



---

## Sachstand

---

### Förderfähigkeit vorgeschriebener energetischer Maßnahmen bei Bauvorhaben

**Förderfähigkeit vorgeschriebener energetischer Maßnahmen bei Bauvorhaben**

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 159/18  
Abschluss der Arbeit: 18. Juli 2018  
Fachbereich: WD 7: Zivil-; Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht, Bau und Stadtentwicklung

---

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Die Vorschriften der Energieeinsparverordnung</b>	<b>4</b>
2.1.	Errichtung neuer Gebäude	5
2.2.	Sanierung bereits bestehender Gebäude	5
2.3.	Bußgeldvorschriften	6
<b>3.</b>	<b>Förderprogramme der KfW</b>	<b>6</b>
3.1.	Errichtung neuer Gebäude	6
3.2.	Sanierung bereits bestehender Gebäude	7
<b>4.</b>	<b>Fazit</b>	<b>8</b>

## 1. Einleitung

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind gesetzlich vorgeschriebene energetische Standards einzuhalten. Verschiedene Institutionen, wie etwa die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), fördern die Errichtung energieeffizienter Gebäude beziehungsweise Umbaumaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz bereits bestehender Gebäude.

Die Gewährung einer solchen Förderung wird dabei an bestimmte Voraussetzungen geknüpft, die letztlich einen gewissen energetischen Standard des Bauprojekts sichern sollen. Es stellt sich die Frage, ob die KfW Fördermittel für die Umsetzung von Bauvorhaben gewährt, die exakt den gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Standards entsprechen oder ob die Voraussetzungen zur Bewilligung einer solchen Förderung über den gesetzlichen Mindest-Standard hinausgehen.

Vor diesem Hintergrund werden zunächst die einschlägigen energierechtlichen Vorschriften für Bauvorhaben dargelegt (Ziffer 2). Im Anschluss daran werden die Förderprogramme der KfW im Einzelnen vorgestellt und daraufhin untersucht, ob eine Förderung stets daran gebunden ist, dass die gesetzlichen Vorgaben übertroffen werden (Ziffer 3).

## 2. Die Vorschriften der Energieeinsparverordnung

Bei der Errichtung einer neuen sowie der Sanierung einer bereits bestehenden Immobilie ergeben sich die vorgeschriebenen energetischen Standards vorrangig aus der Energieeinsparverordnung (EnEV)<sup>1</sup>. Diese Verordnung wurde 2007 von der Bundesregierung auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG)<sup>2</sup> erlassen.

Die EnEV zieht zur Bewertung der Energieeffizienz von Gebäuden bestimmte Referenzgrößen heran. Eine dieser Vergleichsgrößen ist der Jahres-Primärenergiebedarf eines sogenannten Referenzgebäudes. Das Referenzgebäude beschreibt dabei eine Immobilie, die bei gleicher Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung bestimmte festgelegte technische Werte aufweist (vgl. § 3 Abs. 1 EnEV). Die vorgeschriebenen technischen Messwerte lassen sich, jeweils nach der Art des Gebäudes in verschiedene Tabellen geordnet, aus den Anlagen der EnEV entnehmen. Der Jahres-Primärenergiebedarf wird sodann, unter Heranziehung der vorgeschriebenen technischen Werte für das Referenzgebäude und der tatsächlichen technischen Werte der geplanten Baumaßnahme für das Bauvorhaben nach einem vorgegebenen Verfahren errechnet (vgl. Anlage 1 Nr. 2 EnEV).

---

1 Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S.1789), online abrufbar unter: [https://www.gesetze-im-internet.de/enev\\_2007/](https://www.gesetze-im-internet.de/enev_2007/) [zuletzt abgerufen: 18. Juli 18].

2 Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz - EnEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197), online abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/eneg/EnEG.pdf> [zuletzt abgerufen: 18. Juli 18].

---

Weitere in der EnEV aufgeführte Referenzwerte sind der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene, Transmissionswärmeverlust (vgl. § 3 Abs. 2 EnEV) und der Wärmedurchgangskoeffizient wärmeübertragender Flächen (vgl. § 4 Abs. 2 und § 9 Abs. 1 EnEV).

