

FÖRDERÜBERSICHT ENERGETISCHE SANIERUNG

Förderinformation für Wohngebäude · Förderbedingungen ab 21.07.2026 · Stand 21.07.2026

1. Die drei Förderwege einfach erklärt

Förderweg	Was erhalten Sie?	Wann ist er typischerweise sinnvoll?
BAFA-Zuschuss	Ein Teil der anerkannten Kosten wird nach erfolgreicher Prüfung als Zuschuss ausgezahlt.	Vor allem bei Dämmung, Fenstern, Lüftung, Heizungsoptimierung, Gebäudenetzen sowie Fachplanung.
KfW-Förderung	Je nach Programm erhalten Sie einen Zuschuss oder einen zinsgünstigen Kredit; teilweise wird ein Teil des Kredits erlassen.	Vor allem beim Heizungstausch, bei einer Komplettsanierung zum Effizienzhaus und als Ergänzungskredit.
Steuerermäßigung § 35c EStG	Die tarifliche Einkommensteuer wird über drei Jahre unmittelbar vermindert.	Alternative für selbstnutzende Eigentümer, wenn dieselbe Maßnahme nicht bereits öffentlich gefördert wird.

2. Schnellfinder: Welche Förderung passt zu meinem Vorhaben?

Vorhaben	Erster Ansprechpartner	Kernaussage
Neue Heizung	KfW 458	30 % Grundförderung; für Selbstnutzer können einkommens- und austauschabhängige Boni hinzukommen.
Dämmung / Fenster / Haustür	BAFA BEG EM	15 % Grundförderung; ein gültiger iSFP kann den Förderrahmen und den Zuschuss erhöhen.
Lüftung / Gebäudeautomation	BAFA BEG EM	15 % Grundförderung; bei iSFP ist eine zusätzliche Förderung möglich.
Bestehende Heizung optimieren	BAFA BEG EM	15 % für Effizienzverbesserung; 50 % für bestimmte Staubminderungsmaßnahmen an Biomasseanlagen.
Komplettsanierung	KfW 261	Kredit bis 150.000 € je Wohneinheit für bestimmte Effizienzhausklassen.
Energieberatung / Sanierungsfahrplan	BAFA EBW	50 % des Beratungshonorars, begrenzt auf 650 € bzw. 850 €.
Planung und Baukontrolle	BAFA oder KfW	50 % Förderung innerhalb der jeweiligen Förderlogik.
Keine öffentliche Förderung gewünscht	Finanzamt (§ 35c EStG)	20 % Steuerermäßigung über drei Jahre; nur bei selbstgenutztem, ausreichend altem Wohngebäude.

3. KfW-Heizungsförderung 458 – neue klimafreundliche Heizung

Für wen?

Für Eigentümer von bestehenden Wohngebäuden, die eine förderfähige Heizung einbauen oder sich an ein Gebäude- beziehungsweise Wärmenetz anschließen. Bestimmte Boni gelten nur für selbstnutzende Eigentümer.

Baustein	Höhe ab 21.07.2026	Für Laien erklärt
Grundförderung	30 %	Dieser Anteil gilt grundsätzlich für eine förderfähige neue Heizungsanlage.
Klimageschwindigkeitsbonus	16 %	Zusatzbonus bei Austausch alter Heizungen wie z.B. Gas-, Öl-, Kohle-, Nachspeicherheizungen die älter als 20 Jahre sind. Er gilt nur für selbstgenutzte Wohneinheiten und sinkt ab 01.02.2027 halbjährlich um 4 Prozentpunkte.
Einkommensbonus	40 % / 30 % / 10 %	40 % bis 30.000 €, 30 % bis 40.000 €, 10 % bis 50.000 € zu versteuerndes Haushaltsjahreseinkommen. Bei mindestens einem minderjährigen Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensgrenze einmalig um 10.000 €.
Maximale Förderquote	70 %, in bestimmten Niedrigeinkommensfällen 80 %	Auch wenn die Einzelbausteine rechnerisch höher wären, wird die Förderung bei dieser Grenze gekappt.
Förderfähige Kosten	28.000 € für die 1. WE; 15.000 € für die 2.–6. WE; 8.000 € ab der 7. WE	Der Zuschuss wird nicht zwingend aus der vollständigen Rechnung berechnet, sondern höchstens aus diesen Kostenobergrenzen. Der Betrag der ersten WE sinkt ab 01.02.2027 halbjährlich um 750 €.
Entfallene Vorteile	Kein Effizienzbonus; kein Emissionsminderungszuschlag	Die bisherige zusätzliche Förderung bestimmter Wärmepumpen und der pauschale Biomassezuschlag gelten ab dem 21.07.2026 nicht mehr.

