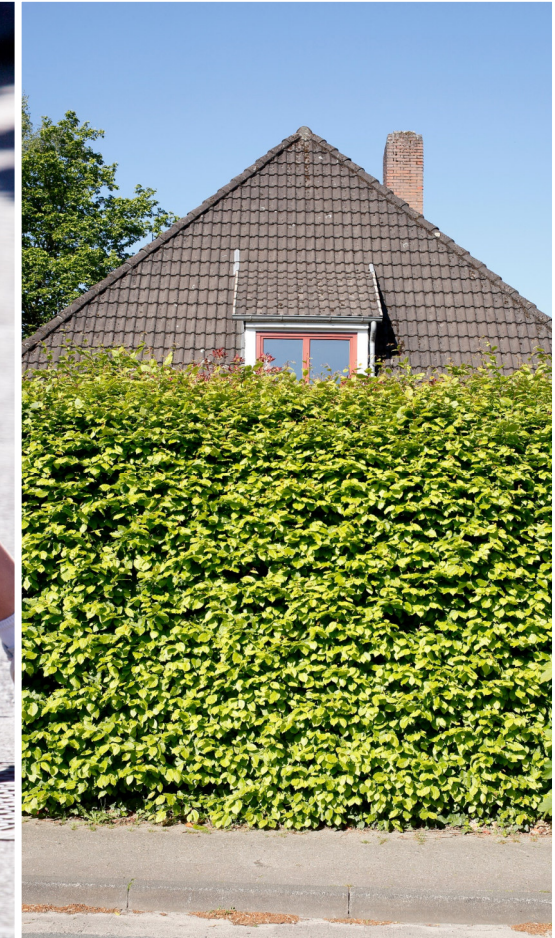
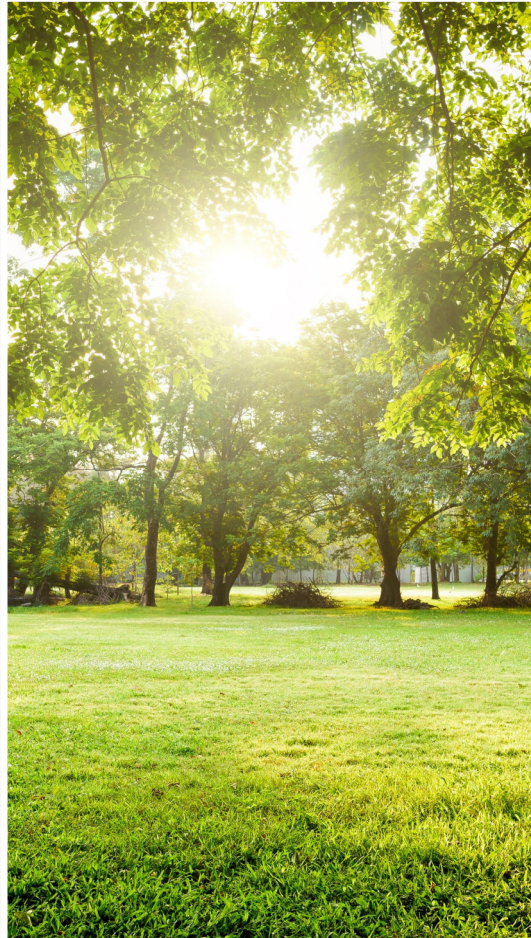


# ENERGETISCHE QUARTIERSSANIERUNG VOGELSIEDLUNG

Präsentation Informationsveranstaltung 28.03.2023\_Vogelsiedlung\_ SANIERUNGSMANAGEMENT



# BÜROVORSTELLUNG

BIG Städtebau GmbH – ein Unternehmen der BIG-BAU

- seit nahezu 50 Jahren **städtebaulicher Dienstleister** im Auftrag der Kommunen in Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Hessen und der Freien und Hansestadt Hamburg
- 9 Standorte, u. a. in Kiel, Hamburg, Stade, und rund 90 operativ tätige Mitarbeiter
- erfahren im gesamten **Leistungsspektrum der Stadtsanierung**, u.a.:
  - treuhänderischer Sanierungsträger nach BauGB
  - Stadtplanung und Stadtentwicklung (Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB, Machbarkeitsstudien, Erarbeitung von regionalen Entwicklungskonzepten, integrierten Stadtentwicklungskonzepten, integrierten Handlungskonzepten, energetischen Quartierskonzepten, Wettbewerbsmanagement, Kommunalberatung, Kommunikation und Beteiligung)
  - **Sanierungsmanagement nach KfW 432 seit 2013**
  - Koordination der Erarbeitung von Fachplanungen wie Einzelhandelsgutachten, Wohnungsmarktkonzepte etc.
  - Beantragung, Verwaltung (Treuhandbuchhaltung), Bewirtschaftung und Abrechnung der Städtebau-förderungsmittel und von Fördermitteln aus europäischen und nationalen Förderprogrammen, Verwendungsnachweise, Schlussabrechnungen
  - Kosten- und Finanzierungsmanagement, Aufbau von komplexen Finanzierungsstrukturen
- wichtige Schwerpunktthemen bei allen Arbeitsfeldern: **energetische Stadt-/Gebäudesanierung, nachhaltiges Bauen und Klimafolgeanpassung**

# BÜROVORSTELLUNG

BEKS EnergieEffizienz GmbH



- seit 2006 Beratungs- und sonstigen Dienstleistungen im Bereich der Energieeffizienz
- 100%ige Tochter der gemeinnützigen Klimaschutzagentur Bremer Energiekonsens
- fünfzehnköpfiges, interdisziplinäres Team aus Architekten, Ingenieuren, Umweltwissenschaftlern, Physiker, Kommunikationswissenschaftler und Energiemanagern bietet langjährige Erfahrung und Fachwissen im Bereich Energieeffizienz, Bauen, Sanieren und Projektmanagement
- Leistungsbereiche für die Zielgruppen Kommunen, Institutionen, Unternehmen etc.:
  1. Konzeption  
Ausschreibung von Contracting-Projekten, Erstellung von Klimaschutzkonzepten, Quartierskonzepten sowie Energie- und Versorgungskonzepten für kommunale wie privatwirtschaftliche Auftraggeber, Prozessunterstützung von Kommunen, Unternehmen, Institutionen auf dem Weg zur Treibhausgas-Neutralität
  2. Analyse und Planung  
Energieanalysen für Gebäude oder Gewerbebetriebe, CO<sub>2</sub>-Bilanzierungen, Energiecontrolling, Energiemanagement sowie Einführung Qualitätsmanagementsystem EEA für Klimaschutz in Kommunen
  3. Kommunikation und Projektmanagement  
Mitarbeiterkampagnen in Unternehmen und Institutionen, Abwicklung von Förderprogrammen, Mieterberatungsprojekte, Projektmanagement für die Muttergesellschaft energiekonsens

