



## Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

### Richtlinie über den Einsatz von Bundesmitteln im Rahmen des Programms Energetische Stadtsanierung

Vom 21. November 2025

#### 1 Zweck, Rechtsgrundlage

Der Bund gewährt im Rahmen des Zuschussprogramms „Energetische Stadtsanierung – Zuschuss (Programmnummer 432)“ Zuschüsse zur Förderung von Maßnahmen zur Steigerung der quartiersbezogenen Energieeffizienz in den Kommunen, insbesondere in privaten und kommunalen Wohnungsbeständen, sowie zur energetischen Quartiersversorgung nach Maßgabe dieser Richtlinie und der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zu den §§ 23, 44 der Bundeshaushaltsordnung (BHO). Die Förderung unterstützt damit insbesondere die beschleunigte Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung im Quartier.

Auch Fragen der Gestaltung einer nachhaltigen, klimafreundlichen Mobilität und einer grünen Infrastruktur im Quartier sowie des Einsatzes digitaler Technologien können in diesem Zusammenhang behandelt werden. Die Zuschüsse werden aus Mitteln des Sondervermögens „Klima- und Transformationsfonds“ (KTF) des Bundes zur Verfügung gestellt.

Die Einzelheiten der Förderung sind im jeweils aktuell geltenden Programmmerkblatt „Energetische Stadtsanierung – Zuschuss“ (Programmnummer 432) geregelt, welches Bestandteil dieser Richtlinie ist.

#### 2 Gegenstand der Förderung

Gefördert werden

- die Ausgaben für die Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts mit dem Ziel der Steigerung der Energieeffizienz im Quartier, des Umstiegs auf erneuerbare Energieversorgung und der Dekarbonisierung des Gebäudebestands unter Berücksichtigung weiterer Belange der Stadtentwicklung, insbesondere unter Beachtung der Kommunalen Wärmeplanung (wenn bereits vorhanden) und
- die Ausgaben für ein begleitendes Sanierungsmanagement.

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.

#### 3 Förderempfänger

Antragsberechtigt sind:

- kommunale Gebietskörperschaften
- rechtlich unselbständige Eigenbetriebe von kommunalen Gebietskörperschaften
- Gemeindeverbände
- kommunale Zweckverbände

Die Antragstellenden 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. Auf der Grundlage der Zuschusszusage an den Antragstellenden muss die Weiterleitung von Zuschüssen in Form eines privatrechtlichen Vertrages zwischen Antragstellendem und Weiterleitungsempfänger erfolgen. Es sind dabei insbesondere die Regelungen Nummer 12 der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zu § 44 BHO zu beachten. Die näheren Einzelheiten sind im Programmmerkblatt geregelt.

---



## 4 Besondere Fördervoraussetzungen

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.

Gefördert werden ausschließlich Vorhaben, die auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland durchgeführt werden. Sie müssen die in Deutschland geltenden umwelt- und sozialrechtlichen Anforderungen und Standards erfüllen.

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.

Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Sie steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit der veranschlagten Mittel aus dem Sondervermögen „Klima- und Transformationsfonds“ des Bundes.

## 5 Art, Umfang und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt als Projektförderung in Form der Anteilsfinanzierung als Zuschuss aus Mitteln des KTF.

Förderfähig sind

- die im Rahmen der Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts anfallenden Personal- und Sachausgaben für fachkundige Dritte. Die integrierten Konzepte können auch Machbarkeitsstudien beinhalten. Die Fertigstellung des Konzepts sollte in der Regel nach einem Jahr abgeschlossen sein.
- Personal- und Sachausgaben für ein Sanierungsmanagement für die Dauer von maximal fünf Jahren.

Nicht förderfähig sind Planungsausgaben, die notwendiger Bestandteil einer Baumaßnahme sind, und rein sektorale Machbarkeitsstudien. Ausgeschlossen ist ferner die Förderung von Ausgaben zur Erarbeitung der kommunalen Wärmeplanung. Die kommunale Wärmeplanung soll berücksichtigt werden und kann ein wichtiger Ausgangspunkt der integrierten Quartierskonzepte sein; diese ersetzen aber nicht die kommunale Wärmeplanung. Das Vorliegen eines kommunalen Wärmeplans ist aber nicht Voraussetzung für die Förderung.

Der Zuschuss beträgt 75 Prozent der förderfähigen Ausgaben. 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 für ein Quartierskonzept beträgt ein Jahr und für ein Sanierungsmanagement fünf Jahre.