Beispiel – Einfamilienhaus

- Förderfähige Kosten: höchstens 28.000 €.
- Nur Grundförderung 30 % + Geschwindigkeitsbonus 16%: 46 % von 28.000 € = 12.880 € Zuschuss.
- Mit zusätzlichen Einkommensboni kann der Zuschuss höher ausfallen, jedoch nur bis zur jeweils geltenden Höchstquote.
- Entscheidend sind Eigentumsnutzung, Alter und Art der ausgetauschten Heizung sowie das zu versteuernde Haushaltseinkommen.

Vor dem Auftrag beachten

Für die KfW-Heizungsförderung muss grundsätzlich vor Antragstellung ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag vorliegen, der die Förderzusage als aufschiebende oder auflösende Bedingung enthält. Der Vertrag muss außerdem einen voraussichtlichen Umsetzungszeitpunkt nennen.

4. BAFA-Einzelmaßnahmen – Gebäudehülle, Technik und Optimierung

Maßnahme	Förderung	Was ist gemeint?
Gebäudehülle	15 % Grundförderung; ggf. iSFP-Zusatz	Zum Beispiel Dämmung von Dach, Außenwand oder Kellerdecke, neue Fenster und Außentüren sowie sommerlicher Wärmeschutz.
Anlagentechnik außer Heizung	15 % Grundförderung; ggf. iSFP-Zusatz	Zum Beispiel Lüftungsanlagen sowie förderfähige Mess-, Steuer- und Regelungstechnik oder Gebäudeautomation.
Heizungsoptimierung – Effizienz	15 % Grundförderung; ggf. iSFP-Zusatz	Zum Beispiel hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen, die den Betrieb einer bestehenden Anlage verbessern.
Heizungsoptimierung – Emission	50 %	Bestimmte Maßnahmen, die Staubemissionen einer geeigneten Biomassefeuerung deutlich reduzieren; kein iSFP-Bonus.
Gebäudenetz	30 % Grundförderung	Errichtung, Umbau oder Erweiterung eines Gebäudenetzes einschließlich bestimmter Anschlüsse; technische Bedingungen beachten.

5. Was bringt ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP)?

Der iSFP hat zwei Funktionen

Erstens wird seine Erstellung über die BAFA-Energieberatung gefördert. Zweitens kann er bei späteren BAFA-Einzelmaßnahmen einen zusätzlichen Fördervorteil auslösen, wenn die konkrete Maßnahme im Sanierungsfahrplan vorgesehen ist und die weiteren Bedingungen erfüllt sind.

