

Energetische Stadtsanierung und die Ausweisung von Sanierungsgebieten im vereinfachten Verfahren - ein Erfahrungsbericht aus Niedersachsen

Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH
Ruth Drügemöller

Aufgabenbereiche & Kompetenzschwerpunkte

Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH

**Energetische
Gebäude-
optimierung**

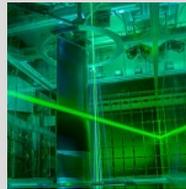
**Kommunaler
Klimaschutz**



**Betriebliches
Energie-
management**



**Energie-
speicher und -
systeme**



**Regionale
Kooperationen**



**Öffentlich-
keitsarbeit**



**Niedersachsen
Allianz für
Nachhaltigkeit**



Bildnachweise: Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen (1, 6), fotolia/Gina Sanders (2), Dawin Meckel (3), www.forwind.de (4), fotolia/Calado (5), fotolia/Ilhedgehogll (6)

Energetische Stadtsanierung - ein Baustein der Energiewende?



Energetische Stadtsanierung

Was finanziert das kfw 432-Programm?

Erstellung integrierter Quartierskonzepte

- Zuschuss: 65% der förderfähigen Kosten
- Niedersachsen + 10.000 € max. 20 % (30 %) über die Nbank
- Weiterleitung des Zuschusses an Dritte möglich
- Zeitraum Planung: 1 Jahr

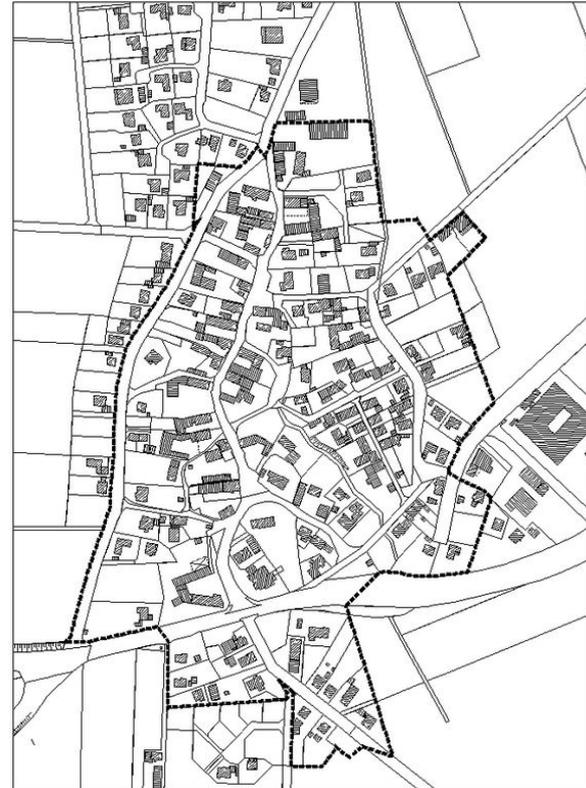
Förderquote bis 95 %

Sanierungsmanager zur Umsetzung

- Zuschuss: 65 % der förderfähigen Kosten
- Sach- und Personalkosten für 3 + 2 Jahre (max. 250.000 Euro)
- Weiterleitung des Zuschusses an Dritte möglich
- Sanierungsmanager = Quartiersmanager

Definition Quartiersbegriff

- Mehrere flächenmäßig zusammenhängenden private und/oder öffentliche Gebäude inkl. der öffentlichen Infrastruktur
- Entspricht einem Gebiet unterhalb der Stadtteilgrenze



Städtebauliche Handlungsfelder

Das Konzept zeigt technische und wirtschaftliche Einsparpotentiale auf. Es berücksichtigt städtebauliche, denkmalpflegerische, baukulturelle, wohnungswirtschaftliche, demografische und soziale Aspekte

Ergebnisse der Analyse werden im Quartierskonzept beschrieben → Entwicklung von Maßnahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit
Anregungen und Ideen



Die wichtigsten Argumente - Konzept

- ✓ KfW Zuschuss für die Konzepterstellung 65 %
- ✓ + 10.000 Euro je Konzept aus Niedersachsen
- ✓ Beratungskosten im Vorfeld der Antragstellung können in angemessenem Umfang mit gefördert werden
- ✓ Synergien mit kommunaler Bauleitplanung (Demographie, Stadtgestaltung, Denkmalschutz, Infrastruktur, Energie,)
- ✓ Konzept kann Grundlage für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes sein (§§ 136 ff BauGB)
- ✓ → damit können Investitionen, in die energetische Sanierung bis zu 100 % steuerabzugsfähig (§10 f in Verbindung mit § 7 h EStG) sein
- ✓ Konzept als Grundlage für Aufnahme in Städtebauförderung

