An alle Haus & Grund Mitglieder
per E-Mail-Verteiler

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

der Vorstand
Haus & Grund in Stormarn e.V.

ÖFFNUNGSZEITEN

Bad Oldesloe		**Trittau**	
Mo./Di./Mi.	9 - 13 Uhr	Mo. & Di.	9 - 12 Uhr
Do.	15 - 19 Uhr	Do.	15 - 18 Uhr
Fr.	9 - 12 Uhr		
Tel.	04531 67234	Tel.	04154 842313
Fax	04531 801303	Fax	04154 842314

info@haus-und-grund-in-stormarn.de
www.haus-und-grund-in-stormarn.de

Von Stades Altstadt zum „Tor zur Welt“

Unser diesjähriger Vereinsausflug



Fast schon traditionell sind wir auch dieses Jahr wieder mit drei vollbesetzten Bussen zum 64. Vereinsausflug in Bad Oldesloe, Reinfeld und Trittau gestartet. Los ging es mit Frühstücksservice an Bord über Hamburg in die Hansestadt Stade. Freudig begrüßten uns sechs Stadtführerinnen in traditionellen Altländer Trachten, die unsere Gruppen durch die historische Altstadt leiteten und viel zu berichten hatten. Schon 994 gegründet und früh mit Stadtrechten versehen war Stade im Mittelalter ein international bedeutender Handelsplatz und wichtige Hansestadt an der Niederelbe. Wir hörten viel über Stadtgeschichte und Geschichten aus der wunderbar restaurierten Altstadt auf der Schwinge- Insel mit ihren fast 500 Baudenkmälern. Nach der



Führung konnte jeder nach Belieben durch Straßen und Gassen bummeln, die Handycamera zücken oder einfach am alten Hafen den schönen Ausblick bei einem Imbiss genießen.
Bei bestem Spätsommerwetter ging es durchs Alte Land, entlang der Elbe, über die Köhlbrandbrücke mit bestem Blick auf den Hamburger Hafen, zur Ballinstadt auf der Veddel.
Die Originalanlage entstand 1901 nachdem der Hapag-Reeder Albert Ballin die ersten Auswandererhallen errichten ließ. In drei originalgetreu rekonstruierten Gebäuden thematisiert das Ballinstadt-Museum die Auswanderungen über Hamburg vom 16. Jahrhundert bis in die Gegenwart. Die interaktive Ausstellung vermittelt die alten Auswanderungsgeschichten mit Hamburgs großer Rolle als „Tor zur Welt“ bis zu aktuellen Migrationsthemen äußerst anschaulich.

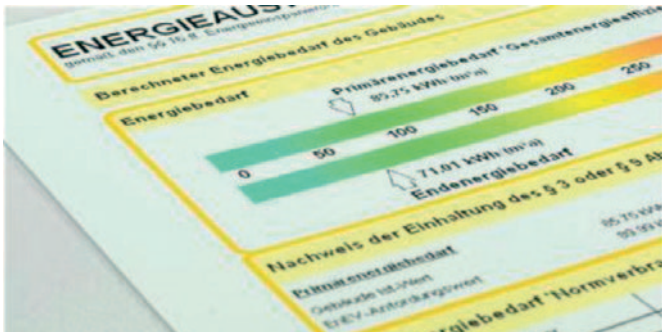
Nach dem Einführungsvideo war zwei Stunden Zeit um die zahlreichen Darstellungen und Exponate wirken zu lassen oder auch die individuellen Geschichten der Auswanderer zu verfolgen. Es war Montag, und wir waren die einzigen Besucher. Mit vielen Eindrücken über die Aktualität der Themen bezüglich andauernder Migrationsbewegungen nach Europa fuhren wir weiter.
Auch dieses Mal stoppten wir wieder beim Gasthof Hamester in Basthorst um bei einem gemeinsamen Abendessen den Tag ausklingen zu lassen. Leckeres Essen, freundlicher Service und perfekte Organisation, wie schon gewohnt.
Eine informative und abwechslungsreiche Tour bei idealem Wetter, wie viele Teilnehmer meinten.
Organisatorin Kristina Sielmann und das Haus & Grund Team sind gespannt, welche Ausflugsideen es fürs nächste Jahr gibt.

Dieter Tabbert



Gebäudemodernisierungsgesetz
Energieausweise: Das ändert sich ab 2027

Ab 2027 gelten neue Regeln für Energieausweise. Für Eigentümer von Wohngebäuden bringt das teilweise Erleichterungen: Die bisherige Pflicht zum Bedarfsausweis für bestimmte ältere Gebäude mit bis zu vier Wohnungen entfällt. Gleichzeitig enthalten neu ausgestellte Energieausweise mehr Informationen und werden in weiteren Fällen erforderlich.



