

Anlage V

Expertise zum Sanierungsgebiet



**Integriertes Energetisches Quartierskonzept
Hann. Münden, Neumünden/Fuldablick**

Hannover, Dezember 2018
plan zwei Stadtplanung und Architektur

Impressum

Alle Veröffentlichungen im Rahmen des Quartierskonzepts können als PDF-Datei auf der Website <https://www.hann.muenden.de/Rathaus-Politik/Bauen-Wohnen/Stadtentwicklungskonzepte/Energetisches-Quartierskonzept> heruntergeladen werden.

Herausgeber

des Berichts und Projektträger ist die Stadt Hann. Münden.

Ansprechpartner

Stadt Hann. Münden, Bereich Stadtentwicklung
Böttcherstraße 3, 34346 Hann. Münden

Verantwortlich für den Inhalt

sind die Autoren. Nicht jede Aussage muss der Auffassung der Stadt entsprechen.

Autoren

Die Autoren sind in alphabetischer Reihenfolge:
Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße, plan zwei Stadtplanung und Architektur
Dipl.-Ing. Lena Rosenau, plan zwei Stadtplanung und Architektur

Lektorat und Layout

Hermann Sievers, target GmbH
Corinna Menze B. Sc., target GmbH

Stand

Dezember 2018

Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Förderung

Die Erarbeitung des Konzepts wurde finanziell gefördert durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau im Rahmen des Programms „432 Energetische Stadtsanierung – Zuschuss“ und durch die Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank.

Förderkennzeichen: KfW Zuschuss-Nr.: 13446429 (Neumünden/Fuldablick) 12337872 (Neumünden Wohnquart.)
NBank Antrags-Nr.: STB-80148595 (NM Wohnquart.) STB-80148599 (Neumünden/Fuldablick)

Energieagentur Region Göttingen e.V.
Berliner Straße 4 • 37073 Göttingen
www.energieagentur-goettingen.de

**Klimaschutzagentur
Weserbergland gGmbH**
HefeHof 8 • 31785 Hameln
www.klimaschutzagentur.org

plan zwei Stadtplanung und Architektur
Postkamp 14 • 30159 Hannover
www.plan-zwei.com

target GmbH
HefeHof 8 • 31785 Hameln
www.targetgmbh.de

**ZEBAU Zentrum für Energie, Bauen,
Architektur und Umwelt GmbH**
Große Elbstraße 146 • 22767 Hamburg
www.zebau.de



Inhalt

1.	Einführung	4
1.1	Zusammenhang zwischen KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ und erhöhter steuerlicher Abschreibung	7
1.2	Die erhöhte steuerliche Abschreibung in Sanierungsgebieten	8
1.2.1	Verfahrenshinweise zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes.....	8
1.2.2	Steuerliche Anreize	10
1.3	Rückschlüsse aus Bestandssituation und Entwicklungspotenzialen für eine erfolgreiche Inanspruchnahme erhöhter steuerlicher Abschreibungen	14
1.3.1	Voraussetzungen.....	14
1.3.2	Gegebenheiten in den Quartieren Neumünden und Fuldablick	15
1.4	Zusammenfassung und Empfehlungen	22

Abbildungen

Abb. 1	Klimaschutzziele der Bundesregierung	5
Abb. 2	Endenergieverbrauch nach Sektoren 2017	5
Abb. 3	Energieverbrauch privater Haushalte im Jahr 2016 in Prozent	6
Abb. 4	Steuerersparnis für ein selbstgenutztes Wohnhaus, Beispielrechnung für unterschiedliche Jahreseinkommen und Sanierungskosten	11
Abb. 5	Steuerersparnis für ein selbstgenutztes Wohnhaus, Beispielrechnung für unterschiedliche Jahreseinkommen und Sanierungskosten	12
Abb. 6	Prozentuale Aufteilung der Gebäudetypen im Quartier.....	16
Abb. 7	Prozentualer Anteil der Baualtersklassen im Quartier.....	16
Abb. 8	Sanierungszustand im Quartier.....	18
Abb. 9	Altersgruppen in Neumünden und Fuldablick	19
Abb. 10	Anzahl der Privaten Haushalte	19
Abb. 11	Nutzungsart der Gebäude	20

Expertise

Erhöhte steuerliche Abschreibung nach Erstellung des Integrierten Energetischen Quartierskonzepts Neumünden und Fuldablick

1. Einführung

Zusammenhang zur Erstellung der Expertise

Die Arbeitsgemeinschaft bestehend aus

- Klimaschutzagentur Weserbergland gGmbH,
- target GmbH,
- ZEBAU – Zentrum für Energie, Architektur, Bauen und Umwelt GmbH sowie
- plan zwei – Stadtplanung und Architektur

wurde von der Stadt Hann. Münden, Fachdienst Stadtplanung beauftragt, ein Integriertes Energetisches Quartierskonzept für die Quartiere Neumünden Wohnquartier und das Wohn- und Gewerbequartier Neumünden zu erstellen. Die Klimaschutzagentur Weserbergland, die target GmbH und ZEBAU übernahmen dabei die Konzepterstellung sowie Koordination der Erarbeitung seitens der Arbeitsgemeinschaft. Das Büro plan zwei erarbeitete die vorliegende Expertise zur erhöhten steuerlichen Abschreibung.

In der Expertise wird der Zusammenhang zwischen dem KfW-Programm 432 „Energetischer Stadtsanierung“ und der erhöhten steuerlichen Abschreibung gemäß § 7 Einkommenssteuergesetz (EStG) dargestellt. Sie gibt Auskunft über die Verfahrenshinweise zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren gemäß den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) und des EStG. Die Expertise zeigt auf, welche Rückschlüsse aus der Bestandssituation und den Entwicklungspotenzialen für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren gezogen werden können. Zum Abschluss werden Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen formuliert.

Die Rolle des Klimaschutzes im Gebäudesektor

Motivation für die Beteiligung der Stadt Hann. Münden am KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ und der Erarbeitung von Maßnahmen zur Umsetzung ist das Engagement der Stadt im Klimaschutz. Die Zielsetzungen des Quartierskonzepts orientieren sich an den Klimaschutzzielen der Bundesregierung, die im Energiekonzept aus dem Jahr 2010 und dem Klimaschutzplan 2050 aus dem Jahr 2016 formuliert wurden. Dabei sind Zielsetzungen für die folgenden Bereiche benannt worden:

- Reduktion der Treibhausgasemissionen (insbesondere CO₂)
- Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Energieverbrauch
- Reduktion des Energieverbrauchs
- Steigerung der Energieeffizienz

Die Zielgrößen sind in der folgenden Abbildung zusammengefasst.

Ziele	Deutschland		
	2020	2030	2050
Treibhausgase			
Treibhausgasemissionen im Vergleich zu 1990	mind. -40 %	mind. -55 %	mind. -80 bis -95 %
Steigerung des Anteils EE am Energieverbrauch			
Anteil erneuerbarer Energien am Bruttoendenergieverbrauch	18 %	30 %	60 %
Reduktion des Energieverbrauchs und Steigerung der Energieeffizienz			
Senkung des Primär- oder Endenergieverbrauchs (P/EEV)	-20% PEV ggü. 2008		-50% PEV ggü. 2008

Abb. 1 | Klimaschutzziele der Bundesregierung
 (Quelle: https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Klimaschutz/klimaschutz_in_zahlen_klimaziele_bf.pdf)

Wie in Anlage II *Energieanalyse* detailliert beschrieben, entfällt mit knapp 60 Prozent (23.293 MWh) der größte Anteil des Energieverbrauchs im Quartier auf die Gruppe der privaten Haushalte (s. Abbildung 2).