# HERANGEHENSWEISE

Meilensteine auf dem Weg zur energetischen Stadtsanierung in Achim

---

ANALYSE

KONZEPT

SANIERUNGSMANAGEMENT

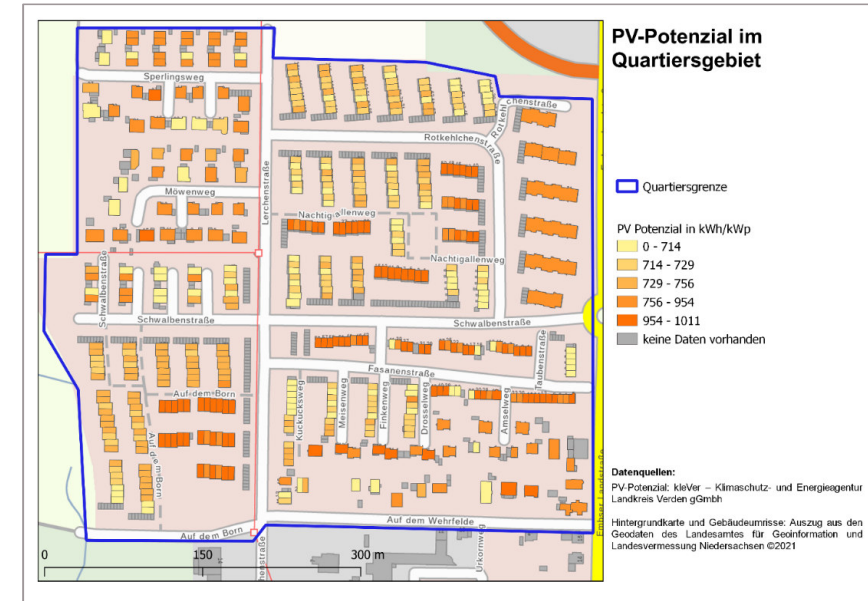
BETEILIGUNG

# HERANGEHENSWEISE

## Schwerpunkte Sanierungsmanagement

### Kommunikation und Beteiligung

- Voraussetzung für erfolgreiche energetische Stadtsanierung: **Akzeptanz und Motivation** bei allen beteiligten Akteuren
- Analoge und digitale Formate: Informations- und **Beteiligungsveranstaltungen** für Politik, Verwaltung und Eigentümer\*innen/Bewohner\*innen wie z. B. Veranstaltungsreihe zu energetischen Themen, Rundbriefe/Flyer
- durch **persönliche Beratungen** im Rathaus:  
13.04.2023, ab 14:30  
11.05.2023, ab 14:30  
15.06.2023, ab 14:30
- **Täglich** durch Telefon oder E-Mail
- **Ziele: Energetische Modernisierung | Barrierefreie/-arme Modernisierung**



# STRATEGIE

Festlegung Vogelsiedlung als Sanierungsgebiet

Eigentümer erhalten die Chance zur Mitfinanzierung von Modernisierungskosten durch Steuererstattung.

- die stetige Gebäudemodernisierung verringert Verbräuche für Wärme und Energie, mindert das CO<sub>2</sub>-Aufkommen und stärkt die Stadt Achim bei der Zielerreichung für den Klimaschutz
- Gebäudemodernisierungen stärken das städtebauliche Gesamtbild der Stadt