Für verschiedene Gebäudearten, wie etwa für Neubauten, bereits bestehende Immobilien oder bereits bestehende denkmalgeschützte Immobilien, setzt die Verordnung unterschiedlich streng bemessene Grenzwerte fest. Die jeweiligen Bauvorhaben sind gemäß der EnEV so zu planen und auszuführen, dass sie nach ihrer Fertigstellung die jeweils für die bestimmte Gebäudeart festgeschriebenen Höchstwerte nicht überschreiten. Im Folgenden sollen insbesondere die Vorschriften für Neubauten (Ziffer 2.1) und für die Sanierung bestehender Gebäude (Ziffer 2.2) näher erläutert werden.

### 2.1. Errichtung neuer Gebäude

Für neu zu errichtende Immobilien sind die §§ 3 – 8 EnEV maßgeblich. Bezüglich der jeweiligen energetischen Höchstwerte wird wiederum zwischen Wohngebäuden (vgl. § 3 EnEV) und Nichtwohngebäuden (vgl. § 4 EnEV) unterschieden.

An Neubauten zu Wohnzwecken stellt die EnEV, im Vergleich zu anderen Gebäudearten und Baumaßnahmen, die höchsten Anforderungen, beziehungsweise stellt sie für diese die niedrigsten Grenzwerte auf. Die für die Errichtung neuer Wohngebäude wesentlichen Referenzgrößen sind, wie oben bereits dargelegt, der Jahres-Primärenergiebedarf und der spezifische Transmissionswärmeverlust (vgl. § 3 Abs. 1 und 2 EnEV). Die konkreten technischen Grenzwerte zur Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes für einen für Wohnzwecke errichteten Neubau lassen sich der Anlage 1 Tabelle 1 EnEV entnehmen. Die zulässigen Höchstwerte des spezifischen Transmissionswärmeverlusts normiert die EnEV für noch zu konstruierende Wohngebäude in ihrer Anlage 1 Nr. 1.2 EnEV.

Zur Ermittlung der Energieeffizienz von Neubauten, die gerade nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, zieht die EnEV die Vergleichsgrößen des Jahres-Primärenergiebedarfs und des mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche heran (vgl. § 4 Abs. 1 und 2 EnEV). Die jeweiligen Höchstwerte lassen sich der Anlage 2 Tabelle 1 und der Anlage 2 Tabelle 2 EnEV entnehmen.

### 2.2. Sanierung bereits bestehender Gebäude

Die §§ 9 – 12 EnEV regeln die Anforderungen an Sanierungsmaßnahmen, die an bereits bestehenden Immobilien ausgeführt werden.

Sowohl für Umbaumaßnahmen an Wohngebäuden, als auch an Nichtwohngebäuden stellt der Wärmedurchgangskoeffizient bestimmter Flächen die maßgebliche Referenzgröße dar (vgl. § 9 Abs. 1 Satz 1 EnEV). Die jeweiligen Höchstwerte lassen sich der Anlage 3 der EnEV entnehmen. Alternativ gelten die Anforderungen für zu sanierende Wohngebäuden als erfüllt, sofern die für Wohnungsneubauten festgelegten Grenzwerte um nicht mehr als 40 Prozent überschritten werden (vgl. § 9 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 EnEV).

### 2.3. Bußgeldvorschriften

Die Einhaltung der jeweiligen Grenzwerte wird durch die Bußgeldvorschriften des § 27 EnEV i.V.m § 8 EnEG gesichert. Überschreitungen der gesetzlich normierten Höchstwerte werden mit Geldbußen von bis zu fünfzigtausend Euro sanktioniert (vgl. § 8 Abs. 3 EnEG).

## 3. Förderprogramme der KfW

Als staatliches Kreditinstitut fördert die KfW unter anderem Sanierungs- und Baumaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden. Die Fördermittel werden in Form von Krediten und Zuschüssen gewährt. Welche Voraussetzungen für die Förderungsgewährung im Einzelnen vorliegen müssen, wird im Weiteren dargelegt. Mit den Förderprogrammen soll ein Beitrag zur Erreichung energiepolitischer Ziele der Bundesregierung, insbesondere eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2050, geleistet werden. Das übergeordnete Förderziel der KfW ist es, durch zinsgünstige langfristige Kreditfinanzierung, einen Anreiz dazu zu schaffen sogenannte KfW-Effizienzhäuser zu Errichten oder zu Erwerben. KfW-Effizienzhäuser zeichnen sich durch einen niedrigen Energieverbrauch und Kohlendioxid-Ausstoß aus.<sup>3</sup>