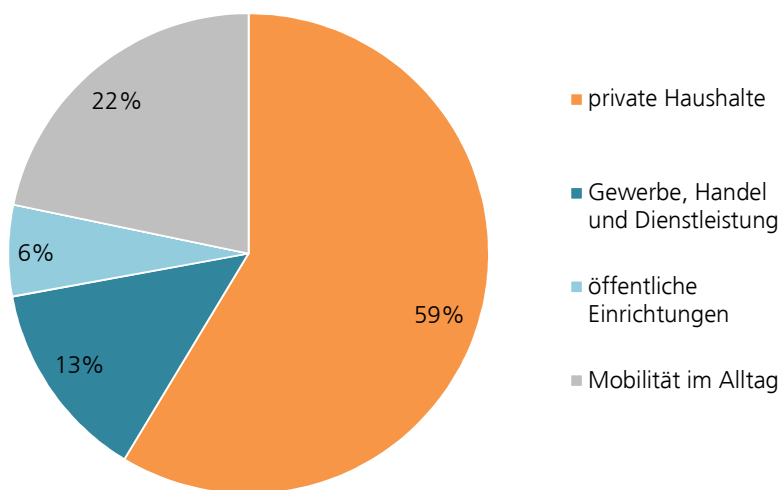


Abb. 2 | Endenergieverbrauch nach Sektoren 2017
 (Quelle: target GmbH 2018)

Innerhalb der privaten Haushalte ist es wiederum entfallen 70 Prozent der Energie auf die Bereitstellung von Raumwärme, 14 Prozent auf die Warmwasser-Bereitung und gute 15 Prozent auf Stromanwendungen, wie in der folgenden Grafik abgebildet.

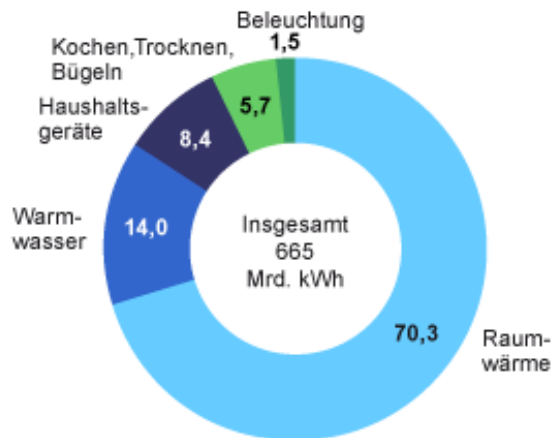


Abb. 3 | Energieverbrauch privater Haushalte im Jahr 2016 in Prozent

Quelle: https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/03/PD18_068_85.html

Somit spielt die energetische Sanierung des Wohngebäudebestandes (Dämmung von Außenwänden, Dach- und Kellergeschossen, Austausch von Fenstern und Eingangstüren), die Modernisierung von Heizungsanlagen und der Wärmeversorgungs-technik sowie die Erhöhung der lokalen regenerativen Energiegewinnung und des Einsatzes erneuerbarer Energien eine zentrale Rolle, will man die Klimaschutzziele auf der Quartiersebene erreichen.

Energetische Sanierungsmaßnahmen haben in der Regel einen Mehrfachnutzen und tragen dazu bei

- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen und zu erhalten,
- eine langfristige Wohndauer bzw. Vermietbarkeit zu sichern und zu generieren sowie
- den Werterhalt der Gebäude zu bewahren und zu steigern.

1.1 Zusammenhang zwischen KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ und erhöhter steuerlichen Abschreibung

Das KfW-Programm 432 *Energetische Stadtsanierung* gliedert sich in einen Programmteil A „Integriertes Energetische Quartierskonzept“ und einen Programmteil B „Sanierungsmanagement“. Die Durchführung beider Programmteile wird von der KfW mit 65 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten bezuschusst. Dabei ist das Quartierskonzept Voraussetzung, um ein Sanierungsmanagement zu beantragen.

Das Sanierungsmanagement wird zunächst für 3 Jahre eingesetzt, es kann um zwei weitere Jahre verlängert und so insgesamt für fünf Jahre beantragt werden. Es kann extern vergeben oder durch eine neu einzurichtende Personalstelle innerhalb der Verwaltung besetzt werden. Der KfW-Zuschuss ist für Personalkosten und Sachkosten einzusetzen.

Es besteht keine Verpflichtung nach der Konzeptphase auch ein Sanierungsmanagement zu beantragen. Beim Sanierungsmanagement wird die Umsetzung von Maßnahmen aus dem Konzept angesiedelt. Aufgabe des Sanierungsmanagements ist es, die Maßnahmenumsetzung zu initiieren sowie kommunikative und organisatorische Aufgaben im weiteren Prozess zu übernehmen.

Das nach den Grundsätzen der KfW-Förderung ausgearbeitete Quartierskonzept stellt keinen zwingenden Zusammenhang zwischen den Programmteilen der *Energetischen Stadtsanierung* und der „erhöhten steuerlichen Abschreibung“ nach EStG her. Beide Instrumente können auch völlig unabhängig voneinander genutzt werden, es bestehen jedoch erhebliche Synergien. Es ist grundsätzlich möglich, eine erhöhte steuerliche Abschreibung zu gestatten, ohne dass die Kommune am KfW-Programm (Teil A oder/ und B) teilgenommen hat. Voraussetzung für die erhöhte steuerliche Abschreibung ist einzig die Ausweisung eines Sanierungsgebiets nach den gesetzlichen Anforderungen der §§ 136 ff BauGB zu den „Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen“.

In der Praxis zeigt sich, dass die energetische Sanierung in Quartieren, die von privaten Einzel- und Kleineigentümergebietern dominiert werden, häufig hinter den Sanierungsmöglichkeiten und Umsetzungszielen des Quartierskonzepts zurückbleibt. Daher hat es sich in zahlreichen Praxisbeispielen als sinnvoll erwiesen, ein „Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren“ (s. Seite 7 unten) auszuweisen. Als erste Kommune, die dieses Instrument seit ein paar Jahren einsetzt hat, sei die Samtgemeinde Harsefeld im Nordosten Niedersachsens erwähnt. Es liegt allerdings noch keine umfassende Evaluation zu diesem Thema vor.

Das Sanierungsmanagement (gefördert nach KfW-Programm 432) kann durch kommunikative Arbeit die Nutzung der steuerlichen Abschreibung forcieren und unterstützen. Themen dabei sind:

- welche Vorteile haben die energetische Gebäudesanierung, Heizungserneuerung und der Einsatz erneuerbarer Energien?
- welche Fördermöglichkeiten bieten die Programme zur CO₂-Gebäudemodernisierung (Darlehen und Zuschüsse)?
- wie lassen sich Gebäudesanierung und Baukultur in Einklang bringen?

Die erhöhte steuerliche Abschreibung kann dem Eigentümer einen zusätzlichen finanziellen Anreiz (s. Kapitel 1.2.2) zur Maßnahmenumsetzung ermöglichen.

Das Sanierungsmanagement unterstützt die Kommune dabei, ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren auszuweisen, Modernisierungsverträge vorzubereiten und die Eigentümer über den Verfahrensablauf zu beraten.

1.2 Die erhöhte steuerliche Abschreibung in Sanierungsgebieten

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten können auf Antrag private Investitionen zur Erfüllung der Sanierungsziele steuerlich berücksichtigt werden.

In den folgenden Kapiteln werden zunächst Verfahrenshinweise zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes (Kapitel 1.2.1) geben und anschließend dargestellt, welche steuerrechtlichen Anreize bestehen und wie sie erlangt werden können (Kapitel 1.2.2).

1.2.1 Verfahrenshinweise zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes

Mit der Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches im Jahr 2011 haben die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung baurechtlich Verankerung erhalten. So wurden die Ziele der Energie- und CO₂-Reduktion sowie der Anpassung an die Folgen des Klimawandels sowohl in die Bauleitplanung als auch in das besondere Städtebaurecht aufgenommen.

