summe der Eingriffe“, ordnet der Vorsitzende von Haus & Grund Schleswig-Holstein, Alexander Blažek, die Ergebnisse ein. Diese Entwicklung sollte die Bundesregierung aufmerksam machen. Mieterschutz bleibt unverzichtbar. Er darf jedoch nicht dazu führen, dass sich immer mehr private Eigentümer aus der Vermietung zurückziehen. Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht allein durch Regulierung, sondern vor allem dort, wo Investitionen, Vertrauen und rechtliche Verlässlichkeit zusammenkommen. Wer das Angebot dauerhaft sichern will, muss deshalb die Anbieter dieses Wohnraums als Teil der Lösung begreifen – und nicht als Adressaten immer neuer Belastungen.

Schulterschluss für die Wärmewende

Breites Bündnis setzt auf Beratung und Kooperation statt neuer Vorgaben

» Es gehört zu den eher seltenen Momenten der Wohnungspolitik: Landesregierung, Wohnungsunternehmen, Haus & Grund und Mieterbund ziehen bei einem zentralen Zukunftsthema an einem Strang. Mit ihrer Realisierungsvereinbarung zur klimaneutralen Entwicklung des Wohnungsbestandes haben sie einen Rahmen abgesteckt, der Klimaschutz und bezahlbares Wohnen gleichermaßen im Blick behalten will.

Im Mittelpunkt stehen die energetische Erneuerung bestehender Gebäude, technologieoffene Lösungen und die Erkenntnis, dass die Trans-

formation nur mit den Menschen gelingen kann – nicht gegen sie. Für Haus & Grund Schleswig-Holstein ist deshalb besonders bedeutsam, dass Information und Förderung Vorrang vor zusätzlichem Ordnungsrecht erhalten. Die Fortführung der landesgeförderten Energieberatung wertet der Verband als klares Bekenntnis zu praxisnahen Lösungen.

Die Zahlen sprechen für sich: Rund 80 Prozent aller Wohngebäude im Land befinden sich in privater Hand. „Die Klimaneutralität privater Wohnimmobilien ist weder Hexenwerk

noch Raketenwissenschaft“, sagt Verbandsvorsitzender Alexander Blažek. Entscheidend sei vielmehr, Eigentümerinnen und Eigentümern verlässliche Orientierung zu geben, wenn Heizungen ersetzt oder moderne Wärmetechnik zum Einsatz kommen soll. Genau hier setze die Energieberatung von Haus & Grund an. Für Blažek steht fest: „Wir haben im echten Norden ein Leuchtturmprojekt“, das den Eigentümerinnen und Eigentümern „den richtigen Kurs in Richtung Klimaneutralität“ vermittele.

Ob die Ende Juni in Kiel getroffene

ne Vereinbarung den Erwartungen gerecht wird, entscheidet sich nicht mit ihrer Unterzeichnung, sondern im Alltag der kommenden Jahre. Dennoch besitzt dieses Bündnis Gewicht: Wo unterschiedliche Interessen nicht gegeneinander ausgespielt, sondern zu einem tragfähigen Konsens zusammengeführt werden, wachsen die Chancen, Klimaschutz und wirtschaftliche Vernunft dauerhaft miteinander zu verbinden.