Die wichtigsten Argumente - Quartiersmanager

- ✓ 65 % Zuschuss zu Personal- und Sachkosten für Quartiersmanager fünf Jahre max. 250.000 €
- ✓ Quartiersmanager auch schon während der Konzepterstellung
- ✓ Es muss kein Quartiersmanager eingestellt werden
- ✓ Quartiersmanager können aus dem eigenen Personal rekrutiert werden
- ✓ Beauftragung eines Ing.büros mit Quartiersmanagement möglich
- ✓ Nicht zwingend 50.000 € pro Jahr - Betrag kann variieren – Gesamtsumme

Umsetzung durch Sanierungs- management



Wie geht's?

- ✓ Beratung durch KfW bei Antragstellung
- ✓ Bewilligungszeitraum derzeit ca. 6 Wochen
- ✓ Landesmittel über N-Bank beantragen
- ✓ Persönliche Beratung durch KfW bei der KEAN

Weiterführende Infos

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Energetische-Stadtsanierung/Finanzierungsangebote/Energetische-Stadtsanierung-Zuschuss-Kommunen-\(432\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Energetische-Stadtsanierung/Finanzierungsangebote/Energetische-Stadtsanierung-Zuschuss-Kommunen-(432)/)

[https://www.kfw.de/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000002110-M-Energetische-Stadtsanierung-432.pdf](https://www.kfw.de/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000002110-M-Energetische-Stadtsanierung-432.pdf)

