

Stuttgart, 20.07.2020

## **Neufassung der Richtlinien über die Förderung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und Schadstoffreduzierung (Kommunales Energiesparprogramm)**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Klima und Umwelt Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	24.07.2020 29.07.2020

### **Beschlussantrag**

1. Die Richtlinien über die Förderung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und Schadstoffreduzierung (Kommunales Energiesparprogramm) werden gemäß Anlage 1 neu gefasst.
2. Die geänderten Richtlinien treten mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft und gelten für alle Anträge, die ab diesem Zeitpunkt beim Amt für Stadtplanung und Wohnen eingehen.
3. Die bisherigen Förderrichtlinien (GRDrs 299/2019) treten gleichzeitig, mit Ausnahme der Übergangsregelung entsprechend Ziffer VI dieser Vorlage, außer Kraft.

### **Kurzfassung der Begründung**

Seit 1998 fördert die Landeshauptstadt Stuttgart ohne Unterbrechungen mit dem Energiesparprogramm (ESP) energieeinsparende Maßnahmen in privaten Bestandsgebäuden sowohl in Form von Komplettsanierungen als auch Einzelmaßnahmen. Bis zum 31. Dezember 2019 wurden mit städtischen Investitionszuschüssen von 37 Mio. Euro rund 21.400 Wohnungen gefördert. Jeder förderfähige Antrag konnte mit den vom Gemeinderat genehmigten Fördermitteln bedient werden.

Durch die bisher seit 1998 umgesetzten Sanierungsmaßnahmen werden jährlich Emissionen von rund 24.000 t CO<sub>2äq</sub>/a vermieden. Die letzte Anpassung der Förderrichtlinien erfolgte im Oktober 2019 (GRDRs 299/2019). In den letzten Jahren konnte nochmals eine deutlich steigende Nachfrage sowie zunehmende Fall- und Förderzahlen erreicht werden

Das Aktionsprogramm Klimaschutz „Weltklima in Not – Stuttgart handelt“ (GRDRs 975/2019) sieht im Energiesparprogramm einen wesentlichen Hebel zur Beschleunigung der Energiewende in Stuttgart. In Maßnahme A 2.2 des Aktionsprogramms wurde eine inhaltliche Ausweitung und finanzielle Aufstockung des Energiesparprogramms festgelegt. Neben einer mieterfreundlichen Ausgestaltung wurde auch eine Öffnung des Programms für Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsunternehmen beschlossen. Auf Basis dieses Beschlusses hat die Verwaltung die Förderrichtlinien des Programms grundlegend umgestaltet und aktualisiert. Die Richtlinien wurden mit dem Energieberatungszentrum Stuttgart e. V. (EBZ) abgestimmt.

#### I) Redaktionelle Überarbeitung der Förderrichtlinien

Zugunsten einer besseren Übersichtlichkeit wurden die Richtlinien redaktionell überarbeitet. Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Kurze Einleitung und Inhaltsübersicht zu Beginn der Richtlinien,
- für den Leser wesentliche Inhalte werden zu Beginn der Richtlinien aufgeführt; Details im Anschluss.
- Fördersätze und Fördervoraussetzungen werden jeweils in ein Kapitel gefasst,
- anstelle der Begriffe „Regelförderung“ und „Pauschalförderung“ werden die Begriffe „Komplettsanierung“ und „Einzelmaßnahmen“ verwendet.

#### II) Erweiterung des ESP für Wohnungsbaugesellschaften

Rund 77 % der Wohneinheiten in Stuttgart sind im Besitz von Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften. Die übrigen 23 % sind im Besitz von juristischen Personen des öffentlichen und des privaten Rechts (im wesentlichen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsunternehmen). Voraussetzung für die Förderung von juristischen Personen des öffentlichen und des privaten Rechts im Rahmen des Energiesparprogramms ist bisher, dass der Stadt Belegungsrechte für eine Dauer von 10 Jahren eingeräumt werden. Diese Voraussetzung hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass diese das Förderprogramm nicht in Anspruch genommen haben. Um die Attraktivität des Energiesparprogramms für Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsunternehmen deutlich zu steigern und damit ein erheblicher Zuwachs der Sanierungsrate zu erreichen, entfällt diese Voraussetzung. Des Weiteren wurde die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft bisher namentlich von der Förderung ausgeschlossen. Dieser Ausschluss entfällt ebenfalls.