PHILIPP PRIES



ZWISCHENRUF

VOLKER SINDT

Der deutsche Diplom-Jam-merer regt sich gern über ir-gendetwas auf. Nur nicht über sich selbst, da ist ja auch nicht viel. Zum Beispiel darüber, dass der Kanzler das heldenhafte Ausscheiden un-serer Nationalmannschaft unmit-telbar nach Abpfiff als tolle Lei-stung gewürdigt hat. Dabei war es äußerst aufopferungsvoll von ihm, sich das Gekicke bis in die Morgen-stunden anzusehen. Mit der Trup-pe war es wie bei der Deutschen Bahn: Man erwartet nichts, aber es kommt noch schlimmer. Vielleicht sollte im Stadion künftig statt der Nationalhymne lieber „Spiel mir das Lied vom Tod“ gespielt wer-den. Früher war das mal fast das-selbe. Wenn Horst Hrubesch in voller Leibeskraft das Deutsch-landlied schmetterte, schlotterten beim Gegner allein schon deswe-gen die Knie. Heute bekommt je-der bei nachgewiesener Erfolglo-sigkeit im Job zum Abschied sie-ben Millionen Euro nachgeworfen. Es sei denn, man ist nicht beim DFB beschäftigt. Wenn einige Dau-erunzufriedene nicht mal mehr auf unsere Fußballer stolz sein kön-nen, dann doch wenigstens auf die Schaffenskraft unserer Regierun-gen. Die haben völlig unbemerkt gänzlich neue physikalische Maß-einheiten herausgearbeitet. So zum Beispiel den Merz. Ein Merz ist der kürzeste Abstand zwischen zwei Fettnäpfchen, während ein Scholz die Nulllinie beim Ruhe-strom beschreibt. Das norma-le Mostgewicht des Weins ist ein Kubicki, ein Weidel die maximale Wandstärke einer Brandmauer. Ob ein Pistorius der Durchmesser ei-nes Bombenkraters ist, wissen wir nicht. Aber das ein Günther das Flächenmaß für 110 Hektar sinnlos asphaltiertes Dithmarscher Grün-land werden könnte, muss sich noch zeigen. Was uns bisher fehlt, ist ein verlässliches Maß für die Breite einer Schneise des Erfolges. Unser Vorschlag: ein Klopp.



Im Interview zeigt Dr. Samet Yilmaz, der auch Haus & Grund-Mitglied ist, klar die wohnungspolitische Richtung für seine Amtszeit auf.

ARNE GLOY

„Wir brauchen eine Allianz für mehr Wohnungsbau“

Neuer Kieler Oberbürgermeister plant 1. Kieler Wohnungsbaukonferenz

» Dr. Samet Yilmaz (Grüne), der neue Oberbürgermeister der Stadt Kiel, ist nun seit zwei Monaten im Amt. Zeit, ihm ein paar Fragen zu stellen zu wohnungspolitischen Themen, Bürokratieabbau und dem Aus-bau des Standorts der Bundeswehr in der Landeshauptstadt.

NHZ: Herr Dr. Yilmaz, was war für Sie bislang die größte wohnungspolitische Überraschung im Rathaus, und wo mussten Sie feststellen, dass Wahlkampfforderungen schwieriger umzusetzen sind als gedacht?

Dr. Samet Yilmaz: Meine Erkenntnis nach den ersten Wochen lautet: Wir müssen weniger über neue Ziele sprechen und stärker darüber, wie wir bestehende Projekte schneller zur Um-setzung bringen. Genau darum wird es auch bei der Kieler Wohnungsbaukon-ferenz nach der Sommerpause gehen, die ich als eine meiner ersten Initiati-

ven gerade vorbereite. Dort wollen wir private Eigentümer, Wohnungsunter-nehmen, Genossenschaften, Investo-ren, die KiWoG (Kieler Wohnungsge-sellschaft) und die Verwaltung an ei-nen Tisch bringen.

Die Herausforderung, der wir uns da-bei stellen müssen, ist die soziale Fra-ge. Und die werden wir nicht allein lö-sen können. Es gibt in Kiel zahlrei-che gute Ideen und Flächenpotenzi-ale. Viele Vorhaben scheitern derzeit nicht am fehlenden Willen, sondern an hohen Baukosten, Finanzierungs-kosten und schwierigen Rahmenbe-dingungen.

Zum zweiten Teil Ihrer Frage: Man-che Forderungen aus dem Wahlkampf sind in der Praxis komplexer als ge-dacht. Schneller bauen wollen alle. Zwischen einer politischen Entschei-dung und dem ersten Spatenstich lie-gen jedoch oft rechtliche, technische und finanzielle Herausforderungen.

Sie sprechen von „bezahlbarem Wohnen“. Bedeutet das für Sie vor allem mehr Neubau oder stärkere Regulierung des bestehenden Wohnungsmarktes?

Yilmaz: Die Möglichkeiten einer Kom-mune zur Regulierung sind begrenzt. Die größte Entlastung für den Woh-nungsmarkt erreichen wir durch zu-sätzlichen Wohnraum. Dauerhaft be-zahlbares Wohnen wird nur gelingen, wenn Angebot und Nachfrage wie-der besser zusammenpassen. Jede zu-sätzliche Wohnung trägt dazu bei, den Druck auf den Wohnungsmarkt zu reduzieren. Daher ist es mein Ziel, dass in Kiel mehr gebaut wird, so-wohl durch private Eigentümer als auch Genossenschaften, Wohnungs-unternehmen und die KiWoG.

