

immoGenio

No. 04
Oktober 2026

KFW 458

KfW 458 Heizungsförderung 2026: Antragsweg, Boni und Vorhabenbeginn

KfW 458 Heizungsförderung 2026: Grundförderung 30 %, Boni nur für Selbstnutzer, Antragsweg für WEG und Vermieter und der Vorhabenbeginn, der alles kostet.

AUTOR
Olaf Mirel

VERÖFFENTLICHT
11. Oktober 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Die Geschichte eines verlorenen Förderantrags

02 Was die KfW 458 leistet

03 Welches Programm: 458 oder 459

04 Die Antragsmechanik im Detail

05 Wer stellt den Antrag in der WEG

06 Was „förderfähige Kosten“ bedeutet

07 Die häufigsten Fehler

08 Die Schnittstellen zu anderen Themen

09 Praxisbeispiel: Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten

10 Vorgänge in der Verwaltung führen

11 Konditionen ändern sich halbjährlich

12 Kontakt

Die Geschichte eines verlorenen Förderantrags

Ein Vermieter im Rhein-Main-Gebiet, Eigentümer eines Sechs-Familien-Hauses (ein frei erfundenes Beispiel), entschließt sich im Frühjahr zum Heizungstausch. Die Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2007 läuft noch, eine Erneuerung steht aber ohnehin an. Er lässt sich von einem Heizungsbauer beraten, unterschreibt das Angebot für eine Luft-Wasser-Wärmepumpe über 78.500 Euro brutto und denkt erst danach an die KfW-Förderung. Als er den Antrag stellen will, ist die Auskunft eindeutig: Ein Vertrag ohne aufschiebende oder auflösende Bedingung gilt als Vorhabenbeginn, und mit einem Vorhaben, das bereits begonnen hat, ist keine Förderung mehr möglich.

Dieser Fall steht für den häufigsten Fehler bei der Heizungsförderung. Er liegt nicht in der fehlenden Antragstellung, sondern in der Reihenfolge: Wer vor dem Antrag unbedingt beauftragt, verliert nicht nur einen Bonus, sondern die gesamte Förderung. Die KfW beantwortet die Frage, ob nach dem Einbau noch ein Antrag möglich ist, auf ihrer Programmseite mit „Nein“.

Was die KfW 458 leistet

Das Programm 458 gehört zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), Teilbereich Einzelmaßnahmen. Gefördert werden nach der Programmseite der KfW unter anderem Wärmepumpen, Biomasseheizungen, solarthermische Anlagen, Brennstoffzellenheizungen, wasserstofffähige Heizungen, der Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz sowie die Fachplanung und Baubegleitung durch einen Energieeffizienz-Experten. Voraussetzung ist ein bestehendes Wohngebäude, dessen Bauantrag oder Bauanzeige bei Antragstellung mindestens fünf Jahre zurückliegt, und eine Optimierung des gesamten Heizungsverteilungssystems einschließlich hydraulischem Abgleich. Gebrauchte Anlagen und Eigenbauanlagen sind ausgeschlossen.

Die Förderung gilt seit dem 21.07.2026 in geänderter Fassung. Nach der Programmseite der KfW (Stand 13.11.2026) setzt sie sich so zusammen:

Grundförderung: 30 Prozent der förderfähigen Kosten. Der Förderhöchstbetrag beträgt 28.000 Euro für die erste Wohneinheit, jeweils 15.000 Euro für die zweite bis sechste und jeweils 8.000 Euro ab der siebten Wohneinheit. Für Anträge ab dem 01.02.2027 sinkt der Betrag für die erste Wohneinheit erstmals und danach halbjährlich zum 01.02. und 01.08. um 750 Euro.

Klimageschwindigkeitsbonus: 16 Prozent, aber nur für die selbst genutzte Wohneinheit, die der Hauptwohnsitz des Eigentümers ist. Er setzt den Austausch einer funktionstüchtigen Öl-, Kohle-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizung oder einer mindestens 20 Jahre alten Gas- oder Biomasseheizung voraus; die alte Anlage muss fachgerecht demontiert und entsorgt werden. Der Bonus sinkt zum 01.02.2027 und danach halbjährlich jeweils um 4 Prozentpunkte; für Anträge ab dem 01.08.2028 gibt es ihn nicht mehr.