#### III) Erhöhung der Fördersätze und Anpassung der förderfähigen Maßnahmen

Wirtschaftliche Gründe stellen eines der größten Hemmnisse für eine energetische Sanierung dar. Durch das Anheben der Fördersätze, sowohl im Rahmen einer Komplettanierung als auch im Rahmen von Einzelmaßnahmen, soll deshalb der finanzielle Anreiz für eine energetische Sanierung weiter gesteigert werden.

## Komplettsanierung

Die bisherige Fördersystematik im Rahmen einer Komplettsanierung besteht aus zwei Bausteinen. Im ersten Baustein wird die umfassende Wärmedämmung eines Gebäudes mit einem Zuschuss von 6 % bis 16 % gefördert. Durch eine zusätzliche Effizienzsteigerung des Heizsystems kann der Fördersatz mit dem zweiten Baustein um bis zu 4 % erhöht werden. In den vergangenen Jahren hat sich die Fördersystematik der KfW-Bank deutschlandweit durchgesetzt. Die sogenannten KfW-Effizienzhaus-Standards sind auch außerhalb von Expertenkreisen ein etablierter Begriff. Um die Anwenderfreundlichkeit des Energiesparprogramms sowie dessen Kumulierbarkeit mit den Programmen der KfW-Bank zu erhöhen, wird die Fördersystematik im ESP an die der KfW-Bank angepasst. Gleichzeitig wird der Förderhöchstsatz von bisher 20 % auf 25 % angehoben. Die neuen Fördersätze des Energiesparprogramms werden in folgender Tabelle aufgeführt.

<b>KfW-Effizienzhaus-Standard</b>	<b>Zuschüsse in Prozent der förderfähigen Kosten</b>
<b>KfW-Effizienzhaus 55</b>	<b>25 %</b>
<b>KfW-Effizienzhaus 70</b>	<b>22,5 %</b>
<b>KfW-Effizienzhaus 85</b>	<b>20 %</b>
<b>KfW-Effizienzhaus 100</b>	<b>17,5 %</b>
<b>KfW-Effizienzhaus 115</b>	<b>15 %</b>

Um die Klimaschutzziele im Gebäudesektor zu erreichen, müssen die Ansprüche an die energetische Qualität einer Gebäudesanierung weiter steigen. Um die damit verbundenen höheren Investitionen abzudecken sowie steigende Handwerkerkosten zu berücksichtigen, werden darüber hinaus die maximal förderfähigen Aufwendungen entsprechend nachfolgender Tabelle angehoben.

	<u>Bisherige</u> förderfähige Kosten je Wohneinheit	<u>Bisherige</u> Zuschüsse je Wohneinheit	<u>Neue</u> förderfähige Kosten je Wohneinheit	<u>Neue</u> Zuschüsse je Wohneinheit
Einfamilienhaus	<b>100.000 Euro</b>	<b>6.000 Euro bis 20.000 Euro</b>	<b>150.000 Euro</b>	<b>22.500 Euro bis 37.500 Euro</b>
Zweifamilienhaus			<b>125.000 Euro</b>	<b>18.750 Euro bis 31.250 Euro</b>
Bei mehr als zwei förderfähigen Wohnungen im Gebäude	<b>70.000</b>	<b>4.200 Euro bis 14.000 Euro</b>	<b>100.000 Euro</b>	<b>15.000 Euro bis 25.000 Euro</b>

Unverändert sind die maximal förderfähigen Kosten auf 2.000.000 Euro je Gebäude begrenzt geblieben.

## Einzelmaßnahmen an Außengebäudeteilen

Die Auswertung des Energiesparprogramms der vergangenen Jahre zeigt, dass bei der Sanierung von Dächern und dem Austausch von Fenstern die durchschnittliche Förderquote unter 10 % liegt. Die Fördersätze für diese Maßnahmen werden deshalb entsprechend der folgenden Tabelle angehoben. Da die durchschnittliche Förderquote bei einer Fassadensanierung der vergangenen Jahre bei rund 20 % liegt, wird keine Anhebung der Zuschüsse vorgenommen. Es wird aber eine Zusatzförderung für eine vorbildliche Fassadensanierung eingeführt. Die Zusatzförderung wird gewährt, wenn die Fenster bei einer Fassadensanierung in die neue Dämmebene versetzt werden (Außenwandbündig). Zum einen werden dadurch Wärmeverluste über Wärmebrücken verringert, zum anderen wird der sogenannte „Schießcharteneffekt“ vermieden, was zu einer höheren architektonischen Qualität des Gebäudes führt.