Dabei dürfen wir den Bestand aber nicht aus dem Blick verlieren. Ener-getische Sanierungen, die Moderni-sierung bestehender Gebäude und die Vermeidung von Leerständen bleiben wichtige Aufgaben. Hier müssen wir auch langfristig denken, denn energie-effiziente Gebäude verursachen häufig geringere Nebenkosten und helfen da-mit, die Gesamtbelastung der Mieter/innen zu senken. Bezahlbares Wohnen bedeutet für mich nicht nur eine nied-rige Kaltmiete, sondern auch dauer-haft tragbare Mietnebenkosten.

Welche Vorschriften, Verfahren oder Standards wollen Sie vereinfachen oder beschleunigen und bis wann sollen Eigentümerinnen, Eigentü-mer und Investoren das tatsächlich spüren?

Yilmaz: Die ersten Verbesserungen sollen bereits in den kommenden Mo-

naten spürbar sein, denn wir fangen in Kiel nicht bei Null an. In den vergan-gen Jahren wurden bereits wichti-ge Schritte eingeleitet – von der Digi-talisierung der Bauanträge über stan-dardisierte Verfahren bis hin zu kla-ren Prioritäten in der Verwaltung. Ich möchte diesen Weg konsequent fortsetzen. Wer Wohnraum schaffen möchte, soll schneller Antworten er-halten, klare Ansprechpartner haben und verlässliche Verfahren erleben.

Wie wollen Sie verhindern, dass immer neue soziale, energetische und bürokratische Anforderungen dazu führen, dass private Eigentümerinnen und Eigentümer nicht mehr modernisieren oder Wohnungen ver-kaufen?

Yilmaz: Meiner Wahrnehmung nach sind derzeit vor allem hohe Bau-, Ma-terial- und Finanzierungskosten die größten Hindernisse für Investitio-nen. Wir müssen auf allen Ebenen da-ran arbeiten, Bauen wieder wirtschaft-licher zu machen. Dazu gehört auch eine kritische Überprüfung von Stan-dards. Gleichzeitig dürfen die Anfor-derungen an Sicherheit, Qualität und Energieeffizienz nicht aus dem Blick geraten. Entscheidend ist die Verhält-nismäßigkeit. Investitionen sollen er-möglicht und nicht verhindert werden.

Kommen wir zum Ausbau Kiels zum zentralen Bundeswehr- und For-schungsstandort. Wirtschaftlich wird dieser Ausbau gefeiert, wohnungspolitisch bedeutet er zusätzli-chen Druck auf die Immobilienprei-se und Mieten. Wird Wohnen in Kiel dadurch noch schwieriger?

Yilmaz: Kiel und die gesamte Regi-on werden wirtschaftlich auf jeden Fall vom Ausbau als Standort der Bun-deswehr profitieren. Neue Arbeits-plätze, zusätzliche Kaufkraft und In-vestitionen werden die Landeshaupt-stadt und das Umland stärken. Natür-lich werden wir auch vor eine Herausforderung gestellt, was den be-zahlbaren Wohnraum betrifft.

Das wirtschaftliche Wachstum darf nicht zu Lasten des Wohnungsmar-ktes gehen, sondern muss aktiv beglei-tet werden. Entscheidend ist deshalb, dass wir ausreichend neue Wohn-bauflächen entwickeln und den Woh-nungsbau insgesamt beschleunigen. Wir arbeiten bereits daran, zusätzli-che Potenziale im Stadtgebiet zu er-schließen.

Wo sollen diese neuen Wohnbau-flächen entstehen? Gibt es Gesprä-che mit Bund oder Land über die wohnungspolitischen Folgen?

Yilmaz: Hinsichtlich der Gespräche über wohnungspolitische Folgen kom-men wir zeitnah mit der Bundeswehr zusammen und werden dabei sehr klar unsere Interessen formulieren. Wir haben auch schon Kompensationsflä-chen gestellt bekommen, die größtent-eils in der Wik liegen und in Holte-nau Ost. Dazu konnte die Stadt Kiel im Kieler Süden angrenzend an das ge-plante Neubaugebiet in Meimersdorf weitere 16 Hektar erwerben, die als Bauland sowohl für künftigen Wohn-als auch Gewerbebau dienen werden.