In § 136 BauGB heißt es:

„(1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren **einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse** liegt, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände **wesentlich verbessert oder umgestaltet** wird.

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner **vorhandenen Bebauung** oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den **allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen **auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung** nicht entspricht [...].

(3) Bei einer Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf [...]
h) die **energetische Beschaffenheit**, die **Gesamtenergieeffizienz** der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der **allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung** [...].“

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Das Instrument zur Ausweisung eines „förmlich festgelegten Sanierungsgebiets“ wird in zwei unterschiedliche Verfahren – das „vereinfachte“ und das „umfängliche“ (z.B. Stadtumbau West, Soziale Stadt, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) – unterschieden. (vgl. § 142 BauGB)

Das vereinfachte Verfahren unterscheidet sich dadurch, dass es beispielsweise keine Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen gibt. Es wird kein Antrag beim Land gestellt und es stehen deswegen keine Gelder des Bundes und des Landes im Sinne der „Drittelregelung“ zur Verfügung. Ebenso müssen seitens der Kommune keine Eigenmittel bereitgestellt werden.

Gemäß der Aufgabenstellung im Quartierskonzept wird in dieser Expertise ausschließlich auf das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ eingegangen. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 ff) entfallen dabei.

Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)

In den „vorbereitenden Untersuchungen“ (VU) wird eine **Beurteilungsgrundlage für die Notwendigkeit einer Sanierung** gewonnen. Die Gemeinde hat die VU **zeitlich vor** der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchzuführen oder zu veranlassen. Dies geschieht durch einen **Ratsbeschluss** über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen und dessen **ortsübliche Bekanntmachung**.

In der VU werden „die **sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge** sowie die anzustrebenden allgemeinen **Ziele** und die **Durchführbarkeit** der Sanierung im Allgemeinen“ (§ 141, Abs. 1 BauGB) zusammengetragen.

In einer VU sind folgende Inhalte zu erarbeiten (Nr. 210.2.1 VV BauGB):

- Nachweis der städtebaulichen Missstände
- Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Nachweis des öffentlichen Interesses an der Sanierung
- Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
- Zweckmäßige Abgrenzung und Größe des Gebietes
- Erhebung der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen
- Abstimmung mit öffentlichen Planungen und Planungsträgern (TÖB-Beteiligung)
- Sicherstellung der zügigen Durchführung (z.B. Personaleinsatz der Verwaltung)
- ggf. Bestellung eines Beauftragten (Quartiers-, Sanierungsmanagement)
- Festlegung eines groben Zeit-Maßnahmen-Plans
- Kosten- und Finanzierungsübersicht

Sanierungssatzung (§ 142 BauGB)

Nachdem in der VU die städtebaulichen Missstände, Sanierungsziele und deren Durchführbarkeit erörtert wurden, **beschließt die Gemeinde die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets als Satzung**. In der Regel wird das Sanierungsverfahren auf **10 bis 15 Jahre** begrenzt und nach Abschluss der Sanierung (Mängelbeseitigung) wird die Sanierungssatzung wieder aufgehoben.

„Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.“ (§142 Abs. 1 BauGB). Es ist also möglich, dass das Sanierungsgebiet eine andere Abmessung/ Größe als das VU-Gebiet hat. (Von der Begrenzung der Quartiere der Energetischen Stadtsanierung ist es sowieso losgelöst, weil kein förmlicher Zusammenhang besteht. (vgl. Kapitel 1.1))

Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk (§ 143 BauGB)

Alle Grundstücke, die im Sanierungsgebiet liegen, werden im **Grundbuch** mit einem **Sanierungsvermerk** versehen. Durch die Eintragung werden alle Grundstückseigentümer und jeder andere, der Interesse an einem Grundstück hat, über das zeitlich begrenzte Sonderrecht der Sanierung informiert.

Der Sanierungsvermerk hat lediglich informativen Charakter. Er stellt keine Grundstücksbelastung im Sinne des Grundbuchrechtes dar und hat somit keine Rangstelle im Grundbuch. Finanzierungen, für die Sicherheiten im Grundbuch gestellt werden, bei der andere Belastungen, die im Grundbuch eingetragen werden müssen, sind weiterhin möglich.

Nach Abschluss der Stadtsanierung (dies geschieht durch Aufhebung der Satzung) wird der Vermerk wieder gelöscht.

1.2.2 Steuerliche Anreize

Die im vereinfachten Sanierungsverfahren begründbaren steuerlichen Anreize sind auf die **Förderung der energetischen Sanierung als Sanierungsziel** (Stichwort: Klimaschutz als städtebaulicher Missstand, vgl. 1.2.1) zurückzuführen und werden entsprechend der gültigen Abschreibungsregeln, wie im Folgenden erläutert wird, von den Finanzbehörden behandelt. Alle **abschreibbaren Investitionen müssen mit den Sanierungszielen im Einklang stehen** und von der Kommune geprüft und bestätigt werden.

Während das Absetzen von Handwerkerleistungen als „haushaltsnahe Dienstleistungen“ allen Eigentümern von selbstgenutzten Wohnungen oder Wohnhäusern offensteht, ist die erhöhte steuerliche Abschreibung nur in „förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen“ (§ 7h, Abs. 1 EStG) möglich. Im Gegensatz zu den haushaltsnahen Dienstleistungen (maximal 1.200 € pro Jahr; 20 Prozent der Arbeitskosten) umfasst die erhöhte steuerliche Abschreibung auch Materialkosten (z.B. Dämmstoffe, Heizkessel).

Erhöhte steuerliche Abschreibung

Im Einkommenssteuergesetz (EStG) ist die erhöhte steuerliche Abschreibung von Maßnahmen in Sanierungsgebieten (sowohl im vereinfachten als auch umfänglichen Verfahren (vgl. 1.2.1), die der Erfüllung der Sanierungsziele dienen, geregelt.

Gemäß **§ 10f EStG** belaufen sich Steuerbegünstigungen **für zu eigenen Wohnzwecken** genutzte Gebäude in Sanierungsgebieten über zehn Jahre auf 9 Prozent jährlich auf die anerkannten Kosten der Sanierung.

Gemäß **§ 7h EStG** können (in **vermieteten Wohngebäude und gewerblich genutzten Gebäuden**) jährlich in den ersten acht Jahren 9 Prozent und den folgenden vier Jahren 7 Prozent auf die anerkannten Kosten der Sanierung berücksichtigt werden.

Beispielrechnung

Je nachdem ob es sich um ein selbstgenutztes Wohnhaus oder eine gewerblich genutzte Immobilie handelt, variiert die Steuerersparnis.

Je größer die anerkannten Sanierungskosten sind, umso größer ist die jährliche Steuerersparnis.

Je höher das jährliche Einkommen und damit der persönliche Steuersatz sind, umso größer ist die jährliche Steuerersparnis.

Die folgenden Beispielrechnungen für die Einkommenssteuererklärung eines selbstgenutzten Wohnhauses und eines gewerblichen Gebäudes verdeutlichen den Sachverhalt.

Selbstgenutztes Wohnhaus

Für energetische Sanierungen werden insgesamt 100.000 € aufgewendet.

Das jährliche Einkommen liegt bei 50.000 €, der persönliche Steuersatz danach bei 35 Prozent.

Ohne Sonderabschreibung liegt der persönliche Steuersatz bei 17.500 € (= 50.000 € * 35 %).

Über 10 Jahre können jährlich 9 Prozent der energetischen Sanierungskosten abgeschrieben werden (9 % von 100.000 € = 9.000 €).

Die Sonderabschreibung liegt folglich bei 90 Prozent (= 9 % * 10 Jahre).