Für das KfW-Effizienzhaus gibt es verschiedene Standards, die jeweils durch eine Kennzahl angegeben werden. Je kleiner die Kennzahl, desto geringer ist der Energiebedarf der Immobilie und desto höher fällt die Förderung aus. Ausschlaggebend für die Zuordnung zu einer jeweiligen Kennziffer und somit einem bestimmten Standard ist die energetische Qualität der Immobilie. Sie wird, der EnEV entsprechend, mit den Referenzgrößen Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust gemessen. Ein KfW-Effizienzhaus 100 entspricht den konkreten Grenzwerten der EnEV.<sup>4</sup> Beispielsweise benötigt ein KfW-Effizienzhaus 55 ausschließlich 55 % der Energie des Referenzgebäudes und liegt somit 45 % unterhalb der in der EnEV vorgeschriebenen Höchstwerte.

### 3.1. Errichtung neuer Gebäude

Auch die Förderprogramme der KfW sind zum einen auf Wohngebäude und zum anderen auf Gebäude, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, zugeschnitten.

---

3 Merkblatt Energieeffizient Bauen, Hrsg.: KfW, online abrufbar unter: [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000003464\\_M\\_153\\_EEB\\_2018\\_04.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000003464_M_153_EEB_2018_04.pdf) [Stand vom 17. April 18].

4 Was ist ein KfW-Effizienzhaus?, Hrsg.: KfW, online abrufbar unter: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatepersonen/Bestandsimmobilie/Energieeffizient-Sanieren/Das-KfW-Effizienzhaus/> [zuletzt abgerufen am 18. Juli 18].

Für Wohnungsneubauvorhaben werden Kredite für energieeffizientes Bauen und zweckgebundene Zuschüsse für KfW-Effizienzhäuser 55, 40 und 40 plus angeboten.<sup>5</sup> Sowohl eine Kreditbewilligung, als auch die Gewährung eines finanziellen Zuschusses durch die KfW ist somit daran gekoppelt, dass die Baumaßnahme so geplant und umgesetzt wird, dass die durch die EnEV normierten Standards um mindestens 45 % unterschritten werden.

Für Neubauvorhaben von Immobilien, die nicht zu Wohnzwecken errichtet werden, bietet die KfW Kredite für KfW-Effizienzgebäude in den Standards 55 und 70 an.<sup>6</sup> Fördermittel werden also auch für diese Gebäudeart nur unter der Voraussetzung bereitgestellt, dass der Neubau die vorgeschriebenen energetischen Werte um 30 % unterbietet.

In einem Zwischenergebnis kann demzufolge festgestellt werden, dass die KfW Fördermittel zum Neubau von Gebäuden nur dann gewährt, wenn die gesetzlich normierten energetischen Vorschriften deutlich *übertroffen* werden.

### 3.2. Sanierung bereits bestehender Gebäude

Für Gebäudesanierungen finden sich vergleichbare Förderprogramme.<sup>7</sup> Für Sanierungsvorhaben an Wohngebäuden wird in Bezug auf die Berechnung der Energieeffizienz auf die Vorschriften für Neubauvorhaben verwiesen. Auch die Sanierung zu einem KfW-Effizienzhaus 100 muss somit den gesetzlichen Vorschriften für ein Neubauprojekt, respektive den Höchstwerten für zu errichtende Wohngebäude aus Anlage 1 Tabelle 1 EnEV, entsprechen.<sup>8</sup> Bei einer energetischen Sanierung von Wohngebäuden fördert die KfW die Standards 55, 70, 85, 100 und 115. Das KfW-Effizienzhaus 115 lässt, als das Förderprogramm mit den geringsten Anforderungen, für das jeweilige Sanierungsvorhaben also höchstens eine Überschreitung des für Wohnungsneubauten festgelegten Standards von 15 Prozent zu. Wie oben bereits festgestellt (vgl. Ziffer 2.2), ist nach der EnEV bei Umbaumaßnahmen eine Überschreitung dieser Werte von 40 % zulässig.

---

5 Förderprodukte für Ihren Neubau, Hrsg.: KfW, online abrufbar unter: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-PB-Neubau.html> [zuletzt abgerufen am 18. Juli 18].