In der Wik werden Teile des frei-en Fördezugs künftig einge-schränkt. Auch andere Flächen wie der Schleusenpark werden wegfal-len. Haben Sie Verständnis für Ei-gentümerinnen und Eigentümer, die dadurch Nachteile für Wohnqualität und Immobilienwerte befürchten?

Yilmaz: Dafür habe ich großes Ver-ständnis. Für viele Menschen ist die Nähe zur Förde ein wichtiger As-pekt ihrer Wohn- und Lebensqua-lität. Deshalb nehmen wir die Sor-gen und Fragen der Anliegerin-nen und Anlieger sehr ernst.

Wir befinden uns weiterhin im Ge-spräch mit dem Bund und der Bun-deswehr. Ziel ist es, dabei zu erreichen, dass mit Augenmaß agiert und trans-parent gehandelt wird, sodass seitens der Bevölkerung nachvollzogen wer-den kann, was geschieht. Es dürfen nicht einfach Zäune gezogen werden und dann passiert dahinter in den fol-genden drei Jahren erst einmal nichts. Und es müssen auch Gespräche statt-finden zwischen der Bundeswehr und den betroffenen Ortsbeiräten.

Ganz konkret zum Schluss: Welche erste Entscheidung Ihrer Amtszeit wird private Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Vermieterinnen und Vermieter überraschen?

Yilmaz: Vielleicht die Erkenntnis, dass wir vor allem auf Zusammenar-beit setzen. Ich möchte erreichen, dass wir nicht übereinander, sondern mit-einander reden und gemeinsam kon-krete Hindernisse aus dem Weg räu-men. Wir brauchen in Kiel keine De-batte über einzelne Gruppen, sondern eine Allianz für mehr Wohnungsbau. Dafür plane ich auch die eingangs er-wähnte Kieler Wohnungsbaukonfe-renz. Kommunikation ist wichtig. Wir müssen Menschen mitnehmen und Probleme gemeinsam lösen. Wenn uns das gelingt, profitieren Eigentümerin-nen und Eigentümer, Investoren und Mieter/innen gleichermaßen.

DAS GESPRÄCH FÜHRTE S. LETTAU



UNSERE SEMINAR-HIGHLIGHTS

Wohnungseigentumsrecht

- Ihr Einstieg in die Welt der Eigentümergemeinschaft

Ein verständlichen Überblick über die Grundlagen und aktuelle Entwicklungen im WEG-Recht. Ideal für Einsteiger und alle, die ihr Wissen auffrischen möchten.

24.10.2026, 9:00-13:00 Uhr
Anmeldeschluss: 9.10.2026

Location: Hotel Birke
(Martenshofweg 2-8, Kiel)
Referent: Martin Rath sack,
Syndikusrechtsanwalt Haus & Grund

Neues zum Mietrecht

für Rechtsanwälte mit 7,5 FAO Std.

Diese Veranstaltung bietet Rechtsanwälten die Möglichkeit, sich über die aktuellsten Entwicklungen im Mietrecht zu informieren und gleichzeitig 7,5 Fortbildungsstunden nach FAO zu erhalten.

30.10.2026, 9:00-18:00 Uhr
Anmeldeschluss: 16.10.2026

Location: Hotel Birke
(Martenshofweg 2-8, Kiel)
Referent: Rechtsanwalt
Dr. Klaus Lützenkirchen

Weitere Informationen und Veranstaltungen auf www.hausundgrund.sh



FEIRE-Projekt

Was private Eigentümer bei der Sanierung wirklich bremst

» Die energetische Sanierung des Gebäudebestands ist eine der großen Aufgaben der kommenden Jahre. Ohne private Eigentümer wird sie nicht gelingen. Denn sie besitzen den weit überwiegenden Teil der Wohngebäude und Wohnungen in Deutschland und treffen jeden Tag konkrete Entscheidungen darüber, ob Heizungen erneuert, Gebäude gedämmt – oder Modernisierungen verschoben werden. Trotz dieser zentralen Rolle war bislang wenig darüber bekannt, warum private Eigentümer sanieren – oder warum sie es nicht tun. Genau hier setzt das Forschungsprojekt FEIRE (Financing Ecological Investments in Real Estate) an. In dem vom Bundesministerium für Forschung, Technologie und Raumfahrt geförderten Projekt arbeiteten Haus & Grund Deutschland, die Humboldt-Universität zu Berlin und das Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung zusammen. Ziel war es, die tatsächlichen Hemmnisse energetischer Investitionen im privaten Wohneigentum besser zu verstehen.

