



# Kommunales Energiesparprogramm

Förderrichtlinien der Landeshauptstadt Stuttgart zur Energieeinsparung und Schadstoffreduzierung im Gebäudebestand in der Fassung vom 29. Juli 2020

Landeshauptstadt Stuttgart  
**Amt für Stadtplanung und Wohnen**  
Abteilung Wohnen  
Hospitalstraße 8  
70174 Stuttgart

[energiesparprogramm@stuttgart.de](mailto:energiesparprogramm@stuttgart.de)  
[stuttgart.de/energiesparprogramm](https://stuttgart.de/energiesparprogramm)

# Förderrichtlinien der Landeshauptstadt Stuttgart zur Energieeinsparung und Schadstoffreduzierung im Gebäudebestand vom 29. Juli 2020 (Kommunales Energiesparprogramm)

Das kommunale Energiesparprogramm leistet einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Sanierungsrate in Stuttgart und zur Erreichung der im Energiekonzept "Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart" definierten Ziele. Mit dem Energiesparprogramm bezuschusst die Landeshauptstadt Stuttgart energetische Sanierungen von Wohngebäuden. Es werden sowohl Einzelmaßnahmen, Kombinationen von Maßnahmen und Komplett-sanierungen gefördert.

## Inhaltsübersicht

- 1 **Zuwendungsempfänger\***
- 2 **Allgemeine Fördervoraussetzungen**
- 3 **Komplettanierung**
- 4 **Einzelmaßnahmen**
- 5 **Bonusförderung für ökologische Baustoffe**
- 6 **Von der Förderung ausgeschlossene Maßnahmen**
- 7 **Pflichten des Zuwendungsempfängers**
- 8 **Allgemeine Verfahrensbestimmungen**
- 9 **Verbindung mit anderen Förderprogrammen**
- 10 **Ausnahmen**
- 11 **Überleitungsregelungen zur Energiediagnose**
- 12 **In-Kraft-Treten**

Nach diesen Richtlinien können Wohngebäude gefördert werden.

Wohngebäude im Sinne dieser Richtlinien sind Gebäude nach § 2 EnEV (Energieeinsparverordnung), die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen. Keine Wohngebäude im Sinne dieser Richtlinien sind insbesondere Boardinghäuser (als Beherbergungsbetriebe mit hotelähnlichen Leistungen), Ferienhäuser und -wohnungen sowie Wochenendhäuser.

## 1 Zuwendungsempfänger\*

### 1.1 Zuwendungsempfänger können sein

- natürliche Personen und Personengemeinschaften (private Gebäudeeigentümer, Eigentümergemeinschaften vertreten durch eine Hausverwaltung oder Bevollmächtigte),
- juristische Personen des öffentlichen und des privaten Rechts,
- Contractinggeber  
Im Falle des Contractings für Bauteile ist die Vertragslaufzeit auf mindestens 10 Jahre festzusetzen.

### 1.2 Nicht gefördert werden

- Vermieter, die einen Wohnraum nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ZwEVS (Zweckentfremdungsverbotssatzung) nutzen.
- Maßnahmen in Eigentümerschaft der Landeshauptstadt Stuttgart (auch der städtischen Eigenbetriebe) sowie Maßnahmen in Eigentümerschaft des Landes Baden-Württemberg und der Bundesrepublik Deutschland.

## 2 Allgemeine Fördervoraussetzungen

### 2.1 Förderfähige Wohnungen

Gefördert werden Maßnahmen an Wohngebäuden und Wohnungen in Stuttgart, die

- mindestens seit 15 Jahren vor dem 31. Dezember des laufenden Jahres bezugsfertig geworden sind – unabhängig von der bisherigen baulichen Anlage und der Nutzungsform – und
- noch mindestens 30 Jahre Wohnzwecken dienen können.

