



Foto: Ulrich Mertens

Der Hochbunker in Hamburg-Altona soll zur Hälfte zum nachbarschaftlichen Wärmekraftwerk werden

Aus der Siedlung für die Siedlung

# Nachbarschaftliche Wärmenetze

Erste Pionierprojekte leuchten die Möglichkeit aus

**W**ie sehr die künftige Wärmeversorgung Immobilieneigentümer umtreibt, zeigte sich im vergangenen Sommer in der Bahnenfelder Steenkampsiedlung. Zur ersten Informationsveranstaltung für ein nachbarschaftliches Wärmenetz, die die gut ein Jahr zuvor gegründeten „AG SteenkampEnergie“ organisiert hatte, waren schnell alle 100 Plätze im Saal belegt, etwa 50 weitere Anwohner hörten vor den geöffneten Fenstern und Türen zu, wie eine gemeinsame Heizungslösung aussehen könnte. Aus der Siedlung für die Siedlung – nach diesem Motto aus den Anfängen der Steenkampsiedlung könnten sich künftig auch andere Viertel häufiger zusammentun, um ein gemeinsames Heizkonzept auf die Beine zu stellen. Denn dort, wo die Energiewerke mit ihrer Fernwärme nicht ankommen, bieten Quartierswärmenetze teils eine gute Perspektive. „Gemeinschaftliche Projekte eröffnen spannende Potenziale, die sich im Alleingang nun einmal nicht heben lassen“, erklärt Philipp Lieberodt, Mitglied

der Geschäftsleitung bei der Firma Averdung Ingenieure & Berater. Die Luft-Wärmepumpe erfülle zwar die Voraussetzungen, den Gaskessel in Einzel- und Reihenhäusern abzulösen, gleichwohl sei die Einzellösung manchmal nicht ideal. Grundsätzlich günstiger seien Gemeinschaftslösungen nicht immer, sie bieten darüber hinaus aber Vorteile, wie eine höhere wirtschaftliche Effizienz oder die sozialverträgliche Verteilung der Kosten. „Und manchmal existiert ohnehin keine andere umsetzbare Alternative, wie etwa oft, wenn der Milieu- oder Denkmalschutz greift“, sagt Lars Beckmannshagen vom Zentrum für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt (ZEBAU). „Noch haben nachbarschaftliche Wärmenetze im Bestand aber Pilotcharakter und scheitern bisher nicht selten an den unterschiedlichen Belangen der Eigentümer.“

Auftrieb könnte jetzt die verstärkte Unterstützung der Stadt Hamburg bringen. Seit kurzem bieten die Hamburger Energielotsen eine kostenlose Erstberatung mit besonderem Fokus auf Nachbarschaftsinitiativen. Sie informie-

ren unter anderem zu relevanten Rahmenbedingungen und vermitteln in die Bezirksämter und zu speziellen Kümmerern für das nachbarschaftliche Sanieren, welche dann die nächsten Schritte begleiten. „Mitte 2026 möchten wir dieses Angebot erweitern“, eröffnet Mike Schlink, Sprecher der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (Bukea). Eine gezielte Beratung soll dabei unterstützen, eine gemeinschaftliche Wärmeversorgung voranzubringen. Hilfestellung auf einschlägigen Feldern erleichtert es dann Siedlervereinen, Eigentümergemeinschaften von Reihenhaussiedlungen oder -zeilen und anderweitig organisierten Nachbarschaften, ein Quartiersnetzwerk aufzubauen und entsprechende Konzepte zu verwirklichen.

Schon im Herbst ergänzt die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) zudem die Hamburger Heizungsförderung um das Modul „Gebäudenetze und Wärmenetze in Quartieren“, das Eigentümer, die ein lokales Wärmenetz aufbauen möchten, finanziell entlastet. Ein weiteres neues Modul soll zudem etwa Machbarkeitsstudien, gemeinschaftliche Lärmgutachten sowie die akustische Fachplanung für Luft- und Erdwärmepumpen im Rahmen gemeinschaftlicher Ansätze fördern. Für den Neuanschluss des Bestands an Wärme- und Gebäudenetze bezuschusst die IFB Hamburg schon länger 20 Prozent der Investitionskosten für Maßnahmen auf dem Grundstück.