## Quartierskonzepte als erster Schritt zur Ausweisung von Sanierungsgebieten

Finanzielle Anreize für private Hauseigentümer erschließen

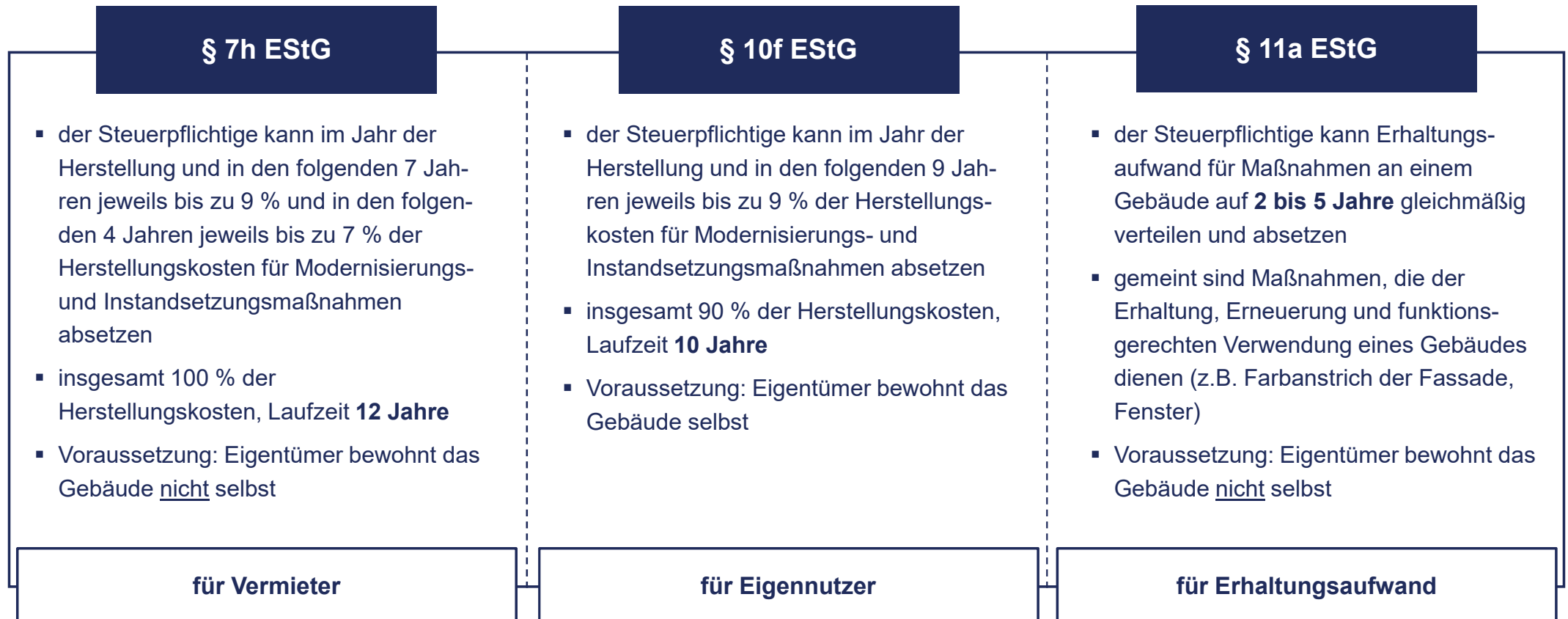
Arbeitshilfe für die Praxis

Begleitforschung Energetische Stadtsanierung

August 2019

# AUSBLICK

## Steuervorteile im Sanierungsgebiet bei privater Gebäudemodernisierung



# PRIVATE MASSNAHMEN

Exkurs: Steuervorteil im Sanierungsgebiet // Beispielrechnung (**selbst wohnend**)

## Ausgangslage

- Modernisierungs- /Instandsetzungskosten: **100.000 €**
- Einkommen 80.000 € p.a.
- persönlicher Steuersatz 40 %

Abschreibungsgrundlage:

**§ 10f EStG** (eigenes Wohnhaus → über 10 Jahre, **90 %** Sonderabschreibung)

## Rechnung Einkommensteuer

ohne Sonderabschreibung: 32.000 € (40 % von 80.000 €)

mit Sonderabschreibung: 80.000 € - 9.000 € = 71.000 € \* 0,4 → 28.400 €

---

Steuerersparnis Jahr 1-10: 3.600 € p.a.

---

Steuerersparnis gesamt (über 10 Jahre): **36.000 €**

---

# UNSER VORGEHEN IN STUHR

Exkurs: Steuervorteil im Sanierungsgebiet // Beispielrechnung (**nicht selbst wohnend**)

## Ausgangslage

- Modernisierungs- /Instandsetzungskosten: **100.000 €**
- Einkommen 80.000 € p.a.
- persönlicher Steuersatz 40 %

Abschreibungsgrundlage:

**§ 7h EStG** (vermietetes Wohnhaus → über 12 Jahre, **100 %** Sonderabschreibung)

## Rechnung Einkommensteuer

ohne Sonderabschreibung: 32.000 € (40 % von 80.000 €)

mit Sonderabschreibung: 80.000 € - 9.000 € = 71.000 € \*0,4 → 28.400 € (ersten 8 Jahre)  
80.000 € - 7.000 € = 73.000 € \*0,4 → 29.200 € (letzten 4 Jahre)

-----  
Steuerersparnis Jahr 1-8: 3.600 € p.a.

Steuerersparnis Jahr 9-12: 2.800 € p.a.

-----  
Steuerersparnis gesamt (über 12 Jahre): **40.000 €**

# ENERGETISCHES QUARTIER ALS SANIERUNGSGEBIET

Vorteile der Mitfinanzierung durch steuerliche Förderung im Sanierungsgebiet

- **höchste Sonderabschreibung** für Grundstücke bzw. deren Eigentümer im Bundesgebiet
- **Grundstücke** werden **wettbewerbsfähiger**: Käufer kann bei Modernisierung die Sonderabschreibung nutzen
- zunehmendes Interesse für **pensionierte Eigentümer** (Hinweis: Besteuerung aller Renten)
- hohe Steuerlast: **hoher Effekt** bei der Sonderabschreibung
- Steuerrückerstattung: kann zur **Tilgung** bei der **Kreditfinanzierung** vereinbart werden
- Steuerrückerstattung: kann für weitere Investitionen in das Gebäude genutzt werden
  - zügigere Umsetzung **energetische Modernisierung** und damit CO<sub>2</sub>-Einsparung
  - zügigere Umsetzung **barrierefreier/barrierearmer Modernisierung**