Mit Sonderabschreibung sinkt der persönliche Steuersatz auf 14.350 € (50.000 € - 9.000 € = 41.000 € * 35 % => 14.350 €).

Dadurch ergibt sich eine Steuerersparnis von 3.150 € jährlich bzw. **31.500 €** über 10 Jahre.

selbstgenutztes Wohnhaus								
jährliches Einkommen	persönlicher Steuersatz	Steuersatz ohne Sonderabschreibung	anerkannte Sanierungskosten	9 % Sanierungskosten	jährliches Einkommen ohne 9 % Sanierungskosten	Steuersatz mit Sonderabschreibung	jährliche Steuerersparnis	Steuerersparnis über 10 Jahre
70.000 €	39%	27.300 €	100.000 €	9.000 €	61.000 €	21.350 €	5.950 €	59.500 €
			50.000 €	4.500 €	65.500 €	22.925 €	4.375 €	43.750 €
			25.000 €	2.250 €	67.750 €	23.713 €	3.588 €	35.875 €
			10.000 €	900 €	69.100 €	24.185 €	3.115 €	31.150 €
			5.000 €	450 €	69.550 €	24.343 €	2.958 €	29.575 €
50.000 €	35%	17.500 €	100.000 €	9.000 €	41.000 €	14.350 €	3.150 €	31.500 €
			50.000 €	4.500 €	45.500 €	15.925 €	1.575 €	15.750 €
			25.000 €	2.250 €	47.750 €	16.713 €	788 €	7.875 €
			10.000 €	900 €	49.100 €	17.185 €	315 €	3.150 €
			5.000 €	450 €	49.550 €	17.343 €	158 €	1.575 €

Abb. 4 | Steuerersparnis für ein selbstgenutztes Wohnhaus, Beispielrechnung für unterschiedliche Jahreseinkommen und Sanierungskosten
(Quelle: plan zwei)

Vermietetes Wohnhaus

Für energetische Sanierungen werden 100.000 € aufgewendet.

Das jährliche Einkommen liegt bei 50.000 €, der persönliche Steuersatz danach bei 35 Prozent.

Ohne Sonderabschreibung liegt der persönliche Steuersatz bei 17.500 € (= 50.000 € * 35 %).

Über die ersten acht Jahre können jährlich 9 Prozent der energetischen Sanierungskosten abgeschrieben werden und über die folgenden vier Jahre 7 Prozent (9 % von 100.000 € = 9.000 € | 7 % von 100.000 € = 7.000 €).

Die Sonderabschreibung liegt über 12 Jahre bei 100 Prozent (Jahr 1-8: 9 % | Jahr 9-12: 7 %).

Mit Sonderabschreibung sinkt der persönliche Steuersatz im Jahr 1-8 auf 14.350 € (50.000 € - 9.000 € = 41.000 € * 35 % => 14.350 €). Im Jahr 9-12 sinkt der persönliche Steuersatz auf 15.050 € (50.000 € - 7.000 € = 43.000 € * 35 % => 15.050 €).

Dadurch ergibt sich eine jährliche Steuerersparnis von 3.150 € im Jahr 1-8 und von 2.450 € im Jahr 9-12. Über 12 Jahre macht das eine Steuerersparnis von **35.000 €**.

vermietetes Wohnhaus												
jährliches Einkommen	persönlicher Steuersatz	Steuersatz ohne Sonderabschreibung	anerkannte Sanierungskosten	Jahr 1-8				Jahr 9-12				Steuerersparnis über 12 Jahre
				9 % Sanierungskosten	jährliches Einkommen ohne 9 % Sanierungskosten	Steuersatz mit Sonderabschreibung	jährliche Steuerersparnis	7 % Sanierungskosten	jährliches Einkommen ohne 7 % Sanierungskosten	Steuersatz mit Sonderabschreibung	jährliche Steuerersparnis	
70.000 €	39%	27.300 €	100.000 €	9.000 €	61.000 €	21.350 €	5.950 €	7.000 €	63.000 €	22.050 €	5.250 €	68.600 €
			50.000 €	4.500 €	65.500 €	22.925 €	4.375 €	3.500 €	66.500 €	23.275 €	4.025 €	51.100 €
			25.000 €	2.250 €	67.750 €	23.713 €	3.588 €	1.750 €	68.250 €	23.888 €	3.413 €	42.350 €
			10.000 €	900 €	69.100 €	24.185 €	3.115 €	700 €	69.300 €	24.255 €	3.045 €	37.100 €
			5.000 €	450 €	69.550 €	24.343 €	2.958 €	350 €	69.650 €	24.378 €	2.923 €	35.350 €
50.000 €	35%	17.500 €	100.000 €	9.000 €	41.000 €	14.350 €	3.150 €	7.000 €	43.000 €	15.050 €	2.450 €	35.000 €
			50.000 €	4.500 €	45.500 €	15.925 €	1.575 €	3.500 €	46.500 €	16.275 €	1.225 €	17.500 €
			25.000 €	2.250 €	47.750 €	16.713 €	788 €	1.750 €	48.250 €	16.888 €	613 €	8.750 €
			10.000 €	900 €	49.100 €	17.185 €	315 €	700 €	49.300 €	17.255 €	245 €	3.500 €
			5.000 €	450 €	49.550 €	17.343 €	158 €	350 €	49.650 €	17.378 €	123 €	1.750 €

Abb. 5 | Steuerersparnis für ein selbstgenutztes Wohnhaus, Beispielrechnung für unterschiedliche Jahreseinkommen und Sanierungskosten
(Quelle: plan zwei)

Ablauf zur Erlangung des Steuervorteils

Der Eigentümer muss die Investition vor der Umsetzung bei der Stadt beantragen (sanierungsrechtliche Genehmigung § 144f BauGB). Hierbei werden vergleichende Angebote mit energetischen Angaben und Kosten der vorgesehenen Bauteile sowie den Personalkosten übermittelt.

Es erfolgt eine administrative, finanztechnische und technische Prüfung des Bauvorhabens durch die Stadt.

Entsprechen alle Informationen den Anforderungen der Kommune, wird ein Sanierungsvertrag zwischen Eigentümer und Stadt abgeschlossen.

Die umzusetzenden Sanierungsmaßnahmen sollten durch qualifizierten Sachverständigen (z.B. Architekten, Bauingenieuren) ermittelt, während der Bauausführung begleitet und zur Bauabnahme kontrolliert werden. Beispielsweise wird der „Energieeffizienz Experte“ durch das KfW-Programm 431 „Baubegleitung“ in Kombination mit den KfW-Programmen „Energieeffizient Sanieren“ (151/152, 430) gefördert. So kann die Kommune die Verantwortung für eine korrekte Bauausführung zur Vermeidung von Mithaftungsfragen übertragen bzw. sicherstellen (Qualitätssicherung: z.B. Erfüllung der Energieeinsparverordnung (EnEV); Ausschluss bautechnischer Mängel, die ggf. zu Schäden am Bauwerk führen).

Anschließend erfolgt eine Prüfung der Bauunterlagen und Rechnungen durch die Stadt und sie erteilt die Bescheinigung, die die Grundlage für die Bewilligung der Abschreibung durch das jeweilig zuständige Finanzamt darstellt.

Zu guter Letzt wird der Sanierungsvertrag inkl. der Rechnungen und der Bescheinigung beim Finanzamt durch den Eigentümer eingereicht.

Kommune und Finanzamt sollten vorab einen für beide Seiten möglichst reibungslosen und formalisierten Ablauf erörtern und festlegen (z.B. positiv-Liste für Bauteile und Maßnahmen; personelle Ressourcen auf Seiten des Finanzamtes).

