

Energetische Stadtsanierung



Kommunale und soziale Infrastruktur

Zuschüsse für die **Erstellung integrierter Quartierskonzepte für energetische Sanierungsmaßnahmen** und **Zuschüsse für ein Sanierungsmanagement**, das die Planung sowie die Realisierung der in den Konzepten vorgesehenen Maßnahmen begleitet und koordiniert.

Förderziel

Zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung für 2030 und 2045 sind zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung des Klimaschutzes in den Kommunen und ihren Quartieren durch Steigerung der Energieeffizienz und Umstieg auf erneuerbare Energieversorgung erforderlich. Mit der Förderung "Energetische Stadtsanierung" wird daher im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) die Entwicklung integrierter Quartierskonzepte und die Begleitung durch ein Sanierungsmanagement unterstützt. Das Programm leistet einen Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur, vor allem zur Wärme- und Kälteversorgung, der sich teilweise auch in der Inanspruchnahme von anderen Förderprogrammen niederschlägt (investitionsvorbereitende Wirkung). Es unterstützt insbesondere die beschleunigte Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung im Quartier, ersetzt die Kommunale Wärmeplanung aber nicht.

Integrierte Quartierskonzepte zeigen unter Beachtung städtebaulicher, denkmalpflegerischer, baukultureller, naturschutzfachlicher, wohnungswirtschaftlicher, demografischer und sozialer Aspekte die technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale, Optionen zum Einsatz erneuerbarer Energien in der Quartiersversorgung und Möglichkeiten für die Anpassung an den Klimawandel im Quartier auf. Sie zeigen, mit welchen Maßnahmen kurz-, mittel- und langfristig die CO₂-Emissionen reduziert werden können. Die Konzepte bilden eine zentrale Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für eine an der Gesamteffizienz energetischer Maßnahmen ausgerichtete quartiersbezogene Investitionsplanung insbesondere im Hinblick auf die Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung. Aussagen zur altersgerechten Sanierung des Quartiers, zum Barriereabbau im Gebäudebestand und in der kommunalen Infrastruktur, zur Erarbeitung neuer Nutzungskonzepte für Bestandsgebäude können ebenso Bestandteil der Konzepte sein wie Konzepte für gemischte Quartiere durch die Kombination von Neubau und Bestandsgebäuden oder Aussagen zur Sozialstruktur des Quartiers und Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen auf die Bewohnerinnen und Bewohner.

Auch Fragen der Gestaltung einer nachhaltigen, klimafreundlichen Mobilität und einer grünen Infrastruktur im Quartier sowie des Einsatzes digitaler Technologien sind wichtige Bestandteile und sollen in integrierte Quartierskonzepte mit eingebunden werden beziehungsweise können in diesem Zusammenhang behandelt werden.

Die Zuschüsse werden aus Mitteln des Sondervermögens "Klima- und Transformationsfonds" (KTF) des Bundes zur Verfügung gestellt.

Teil 1: Das Wichtigste in Kürze

Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind:

- Kommunale Gebietskörperschaften
- Gemeindeverbände
- Rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe von kommunalen Gebietskörperschaften
- Kommunale Zweckverbände.

Die Antragsstellenden sind berechtigt, Zuschüsse für die Erstellung integrierter Quartierskonzepte und die Übernahme von Ausgaben eines Sanierungsmanagements an privatwirtschaftlich organisierte oder gemeinnützige Akteure weiterzuleiten, die in eigener Verantwortung ein auf die städtebaulichen Ziele der Kommune abgestimmtes Konzept der energetischen Sanierung eines Quartiers planen.

Für kleinere Städte und ländliche Gemeinden besteht die Möglichkeit, Konzepte und Sanierungsmanagements in interkommunaler Zusammenarbeit zu beantragen, um Ressourcen zu bündeln und Synergieeffekte zu nutzen.

Förderfähige Maßnahmen

Die KfW bezuschusst die Ausgaben für die Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts und die Ausgaben für ein Sanierungsmanagement.

A Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts

Bezuschusst werden die Ausgaben für die Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts insbesondere unter Beachtung der aktuellen kommunalen Wärmeplanung. Förderfähig sind die im Rahmen des Projekts anfallenden Sach- und Personalausgaben für fachkundige Dritte. Planungsausgaben, die notwendiger Bestandteil einer Baumaßnahme sind, werden nicht gefördert. Die integrierten Konzepte können auch Machbarkeitsstudien beinhalten. Rein sektorale Machbarkeitsstudien hingegen sind nicht förderfähig.

Die Fertigstellung des Konzepts sollte in der Regel nach einem Jahr, beginnend ab dem Datum der Auftragserteilung, abgeschlossen und durch den Auftraggeber abgenommen sein. Das vom Auftragnehmer abgenommene Konzept ist auf der Website der Kommune zu veröffentlichen.

Die Förderung kann für das entsprechende Quartier nur einmal beantragt werden.

Ausgeschlossen ist die nachträgliche Förderung bereits abgeschlossener und durchfinanzierter Konzepte. Die Fortschreibung bereits vorliegender, abgeschlossener Konzepte unter den oben genannten Gesichtspunkten ist förderfähig.

Ebenfalls ausgeschlossen ist die Förderung von Ausgaben der kommunalen Wärmeplanung.

B Sanierungsmanagement

Förderfähig sind die Personal- und Sachausgaben für ein Sanierungsmanagement für die Dauer von maximal 5 Jahren.

