

immoGenio

No. 04
Oktober 2026

FÖRDERUNG

Fördermittel-Stack für die GdWE: BEG, KfW, BAFA und Landesprogramme rechtssicher kombinieren

Wie die GdWE BEG-Einzelmaßnahmen, KfW-Effizienzhaus, BAFA-iSFP-Bonus und Landeszuschüsse kombiniert

AUTOR
Olaf Mirel

VERÖFFENTLICHT
29. Oktober 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Förderlandschaft 2026: BEG-Einzelmaßnahmen, KfW 458, KfW 261, Landesprogramme

02 Kombinationen: Was sich addiert und worauf zu achten ist

03 Reihenfolge der Anträge: iSFP, Beschluss, Antrag, Vertrag

04 Antragsteller und Auszahlung in der GdWE

05 Häufige Fallstricke

06 Take-aways

Stellen Sie sich folgendes Szenario vor: Eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) mit 24 Einheiten plant für 2027 zwei Maßnahmen gleichzeitig. Die Fassade soll gedämmt, die alte Gas-Zentralheizung durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpe ersetzt werden. Der Energieberater hat einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) erstellt, der beide Maßnahmen als Paket vorsieht. Im Spiel sind mehrere Förderschienen: die Einzelmaßnahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bei der BAFA, das KfW-Programm 458 für die Heizung, das KfW-Programm 261 für ein angestrebtes Effizienzhaus und gegebenenfalls ein Programm des Landes oder der Kommune. Die Eigentümerversammlung erwartet eine belastbare Aussage zur Förderung, bevor sie über die Sonderumlage beschließt.

An dieser Stelle wird das Kombinieren von Förderprogrammen zum Drahtseilakt. Wer die Reihenfolge der Anträge verwechselt, verliert die Förderung. Wer dieselben Kosten in zwei Programmen ansetzt, riskiert eine Rückforderung. Und wer den Vertrag ohne die vorgesehene Bedingung unterschreibt, fällt komplett aus der Förderung. Der Beitrag zeigt, wie Sie als Verwalter den Förderweg aufsetzen und welche Stolpersteine in der Praxis am häufigsten auftauchen. Die Zahlen geben den Stand vom 13.11.2026 nach den Programmseiten von KfW und BAFA wieder; die Konditionen ändern sich zum Teil halbjährlich.

Förderlandschaft 2026: BEG-Einzelmaßnahmen, KfW 458, KfW 261, Landesprogramme

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude bildet das Dach für die meisten Sanierungsförderungen in der GdWE. Für Wohngebäude sind zwei Wege einschlägig: die Einzelmaßnahmen (BEG EM) und die Komplettsanierung zum Effizienzhaus (BEG WG).

BEG-Einzelmaßnahmen an der Hülle (BAFA). Die BAFA nennt einen Grundfördersatz von 15 Prozent der förderfähigen Ausgaben. Die Höchstgrenze beträgt 30.000 Euro für die erste Wohneinheit, jeweils 15.000 Euro für die zweite bis sechste und jeweils 8.000 Euro ab der siebten Wohneinheit. Mit einem individuellen Sanierungsfahrplan und dem iSFP-Bonus von 5 Prozent verdoppeln sich die Höchstgrenzen auf 60.000, 30.000 und 15.000 Euro. Der iSFP-Bonus wird erst ab einem Mindestinvestitionsvolumen gewährt, das bei mehreren Wohneinheiten den Höchstgrenzen ohne iSFP-Erhöhung entspricht, und er entfällt nur auf den Betrag, der dieses Volumen übersteigt. Die Mindestinvestitionskosten müssen im jeweiligen Antrag erreicht werden; Kosten aus mehreren Anträgen werden nicht zusammengerechnet.

Ein Beispiel nach diesen Regeln: Eine Fassadendämmung kostet bei 24 Einheiten 480.000 Euro. Die Höchstgrenze ohne iSFP liegt bei 30.000 + 5 × 15.000 + 18 × 8.000 = 249.000 Euro, mit iSFP bei 60.000 + 5 × 30.000 + 18 × 15.000 = 480.000 Euro. Bei einem vorliegenden iSFP werden 480.000 Euro angesetzt: 15 Prozent Grundförderung ergeben 72.000 Euro, der iSFP-

Bonus von 5 Prozent auf den Teil über 249.000 Euro (231.000 Euro) weitere 11.550 Euro, zusammen 83.550 Euro. Ohne iSFP wären es 15 Prozent von höchstens 249.000 Euro, also 37.350 Euro. Die Einzelheiten der Berechnung stehen im Merkblatt der BAFA.