Punkt	Regelung	Praxisbedeutung
Förderung der Beratung	50 % des förderfähigen Beratungshonorars; maximal 650 € Zuschuss bei Ein-/Zweifamilienhäusern und 850 € ab drei Wohneinheiten.	Der Zuschuss bezieht sich auf das Honorar der qualifizierten Energieberatung, nicht auf die späteren Baukosten.
Zusätzliche WEG-Erläuterung	Einmalig zusätzlich bis 250 €	Für die Erläuterung des Beratungsergebnisses in einer Wohnungseigentümersversammlung.
iSFP bei Einzelmaßnahmen	Zusätzlicher Förderrahmen und 5-%-Bonus nach den ab 21.07.2026 geltenden BAFA-Regeln.	Der Bonus wird nicht pauschal auf alle Kosten angewandt. Er knüpft an den zusätzlichen, durch den iSFP eröffneten Investitionsrahmen an, heißt alle Baukosten bis 30.000 € werden mit 15 % bezuschusst und alle Kosten ab 30.000 (bis max. 60.000 € Gesamtförderfähigkeitskosten) werden mit 20 % bezuschusst.
Keine Doppelförderung	Die Erstellung des iSFP darf nicht zugleich über mehrere Programme für dieselbe Leistung gefördert werden.	Rechnung und Leistungsumfang sollten klar zwischen Beratung, Fachplanung und Baubegleitung unterscheiden.

Förderfähige Kosten bei BAFA-Einzelmaßnahmen

Wohneinheiten	Basisrahmen pro Kalenderjahr	Zusätzlicher Rahmen mit iSFP
1. Wohneinheit	30.000 €	zusätzlich 30.000 €
2. bis 6. Wohneinheit	je 15.000 €	zusätzlich je 15.000 €
ab 7. Wohneinheit	je 8.000 €	zusätzlich je 7.000 €

Einfaches Beispiel

Bei einem Einfamilienhaus kann eine förderfähige Maßnahme zunächst aus bis zu 30.000 € mit 15 % gefördert werden. Ist ein wirksamer iSFP vorhanden, kann ein weiterer Kostenblock bis 30.000 € berücksichtigt werden; auf diesen zusätzlichen Betrag kann der iSFP-Bonus von 5 % angewandt werden.

Beispiel max. Zuschuss mit iSFP: $30.000 \text{ €} \times 15 \% + 30.000 \text{ €} \times 20 \% = 10.500 \text{ €}$.

Beispiel max. Zuschuss ohne iSFP: $30.000 \text{ €} \times 15 \% = 4.500 \text{ €}$

(Die genaue Berechnung ist im Einzelfall durch den Energieeffizienz-Experten zu prüfen.)

→ Es lohnt sich demnach weiterhin einen iSFP durch einen zertifizierten Energieeffizienz-Experten erstellen zu lassen, Der iSFP wird auch weiterhin mit bis zu 650 € bezuschusst.

6. Fachplanung und Baubegleitung

Förderweg	Förderung	Für Laien erklärt
BAFA bei Einzelmaßnahmen → Nötig für Fördergeldauszahlung	50 %; förderfähige Kosten max. 5.000 € bei EFH/ZFH. Bei Gebäuden ab 3 WE: 2.000 € je WE, insgesamt max. 20.000 €.	Gefördert werden qualifizierte Planung, Prüfung und Begleitung der energetischen Maßnahme. Beim EFH/ZFH sind damit höchstens 2.500 € Zuschuss möglich.
KfW 261 bei Effizienzhaussanierung → Nötig für Fördergeldauszahlung	50 % Tilgungszuschuss; förderfähige Kosten max. 10.000 € bei EFH/ZFH bzw. 4.000 € je WE, insgesamt max. 40.000 € bei MFH.	Die Kosten werden in den KfW-Kredit einbezogen; die Förderwirkung entsteht über den Tilgungszuschuss.
KfW 458 beim Heizungstausch	Kein eigener 50%-Baubegleitungszuschuss.	Planungs- und Nebenleistungen können – soweit förderfähig – als Teil der Heizungsmaßnahme mit deren Fördersatz berücksichtigt werden.
Steuerliche Alternative	50 % der Aufwendungen für qualifizierte energetische Baubegleitung.	Nur bei Erfüllung der Voraussetzungen des § 35c EStG und ohne öffentliche Förderung derselben Leistung.

7. KfW 261 – Komplettsanierung zum Effizienzhaus

Was bedeutet „Effizienzhaus“?