Personen im Sanierungsmanagement können sein:

- Beschäftigte einer Kommune oder eines kommunalen Unternehmens, die nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Länder zur Unterzeichnung von bautechnischen Nachweisen des Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung bei der Errichtung von Gebäuden berechtigt sind und ausschließlich mit dieser Aufgabe betraut sind. Gefördert wird nur Fachpersonal, das im Rahmen des Projekts zusätzlich eingestellt oder freigestellt wird. Gefördert wird ausschließlich der Anteil der Arbeitszeit, in der die betreffende Person mit der Koordination der Umsetzung des Projekts betraut ist.
- Träger der städtebaulichen Sanierung oder sonstige Beauftragte im Sinne der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung
- Planungsgemeinschaften, zum Beispiel aus Stadtplanungs-, Ingenieur- oder Architekturbüros.

Umwelt- und Sozialverträglichkeit

Das Vorhaben muss die in Deutschland geltenden umwelt- und sozialrechtlichen Anforderungen und Standards erfüllen.

Zuschussbetrag

Der Zuschuss beträgt 75 Prozent der förderfähigen Ausgaben (finanzschwache Kommunen 90 Prozent) entsprechend den Komponenten A (Erstellung von integrierten Konzepten) und B (Sanierungsmanagement). Der maximale Zuschussbetrag für das integrierte Quartierskonzept beträgt 200.000 Euro und für das Sanierungsmanagement 400.000 Euro je Quartier. Zuschüsse unter 5.000 Euro werden nicht ausgezahlt. Der maximale Förderzeitraum beträgt ein Jahr für ein integriertes Quartierskonzept und 5 Jahre für ein Sanierungsmanagement.

Vorhabenbeginn

Mit dem Vorhaben darf nicht vor Förderzusage des Antrags begonnen werden.

Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages zu werten. Als Vorhabenbeginn gilt nicht die Einleitung eines Vergabeverfahrens oder die

Veröffentlichung einer Ausschreibung, sondern erst der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages durch Zuschlagserteilung. Vorbereitende Planungs-, Sondierungs- und Beratungsleistungen dürfen vor Förderzusage erbracht werden und führen für sich genommen nicht zur Annahme eines Vorhabenbeginns.

Antragstellung

Die Zuschüsse werden mit dem Antragsformular, Formularnummer 600 000 2111, direkt bei der KfW in Berlin beantragt (KfW Niederlassung Berlin, 10865 Berlin).

Als Programmnummer ist 432 anzugeben.

Die erforderlichen Unterlagen finden Sie auch unter www.kfw.de/432.

Teil 2: Details zur Förderung

Weiterleitung des Zuschusses

Die Zuschüsse können zum Beispiel weitergeleitet werden an

- Unternehmen mit mehrheitlich kommunalem Gesellschafterhintergrund, das heißt unmittelbare oder mittelbare Beteiligung einer oder mehrerer kommunaler Gebietskörperschaften oder Bundesländer mit insgesamt mehr als 50 Prozent, bei einer kommunalen Mindestbeteiligung von 25 Prozent
- Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Wohnungseigentümergeinschaften
- Bürgerenergiegenossenschaften oder Quartiersgesellschaften als Zusammenschlüsse von Bürgerinnen und Bürgern zur gemeinsamen Energieerzeugung, -verteilung oder -nutzung (gegebenenfalls unter Beteiligung von Unternehmen oder kommunalen Gebietskörperschaften)
- Eigentümerinnen und Eigentümer von selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden, insbesondere Eigentümerstandortgemeinschaften mit mindestens fünf natürlichen Personen als Eigentümerinnen und Eigentümer, organisiert in privatrechtlicher Form zum Beispiel als eingetragener Verein oder als Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

Auf der Grundlage der Zuschusszusage an den Antragsteller muss die Weiterleitung von Zuschüssen in Form eines privatrechtlichen Vertrages zwischen Antragsteller und Weiterleitungsempfänger erfolgen. Es sind dabei insbesondere die Regelungen der Verwaltungsvorschrift (VV) Nr. 12 zu § 44 BHO zu beachten. Der privatrechtliche Vertrag hat insbesondere folgenden Inhalt zu regeln:

- Die genaue Bezeichnung (Name, Adresse) von Antragsteller und Weiterleitungsempfänger
- Die Höhe des Zuschusses zur Anteilfinanzierung (bis zur maximalen Höhe des in der Zuschusszusage an den Antragsteller zugesagten Zuschussbetrags)
- Den Förderzeitraum (bis längstens für den in der Zuschusszusage an den Antragsteller genannten Förderzeitraum)
- Den Verwendungszweck (entsprechend dem in der Zuschusszusage an den Antragsteller genannten Verwendungszweck)
- Die Bezeichnung der konkreten Maßnahmen des Weiterleitungsempfängers, die im Einzelnen gefördert werden sollen
- Die in Betracht kommenden förderfähigen Ausgaben (voraussichtliche Gesamtausgaben der förderfähigen Maßnahmen)
- Voraussetzungen, die beim Weiterleitungsempfänger erfüllt sein müssen, um den Zuschuss an ihn weiterleiten zu können sowie gegebenenfalls Einzelheiten zur Antragstellung durch den Weiterleitungsempfänger (zum Beispiel Termine, Antragsunterlagen)
- Den Zeitpunkt, bis zu dem der Weiterleitungsempfänger den Verwendungsnachweis beim Antragsteller vorzulegen hat (spätestens zu dem in der Zuschusszusage an den Antragsteller genannten Zeitpunkt)
- Das Recht des Antragstellers, die Abwicklung der geförderten Maßnahmen zu überwachen und den Verwendungsnachweis zu prüfen sowie die Auszahlung der Fördermittel an den Weiterleitungsempfänger. Es sind insbesondere die Regelungen zum Nachweis der Mittelverwendung in den Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen für Projektförderungen (ANBest-P, Nr. 6) zu beachten.
- Prüfungsrechte für den Antragsteller, das BMWSB, die KfW, den Bundesrechnungshof und deren Beauftragte

- Den Rücktritt vom Vertrag aus wichtigem Grund mit dem Hinweis, dass ein wichtiger Grund gegeben ist, wenn die Voraussetzungen für den Vertragsabschluss nachträglich entfallen sind, der Abschluss des Vertrages durch Angaben des Weiterleitungsempfängers zustande gekommen ist, die in wesentlicher Beziehung unrichtig oder unvollständig waren, der Weiterleitungsempfänger bestimmte – im Vertrag im Einzelnen zu nennenden – Verpflichtungen nicht nachkommen oder der Zuschuss zweckwidrig verwendet wird
- Die Anerkennung der Gründe für einen Rücktritt vom Vertrag, der Rückzahlungsverpflichtungen und der sonstigen Rückzahlungsregelungen durch den Weiterleitungsempfänger
- Verzinsung von Rückzahlungsansprüchen.

