

BEG

BEG-Förderung in der Bestandssanierung: Effizienzhaus-Stufen, BAFA vs. KfW und der Tilgungszuschuss, der die Wirtschaftlichkeit kippt

BEG-Förderung 2024 für Wohngebäude: BEG EM (BAFA) für Einzelmaßnahmen, BEG WG (KfW) für Komplettsanierung, Effizienzhaus-Stufen

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

21. April 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Was die BEG ist und wie sie strukturiert ist
 - 02 Die Effizienzhaus-Stufen und ihr Referenzgebäude
 - 03 BEG EM in der Praxis: Heizung, Hülle, Fenster, Lüftung
 - 04 BEG WG: Komplettsanierung mit Tilgungszuschuss
 - 05 Eine Hochrechnung, die zeigt, wo der Hebel liegt
 - 06 Der Antragsweg und der häufigste Totalverlust
 - 07 Zusammenspiel mit dem GEG
 - 08 WEG-Spezifika
 - 09 Verzahnung mit der Darlehensverwaltung
 - 10 Verzahnung mit Wärmepumpe und ESG
 - 11 Stolperfallen, die Förderung kosten
 - 12 Wo wir stehen
-

EIN EIGENTÜMER AUS STUTTGART SITZT AN EINEM SONNTAGABEND VOR SEINEM LAPTOP. ER HAT drei Tabs offen: die KfW-Seite zum Programm 261, die BAFA-Seite zur Heizungsförderung und einen Termin-Kalender mit einem Energieberater am Donnerstag. Vor ihm liegt ein Sanierungsangebot über 215.000 Euro für ein Sechs-Familien-Haus aus den späten Sechzigern. Die Frage, die er beantworten muss, klingt im ersten Moment einfach. „Was bekomme ich davon gefördert?“ Die Antwort darauf hat keine Zeile. Sie hat eine Matrix aus Programmen, Effizienzhaus-Stufen, Boni und einem Antragsweg, der in der falschen Reihenfolge die komplette Förderung kippen kann. Wer das einmal verstanden hat, behandelt die Bundesförderung für effiziente Gebäude nicht mehr als „nettes Extra“, sondern als das, was sie wirtschaftlich tatsächlich ist: der Hebel, der eine unrentable Sanierung in eine rentable verwandelt.

Was die BEG ist und wie sie strukturiert ist

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude, kurz BEG, bündelt seit 2021 die zuvor verstreuten Förderprogramme des Bundes für energetische Sanierung und energieeffizienten Neubau. Die Reform 2024 hat die Logik noch einmal geschärft, vor allem rund um den Heizungstausch. Die BEG kennt drei Säulen, die für den Bestand relevant sind.

BEG EM steht für Einzelmaßnahmen. Wer nur die Heizung tauscht, nur die Fassade dämmt oder nur die Fenster austauscht, beantragt diese Förderung beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, dem BAFA. Heizungsförderung ist seit 2024 bei der KfW gelandet (Programme 358 und 359), die übrigen Einzelmaßnahmen bleiben beim BAFA.

BEG WG ist die Komplettsanierung von Wohngebäuden zu einem Effizienzhaus-Standard. Diese Förderung läuft als KfW-Kredit 261 mit Tilgungszuschuss. Hier wird das Gebäude in einem Schritt oder über einen Sanierungsfahrplan auf eine definierte Effizienzhaus-Stufe gehoben.

BEG NWG ist das Pendant für Nichtwohngebäude und folgt einer ähnlichen Logik wie BEG WG, mit eigenen Stufen und Bemessungsgrundlagen. Für die meisten WEGs und Mietverwaltungen ist BEG WG das relevante Programm, wenn ein Mehrfamilienhaus saniert wird.

Die Effizienzhaus-Stufen und ihr Referenzgebäude

Eine Effizienzhaus-Stufe sagt nicht, wie das Gebäude aussieht oder welche Heizung darin steht. Sie sagt, wie hoch der Primärenergiebedarf des Gebäudes im Verhältnis zu einem fiktiven Referenzgebäude nach GEG, Anlage 1, ist. Ein Effizienzhaus 70 verbraucht 70 Prozent dessen, was das Referenzgebäude verbrauchen würde, ein Effizienzhaus 55 entsprechend 55 Prozent. Je niedriger die Zahl, desto besser. Im Bestand sind die Stufen Effizienz-

haus 70 und Effizienzhaus 85 die typischen Sanierungsziele, weil Effizienzhaus 40 und 55 in einem Altbau ohne Komplettentkernung nur mit erheblichem Aufwand erreichbar sind.