Einkommensbonus: 40, 30 oder 10 Prozent, ebenfalls nur für selbstnutzende Eigentümer und deren Hauptwohneinheit. Maßgeblich ist das zu versteuernde Haushaltsjahreseinkommen: bis 30.000 Euro 40 Prozent, bis 40.000 Euro 30 Prozent, bis 50.000 Euro 10 Prozent. Lebt in der Wohnung mindestens ein kindergeldberechtigtes Kind unter 18 Jahren, verschieben sich die Grenzen einmalig um 10.000 Euro.

Die Gesamtförderung ist auf 70 Prozent je Wohneinheit begrenzt; nur bei einem zu versteuernden Haushaltseinkommen bis 30.000 Euro (mit Kind bis 40.000 Euro) sind bis zu 80 Prozent möglich. Die KfW weist ausdrücklich darauf hin, dass die Förderung unter dem Vorbehalt verfügbarer Haushaltsmittel steht. Für das erste Quartal 2027 kündigt die KfW zudem einen Wertschöpfungsbonus an, dessen Details das Bundeswirtschaftsministerium im zweiten Halbjahr 2026 bekannt geben soll.

Für Vermieter folgt daraus: Boni gibt es nur für die selbst genutzte Wohnung. Wer ein Mehrfamilienhaus ausschließlich vermietet, erhält die Grundförderung von 30 Prozent. Auch Eigentümer mehrerer selbst genutzter Wohneinheiten können die Boni nur für eine Wohneinheit beantragen.

Welches Programm: 458 oder 459

Entscheidend ist, wer im Grundbuch steht. Eine oder mehrere Privatpersonen beantragen im Programm 458. Ist eine GbR oder eine juristische Person eingetragen, läuft der Antrag im Programm 459 (Heizungsförderung für Unternehmen). Dort beträgt der Zuschuss 30 Prozent der förderfähigen Kosten, mit denselben Förderhöchstbeträgen; Boni sieht das Programm nicht vor. Wohnungseigentümergemeinschaften sind antragsberechtigt, wenn der Heizungstausch im Gemeinschaftseigentum umgesetzt wird.

Die Antragsmechanik im Detail

Die KfW beschreibt den Ablauf mit folgenden Schritten:

Schritt 1: Bestätigung zum Antrag (BzA). Ein Energieeffizienz-Experte, der in der Expertenliste für Förderprogramme des Bundes bei der Deutschen Energie-Agentur (dena) geführt wird, oder ein Fachunternehmen erstellt die Bestätigung zum Antrag. Sie enthält un-

ter anderem die geplante Heizung, die förderfähigen Gesamtkosten und die Bestätigung der technischen Mindestanforderungen.

Schritt 2: Liefer- oder Leistungsvertrag mit Bedingung. Der Vertrag mit dem Fachunternehmen muss eine aufschiebende oder auflösende Bedingung enthalten: Er tritt erst in Kraft, wenn die KfW die Förderzusage erteilt. Aus dem Vertrag muss das voraussichtliche Umsetzungsdatum hervorgehen. Eine nachträgliche Aufnahme der Bedingung in einen bereits geschlossenen Vertrag ist nach Angabe der KfW nicht zulässig.

Schritt 3: Antrag im Kundenportal „Meine KfW". Der Antrag wird gestellt, bevor mit dem Vorhaben begonnen wird. Dazu wird die 15-stellige BzA-ID benötigt. Der Antrag berücksichtigt auch die Kosten der Baubegleitung.

Schritt 4: Zusage und Umsetzung. Nach der Zusage darf begonnen werden. Das Vorhaben muss innerhalb von 36 Monaten ab Zusage vollständig abgeschlossen sein.

Schritt 5: Bestätigung nach Durchführung (BnD) und Auszahlung. Der Experte oder das Fachunternehmen bestätigt die ordnungsgemäße Durchführung. Danach werden die Nachweise eingereicht und die Auszahlung im Kundenportal beantragt; die Zusage ist nur begrenzt gültig, und ohne fristgerechten Abschluss zahlt die KfW nicht aus.

Wer die Zwischenfinanzierung braucht, kann den Zuschuss nach der Programmseite mit dem Ergänzungskredit 358/359 kombinieren.

