

Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

der Vorstand

Haus & Grund in Stormarn e.V.

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

Liebe Mitglieder,



wie in den letzten Jahren möchte ich Ihnen in unserem Dezemberrundschreiben einen kurzen Rückblick über die Arbeit in unserem Verein geben. Unser Verein kann auf ein erfolgreiches Jahr 2025 zurückblicken. Wir sind weitergewachsen und haben inzwischen über 3.700 Mitglieder. Der Vereinsausflug mit 150 Teilnehmern hat in diesem Jahr wieder stattgefunden, und wir konnten einen herrlichen Tag auf der Elbe von Lauenburg nach Bleckede verleben.

Die durchgeführten Rechtsberatungen sind fast immer ausgebucht, was bei den immer neuen Herausforderungen für Eigentümer und besonders für Vermieter nicht verwunderlich ist. Die sich ständig verschärfenden Vorgaben und Vorschriften werden zu einer echten Belastung. Dass zum Beispiel die Kappungsgrenzenverordnung für Mieterhöhungen in Reinfeld und Bargteheide gilt, in Bad Oldesloe allerdings nicht, erschließt sich uns nicht.

Um dem angespannten Wohnungsmarkt entgegenzuwirken und zum Beispiel neue Bebauungspläne aufzulegen, muss die Stadt Bad Oldesloe auf einen neuen Flächennutzungsplan vom Land Schleswig-Holstein warten. Dieser sollte nach Auskunft des Bürgermeisters bereits im Jahr 2018 fertiggestellt sein. Die Wahrheit ist aber: Die Gemeinden warten noch immer auf

einen neuen Flächennutzungsplan. So nimmt man inzwischen in vielen Bereichen den Alltag als permanenten Irrsinn wahr. Ein Präsident wie Donald Trump, der seine Aussagen täglich ändert und nur seine eigene Wahrheit akzeptiert, sowie erst hochgefeierte Immobilieninvestoren wie René Benko oder Christoph Gröner, die Milliarden veruntreuen, sind für den normalen Bürger nicht mehr zu verstehen. Gleichzeitig wird es für junge Familien immer schwerer, einen Kredit für ein Eigenheim zu bekommen. Eine Erleichterung beim Kauf der ersten Immobilie durch günstige Kredite oder eine Verringerung der Grunderwerbsteuer wären sinnvolle Maßnahmen, um wieder mehr Menschen ins Eigentum zu bringen.

Der Zentralverband von Haus und Grund versucht mit vielen Gesprächen in Berlin, die Weichen etwas eigentümerfreundlicher zu stellen.

Ich empfehle aber für die nächste Zeit: Lassen Sie sich nicht von der schlechten Stimmung im Land anstecken, sondern genießen Sie die Adventszeit und die bevorstehenden Weihnachtstage mit Ihren Familien.

Mathias Schmidt

1. Vorsitzender



Teamverstärkung bei Haus & Grund in Stormarn



Mein Name ist Gabriele Schmidt. Seit Oktober 2025 bin ich Teil des Teams von Haus und Grund in Stormarn in der Geschäftsstelle Bad Oldesloe. Geboren wurde ich 1963 in Bad Oldesloe. Seitdem lebe ich auch in der Kreisstadt, mittlerweile mit meinen beiden erwachsenen Töchtern.

Nach meiner Ausbildung zur Bankkauffrau und Weiterbildung zur Bankfachwirtin habe ich 20 Jahre in diesem Beruf gearbeitet.

Seit 1997 war mein beruflicher Schwerpunkt die Verwaltung der familiären Immobilien.

Nun freue ich mich, zukünftig das Team von Haus und Grund in Stormarn zu unterstützen und unseren Mitgliedern mit Rat und Tat zur Seite zu stehen.

Unsere Leistungen für trockene und gesunde Häuser

Wir sind Ihr Spezialist für Bau- und Sanierungsvorhaben sowie der Werterhaltung von Gebäuden im Großraum Lübeck. Qualität, Zuverlässigkeit und Kundenzufriedenheit stehen bei uns an erster Stelle.