Maßnahme	Zuschüsse <u>bisher</u>	Zuschüsse <u>neu</u>
Fassade	20 Euro/m <sup>2</sup> Bauteilfläche (U-Wert bis maximal 0,24 W/m <sup>2</sup> K)	20 Euro/m <sup>2</sup> Bauteilfläche (U-Wert bis maximal 0,24 W/m <sup>2</sup> K)
	40 Euro/m <sup>2</sup> Bauteilfläche (U-Wert bis maximal 0,20 W/m <sup>2</sup> K)	40 Euro/m <sup>2</sup> Bauteilfläche (U-Wert bis maximal 0,20 W/m <sup>2</sup> K)
		<b>+20 Euro/m<sup>2</sup> Bauteilfläche</b> 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)
Flach-, Steil- oder Schrägdach	25 Euro/m <sup>2</sup> Bauteilfläche (U-Wert bis maximal 0,14 W/m <sup>2</sup> K)	<b>50 Euro/m<sup>2</sup> Bauteilfläche</b> (U-Wert bis maximal 0,14 W/m <sup>2</sup> K)
Fenster	75 Euro/m <sup>2</sup> Bauteilfläche (U <sub>w</sub> -Wert bis maximal 0,85 W/m <sup>2</sup> K)	<b>100 Euro/m<sup>2</sup> Bauteilfläche</b> (U <sub>w</sub> -Wert bis maximal 0,85 W/m <sup>2</sup> K)

Um die Qualität von energetischen Sanierungen sicherzustellen, werden im Rahmen des ESP ausschließlich Maßnahmen gefördert, die sich auf das gesamte Gebäude beziehen.

## Einzelmaßnahmen der technischen Gebäudeausrüstung

Im Rahmen einer Heizungserneuerung entscheiden sich Gebäude- und Wohnungseigentümer häufig für eine Umstellung von Heizwert- auf Brennwerttechnik. Auch wenn mit diesem Umstieg eine Effizienzsteigerung des Heizsystems verbunden ist und somit CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden werden, wird ein Umstieg auf erneuerbare Heizsysteme während der Lebensdauer des Heizkessels (ca. 15 Jahre) meist verhindert. Aus diesem Grund wird die wohnungsbezogene Umstellung von Heizwert- auf Brennwerttechnik zukünftig nicht mehr gefördert. Die Förderung für thermische Solaranlage sowie Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage wird hingegen entsprechend der folgenden Tabelle angehoben.

Aufgrund der geringen Antragszahlen sowie der verhältnismäßig geringen Einsparpotenziale entfällt zukünftig ebenfalls die Förderung für Energiemanagementsysteme und Einzelraumregelungen.

Maßnahme	Zuschüsse <u>bisher</u>	Zuschüsse <u>neu</u>
Heizung	1.000 Euro je Wohnung bei der wohnungsbezogenen Umstellung von Heizwert- auf Brennwerttechnik	-
	1.500 Euro je Wohnung bei der Umstellung von dezentralen Heizungen auf Zentralheizung	1.500 Euro je Wohnung bei der Umstellung von dezentralen Heizungen auf Zentralheizung (ausgenommen Öl-Heizungen) im gesamten Gebäude
	2.000 Euro je Gebäude für die erstmalige Einbindung von Solarthermie oder den erstmaligen Einsatz von Umweltwärme, Nah-/Fernwärme oder Holzpellets (mit Staubfilter).	2.000 Euro je Gebäude für die erstmalige Einbindung von Solarthermie oder den erstmaligen Einsatz von Umweltwärme, Nah-/Fernwärme oder Holzpellets (mit Staubfilter).
Thermische Solaranlage	0,20 Euro x jährlicher Kollektorertrag x Anzahl Kollektoren	<b>0,40 Euro</b> x jährlicher Kollektorertrag x Anzahl Kollektoren
Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage (KWK-Anlage)	2.000 Euro je Anlage	<b>6.000 Euro</b> je Anlage
	2.000 Euro je weiterem angeschlossenen Gebäude bei Versorgung von mehr als einem Gebäude über ein Nahwärmenetz	2.000 Euro je weiterem angeschlossenen Gebäude bei Versorgung von mehr als einem Gebäude über ein Nahwärmenetz
Energiemanagementsystem	1.500 Euro je Gebäude	-
Einzelraumregelung	200 Euro je Wohnung	-

#### IV) Mieterfreundliche Sozialkomponente

Die Erhöhung der Fördersätze und der förderfähigen Kosten im Energiesparprogramm haben (parallel zu deutlichen Erhöhungen der Fördersätze in den Programmen der KfW seit Januar 2020) einen erheblichen Einfluss auf die zulässige Kaltmiete nach der Sanierung. Darüber hinaus führt eine energetische Sanierung zu einem geringeren Energieverbrauch und wirkt sich somit positiv auf die Warmmiete aus. Nach der aktuell geltenden Gesetzeslage gilt nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB):

