

KOLUMNE

## Architektur neu denken



Umgebungen beeinflussen uns täglich. Sie entscheiden maßgeblich darüber, ob wir uns wohlfühlen und Potenziale voll ausschöpfen. Gestalter der zukunftsreichen und gesunden Stadt wissen um diese Wirkung.

Aus meiner Erfahrung, einprägsame und berührende Erlebnisse und Kommunikation in Räumen zu erschaffen, kann ich sagen: In Zeiten des Wandels brauchen wir strahlende Kraft-Orte, die inspirieren und in denen Begegnung wie Rückzug gleichermaßen stattfinden. Zukunfts-Architektur, die uns zu neuen, dringend benötigten Lösungen antreibt. Die betriebswirtschaftliches Denken mit sozialem Handeln verbindet. Die das Bedürfnis des Menschen in den Mittelpunkt rückt und mit natürlichen Materialien erbaut wird. So formen wir aktiv inmitten der Krise eine Gesellschaft und Wirtschaft, die auf Substanz und Mehrwert beruht.

Ist das umsetzbar? Ja. Die kontinuierlichen Gespräche und Projekte mit verantwortungsvollen Investoren, Bau-Unternehmern, Konzernen, nachhaltig agierenden Architekten, Umwelt- wie Ethikexperten und jungen, engagierten Menschen, zeigen deutlich: Komplexität wird heute durch sinngetriebene Kollaboration innerhalb des durchdachten Kreislaufes erschlossen. Nutzen wir das Wissen und die Erfahrung von unterschiedlichen Experten und Technologien, um gemeinsam visionäre Städte und Räume von hoher Lebensqualität zu entwickeln.

**Catharina Enderlein**

Die Autorin ist Geschäftsführende Gesellschafterin der Strategie- und Nachhaltigkeits-Agentur meet MOMENTUM GmbH & Co. KG.

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

## Steuerbonus für Gebäudesanierung

Ohne weitreichende energetische Gebäudesanierungen wird es nicht gelingen, einen klimaneutralen Gebäudebestand und die klimapolitischen Ziele des Klimaschutzplans 2050 zu erreichen. Immobilieneigentümer können eine Förderung erhalten.

VON PATRICK PETERS

Auch wenn die Welt derzeit nicht arm an Krisen ist: Die mit dem Klimawandel verbundenen Risiken scheinen alles zu überstrahlen. Auf die horrenden Summe von 800 Milliarden Euro schätzt das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) die Kosten der Auswirkungen des Klimawandels bis zum Jahr 2050 – und das nur für Deutschland.

Diese Prognose zeigt deutlich, welche enormen ökonomischen Folgen die globale Erwärmung hat, von den Auswirkungen auf Ökologie und das allgemeine Zusammenleben ganz zu schweigen.

Um diese Gefahren zu begrenzen, hat das Bundeskabinett im Herbst vergangenen Jahres das Klimaschutzprogramm 2030 beschlossen. Dieses soll dazu dienen, die klimapolitischen Ziele des Klimaschutzplans 2050 zu erreichen und bis zu diesem Jahr weitgehend CO<sub>2</sub>-neutral zu werden. Ohne weitreichende energetische Gebäudesanierungen wird dieses Vorhaben jedoch nicht gelingen. Schließlich sind Immobilien CO<sub>2</sub>-Emittenten par excellence: Allein Wohngebäude waren 2018 für 117 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent verantwortlich, bei 866 Millionen Tonnen Treibhausgas-Aus-



Als Einzelmaßnahme zur energetischen Gebäudesanierung kommt zum Beispiel die Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken in Frage. FOTO: DPA

stoß in Deutschland insgesamt. Durch die neuen Regelungen sollen bis 2030 die CO<sub>2</sub>-Emissionen in Wohnhäusern um 40 Prozent gegenüber 2014 sinken, um so im Idealfall bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand erreichen zu können.

Um Eigentümer bei der Sanierung zu unterstützen und die Maßnahmen finanziell zu erleichtern, werden vielfältige Mittel angeboten: Die Klimaschutzinitiative sorgt mit ausgeteiltern Förderprogrammen dafür, dass möglichst viele Eigentümer bei Bedarf

schon zeitnah in die Modernisierung ihres selbstgenutzten Wohnraums investieren können, heißt es beim Bundesministerium der Finanzen. Als Einzelmaßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung kommen die Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und

Geschossdecken, die Erneuerung von Fenstern oder Außentüren, die Erneuerung oder Optimierung der Heizungsanlage, die Erneuerung oder der Einbau einer Lüftungsanlage und der Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung in Frage. Voraussetzung: Das Gebäude muss bei Beginn der Maßnahme mindestens zehn Jahre alt sein.