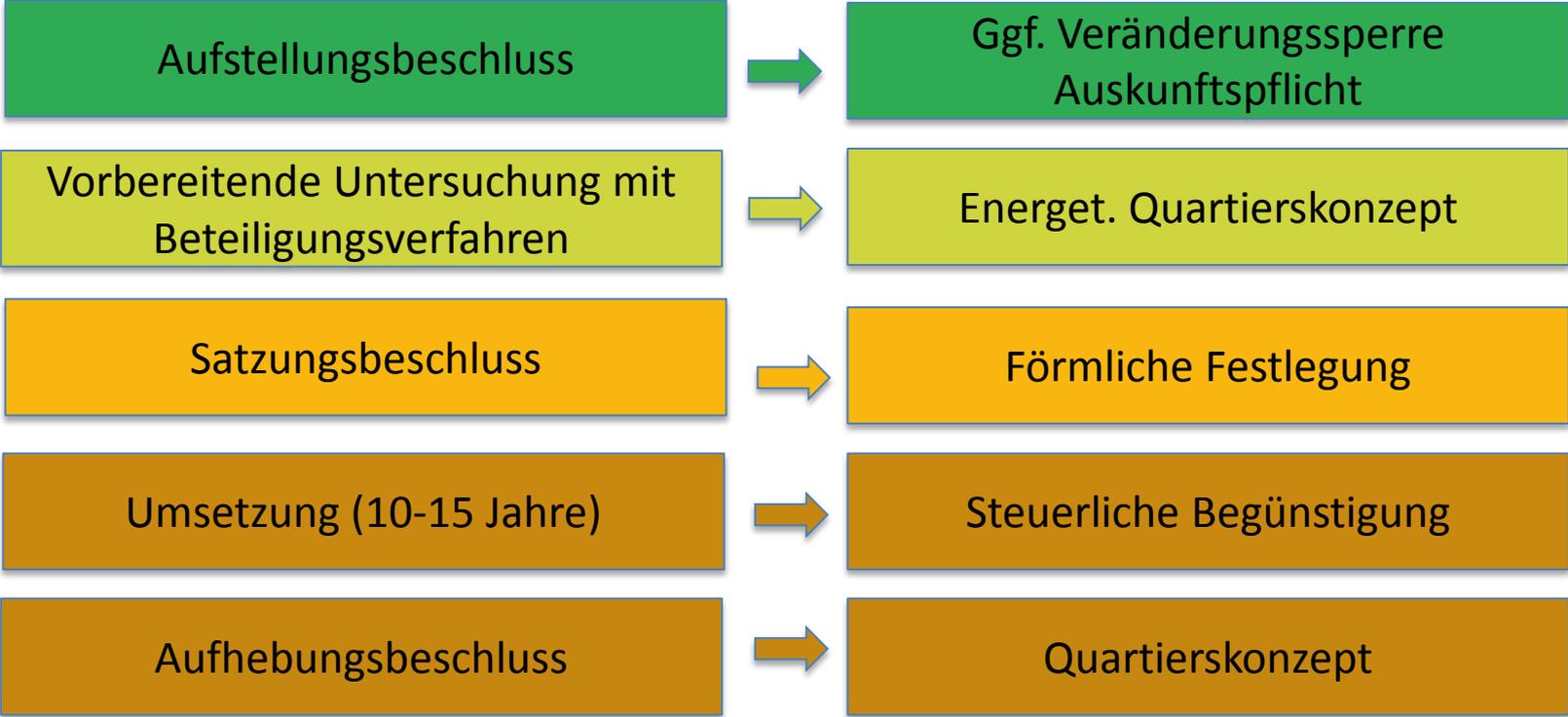


**Umsetzung -
Quartierskonzept und
städtebauliche
Instrumente**

FÖRDERKULISSEN NACH BAUGESETZBUCH

Kulisse	Ziel	Grundlagen	Förderansatz
Städtebauliche maßnahme §§ 136 ff. BauGB	Beheben städtebaulicher Misstände	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitende Untersuchung • ggf. Sozialplan • Sanierungssatzung 	Indirekte Förderung: steuerliche
Städtebauliche Entwicklungs- §§ 165 ff. BauGB	erstmalige bzw. neue eines Gebiets	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitende • Entwicklungssatzung 	Direkte Förderung: Städtebau- förderungsmitel
Stadtumbau §§ 171a-171d BauGB	Beheben von	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliches Entwicklungskonzept • Beschluss 	
Soziale Stadt § 171e BauGB	Stabilisieren und benachteiligter Ortsteile	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklungskonzept • Beschluss 	

Sanierungsgebiet Verfahrensablauf



Umsetzungsstrategie

Vom Quartierskonzept zum Sanierungsgebiet

- ✓ Zur Umsetzung städtebauliche Instrumente, wie Ausweisung eines Sanierungsgebietes (§§ 136 ff BauGB) nutzen → Behebung städtebaulicher Missstände unter Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen des Klimaschutzes
- ✓ Quartierskonzept dient als Grundlage für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes → damit können Investitionen, in die energetische Sanierung bis zu **100 % steuerabzugsfähig** sein (§ 10 f in Verbindung mit § 7 h EStG)
- ✓ Finanzierung der Sanierungsziele ist Bestandteil des Konzeptes
- ✓ Quartierskonzept kann auch als Grundlage für Aufnahme in Städtebauförderung dienen

Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung

- Beschreibung und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- Erhebung und Bewertung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge
- Benennung der bisher entwickelten allgemeinen Ziele der Sanierung
- Konkretisierung der Sanierungsziele → Durchführbarkeit, Mitwirkungsbereitschaft und nachhaltige Auswirkungen der Sanierung
- Beurteilung der Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen
- Begründung, dass die Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt und erforderlich ist und zügig durchgeführt werden kann
- Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbetroffenen ermitteln
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen
Erforderlichkeit eines Sozialplanes
- Stellungnahmen TÖB
- Zweckmäßige Abgrenzung – Vorschlag mit Begründung für die Wahl des Sanierungsverfahrens
- Abwägung öffentlicher und privater Belange

Wahl des Verfahrens

- Vereinfachtes Sanierungsverfahren
 - beinhaltet den Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156 a BauGB) zu Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen - Keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen aber
 - (Keine) Anwendung §§ 144/145 BauGB - beinhaltet die Genehmigungspflichten → hierdurch (Beratung und Prüfung) kann die städtebauliche Entwicklung gesteuert werden
- Beschluss über die förmliche Festlegung als Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) mit anschließender Veröffentlichung

Mögliche Sanierungsziele

- ✓ Gebäudemodernisierung, Schwerpunkt Teilmodernisierung
- ✓ Barrierefreier öffentlicher Raum, barrierearme Modernisierung
- ✓ Erneuerung der Straßenleuchten
- ✓ Schaffung eines Quartiersplatzes
- ✓ Ausbau und Ertüchtigung Fuß- und Radwege
- ✓ Förderung der Elektromobilität
- ✓ Ausbau der Wärmepumpenanwendung und Nutzung von Umweltwärme (z.B. Erdreich, Sonne)
- ✓ Nahwärmenetz durch Anbindung an vorhandene Biogasanlage