- Es greifen die Regelungen des BGB nach § 559 Abs. 1 i. V. mit Abs. 3a. Modernisierungsumlage,
- Erhöhung der jährlichen Miete um max. 8 % der aufgewendeten Kosten bzw. max. Erhöhung der Miete um nicht mehr als 3 Euro in 6 Jahren,
- Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (sogenannte Sowieso-Kosten) sind nach BGB § 559 Abs. 2 nicht auf die Kaltmiete umlegbar. Des Weiteren sind die umlegbaren Aufwendungen um die durch die KfW und das Energiesparprogramm der Stadt gewährten Förderungen zu reduzieren.

Folgende Beispielrechnungen für in Stuttgart typische Wohnungsbausanierungen zeigen den Einfluss der Förderung:

### Beispielrechnung 1 – Sanierung Einfamilienhaus (EFH), 150 m<sup>2</sup> Wfl.,

#### Energiestandard nach Sanierung: KfW-70

Ermittlung der umlegbaren Kosten

	ohne ESP	mit ESP
Gesamtkosten der Sanierung	140.000 €	140.000 €
Abzüglich der Sowieso-Kosten (30 % der Invest. Kosten)	-42.000 €	-42.000 €
Abzüglich Zuschuss ESP (22,5 % max. 33.750 €)	- €	-31.500 €
Abzüglich Zuschuss KfW (35%, max. 42.000 €)	-42.000 €	-37.975* €
<b>Umlegbare Kosten insgesamt</b>	<b>56.000 €</b>	<b>28.525 €</b>

\*Die förderfähigen Kosten der KfW reduzieren sich um die durch die LHS gewährte Förderung

#### Maximal zulässige Erhöhung der Kaltmiete

	ohne ESP	mit ESP
8% (= jährliche umlegbare Kosten)	4.480 €	2.282 €
<b>Zulässige Erhöhung der monatl. Kaltmiete (150 m<sup>2</sup> Wfl.)</b>	<b>2,49 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1,27 €/m<sup>2</sup></b>

#### Warmmiete nach Sanierung

	ohne ESP	mit ESP
Monatliche Einsparung Energiekosten (Annahme: 6 ct/kWh)	-0,60 €/m <sup>2</sup>	-0,60 €/m <sup>2</sup>
<b>Warmmietenerhöhung</b>	<b>1,89 €/m<sup>2</sup></b>	<b>0,67 €/m<sup>2</sup></b>

Außerdem ist zu beachten, dass sich der bundesweite CO<sub>2</sub>-Preis durch den geringeren Energieverbrauch nach der Sanierung weniger stark auswirkt und dadurch zusätzliche Einsparungen entstehen.

Das Beispiel zeigt, dass **ohne** die ESP-Förderung eine Kaltmietenerhöhung von 2,49 €/m<sup>2</sup> zulässig wäre. Durch die ESP-Förderung verringert sich die zulässige Mieterhöhung um 1,22 €/m<sup>2</sup> auf 1,27 €/m<sup>2</sup>. Berücksichtigt man zusätzlich die Energiekosteneinsparung von ca. 0,60 €/m<sup>2</sup>, beträgt die Erhöhung der Warmmiete **mit** ESP 0,67 €/m<sup>2</sup> und **ohne** ESP 1,89 €/m<sup>2</sup>.

### Beispielrechnung 2 – Mehrfamilienhaus (MFH), 600 m<sup>2</sup> Wfl., Energiestandard nach Sanierung: KfW-115, Gesamtkosten der Sanierung: 343.000 €

	ohne ESP	mit ESP
Umlegbare Kosten	154.350 €	115.763 €
Mögliche Erhöhung der monatl. Kaltmiete	1,72 €/m <sup>2</sup>	1,29 €/m <sup>2</sup>
Warmmietenerhöhung	1,22 €/m <sup>2</sup>	<b>0,89 €/m<sup>2</sup></b>

### Beispielrechnung 3 – großes Mehrfamilienhaus (GMH), 3.200 m<sup>2</sup> Wfl., Energiestandard nach Sanierung: KfW-85, Gesamtkosten der Sanierung: 1.330.000 €

	ohne ESP	mit ESP
Umlegbare Kosten	532.000 €	345.800 €
Mögliche Erhöhung der monatl. Kaltmiete	1,11 €/m <sup>2</sup>	0,72 €/m <sup>2</sup>
Warmmietenerhöhung	0,78 €/m <sup>2</sup>	<b>0,39 €/m<sup>2</sup></b>

Die Beispielrechnungen zeigen, dass sich eine Warmmietenerhöhung in engen Grenzen hält, sofern der Antragsteller sämtlich mögliche Förderungen des Bundes, des Landes und der Stadt in Anspruch nimmt.