# ENERGETISCHE QUARTIERSSANIERUNG

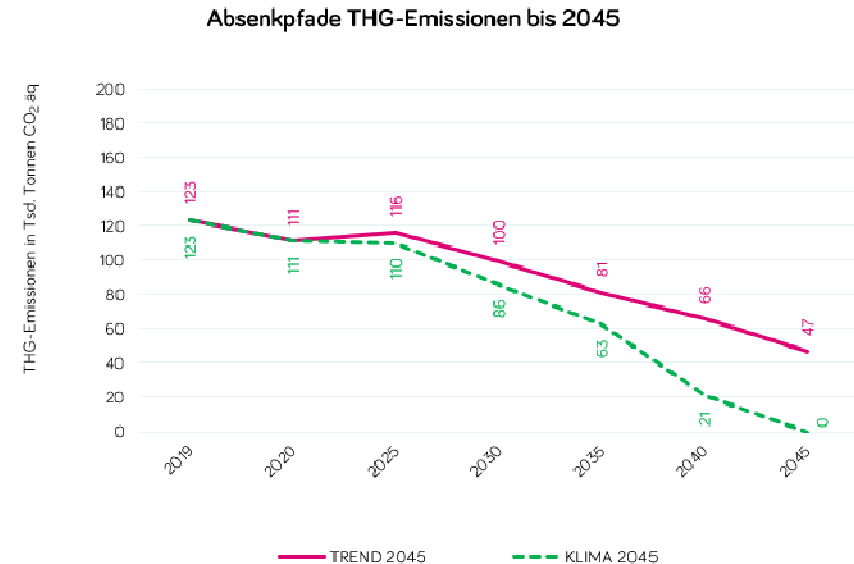
## 1. Ausgangssituation

- Energie- und CO2-Bilanz

## 2. Vorgeschlagene Maßnahmen

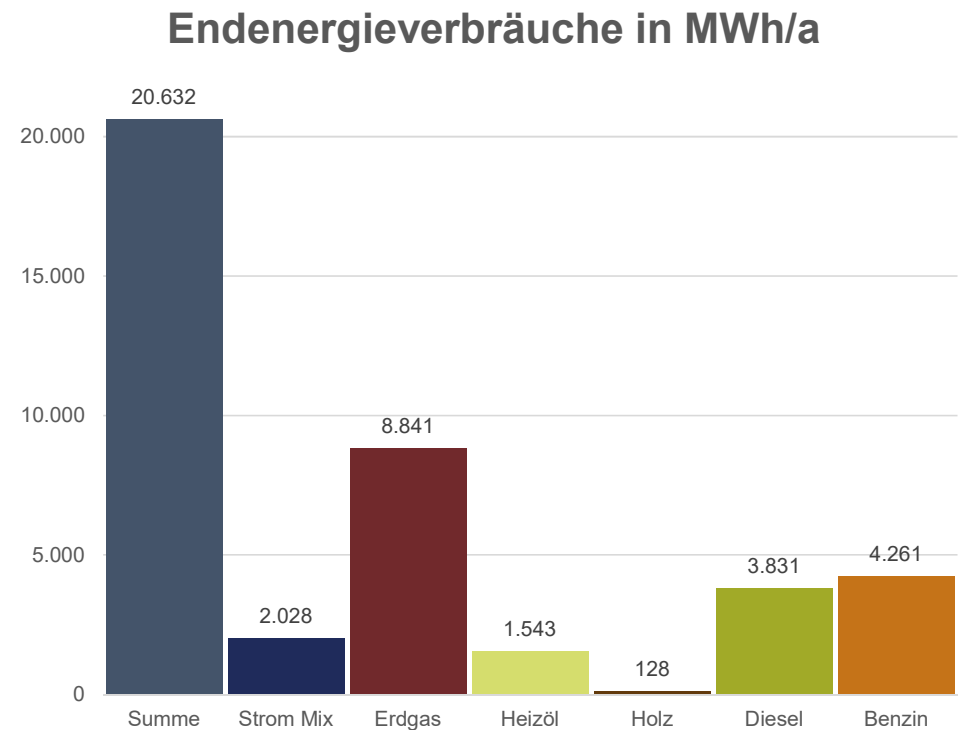
## 3. BEG-Förderung für die energetische Gebäudesanierung

## 4. Geplante Veranstaltungen zum Sanierungsmanagement



# ENDENERGIEVERBRÄUCHE IM QUARTIER

- Erdgasverbrauch hat mit 42,8 % und 8.841 MWh/a den größten Anteil am Gesamtverbrauch  
→ inkl. Heizölverbrauch **über 50 % des Endenergieverbrauchs für Wärmebereitstellung**
- **Sektor Verkehr** (Benzin und Diesel) mit insgesamt 8.092 MWh/a hat einen Anteil von **über 30 %**
- Stromverbrauch bei ca. 2028 MWh/a
- Holz als Festbrennstoff mit 128 MWh/a hat einen geringen Anteil am Gesamtverbrauch

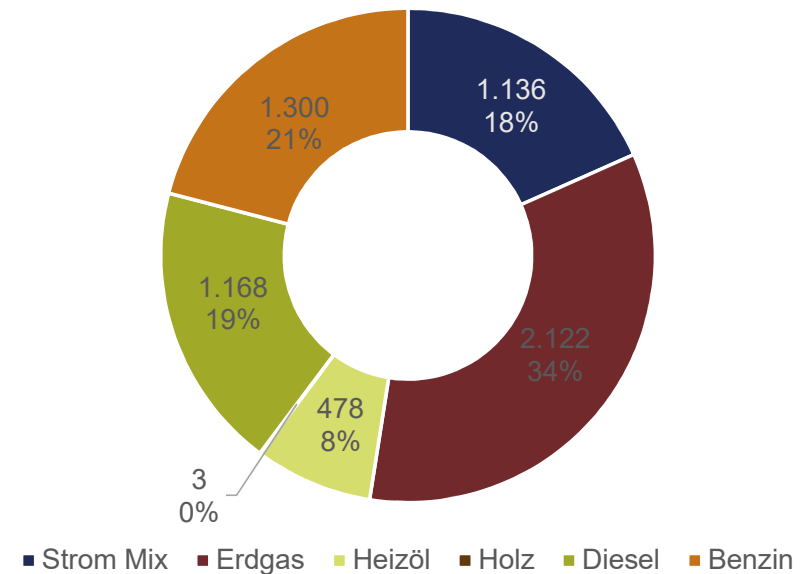


# CO2-BILANZ DES QUARTIERS

- ✓ Gesamtemissionen: 6.200 t CO2e/Jahr
- ✓ Sektor Verkehr hat den größten Anteil mit ca. 40 % und insgesamt 2.468 tCO2e/a
- ✓ Erdgas verursacht ca. 34 % der THG-Emissionen im Quartier
- ✓ Strom hat einen Anteil von ca. 18 %
- ✓ Holz macht mit 3 tCO2e einen minimalen Anteil der Emissionen aus

**Optimierung und Umstellung der Wärmeversorgung sowie Maßnahmen im Bereich Mobilität sind zu priorisieren**

CO2 - Bilanz in t CO2e/a  
(nach Energieträgern)



# MAßNAHMENKATALOG

## Wärmeverbrauch der Gebäude reduzieren

- Sanierung der Wohngebäude
  - Fensteraustausch
  - Wärmedämmung Außenhülle
    - Dach
    - Außenwände
    - Kellerdecke
- Individueller Sanierungsfahrplan je Gebäude

## Nutzung erneuerbarer Energien vorantreiben

- Ausbau Photovoltaik
- Anschluss der Mehrfamilienhäuser an das Fernwärmenetz
- Aufbau eines kalten Nahwärmenetzes mit Sole-Wasser-Wärmepumpen für die Reihenhäuser
- Einzelversorgung der Einfamilienhäuser mit Luft-Wasser-Wärmepumpen