KfW 458 (Heizungsförderung). Die Heizungsförderung läuft über die KfW. Nach der Programmseite beträgt die Grundförderung 30 Prozent der förderfähigen Kosten. Der Förderhöchstbetrag liegt bei 28.000 Euro für die erste, 15.000 Euro für die zweite bis sechste und 8.000 Euro ab der siebten Wohneinheit. Klimageschwindigkeitsbonus (derzeit 16 Prozent, halbjährlich sinkend) und Einkommensbonus (40, 30 oder 10 Prozent nach Einkommen) können nur selbstnutzende Eigentümer für ihre selbst genutzte Wohneinheit beantragen; die Gesamtförderung je Wohneinheit ist grundsätzlich auf 70 Prozent begrenzt, in der niedrigsten Einkommensgruppe auf 80 Prozent. Für die Vermietung gilt: Boni gibt es nicht, die Grundförderung beträgt 30 Prozent. Antragsberechtigt ist die Gemeinschaft, wenn der Heizungstausch im Gemeinschaftseigentum umgesetzt wird. Eine GbR oder juristische Person als Eigentümer beantragt stattdessen im Programm 459, ebenfalls mit 30 Prozent.

KfW 261 (Wohngebäude, Kredit). Das Programm fördert Komplettsanierungen zum Effizienzhaus mit einem Kredit von bis zu 150.000 Euro je Wohneinheit und einem Tilgungszuschuss. Nach der Programmseite beträgt er bei Effizienzhaus 40 EE 10 Prozent, bei Effizienzhaus 55 EE 5 Prozent, bei Effizienzhaus 70 NH und Effizienzhaus 85 NH 5 Prozent; bei Effizienzhaus 70 EE und 85 EE gibt es keinen Tilgungszuschuss. Für Worst Performing Buildings steigt er um 10 Prozentpunkte, bei serieller Sanierung um weitere 5 bis 15 Prozentpunkte. Die GdWE kann den Kredit selbst aufnehmen und über das Hausgeld bedienen; die Tabelle und die Voraussetzungen beschreibt der Beitrag zur BEG-Förderung für das KfW-Effizienzhaus.

Landes- und kommunale Programme ergänzen die Bundesförderung. Die Bedingungen unterscheiden sich stark: Häufig handelt es sich um zinsverbilligte Darlehen oder Zuschüsse, mit eigenen Antragsfristen und eigenen Regeln zur Kombinierbarkeit mit Bundesmitteln. Welche Programme im Objekt greifen, prüft die Verwaltung beim jeweiligen Programmträger, nicht aus Übersichten.

Kombinationen: Was sich addiert und worauf zu achten ist

Der tragende Grundsatz lautet: Dieselben Kosten werden nicht in zwei Programmen gefördert. Die Heizung läuft entweder über das Zuschussprogramm 458/459 oder als Teil einer Komplettsanierung über das Programm 261; die Fassade entweder als Einzelmaßnahme bei der BAFA oder als Teil des Effizienzhaus-Antrags. Ob und wie sich ein Landesprogramm mit einem Bundesprogramm kombinieren lässt, regelt das Landesprogramm selbst. Die Antragsformulare fragen nach weiteren Förderungen; die Angaben müssen stimmen, sonst droht die Rückforderung.

Was sich in der Praxis addiert:

- Hülle über die BAFA und Heizung über die KfW 458: getrennte Maßnahmenblöcke, zwei Anträge bei zwei Stellen.
- BAFA-Einzelmaßnahme und iSFP-Bonus, wenn ein gültiger Sanierungsfahrplan vorliegt.
- Zuschuss der KfW 458 und Ergänzungskredit 358/359 zur Zwischenfinanzierung; die KfW weist diese Kombination auf der Programmseite aus.
- Im Programm 261 der Kredit mit Tilgungszuschuss, dazu der Zuschlag für das Worst Performing Building oder die serielle Sanierung.

Was sich ausschließt oder eingeschränkt ist:

- Dieselben Kosten in zwei Bundesprogrammen.
- Die Boni der KfW 458 für vermietete Wohneinheiten: Sie stehen nur selbstnutzenden Eigentümern zu.
- Die steuerliche Förderung nach § 35c EStG, wenn für die Maßnahme zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse der öffentlichen Hand in Anspruch genommen werden (§ 35c Abs. 3 EStG). Sie steht außerdem nur Eigentümern zu, die das Gebäude ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken nutzen (§ 35c Abs. 2 EStG).

Mehr zur Bonus-Mechanik finden Sie im Beitrag zur KfW 458 Heizungsförderung.

