

BAFA-Förderung: Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle

Geprüft und aktualisiert: 07/2026 · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Förderberechtigt sind Eigentümer, Vermieter und WEGs von Bestandsgebäuden ab 5 Jahren, Mieter nur mit Zustimmung des Eigentümers, ohne Einkommensgrenze. Möglich ist ein Zuschuss von 15 % der förderfähigen Kosten, mit individuellem Sanierungsfahrplan (iSFP) 20 %, bei förderfähigen Kosten bis 30.000 € je Wohneinheit und Jahr, mit iSFP bis 60.000 €. Maximal 12.000 € Zuschuss je Maßnahme mit iSFP, ohne 4.500 €. Der Heizungstausch selbst läuft seit 2024 nicht mehr über das BAFA, sondern über KfW 458.

Wer nicht komplett zum Effizienzhaus saniert, sondern gezielt Fenster tauscht oder dämmt, bekommt vom BAFA einen direkten Zuschuss, ohne die strengen Anforderungen einer Komplettsanierung.

Bin ich förderberechtigt?

Antragsberechtigt sind Eigentümer, Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften von Bestandsgebäuden, deren Bauantrag mindestens 5 Jahre zurückliegt. Mieter und Pächter können ebenfalls Antragsteller sein, benötigen aber die Zustimmung des Eigentümers. Keine Einkommensgrenze.

Wichtige Abgrenzung: Der Austausch der Heizung selbst läuft seit 2024 nicht mehr über das BAFA, sondern über die KfW (Programm 458). Das BAFA bleibt zuständig für Gebäudehülle, Anlagentechnik (außer Heizungserzeuger) und Heizungsoptimierung wie den hydraulischen Abgleich.

Mindestinvestition je Maßnahme: 300 € brutto.

Wie viel Förderung ist möglich?

Fördersatz	15 %	20 %
Förderfähige Kosten je WE und Jahr	bis 30.000 €	bis 60.000 €
Maximaler Zuschuss je Maßnahme	4.500 €	12.000 €
Fachplanung/Baubegleitung	50 %, max. 5.000 € (EFH/ZFH) bzw. 2.000 € je WE (MFH)	gleich

Der iSFP-Bonus verdoppelt nicht nur den Fördersatz um 5 Prozentpunkte, sondern auch die förderfähige Kostenobergrenze, ein doppelter Hebel. Bei einer Maßnahme über 60.000 € macht das den Unterschied zwischen 4.500 € und 12.000 € Zuschuss.

Was wird gefördert, was nicht?

Förderfähig sind Dämmung der Gebäudehülle (Außenwand, Dach, Geschossdecke, Boden), Fenster- und Haustürtausch, sommerlicher Wärmeschutz, sowie Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Technische Mindestanforderungen gelten je Bauteil, etwa U-Wert $\leq 0,95$ W/(m²K) bei neuen Fenstern oder U-Wert $\leq 0,20$ W/(m²K) bei der Außenwanddämmung. Auch Umfeldmaßnahmen wie die Sanierung des Heizraums oder Demontearbeiten zählen dazu.

Nicht förderfähig: der Heizungstausch selbst (KfW 458), Neubauten. Eine Maßnahme darf nur einmal gefördert werden, keine Doppelförderung.

Kombinierbar mit anderen Programmen?

Ja, mit einem KfW-Kredit zur Finanzierung des Eigenanteils, etwa dem Ergänzungskredit 358/359, sofern eine Zuschusszusage vorliegt. Auch die Kombination mit regionalen Förderprogrammen ist unter Beachtung der Obergrenzen möglich. Nicht kombinierbar mit dem Steuerbonus nach § 35c EStG für dieselbe Maßnahme, hier musst Du Dich für einen Weg entscheiden.

Eine vollständige Übersicht aller Kombinationsregeln liefert der Ratgeber [Förderprogramme kombinieren](#).

Antragsweg und Fristen

Der Antrag läuft online über das BAFA-Portal, **vor Vertragsabschluss mit dem ausführenden Unternehmen oder vor Materialbestellung**. Für die meisten Maßnahmen ist ein Energieeffizienz-Experte Pflicht, er erstellt die technische Projektbeschreibung. Erst nach dem BAFA-Zwischenbescheid darfst Du mit der Umsetzung beginnen.

Die Umsetzungsfrist beträgt üblicherweise 24 bis 36 Monate ab Zuwendungsbescheid, Belegnachweise sind innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung einzureichen. Bei absehbaren Verzögerungen, etwa durch Handwerkerangel, ist eine rechtzeitige Fristverlängerung beim BAFA zu beantragen.

Erstgespräch

Fördercheck im

QUELLEN UND STAND

- § BAFA, Förderrichtlinie Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle, Stand 07/2026
- § BAFA, Informationen zur Antragstellung BEG EM
- § Offizielle Programmseite: [BAFA](#)