Rechtsgrundlage ist das am 29. Juli 2026 in Kraft getretene Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG). Die neuen Vorschriften zu den Energieausweisen setzen Vorgaben der europäischen Gebäuderichtlinie um und gelten ab 1. Januar 2027.

Verbrauchs- oder Bedarfsausweis: Mehr Wahlfreiheit bei Wohngebäuden

Der bisherige Bedarfsausweis heißt künftig „Energieausweis auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung“, der Verbrauchsausweis „Energieausweis auf der Grundlage des erfassten Endenergieverbrauchs“. Bei bestehenden Gebäuden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, sind grundsätzlich beide Varianten möglich. Damit entfällt die bisherige Sonderregel für ältere Wohngebäude mit bis zu vier Wohnungen, deren Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde. Künftig kommt auch für sie grundsätzlich ein verbrauchsbasierter Ausweis infrage. Die

dafür erforderlichen Verbrauchsdaten müssen zwei statt bislang drei Jahre umfassen und nach Energieträgern differenziert werden. Für Neubauten sowie bestimmte Änderungen an Bestandsgebäuden bleibt die energetische Bilanzierung vorgeschrieben. Für Nichtwohngebäude ist bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing künftig ebenfalls ein bilanzieller Energieausweis erforderlich.

Energieausweis enthält künftig mehr Informationen

Neue Energieausweise werden digital und maschinenlesbar ausgestellt. Auf Wunsch erhält der Eigentümer zusätzlich eine Papierfassung. Der Ausweis enthält künftig unter anderem Angaben zu Primär- und Endenergie, betriebsbedingten Treibhausgasemissionen und zum Anteil der am Standort erzeugten erneuerbaren Energien. Hinzu kommen weitere technische Angaben, etwa dazu, ob der Energieverbrauch auf externe Signale reagieren und sich anpassen kann oder das Wärmeverteilsystem für niedrige Temperaturen geeignet ist. Auch die Modernisierungsempfehlungen werden detaillierter. Bei Wohngebäuden bleibt die Effizienzskala von A+ bis H bestehen. Für Nichtwohngebäude werden erstmals Effizienzklassen von A bis G eingeführt.

Neue Pflichtfälle

Ein Energieausweis wird ab 2027 auch benötigt, wenn ein Miet-, Pacht- oder Leasingvertrag verlängert wird und bislang kein gültiger Ausweis vorliegt. Bei unbefristeten Wohnraummietverträgen entsteht dadurch regelmäßig kein zusätzlicher Anlass, da diese nicht verlängert werden müssen. Zudem entfällt die bisherige pauschale Ausnahme für Baudenkmäler.

Bestehende Energieausweise bleiben gültig

Bereits ausgestellte gültige Energieausweise müssen allein wegen der Neuregelung nicht ersetzt werden. Die grundsätzliche Gültigkeitsdauer von zehn Jahren bleibt bestehen. Für vor dem 1. Januar 2027 ausgestellte Ausweise gelten bei den Pflichtangaben in Immobilienanzeigen Übergangsregeln.

H&G ZV/DT



500.000 EUR zusätzliche Fördermittel für die Energieberatung

Mehr Beratungen für Eigentümer in Schleswig-Holstein



Gute Nachrichten für alle, die ihr Zuhause energetisch fit für die Zukunft machen möchten:
Für die Energieberatung von Haus & Grund Schleswig-Holstein stehen weitere 500.000 Euro Fördermittel zur Verfügung.
Mit unserem Energieberatungsprojekt unterstützen wir Sie dabei, fundierte Entscheidungen für Ihre Immobilie zu treffen.

Kontakt:
Tragen Sie sich in die Warteliste per E-Mail mit dem Betreff ***„Meine Energieberatung 26"*** ein. Wir informieren Sie über den weiteren Ablauf.

energieberatung@hausundgrund.sh
oder telefonisch unter 0431 60066009

DT

Bundesförderung für effiziente Gebäude
Was sich für Eigentümer ändert

MICHAEL
JONAS
SICHERHEITSTECHNIK
· Einbruchschutz
· Alarmanlagen
· Videoüberwachung
· Schlüssel, Schlösser
Friedrich-Ebert-Str. 3a · 23858 Reinfeld
Tel. 04533 / 20 99 570
Fax 04533 / 20 99 032
Mobil 0172 / 78 54 333
info@sicherheitstechnik-jonas.de

Seit dem 21. Juli 2026 gelten neue Konditionen für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Die neue Richtlinie für Einzelmaßnahmen ersetzt die bisherige Fassung vom Dezember 2023. Auch die Vorgaben für die Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden wurden neu gefasst. Die grundsätzliche Zuständigkeitsverteilung bleibt bestehen: Die KfW ist insbesondere für die Heizungsförderung und die Förderung von Effizienzhäusern und Effizienzgebäuden zuständig, das BAFA für die übrigen Einzelmaßnahmen.