Wird der Zuschuss durch eine Kommune (oder andere unmittelbar Antragsberechtigte) an Dritte weitergereicht, haben diese das Beihilferecht zu beachten. Die jeweilige Kommune (oder andere unmittelbar Antragsberechtigte) muss in diesen Konstellationen gewährleisten, dass die Zuschussmittel entweder beihilfenfrei weitergegeben oder beihilfenkonform über ein bestehendes Beihilferegime (Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung (AGVO) oder der De-minimis-Verordnung) abgebildet werden. Im Fall einer beihilfenkonformen Ausgestaltung sind die in der jeweils zugrundeliegenden Verordnung vorgegebenen Verpflichtungen, wie zum Beispiel Dokumentations- und Veröffentlichungspflichten vollständig von der Kommune als beihilfegewährende Stelle einzuhalten. Hiernach sind bei der Gewährung von De-minimis-Beihilfen durch die Kommune eine De-minimis-Bescheinigung beziehungsweise im Fall der Gewährung von Beihilfen unter der AGVO eine Kumulierungserklärung der Dritten einzuholen. Die KfW behält sich vor, die Einhaltung dieser Vorgaben stichprobenartig zu überprüfen.

Vertiefende Informationen zu den beihilferechtlichen Bestimmungen, insbesondere zu den beihilfefähigen Ausgaben, den maximalen Beihilfeintensitäten beziehungsweise Beihilfehöchstbeträgen sowie den Kumulierungsvorschriften finden Sie im Merkblatt „Allgemeines Merkblatt zu Beihilfen“ (Formularnummer 600 000 0065).

Quartiersbegriff

Ein Quartier besteht aus mehreren flächenmäßig zusammenhängenden privaten und/oder öffentlichen Gebäuden einschließlich öffentlicher Infrastruktur (wie zum Beispiel vorhandener oder geplanter gemeinsamer Wärmeversorgung). Das Quartier entspricht in der Regel einem Gebiet unterhalb der Stadtteilgröße und kann auch ein im Rahmen der Städtebauförderung ausgewiesenes Gebiet sein. Quartiere können aus Bestandsgebäuden oder aus einer Mischung von Neubauten und Bestandsgebäuden bestehen. Quartiere können auch Teilgebiete von Gemeinden umfassen, die Förderung ist nicht auf Städte beschränkt.

Anforderungen an ein integriertes Quartierskonzept

Das zu erstellende Konzept soll insbesondere folgende Aspekte abdecken:

- Ausgangsanalyse
 - Betrachtung der für das Quartier maßgeblichen Energieverbrauchssektoren, insbesondere kommunale Einrichtungen, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Industrie, private Haushalte (Ausgangsanalyse)
 - Beachtung kommunaler Wärmepläne, von Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzepten, integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten oder wohnwirtschaftlichen Konzepten beziehungsweise von integrierten Konzepten auf Quartiersebene sowie von Fachplanungen und Bebauungsplänen oder bestehender Smart City-Strategien (im Rahmen der Ausgangsanalyse)
 - Beachtung der baukulturellen Zielstellungen unter besonderer Berücksichtigung von Denkmälern, erhaltenswerter Bausubstanz und Stadtbildqualität
 - Gesamtenergiebilanz des Quartiers, mögliche CO₂-Einsparungen sowie Potenziale zur Energiegewinnung. (Es wird empfohlen, hierfür bereits die Vorgaben für den Verwendungsnachweis – Formular 600 000 2112 – zu berücksichtigen.) Die im Rahmen des Quartierskonzepts erhobenen Daten sind für die Umsetzung von Maßnahmen oder eine spätere Fortschreibung der Wärmepläne in geeigneter Form zu sichern.
- Identifikation von alternativen, effizienten und zu steigenden Anteilen erneuerbaren lokalen oder regionalen Energieversorgungsoptionen oder von innovativen Sanierungsansätzen (wie zum Beispiel serielle Sanierung) und deren Energieeinspar- und Klimaschutzpotenziale für das Quartier einschließlich der erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung im Quartier, Bestandsaufnahme von Grünflächen, Retentionsflächen, Beachtung von naturschutzfachlichen Zielstellungen und der vorhandenen natürlichen Kühlungsfunktion der Böden (Mehr Infos unter www.kfw.de/432).
- Zielaussagen