1.3 Rückschlüsse aus Bestandssituation und Entwicklungspotenzialen für eine erfolgreiche Inanspruchnahme erhöhter steuerlicher Abschreibungen

In den folgenden Unterkapiteln werden einzelne Ergebnisse des „Integrierten Energetischen Quartierskonzepts Neumünden und Fuldablick“ und weiterer Quellen untersucht, um Rückschlüsse für eine erhöhte Steuerliche Abschreibung abzuleiten. Empfehlungen für den Umgang mit den Ergebnissen, erfolgen in Kapitel 1.4.

1.3.1 Voraussetzungen

Es bestehen Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen bzw. erfüllt werden sollten, um eine erhöhte steuerliche Abschreibung geltend zu machen und auch in gewünschtem Umfang in Anspruch nehmen zu können.

Eigentümer von Bestandsimmobilien

Die entscheidende Voraussetzung, die erfüllt sein muss, um eine erhöhte steuerliche Abschreibung geltend zu machen, ist, dass die betreffende Person Eigentümer der Bestandsimmobilie ist.

Ebenfalls muss sichergestellt sein, dass der/ die Eigentümer Steuern zahlt. Arbeitslose und SGBII-Empfänger sowie Rentner, die z.T. keine Steuererklärung machen, kommen somit als Zielgruppe nicht in Frage. Auch (kommunale) Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften zahlen keine Einkommenssteuer.

Handlungsmotivation der Eigentümer

Je nach Lebenssituation sind die Bereitschaft, Motivation und die finanziellen Möglichkeiten, in das Wohnhaus zu investieren unterschiedlich groß. (Praxiserfahrungen sowie die Untersuchung „Handlungsmotive, -hemmnisse und Zielgruppen für eine energetische Gebäudesanierung; Ergebnisse einer standardisierten Befragung von Eigenheimsanierern“ der Autoren Stieß, van der Land, Birzle-Harder und Deffner aus dem Jahr 2010 sind Quelle für die Inhalte des folgenden Textabschnitts. Da die Studie vor der Novelle der aktuell gültigen EnEV 2015 erstellt wurde, könnten Angaben zu Finanzvolumen ggf. nicht den heutigen Bauteilanforderungen und somit Sanierungskosten entsprechen.)

Junge Eigentümer in der Familienphase sind häufig **überzeugte Energiesparer**. Insbesondere diese Gruppe zählt zu den Neueigentümern einer Gebrauchtimmobilie, die ihr Wohngebäude **weniger als 10 Jahre** besitzen. Insbesondere diese Gruppe trägt zum **Generationenwechsel** in Bestandsquartieren bei. Sie führen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durch, bei denen sowohl ökologische (Stichwort: einen Beitrag zum Klimaschutz leisten; Beseitigung von Asbest) und finanzielle (Stichwort: Einsparung von Heizenergie; langfristig Energiekosten senken) Gesichtspunkte im Vordergrund stehen. Außerdem wollen sie ein behagliches Wohnklima schaffen, wozu zum einen das Abschaffen von Zugluft und Kälteinseln durch die Beseitigung veralteter Bauteile zählen, zum anderen aber auch die Schaffung moderner Grundrisse (z.B. offene Wohnküchen, ausreichend Raum für die Familienmitglieder) oder auch ein zeitgemäßes Innenraumdesign (z.B. Wand- und Bodenbeläge) gehören.

Sie weisen eine überproportionale Bereitschaft auf, Geld ins Haus zu investieren. Hierzu wird auf Kredite, fälliger Bausparverträge und Fördermittel zurückgegriffen. Mit einem Sanierungsvolumen von 20.000 € bis 50.000 € (z.T. > 100.000 €) sind sie die entscheidende Gruppe, für den Erfolg umfangreicher Maßnahmenumsetzungen im Sinne des „Integrierten Energetischen Quartierskonzepts“ und der Klimaschutzziele.

Eigentümer, die ihre Immobilie seit **11 bis 30 Jahren** besitzen und das **50. Lebensjahr überschritten** haben, stehen Sanierungsmaßnahmen häufig **aufgeschlossen, aber skeptisch** gegenüber. Für sie stehen die technische Ausstattung des Gebäudes (Stichwort: Heizungserneuerung, altersgerechter Umbau), notwendige Instandhaltungen, Werterhalt und Verschönerungsmaßnahmen im Vordergrund. Maßnahmen werden aus Erspartem, Bausparverträgen, Lebensversicherungen oder Erbschaft bestritten. Mit Sanierungsvolumen von 10.000 € bis 20.000 € (z.T. 50.000 €) sind sie ebenfalls eine wichtige Zielgruppe.

Natürlich gibt es auch Personen, die (emotional oder finanziell) keinerlei Interesse an energetischen Sanierungen haben. Die Gründe hierfür können vielfältig sein: ein unklarerer wirtschaftlicher Nutzen, eine Überforderung durch Verantwortung, die Sorge vor Dreck und Stress. **Desinteresse** bzw. **unreflektiertes Handeln** ist in **allen Altersgruppen, vermehrt aber im höheren Alter** anzutreffen. Häufig ist das **Haus seit vielen Jahren/ Jahrzehnten im Besitz** des Eigentümers. Es sind überproportional viele Single-Haushalte oder Haushalte mit mehreren Kindern, ebenso aber auch Zwei-Personen-Haushalte in dieser Eigentümergruppe vertreten. Häufig sind geringe Einkommen ein Grund dafür, das Sanierungsvolumen von 10.000 bis 20.000 € kaum realisiert werden können.

Immobilienwert

Der Immobilienwert kann zum einen monetär – über die Kosten für den Kauf- bzw. Verkauf – und zum anderen emotional bewertet werden. Sachverhalte wie die Gebäude- und Grundstücksgröße, bauliche Qualität, energetische und zeitgemäße Ausstattungen überschneiden sich mit Aspekten wie der Beliebtheit eines bestimmten Stadtteils und anderen „weichen“ Faktoren.

Für Eigentümer und Käufer stellt sich außerdem die Frage, wie der langfristige Werterhalt der Immobilie gesichert oder gesteigert werden kann, denn nichtsdestotrotz wird eine Immobilie auch als Wertanlage gesehen.

Außerdem können durch einen hohen Kaufpreis, der die individuellen finanziellen Möglichkeiten übersteigt, die Finanzierungsmöglichkeiten einer energetischen Sanierung deutlich begrenzt sein. Wertsteigerungen, Komfortverbesserungen und die langfristige Amortisation von Maßnahmeninvestition gegenüber Energiekosten werden zweitrangig.

1.3.2 Gegebenheiten in den Quartieren Neumünden und Fuldablick

Um den Erfolg einer erhöhten steuerlichen Abschreibung in den Quartieren Neumünden und Fuldablick abschätzen zu können, erfolgt in den folgenden Unterkapiteln eine Einschätzung, der lokalen Gegebenheiten. Eine Einschätzung der energetischen Sinnhaftigkeit und Erfolgsaussichten zur Maßnahmenumsetzung wurde im Integrierten Energetischen Quartierskonzept umfangreich dargestellt. Einzelne Punkte des Konzepts werden wiederholend erläutert und es erfolgt eine Einschätzung, welche Eigentümerstruktur mit welcher Handlungsmotivation vermutlich in den Quartieren anzutreffen ist.

Gebäudetypen

In den Quartieren Neumünden und Fuldablick liegen 287 reine Wohngebäude. Ein- und Zweifamilienhäuser machen 31 Prozent des Gebäudebestands aus, Mehrfamilienhäuser 54 Prozent und in 15 Prozent der Gebäude bestehen Mischnutzungen (s. Abbildung 6). Die detaillierte Analyse befindet sich in Anlage IV.

Es ist davon auszugehen, dass die freistehenden Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser überwiegend von den Eigentümern selbst genutzt werden. Der Anteil der vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser wird vermutlich gering sein.