Die Berechnung der Stufe ist nichts, was ein Eigentümer auf der Rückseite eines Briefumschlags macht. Sie erfolgt durch einen Energieeffizienz-Experten, der in der Liste der Bundesförderung geführt ist, anhand der DIN V 18599. Ohne diese Berechnung gibt es keine Effizienzhaus-Bestätigung, ohne Bestätigung keinen Tilgungszuschuss.

BEG EM in der Praxis: Heizung, Hülle, Fenster, Lüftung

Für Einzelmaßnahmen lohnt es sich, die Sätze auswendig zu kennen, weil sie in jeder Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auftauchen.

Beim Heizungstausch greift seit 2024 eine gestaffelte Logik. 30 Prozent Grundförderung erhält jeder, der seine fossile Heizung gegen eine Heizung mit erneuerbaren Energien ersetzt – Wärmepumpe, Biomasse, Solarthermie, Hybridlösungen. Wer früh tauscht, also vor 2028, bekommt einen Klimageschwindigkeitsbonus von 20 Prozent. Selbstnutzer mit zu versteuerndem Haushaltseinkommen bis 40.000 Euro erhalten zusätzlich einen Einkommensbonus von 30 Prozent. Die Boni stapeln sich, allerdings ist die Förderung bei 70 Prozent gedeckelt. Die Bemessungsgrundlage liegt bei 30.000 Euro pro Wohneinheit für die erste, abgestaffelt für weitere Einheiten. Bei 70 Prozent Maximalförderung sind das also bis zu 21.000 Euro Zuschuss pro Wohneinheit für den Heizungstausch.

Bei der Gebäudehülle, also Dämmung von Dach, Fassade, oberster Geschossdecke und Kellerdecke sowie beim Fenstertausch, greifen 15 Prozent Grundförderung. Wer einen individuellen Sanierungsfahrplan, kurz iSFP, von einem Energieberater erstellen lässt und die Maßnahme darin verankert hat, bekommt 5 Prozent iSFP-Bonus obendrauf. Bemessungsgrundlage hier 30.000 Euro pro Wohneinheit und Kalenderjahr für die Hülle, in Summe also bis zu 6.000 Euro Zuschuss pro Wohneinheit und Jahr.

Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung folgen der gleichen Systematik wie die Hülle: 15 Prozent plus 5 Prozent iSFP-Bonus. Auch hier zählt die korrekte Reihenfolge – der iSFP muss vor der Maßnahme erstellt sein, sonst entfällt der Bonus.

BEG WG: Komplettsanierung mit Tilgungszuschuss

Die Komplettsanierung läuft anders. Die KfW vergibt im Programm 261 einen zinsverbilligten Kredit von bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit. Auf diesen Kredit wird ein Tilgungszuschuss gewährt, sobald das Gebäude die Effizienzhaus-Bestätigung erhält. Der Til-

gungszuschuss reduziert die Restschuld direkt — er ist also kein Bonus, der irgendwann ausgezahlt wird, sondern eine Schuld-Minderung, die die monatliche Rate für die verbleibende Laufzeit reduziert.

Die Sätze sind nach Effizienzhaus-Stufe gestaffelt. Effizienzhaus 40 bekommt 30 Prozent Tilgungszuschuss, Effizienzhaus 55 bekommt 25 Prozent, Effizienzhaus 70 bekommt 20 Prozent, Effizienzhaus 85 bekommt 15 Prozent. Auf diese Grundsätze stapeln sich drei Boni.

Der **EE-Klasse-Bonus** von zusätzlichen 5 Prozent greift, wenn die Wärmeversorgung des Gebäudes zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien stammt. Eine Wärmepumpe als zentrale Heizung erfüllt diese Quote in fast allen Konstellationen.

Der **NH-Klasse-Bonus** von 5 Prozent setzt ein anerkanntes Nachhaltigkeits-Zertifikat voraus, etwa das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG). Dieser Bonus wird vor allem im Neubau und bei sehr ambitionierten Sanierungen gehoben — im Bestand ist er die Ausnahme.

Der **WPB-Bonus** für „Worst Performing Buildings“ beträgt 10 Prozent. Er greift, wenn das Gebäude vor der Sanierung in den Effizienzklassen H oder G liegt — also zu den 25 Prozent energetisch schlechtesten Gebäuden zählt. Genau diese Häuser sind die, bei denen sich eine Komplettsanierung wirtschaftlich oft erst durch diesen Bonus rechnet.

Eine Hochrechnung, die zeigt, wo der Hebel liegt

Ein Mehrfamilienhaus mit 1.200 Quadratmetern Wohnfläche, sechs Wohneinheiten, Baujahr 1968, soll auf Effizienzhaus 70 EE gehoben werden. Heizungstausch auf Wärmepumpe, Fassaden- und Dachdämmung, Fenstertausch, Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Investitionsvolumen laut Energieberater: 540.000 Euro brutto.