- Bezugnahme zur Quartiersentwicklung im Einklang mit den verbindlich gesetzten nationalen Klimaschutzzielen sowie energetischen Zielsetzungen auf kommunaler Ebene (insbesondere im Hinblick auf die kommunale Wärmeplanung und energetische Sanierungen)
- Aussagen zu Energieeffizienzpotenzialen und deren Realisierung im Bereich der quartiersbezogenen klimafreundlichen Mobilität.
- Maßnahmenkatalog
 - Entwicklung von Handlungskonzepten unter Einbindung aller betroffenen Akteure. Dabei ist auf die partizipative Einbeziehung der Öffentlichkeit zu achten, gegebenenfalls im Rahmen von Online-Beteiligungsformaten.
 - Information und Beratung, Öffentlichkeitsarbeit
 - Benennung konkreter Maßnahmen und ihrer zeitlichen Staffelung (kurz-, mittel- und langfristig) zur Zielerreichung (darunter insbesondere energetische Sanierungsmaßnahmen, Dekarbonisierung des Gebäudebestands, gegebenenfalls Umsetzung kommunaler Wärmeplanung) und deren Ausgestaltung unter Berücksichtigung quartiersbezogener Wechselwirkungen zur Realisierung von Synergieeffekten sowie entsprechender Wirkungsanalyse und Maßnahmenbewertung (gegebenenfalls durch Aufstellung von Szenarien). Aussagen zu Kosten, Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen
 - Maßnahmen zur organisatorischen Umsetzung des Konzepts (Zeitplan, Prioritätensetzung, Mobilisierung der Akteure und Verantwortlichkeiten).
- Hemmnisanalyse
 - Analyse möglicher Umsetzungshemmnisse (wirtschaftlich, zielgruppenspezifisch bedingt) und deren Überwindung, Gegenüberstellung möglicher Handlungsoptionen.
- Aussagen zur Erfolgskontrolle und zum Monitoring
 - Darstellung, wie der Erfolg der Maßnahmen kontrolliert wird, ob ein regelmäßiger Monitoringprozess geplant und wie dieser gestaltet ist.

Die Behandlung der genannten Aspekte sowie die Plausibilität des Konzepts sind Fördervoraussetzungen, die von der KfW vor Auszahlung des Zuschusses geprüft werden.

Weitere mögliche Themenfelder

Bei der Konzepterarbeitung können auch folgende optionale Themenfelder betrachtet werden:

- Maßnahmen im Quartier zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel wie zum Beispiel
 - Maßnahmen, die zur nachhaltigen Gestaltung und Aufwertung von Grün- und Freiflächen dienen, indem sie die CO₂-Aufnahme erhöhen, den Energieverbrauch reduzieren und/oder eine positive Wirkung auf das quartiersbezogene Mikroklima haben. Dazu gehört zum Beispiel die Schaffung oder Aufwertung von Grün- und Freiflächen; die Begrünung von Straßen, Plätzen, Dächern und Fassaden mit dem Ziel der Kühlung durch Beschattung und Verdunstung; die Vernetzung von Grün- und Freiflächen im Quartier, insbesondere zur Verbesserung des Luftaustauschs und zur Schaffung von Frisch- und Kaltluftschneisen sowie die effiziente Nutzung der natürlichen Kühlungsfunktion der Böden.

Dabei sind bestehende Grünflächen zu berücksichtigen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen und Arten zu identifizieren. Im Maßnahmenkatalog sind bei den Maßnahmen mit naturschutzrechtlichen Vorgaben naturschutzfachliche Standards zu berücksichtigen. (Mehr Infos unter www.kfw.de/432)
 - Maßnahmen zur Erweiterung oder Modernisierung von wassersensiblen Gestaltungselementen im öffentlichen Raum und in der kommunalen Infrastruktur wie etwa Förderung der Regenwassernutzung, Flächenentsiegelung, Entlastung des Abwassersystems bei Starkregenereignissen, Grauwassernutzung, energieeffiziente Bewässerungsanlagen, Hitzeinseln im Quartier und sommerlicher Wärmeschutz in den Gebäuden.
 - Integrierte kommunale Hitzeschutzpläne auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen der Bund/Länder-Arbeitsgruppe „Gesundheitliche Anpassung an die Folgen des Klimawandels“.
- Maßnahmen zum Einsatz digitaler Technologien, soweit diese im Zusammenhang mit der Umsetzung quartiersbezogener Energieeffizienz- und Klimaschutzziele stehen (zum Beispiel Nutzung Digitaler Zwillinge oder kommunaler Datenplattformen als Planungstools). Es gelten zudem folgende Anforderungen:
 - Leitlinie ist die Smart City Charta der Nationalen Dialogplattform Smart Cities

- Es werden Open-Source- und Open-Knowledge-Ansätze verfolgt sowie interoperable Lösungen und standardisierte Schnittstellen angestrebt. Anbieter-Lock-in-Effekte und Abhängigkeiten von Einzeltechnologien werden vermieden
- Die Datensouveränität von Bürgerinnen und Bürgern und von Kommunen wird gestärkt
- Anforderungen an die IT-Sicherheit der digitalen Infrastrukturen wird in hohem Maße Rechnung getragen.

Prozessanforderungen an die Konzepterstellung

Alle Maßnahmen zur Erarbeitung des Quartierkonzepts, sowie Partizipation und Information im Rahmen der Konzepterstellung können Bestandteil der Konzeptentwicklung sein. Sie können auch durch das Sanierungsmanagement in enger Zusammenarbeit mit der Kommune übernommen werden. Dies umfasst die Abstimmung mit den Beteiligten im Quartier, die Ansprache und Information von Eigentümerinnen und Eigentümern, Mieterinnen und Mietern, Bürgerinnen und Bürgern. Die Verwendung von Online-Beteiligungsverfahren wird dabei ausdrücklich begrüßt.

Das Konzept soll nach den Erkenntnissen aus dem Forschungsfeld "Energetische Stadterneuerung" des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung aus entsprechenden in den Ländern vorhandenen Leitfäden oder alternativ beziehungsweise ergänzend nach dem Leitfaden des Deutschen Instituts für Urbanistik im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative erstellt oder aus diesen abgeleitet werden. Hinweise sind erhältlich im [Handlungsleitfaden zur Energetischen Stadterneuerung](#) in der Fassung vom 05.07.2011 oder im [Praxisleitfaden für den kommunalen Klimaschutz](#). Im Praxisleitfaden findet sich auch eine Anleitung für die kommunale CO2-Bilanzierung.

