Infobrief: Förderübersicht & Beispielrechnungen EFH/ZFH und MFH

Bau & Technik Murgtal – Ingenieurbüro Zeller · Friedrichstraße 76, 76571 Gaggenau · 07225 5085036 · J.Zeller@Zellersolutions.eu
Stand der Förderbedingungen: 24.09.2026 (BEG-EM-Richtlinie vom 17.08.2026; KfW-Merkblatt 458 Stand 09/2026; GModG in Kraft seit 29.07.2026)

1. Welche Förderung gibt es wofür?

Maßnahme / Leistung	Programm	Fördersatz	Förderfähige Kosten / Höchstbetrag	Voraussetzungen / Hinweise
iSFP – Energieberatung	BAFA – Bundesförderung Energieberatung für Wohngebäude	50 % Zuschuss	EFH/ZFH: max. 650 € · ab 3 WE: max. 850 €	Antrag durch den EEE vor Beratungsbeginn. Grundlage für den iSFP-Bonus (15 Jahre).
Gebäudehülle (Dach, Fassade, Kellerdecke, Fenster, Türen)	BAFA – BEG-Einzelmaßnahmen	15 % + 5 % iSFP-Bonus auf den Anteil über 30.000 €	30.000 € je WE und Kalenderjahr, mit iSFP 60.000 €	Technische Mindestanforderungen (z. B. Dach U ≤ 0,14); Mindestinvestition 300 €; EEE Pflicht; Antrag vor Beauftragung.
Heizungsoptimierung (hydr. Abgleich, Pumpen, Heizkörper)	BAFA – BEG-Einzelmaßnahmen	15 % + 5 % iSFP-Bonus auf den Anteil über 30.000 €	wie Gebäudehülle	Gemeinsamer Höchstbetrag mit der Gebäudehülle.
Fachplanung & Baubegleitung	BAFA – BEG-Einzelmaßnahmen	50 %	EFH/ZFH: max. 5.000 € je Jahr (= 2.500 € Zuschuss); MFH: 2.000 € je WE, max. 20.000 €*	Zusätzlich zur Maßnahmenförderung, nicht auf 30.000/60.000 € angerechnet. Gilt nicht für den Heizungseinbau.
Heizungstausch inkl. Heizlast & Baubegleitung	KfW 458 – Heizungsförderung (Zuschuss)	30 % Grundförderung + 16 % Klimageschwindigkeitsbonus + 10 / 30 / 40 % Einkommensbonus	28.000 € förderfähige Kosten für die 1. WE; je 15.000 € für die 2.–6. WE; je 8.000 € für jede weitere	Boni nur für selbstnutzende Eigentümer. Obergrenze 70 % der förderfähigen Kosten, bei geringem Einkommen 80 % (siehe Abschnitt 2). Hydraulischer Abgleich Pflicht; Antrag vor Vertragsbeginn.
Finanzierung Eigenanteil	KfW 358/359 – Ergänzungskredit	zinsverbilligter Kredit	bis 120.000 € je WE	Voraussetzung Zuschusszusage; Zinsverbilligung bei zvE ≤ 90.000 €/Jahr.

2. KfW 458: Was bringt der Einkommensbonus?

Den Einkommensbonus erhalten selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer für ihre selbstgenutzte Haupt- oder alleinige Wohneinheit. Maßstab ist das zu versteuernde Haushaltseinkommen (zvE): gebildet als Durchschnitt der Steuerbescheide des zweiten und dritten Kalenderjahres vor Antragstellung (Antrag 2026 → Bescheide 2023 und 2024). Lebt ein minderjähriges Kind mit Kindergeldberechtigung im Haushalt, rutschen alle Grenzen einmalig um 10.000 € nach oben (Familienzuschlag).

Zu versteuerndes Haushaltseinkommen	Einkommensbonus ohne Kind	Einkommensbonus mit mind. einem Kind unter 18
bis 30.000 €	40 %	40 %
30.001 – 40.000 €	30 %	40 %
40.001 – 50.000 €	10 %	30 %
50.001 – 60.000 €	–	10 %
ab 60.001 €	–	–

Rechenbeispiel: Wärmepumpe im selbstgenutzten EFH, 35.000 € brutto, alte funktionsfähige Ölheizung wird ersetzt. Als förderfähige Gesamtkosten zählen maximal 28.000 € (Förderhöchstbetrag erste Wohneinheit). Grundförderung 30 % + Klimageschwindigkeitsbonus 16 % = 46 % = 12.880 €.