Über das BEG WG ist ein Kredit von bis zu 900.000 Euro grundsätzlich darstellbar (150.000 Euro pro Wohneinheit). In der Praxis wird der Kredit auf das Investitionsvolumen begrenzt, in unserem Beispiel auf 540.000 Euro. Effizienzhaus 70 ergibt 20 Prozent Grund-Tilgungszuschuss, plus 5 Prozent EE-Bonus, ergibt 25 Prozent. Anwendbar auf eine Bemessungsgrundlage von 540.000 Euro ergibt das 135.000 Euro Tilgungszuschuss.

Liegt das Gebäude vor der Sanierung in Effizienzklasse H, kommt der WPB-Bonus von 10 Prozent dazu. Dann sind es 35 Prozent auf 540.000 Euro, also 189.000 Euro Tilgungszuschuss. Aus den ursprünglichen 540.000 Euro Investition werden nach Förderung 351.000 Euro Restschuld. Die monatliche Annuität sinkt entsprechend. Wer dieselbe Sanierung ohne Förderung über die Hausbank finanzieren würde, läge bei einer Annuität, die die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme im laufenden Wirtschaftsplan des Mehrfamilienhauses kippt.

Der Antragsweg und der häufigste Totalverlust

Es gibt einen Fehler, der die Förderung mit absoluter Zuverlässigkeit auf null setzt: den Vertrag mit dem Handwerker vor dem Förderantrag zu unterschreiben. Die BEG-Richtlinie verlangt, dass der Antrag vor Maßnahmenbeginn gestellt ist, wobei der Maßnahmenbeginn als der Abschluss des Liefer- oder Leistungsvertrags definiert ist. Eine Auftragsbestätigung des Handwerkers, eine unterschriebene Angebots-Aannahme oder ein verbindlicher Werkvertrag – jedes dieser Dokumente vor Antragstellung führt zum kompletten Förderverlust.

Der saubere Ablauf ist immer derselbe. Erst beauftragen Sie einen BAFA-gelisteten Energie-Effizienz-Experten. Dieser erstellt die Bestätigung zum Antrag (BzA) für KfW-Programme oder die technische Projektbeschreibung für BAFA-Anträge. Mit dieser Bestätigung wird der Förderantrag gestellt. Erst nach Eingang der Förderzusage wird der Werkvertrag mit dem Handwerker geschlossen. Nach Abschluss der Maßnahme bestätigt der Energieberater die Umsetzung, die Förderstelle prüft, der Zuschuss oder Tilgungszuschuss fließt.

Der individuelle Sanierungsfahrplan, der iSFP, ist die strategisch wichtigste Vorarbeit. Er ist selbst förderfähig (80 Prozent der Kosten, gedeckelt) und schaltet bei jeder folgenden Einzelmaßnahme den 5-Prozent-iSFP-Bonus frei. Wer ohnehin einen Energieberater im Haus hat, sollte den iSFP gleich mit beauftragen.

Zusammenspiel mit dem GEG

Das Gebäudeenergiegesetz verpflichtet seit 2024 zu Heizungstauschen mit erneuerbaren Energien (§ 71 GEG), gestaffelt nach Gebietstyp und Stichtagen aus der kommunalen Wärmeplanung. Wer ohnehin tauschen muss, kann die BEG-Förderung mitnehmen. Mehr noch: Wer Heizungstausch, Hüllendämmung und Lüftung in einem Sanierungspaket bündelt, erreicht in vielen Bestandsbauten Effizienzhaus 70 oder 85 – und damit den deutlich attraktiveren KfW-Kredit mit Tilgungszuschuss statt der Einzelmaßnahmen-Logik. Mehr Hintergrund zur GEG-Sanierungspflicht haben wir im Artikel zum [GEG 2024 in der Modernisierung](#) zusammengetragen.

WEG-Spezifika

In der Wohnungseigentümergeinschaft ist der Antragsteller nicht der einzelne Eigentümer, sondern die Gemeinschaft, vertreten durch den Verwalter. Voraussetzung ist ein wirksamer Beschluss der Eigentümerversammlung über die Sanierungsmaßnahme und

die Aufnahme des KfW-Kredits. Der Tilgungszuschuss wird an die Gemeinschaft ausbezahlt und mindert die Gesamt-Restschuld; die Aufteilung auf die Eigentümer erfolgt nach Miteigentumsanteilen, sofern die Teilungserklärung nichts anderes regelt.

Die Zinslast aus dem KfW-Kredit ist eine reguläre Position im Wirtschaftsplan, die monatliche Annuität fließt aus den Hausgeld-Vorauszahlungen oder einer separaten Sonderumlage. Eigentümer, die die Maßnahme intern aus der Erhaltungsrücklage finanzieren, prüfen vorher, ob die Rücklage tatsächlich trägt — was selten der Fall ist. Wie eine belastbare Rücklagenplanung aufgebaut wird, beschreibt der Artikel zur [Instandhaltungsrücklage und Peters'schen Formel](#).