Bereits gestellte Anträge und erteilte Förderzusagen bleiben von der Umstellung unberührt. Für Anträge ab dem 21. Juli 2026 gelten die neuen Konditionen.

Heizungsförderung: Grundförderung bleibt, Fördervolumen sinkt

Die Grundförderung für den Einbau einer förderfähigen Heizung beträgt zunächst weiterhin 30 Prozent. Gleichzeitig sinkt jedoch die Höchstgrenze der förderfähigen Kosten für die erste Wohneinheit von bisher 30.000 Euro auf 28.000 Euro. Für die zweite bis sechste Wohneinheit können weiterhin jeweils 15.000 Euro, ab der siebten Wohneinheit jeweils 8.000 Euro angesetzt werden.



Ab dem 1. Februar 2027 sinkt der Höchstbetrag für die erste Wohneinheit halbjährlich um jeweils 750 Euro. Ab August 2030 werden nur noch 22.000 Euro berücksichtigt. Selbst bei unverändertem Fördersatz fällt der mögliche Zuschuss dadurch schrittweise geringer aus. Für private Vermieter bleibt damit grundsätzlich die 30-prozentige Grundförderung, allerdings auf einer niedrigeren und weiter sinkenden Bemessungsgrundlage. Einkommens- und Klimageschwindigkeitsbonus bleiben weiterhin selbst nutzenden Eigentümern vorbehalten.

Wärmepumpen: Neuer Bonus für europäische Wertschöpfung

Ab dem ersten Quartal 2027 reduziert sich die Grundförderung für Wärmepumpen auf 15 Prozent. Gleichzeitig wird ein Wertschöpfungsbonus von 15 Prozentpunkten eingeführt, wenn die Wärmepumpe ihren Ursprung in der Europäischen Union hat. Für entsprechend qualifizierter Wärmepumpen bleibt es damit bei insgesamt 30 Prozent Förderung. Kann der geforderte europäische Ursprung nicht nachgewiesen werden, halbiert sich die Förderung dagegen auf 15 Prozent. Gleichzeitig entfallen ab dem 21. Juli 2026 der bisherige Effizienzbonus von 5 Prozentpunkten für bestimmte Wärmepumpen sowie der pauschale Zuschlag von 2.500 Euro für besonders emissionsarme Biomasseheizungen.

Stärkere soziale Staffelung für Selbstnutzer

Der Einkommensbonus wird neu gestaffelt. Selbst nutzende Eigentümer erhalten künftig 40 Prozent bei einem zu versteuernden Haus-

haltsjahreseinkommen bis 30.000 Euro, 30 Prozent bei einem Einkommen bis 40.000 Euro und 10 Prozent bei einem Einkommen bis 50.000 Euro. Lebt mindestens ein minderjähriges Kind im Haushalt, wird das für die Förderung maßgebliche Einkommen einmalig um 10.000 Euro reduziert. Die maximale Förderquote beträgt grundsätzlich 70 Prozent. Für Selbstnutzer der niedrigsten Einkommensgruppe sind künftig bis zu 80 Prozent möglich.

Klimageschwindigkeitsbonus läuft aus

Der Klimageschwindigkeitsbonus für selbst nutzende Eigentümer sinkt mit Inkrafttreten der Reform von bisher 20 auf 16 Prozentpunkte. Ab Februar 2027 wird er halbjährlich um jeweils weitere 4 Prozentpunkte reduziert. Bei Antragstellung ab dem 1. August 2028 entfällt der Bonus vollständig. Für Vermieter gilt der Bonus weiterhin nicht.

Gebäudehülle: Einschnitte bei Mehrfamilienhäusern

Bei Dämmmaßnahmen, Fenstern, Anlagentechnik und Heizungsoptimierung bleibt der reguläre Fördersatz grundsätzlich bei 15 Prozent. Die förderfähigen Kosten werden künftig jedoch auch hier stärker nach der Zahl der Wohneinheiten gestaffelt. Berücksichtigt werden 30.000 Euro für die erste Wohneinheit, jeweils 15.000 Euro für die zweite bis sechste und jeweils 8.000 Euro ab der siebten Wohneinheit. Bei Vorliegen eines förderfähigen individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) verdoppeln sich die Beträge auf 60.000 Euro für die erste, jeweils 30.000 Euro für die zweite bis sechste und jeweils 15.000 Euro ab der siebten Wohneinheit.