## Mobilität und Verkehrsangebot

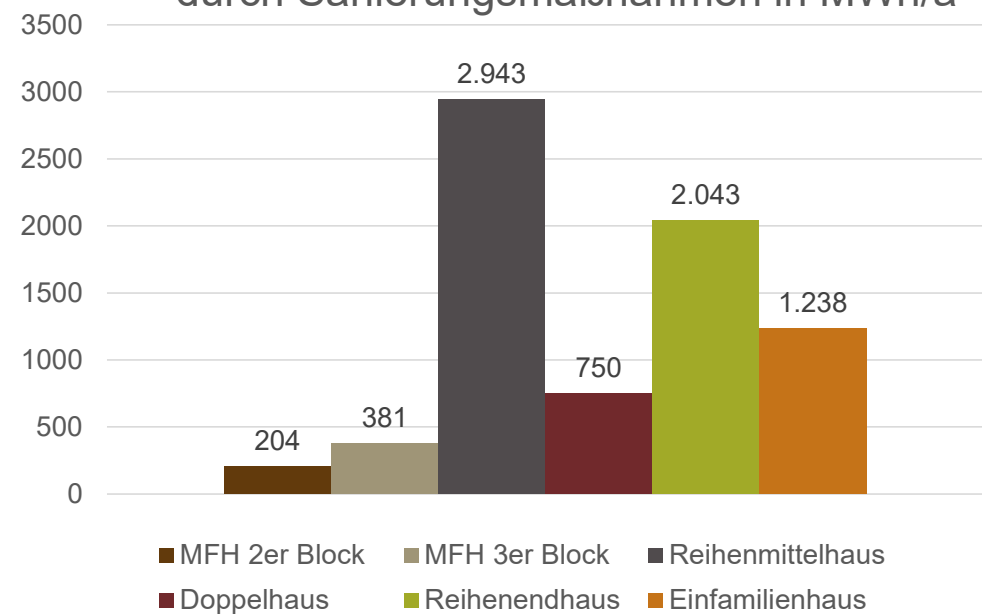
- Carsharing
- Fahrradnutzung stärken
- Ausbau E-Mobilität
  - Ladestationen im öffentlichen Raum
  - Ladeinfrastruktur in den Garagenhöfen aufbauen

# POTENZIALANALYSE - GEBÄUDESANIERUNG

Gesamt-Einsparpotenzial durch Sanierungsmaßnahmen:

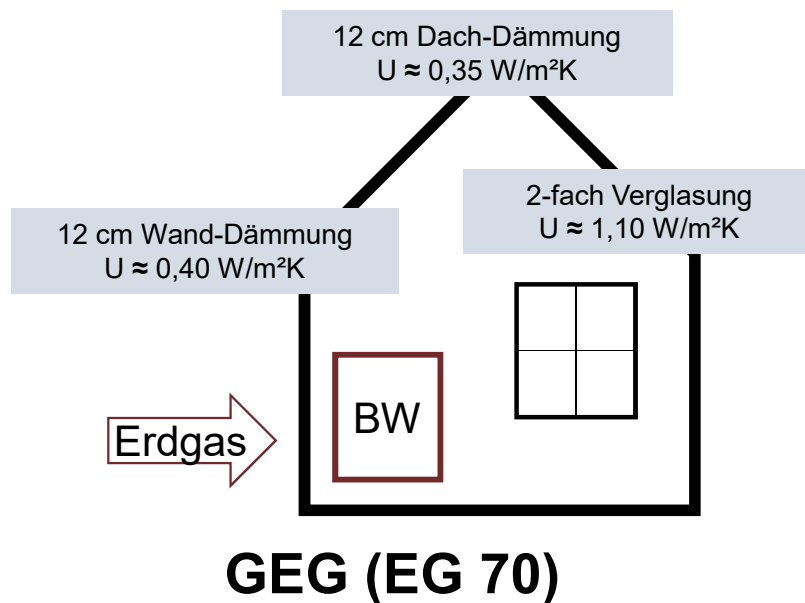
- ✓ 60 % des Endenergieverbrauchs zur Wärmebereitstellung
- ✓ 50 % der THG-Emissionen des Wärmesektors