2.2 Maßnahmen an Gebäuden und Wohnungen in städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten werden nur ausnahmsweise gefördert, wenn vom Amt für Stadtplanung und Wohnen (Sachgebiet Stadterneuerung) keine Sanierungsmittel zur Verfügung gestellt werden können.

2.3 Maßnahmen an Gebäuden und Wohnungen in Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch („Milieuschutzsatzungen“) werden nur gefördert, wenn die Maßnahmen mit den Zielen dieser Satzung vereinbar sind.

2.4 Maßgebend für die Förderfähigkeit von Wohnungen ist die Nutzungsform nach der Sanierung. Entscheidend für die Förderfähigkeit der Wohnungen ist die Anzahl der gemeldeten Bewohnerhaushalte nach der Sanierung. Nicht entscheidend sind die jeweiligen eigentumsrechtlichen Gegebenheiten, baurechtlichen bzw. steuerrechtlichen Bewertungen von einzelnen Wohnungen.

2.5 Anforderungen des Denkmalschutzes oder der Stadtbildpflege müssen erfüllt werden. Für gegebenenfalls notwendige baurechtliche Genehmigungen ist der Antragsteller selbst verantwortlich.

Dies gilt auch für Maßnahmen an Gebäuden im Gebiet einer Erhaltungssatzung für städtebauliche Gesamtanlagen, die einer vorherigen Genehmigung des Amtes für Stadtplanung und Wohnen (Abteilungen Städtebauliche Planung) bedürfen.

## 3 Komplettanierung

### 3.1 Förderfähige Maßnahmen

Im Rahmen einer Komplettanierung kann der Antragsteller zwischen mehreren KfW-Effizienzhaus-Standards frei entscheiden.

Förderfähig sind umfassende Maßnahmenkombinationen, die zum KfW-Effizienzhaus-Standard führen auf der Grundlage einer Energiediagnose sowie einer gutachterlichen Abnahme vor Ort nach Durchführung der Maßnahmen.

### 3.2 Fördersätze, Förderfähiger Aufwand und Fördervoraussetzungen

3.2.1 Förderfähig sind bei einer Komplettanierung einmalig und maximal im Einfamilienhaus 150.000 Euro und im

\* Die in diesen Richtlinien verwendeten Bezeichnungen wie „Zuwendungsempfänger“ werden geschlechtsneutral verwendet. Gemeint sind stets alle Geschlechter. Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die Nennung aller Formen verzichtet.

Zweifamilienhaus (bzw. im Einfamilienhaus mit baurechtlich genehmigter und von separatem Haushalt bewohnter Einliegerwohnung) einmalig und maximal 125.000 Euro je Förderwohnung.

Bei mehr als zwei förderfähigen Wohnungen im Gebäude betragen die förderfähigen Kosten maximal 100.000 Euro je Förderwohnung.

Pro Gebäude werden die maximal förderfähigen Kosten auf 2.000.000 Euro begrenzt. Diese Begrenzung bezieht sich auf die Verwaltungseinheit, unabhängig von der Anzahl der beantragten Gebäude oder Gebäudeeingänge.

Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen sind nur dann förderfähig, wenn sie zusammen mit der Komplettsanierung durchgeführt werden und notwendig sind, weil ohne sie der Energieeinsparungszweck nicht erreicht würde. Die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen dürfen 40 Prozent der insgesamt förderfähigen Kosten nicht übersteigen.

3.2.2 Die Förderung der Komplettsanierung erfolgt durch Zuschüsse

Nr.	KfW-Effizienzhaus-Standard	Zuschüsse in Prozent der förderfähigen Kosten
K1	KfW-Effizienzhaus 55	25 %
K2	KfW-Effizienzhaus 70	22,5 %
K3	KfW-Effizienzhaus 85	20 %
K4	KfW-Effizienzhaus 100	17,5 %
K5	KfW-Effizienzhaus 115	15 %

3.2.3 Bei einer Förderung als Komplettsanierung ist eine Förderung von Bauteilsanierungen als Einzelmaßnahmen und die Kumulierung von Einzelmaßnahmen ausgeschlossen.