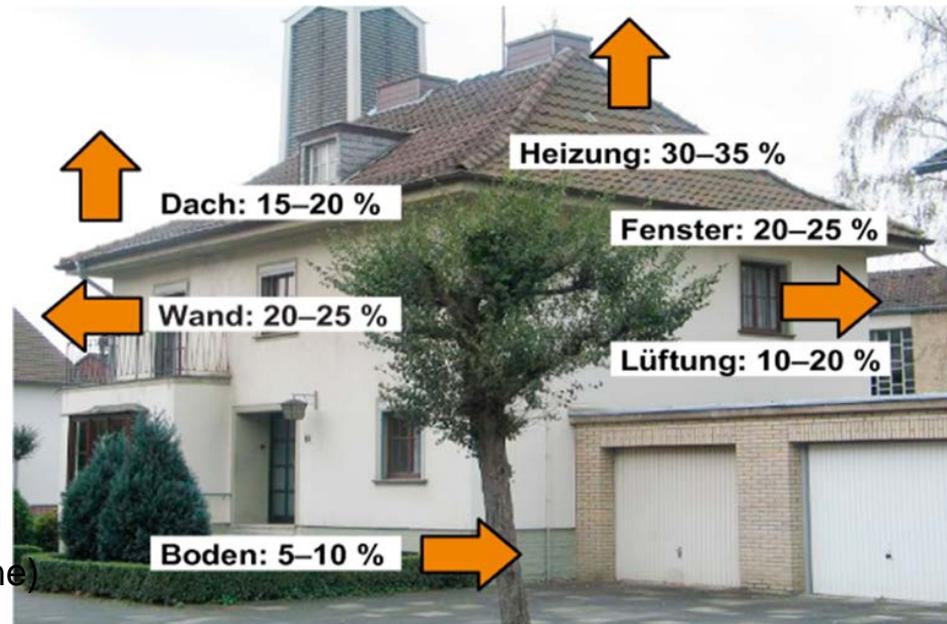


Foto Quelle: ea nrw

Steinfeldsiedlung in Harsefeld

Förmliche Festlegung im
Oktober 2014 (vereinfachtes
Verfahren)

Laufzeit: bis 15 Jahre

543 Wohngebäude

735 Haushalte/Wohnungen

1.950 Einwohner

263 Gebäude haben
Sanierungsbedarf



Quelle: Präsentation Peter Waltherd
Gemeinde Harsefeld vom 26.09.2017

Steuerliche Abschreibung

Beratung und Begleitung der Sanierung

1. Antrag mit **Kostenschätzungen und Maßnahmenbeschreibung** an die Gemeinde vor Maßnahmenbeginn
2. Abschluss eines **Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages** zwischen Gemeinde und Eigentümern vor Maßnahmenbeginn
3. Nach Durchführung der Maßnahme **Vorlage der Rechnungsunterlagen** bei der Gemeinde
4. Gemeinde erstellt nach **Prüfung der Rechnungen** die **Bescheinigung gem. Bescheinigungsrichtlinien** des Landes
5. Vorlage des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages, der Originalrechnungen und der Bescheinigung beim zuständigen Finanzamt zur Wahrnehmung der steuerlichen Sonderabschreibung.

Beispiel: steuerliche Abschreibung § 10 e EStG

(selbstgenutztes Wohnhaus, über 10 Jahre a 9 % = 90 % Sonderabschreibung)

Einkommen 50.000 € Modernisierungskosten 100.000 € Steuersatz 35 %	Zu zahlende Einkommensteuer
Ohne Sonderabschreibung	17.500 €
Mit Sonderabschreibung	14.350 € (50.000 € - 9.000 € = 41.000 € * 0,35)
Steuerersparnis pro Jahr	3.150 €
Steuerersparnis 10 Jahre	31.500 €

Quelle:
Präsentation
Brigitte Vorwerk
DSK vom
26.09.2017

Anerkannt sind alle baulichen Investitionen, die im Sinne der Sanierungsziele sind und vor Baubeginn mit der Gemeinde vertraglich abgestimmt wurden.

Hinweis: von Gemeinden bescheinigte Maßnahmen sind von Finanzämtern grundsätzlich zu akzeptieren (Urteil vom 22.10.2014 – X R 15/13, BFH)

Sanierungsmaßnahmen Steinfeldsiedlung in Harsefeld

ZEITRAHMEN	Okt.2014 – Sept. 2017	% von 543 Wohngebäuden
Beratungen von Eigentümern	94	ca. 18 %
Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge	56	ca. 10 %
Finanzierungsvolumen	2.100 000 €	
Durchschnittliche Investition je Maßnahme	ca. 37.500 €	

Kontakt:

Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH

Osterstraße 60

30169 Hannover

ruth.druegemoeller@klimaschutz-niedersachsen.de

0511 89703927