Gesamteinsparpotenzial Endenergie durch Sanierungsmaßnahmen in MWh/a

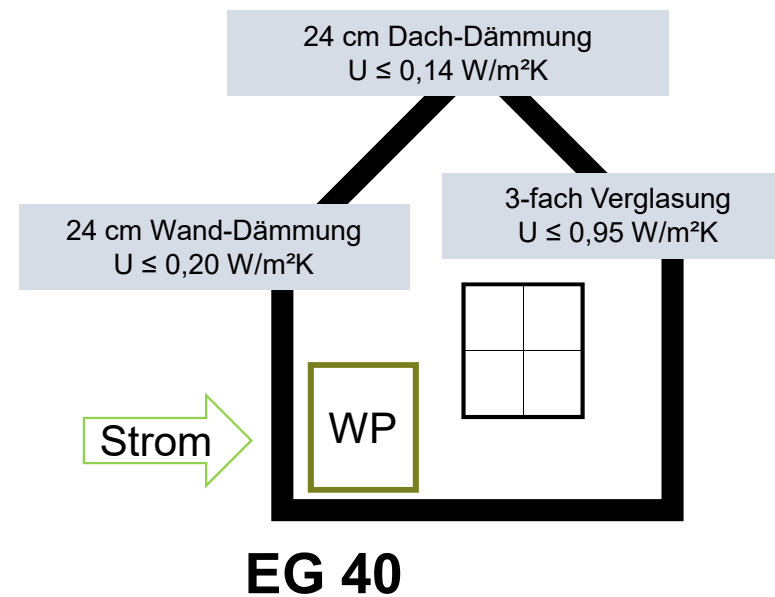


# GEBÄUDESTANDARDS

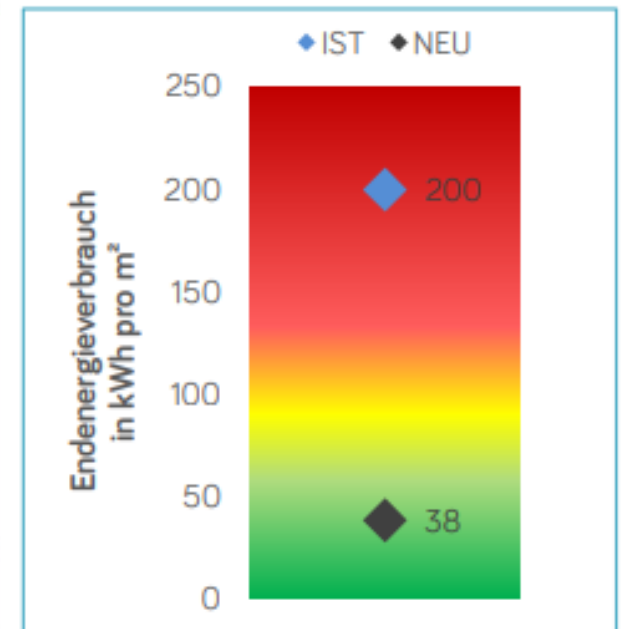
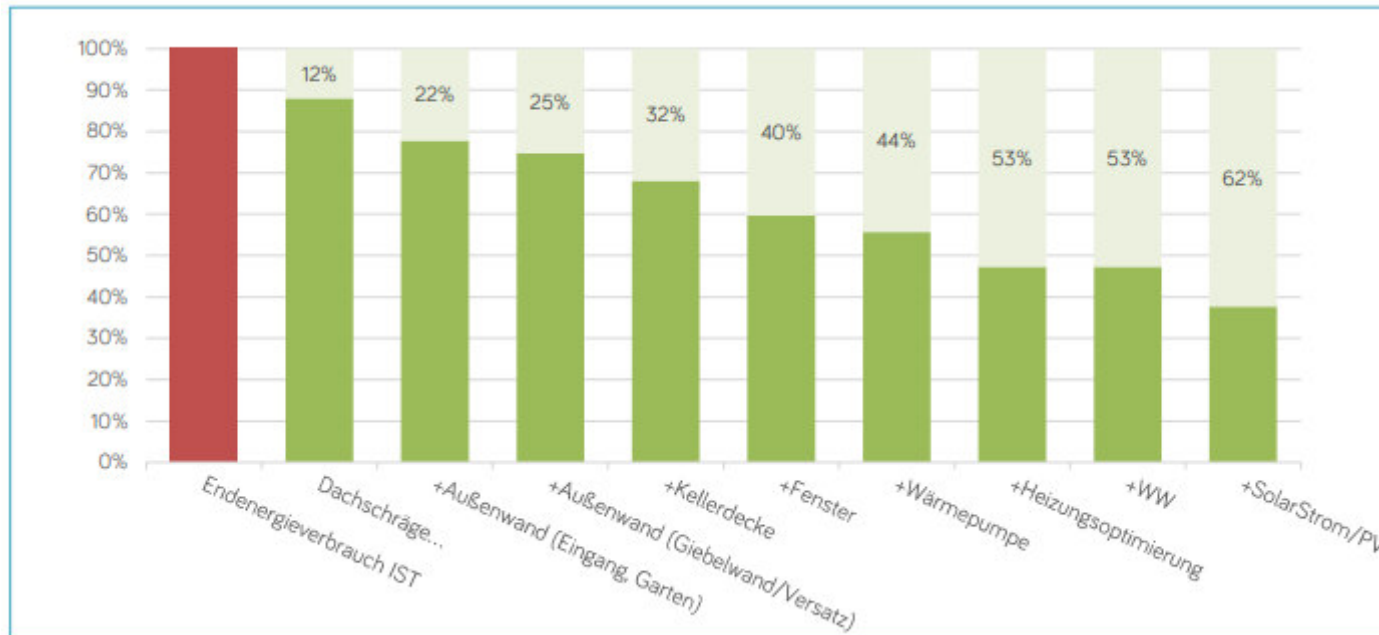
## Gesetzlicher Mindeststandard:



## Klimaschutz- Standard:



# GEBÄUDESANIERUNG

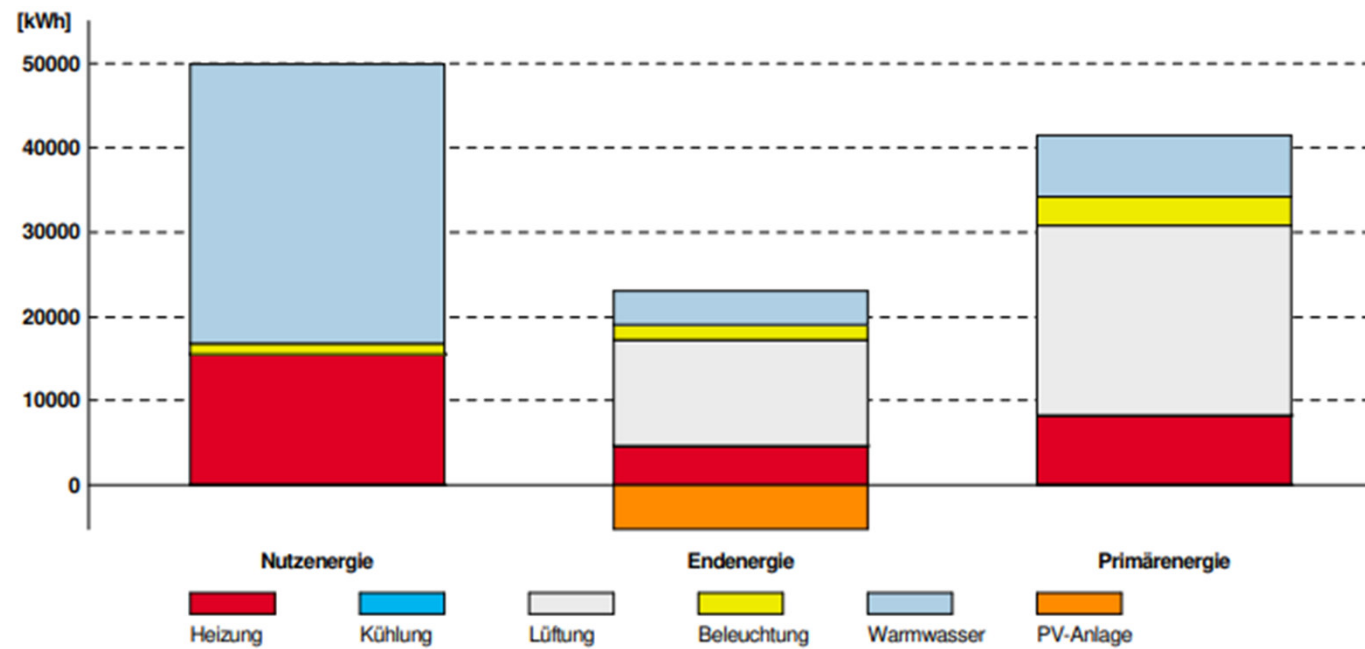
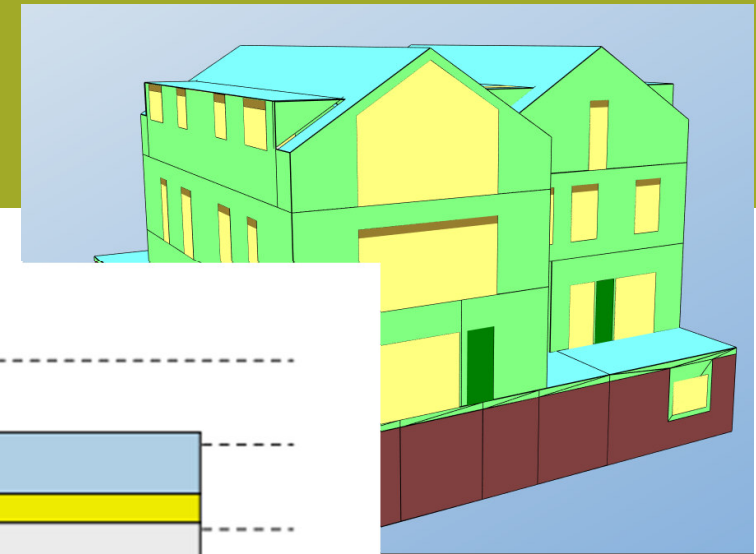