Wer stellt den Antrag in der WEG

Die Antragswege unterscheiden sich nach Eigentumsform und Ort der Maßnahme:

- **Einfamilienhaus:** Der Eigentümer stellt den Antrag selbst; ein gemeinschaftlicher Antrag oder eine Bevollmächtigung Dritter ist nicht zulässig.
- **Eigentumswohnung, Maßnahme am Sondereigentum:** Der Wohnungseigentümer stellt den Antrag selbst.
- **WEG, Maßnahme am Gemeinschaftseigentum:** Eine bevollmächtigte Person stellt den Antrag für die Grundförderung. Wird die Gemeinschaft durch eine gewerbliche Verwaltung vertreten, erfolgt die Registrierung im Kundenportal als Unternehmen durch den Vertretungsberechtigten; entscheidend ist die Rechtsform, unter der die Verwaltung tätig ist.
- **Mehrfamilienhaus:** Ein Eigentümer stellt den Antrag selbst; sind mehrere Eigentümer vorhanden, setzt die KfW die Zustimmung der anderen voraus.

Die Boni können in der WEG und im Mehrfamilienhaus nur durch einen **Zusatzantrag** des Eigentümers der selbst genutzten Wohnung beantragt werden. Er ist spätestens sechs Monate nach der Zusage des Basisantrags und vor der Nachweiseinreichung zu stellen. Eine

nachträgliche Änderung der Bonusförderung ist nach der KfW grundsätzlich nicht möglich. Für die Verwaltung bedeutet das eine konkrete Aufgabe: Selbstnutzende Eigentümer sind unmittelbar nach der Zusage auf die sechsmonatige Frist hinzuweisen.

Was „förderfähige Kosten“ bedeutet

Die Förderquote bezieht sich auf die förderfähigen Kosten, begrenzt durch den Förderhöchstbetrag, und nicht auf die Gesamtinvestition. Nach der Programmseite gehören dazu der Kauf und die Installation der Heizungsanlage, die Fachplanung und Baubegleitung durch einen Energieeffizienz-Experten, die akustische Fachplanung, vorbereitende und wiederherstellende Maßnahmen im Umfeld sowie Ausgaben für provisorische Heiztechnik bei einem Heizungsdefekt. Wer eine Komplettsanierung plant, trennt die förderfähigen Kosten der Heizung deshalb vorab von den übrigen Gewerken.

Die häufigsten Fehler

1. **Vertrag ohne Bedingung.** Der Vertragsabschluss gilt dann als schädlicher Vorhabenbeginn; die gesamte Förderung entfällt.
2. **Antrag nach dem Einbau.** Eine Förderung ist ausschließlich möglich, wenn mit dem Vorhaben noch nicht begonnen wurde.
3. **Falsches Programm oder falscher Antragsweg.** Privatperson oder GbR, Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum: Die Zuordnung entscheidet über Programm und Antragsteller.
4. **Zusatzantrag versäumt.** Ohne ihn gehen Klimageschwindigkeits- und Einkommensbonus verloren; später lässt sich die Bonusförderung nicht ändern.
5. **Frist oder Auszahlungsantrag versäumt.** Das Vorhaben muss innerhalb von 36 Monaten abgeschlossen sein, und die Auszahlung muss im Kundenportal beantragt werden.

Die Schnittstellen zu anderen Themen

Modernisierungsumlage nach § 559 BGB. Bei vermieteten Wohnungen kann der Vermieter die jährliche Miete nach § 559 Abs. 1 BGB um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten gehören nach § 559a Abs. 1 BGB nicht zu den aufgewendeten Kosten; Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes gelten nach § 559a Abs. 3 BGB als Mittel aus öffentlichen Haushalten. Für den Einbau einer Heizungsanlage sieht § 559 Abs. 3a BGB zudem eine besondere Kappung vor. Die Mechanik ist im Beitrag zur Modernisierungsumlage nach § 559 BGB beschrieben.

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), bis Juli 2026 Gebäudeenergiegesetz (GEG). Seit der Änderung vom 23.07.2026 gibt es keine 65-Prozent-Pflicht beim Heizungstausch mehr: § 71 ist weggefallen. Stattdessen nennt § 42 Abs. 2 GModG die Optionen für den Ersatz einer Heizungsanlage, darunter die elektrisch angetriebene Wärmepumpe. Wird nach dem 29.07.2026 eine Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizung in ein Bestandsgebäude eingebaut, schreibt § 43 GModG ab 2029 steigende Biobrennstoffanteile vor (10 Prozent ab 2029, 15 Prozent ab 2030, 30 Prozent ab 2035, 60 Prozent ab 2040). Der Beitrag zum Gebäudemodernisierungsgesetz im Bestand beschreibt die Pflichten nach dieser Änderung.