Im Fokus steht eine neue steuerliche Förderung. Bei Einzelmaßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung sind 20 Prozent der Aufwendungen (maximal 40.000 Euro pro Wohnobjekt), verteilt über drei Jahre, steuerlich abzugsfähig. Maximal können damit Aufwendungen bis 200.000 Euro berücksichtigt werden. Der Abzug erfolge laut Steuerberater Helmut König (Beiten Burkhardt) von der individuellen Steuerschuld. „Dabei ist eine zeitliche Staffelung vorgesehen. Im ersten und zweiten Jahr sind sieben Prozent der Aufwendungen und maximal 14.000 Euro als steuerlicher Abzug vorgesehen, im dritten Jahr entsprechend der Förderrichtlinien sechs Prozent der Aufwendungen, also höchstens 12.000 Euro.“

Doch Obacht, die steuerlichen Vergünstigungen unterliegen strengen Voraussetzungen. „Die Durchführung einer

energetischen Sanierungsmaßnahme muss durch eine Bescheinigung des Fachunternehmens oder einen Energieberater (eine Person mit Ausstellungsberechtigung nach § 21 Energieeinsparverordnung) bestätigt werden. Für die Bescheinigung ist ein amtliches Muster zu verwenden, das der Einkommenssteuererklärung beigelegt werden muss“, schreibt das Bundesfinanzministerium. Zur Ausstellung der Bescheinigung des Fachunternehmens seien Handwerks-Meisterbetriebe oder Handwerksbetriebe mit einem Inhaber vergleichbarer Qualifikation berechtigt, die im Bereich der Gebäudesanierung tätig seien.

Über die steuerlichen Vergünstigungen hinaus existieren die Gebäudeförderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), die zinsverbilligte Förderdarlehen und Investitionszuschüsse vorsehen. „Eine Kombination der steuerlichen Förderung mit anderen Förderprogrammen des Bundes für dieselbe energetische Maßnahme ist nicht möglich. Es gilt also, die ideale Form der Förderung vorab zu berechnen, um das beste finanzielle Ergebnis bei einer energetischen Modernisierung zu erreichen“, betont König.

WOHNEN & RECHT

(bü) **Baurecht** Das Oberverwaltungsgericht Niedersachsen hat einem Häuselbauer erlaubt, auf seiner auf der Grundstücksgrenze stehenden Garage eine „bis auf drei Meter an das Nachbargrundstück heranreichende“ Dachterrasse einzurichten, die vom Wohnhaus zugänglich wäre. Die Argumentation seines Nachbarn, der damit das so genannte Abstandsprivileg als verletzt ansah, wurde vom Gericht nicht anerkannt, auch wenn die geplante Terrasse auf dem zukünftigen Nachbarn zugewandten Garagendach eingeregelt werden solle. Es komme darauf an, dass die Terrasse

als Teil des Wohnhauses die Abstandsvorschriften einhielte, was hier der Fall sei. (OVG Niedersachsen, 1 ME 55/18)

**Verwaltungsrecht** Kündigt ein Entsorgungsunternehmen Streiks ordnungsgemäß an und stellen Mieter dennoch ihre Mülltonnen raus, so dass die ungeleert stehen bleiben, so kann die Stadt zwar „einspringen“. Sie darf dem Entsorger aber anschließend dafür nicht einen Kostenbescheid für eine „ordnungsbehördliche Ersatzvornahme“ schicken. Sie hätte den Müll auch stehen lassen können. (VwG Hannover, 10 A 4962/18)

Immobilien & Geld

**Verlag:** Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

Geschäftsführer: Johannes Werle, Patrick Ludwig, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwort. Anzeigen)

**Druck:** Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

**Anzeigen:** Leitung Rubrikenmärkte: Benjamin Müller-Driemer, Rheinische Post Medien GmbH, Tel. 0211/ 505-2892, E-Mail: immobilienmarkt@rheinische-post.de

**Redaktion:** Rheinland Presse Service GmbH, Monschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Christian Hensen, Tel. 0211 528018-21, redaktion@rheinland-presse.de