Die Wohnungen der Mehrfamilienhäuser sind überwiegend vermietet. Aber auch Selbstnutzungen einer (oder mehrerer) Wohnung(en) durch die Eigentümer sind möglich. Ob es Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) gibt, ist nicht bekannt. (Anmerkung: Insbesondere WEGs sind aufgrund ihrer Heterogenität (z.B. Alter, Finanzkraft, Sanierungsinteresse) besonders schwer für Sanierungsmaßnahmen zu erreichen und bedürfen einer intensiven Betreuung z.B. durch ein Sanierungsmanagement.)

In den Quartieren besitzt der Gemeinnützige Bauverein in Münden eG sieben Gebäude, mit insgesamt 72 Wohneinheiten. (Integriertes Energetisches Quartierskonzept Neumünden und Fuldablick) Ob weitere Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften Eigentümern sind, ist nicht bekannt.

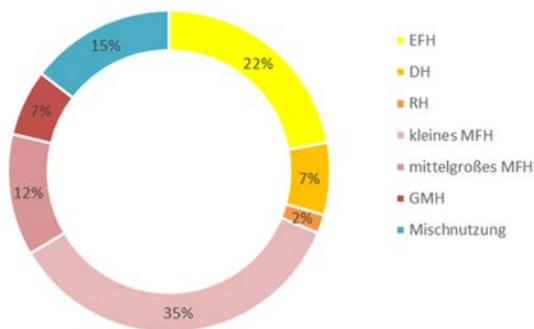


Abb. 6 | Prozentuale Aufteilung der Gebäudetypen im Quartier (Quelle: target GmbH, 2018)

Gebäudealter

Die Gebäude in den Quartieren Neumünden und Fuldablick wurden überwiegend in der Zeit zwischen dem ersten und zweiten Weltkrieg errichtet (37 Prozent); auch in den 1950er Jahren gab es eine rege Bautätigkeit, hier entstand 25 Prozent des heutigen Gebäudebestands. (s. Abbildung 7)

Das Integrierte Energetische Quartierskonzept geht anhand von Gebäudesteckbriefen detailliert auf Sanierungsoptionen und deren Kosten ein, die typischer Weise für Gebäude unterschiedlicher Baualtersklassen anstehen. Das Quartierskonzept zeigt auf, in welchem Umfang es einen Sanierungs- und Investitionsbedarf gibt.

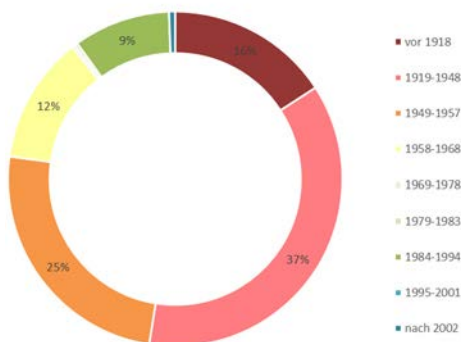


Abb. 7 | Prozentualer Anteil der Baualtersklassen im Quartier (Quelle: target GmbH 2018)

Heizanlagenalter und -effizienz

Alter und Effizienz der Heizanlagen konnte im Rahmen des Quartierskonzepts nicht erhoben werden. Schornsteinfegerdaten standen nicht zur Verfügung und der Rücklauf der durchgeführten Fragebogenaktion ist nicht ausreichend repräsentativ.

Gleichwohl ist davon auszugehen, dass es aufgrund der unterschiedlichen Gebäudealter (vgl. 1.3.2) auch Heizanlagen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Effizienz gibt.

Ferner wird an dieser Stelle auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) verwiesen. Sie besagt, dass Heizungen, die älter als 30 Jahre sind, – in Mehrfamilienhäusern grundsätzlich/ in Ein- und Zweifamilienhäusern im Falle eines Eigentümerwechsels – getauscht werden müssen.

EnEV § 10 Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden

(1) [...] Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, ab 2015 nicht mehr betreiben. Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betreiben.

(4) Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang.

Gebäudesanierung

Die Annahmen zum baualterstypischen Sanierungspotenzial und des Heizungsoptimierungspotenzials können durch den optischen Sanierungszustand der Gebäude verifiziert werden. Das Sanierungspotenzial ist in der Anlage II *Energieanalyse* (Kapitel 3) detailliert erläutert.

Durch Begehungen und Inaugenscheinnahme – also eine optische Bestandsaufnahme von außen – wurde der Sanierungszustand der Gebäude erhoben. 15 Prozent der Gebäude besitzen eine Außenwanddämmung; 88 Prozent der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser und 82 Prozent der Mehrfamilienhäuser haben keine Außenwanddämmung. (s. Abbildung 8)

Wenn man das Vorhandensein einer Außenwanddämmung als Indiz für eine erfolgte energetische Sanierung – sei es von außen sichtbar oder unsichtbar im Gebäudeinneren (an der Außenwand, am Dach-, am Kellergeschoss, an den Fenstern und Eingangstüren oder an der Heiztechnik) – nimmt, wird deutlich, dass ein Großteil der Gebäude nicht komplett an allen Bauteilen und der Heiztechnik saniert ist.

Gleichwohl konnte durch Begehungen der Eindruck gewonnen werden, dass es eine reale Sanierungspraxis – sowohl energetischer als auch nicht energetischer Maßnahmen (z.B. Fassadenanstrich) – an den Gebäuden gibt. Reparaturarbeiten sind häufig erkennbar.

Nur vereinzelt sind ein Sanierungsstau oder eine unterlassene Instandhaltung von außen sichtbar.

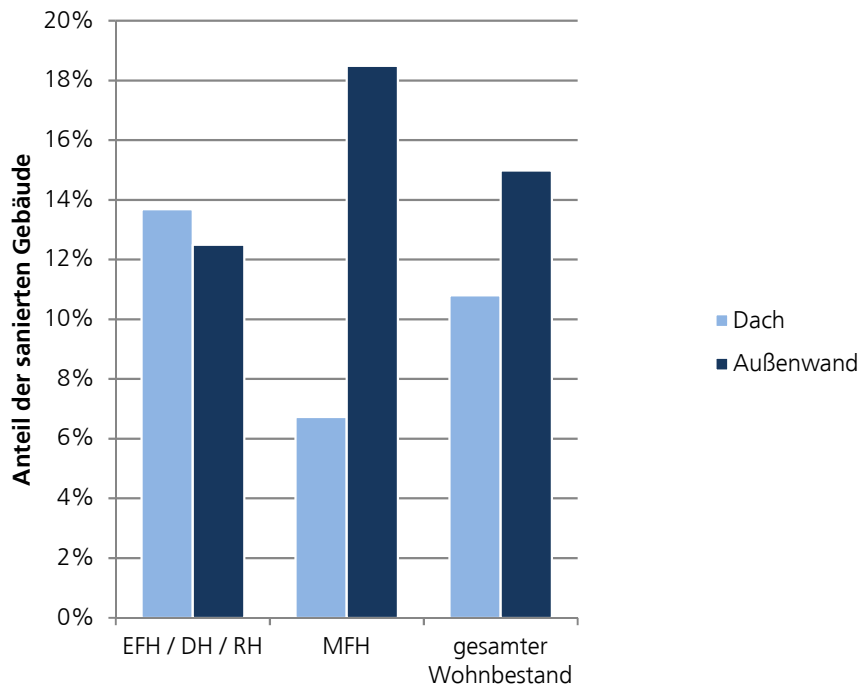


Abb. 8 | Sanierungszustand im Quartier
(Quelle: target GmbH 2018)

Altersverteilung

In den Quartieren Neumünden und Fuldablick leben 208 Kinder und Jugendliche (0-17 Jahre), 1.070 Erwachsene (18-64 Jahre) und 331 Personen ab 65 Jahren. Innerhalb der letztgenannten Gruppe gibt es wiederum 88 Hochbetagte (ab 80 Jahre) (s. Abbildung 9). Die Altersstruktur ist der Anlage IV *Portrait des Quartiers* (Kapitel 1.5) beschrieben.