Wärmepumpen-Auslegung. Die Wahl zwischen Luft-Wasser-, Sole-Wasser- und Wasser-Wasser-Wärmepumpe hängt an Heizlast und Standort. Die technischen Voraussetzungen sind im Beitrag zur Wärmepumpe im Bestandsbau ausgeführt.

Kommunale Wärmeplanung. Die Länder müssen Wärmepläne für Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern bis zum 30.06.2026, für kleinere Gemeinden bis zum 30.06.2028 sicherstellen (§ 4 Abs. 2 Wärmeplanungsgesetz). Die Mechanik ist im Beitrag zur kommunalen Wärmeplanung 2026/2028 beschrieben.

ESG-Berichtsrelevanz. Der Heizungstausch senkt die CO_2-Emissionen des Gebäudes und ist damit für den CO_2-Absenkpfad im ESG-Reporting und für institutionelle Eigentümer mit CSRD-Pflichten relevant.

Praxisbeispiel: Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten

Ein privater Vermieter eines Mehrfamilienhauses Baujahr 1978 mit sechs Wohneinheiten (frei erfundenes Beispiel) plant den Tausch der Gas-Etagenheizungen gegen eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Pufferspeicher. Die förderfähigen Kosten einschließlich Baubegleitung betragen nach Angabe des Energieeffizienz-Experten 78.500 Euro.

Der Förderhöchstbetrag liegt bei 28.000 Euro für die erste und 5 × 15.000 Euro für die weiteren fünf Wohneinheiten, zusammen 103.000 Euro. Die Kosten liegen darunter, es werden also 78.500 Euro angesetzt. Da der Eigentümer vermietet und keine Wohnung selbst nutzt, entfallen die Boni: Die Förderung beträgt 30 Prozent, also 23.550 Euro. Der Eigenanteil liegt bei 54.950 Euro. Hätte der Vermieter den Vertrag ohne aufschiebende Bedingung unterschrieben, wären es 0 Euro.

Nutzt einer von mehreren Eigentümern in einer WEG seine Wohnung selbst, kann er für diese Wohneinheit über den Zusatzantrag zusätzlich Klimageschwindigkeits- und gegebenenfalls Einkommensbonus erhalten. Die KfW rechnet dafür mit den anteiligen förderfähigen Kosten der Wohneinheit, höchstens mit dem auf sie entfallenden Anteil des Förderhöchstbetrags.

Vorgänge in der Verwaltung führen

In der Hausverwaltung bewährt sich, jede Fördermaßnahme als eigenen Vorgang mit folgenden Angaben zu führen:

- Maßnahmenbeschreibung und Programm (458 oder 459)
- Energieeffizienz-Experte beziehungsweise Fachunternehmen, BzA-ID
- Datum des Liefer- oder Leistungsvertrags und Wortlaut der Bedingung
- Antragsdatum und Zusagedatum
- Bei WEG und Mehrfamilienhaus: Zusatzanträge der selbstnutzenden Eigentümer mit Frist (sechs Monate nach Zusage)
- Frist für den Abschluss des Vorhabens (36 Monate ab Zusage) und Auszahlungsdatum

Die Bewilligungsdokumente und die Nachweise gehören ins zentrale Dokumentenmodul; für die Aufbewahrungsfristen von Förderakten gelten die allgemeinen Regeln. Die Buchung des Zuschusses erfolgt maßnahmenbezogen und geht über den Export an die Buchhaltung, zum Beispiel per DATEV Connect.

In der WEG ist die Förderannahme Teil der Beschlussvorlage zur energetischen Modernisierung. Der Beschluss nach § 20 WEG (siehe Bauliche Veränderung nach § 20 WEG) sollte die Antragstellung, die Bedingung im Liefervertrag und den Antragsteller ausdrücklich nennen.

Konditionen ändern sich halbjährlich

Die Förderbedingungen wurden zum 21.07.2026 angepasst und schmelzen nach der KfW-Programmseite ab dem 01.02.2027 halbjährlich ab. Welche Sätze für einen Antrag gelten, bestimmt das Antragsdatum. Vor jedem Antrag empfiehlt sich deshalb ein Blick auf die aktuelle Programmseite der KfW; die Zahlen dieses Beitrags geben den Stand vom 13.11.2026 wieder.

Kontakt

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen mit der KfW-458-Heizungsförderung? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an info@immogenio.de.