Neue Daten durch das WohnKlima-Panel

Ein zentrales Ergebnis des Projekts ist das WohnKlima-Panel. Dabei handelt es sich um eine Onlineplattform, auf der sich Eigentümer und Vermieter registrieren können, um an Umfragen zu verschiedenen Themen teilzunehmen. Dieses Panel liegt vollständig in der Hand von Haus & Grund und erfasst fortlaufend Investitionsverhalten, Einstellungen und Hemmnisse privater Eigentümer. Damit entsteht erstmals eine Datengrundlage, die nicht nur eine Momentaufnahme liefert, sondern Veränderungen über die Zeit sichtbar machen kann. Dieses Panel trägt dazu bei, privaten Eigentümern eine Stimme in

der Politik zu geben und zu verdeutlichen, vor welchen Herausforderungen Eigentümer stehen und welche Nöte sie haben. Auch nach dem Projekt wird die Infrastruktur des Panels weiter genutzt, um Forschung zu unterstützen und als Sprachrohr der Eigentümer im politischen Prozess zu dienen.

Sanierung scheitert nicht nur am Geld

Eine wichtige Erkenntnis aus dem FEIRE-Projekt lautet, dass Sanierungshemmnisse vielfältiger sind als die politische Debatte oft vermuten lässt. Finanzielle Engpässe spielen zwar eine Rolle, sie sind aber unter den Befragten nicht das wichtigste Hindernis. Häufiger genannt werden wirtschaftliche und private Gründe. Dazu gehört vor allem die Frage, ob sich eine Investition überhaupt lohnt. Gerade bei vermieteten Wohnungen ist das ein zentrales Problem. Hinzu kommen Unsicherheiten über politische Vorgaben, hoher organisatorischer Aufwand und persönliche Faktoren wie ein fortgeschrittenes Alter.

Bürokratie und Aufwand werden unterschätzt

Das Projekt zeigt auch, wie stark sogenannte Transaktionskosten wirken. Gemeint ist der gesamte Aufwand rund um eine Sanierung: Informationen beschaffen, Beratung organisieren, Angebote vergleichen, Förderung beantragen, Handwerker koordinieren und Bauabläufe überwachen. Für private Eigentümer ist das häufig eine erhebliche Belastung. Sie verfügen in der Regel nicht über professionelle Verwaltungsstrukturen wie große Wohnungsunternehmen. Deshalb reicht es nicht aus, lediglich Fördermittel bereitzustellen. Die Förderverfahren

müssen einfacher, verständlicher und verlässlicher werden.

CO₂-Kostenaufteilung wird kaum als Anreiz wahrgenommen

Auch das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz wurde im Projekt untersucht. Seit dem Abrechnungsjahr 2023 müssen sich Vermieter je nach energetischem Zustand des Gebäudes an den CO₂-Kosten ihrer Mieter beteiligen. Politisch soll dies Investitionen anreizen. Die Befragung zeigt jedoch, dass viele Vermieter die genaue Funktionsweise des Gesetzes nur unzureichend kennen. Zudem wird es mehrheitlich nicht als Investitionsanreiz verstanden, sondern vor allem als zusätzliche Kostenbelastung. Damit wird deutlich: Ein Instrument kann nur wirken, wenn die Betroffenen es verstehen und seine Folgen verlässlich einschätzen können.

Klimapolitik muss praxis-tauglich werden

Das FEIRE-Projekt macht deutlich: Energetische Sanierungen scheitern nicht allein an fehlendem Geld. Häufig bremsen mangelnde Rentabilität, Unsicherheit, Alter, Bürokratie und organisatorischer Aufwand. Für die Politik folgt daraus, dass private Eigentümer als zentrale Partner der Wärmewende ernst genommen werden müssen. Wer mehr Sanierungen will, braucht verlässliche Rahmenbedingungen, einfache Förderung und Beratung, die zur Lebensrealität privater Eigentümer passt. Gute Klimapolitik im Gebäudebestand beginnt nicht mit immer neuen Pflichten, sondern mit einem realistischen Verständnis dafür, was Eigentümer tatsächlich bewegt – und was sie bremst.