3.2.4 Anforderungen an den Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust

Nr.	KfW-Effizienzhaus-Standard	Spezifischer Primärenergiebedarf $Q_p$	Spezifischer Transmissionswärmeverlust $H_T'$
K1	KfW-Effizienzhaus 55	$\leq 55 \% Q_{p-REF}$	$\leq 70 \% H_{T'-REF}$
K2	KfW-Effizienzhaus 70	$\leq 70 \% Q_{p-REF}$	$\leq 85 \% H_{T'-REF}$
K3	KfW-Effizienzhaus 85	$\leq 85 \% Q_{p-REF}$	$\leq 100 \% H_{T'-REF}$
K4	KfW-Effizienzhaus 100	$\leq 100 \% Q_{p-REF}$	$\leq 115 \% H_{T'-REF}$
K5	KfW-Effizienzhaus 115	$\leq 115 \% Q_{p-REF}$	$\leq 130 \% H_{T'-REF}$

Die Berechnungsvorschriften und Anforderungen der KfW (Anlage zu den Merkblättern Energieeffizient Sanieren – Kredit und Investitionszuschuss – Technische Mindestanforderungen) sind zu beachten.

### 3.3 Energiediagnose

Vor jeder Antragstellung ist beim Energieberatungszentrum (EBZ) eine Energiediagnose zu beauftragen. Eine Energiediagnose ist ein Sanierungskonzept für das Gebäude, das mit den quartiersbezogenen energetischen Konzepten des Amts für Umweltschutz abgestimmt ist.

Energieberatungszentrum Stuttgart e. V. (EBZ)  
Gutenbergstraße 76  
70176 Stuttgart  
Telefon 0711 6156555-0  
Fax 0711 6156555-11  
E-Mail: info@ebz-stuttgart.de  
Internet: www.ebz-stuttgart.de

Das EBZ ist als gemeinnützige Institution zuständig für die qualifizierte, branchen- und firmenunabhängige Beratung und Projektbetreuung zum Energiesparprogramm.

Die Kosten für die Energiediagnose sind vom Antragsteller zu bezahlen.

Kostenerstattungen von dritter Seite werden vom EBZ benannt.

### 3.4 Auszahlung und Abrechnung

Der Auszahlungsantrag für eine Komplettsanierung muss spätestens 2 Jahre nach der Bewilligung bei der Bewilligungsstelle eingereicht sein. Danach eingehende Auszahlungsanträge werden nicht mehr berücksichtigt.

Dem Auszahlungsantrag sind die Originalabnahmebestätigung des EBZ, die Originalrechnungen, eine Kostenzusammenstellung und im Falle eines Mietobjekts die schriftliche Bestätigung des Vermieters über die maximal zulässige Mieterhöhung beizufügen. Die Kostenzusammenstellung muss erkennen lassen, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe sich die Gesamtkosten und die Kosten je Wohnung gegenüber den ursprünglichen Ansätzen verändert haben. Im Einzelfall sind noch weitere Unterlagen vorzulegen.

Die Bewilligungsstelle zahlt nach Vorlage aller Unterlagen die Zuschüsse aus.

Bewilligte Zuschüsse werden entsprechend gekürzt, sofern

- der erreichte KfW-Effizienzhaus-Standard niedriger ist als der ursprünglich beantragte KfW-Effizienzhaus-Standard,
- die abgerechneten Kosten die förderfähigen Kosten unterschreiten,
- sich die ursprüngliche Anzahl der geförderten Wohnungen reduziert.

Bewilligte Zuschüsse können erhöht werden, sofern ein höherer KfW-Effizienzhaus-Standard erreicht wird als der ursprünglich beantragte KfW-Effizienzhaus-Standard.