Peter Ahlf • Schwarzendamm 2 • 23843 Bad Oldesloe
Telefon 04531 886163 • Fax 04531 886150 • www.getifix.de/ahlf

Selbstständiger Partner der Getifix-Gruppe

GETIFIX
Die Profis für trockene & gesunde Häuser

Erweiterte Öffnungszeit der H&G-Geschäftsstelle in Bad Oldesloe

Neben dem Fortbestand der heutigen Öffnungszeiten unserer Geschäftsstelle in Bad Oldesloe werden wir ab 7. Januar 2026 jeden Mittwoch durchgehend bis 16:00 Uhr geöffnet haben. An jedem 4. Mittwoch im Monat findet vormittags und auch nachmittags die Rechtsberatung durch RA André Wilm vom Landesverband statt (bitte in der Geschäftsstelle anmelden).

Mit dieser Öffnungszeitenerweiterung möchten wir insbesondere Berufstätigen entgegenkommen und unsere Servicebereitschaft ein weiteres Mal erhöhen.

Unser Team von H&G freut sich auf Sie.



Unsere Öffnungszeiten über die Feiertage

Die H&G-Geschäftsstellen in Bad Oldesloe und Trittau sind vom 22. Dezember bis 2. Januar geschlossen.

Ab Montag, dem 5. Januar sind wir wieder voll für Sie da.

DT

Die Entwicklung des CO₂-Preises für Wärme ist unsicher – mittelfristig könnten Preise deutlich steigen

- Der nationale CO₂-Preis beträgt derzeit 55 EUR pro Tonne und steigt bis 2026 auf 55–65 EUR.
- Ab 2027 bestimmt der neue EU-Emissionshandel (EU-ETS2) den Preis – marktbasert und ohne feste Obergrenze.
- Prognosen für 2030 schwanken stark: zwischen 51 und 391 EUR pro Tonne CO₂ – das Risiko starker Preissprünge ist hoch.

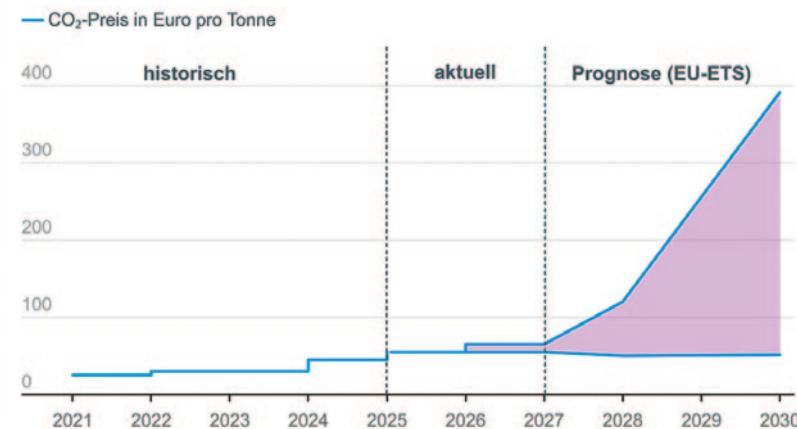
Vom Festpreis zum Marktpreis | Bis Ende 2026 gilt in Deutschland noch der nationale CO₂-Preis über das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG). Er betrifft fossile Energieträger wie Heizöl, Gas, Kohle, Benzin und Diesel. Der aktuelle Preis von 55 EUR/tCO entspricht etwa 13 Ct/Liter Benzin, 15 Ct für Diesel oder Heizöl und 10 Ct/10 kWh Erdgas. Mit dem Übergang zum EU-ETS2 ab 2027 wird der Preis nicht mehr politisch festgelegt, sondern über Auktionen am Markt gebildet. Damit setzt sich erstmals ein europaweites, sektorübergreifendes System für Gebäude und Verkehr durch. Eine Preisobergrenze ist bislang nicht vorgesehen – was erhebliche Unsicherheiten für Haushalte bedeutet.

Preisspanne und Risiken | Trotz der heute sehr breiten Prognosespanne zeichnet sich ab, dass der CO₂-Preis langfristig deutlich steigen könnte. Modellrechnungen deuten auf einen durchschnittlichen Preis von rund 160 EUR pro Tonne bis 2035 hin. Selbst mit preisdämpfenden Instrumenten lassen sich mögliche Preisspitzen kaum vermeiden. Im Ergebnis könnte dies bis 2035 zu um 25 – 50 % höheren Energiepreisen führen – besonders für Heizöl, Erdgas und Kraftstoffe.