### „Noch haben nachbarschaftliche Wärmenetze im Bestand Pilotcharakter“

Die Steenkamper, wie sich die Anwohner der Gartenstadtsiedlung nennen, stehen schon in den Startlöchern. „Wir warten auf die neue Förderung, um eine Machbarkeitsstudie zu beauftragen“, berichtet Jan Krugmann, Mitglied der

„AG SteenkampEnergie“. Nicht nur für ihn war mit der städtischen Wärmeplanung klar, dass die 700 Einzel- und Reihenhäuser der Siedlung nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. „Mit unseren kleinteiligen Strukturen wären die Zuleitungen und der Hausanschluss für den Einzelnen zu kostspielig geworden.“ Ähnliches erleben auch andere. Überall dort, wo vor allem Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser stehen, verlegen die Versorger ihre Leitungen nicht. „Und selbst wenn ein Netz in der Nähe entsteht, sind die Anschlusskosten für einzelne Hauseigentümer in der Regel zu hoch“, weiß Beckmannshagen. Wie also erneuerbare Wärme rasch in die Einzel- und Reihenhausbereiche sowie in die Randlagen bringen? Das Thema ließ Petra Reimann, die die „AG SteenkampEnergie“ mit initiiert hat, nicht los. „Die Heizungsthematik betrifft die gesamte Nachbarschaft. Eine gemeinsame Lösung würde alle mitnehmen und die Gemeinschaft stärken“, so ihre Idee, mit der sie vor gut einem Jahr mit fünf



WITTLINGER & CO  
Gewerbe- und Investmentimmobilien

## SIE HABEN DIE IMMOBILIE. WIR DAS KNOW-HOW.

Sie möchten Ihre Gewerbeimmobilie langfristig sicher aufstellen? So geht es vielen unserer Kunden. Wir unterstützen Sie konkret und persönlich bei:

- Vermietungen
- Vertragsverlängerungen
- Mietpreisanpassungen

Kommt auch ein Verkauf für Sie infrage? Wir sind für Sie da – mit fundierter Markt- und Preiseinschätzung!

040 238307286

moin@wittlinger-co.de

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG  
Lübeckertordamm 1-3, 20099 Hamburg | [www.wittlinger-co.de](http://www.wittlinger-co.de)

## IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

### Gutachten für fundierte Immobilienbewertungen



Britta Zimmermann, zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS), ausgesprochen durch die DIAZert (unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024), für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten. Gutachten für:

- ☒ sichere Entscheidungen bei Verkauf/ Kauf/ Schenkung
  - ☒ gütliche Einigungen bei Erbengemeinschaften/ Scheidungen
  - ☒ Wertnachweise für das Finanzamt
- Sachkundige Arbeit, detaillierte Erläuterungen und nachprüfbare Verkehrswertgutachten sowie praxisnahe Hilfestellungen erwarten Sie.

Frahmredder 7 Telefon: 040 - 600 10 60  
22393 Hamburg [www.zimmermann-ivd.de](http://www.zimmermann-ivd.de)





Foto: Jan Krugmann

Die Eigentümer der Steenkampsiedlung in Hamburg-Bahrenfeld planen ein kaltes Nachwärmnetz

weiteren Anwohnerinnen und Anwohnern startete und schnell weitere Mitstreiter überzeugte. „Durch unseren Steenkamp Verein sind wir gut untereinander vernetzt. Mit dem neuen Projekt wächst die Siedlung noch enger zusammen“, meint Reimann. Angedacht ist es, eine Genossenschaft zu gründen, die nicht nur technische und ökologische Aspekte im Blick hat, sondern auch eine für alle sozialverträgliche Lösung sichert. „Unsere AG bündelt vielfältiges KnowHow, das das Projekt nach vorne bringt“, so Reimann. Zudem unterstützen bestehende Quartiers-Energiegenossenschaften aus Bremen und Berlin mit ihren Erfahrungen. Dort wird schon länger das geplant, was man auch in der Steenkampsiedlung umsetzen möchte: ein kaltes Nachwärmnetz. „So etwas gibt es in Ham-