## 4 Einzelmaßnahmen

### 4.1 Förderfähige Maßnahmen

Gefördert werden wärmedämmende Einzelmaßnahmen und Verbesserungsmaßnahmen der technischen Gebäudeausrüstung auf der Grundlage eines Kostenvoranschlags einer Fachfirma.

Folgende wärmedämmenden Maßnahmen an den Außengebäudebauteilen sind unter Beachtung der Mindeststandards (vgl. Nr. 4.2.1) förderfähig:

- Fassade
- Dach
- Fenster

Folgende Maßnahmen der technischen Gebäudeausrüstung sind unter Beachtung der Mindeststandards (vgl. Nr. 4.2.2) förderfähig:

- Heizung

- Thermische Solaranlage
- Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage (KWK-Anlage)

Folgende Kombinationen von Einzelmaßnahmen sind unter Beachtung der Mindeststandards (vgl. Nr. 4.2.1 und Nr. 4.2.2) förderfähig:

- Kombination von Fassade und Fenster
- Kombination aller Maßnahmen der technischen Gebäudeausrüstung

Weitere Kombinationen sind ausgeschlossen.

## 4.2 Fördersätze und Fördervoraussetzungen von Einzelmaßnahmen

### 4.2.1 Maßnahmen an Außengebäudeteilen

Nr.	Maßnahme	Zuschüsse
E1	Fassade	20 Euro/m <sup>2</sup> Bauteilfläche <sup>1</sup> (U-Wert bis maximal 0,24 W/m <sup>2</sup> K)
E2		40 Euro/m <sup>2</sup> Bauteilfläche <sup>1</sup> (U-Wert bis maximal 0,20 W/m <sup>2</sup> K)
E3		+20 Euro/m <sup>2</sup> Bauteilfläche <sup>1</sup> für das Versetzen von Fenstern in die neue Dämmebene oder bündig zur Außenwand (mit U <sub>w</sub> bis maximal 0,85 W/m <sup>2</sup> K)
E4	Flach-, Steil- oder Schrägdach	50 Euro/m <sup>2</sup> Bauteilfläche <sup>1</sup> (U-Wert bis maximal 0,14 W/m <sup>2</sup> K)
E5	Fenster (Glas einschl. Rahmen)	100 Euro/m <sup>2</sup> Bauteilfläche <sup>1</sup> (U <sub>w</sub> -Wert bis maximal 0,85 W/m <sup>2</sup> K)

#### Mindeststandards:

##### Fassade:

U-Wert maximal 0,24 W/m<sup>2</sup>K. Fensterlaibungen müssen eine Mindestdämmung von 2 cm erhalten (Wärmeleitgruppe 025).

##### Dach:

Flachdach und Steil-/Schrägdach: U-Wert bis maximal 0,14 W/m<sup>2</sup>K. Beim Dach ist auf die Luftdichtigkeit und geeignete dampfbremsende Schichten zu achten. Förderfähig sind nach den Regeln der Technik ausgeführte und geprüfte Systeme.

##### Fenster:

U<sub>w</sub>-Wert des Fensters (Glas einschließlich Rahmen) bis maximal 0,85 W/m<sup>2</sup>K.

Das Fenster muss dauerhaft luftdicht eingebaut werden und ein thermisch getrennter Glasrandverbund muss vorhanden sein.

Zusatzanforderung ist, dass der U<sub>w</sub>-Wert des Fensters nicht kleiner als der U-Wert der Außenwand sein darf. Diese Zusatzanforderung darf gleichwertig erfüllt werden, indem durch weitere Maßnahmen Tauwasser- und Schimmelbildung weitestgehend ausgeschlossen werden. Zulässige Maßnahmen sind im Stuttgarter Sanierungsstandard definiert (siehe [www.stuttgarter-sanierungsstandard.com](http://www.stuttgarter-sanierungsstandard.com)).