Nicht eine einzelne Maßnahme, sondern das gesamte Gebäude wird energetisch bilanziert. Nach Abschluss muss eine vorgegebene Effizienzhausstufe erreicht und durch einen Energieeffizienz-Experten bestätigt werden.

Punkt	Regelung ab 21.07.2026	Erläuterung
Kredithöhe	Bis zu 150.000 € je Wohneinheit	Der Kredit kann die förderfähigen Kosten der Komplettsanierung finanzieren.
Zulässige Stufen	EH 40, 55, 70, 85 und Denkmal – jeweils mit EE- oder NH-Klasse	Reine Effizienzhausstufen ohne EE- oder NH-Klasse werden nach den veröffentlichten KfW-Eckpunkten nicht mehr gefördert.
Tilgungszuschuss	Die Sätze werden gegenüber der bisherigen Förderung pauschal um 10 Prozentpunkte reduziert; der zusätzliche EE-Zuschlag entfällt.	Tilgungszuschuss bedeutet: Ein Teil des Kredits muss bei Erfüllung aller Bedingungen nicht zurückgezahlt werden.
Seriell Sanieren	5 % Bonus; auf EH 70 EE erweitert, Beantragung dort voraussichtlich erst ab Ende September 2026.	Serielle Sanierung arbeitet mit vorgefertigten Fassaden- oder Dachelementen und digitalisierter Planung.
Energieeffizienz-Experte	Verpflichtend	Der Experte erstellt die Bestätigung zum Antrag, begleitet die energetische Planung und bestätigt die Durchführung.

Keine pauschale Aussage zum Tilgungszuschuss

Die konkrete Höhe hängt von der erreichten Effizienzhausstufe und möglichen Bonusbedingungen ab. Deshalb sollte im Kundengespräch immer eine individuelle KfW-Berechnung erstellt werden.

8. Ergänzungskredit KfW 358/359

- Bis zu 120.000 € Kredit je Wohneinheit für bereits bezuschusste energetische Einzelmaßnahmen.
- Voraussetzung ist eine KfW-Zuschusszusage für die Heizungsförderung oder ein BAFA-Zuwendungsbescheid.
- Der Kredit ersetzt den Zuschuss nicht, sondern kann den verbleibenden Finanzierungsbedarf decken.
- Programm 358 kann für bestimmte selbstnutzende Eigentümer einen zusätzlichen Zinsvorteil bieten; die aktuellen Einkommens- und Objektbedingungen sind vor Antragstellung zu prüfen.

9. Steuerliche Förderung nach § 35c EStG

Thema	Regel	Einfach erklärt
Höhe	20 % der förderfähigen Aufwendungen, höchstens 40.000 € je Objekt	Die maximale Bemessungsgrundlage beträgt damit 200.000 €.
Verteilung	7 % im Abschlussjahr, 7 % im Folgejahr, 6 % im zweiten Folgejahr	Die Ermäßigung wird nicht sofort vollständig ausgezahlt, sondern mindert die Einkommensteuer in drei Jahren.
Gebäude	Im Eigentum, selbst genutzt und bei Beginn der Maßnahme älter als zehn Jahre	Vermietete Wohnungen fallen nicht unter diese Regelung.
Nachweise	Fachunternehmen, amtliche Bescheinigung, Rechnung und unbare Zahlung	Barzahlung und reine Eigenleistung erfüllen die Voraussetzungen nicht.
Baubegleitung	50 % der Aufwendungen	Nur qualifizierte planerische Begleitung oder Beaufsichtigung einer begünstigten energetischen Maßnahme.
Kombination	Nicht für dieselbe Maßnahme mit BAFA-/KfW-Förderung kombinierbar	Auch der nicht bezuschusste Rest derselben Maßnahme kann grundsätzlich nicht einfach zusätzlich nach § 35c angesetzt werden.