Sofern vorbereitende Untersuchungen nach § 140 Nummer 1 Baugesetzbuch städtebauliche Planungen nach § 140 Nummer 4 Baugesetzbuch, städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 171 b Absatz 2 Baugesetzbuch beziehungsweise Entwicklungskonzepte nach § 171 e Absatz 4 Baugesetzbuch vorliegen, welche die energetische Sanierung nicht oder nicht ausreichend berücksichtigen, im Übrigen aber gemäß den Beschlüssen der Gemeinde die städtebauliche Entwicklung des Gebiets steuern, sollen diese um die noch fehlenden Aspekte der energetischen Sanierung ergänzt werden. Dies gilt entsprechend für vorliegende integrierte wohnwirtschaftliche Konzepte, welche energetische Aspekte nicht oder nicht ausreichend berücksichtigen. Die genannten Untersuchungen, Planungen oder Konzepte gelten in diesem Falle als begonnen, aber noch nicht abgeschlossen. Sie sind für den zu erbringenden ergänzenden Teil der energetischen Sanierung förderfähig.

Anforderungen an das Sanierungsmanagement

Das Sanierungsmanagement hat die Aufgabe, auf der Basis eines integrierten Quartierskonzepts

- den Prozess der Umsetzung zu planen,
- als Anlaufstelle für Fragen der Finanzierung und Förderung zur Verfügung zu stehen,
- einzelne Prozessschritte für die übergreifende Zusammenarbeit und Vernetzung wichtiger Akteure zu initiieren,
- Sanierungsmaßnahmen der Akteure zu koordinieren,
- Maßnahmen zum Monitoring und zur Erfolgskontrolle zu initiieren.
- zur Vernetzung mit und zum Wissenstransfer in andere Kommunen beizutragen, die vor ähnlichen Herausforderungen stehen.

Die Aufgabe des Sanierungsmanagements kann von einer oder mehreren Personen erbracht werden.

Die Mitwirkung des Sanierungsmanagements in der Phase der Konzepterstellung ist möglich. Der Förderzeitraum beträgt auch in solchen Fällen maximal 5 Jahre.

Im Sanierungsmanagement tätige Personen müssen eine **mindestens 2-jährige Berufserfahrung** aufweisen:

- Im Energiemanagement, der Energieeinsparung, der Energieversorgung oder der Wärmeplanung
- In der energetischen Sanierung von Gebäuden
- In der Stadtentwicklung, im Stadtumbau- oder Quartiersmanagement sowie
- In der Immobilien- und Wohnungswirtschaft
- Im Mobilitätsmanagement.

Zusätzlich sollten Kenntnisse im Bereich grüne Infrastruktur vorhanden sein. Je nach Schwerpunkt des umzusetzenden Konzeptes können darüber hinaus auch vertiefte Kenntnisse in grüner Infrastruktur oder im Einsatz digitaler Technologien gefordert werden.

Je nach Umfang der geplanten Aufgaben kann auch mehr als eine Stelle gerechtfertigt sein.

Förderfähige Leistungen sind insbesondere:

- Aufgaben des Projektmanagements wie Koordination der Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen, Projektüberwachung
- Fachliche Unterstützung bei der Vorbereitung, Planung und Umsetzung einzelner Maßnahmen des Konzepts (einschließlich etwa auch der Erstellung von Machbarkeitsstudien)
- Durchführung und Inanspruchnahme (verwaltungs-)interner Informationsveranstaltungen und Schulungen
- Unterstützung bei der systematischen Erfassung und Auswertung von Daten im Zuge der energetischen Sanierung (Controlling)
- Koordinierung von Maßnahmen zur Anwuchspflege im Rahmen der Begrünung von Straßen und Plätzen
- Methodische Beratung bei der Entwicklung konkreter Qualitätsziele, Energieverbrauchs- oder Energieeffizienzstandards und Leitlinien für die energetische Sanierung
- Aufbau von Netzwerken
- Ausgaben für die Koordinierung der Mieterinnen und Mieter-, Eigentümerinnen und Eigentümer- und Bürgerinformation und -partizipation
- Inhaltliche Unterstützung der Öffentlichkeitsarbeit
- Netzwerkaktivitäten und Beiträge zum Wissenstransfer.

Die förderfähigen Personalausgaben für zusätzliches Fachpersonal sind nach dem Tarifvertrag des Öffentlichen Dienstes zu beantragen. Im Zusammenhang mit der Förderung der Personalausgaben können auf Antrag auch Sachausgaben in Höhe von bis zu 30 Prozent der Personalausgaben bezuschusst werden.

Sofern ein integriertes Konzept bereits vorliegt, können Zuschüsse für ein Sanierungsmanagement unabhängig von der Förderung eines Quartierskonzepts beantragt werden.

Die nachträgliche Förderung von zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits angefallenen Personalausgaben ist ausgeschlossen.

Kombination mit anderen Förderprogrammen

Die Kombination mit öffentlichen Fördermitteln, zum Beispiel Kredite oder Zulagen/Zuschüsse, ist zulässig, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt.