Der U<sub>w</sub>-Wert muss nach DIN EN ISO 10077-1 für das Normfenster (1230 mm x 1480 mm) nachgewiesen werden. Als Nachweis gilt die Bescheinigung des Herstellers.

Der ausschließliche Austausch der Fensterscheiben ist nicht förderfähig.

### 4.2.2 Maßnahmen der technischen Gebäudeausrüstung

Nr.	Maßnahme	Zuschüsse
E6	Heizung	a) 1.500 Euro je Wohnung bei der Umstellung von dezentralen Heizungen auf Zentralheizung (ausgenommen Öl-Heizungen) im gesamten Gebäude
		b) 2.000 Euro je Gebäude für Solarthermie oder den Einsatz von Umweltwärme, Nah-/Fernwärme oder Holzpellets (mit Staubfilter)
E7	Thermische Solaranlage	0,40 Euro × jährlicher Kollektor-ertrag × Anzahl Kollektoren
E8	Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage (KWK-Anlage)	6.000 Euro je Anlage
		2.000 Euro je weiterem angeschlossenen Gebäude bei Versorgung von mehr als einem Gebäude über ein Nahwärmenetz

#### Mindeststandards:

##### Heizung:

Im Rahmen einer Heizungserneuerung werden gefördert:

- die Umstellung von dezentralen Heizungen auf Zentralheizung (ausgenommen Öl-Heizungen) im gesamten Gebäude über eine Anlage.
- die erstmalige Einbindung von Solarthermie oder der erstmalige Einsatz von Umweltwärme, Nah-/Fernwärme oder Holzpellets (mit Staubfilter). Holzpellets sind in den Innenstadtbzirken und Bad Cannstatt nicht förderfähig.

Die Maßnahmen E6 a) und b) sind kombinierbar.

Die alte Heiztechnik muss mindestens 15 Jahre alt sein und die neue eine Brennwertheizung, Biomasseanlage, Wärmepumpe, Anlage mit Kraft-Wärme-Kopplung oder Nah- und Fernwärme nach den jeweiligen Mindestanforderungen der jeweils geltenden energetischen Sanierungsprogramme des Bundes. Weitere Voraussetzung für die Förderung ist die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs.

##### Thermische Solaranlage:

Erstmalige Installation einer thermischen Solaranlage nach den Fördervoraussetzungen des BAFA („Heizen mit Erneuerbaren Energien“).

Grundlage für die Förderung ist der jährliche Kollektor-ertrag aus dem Datenblatt 2 der Solar-Keymark-Programmregeln (Standort Würzburg, 50°C).

##### Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage (KWK-Anlage):

Gefördert wird die erstmalige Erweiterung eines zentralen Wärmeerzeugers mit einer hocheffizienten KWK-Anlage. Gefördert werden Mini-KWK-Anlagen mit einer Leistung von bis zu 20 Kilowatt elektrisch.

## 4.3 Antragstellung

Vor jeder Antragstellung ist eine Erstberatung (vgl. Nr. 4.4) des Antragstellers beim EBZ mit Beratungsprotokoll zu beauftragen. Es sind Handwerker-Angebote vorzulegen, in denen belegt wird, dass die geforderten Mindeststandards eingehalten werden. Jeder Antragstellung für Maßnahmen an Außengebäudeteilen

<sup>1</sup> Bei Maßnahmen zur Wärmedämmung gilt die Bauteilfläche in m<sup>2</sup> als förderfähige Fläche. Die Förderung erfolgt nur über eine Sanierung der insgesamt vorhandenen Bauteilflächen.

ist eine U-Wert-Berechnung für das jeweils beantragte Bauteil im gedämmten Zustand vorzulegen.

Zwischen der Beantragung einzelner Maßnahmen müssen mindestens 12 Kalendermonate liegen, mit Ausnahme der unter Nr. 4.1 genannten Kombinationsmöglichkeiten.