Beispiel für Energieeinsparung durch Dämmung der Gebäudehülle

# BEG FÖRDERUNG EINZELMAßNAHMEN

Einzelmaßnahme	Standard-förderung	iSFP-Bonus	Heizungstausch	Effiziente WP	max. Fördersatz
Biomasseheizung, Wärmepumpe	10%		10%	5%	25%
Solarthermieanlage	25%		10%		35%
Fernwärmeanschluss (EE 55)	25%		10%		35%
Gebäudehülle	15%	5%			20%
Anlagentechnik (Lüftungsanlagen, MSR-Technik, Beleuchtung)	15%	5%			20%
iSFP = individueller Sanierungsfahrplan bei Wohngebäude					
Heizungsoptimierung	15%	5%			20%
Fachplanung/Baubegleitung	50%				50%

# GEBÄUDE-ENERGIEBILANZ



# BEG FÖRDERUNG KOMPLETT-SANIERUNG

## Förderhöhe für Komplett-Sanierungen von Wohngebäuden

Effizienz-Gebäudestandard	Tilgungszuschuss	Effekt der Zinsvergünstigung	EE-Bonus	WPB-Bonus	max. Fördersatz
EG Denkmal 160	5%	15%	5%		25%
EG 85	5%	15%	5%		25%
EG 70	10%	15%	5%		30%
EG 55	15%	15%	5%	5%	40%
EG 40	20%	15%	5%	5%	45%

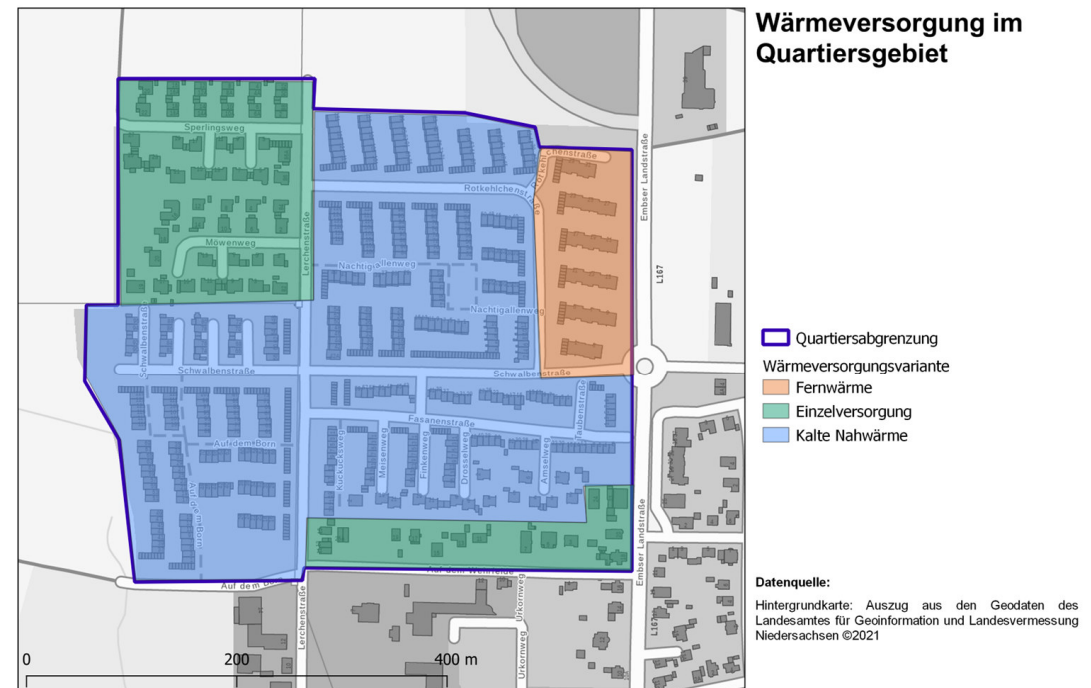
- Zinsgünstiges KfW-Darlehen mit Tilgungszuschuß
- EE-Bonus für Wärmeversorgung mit mind. 55% erneuerbarer Energie
- WPB-Bonus betrifft ca. 20 – 30% der besonders wenig gedämmten Gebäude