Deutschland unter Druck | Deutschland dürfte seine europäischen Emissionsziele trotz steigender Preise nicht erreichen, vor allem im Gebäudesektor. Grund sind die hohen Investitionskosten und langsamem Modernisierungszyklen. Zudem drohen höhere Zertifikatkosten als Einnahmen – Deutsch-

Der CO₂-Preis könnte mittelfristig deutlich steigen

Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: BMWE, EWI (2025), Günther, et al. (2025) | ID: F1aHX

land zahlt also im EU-ETS2 tendenziell drauf. Allerdings gilt auch: Je schneller Deutschland seine Emissionen senkt, desto stärker kann es von niedrigeren Zertifikatkosten und höheren Rückflüssen profitieren. Frühe Investitionen in Energieeffizienz und klimafreundliche Heizsysteme lohnen sich daher doppelt – für das Klima und für die eigene Kostenbilanz.

Kurzeinschätzung von Haus & Grund | Haus & Grund steht klar hinter dem marktbasierten CO₂-Preis – er ist das effizienteste und faireste Instrument, um Emissionen zu senken. Wichtig ist jedoch, dass dieser Marktmechanismus nicht zur verdeckten Steuer wird. Der CO₂-Preis soll Emissionen und deren Vermeidung lenken und nicht den Staatshaushalt finanzieren. Je stärker die CO₂-Preise steigen, desto wichtiger ist eine sichtbare Rückgabe der Einnahmen an die Bürger. Haus & Grund fordert daher: Einen europaweiten, sektorübergreifenden CO₂-Handel, eine vollständige Rückgabe der Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung als sozial gerechte Kopfpauschale, gezielte Förderung klimafreundlicher Investitionen an Gebäuden, und den Verzicht auf ineffizientes Ordnungsrecht. Nur so bleibt der CO₂-Preis wirksam, nachvollziehbar und gesellschaftlich akzeptiert.

H&G ZV

Termin vormerken: Landesverbandstag 2026

Der Landesverbandstag 2026 von Haus & Grund Schleswig-Holstein wird für **Samstag, den 9. Mai in Kiel** geplant.

Die Kundgebung mit Reden/Interviews von Politikern der Landesregierung soll von 10:00 bis ca. 12:30 Uhr stattfinden, gefolgt von einem gemeinsamen Mittagsimbiss.

Am Nachmittag folgt die Versammlung der Ortsvereinsvorstände (14:00 bis ca. 16:00 Uhr), parallel läuft ein Rahmenprogramm für die Mitglieder. Am Abend soll der „Schleswig-Holstein-Abend“ mit Buffet und Musik den Tag abrunden. Eine interessante Tombola mit tollen Gewinnen ist auch wieder geplant.

Die Teilnahme am Landesverbandstag sowie der Mitgliederversammlung sind kostenlos, das Rahmenprogramm kostet 20 €, der Abend 30 €. H&G bietet von Bad Oldesloe eine Busfahrgelegenheit nach Kiel an. Die Rückfahrt von Kiel wird nach Abschluss des Abendprogrammes starten.

Die Kosten für den Bus übernimmt der Verein. Sichern Sie sich schon jetzt einen Platz in unserem Bus!

DT ■

Termine 2026

Info zwischen Weihnachten und Silvester bleiben die Geschäftsstellen in Trittau und Bad Oldesloe geschlossen

- Mitgliederversammlung von H&G in Stormarn: 4. Mai 2026 im KuB in Bad Oldesloe
- Landesverbandstag in Kiel: 9. Mai 2026
- Save the Date: Vermieterseminar 07.11.2026 Hotel am Schloss in Ahrensburg ■



„Immer an Ihrer Seite.“

Zuverlässig wie ein Schutzengel.

Philipp Koplin und Florian Loewenau

Hindenburgstr. 9, 23843 Bad Oldesloe
bad.oldesloe@provinzial.de
Tel. 04531 17970

PROVINCIAL

Mathias Pross

Sanitäre Installation • Bäder aus einer Hand

Fliesenarbeiten • Wärmepumpen

Heizungen • Solaranlagen



Hamburger Straße 6 · 22946 Trittau

Tel. 04154/23 92 · info@pross-trittau.de

**Schöne Bäder aus einer Hand
Moderne Heizungssysteme**

www.pross-trittau.de

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

Bezahlbarkeit von Mieten – Ein Vergleich von Einkommen und Mieten zwischen 2015 und 2024