#### 4.4 Erstberatung

Die Erstberatung des Antragstellers sowie das Beratungsprotokoll des EBZ sind unverzichtbare Voraussetzungen für jede Antragstellung im Bereich der Einzelmaßnahmen.

Die Kosten für die Erstberatung sowie die Stichprobenkontrollen nach Abschluss der Maßnahme(n) werden in vollem Umfang von der Stadt übernommen.

#### 4.5 Auszahlung und Abrechnung

Der Auszahlungsantrag für die Förderung von Einzelmaßnahmen muss spätestens 1 Jahr nach der Bewilligung bei der Bewilligungsstelle eingereicht sein. Danach eingehende Auszahlungsanträge werden nicht mehr berücksichtigt.

Dem Auszahlungsantrag sind die Originalrechnungen, die Kopie der Fachunternehmererklärung und der Nachweis zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs (Heizung) und im Falle eines Mietobjekts die schriftliche Bestätigung des Vermieters über die maximal zulässige Mieterhöhung beizufügen. Im Einzelfall sind noch weitere Unterlagen vorzulegen.

Die Bewilligungsstelle zahlt nach Vorlage und Prüfung aller Unterlagen die Zuschüsse aus.

Zuschüsse werden entsprechend gekürzt, sofern

- die abgerechneten Bauteilflächen unterschritten werden.
- sich die ursprüngliche Anzahl der geförderten Wohnungen reduziert.

Erhöhte, abgerechnete Bauteilflächen bei Einzelmaßnahmen führen nicht zu einer Erhöhung der Förderbeträge.

### 5 Bonusförderung für ökologische Baustoffe

#### 5.1 Förderfähige Maßnahmen

Zusätzlich zu einer Komplettsanierung oder einer Kombination von Maßnahmen oder zu wärmedämmenden Einzelmaßnahmen wird bei Verwendung von ökologischen Baustoffen unter Beachtung der Fördervoraussetzungen (vgl. Nr. 5.2) eine Bonusförderung gewährt.

#### 5.2 Zuschüsse und Fördervoraussetzungen für ökologische Baustoffe

Nr.	Maßnahmen	Zuschüsse
B1	Ökologische Dämmung der Fassade	+20 Euro/m <sup>2</sup> Bauteilfläche <sup>1</sup>
B2	Ökologische Dämmung des Daches	+35 Euro/m <sup>2</sup> Bauteilfläche <sup>1</sup>
B3	Holz- oder Holz/Alufenster	+40 Euro/m <sup>2</sup> Bauteilfläche <sup>1</sup>

Die Dämmstoffe müssen auf nachwachsenden Rohstoffen basieren (wie beispielsweise Holzfaserdämmplatten, Zellulose Einblasdämmstoffe oder Zellulose Festplatten) und eine Zertifizierung in Anlehnung an das „natureplus-Qualitätszeichen“ oder das Umweltzeichen „Blauer Engel“ aufweisen.

Die Baustoffe müssen die gesetzlichen Anforderungen (Brand-schutz, energetische Anforderungen) einhalten.

Es sind Zertifikate vorzulegen, in denen belegt wird, dass die geforderten Kriterien eingehalten werden. Die Prüfung erfolgt durch das EBZ.

