



## **Energetische Stadtentwicklung und Sanierungsgebiete**

**Information und Aufstellung von Sanierungsmaßnahmen, die für den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung bzw. zur Ausstellung einer Steuerbescheinigung gem. §7h und §10f EStG in Sanierungsgebieten im Grundsatz geeignet sind**

(Version 02 2025)

### **Inhalt:**

#### **Allgemeines**

- 1. Maßnahmen an der Gebäudehülle**
- 2. Maßnahmen im Gebäudeinneren**
- 3. Technische Gebäudeausstattung**
- 4. Barrierefreiheit**

#### **Kontakt**



## Allgemeines

Die Stadt Helmstedt hat für folgende Stadtquartiere seit dem 15.07.2020 „einfache“ Sanierungsgebiete für einen Zeitraum von 10 Jahren zur Rechtskraft gebracht:  
<https://www.stadt-helmstedt.de/wirtschaft-bauen/sanierungsgebiete.html>

- „Elzwegviertel“
- „Gartenstadt/Warneckenberg“
- „Büddenstedt“

Durch die Festlegung eines „einfachen“ Sanierungsgebietes wird die Möglichkeit geschaffen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in diesem Gebiet gemäß §7h und §10f Einkommenssteuergesetz steuerlich erhöht abzusetzen. Die anerkannten Kosten können danach auf bis zu zwölf Jahre verteilt bis zu 100 % abgeschrieben werden (acht Jahre je 9 % und vier Jahre je 7 % nach §7h EStG). Bei selbstgenutztem Wohneigentum greift § 10f EStG (10 Jahre je 9 %).

Die Inanspruchnahme der erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten setzt voraus, dass die/der Eigentümer/in des Gebäudes dem Finanzamt eine Bescheinigung nach den Bescheinigungsrichtlinien des Landes Niedersachsen vorlegen kann. Die Ausstellung der Bescheinigung erfolgt durch die Stadt. Als Grundlage für die Ausstellung ist gemäß Bescheinigungsrichtlinien der Stadt mit der/dem Grundstückseigentümer/in eine vertragliche Vereinbarung, die „Modernisierungsvereinbarung ohne Zuschuss“ abzuschließen, bevor die entsprechende Maßnahme beauftragt wurde.

In dem Vorgang zwischen Grundstückseigentümer/in und Stadt zum Abschluss der Modernisierungsvereinbarung, bestätigt die Stadt, dass durch die geplanten Modernisierungsmaßnahmen die Sanierungsziele, die in den Vorbereitenden Untersuchungen bzw. im Energetischen Quartierskonzept des jeweiligen Gebietes aufgestellt sind, erreicht werden. Diese beziehen sich in Helmstedt insbesondere auf den Gebäudebestand und dessen energetische Modernisierung bzw. Instandsetzung.

Die untenstehende Maßnahmenliste dient (ohne Gewähr und ohne Anspruch auf Vollständigkeit) als Orientierung, welche Maßnahmen in die Modernisierungsvereinbarung Eingang finden und somit von der o.g. steuerlichen Begünstigung profitieren können. Genauen Aufschluss ergibt die individuelle Prüfung der Sanierungsvorhaben bei Kontaktaufnahme mit der Stadt Helmstedt (Kontaktmöglichkeiten werden nach Festlegung der Gebiete veröffentlicht).

**Wichtig:** Für die in diesem Dokument aufgeführten Maßnahmen können in den Sanierungsgebieten steuerliche Vergünstigungen geltend gemacht werden. Viele der aufgeführten Maßnahmen können zusätzlich durch Zuschüsse des BAFA, bzw. durch Zuschüsse und Förderkredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW gefördert werden. Diese Thematik sollte in einem Gespräch individuell erörtert werden.



Grundsätzlich gilt: Ausschließlich die Modernisierung, Ertüchtigung oder Instandsetzung bestehender Gebäudeteile und Anlagen kann in einer Modernisierungsvereinbarung berücksichtigt werden.