Jakob Grimm

» www.hausundgrund.de/wohnklima-panel

Gewerbe zu Wohnen

Förderprogramm für den Umbau gestartet

» Leerstände von Ladenlokalen oder Büros sind in den letzten Jahren immer häufiger geworden. Zugleich fehlt in vielen Regionen Wohnraum. Da liegt es nahe, in eigentlich nicht als Wohnraum gedachten Objekten Wohnungen zu schaffen. Um die Investitionshürde hierbei zu senken, hat der Bund ein neues Förderprogramm aufgelegt – die Zuschüsse können nun beantragt werden.

Seit dem 1. Juli 2026 läuft das geplante neue Förderprogramm des Bundes für den Umbau von bislang nicht zu Wohnzwecken genutzten Immobilien zur Ermöglichung einer Wohnnutzung. Damit muss das Gebäude nicht komplett zur Wohnimmobilie werden: Es kommt nur darauf an, dass in dem Gebäude mindestens eine Wohnung geschaffen wird. Die Förderung steht allen Investoren offen, natürlichen Personen ebenso wie privaten und öffentlichen juristischen Personen. Auch Personengesellschaften und Selbstnutzer können die Förderung ab sofort beantragen.

Die Förderung beträgt bis zu 30 Prozent der förderfähigen Kosten in Höhe von bis zu 100.000,- € – für jede durch den Umbau geschaffene Wohnung. So sind also bis zu 30.000,- € Förderung pro Wohnung möglich, die als direkter Zuschuss gezahlt werden. Nicht gefördert werden all jene Ausgaben, die mit der energetischen Modernisierung des Objekts zusammenhängen – für diese Maßnahmen gibt es schließlich bereits anderweitige Förderprogramme wie beispielsweise die „Bundesförderung für effiziente Gebäude“, die bis zur Höhe der förderfähigen Ausgaben mit der Umbauförderung kombiniert werden können.

Die energetischen Anforderungen des Förderprogramms wurden über-

schaubar gehalten, um die Umsetzbarkeit der Projekte möglichst nicht einzuschränken: Nach dem Umbau muss das Gebäude den Standard „Effizienzhaus 85 Erneuerbare Energien“ (EH 85 EE) erreichen. „Davon ausgenommen sind Baudenkmale und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“, schränkt das Bundesbauministerium ein. „Für diese muss das energetische Niveau „EH Denkmal EE“ erreicht werden. Für besondere Fälle sind auch Ausnahmen von der Erneuerbaren-Energien-Klasse (EE) vorgesehen.“ „Zu den förderfähigen Ausgaben können z.B. die Anpassung der Baukonstruktion an die geplante Wohnnutzung, Grundrissänderungen, Innenausbau, aber auch die Umgestaltung der Außenanlagen zum Zwecke der Wohnnutzung einschließlich Entsiegelung gehören“, zählt das zuständige Bundesbauministerium auf. Unternehmen können die Förderung nicht für unbegrenzt viele Objekte beantragen, sie erhalten für ihre Investitionen vielmehr maximal eine Förderung von 300.000,- €. Insgesamt sind für das laufende Jahr 300 Millionen Euro im Fördertopf.

Für die Umsetzung des Förderprogramms „Gewerbe zu Wohnen“ sorgt die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Sie stellt alle wichtigen Informationen zur Förderung online bereit. Auch der Antrag ist dort einzureichen. Das muss vor dem Beginn des Vorhabens geschehen, wobei als Beginn der Abschluss des ersten dem Projekt zuzurechnenden Liefer- bzw. Leistungsvertrags gilt. „Planungs- und Beratungsleistungen dürfen vor Antragstellung erbracht werden, soweit sie nicht selbst Gegenstand der Förderung sind“, stellt das Bundesbauministerium klar.

PP



Die starke Kooperation für Eigentümer.

Nur für Haus & Grund-Mitglieder:
Exklusive Angebote und verbesserte Konditionen.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Schleswig-Holstein



Seit über 75 Jahren unterstützen wir Eigentümer sowohl bei der Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung als auch mit Rauchmelder- und Legionellenservices – rechtssicher, einfach und verlässlich. Mehr Infos zu unseren Leistungen und Angeboten finden Sie auf: www.techem.de