Doch der iSFP-Bonus wird eingeschränkt. Die zusätzlichen 5 Prozentpunkte werden künftig erst ab einem förderfähigen Mindestinvestitionsvolumen von 30.000 Euro und nur für den Teil der Ausgaben gewährt, der den regulären Förderhöchstbetrag überschreitet.

Neuer Bonus für energetisch besonders schlechte Gebäude

Ab dem ersten Quartal 2027 wird bei bestimmten Dämmmaßnahmen an sogenannten Worst Performing Buildings (WPB) ein zusätzlicher Bonus von 5 Prozentpunkten gewährt. Als WPB gelten energetisch besonders schlechte Gebäude. Bei Wohngebäuden liegt ein WPB insbesondere vor,







wenn ein Energiebedarfsausweis der Klasse H vorliegt oder der berechnete Jahres-Endenergiebedarf mindestens 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr beträgt.
Bei Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten und zentraler Warmwasserbereitung kann die WPB-Eigenschaft alternativ über Baujahr und Sanierungszustand nachgewiesen werden. Voraussetzung ist dann grundsätzlich, dass das Gebäude 1957 oder früher fertiggestellt wurde und im Wesentlichen energetisch unsaniert ist. Die geplante Maßnahme muss zudem Bestandteil eines geförderten iSFP oder einer entsprechenden Energieberatung sein.

Effizienzhaussanierungen werden deutlich gekürzt

Bei der umfassenden Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden werden die Tilgungszuschüsse pauschal um 10 Prozentpunkte reduziert. Zusätzlich entfällt der bisherige Bonus von 5 Prozentpunkten für die Erneuerbare-Energien-Klasse (EE-Klasse). Bei einer Sanierung zur bisherigen EE-Klasse kann die Förderquote damit insgesamt um bis zu 15 Prozentpunkte niedriger ausfallen. Künftig werden nur noch Effizienzhaus- und Effizienzgebäudestufen mit einer EE-Klasse oder einer Nachhaltigkeits-Klasse gefördert. Die bisher förderfähigen Effizienzstufen ohne eine dieser Zusatzklassen entfallen. Für die EE-Klasse müssen erneuerbare Energien oder unvermeidbare Abwärme mindestens 65 Prozent des Energiebedarfs für Wärme und Kälte decken.
Bei Wohngebäuden steigt der mögliche Förderkredit auf einheitlich bis zu 150.000 Euro je Wohneinheit. Gleichzeitig wird der Bonus für serielles Sanieren ausgeweitet. Bei Wohngebäuden wird künftig auch die Sanierung zum Effizienzhaus 70 EE unterstützt; für Nichtwohngebäude wird ein entsprechender Bonus erstmals eingeführt.

H&G ZV/DT

Termine 2026

- **07.11.2026**
  Vermieterseminar
  Hotel am Schloss in Ahrensburg

Wussten Sie schon: Online-Seminare jederzeit abrufbar

Die von unserem Landesverband angebotenen Onlineseminare können jederzeit nachgesehen werden. Sie werden aufgezeichnet und können im Nachgang flexibel und unabhängig vom Veranstaltungstermin abgerufen werden.
Die Aufzeichnungen stellt Haus & Grund Schleswig-Holstein auf seiner Internetseite unter folgendem Link zur Verfügung:

www.hausundgrund.de/verband/schleswig-holstein/onlineseminar-aufzeichnungen

So haben Mitglieder jederzeit die Möglichkeit, Inhalte in Ruhe nachzuarbeiten oder zu vertiefen.

SEIT ÜBER 100 JAHREN
Innungsfachbetrieb für Dacheindeckungen · Fassaden
Abdichtungen · Bauklempnerei · Asbestentsorgung
Dachdeckerei Ulrich Fleischfresser
GmbH & Co. KG
Segeberger Straße 30 · 23843 Bad Oldesloe
Telefon (0 45 31) 28 82 · Fax (0 45 31) 45 38
www.oldesloer-dachdecker.de fleischfresser@oldesloer-dachdecker.de

Mathias Pross
Sanitäre Installation • Bäder aus einer Hand
Fliesenarbeiten • Wärmepumpen
Heizungen • Solaranlagen
PROSS rund ums Haus seit 1974 TRITTAU
Hamburger Straße 6 · 22946 Trittau
Tel. 04154/23 92 · www.pross-trittau.de
Schöne Bäder aus einer Hand
Moderne Heizungssysteme