Verzahnung mit der Darlehensverwaltung

Sobald der KfW-Kredit zugesagt ist, wird er in der Darlehensverwaltung angelegt: Programm 261, Effizienzhaus-Stufe, Auszahlungsbetrag, Zinssatz, tilgungsfreie Anlaufjahre, Annuität. Der Tilgungszuschuss wird als außerordentlicher Zuschuss eingebucht — er kommt nicht monatlich, sondern in einer Tranche nach Vorlage der Effizienzhaus-Bestätigung. Der Tilgungsplan zeigt dann sauber, wie sich die Restschuld vor und nach Eingang des Zuschusses entwickelt und welche Annuität für die verbleibende Laufzeit übrig bleibt. Die Logik dahinter haben wir im Beitrag zur [Darlehensverwaltung mit Tilgungsplan und Sondertilgung](#) ausgeführt.

Verzahnung mit Wärmepumpe und ESG

Der Heizungstausch ist nicht nur ein einzelner Förderbaustein — er ist in vielen Bestandsbauten die Maßnahme, mit der eine Sanierung überhaupt erst die EE-Klasse erreicht und damit den 5-Prozent-Bonus auf den Komplettisanierungs-Tilgungszuschuss freischaltet. Welche technischen Voraussetzungen die Wärmepumpe im Altbau braucht und wie sich Vorlauftemperatur, Heizflächen und Stromtarif zusammenspielen, behandelt der Artikel zur [Wärmepumpe im Bestandsbau](#).

Strategisch wirkt die BEG-Förderung in den CO₂-Absenkpfad hinein, weil jede geförderte Maßnahme den Stranding-Zeitpunkt nach hinten schiebt. Ein Gebäude, das ohne Förderung schon 2030 in der Stranding-Zone landet, kann mit einer geförderten Sanierung auf Effizienzhaus 70 EE bis weit in die 2040er Jahre konform bleiben — was sich direkt im ESG-Reporting niederschlägt. Wie diese Pfade berechnet werden, zeigt der Artikel zum [ESG-Reporting und CO₂-Absenkpfad](#).

Stolperfallen, die Förderung kosten

Der bereits genannte Vertragsabschluss vor Antragstellung ist die häufigste Falle. Die zweite ist die Doppelförderung: Eine Maßnahme darf nicht gleichzeitig als BEG EM beim BAFA und als Teil einer BEG-WG-Komplettsanierung bei der KfW abgerechnet werden. Wer beides parallel beantragt, muss sich vor Auszahlung entscheiden – und verliert die jeweils kleinere Förderung. Der dritte typische Fehler ist die Kalkulation ohne BAFA-Energieberater. Die BEG-Richtlinie verlangt für fast alle Maßnahmen eine Bestätigung durch einen gelisteten Experten. Eigentümer, die selbst rechnen und die Bestätigung erst nachträglich einholen wollen, stehen häufig mit nicht förderfähigen Kosten dar. Die vierte Falle: WEGs, die den Beschluss über die Sanierung fassen, ohne die Antragsfrist und die Reihenfolge zu kennen. Der Beschluss sollte explizit den Verwalter zur Antragstellung vor Auftragserteilung an Handwerker ermächtigen.

Wo wir stehen

Die Anbindung an die Darlehensverwaltung mit BEG-Kredit-Logik (Programm-Auswahl, Tilgungszuschuss als außerordentlicher Zuschuss, Effizienzhaus-Bestätigung als Trigger) ist produktiv. Das ESG-Modul rechnet geförderte Sanierungsmaßnahmen in den Absenkpfad ein und zeigt, wie sich der Stranding-Zeitpunkt durch eine BEG-WG-Sanierung verschiebt. In Arbeit ist die direkte Verknüpfung von iSFP-Maßnahmenliste und Wirtschaftsplan, sodass Einzelmaßnahmen aus dem Sanierungsfahrplan automatisch als Wirtschaftsplan-Position mit BEG-Förderquote auftauchen.

Fragen zur konkreten Förderkonstellation Ihres Objekts

Wenn Sie vor einer Sanierungsentscheidung stehen und nicht sicher sind, ob BEG EM oder BEG WG der wirtschaftlichere Weg ist, oder wenn Sie die WPB-Bonus-Voraussetzungen für Ihr Gebäude prüfen wollen, schreiben Sie uns an kontakt@immogenio.de. Wir zeigen die Förderlogik anhand Ihrer Daten und rechnen den Tilgungszuschuss durch – bevor der erste Werkvertrag unterschrieben ist.