Eine gleichzeitige Inanspruchnahme von Zuschüssen aus der "Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten im kommunalen Umfeld" (Kommunalrichtlinie) oder aus Förderprogrammen zur Klimaanpassung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit für dieselben förderfähigen Ausgaben ist ausgeschlossen. Eine Förderung eines Sanierungsmanagements in diesem Programm ist auch dann möglich, wenn die Personen bereits für ein Vorhaben aus der Kommunalrichtlinie der Nationalen Klimaschutzinitiative als Klimaschutzmanager beziehungsweise Klimaschutzmanagerin oder ein Klimaanpassungsmanager beziehungsweise eine Klimaschutzmanagerin aus anderen Förderprogrammen gefördert wurden. Dies setzt voraus, dass die Person beziehungsweise Personen die unter B genannten Anforderungen erfüllen. Sofern die Kommunen bereits andere Managements (zum Beispiel im Rahmen der Städtebauförderung oder im Rahmen von Klimaschutz- und Klimaanpassungsprogrammen) beschäftigen, haben sie auf eine klare Aufgabentrennung gemäß den Förderbedingungen der unterschiedlichen Förderprogramme zu achten. Die Inanspruchnahme anderer Förderprogramme des Bundes für dieselbe Maßnahme ist nicht zulässig.

Zuschussbetrag und Eigenanteil

Der Zuschuss beträgt 75 Prozent der förderfähigen Ausgaben.

Für den Restbetrag gelten folgende Bestimmungen:

Der Restbetrag in Höhe von 25 Prozent ist durch die Kommune zu erbringen, ein Teil davon kann durch Dritte übernommen werden. 5 Prozent der förderfähigen Ausgaben sind als Eigenanteil von der Kommune oder - im Falle der Weiterleitung - vom begünstigten Dritten, zum Beispiel kommunalen Unternehmen, Wohnungsgesellschaft, Bürgerenergiegenossenschaft oder Eigentümerstandortgemeinschaft selbst aufzubringen. Die verbleibenden 20 Prozent der förderfähigen Ausgaben können auch durch Fördermittel der Länder, der Europäischen Union oder durch Mittel der an der Entwicklung oder Umsetzung beteiligten Akteure finanziert werden.

Für finanzschwache Kommunen, die nach jeweiligem Landesrecht ein Haushaltssicherungskonzept aufzustellen haben, beträgt der Zuschuss 90 Prozent der förderfähigen Ausgaben. Die verbleibenden 10 Prozent der förderfähigen Ausgaben können auch durch Fördermittel der Länder, der Europäischen Union oder durch Mittel der an der Entwicklung oder Umsetzung beteiligten Akteure finanziert werden. Die Verpflichtung zur Aufstellung eines Haushaltssicherungskonzepts ist von der Kommune gegenüber der KfW formlos zu bestätigen.

Förderzeitraum

A Integriertes Quartierskonzept

Das Konzept soll innerhalb eines Jahres, beginnend ab dem Datum der Auftragserteilung, fertiggestellt und durch den Auftraggebenden abgenommen sein.

B Sanierungsmanagement

- Der Förderzeitraum umfasst die Dauer des für die Aufgabe des Sanierungsmanagements eingegangenen Beschäftigungsverhältnisses. Er beginnt jedoch bei bereits laufenden Verträgen frühestens zum Zeitpunkt der Antragstellung bei der KfW. Der Förderzeitraum beträgt maximal 5 Jahre. Finanziert werden nur volle Monate. Endet das Anstellungsverhältnis vorzeitig, so ist die KfW unverzüglich zu informieren.
- Für Anträge auf Sanierungsmanagementförderung, die bis zum 15.11.2023 zugesagt wurden, gilt: Auf Antrag kann der Förderzeitraum um bis zu 2 Jahre auf maximal 5 Jahre verlängert werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Förderzeitraum von 3 Jahren für die Aufgabenerfüllung nicht ausreicht. Die Verlängerung kann frühestens ein halbes Jahr vor Ablauf des 3-jährigen Förderzeitraums beantragt werden. Bei einer Verlängerung kann der Höchstbetrag um bis zu 160.000 Euro aufgestockt werden. 12 Monate (bei Weiterleitung 6 Monate) nach Ablauf des bewilligten Förderzeitraums, spätestens jedoch 36 Monate (bei Weiterleitung 30 Monate) nach Zusage des Verlängerungsantrags über die Auszahlung eines Zuschusses für ein Sanierungsmanagement, ist zusammen mit der Anforderung der Auszahlung der Schlussrate ein Nachweis über die Durchführung der geförderten Leistungen des Sanierungsmanagements zu führen. Ansonsten gelten die aktuellen Bestimmungen dieses Merkblattes insbesondere auch im Hinblick auf den Fördersatz.

Bereitstellung

A Integriertes Quartierskonzept

- Die Förderentscheidung wird auf Basis der einzureichenden Antragsunterlagen (siehe "Unterlagen") getroffen. Die Auszahlung erfolgt nach Vorlage und beanstandungsfreier Prüfung des Verwendungsnachweises zu Komponente A sowie der weiteren im Zusammenhang mit dem Verwendungsnachweis einzureichenden Unterlagen bei der KfW (siehe Nachweis der Mittelverwendung).

Auszahlungstermin für Komponente A ist in der Regel der Ultimo des auf die beanstandungsfreie Prüfung der Mittelverwendung durch die KfW folgenden Monats.