Der Restbetrag in Höhe von 25 Prozent (Regelfall) 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 Fall 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.

## 6 Sonstige Förderbestimmungen

Das zu erstellende Konzept soll insbesondere folgende Aspekte berücksichtigen:

- Betrachtung der für das Quartier maßgeblichen Energieverbrauchssektoren.
- Beachtung von kommunalen Wärmeplänen, Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzepten, integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten oder anderen städtebaulichen und fachlichen Konzepten.
- Beachtung der baukulturellen Zielstellungen unter besonderer Berücksichtigung von Denkmälern.
- Gesamtenergiebilanz des Quartiers, mögliche CO<sub>2</sub>-Einsparungen sowie Potenziale zur Energiegewinnung.

Weitere mögliche Themenfelder sind urbane grüne Infrastruktur und wassersensible Stadtgestaltung, unter anderem mit dem Ziel der Klimaanpassung, sowie Maßnahmen zum Einsatz digitaler Technologien.

Die Anforderungen an ein förderfähiges integriertes Konzept und an ein förderfähiges Sanierungsmanagement im Detail sind in dem zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Programmmerkblatt definiert.

Zu Begleit- und Kontrollzwecken hat der Zuschussempfänger gegenüber dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), der Kreditanstalt für Wiederaufbau (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.



## 7 Verfahren

### 7.1 Zuständigkeit

Mit der Durchführung dieses Förderprogramms hat das BMWSB die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Palmengartenstraße 5 – 9 60325 Frankfurt am Main beauftragt.

### 7.2 Antragstellung

Förderanträge sind auf dem entsprechenden Antragsformular direkt bei der KfW zu stellen.

### 7.3 Mittelabruf

- Integriertes Quartierskonzept: Die Auszahlung erfolgt nach Vorlage und beanstandungsfreier Prüfung des Verwendungsnachweises sowie weiterer im Zusammenhang mit dem Verwendungsnachweis einzureichender Unterlagen bei der KfW.
- Sanierungsmanagement: Die Auszahlung erfolgt auf Anforderung im 6-Monatsrhythmus jeweils für sechs Monate nachschüssig. Die Auszahlung der Schlussrate für die letzten 6 Monate des Förderzeitraums erfolgt nach Vorlage und beanstandungsfreier Prüfung des Verwendungsnachweises sowie weiterer im Zusammenhang mit dem Verwendungsnachweis einzureichender Unterlagen bei der KfW.

### 7.4 Nachweis der Mittelverwendung

Für den Nachweis der Mittelverwendung sind die jeweils gültigen Vorschriften der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) und der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften (ANBest-Gk) durch die KfW sinngemäß anzuwenden und vertragsrechtlich umzusetzen.

### 7.5 Bewilligungsverfahren

Für die Zusage, Auszahlung und Abrechnung der Zuschüsse sowie für Nachweis und Prüfung ihrer Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung der Zusage und die Rückforderung der gewährten Zuschüsse sind die Verwaltungsvorschriften zu den §§ 23, 44 BHO und die hierzu erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften und die §§ 48, 49 und 49a des Verwaltungsverfahrensgesetzes sinngemäß anzuwenden, soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichungen von den Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zugelassen werden. Die vorgenannten Vorschriften werden für die bankmäßige Abwicklung des Zuschussprogramms, soweit in dieser Richtlinie nichts Abweichendes geregelt ist, durch die jeweils gültigen „Allgemeinen Bestimmungen für Zuschüsse – kommunale und soziale Infrastruktur“ abschließend umgesetzt. Das Prüfungsrecht des Bundesrechnungshofs ergibt sich aus den §§ 91, 112 Absatz 2 in Verbindung mit § 111 BHO.

Die KfW vergibt Zuschüsse auf Grundlage privatrechtlicher Verträge. Für die Zuschussförderung sind die vorgenannten Regelungen sowie die Vorschriften der ANBest-P und der ANBest-Gk durch die KfW daher sinngemäß anzuwenden und vertragsrechtlich umzusetzen. Das Nähere regelt der zwischen Bund und KfW abgeschlossene Mandatarvertrag.

### 7.6 Entfallen von Fördervoraussetzungen

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 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

## 8 Geltungsdauer

Diese Förderrichtlinie tritt mit Wirkung vom 26. November 2025 in Kraft und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2026. Sie ersetzt die Richtlinie über den Einsatz von Bundesmitteln im Rahmen des Programms Energetische Stadtsanierung 01/2019.

Berlin, den 21. November 2025

Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Im Auftrag  
D. Horn