burg bisher nur in Neubaugebieten, hier betreten wir Neuland“, sagt Krugmann. Das dezentrale Netz nutzt die geothermische Energie aus dem Erdreich, alle sechs Meter erfolgt eine Tiefenbohrung für die Erdsonden, durch die eine Sole zirkuliert. Diese wird über eine Ringleitung zu den Wasser-Wärmepumpen in den Häusern geführt. Da das Netz mit niedrigen Temperaturen von circa zehn Grad arbeitet, reichen günstige Leitungen aus Kunststoff aus, zudem lässt sich die Infrastruktur jederzeit unkompliziert erweitern. „So kann man nachträglich immer wieder Eigentümer anschließen, die dann ebenfalls eine Wasser-Wärmepumpe in ihren Keller stellen“, so Krugmann. Im Stadtteil Altona treibt die Anwohner bereits seit 2011 die Idee für die gemeinsame Wärmeversorgung um, aus der die Bürgerinitiative KEBAP (KulturEnergieBunkerAltona-Projekt) entstand: Die Hälfte des Hochbunkers im Stadtteil soll zum nachbarschaftlichen sauberen Wärmekraftwerk werden, die andere Hälfte möchte man für Kultur nutzen. „Wir wollen zeigen, dass man zukunfts-trächtige Visionen realisieren kann. Und solch ein großer ungenutzter Bau, mitten im verdichteten Wohngebiet, bietet dafür eine tolle Chance“, findet Marcus Flatten, der sich seit fast zehn Jahren für das Projekt einsetzt. Über das Leitungsnetz sollen das öffentliche Festlandbad, eine Schule und eine Sporthalle sowie gut 1.000 Wohnungen der SAGA und der Wohnungsbaugenossenschaft Altoba versorgt werden – so der Plan. 2015 gründete sich eine Genossenschaft, im Jahr 2022 stand die Machbarkeitsstudie. Eine Luftwärme- sowie eine Grundwasserwärmepumpe sollen das Gros der Wärme erzeugen, einen geringen

# DAS GANZE IM BLICK

PLANEN, ENTWICKELN, VERWALTEN, ERHALTEN.

Kaufmännische Verwaltung und technische Betreuung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören: 040 43 13 82 0

Teil steuert zudem ein Holzgas-Blockheizkraftwerk bei, der Rücklauf aus dem Fernwärmenetz dient als zusätzliche Wärmequelle. Lastspitzen wird ein Wärmespeicher ausgeglichen. Die geschätzte Investitionssumme liegt laut Flatten bei circa 15 Millionen Euro. „Das Konzept hat Hand und Fuß, das ergab auch die Prüfung des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, kurz BAFA, im Rahmen seines Förderprogramms“, erzählt Flatten. Es sei aber natürlich nicht einfach, solch ein Großprojekt allein über Genossenschaftsanteile und Fremdkapital zu stemmen, ohne staatliche und städtische Zuschüsse wäre es gar nicht umsetzbar. Entsprechende Bundesförderprogramme habe man in Aussicht. „Eine erst versprochene und dann nicht ausgezahlte städtische Finanzspritze für die hochbauliche Planung sorgt aber für starke Verzögerungen“, berichtet Flatten, der zuversichtlich bleibt: „Die Preiskurve der fossilen Energieträger zeigt weiter nach oben, das spielt uns in die Karten. Fernwärme wird ja weiterhin kaum regenerativ erzeugt.“

„Die Heizungsthematik betrifft die gesamte Nachbarschaft. Eine gemeinsame Lösung würde alle mitnehmen und die Gemeinschaft stärken“

„In der Vergangenheit haben Wohnungsunternehmen Gas-Blockheizkraftwerke installiert, um abgelegene Quartiere zu beheizen – entsprechend sind lokale Wärmenetze an sich keine neue Idee“, sagt Beckmannshagen. Jetzt geht es darum, den Hebel auf nachhaltige Energien umzulegen und zukunftsgerichtete Antworten zu finden.

Um die Herausforderungen dabei weiß auch Axel Horn, Vorstand des Bauvereins der Elbgemeinden (BVE). Die Baugenossenschaft wollte am Schenefelder Holt mit anderen Wohnungsunternehmen die Abwärme des nahe gelegenen Röntgenlaser-Forschungszentrum „European XFEL“ für die Wärmeversorgung im Gebiet nutzen. „Letztendlich hätten

wir aber eine zusätzliche Notfall-Anlage gebraucht, falls etwa aufgrund eines Betriebsstillstands die Wärme von XFEL mal ausbleiben sollte“, erklärt Horn, der jetzt doch prüft, auf Fernwärme umzusatteln, mit der Option auch hier die Abwärme des Forschungszentrums einzubinden. „Für andere Quartiere sehen wir lokale Wärmenetze weiterhin als gute Möglichkeit, derzeit sind wir mit anderen