B Sanierungsmanagement

- Die Förderentscheidung wird auf Basis der einzureichenden Antragsunterlagen (siehe "Unterlagen") getroffen. Die Bereitstellung erfolgt auf Anforderung der Kommune (Formularnummer 600 000 2113) im 6-Monats-Rhythmus (jeweils für 6 Monate nachschüssig) für die Dauer des Anstellungs- beziehungsweise Vertragsverhältnisses maximal für 5 Jahre. Es können nur bis zum Abrufzeitpunkt tatsächlich angefallene Ausgaben finanziert werden. Es wird empfohlen, die Mittel regelmäßig turnusgemäß abzurufen.
- Frühester Auszahlungstermin ist der Ultimo des sechsten auf den Beginn des Anstellungs- oder Vertragsverhältnisses beziehungsweise bei Freistellungen von verwaltungsinternen Personen dem Beginn der ausschließlichen Aufgabenübertragung folgenden Monats. Bei bereits laufenden Verträgen gilt entsprechend der Ultimo des sechsten auf den Beginn des Förderzeitraums folgenden Monats. Die Anforderung der Kommune muss der KfW spätestens 2 Wochen vor dem jeweiligen Auszahlungstermin (Monatsultimo) vorliegen. Im Jahresturnus, in der Regel mit dem zweiten, vierten, sechsten und achten Mittelabruf, ist ein kurzer Zwischenbericht über den Projektfortschritt vorzulegen. Die Auszahlung der Schlussrate für die letzten 6 Monate des Förderzeitraumes erfolgt nach Vorlage und beanstandungsfreier Prüfung des Verwendungsnachweises zu Komponente B sowie der weiteren im Zusammenhang mit dem Verwendungsnachweis einzureichenden Unterlagen bei der KfW (siehe Nachweis der Mittelverwendung).

Unterlagen

Für die Bearbeitung bei der KfW sind folgende Unterlagen einzureichen:

A Integriertes Quartierskonzept

- Eine Vorhabensbeschreibung mit mindestens folgenden Inhalten:

- Angaben zum Quartier (Bezeichnung, Abgrenzung) und zu den Akteuren (gegebenenfalls Rechtsform bei nicht-kommunalen Antragstellenden)
- Kurze Beschreibung der energetischen und städtebaulichen Ausgangssituation
- Kurze Beschreibung der Zielsetzung und der geplanten Arbeitsschritte inklusive Projektablaufplan
- Kurzübersicht über die geplanten Ausgaben.
- Gesigelter Antrag, Formularnummer 600 000 2111, von den vertretungsberechtigten Personen unterschrieben,
- Bestätigung der Kommune, dass das Quartier im Sinne dieses Merkblatts förderfähig ist (entsprechend Antragsformular)
- Eine Ausgabenschätzung auf der Grundlage
 - einer Leistungsbeschreibung oder alternativ
 - von mindestens 2 unverbindlichen Angeboten.
- Legitimationsnachweis der vertretungsberechtigten Personen - sofern keine Vertretungsberechtigung nach der Gemeindeordnung vorliegt - in Form der Vollmacht und des Unterschriftenprobenblatts, Formularnummer 600 000 0307, (rechtswirksam unterzeichnet und gesiegelt).

B Sanierungsmanagement

- Eine Vorhabensbeschreibung mit mindestens folgenden Inhalten:
 - Angaben zum Quartier (Bezeichnung, Abgrenzung) und zu den Akteuren
 - Beschreibung der energetischen und städtebaulichen Ausgangssituation
 - Beschreibung der Zielsetzung, der Arbeitsschritte und der Aufgaben des Sanierungsmanagements
 - Kurzübersicht über die geplanten Ausgaben
 - Projektablaufplan.
- Bestätigung der Kommune, dass das Quartier im Sinne dieses Programms förderfähig ist (entsprechend Antragsformular)
- Kooperationsvereinbarung der wichtigsten beteiligten Akteure, zum Beispiel Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Versorgungsunternehmen
- Bestätigung der Eignung des Sanierungsmanagements durch die Kommune (entsprechend Antragsformular)
- Beglaubigte Kopie des Vertrages mit dem Sanierungsmanagement (spätestens mit Abruf der 1. Teilrate für das Sanierungsmanagement)
- Das zur Umsetzung durch das Sanierungsmanagement vorgesehene integrierte Quartierskonzept
- Gesigelter Antrag, Formularnummer 600 000 2111, von den vertretungsberechtigten Personen unterschrieben,
- Legitimationsnachweis der vertretungsberechtigten Personen - sofern keine Vertretungsberechtigung nach der Gemeindeordnung vorliegt - in Form der Vollmacht und des Unterschriftenprobenblatts, Formularnummer 600 000 0307, (rechtswirksam unterzeichnet und gesiegelt).

In den Fällen der Variante B, in denen das Sanierungsmanagement bereits die Konzeptphase begleiten soll, sind das integrierte Konzept und die Kooperationsvereinbarung nachzureichen und nach Fertigstellung spätestens mit Abruf der vierten Teilrate für das Sanierungsmanagement vorzulegen.

Nach Antragstellung wird die KfW dem Antragsteller gegebenenfalls mitteilen, welche weiteren Unterlagen für die Bearbeitung des Zuschussantrages noch erforderlich sind.

Nachweis der Mittelverwendung

A Integriertes Quartierskonzept

12 Monate nach Abschluss des Projekts, spätestens jedoch 24 Monate nach Förderzusage, ist ein Nachweis über die Erstellung des integrierten Quartierskonzepts zu führen. Im Falle der Weiterleitung von Zuschüssen an einen Weiterleitungsempfänger ist der Nachweis 6 Monate nach Abschluss des Projekts, spätestens jedoch 18 Monate nach Förderzusage durch den Antragsteller zu erbringen. Eine Fristverlängerung kann in begründeten Einzelfällen vereinbart werden.

Das Formular "Verwendungsnachweis", Formularnummer 600 000 2112, ist zusammen mit folgenden Unterlagen bei der KfW einzureichen:

- Angaben über die geplante Einsparung an Primär- und Endenergie sowie über die Reduktion des CO₂-Ausstoßes entsprechend Verwendungsnachweisformular.
- Konzept in digitaler Form
- Rechnung des Auftragnehmers für die Konzepterstellung
- Bestätigung des Auftraggebers über die Annahme des Konzepts (bei Weiterleitung der Fördermittel durch die Kommune an einen Dritten zusätzlich Ratsbeschluss über die Kenntnisnahme des Konzepts durch den Rat)
- Bestätigung der Kommune beziehungsweise der beteiligten Akteure, für einen Zeitraum von 5 Jahren zu Evaluierungszwecken Unterlagen über die Umsetzung des Konzepts vorzuhalten und auf Verlangen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, der KfW oder deren Beauftragten vorzulegen.