Einkommensbonus	Zuschuss gesamt	Mehrförderung ggü. ohne Bonus
40 %	22.400 €	+ 9.520 €
30 %	19.600 €	+ 6.720 €
10 %	15.680 €	+ 2.800 €
ohne (zvE über 50.000 €)	12.880 €	± 0 €

Obergrenze: Grund- und Bonusförderung zusammen dürfen 70 % der förderfähigen Kosten je Wohneinheit nicht übersteigen; bei zvE bis 30.000 € (mit Familienzuschlag bis 40.000 €) sind es bis zu 80 %. Deshalb wirken 40 % Einkommensbonus nur bis zur 80 %-Grenze und 30 % nur bis zur 70 %-Grenze. Nachweise: Einkommensteuerbescheide (keine Lohnsteuerbescheinigungen), Meldebestätigungen aller Haushaltsmitglieder, Grundbuchauszug. In WEG und Mehrfamilienhaus: Zusatzantrag innerhalb von 6 Monaten nach Zuschusszusage.

Hinweis zur Entwicklung: Der Klimageschwindigkeitsbonus sinkt erstmals am 01.02.2027 und danach halbjährlich um 4 Prozentpunkte (ab 01.08.2028 entfällt er); der Förderhöchstbetrag der ersten Wohneinheit sinkt ab 01.02.2027 halbjährlich um 750 €. Effizienzbonus und Emissionsminderungszuschlag sind zum 21.07.2026 entfallen. Wer noch in diesem Jahr beantragt, sichert die heutigen Sätze.

3. Beispielrechnung EFH/ZFH (1 Wohneinheit): Was bringt der iSFP bei der Dachsanierung?

Förderfähige Kosten Dach	Ohne iSFP (15 %, max. 30.000 €)	Mit iSFP (15 %, max. 60.000 € + 5 % über 30.000 €)	Mehrförderung durch iSFP
20.000 €	3.000 €	3.000 €	± 0 €
30.000 €	4.500 €	4.500 €	± 0 €
45.000 €	4.500 €	7.500 €	+ 3.000 €
60.000 €	4.500 €	10.500 €	+ 6.000 €
80.000 €	4.500 €	10.500 €	+ 6.000 €

Bis 30.000 € bringt der iSFP bei der Dachförderung keinen Vorteil. Darüber wirkt er doppelt: die Höchstgrenze verdoppelt sich auf 60.000 € und auf genau diesen Anteil kommen 5 % iSFP-Bonus – zusammen 20 % auf alles über 30.000 €. Ab ca. 38.000 € übersteigt die Mehrförderung den Eigenanteil des iSFP (ca. 1.600 €).

4. Beispielrechnung MFH (6 Wohneinheiten): Fassaden- und Dachsanierung

Förderfähige Kosten Hülle	Ohne iSFP (15 %, max. 6 × 30.000 € = 180.000 €)	Mit iSFP (15 %, max. 6 × 60.000 € = 360.000 € + 5 % über 30.000 €)	Mehrförderung durch iSFP
90.000 €	13.500 €	16.500 €	+ 3.000 €
180.000 €	27.000 €	34.500 €	+ 7.500 €
270.000 €	27.000 €	52.500 €	+ 25.500 €
360.000 €	27.000 €	70.500 €	+ 43.500 €
450.000 €	27.000 €	70.500 €	+ 43.500 €

Beim MFH multiplizieren sich die Höchstgrenzen mit der Zahl der Wohneinheiten. Der iSFP (BAFA-Zuschuss max. 850 €) rechnet sich deshalb schon bei mittleren Investitionen deutlich.

5. Gesamtbeispiel: Sanierungspaket EFH vs. MFH (6 WE)

Baustein	EFH – Kosten brutto	EFH – Förderung	MFH 6 WE – Kosten brutto	MFH 6 WE – Förderung
iSFP-Energieberatung	2.250 €	650 €	3.500 €	850 €
Gebäudehülle (Dach / Fassade) mit iSFP	45.000 €	7.500 €	270.000 €	52.500 €
Fachplanung & Baubegleitung Hülle	4.998 €	2.499 €	15.000 €	6.000 €
Wärmepumpe inkl. Heizlast (KfW 458: 30 % + 16 %)	35.000 €	12.880 €	objektbezogen*	objektbezogen*
Einkommensbonus KfW 458 (zvE bis 30.000 €, + 40 %, auf 80 % gedeckelt)	–	+9.520 €	objektbezogen*	objektbezogen*
Summe	87.248 €	33.049 €	288.500 €	59.350 €
Förderquote / Eigenanteil		38 % · Eigenanteil 54.199 €		21 % · Eigenanteil 229.150 €

Regelung iSFP-Bonus seit 21.07.2026: Der Bonus (+5 %) wird erst ab 30.000 € förderfähigen Kosten je Antrag gewährt – und nur auf den Betrag darüber. Kosten aus mehreren Anträgen desselben Jahres werden nicht zusammengerechnet. Die Höchstgrenze gilt je Wohneinheit und Kalenderjahr, unabhängig von der Anzahl der Anträge.

* Für MFH-Werte bei Baubegleitung und Heizungsförderung (weitere Wohneinheiten) gelten die jeweils aktuellen Merkblätter – wir prüfen die Werte für Ihr Objekt. Alle Angaben ohne Gewähr; Rechenbeispiele vereinfacht, maßgeblich sind Förderrichtlinien und Zusagebescheid.