Sind Mietwohnungen in Deutschland noch bezahlbar? Die aktualisierte Studie von Haus & Grund Deutschland „Bezahlbarkeit von Mieten“ zeigt, dass die durchschnittliche Mietbelastung in Deutschland trotz Mietsteigerungen auf den Angebotsmärkten insgesamt stabil bleibt. Familien wenden im Bestand aktuell rund 14,2 Prozent ihres Einkommens für die Miete auf, Alleinlebende etwa 19,6 Prozent. Nach einem Umzug steigt die Belastung jedoch an. Familien zahlen im Schnitt 19,4 Prozent, Alleinlebende 26,3 Prozent ihres Einkommens für eine neu angemietete Wohnung. Während ländliche Regionen weiterhin vergleichsweise erschwinglich bleiben – teils mit Mietbelastungen unter 10 Prozent –, liegt die Mietkostenbelastung in Großstädten deutlich höher. Besonders in Metropolen wie Berlin oder München überschreiten Angebotsmieten bei Alleinlebenden im Mittel sogar die 40 Prozent-Marke.

Nebenkosten werden zum Kostentreiber

Zwischen 2015 und 2024 sind die Nettokaltmieten um rund 36 Prozent gestiegen – die Energiekosten hingegen um rund 150 Prozent. Auch die Kosten für Wasserversorgung und Dienstleistungen steigen um etwa 33 Prozent, während sich die Instandhaltungskosten für Wohnraum sogar verdoppelt haben. Diese Spreizung zeigt, dass die Nebenkosten die Gesamtbelastung vieler Haushalte in die Höhe treiben. Eine weitere Verschärfung von Mietpreisregulierungen würde daher wenig Entlastung bringen. Effektiver wären Maßnahmen zur Senkung der Energie- und Nebenkosten sowie mehr Investitionsspielraum für private Vermieter, um Instandhaltung und Modernisierung wirtschaftlich leisten zu können.

Fazit von Jakob Grimm, Referent für Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

„Die Ergebnisse belegen, dass die Mieten in Deutschland bezahlbar bleiben, doch die Schere zwischen Bestands- und Angebotsmieten öffnet sich weiter. Mietpreisregulierungen wie die Mietpreisbremse oder Kappungsgrenzen sind weder treffsicher noch gerecht – sie schützen einkom-

mensstarke und einkommensschwache Haushalte gleichermaßen und führen zu Fehlanreizen. Der daraus entstehende Lock-in-Effekt – das Verbleiben in günstigen Bestandswohnungen trotz geänderter Lebensumstände – bremst die Mobilität und verknüpft das Angebot zusätzlich. Statt weiterer Regulierungen braucht es eine Stärkung des Wohnungsangebotes, den Abbau von Bauhemmnissen und gezielte Entlastungen bei den Nebenkosten. Nur so lässt sich die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen langfristig sichern.“

H&G ZV/DT ■



Sanitärinstallation
Heizung + Solar
Wartung + Reparaturen

www.joern-renk.de

BAD & WÄRME zum Wohlfühlen

Am Kirchberg 14, 23860 Klein Wesenberg

Telefon: 04531-8 55 40

Telefon: 04533-7 87 78 92 info@joern-renk.de



Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?

Ulrik Neitzel
S-Immobilienmakler

Sophia Günther
Assistenz

Profitieren Sie von einer kostenlosen Bewertung Ihrer Immobilie!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin:

Tel. 04531 508-75777
neitzel@sig-holstein.de

S-Immobiliengesellschaft Holstein mbH & Co. KG
Tochtergesellschaft der Sparkasse Holstein
sparkasse-holstein.de/makler



Sparkasse
Holstein

Wenn's alte Jahr erfolgreich war,
dann freue Dich aufs neue.
Und war es schlecht,
ja dann erst recht.

Albert Einstein

Ihr Team von
Haus & Grund in Stormarn
wünscht Ihnen und
Ihren Angehörigen einen
schönen Jahreswechsel
und einen guten Start
ins neue Jahr.
Möge es Gesundheit,
Frieden und Wohlbefinden
für uns alle bereithalten.

2026

Malerei Schulenburg GmbH

MEISTERBETRIEB

Energieberater im Maler-
und Lackiererhandwerk

- Maler- und Tapezierarbeiten
- Wärmedämmung
- Gerüstbau
- Gerüstverleih
- Altbausanierung
- Fassadenbeschichtung
- Bodenlegearbeiten

23858 Groß Wesenberg · Mühlenkamp 9 a
Tel. 0 45 33 / 86 66 · Fax 6 15 16

