



Energetische Quartierssanierung

Mitfinanzierung privater Gebäudemodernisierung

Referentin: Brigitte Vorwerk,  
DSK Büro Hannover

Das integrierte Quartierskonzept in der  
energetischen Stadtsanierung  
Beispiel Flecken Harsefeld „Steinfeldsiedlung“



# KLIMA

## — Landkreis Stade, zwischen Stade und Buxtehude

- Einwohner rd. 12.600
- Kernort der Samtgemeinde Harsefeld mit rd. 21.000 Einwohnern
- 1 Gebiet der energetischen Quartiersentwicklung: Steinfeldsiedlung
- 2. Gebiet in der Konzepterstellung

# Gebietsabgrenzung energetisches Quartier Harsefeld



Quartiersmatrix - Harsefeld								
Wohngebäude		EFH	DH	RH	MFH kl.	MFH mitl.	MFH gr.	Summe
Anzahl Wohngebäude	Anzahl	461	24	14	11	24	0	534
gesamte Nutzfläche	m <sup>2</sup> WFL	59.930	5.760	1.680	3.520	13.440	0	84.330
Wohneinheiten/Haushalte	Anzahl	461	48	14	44	168	0	735
mittlere Anzahl WE pro Gebäude		1,0	2,0	1,0	4,0	7,0	10,0	
mittlere Wohnfläche pro WE	m <sup>2</sup> /WE	130	120	120	80	80	80	
mittlere Anzahl Personen pro WE	P/m <sup>2</sup>	2,8	2,8	2,8	2,3	2,3	2,3	3
Anzahl Personen gesamt	Anzahl	1.291	134	39	101	386	0	1.952

# KLIMA

- 263 der Einfamilienhäuser sanieren
  - 22 der Mehrfamilienhäuser sanieren
  - Teilmodernisierung: neue Heizung, neues Dach, neue Fenster, Fassadendämmung
- 
- rd. 30%-ige CO<sub>2</sub> – Reduktion
  - Verringerung der Strom- und Wärmekosten
  - Barrierefreier/Barrierearmer Umbau

# KLIMA

- 70 ha energetische Quartier
  - 543 Wohngebäude
  - 735 Haushalte/Wohnungen
  - 1950 Einwohner
- Sanierungsgebiet seit Oktober 2014
- Im Rahmen des Sanierungsmanagement Okt.-Nov. 2015
  - Beratungen von Eigentümern
    - Anzahl 75
  
  - Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge mit Eigentümern
    - Anzahl 29
    - Finanzierungsvolumen 900.000 €

- **§ 7h EStG** Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereiche
  - 8 Jahre 9 % und 4 Jahre 7 % jährlich auf die anerkannten Kosten der Modernisierung und Instandsetzung
  
- **§ 10f EStG** Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
  - 10 Jahre 9 % jährlich auf die anerkannten Kosten der Modernisierung und Instandsetzung
  
- Rechtsgrundlagen
  - EStG, Bescheinigungsrichtlinien des Landes Niedersachsen
  
- Grundsätzliches
  - Grundsätzlich alle Gebäude im Sanierungsgebiet
  - Förderfähig sind alle Tatbestände, die grundsätzlich nach den Nds. Städtebauförderungsrichtlinien förderfähig sind, d.h. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen; keine reine Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. reiner Anstrich der Fassade, Fenster usw.)





Vielen Dank!

Brigitte Vorwerk  
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Büro Hannover, Mailänder Straße 2, 30539 Hannover  
Tel. +49.511.53098.24 [Brigitte.Vorwerk@dsk-gmbh.de](mailto:Brigitte.Vorwerk@dsk-gmbh.de) [www.dsk-gmbh.de](http://www.dsk-gmbh.de)