### 6 Von der Förderung ausgeschlossene Maßnahmen

1. bauliche Maßnahmen, die vor der Antragstellung bereits beauftragt oder begonnen worden sind;
2. Maßnahmen, denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen (vgl. auch Nr. 2.4);
3. Maßnahmen in Wohnungen, deren Wohnfläche größer als 160 m<sup>2</sup> ist. Für die angemessene Unterbringung eines Haushaltes mit mehr als 5 Personen erhöht sich die Wohnfläche um je 15 m<sup>2</sup> für die 6. und jede weitere Person. Entsprechend gilt dies auch für das Einfamilien- und Reihnhaus;
4. Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Kündigung eines Mietverhältnisses durch den Vermieter stehen;
5. Maßnahmen, in denen Tropenholz – nicht FSC zertifiziert (Forest Stewardship Council) eingesetzt wird (zum Beispiel Fensterrahmen);
6. Maßnahmen, in denen FCKW- und HFCKW-haltige Baumaterialien verwandt werden;
7. Maßnahmen an gewerblich, beruflich oder ansonsten nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden und Gebäudeteilen;
8. Maßnahmen, bei denen Strom zur Beheizung oder Warmwasserbereitung neu eingeführt wird;
9. Maßnahmen in Eigenarbeit;
10. Maßnahmen, die sich nur auf einzelne Wohnungen im Gebäude beziehen.

### 7 Pflichten des Zuwendungsempfängers

- 7.1 Der Vermieter hat dem Mieter Ort und Umfang der geplanten Maßnahmen spätestens drei Monate vor ihrer Durchführung schriftlich mitzuteilen und den Beginn und die voraussichtliche Dauer sowie die nach Durchführung der Maßnahme zu erwartende Mieterhöhung anzugeben und auf die Möglichkeit, gegebenenfalls Wohngeld beantragen zu können, hinzuweisen.
- 7.2 Die durch Zuschüsse gedeckten Kosten sowie Aufwendungen, die auf Instandsetzungsmaßnahmen entfallen, dürfen nicht mietschuldig sein.
- 7.3 Für freifinanzierte Wohnungen gilt:  
Abweichend von den Regelungen des § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Absatz 3a verpflichtet sich der Zuwendungsempfänger gegenüber der Landeshauptstadt Stuttgart die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 BGB oder § 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche zu erhöhen. Dies gilt abweichend von den Regelungen

<sup>1</sup> Bei Maßnahmen zur Wärmedämmung gilt die Bauteilfläche in m<sup>2</sup> als förderfähige Fläche. Die Förderung erfolgt nur über eine Sanierung der insgesamt vorhandenen Bauteilflächen.

gen des BGB auch für die Fälle, bei denen die monatliche Miete vor der Mieterhöhung mehr als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen hat. Zudem gilt als weitere Obergrenze die maximale Modernisierungsumlage nach § 559 Abs. 1 BGB.

Für preisgebundene Wohnungen gelten die Vorschriften und Regelungen aus den entsprechenden Förderprogrammen. Mögliche Mieterhöhungen ergeben sich vorrangig aus der gewährten Förderung.

Der Zuwendungsempfänger hat mit dem Auszahlungsantrag (siehe Nr. 3.4 und Nr. 4.5 dieser Richtlinie) den Nachweis zu erbringen, dass die vorgenannten Bedingungen erfüllt sind, ansonsten entfallen die städtischen Zuschüsse nach dem Energiesparprogramm. Der Nachweis erfolgt schriftlich durch den Zuwendungsempfänger mittels Formblatt.

- 7.4 Der Antragsteller hat sicherzustellen, dass Beauftragte der Stadt die zur Förderung beantragten Wohnungen betreten und Prüfungen durchführen können.
- 7.5 Der Wohnungseigentümer hat sich zugleich für eventuelle Rechtsnachfolger zu verpflichten, die geförderten Wohnungen für einen Zeitraum von 15 Jahren (ab Zeitpunkt der Gesamtzahlung der städtischen Zuschüsse) ausschließlich für Wohnzwecke zu verwenden oder zur Verfügung zu stellen.

Veräußert er vor Ablauf dieses Zeitraumes das geförderte Objekt an einen Dritten, so hat er auch diesem die nach dem Förderbescheid übernommenen Verpflichtungen zu übertragen.

Sofern die Verpflichtungen des Förderbescheids während dieses Zeitraums von 15 Jahren (Subventionszeitraum) nicht eingehalten werden, werden die Zuschüsse anteilig zurückgefordert.

Im Falle des Contractings (vgl. Nr. 1.1) gilt der Subventionszeitraum von 10 Jahren.