Um eine zukünftige Mieterhöhung zusätzlich abzusichern, wird in der Richtlinie unter Ziffer 7.3 eine Verschärfung zu den gesetzlichen Vorschriften eingeführt. Für freifinanzierte Wohnungen gilt, dass sich der Zuwendungsempfänger verpflichtet, abweichend von den Regelungen des § 559 BGB Abs. 3a) die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche zu erhöhen. Zudem gilt als weitere Obergrenze die maximale Modernisierungsumlage nach § 559 Abs. 1 BGB.

Bei preisgebundenen Wohnungen gelten vorrangig die Vorschriften aus dem jeweiligen bewilligten Förderprogramm.

Es wird allerdings darauf verwiesen, dass die Verschärfung der Vorgaben ein Hemmnis für Vermieter darstellen kann und der Erhöhung der Sanierungsrate und das Erreichen der städtischen Klimaschutzziele gefährden kann.

#### V) Bonusförderung ökologische Baustoffe

Neben den CO<sub>2</sub>-Emissionen, die während des Betriebs entstehen, spielen auch die Umwelteinflüsse, die mit der Herstellung und Entsorgung von Baustoffen verbunden sind, eine Rolle im Lebenszyklus eines Gebäudes. Bei der Sanierung eines Gebäudes können diese Umwelteinflüsse hauptsächlich durch die Wahl des Dämmmaterials oder des Rahmenmaterials der Fenster deutlich beeinflusst werden. Baustoffe, die auf nachwachsenden Rohstoffen basieren, schonen endliche Ressourcen und speichern das CO<sub>2</sub>, das die Pflanzen, aus denen sie hergestellt wurden, während ihrer Wachstumsphase der Atmosphäre entzogen haben. Aufgrund der höheren Kosten entscheiden sich Bauherren jedoch häufig gegen den Einsatz von ökologischen Baustoffen. Um die Umweltschutzpotenziale zu heben, soll deshalb durch eine Bonusförderung ein Anreiz für deren Einsatz geschaffen werden. Die Fördersätze sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

<b>Maßnahmen</b>	<b>Zuschüsse</b>
<b>Ökologische Dämmung der Fassade</b>	<b>+20 Euro/m<sup>2</sup> Bauteilfläche</b>
<b>Ökologische Dämmung des Dachs</b>	<b>+35 Euro/m<sup>2</sup> Bauteilfläche</b>
<b>Holz- oder Holz/Alu-fenster</b>	<b>+40 Euro/m<sup>2</sup> Bauteilfläche</b>

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

## VI) Übergangsregelung

Durch die Anpassung der Fördersystematik an die KfW-Effizienzhaus-Standards, kann es in Einzelfällen dazu kommen, dass bei bereits abgeschlossenen Energiediagnosen des EBZ, Maßnahmenpakete vorgeschlagenen werden, deren Förderkonditionen sich durch die Richtlinienänderung verschlechtern würden. Dies ist speziell dann der Fall, wenn die im Rahmen einer Komplettsanierung vorgeschlagenen Maßnahmen nicht für das Erlangen eines KfW-Effizienzhaus-Standards ausreichen. In diesen Fällen ermöglicht eine Übergangsregelung eine Antragsstellung entsprechend der bisherigen Förderlinien (Gemeinderatsbeschluss vom 17. Oktober 2019).

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die finanziellen Mittel wurden im Doppelhaushalt 2020/2021 beschlossen. Für die Jahre 2020 bis 2023 stehen folgende Mittel zur Verfügung:

Jahr 2020	10 Mio. Euro
Jahr 2021	15 Mio. Euro
Jahr 2022	15 Mio. Euro
Jahr 2023	17 Mio. Euro

Die Finanzierung des Kommunalen Energiesparprogramms erfolgt entsprechend den im Doppelhaushalt 2020/2021 bereitgestellten Mitteln im Teilhaushalt 610-Amt für Stadtplanung und Wohnen, Amtsbereich 6105220 Wohnraumförderung und Wohnraumversorgung, Kontogruppe 43100 Zuschüsse für laufende Zwecke.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat WFB

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

--

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

--

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen  
Förderrichtlinien

<Anlagen>