Reihenfolge der Anträge: iSFP, Beschluss, Antrag, Vertrag

Die häufigste teure Verwechslung in der Praxis: zuerst Handwerker beauftragen, dann Antrag stellen. Das Ergebnis ist immer dasselbe: Die Förderung entfällt, weil ein Vorhabenbeginn vorliegt. Die richtige Reihenfolge sieht so aus:

Schritt 1: Energieberater beauftragen und iSFP erstellen lassen. Der Sanierungsfahrplan sollte vorliegen, bevor Sie Anträge für Einzelmaßnahmen stellen, weil er die Höchstgrenzen verdoppelt und den iSFP-Bonus freischaltet. Die Energieberatung für Wohngebäude fördert die BAFA mit 50 Prozent des förderfähigen Beratungshonorars, höchstens 850 Euro bei Wohngebäuden ab drei Wohneinheiten. Bei einer Wohnungseigentümergemeinschaft kommt einmalig ein Zuschuss von höchstens 250 Euro hinzu, wenn der iSFP in einer Eigentümerversammlung erläutert wird.

Schritt 2: Eigentümerbeschluss über die Maßnahme und die Antragstellung. Die GdWE beschließt nach § 19 Abs. 1 WEG (ordnungsmäßige Verwaltung) beziehungsweise nach § 20 Abs. 1 WEG (bauliche Veränderung) die Maßnahme und die Beauftragung der Anträge.

Der Beschluss sollte die Förderschienen konkret benennen, damit der Verwalter handeln kann. Für die Aufnahme eines KfW-Kredits ist nach § 9b Abs. 1 WEG ein Beschluss der Wohnungseigentümer erforderlich.

Schritt 3: Förderanträge stellen, bevor mit dem Vorhaben begonnen wird. Für die KfW 458 gilt: Eine bevollmächtigte Person der Gemeinschaft stellt den Antrag für die Grundförderung im Kundenportal „Meine KfW“; wird die Gemeinschaft durch eine gewerbliche Verwaltung vertreten, erfolgt die Registrierung als Unternehmen durch den Vertretungsberechtigten. Zuvor erstellt ein Energieeffizienz-Experte oder ein Fachunternehmen die Bestätigung zum Antrag. Der Liefer- oder Leistungsvertrag mit dem Heizungsbauer muss eine aufschiebende oder auflösende Bedingung enthalten: Er tritt erst mit der Förderzusage in Kraft. Eine nachträgliche Aufnahme der Bedingung ist nach der KfW nicht zulässig. Im Programm 261 stellt der Finanzierungspartner, etwa die Hausbank, den Kreditantrag; hier ist der Antrag vor dem Beginn der Bauarbeiten zu stellen, oder es wird vorher ein Beratungsgespräch mit dem Finanzierungspartner dokumentiert. Bei der BAFA erfordert die Antragstellung die Einbindung eines Energieeffizienz-Experten; die Regeln zum Vorhabenbeginn stehen im Merkblatt zur Antragstellung.

Schritt 4: Maßnahmenbeginn, Durchführung, Nachweis. Nach der Förderzusage darf gebaut werden. Bei der KfW 458 muss das Vorhaben innerhalb von 36 Monaten ab Zusage abgeschlossen sein. Der Experte bestätigt die Durchführung (Bestätigung nach Durchführung), danach folgen Nachweiseinreichung und Auszahlung beziehungsweise bei der KfW 261 die Gutschrift des Tilgungszuschusses.

Antragsteller und Auszahlung in der GdWE

Mit der WEG-Reform 2020 wurde die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gestärkt. Bei Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum ist die GdWE die Antragstellerin, vertreten durch den Verwalter nach § 9b Abs. 1 WEG. Die KfW unterscheidet bei der Heizungsförderung die Wohnungseigentümergemeinschaft mit einer Maßnahme am Gemeinschaftseigentum (Antrag durch eine bevollmächtigte Person) von der Maßnahme am Sondereigentum (Antrag durch den einzelnen Eigentümer selbst, ohne Bevollmächtigung Dritter).

Eine Besonderheit der Heizungsförderung: Die Boni beantragt nicht die Gemeinschaft, sondern jeder selbstnutzende Eigentümer in einem **Zusatzantrag**, spätestens sechs Monate nach der Zusage des Basisantrags und vor der Nachweiseinreichung. Die Verwaltung sollte die selbstnutzenden Eigentümer deshalb unmittelbar nach der Zusage anschreiben.

Bei der internen Umlage gilt: Ein Zuschuss der Gemeinschaft reduziert die Sonderumlage entsprechend. Der KfW-Kredit wird über das Hausgeld bedient, die Annuität fließt in die laufende Wirtschaftsplanung ein. Mehr zur Liquiditätsstruktur und zum Vergleich Sonder-

umlage, Darlehen und Förderkredit lesen Sie in Liquiditätsplanung der WEG.

Für die Buchhaltung gilt: Förderzuschüsse sind in der Jahresabrechnung als Einnahme der GdWE auszuweisen und der konkreten Maßnahme zuzuordnen. Bei KfW-Krediten wird der ausgezahlte Betrag als Verbindlichkeit gegenüber der Bank geführt; der Tilgungszuschuss reduziert die Restschuld.