## **8 Allgemeine Verfahrensbestimmungen**

- 8.1 Die Förderung ist vor Beauftragung oder Beginn der Maßnahmen beim Amt für Stadtplanung und Wohnen (Bewilligungsstelle) zu beantragen.

Die Förderung wird von der Bewilligungsstelle durch einen schriftlichen Bescheid festgesetzt.

Vor der Auszahlung der Zuschüsse kann die Stadt eine Stichprobenkontrolle vor Ort beauftragen. Diese Überprüfung wird ausschließlich vom EBZ durchgeführt und ist für den Zuwendungsempfänger kostenfrei.

- 8.2 Die Fördermittel sind eine freiwillige Leistung der Landeshauptstadt Stuttgart und werden in Form von verlorenen Zuschüssen ausbezahlt.

Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Sie erfolgt nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

- 8.3 Bei Verstoß gegen diese Richtlinien oder im Falle falscher Angaben kann der Förderbescheid widerrufen werden.

Zu Unrecht ausgezahlte Beträge werden mit Wirkung der Aufhebung des Förderbescheides zur Rückzahlung fällig und sind von diesem Zeitpunkt an mit jährlich 5 Prozent über dem Basiszinssatz (§ 247 in Verbindung mit § 288 Absatz 1 des BGB), mindestens jedoch mit jährlich 7,5 Prozent, zu verzinsen.

## **9 Verbindung mit anderen Förderprogrammen**

Zuschüsse aus Förderprogrammen zur Stadtsanierung und Stadtentwicklung sind vorrangig in Anspruch zu nehmen (vgl. Nr. 2.2). Eine Doppelförderung ist nicht möglich. Dies gilt auch für städtische Förderprogramme des Wohnungsbaus und des Bestandserwerbs.

Förderprogramme des Bundes und des Landes zur Energieeinsparung und Schadstoffreduzierung können mit dem kommunalen Energiesparprogramm (ESP) kumuliert werden.

Eine erneute Förderung von sanierungsbedürftigen Bauteilen und technischen Gebäudeanlagen über das kommunale Energiesparprogramm ist nur möglich, sofern die erste städtische Auszahlung vor mindestens 15 Jahren erfolgt ist.

Die Kumulierung einer Komplettsanierung mit dem Heizungsaustauschprogramm (ÖAP) ist ausgeschlossen.

## **10 Ausnahmen**

10.1 Ausnahmen sind zulässig, wenn dies im wohnungs- und energiewirtschaftlichen Interesse geboten ist. Dies gilt auch, falls aus Gründen des Denkmalschutzes, der städtebaulichen Erhaltungssatzung oder aus gestalterischen oder konstruktiven Gründen die in diesen Richtlinien formulierten Mindestanforderungen nicht eingehalten werden können.

10.2 Bei der Bewilligung von Zuschüssen bis zu 50.000 Euro entscheidet über Ausnahmen die Bewilligungsstelle, bei darüberhinausgehenden Förderbeträgen das Referat Städtebau, Wohnen und Umwelt.

## **11 Überleitungsregelungen zur Energiediagnose**

Ein Antrag mit einer bereits vom EBZ erstellten Energiediagnose (vgl. Nr. 3.3), die im Vergleich zu dieser Richtlinienfassung höhere Zuschüsse ausweist, kann bis zum 31. Dezember 2020 bei der Bewilligungsstelle eingereicht werden. Die Entscheidung erfolgt nach den Richtlinien vom 6. Juni 2019, beschlossen am 17. Oktober 2019.

## **12 In-Kraft-Treten**

Diese Richtlinien treten mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft und gelten für alle Anträge, die ab diesem Zeitpunkt bei der Bewilligungsstelle eingehen. Gleichzeitig treten die Förder Richtlinien vom 6. Juni 2019, beschlossen am 17. Oktober 2019, außer Kraft.