Nicht begünstigt werden

- die Errichtung von neuen Gebäudeteilen und Anlagen (z.B. Erweiterungsbauten,
- neu erstellte Dachgauben oder Heizungsanlagen für bisher unbeheizte Gebäudebereiche)
- Ausbesserungen und Schönheitsreparaturen
- Sanierung oder Errichtung von elektrischen Energieerzeugungsanlagen (z.B. Photovoltaik oder Windgeneratoren)

## **1. Maßnahmen an der Gebäudehülle**

### **1.1 Fassade**

- 1.1.1 Einbau einer Außendämmung
- 1.1.2 Ertüchtigung einer bestehenden Außendämmung
- 1.1.3 Einbau einer Hohlschichtdämmung gemäß Stand der Technik
- 1.1.4 Einbau einer Innendämmung gemäß Stand der Technik
- 1.1.5 Schließung von Heizkörpernischen zur Schaffung einer einheitlichen Außenwandstärke
- 1.1.6 Ersatz von Glasbausteinfächern durch Mauerwerk oder Fenster
- 1.1.7 Fugensanierung, insbesondere im Zusammenhang mit Hohlschichtdämmung

### **1.2 Fenster und Außentüren**

- 1.2.1 Ertüchtigung von Bestandsfenstern und Außentüren auf Dämmstandard
- 1.2.2 Austausch von Bestandsfenstern und Außentüren gegen solche mit Dämmstandard

### **1.3 Dach**

- 1.3.1 Einbau einer Dachdämmung
- 1.3.2 Ertüchtigung einer bestehenden Dachdämmung
- 1.3.3 Dämmung der Geschossdecke zwischen dem obersten Wohngeschoss und dem unbeheizten Dachgeschosses
- 1.3.4 Neueindeckung des Daches im Zusammenhang mit einer der Maßnahmen 1.3.1 bis 1.3.3
- 1.3.5 Einbau einer Dachbegrünung

### **1.4 Keller**

- 1.4.1 Einbau einer Kellerdeckendämmung
- 1.4.2 Einbau einer Kelleraußendämmung (Perimeterdämmung) gemäß Stand der Technik



## 2. Maßnahmen im Gebäudeinneren

### **2.1 Trennwände zwischen beheizten und unbeheizten Gebäudebereichen**

- 2.1.1 Dämmtechnische Ertüchtigung bestehender Trennwände (s. 2.1)
- 2.1.2 Abbruch bestehender Trennwände (s. 2.1) und Neuerrichtung
- 2.1.3 Ertüchtigung oder Austausch bestehender Fenster und Türen in Trennwänden gemäß 2.1

### 3. Technische Gebäudeausstattung

#### **3.1 Heizwärmeerzeugung**

- 3.1.1 Erneuerung eines bestehenden Heizkessels (z.B. Brennwert, Holzbrennstoffe, Biogas)
- 3.1.2 Einbindung einer Solarthermieanlage in die Heizwärmeerzeugung
- 3.1.3 Einbindung einer Wärmepumpe in die Heizwärmeerzeugung

#### **3.2 Warmwasserbereitung**

- 3.2.1 Umstellung der Warmwasserbereitung von Elektro- auf Gasbetrieb, Wärmepumpe oder Erneuerbare Energieträger
- 3.2.2 Einbindung eines Warmwasserspeichers in die Heizwärmerzeugung
- 3.2.3 Einbindung einer Solarthermieanlage in die Warmwasserbereitung

#### **3.3 Heizkörper und Wärmeverteilung**

- 3.3.1 Austausch bestehender Rippenheizkörper gegen Plattenheizkörper gem. Einzelfallprüfung
- 3.3.2 Austausch bestehender Heizkörper gegen eine Fußboden-, Wand oder Deckenheizung
- 3.3.3 Dämmung der Warmwasser- und Heizungsleitungen inkl. Armaturen in unbeheizten Räumen
- 3.3.4 Ertüchtigung der Wärmeverteilung durch
  - Einbau einer Hocheffizienzpumpe
  - Erneuerung des Leitungs- und Verteilsystems

#### **3.4 Raumlüftung**

- 3.4.1 Umstellung der Raumlüftung auf kontrollierte mechanische Lüftung mit Wärmetauscher
- 3.4.2 Ertüchtigung der Raumlüftung im Zusammenhang mit einer Modernisierung der Fenster und Außentüren



#### **4. Maßnahmen zum Abbau von Barrieren innerhalb und außerhalb des Gebäudes**

- 4.1 Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen
- 4.2 Eingangsbereich und Wohnungszugang
- 4.3 Vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden
- 4.4 Anpassung der Raumgeometrie
- 4.5 Maßnahmen an Sanitärräumen
- 4.6 Orientierung Kommunikation und Unterstützung im Alltag
- 4.7 Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen

#### **Vorgehensweise**

**Sprechen Sie uns an!  
Wir führen Sie durch das Labyrinth.**

Louisa Biston  
05351 - 17 5201  
[louisa.biston@stadt-helmstedt.de](mailto:louisa.biston@stadt-helmstedt.de)

Laura Kasten  
05351 - 17 5212  
[laura-christin.kasten@stadt-helmstedt.de](mailto:laura-christin.kasten@stadt-helmstedt.de)