# BEANTRAGUNG BEG-FÖRDERUNG

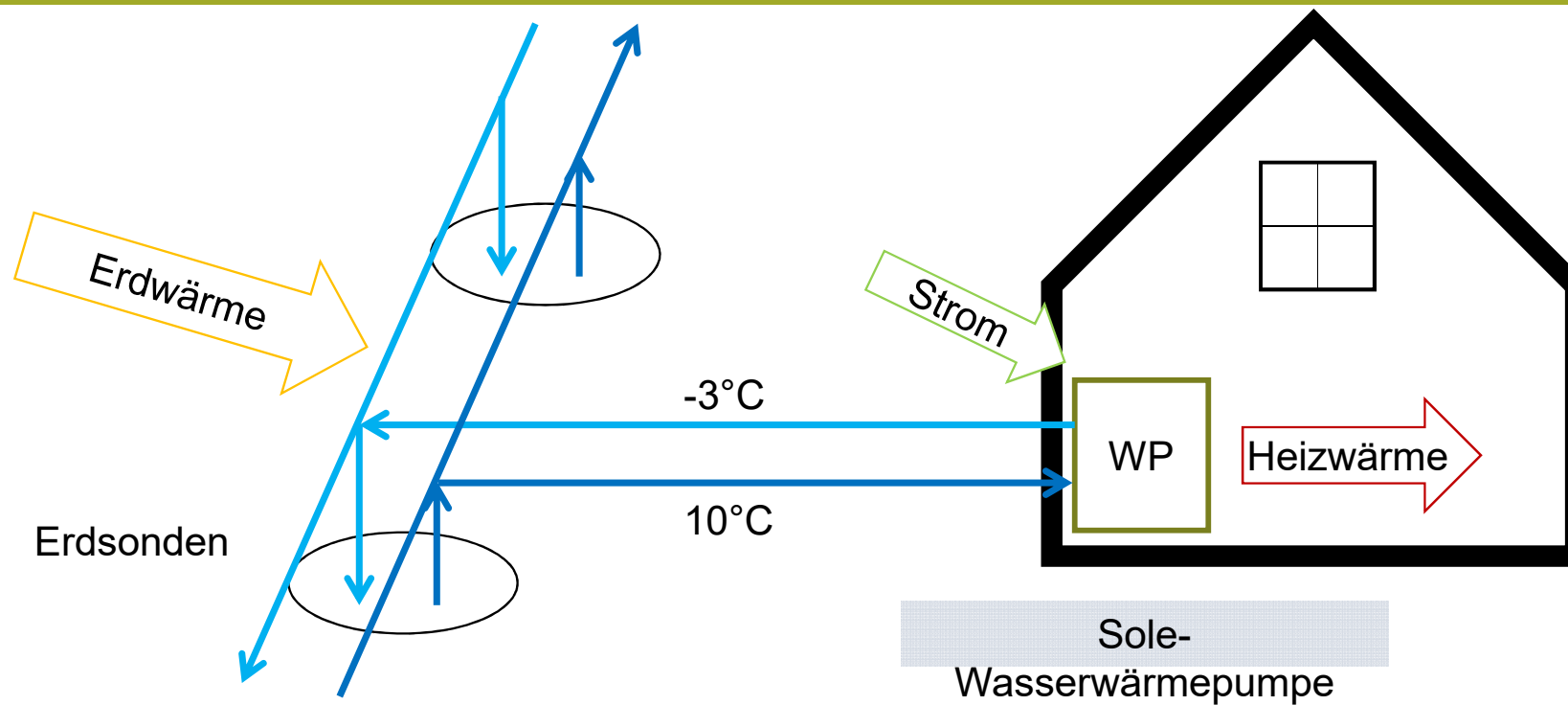
- **Einschaltung eines Energie-Effizienz-Experten**
  - a) Bestätigung von Einzelmaßnahmen / Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans
  - b) Berechnung des erreichbaren Effizienzgebäudestandards
- **Beantragung der Förderung**
  - a) Einzelmaßnahmen: BAFA
  - b) Gesamtanierung: KfW
- **Beauftragung der Handwerkerleistungen**
- **Verwendungsnachweis nach Abschluss der Arbeiten**
- **Auszahlung Zuschuss**

# UMSTELLUNG WÄRMEVERSORGUNG

- ✓ **Anschluss der Mehrfamilienhäuser an das bestehende Fernwärmenetz**
  - große Wärmeabnahme/hohe Wärmeliniedichte
  - Bei anstehendem Heizungsaustausch
  - Frühzeitige Kontaktaufnahme mit den Eigentümergemeinschaften
- ✓ **Kaltes Nahwärmenetz mit Sole-Wasserwärmepumpen für die Reihenhäuser**
  - Gemeinsame Versorgung
- ✓ **Luft/Wasser Wärmepumpen für die freistehenden Einfamilienhäuser und Doppelhäuser**
  - Einzelversorgung
- ✓ **Arbeitsgruppe mit den Stadtwerken**



# KALTE NAHWÄRME MIT ERDSONDEN



# LADEINFRASTRUKTUR

## ✓ Wallboxen für die Garagenhöfe

- Vielzahl von Einzelgaragen im Privatbesitz
- Zurzeit noch kein Stromanschluss vorhanden
- Ausstattung der Garagen mit Stromanschluss und Wallbox
- PV-Anlage
- Finanzierung und Geschäftsmodell sind zu klären

## ✓ Kooperation mit den Stadtwerken

- gemeinsamer Hausanschluss je Garagenhof



# INFORMATIONSVERANSTALTUNGEN

Zeitpunkt	Thema
März 2023	Auftaktveranstaltung Energetische Sanierung und Förderung
August 2023	Wärmedämmung
März 2024	Heizen mit Wärmepumpe
August 2024	Stromgewinnung über Photovoltaik
März 2024	Warmwasser mit Solarthermie
August 2024	E-Mobilität

# VIELEN DANK

## Kontakt

Ansprechpartner  
BIG Städtebau GmbH  
– ein Unternehmen der BIG-BAU

Drehbahn 7  
22354 Hamburg

Brigitte Vorwerk  
Brigitte.vorwerk@big-bau.de

0173 1504 471

www.big-bau.de

 **BIG-BAU**

Ansprechpartner  
beks EnergieEffizienz GmbH  
Ein Unternehmen der Klimaschutzagentur  
energiekonsens

Am Wall 172/173  
28195 Bremen

Knud Vormschlag  
vormschlag@beks-online.de

0421 835 888-10

**beks**