Über die Altersverteilung können Rückschlüsse gezogen werden, ob es einen Generationenwechsel in den Quartieren gibt, ob ein Wechsel ansteht oder ob er sich bereits vollzogen hat.

In Bestandquartieren zeigt sich ein Generationenwechsel dadurch, dass die angestammte Bevölkerung altersbedingt ihren Wohnort verlässt (z.B. durch Todesfälle oder Fortzug in Pflegeeinrichtungen). Jüngere Personen übernehmen die Wohnhäuser und Mietwohnungen. Insbesondere Personen in der Familienphase ziehen im Zuge des Generationenwechsels in das Gebiet.

Angaben dazu, in welchen Teilbereichen Hochbetagte Eigentümer sind, können ein Indiz dafür sein, welche Gebäude in absehbarer Zeit verkauft oder vererbt werden.

Im Mietbestand können kleinräumige Altersverteilungen ein Indiz dafür sein, welche Gebäude besonders Familien- oder Seniorengerecht sind, bzw. welche Gebäude an die sich wandelnden Anforderungen der Mieterschaft angepasst werden sollten.

Maßnahmen zum altersgerechten Umbau (z.B. Rampen zum Hochparterre oder Aufzüge über alle Etagen für Kinderwagen, Rollstuhl oder Rollator; barrierearme Bäder) können den Bewohner helfen. Auch das Image des Stadtteils kann sich dadurch verbessern.

Wie sich die Bewohner auf den Miet- und Eigentumsbestand aufteilen, ist nicht bekannt. Ebenso fehlen kleinräumige Angaben (z.B. differenziert nach Gebäudetyp oder Straßenzug). Werden diese über einen längeren Zeitraum rückblickend betrachtet, kann ein sich ggf. bereits vollziehender Generationenwechsel in bestimmten

Teilräumen identifiziert werden, wenn die Anzahl der (Klein-)Kinder steigt und die Anzahl der Hochbetagten sinkt.

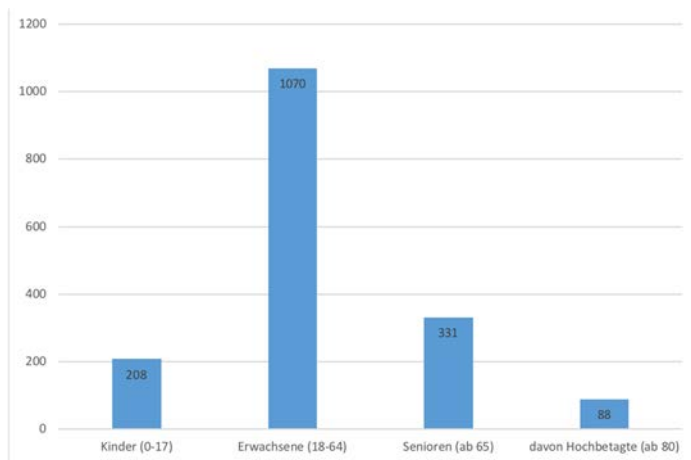


Abb. 9 | Altersgruppen in Neumünden und Fuldablick
(Quelle: plan zwei: auf Grundlage von Alterspyramide, Stadt Hann. Münden, 2015)

Haushaltsgröße

Auch die Haushaltsgröße kann ein Indiz für den Generationenwechsel sein. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich im Falle von drei und mehr Personen je Haushalt um eine Familie handelt. Hierbei ist aber auch ein Blick auf die Altersverteilung wichtig, um abschätzen zu können welche Eigentümer- und Mieterstruktur vorliegt (z.B. Eltern- und Kindergeneration oder Eltern- und Großelterngeneration).

Ebenso wie bei der Altersverteilung stehen keine kleinräumigen oder mehrjährigen Angaben zur Verfügung (z. B. umsteigende oder sinkende Haushaltsgrößen zu identifizieren).

Außerdem sind die Angaben zu den Haushaltsgrößen mit dem vorhandenen Raumangebot (z. B. Zimmeranzahl, Wohnfläche) des Miet- und Eigentumsbestands (welches nicht vorliegt), in Relation zu setzen.

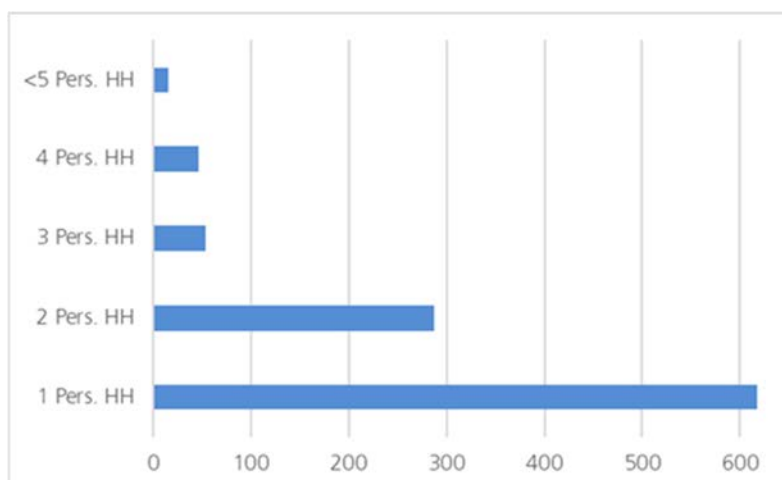


Abb. 10 | Anzahl der Privaten Haushalte
(Quelle: target GmbH 2018)

Demographischer Wandel

Laut der Projektstudie „Demografischer Wandel im LK Göttingen Prognose 2025“ des Geografischen Instituts der Universität Hamburg, sollte die Bevölkerung der Stadt Hann. Münden zum Jahr 2025 gegenüber 2008 voraussichtlich um 9,8 Prozent sinken. Tatsächlich hat bereits das Demografiemonitoring der Bertelsmann-Stiftung gezeigt, dass die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren leicht positiv verlaufen ist. Eine aktuelle Prognose (NBank-Bevölkerungsprognose), die im Rahmen der Aufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP; noch unveröffentlicht) erstellt wird, geht von einem Bevölkerungszuwachs von 3,8 % (Bezugsjahre 2016 – 2025) aus.

Image des Wohnstandorts

Die Quartiere Neumünden und Fuldablick besitzen mehrere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Supermarkt, Schule, soziale Einrichtungen), die fußläufig erreichbar sind. (s. Abbildung 11)

Die lokale Infrastruktur, sowie das Raumangebot (z.B. Zimmeranzahl, Wohnfläche) tragen zum Image eines Stadtteils als Wohnstandort bei.

Ob Neumünden und Fuldablick als attraktive Wohnquartiere zu bewerten sind – auch im Vergleich zu anderen Stadtteilen –, kann im Rahmen der Expertise nicht beurteilt werden.



Abb. 11 | Nutzungsart der Gebäude
(Quelle: target GmbH 2018)

Monetärer Immobilienwert

Im Zeitraum 2008 bis 2016 sind die Bodenrichtwerte in den Quartieren Neumünden und Fuldablick für erschlossenes Wohnbauland (allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete) konstant geblieben. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete gibt es unterschiedlich bewertete Flächen.

Das im Süden gelegene Gebiet der ehemaligen Kaserne erhielt im Zuge des Jahreswechsels 2009 auf 2010 einen geringeren Bodenrichtwert. Dieser ist damit zu erklären, dass das Gebiet vom Mischgebiet zum Gewerbegebiet umgewidmet wurde.

Monetäre Angaben zu den Bodenrichtwerten sowie eine kartografische Darstellung müssen vom Katasteramt freigegeben werden. Aus diesem Grund werden im Rahmen dieses Berichts dazu keine Angaben publiziert.