**WINTERHUDE**  
1-Zi.-Whg.  
ca. 32,81 m<sup>2</sup>  
210.000 €



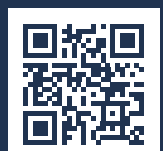
**RISSEN**  
3-Zi.-Whg.  
ca. 88,48 m<sup>2</sup>  
345.000 €



**NIENSTEDTEN**  
2-Zi.-Whg.  
ca. 79,43 m<sup>2</sup>  
395.000 €

## RENDITESTARKE KAPITALANLAGEN IN TOP-LAGE

Die Nachfrage nach Anlageimmobilien steigt spürbar. Unsere drei Objekte in Hamburger Top-Lagen sind Ihr Weg zu mindestens drei Prozent Rendite bei attraktiven Einstiegsmöglichkeiten ab 210.000 Euro. Die vermieteten 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen liegen in begehrten Hamburger Stadtteilen und verfügen über Wohnflächen zwischen ca. 32 m<sup>2</sup> und ca. 89 m<sup>2</sup>. Sichern Sie sich Ihre Kapitalanlage – rufen Sie uns an: **040.41 17 25 50**



Wohnungsbaugenossenschaften an fünf solcher Konzepte beteiligt.“ In Niendorf etwa sollen wahrscheinlich mehrere große Luft-Wärmepumpen für gut 150 Bestandswohnungen des BVE im Vielohweg und Nordalbinger Weg sowie 1.500 Einheiten der Partner die nötige Wärme generieren. „Solche Projekte scheitern nicht selten daran, dass auf den bebauten Grundstücken der nötige Platz für die Anlagen fehlt. Dafür brauchen wir Flächen von der Stadt“, sagt Horn.

Das gilt auch für Konzepte in kleineren Dimensionen. So plante Lieberodt von Averdung für 60 Reihenhäuser am Rand einer Siedlung in Kiel eine Luft-Wärmepumpe im Großformat. „Das funktioniert in verdichteten Gebieten nur mit einer passenden öffentlichen Freifläche, auch um den nötigen Abstand von 10 bis 15 Metern für den Schallschutz einzuhalten.“ Die Fördermittel des BAFA unterstützen solche Vorhaben bundesweit. „Die ersten zehn Jahre deckt das Programm „Effiziente Wärmenetze (BEW)“ bis zu 90 Prozent der Stromkosten ab, die die Wärmepumpe für die Wärmeerzeugung benötigt, dazu bezuschusst es bis zu 40 Prozent der Investitionskosten für Planung, Bau und Umbau von Wärmenetzen. „Eine Großwärmepumpe ist so bei den passenden Rahmenbe-

dingungen günstiger für die Eigentümer, als wenn jeder für sich plant“, sagt Lieberodt.

Für die Häuser des BVE in Niendorf laufen inzwischen die Verhandlungen mit Kontraktoren, die den Betrieb der Heizungsanlage übernehmen sollen. Von dem Projekt könnten auch Grundeigentümer in der Nachbarschaft profitieren. „Nahe gelegene kleinere Siedlungen lassen sich mit mindestens 20 bis 40 Einheiten und größerem Wärmebedarf über eine zentrale Übergabestation an solche lokalen Netze anschließen, sie können die Wärme dann über eine eigene Infrastruktur verteilen“, sagt BVE-Vorstand Horn. Daran seien sicherlich später auch die Kontraktoren interessiert und würden, nachdem sie die Lage geprüft haben, Eigentümer in der Umgebung informieren.