Steuerlicher Risikohinweis

Die Steuerermäßigung wirkt nur, soweit in den jeweiligen Jahren genügend tarifliche Einkommensteuer anfällt. Nicht nutzbare Beträge werden grundsätzlich nicht als Zuschuss ausgezahlt. Vor der Entscheidung sollte deshalb eine Vergleichsrechnung mit dem Steuerberater erfolgen.

10. Antragstellung – typische Fehler vermeiden

- Förderweg vor Auftrag festlegen: BAFA/KfW und § 35c dürfen für dieselbe Maßnahme nicht doppelt genutzt werden.
- Antrag rechtzeitig stellen: Bei BAFA und KfW grundsätzlich vor Beginn der Maßnahme; die jeweils geltenden Vertragsbedingungen beachten.
- Qualifizierten Experten einbinden: Für viele Maßnahmen sind technische Projektbeschreibung, Bestätigung zum Antrag oder weitere Expertendokumente erforderlich.
- Neue IDs ab 21.07.2026: Für neue BAFA-Anträge müssen die nach den neuen Bedingungen erzeugten technischen Projektbeschreibungen beziehungsweise TPB-IDs verwendet werden.
- Rechnungen sauber trennen: Einzelne Maßnahmen, Beratung, Fachplanung und Baubegleitung sollten nachvollziehbar getrennt ausgewiesen werden.
- Zusage abwarten: Ein Förderantrag ist noch keine Förderzusage. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht grundsätzlich nicht.
- Abschlussnachweise fristgerecht einreichen: Zuschuss oder Tilgungszuschuss werden nur bei vollständigem und korrektem Nachweis gewährt.

11. Begriffserklärungen

Begriff	Bedeutung
WE	Wohneinheit, zum Beispiel eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus.
BEG EM	Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen.
EBW	Bundesförderung Energieberatung für Wohngebäude.
iSFP	Individueller Sanierungsfahrplan: langfristiges Konzept mit sinnvoller Reihenfolge der Sanierungsschritte.
EE-Klasse	Erneuerbare-Energien-Klasse: Ein vorgegebener Anteil der Wärme- und Kälteversorgung wird durch erneuerbare Energien gedeckt.
NH-Klasse	Nachhaltigkeits-Klasse: Das Gebäude erfüllt zusätzliche Anforderungen an nachhaltiges Bauen.
WPB	Worst Performing Building: Gebäude mit besonders schlechtem energetischem Ausgangszustand; genaue Förderdefinition beachten.
Tilgungszuschuss	Teil eines Förderkredits, der bei ordnungsgemäßer Durchführung nicht zurückgezahlt werden muss.
TPB / BzA	Technische Projektbeschreibung beim BAFA beziehungsweise Bestätigung zum Antrag bei der KfW.

12. Offizielle Quellen

- KfW – Anpassungen in der BEG ab 21.07.2026
- KfW – Heizungsförderung 458
- KfW – Wohngebäude-Kredit 261
- KfW – Ergänzungskredit 358/359
- BAFA – BEG-Förderprogramm im Überblick
- BAFA – Informationen zur Antragstellung
- BAFA – Energieberatung für Wohngebäude
- Gesetz – § 35c Einkommensteuergesetz
- Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung

Haftungshinweis

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Erstellung verfügbaren Informationen zusammengestellt. Eine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Förderbedingungen, Fördersätze und Programminhalte können sich jederzeit ändern. Maßgeblich sind ausschließlich die jeweils gültigen Richtlinien, Merkblätter, gesetzlichen Bestimmungen und Förderentscheidungen der zuständigen Stellen. Aus dieser Übersicht können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Sie ersetzt keine individuelle Förder-, Rechts- oder Steuerberatung. Für Schäden oder finanzielle Nachteile aus der Nutzung der Angaben wird keine Haftung übernommen.

© 2026 FEIL Bauberatung – Marcel Feil. Alle Rechte vorbehalten.

Die Weitergabe dieses Dokuments ist in unveränderter Form gestattet. Eine Bearbeitung, Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken oder Veröffentlichung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung von FEIL Bauberatung.