Es liegen keine Angaben dazu vor, welche durchschnittlichen Kosten je Quadratmeter für ein Wohnhaus in den Quartieren Neumünden und Fuldablick anstehen. Dies kann durch eigene Beobachtungen des Immobilienmarktes oder/ und Fachgesprächen mit Immobilienberatern der lokalen Banken und Sparkassen erfolgen.

Finanzkraft

Die finanzielle Lage der Eigentümer kann Aufschluss darüber geben, wieviel Geld für eine energetische Gebäudesanierung zur Verfügung steht. Da die erhöhte steuerliche Abschreibung je nach Steuersatz variiert, hat das Haushaltseinkommen auch Einfluss auf diese indirekte Förderung (vgl. 1.2.2).

Arbeitslose und SGBII-Empfänger

Die Arbeitslosenquote liegt in Hann. Münden bei 4,5 Prozent. Die anteilige SGB-II-Arbeitslosenquote beträgt 2,7 Prozent. (Agentur für Arbeit Göttingen, Geschäftsstellenbezirk Hann. Münden, Juli 2018)

Die genauen Arbeitslosenzahlen für die Quartiere wurden im Rahmen der Konzepterstellung nicht erhoben.

Es ist davon auszugehen, dass arbeitslose Personen vermehrt Mieter denn Eigentümer sind.

1.4 Zusammenfassung und Empfehlungen

Zusammenfassung der planungsrechtlichen Situation

Auch im vereinfachten Sanierungsverfahren kommen die Rechtsvorschriften des besonderen Städtebaurechts zur Anwendung. Voraussetzung sind das Vorliegen und die Analyse „städtebaulicher Missstände“.

Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 BauGB in einem Gebiet vor, wenn einerseits die Bebauung in einem Gebiet die allgemeinen Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse – auch im Sinne von Klimaschutz und Klimaanpassung – nicht entspricht. Andererseits liegen Missstände vor, wenn ein Gebiet Funktionsschwächen aufweist, in der Verkehrssituation, der öffentlichen Infrastruktur sowie hinsichtlich der wirtschaftlichen Situation und der Versorgungsfunktion vor Ort.

Durch die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Sanierungsgebietes wird es den Eigentümern von Grundstücken in diesem Sanierungsgebiet möglich gemacht, die Kosten von Sanierungsmaßnahmen zur Umsetzung der im Integrierten Energetischen Quartierskonzept beschriebenen Maßnahmen und Ziele (Stichwort: Klimaschutz) einkommenssteuerrechtlich geltend zu machen.

Für die Kommune entstehen aufgrund der förmlichen Festsetzung und Ausstellung von Modernisierungsverträgen zwar Personalkosten, aber keine gesonderten Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen.

Ein Integriertes Energetisches Quartierskonzept kann die notwendigen Bewertungsgrundlagen überwiegend darstellen. Gleichwohl ist eine VU im städtebaulichen Kontext zu begründen und können nicht ausschließlich auf energetische Ziele abstellen.

Für Stadtgebiete, die einen erheblichen energetischen Modernisierungsbedarf aufweisen – aber andere städtebauliche Missstände nach dem besonderen Städtebaurecht nicht besitzen – ist das vorgestellte Verfahren mit einer vereinfachten Sanierungssatzung ein guter Weg, Eigentümer zu gewinnen, im Sinne einer klimaneutralen Quartiersentwicklung selbständig aktiv zu werden.

Zusammenfassende Beurteilung der lokalen Situation

Die Quartiere Neumünden und Fuldablick weisen einen energetischen Sanierungsbedarf auf. Von 287 reinen Wohngebäuden sind 85 Prozent (250 Wohngebäude) unsaniert. Wie viele dieser Gebäude von Eigentümern bewohnt werden, die energetischen Sanierungen gegenüber aufgeschlossen oder ablehnend gegenüberstehen oder sich im Generationenwechsel befinden, ist unbeantwortet.

Ob die finanzielle Situation und die Lebensumstände der Eigentümer ein aktuell (oder zukünftig) erhöhtes Sanierungsinteresse implizieren, lässt sich anhand der vorliegenden Informationen ebenfalls nicht abschätzen.

Da keine Evaluationen über die erhöhte steuerliche Abschreibung in Quartieren, die städtebauliche Missstände im Bereich des Klimaschutzes aufweisen, vorliegen, können auch keine Schlussfolgerungen über den Erfolg einer erhöhten steuerlichen Abschreibung in den Quartieren Neumünden und Fuldablick daraus abgeleitet werden.

Ob eine erhöhte steuerliche Abschreibung „erfolgreich“ ist, sollte sich allerdings nicht nur anhand der erreichten Sanierungsquote bzw. der durchgeführten Einzelmaßnahmen bemessen. Auch das Erreichen kommunaler und politischer Stadtteilentwicklungsziele (z.B. Imageverbesserung durch erhöhte Aufmerksamkeit) sollte in eine Bewertung einfließen und kann auch den politischen und stadtplanerischen Willen für die Einführung eines Pilotquartiers rechtfertigen.

Handlungsempfehlungen

Die Stadt Hann. Münden sollte ein Sanierungsmanagement beauftragen, um so einen engen Kontakt zu den Eigentümern aufzubauen. Das Sanierungsmanagement sollte sich intensiv mit der Frage auseinandersetzen, ob es eine erhöhte lokale Bereitschaft der Eigentümer gibt, in größerem finanziellen Umfang in energetische (und sonstige) Maßnahmen am Wohngebäude zu investieren, und ob sich die Abschreibung für die Eigentümer finanziell lohnt (vgl. Abbildung 4 und 5).

Dabei sollte auch ermittelt werden, ob der energetische Sanierungsbedarf an der Gebäudehülle und der Heiztechnik sowie die Handlungsbereitschaft in allen Teilbereichen des Gebiets (Stichwort: unterschiedliche Gebäudetypen und Eigentümerstrukturen) gleich stark ausgeprägt sind.

Anschließend sollte abgewogen werden, ob die bestehenden Förderprogramme (KfW, NBank, BMWI etc.) flächendeckend einen ausreichenden Anreiz zur Maßnahmenumsetzung bieten, oder ob eine erhöhte steuerliche Abschreibung – zeitnah oder zu einem späteren Zeitpunkt (Stichwort: Generationenwechsel) – ermöglicht werden sollte. Denn Ziel eines Sanierungsgebiets ist es, dass eine wesentliche Verbesserung innerhalb von zehn bis 15 Jahren realisiert wird.

Die Umsetzung der Arbeitsschritte sollte langfristig geplant werden. Die Regellaufzeit des Sanierungsmanagements (drei Jahre) scheint für die vielfältigen Aufgaben und den Vertrauensaufbau zu den Eigentümern ein geeigneter Zeitrahmen zu sein. Anschließend kann während der Verlängerungslaufzeit (zwei Jahre) bzw. wenn nach zwei Jahren Regellaufzeit absehbar ist, dass eine Verlängerung sinnvoll ist, eine VU erstellt werden. Denn der Arbeits- und Kostenaufwand einer VU sind nur dann logisch investiert, wenn auch zeitnah mit einem Satzungsbeschluss und einem mehrjährigen Umsetzungszeitraum zu rechnen ist. Eine „VU auf Vorrat“ ist nicht empfehlenswert.

Neben der Stadtverwaltung sollte auch die Politik in diesen Prozess intensiv einbezogen werden. Dabei geht es neben Aufklärung zum Verfahren, Teilschritten und Erfolgen auch um die Definition, welche Ziele (z. B. in Blick auf den demographischen Wandel; Image des Stadtteils) mit den unterschiedlichen Instrumenten und Maßnahmen erreicht werden können und sollen.