Die KfW behält sich die Nachforderung gegebenenfalls weiterer entscheidungsrelevanter Unterlagen im Zuge der Verwendungsnachweisprüfung vor. Die positive Prüfung der vorgenannten Unterlagen durch die KfW ist Voraussetzung für die Auszahlung.

Bei Nichterfüllung der der Zuschussgewährung zugrunde liegenden Anforderungen behält sich die KfW die (gegebenenfalls anteilige) Rückforderung des bereits ausgezahlten Zuschussbetrages sowie die nachträgliche Erhebung eines Verzinsungsanspruches für die Dauer der ungerechtfertigten Inanspruchnahme der Zuschussmittel, gerechnet vom Tag, der der Auszahlung folgt, vor. Es gilt ein Zinssatz von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 Bürgerliches Gesetzbuch.

B Sanierungsmanagement

12 Monate nach Abschluss des Projekts, spätestens jedoch 72 Monate nach Zusage über die Auszahlung eines Zuschusses für ein Sanierungsmanagement, ist zusammen mit der Anforderung der Auszahlung der Schlussrate ein Nachweis über die Durchführung der geförderten Leistungen des Sanierungsmanagements zu führen. Im Falle der Weiterleitung von Zuschüssen an einen Weiterleitungsempfänger ist der Nachweis 6 Monate nach Abschluss des Projekts, spätestens jedoch 66 Monate nach Förderzusage durch den Antragsteller zu erbringen. In begründeten Einzelfällen kann die Frist durch die KfW verlängert werden.

Das Formular "Verwendungsnachweis", Formularnummer 600 000 2112, ist zusammen mit folgenden Unterlagen bei der KfW einzureichen:

- Kopie der Rechnung über die Personalausgaben und die förderfähigen Sachausgaben beziehungsweise Lohnkostenbescheinigungen
- Angaben über die erzielte Einsparung an Primär- und Endenergie sowie über die Reduktion des CO₂-Ausstoßes (entsprechend Verwendungsnachweisformular).
- Bestätigung der Kommune beziehungsweise der beteiligten Akteure, für einen Zeitraum von 5 Jahren zu Evaluierungszwecken Unterlagen über die Umsetzung des Konzepts beziehungsweise die Fortschritte bei der Quartierssanierung vorzuhalten und auf Verlangen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), der KfW oder deren Beauftragten vorzulegen.
- Abschlussbericht über das Sanierungsmanagement. Ausgangspunkt für den Abschlussbericht sollte das Konzept sein, das dem Sanierungsmanagement zugrunde liegt. Der Bericht soll einen Soll-Ist-Vergleich der durchgeführten Maßnahmen (einschließlich Öffentlichkeitsarbeit) darstellen. Er sollte mindestens die folgenden Punkte beinhalten:
 - Benennung der Ziele des Sanierungsmanagements
 - Genaue Beschreibung aller durchgeführten Maßnahmen (gegebenenfalls auch Maßnahmen, die ursprünglich nicht geplant waren)
 - Beschreibung des Umsetzungsstandes und entsprechender Nachweise, zum Beispiel anhand von bedarfsbasierten Energieausweisen oder Vorher-/Nachher-Bildern von Sanierungsobjekten und anhand von Veranstaltungsdokumentationen
 - Qualitative Beschreibung der Zielerreichung bei nicht -investiven Maßnahmen (gegebenenfalls auch Begründung für die Nichterreicherung von Zielen)
 - Quantitative Darstellung der erzielten Einspareffekte bei investiven Maßnahmen in Bezug auf den Primär- und Endenergiebedarf und auf die CO₂-Emissionen
 - Allgemeine Zusammenfassung einschließlich Bewertung des Projektablaufs (Anzahl und Qualität der umgesetzten Maßnahmen, Zeitplan, Kosten)
 - Darstellung des weiteren Vorgehens nach Auslaufen der Förderung (zum Beispiel geplantes Monitoring der Einspareffekte, weitere geplante Aktivitäten, Verstetigung des Sanierungsmanagements).

Bei einer vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses oder bei Nichterfüllung weiterer der Zuschussgewährung zugrunde liegender Anforderungen, behält sich die KfW die (gegebenenfalls anteilige) Rückforderung bereits ausgezahlter Zuschussbeträge sowie die Erhebung eines Verzinsungsanspruches für die Dauer der ungerechtfertigten Inanspruchnahme der Zuschussmittel, gerechnet vom Tag, der der Auszahlung folgt, vor. Es gilt ein Zinssatz von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 Bürgerliches Gesetzbuch.

Grundsätzliche Hinweise

Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

Sie steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit der veranschlagten Mittel aus dem Sondervermögen "Klima- und Transformationsfonds" des Bundes.

Zu Begleit- und Kontrollzwecken hat der Zuschussempfänger gegenüber dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), der KfW und dem Bundesrechnungshof oder deren Beauftragten jederzeit Auskünfte zu erteilen. Bei einer Überprüfung durch die genannten Institutionen hat der Zuschussempfänger die inhaltliche und ausgabenmäßige Abgrenzung zu etwaigen anderen Fördermaßnahmen nachzuweisen.

Weitergehende Informationen

Weitergehende Informationen zu diesem Produkt wie zum Beispiel Formulare, Beispiele oder häufige Fragen finden Sie unter www.kfw.de/432 sowie auf der Seite der vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) beauftragten Begleitforschung Energetische Stadtsanierung unter www.energetische-stadtsanierung.info.