6 Anlage zu den Merkblättern Energieeffizient Bauen und Sanieren –Nichtwohngebäude, Hrsg.: KfW, online abrufbar unter: [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000003418\\_M\\_217\\_218\\_219\\_220\\_276\\_277\\_278\\_EBS\\_NWG-TMA.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000003418_M_217_218_219_220_276_277_278_EBS_NWG-TMA.pdf) [Stand vom 17. April 18].

7 Förderprodukte für Bestandsimmobilien, Hrsg.: KfW, online abrufbar unter: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-f%C3%BCr-Bestandsimmobilien.html> [zuletzt abgerufen am 18. Juli 18].

8 Anlage zu den Merkblättern Energieeffizient Sanieren - Kredit und Investitionszuschuss, S. 8, Hrsg.: KfW, online abrufbar unter: [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000003612\\_M\\_151\\_152\\_430\\_Anlage\\_TMA\\_2018\\_04.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000003612_M_151_152_430_Anlage_TMA_2018_04.pdf) [Stand vom 17. April 18].

---

Dementsprechend stellt das Förderprodukt für Wohngebäudesanierungen mit den geringsten Förderungsvoraussetzungen um 25 Prozent strengere Anforderungen an die Energieeffizienz des Gebäudes, als die gesetzlichen Vorschriften.

Weiterhin bietet die KfW Kredite zur Sanierung von Nichtwohngebäuden an. Sanierungsvorhaben an bestehenden Gebäuden werden durch Kredite für die Vornahme von Einzelmaßnahmen sowie für den Umbau zu KfW-Effizienzgebäuden in den Standards 70 und 100 gefördert.<sup>9</sup> Grundlage eines KfW-Effizienzgebäudes sind in diesem Zusammenhang jedoch nicht die Höchstwerte für zu errichtende Wohngebäude, sondern die in Anlage 2 Tabelle 1 EnEV aufgeführten Höchstwerte für zu errichtende Nichtwohngebäude.<sup>10</sup> Ein KfW-Effizienzgebäude 100 entspricht den gesetzlich vorgeschriebenen Höchstwerten für ein vergleichbares Nichtwohngebäude.

Folglich sind die Voraussetzungen für die Bewilligung eines Kredits zur Sanierung eines Nichtwohngebäudes bereits dann erfüllt, wenn die gesetzlich vorgeschriebene energetische Qualität des Gebäudes erreicht wird.

In einem weiteren Zwischenergebnis ist demnach festzuhalten, dass die KfW die Gewährung von Fördermitteln für Sanierungsvorhaben an Wohngebäuden stets daran knüpft, dass die vorgeschriebenen energetischen Höchstwerte wesentlich *unterschritten* werden, während Sanierungsmaßnahmen an Nichtwohngebäuden bereits dann gefördert werden, wenn das Bauvorhaben den *gesetzlichen Vorgaben* exakt *entspricht*.

#### 4. Fazit

Neubauvorhaben werden nur dann von der KfW gefördert werden, wenn die normierten energetischen Standards deutlich übertroffen werden.

Auch die Sanierung von Wohnhäusern wird nur dann finanziell unterstützt, wenn eine höhere, als die gesetzlich vorgeschriebene Energieeffizienz des Gebäudes erreicht wird.

Ausschließlich für Sanierungsvorhaben an Nichtwohngebäuden werden auch dann Fördermittel gewährt, wenn das jeweilige Gebäude dem gesetzlichen Mindeststandard entsprechend umgebaut wird.

\*\*\*

---

9 Förderprodukte für Energie & Umwelt, Hrsg.: KfW, online abrufbar unter: [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Energie-Umwelt/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-\(S3\).html](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Energie-Umwelt/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-(S3).html) [zuletzt abgerufen am 18. Juli 18].

10 Anlage zu den Merkblättern Energieeffizient Bauen und Sanieren –Nichtwohngebäude, S. 2, Hrsg.: KfW, online abrufbar unter: [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000003418\\_M\\_217\\_218\\_219\\_220\\_276\\_277\\_278\\_EBS\\_NWG-TMA.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000003418_M_217_218_219_220_276_277_278_EBS_NWG-TMA.pdf) [Stand vom 17. April 18].