Häufige Fallstricke

Fallstrick 1: Vorzeitiger Vorhabenbeginn. Wird vor dem Antrag ein Vertrag ohne die vorgesehene Bedingung geschlossen, scheidet die Förderung aus. Beispiel: Der Verwalter holt drei Angebote für die Heizungserneuerung ein und beauftragt den günstigsten Anbieter, bevor der KfW-458-Antrag gestellt ist. Bei einer Wärmepumpe für die 24-Einheiten-Anlage mit förderfähigen Kosten von mindestens 247.000 Euro liegt der Förderhöchstbetrag bei 28.000 + 5 × 15.000 + 18 × 8.000 = 247.000 Euro; 30 Prozent davon sind 74.100 Euro, die dann nicht gefördert werden. Lösung: aufschiebende Bedingung im Vertrag oder konsequente Antragstellung vor Vertragsschluss.

Fallstrick 2: Doppelförderung. Dieselben Kosten dürfen nicht in zwei Programmen angesetzt werden. Wer die Fassadendämmung bei der BAFA einreicht, rechnet sie nicht zusätzlich im Effizienzhaus-Antrag ab. Für die Steuerermäßigung nach § 35c EStG gilt der Ausschluss bei öffentlich geförderten Maßnahmen mit zinsverbilligten Darlehen oder steuerfreien Zuschüssen.

Fallstrick 3: Mehrere Anträge. Das Mindestinvestitionsvolumen für den iSFP-Bonus muss nach der BAFA im jeweiligen Antrag erreicht werden; Kosten aus mehreren Anträgen werden nicht zusammengerechnet. Wer Hülle in mehreren kleinen Anträgen abwickelt, kann den Bonus verlieren.

Fallstrick 4: Fehlerhafte Beschlussfassung. Der Eigentümerbeschluss muss die Maßnahme und die Finanzierung tragen. Ein Beschluss, der nur „Sanierung der Fassade“ sagt, aber keine Antragstellung und keinen Kredit nennt, lässt dem Verwalter keine Handlungsgrundlage (§ 9b Abs. 1 WEG für das Darlehen). Empfehlung: Beschlusstext ausdrücklich auf die Beantragung der jeweiligen Programme erstrecken.

Fallstrick 5: Versäumter Zusatzantrag. Der Klimageschwindigkeits- und der Einkommensbonus gehen verloren, wenn der selbstnutzende Eigentümer den Zusatzantrag nicht binnen sechs Monaten nach der Zusage stellt. Nach der KfW ist eine nachträgliche Änderung der Bonusförderung grundsätzlich nicht möglich.

Fallstrick 6: Wechselnde Konditionen. Die Förderbedingungen der Heizungsförderung wurden zum 21.07.2026 angepasst, und mehrere Sätze schmelzen ab 2027 halbjährlich ab (Klimageschwindigkeitsbonus, Förderhöchstbetrag der ersten Wohneinheit). Maßgeblich

ist die zum Antragsdatum geltende Fassung. Vor jedem Antrag das aktuelle Merkblatt von KfW und BAFA prüfen.

Für die langfristige Planung, also die Frage, wann welche Maßnahme im Lebenszyklus ohnehin ansteht, ist die Erhaltungszyklus-Tabelle für die Rücklagenplanung eine sinnvolle Ergänzung. Sie zeigt, welche Bauteile typischerweise nach welcher Nutzungsdauer zu erneuern sind und wo sich eine Kopplung mit energetischen Maßnahmen anbietet.

Take-aways

- Die Förderwege für die GdWE sind die Einzelmaßnahmen (BAFA für die Hülle, KfW 458 für die Heizung), das Effizienzhaus-Programm KfW 261 und Programme von Land und Kommune.
- Die Boni der Heizungsförderung stehen nur selbstnutzenden Eigentümern zu; die Gemeinschaft beantragt die Grundförderung von 30 Prozent, die Eigentümer die Boni per Zusatzantrag.
- Kombinationen sind möglich, wenn unterschiedliche Maßnahmenblöcke betroffen sind. Dieselben Kosten werden nicht doppelt gefördert.
- Reihenfolge: iSFP, Beschluss, Antrag, Vertrag mit Bedingung, Maßnahmenbeginn. Jede Vertauschung kann die Förderung kosten.
- Antragstellerin bei Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum ist die GdWE, vertreten durch den Verwalter nach § 9b Abs. 1 WEG; für die Aufnahme eines Kredits braucht es einen Beschluss.
- Die Sätze ändern sich halbjährlich; die Zahlen dieses Beitrags geben den Stand vom 13.11.2026 wieder.

Fragen zu Fördermitteln und ihrer Kombination in der WEG? Erreichbar unter info@immogenio.de.