Wie sich eine Reihenhaussiedlung gemeinsam an ein Fernwärmenetz anschließen lässt, hat Lieberodt von Averdung dieses Jahr für 47 Einheiten ebenfalls in Kiel in einem Pilotprojekt ausgelotet. Die Häuser liegen im Fernwärmegebiet, Einzelanschlüsse wären aber unwirtschaftlich gewesen. „Stattdessen wird jetzt ein Netz errichtet, welches über einen gemeinsamen Anschluss an die Fernwärme andockt“, erzählt Lieberodt. Er betont: Vor solchen Projekten muss klar sein, wer mitmacht. Alle an einen Tisch zu bekommen, sei nach wie vor die größte Herausforderung. „Nachbarn, die bereits eine neue Heizung installiert haben, sollten aber trotzdem dabei sein.“ In dem Kieler Projekt erlaubten ebenfalls jene, die selbst nicht angeschlossen werden, die Rohre für die Wärmeverteilung auch durch ihre Keller zu führen. Der Weg durch den Keller ersparte dabei aufwändige Erdarbeiten. Das Ergebnis: Die Kosten für Rohrmaterial und Trassenführung können im Vergleich zu den direkten Fernwärmeanschlüssen durch die Stadtwerke sichtlich reduziert werden. So ist etwa nur eine Übergabestation nötig, die die hohe Temperatur des Wassers aus dem Fernwärmenetz zentral absenkt, statt für jedes Haus eine eigene Station. „Für die Eigentümer wurde es im Vergleich zum Einzelanschluss gut 30 Prozent günstiger, dafür muss aber eine Fernwärmeleitung in der



Foto: IFB Hamburg/Oliver Reelz

Die IFB Hamburg ergänzt die Hamburgische Heizungsförderung im Herbst 2025 um das Modul „Gebäudenetze und Wärmenetze in Quartieren“

## **Dr. O. Campe & Co.** **Immobilien** seit 1935

Diplom-Kaufmann

**Dr. Matthias Jungclas**

**Ihr Spezialist für den Verkauf und die Verwaltung von  
Zinshäusern und Einfamilienhäusern in Hamburg**

**Verkauf – Verwaltung – Vermietung**



Hermannstraße 16 · 20095 Hamburg · Telefon: 32 54 32 – 0 · Telefax: 32 54 32 32  
www.dr-campe-immobilien.de · info@dr-campe-immobilien.de  
ivd – VHH – VEEK





Foto: Hamburger Energielotsen

Die Hamburger Energielotsen bieten seit Kurzem eine kostenlose Erstberatung mit besonderem Fokus auf Nachbarschaftsinitiativen an

Nähe liegen“, so Lieberodt. Gleichwohl beträgt der finanzielle Aufwand pro Haushalt noch gut 15.000 Euro. Ob der gemeinsame Anschluss an die Fernwärme, ein kaltes Nahwärmenetz oder eine größere Luft-Wärmepumpe: Für alle Konstellationen passt ein nachbarschaftliches Wärmenetz wirtschaftlich gesehen ohnehin nicht. „Nur für einige verstreute Einzelhäuser im Grünen wäre es

zu aufwändig, der gemeinschaftliche Ansatz eignet sich für Reihenhaussiedlungen, engstehende Doppelhäuser oder gemischt bebaute Areale“, sagt Beckmannshagen. Mindestens 20 Einheiten sind nötig, besser aber doppelt so viele. Im Geschosswohnungsbau sei dies in der Regel kein Problem, in Doppel- und Reihenhaussiedlungen werde es aber oft kompliziert, genügend Interessenten zu finden. Wer gerade eine neue Wärmepumpe installiert hat, wird in den nächsten 10 oder 15 Jahren nicht in ein lokales Wärmenetz investieren, anderen fehlt gerade das Geld für die Investition, die nächsten brauchen jetzt sofort eine neue Heizung. Meist kommen am Ende nicht genügend Haushalte zusammen, so seine Erfahrung. Bei der „AG SteenkampEnergie“ steuert man schon jetzt einfallsreich gegen solch ein

Szenario an. Damit ein defekter Heizungskessel künftig nicht gleich dazu zwingt, beim Wärmenetz auszusteigen, plant man, ausrangierte Heizungen einzulagern und als Übergangslösung anzubieten bis das kalte Nahwärmenetz im Quartier läuft.

Bettina Brüdgam

**Wir kennen einen,  
der alles kann.**

## Der Haspa Sanierungslotse.

Unser Rundum-Service für energetische Sanierung macht es Ihnen einfach.

Wir kümmern uns um alle wichtigen Aspekte: von Energieberatung und Sanierungsfahrplan über Handwerksbetriebe bis hin zu staatlicher Förderung und Finanzierung.

**Jetzt Termin vereinbaren.**



[haspa.de/sanierungslotse](https://haspa.de/sanierungslotse)

**Meine Bank heißt Haspa.**

**Haspa**  
Hamburger Sparkasse