



# Sanierung: Förderung Wohngebäude

**Dieses Factsheet fasst die Förderbedingungen für Sanierungen nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), die steuerliche Abschreibung sowie weitere wichtige Informationen auf einen Blick zusammen.**

Ein wichtiger Schritt zum Erreichen der Klimaziele in Deutschland ist die Sanierung des Gebäudebestands. Zum einen sollen Gebäude durch Modernisierungsmaßnahmen energieeffizienter, zum anderen soll der Anteil erneuerbarer Energie am Energieverbrauch erhöht werden. Für Sanierungswillige gibt es seit 2021 folgende Möglichkeiten, auf Bundesebene Effizienzmaßnahmen fördern zu lassen: durch einen Zuschuss, einen Förderkredit mit Tilgungszuschuss oder eine Abschreibung über die Steuererklärung. Außerdem wird auch eine unabhängige Energieberatung durch qualifizierte Expertinnen und Experten im Rahmen der Bundesförderung der Energieberatung für Wohngebäude (EBW) gefördert.

## Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Mit der BEG werden Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer in ihren Sanierungsvorhaben unterstützt. Um die Antragstellung zukünftig zu vereinfachen, wurden die Förderbedingungen übersichtlicher gestaltet und Programme zusammengefasst. Gefördert werden können Sanierungen zum Effizienzhaus oder Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle, der Anlagentechnik, der Tausch von Heizungen oder Heizungsoptimierungen.

**35%**  
beträgt der Anteil von Gebäuden  
am gesamten deutschen End-  
energieverbrauch  
Quelle: dena

Ab 2023 erfolgt die Förderung wahlweise als Investitionszuschuss des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) oder als Förderkredit mit Tilgungszuschuss der KfW. Ausnahmen entfallen.

## Zuschuss oder Kredit, Gesamtsanierung oder Einzelmaßnahmen?

Vor Beginn der Sanierung eines Wohnhauses stellt sich die Frage, ob eine Gesamtsanierung erfolgen kann, die eine klassifizierte Effizienzhaus-Stufe erreicht oder Einzelmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz umgesetzt werden sollen. Anschließend werden konkrete Maßnahmen an Gebäudehülle und Anlagentechnik festgelegt, die im Rahmen der Sanierung umgesetzt werden sollen. Außerdem wird die Frage geklärt, ob die Maßnahmen mit einem Zuschuss oder einem Kredit gefördert werden können. Danach richtet sich, wo der Antrag gestellt wird. Die

Förderung muss vor dem Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen beantragt werden. Gefördert werden können neben den Maßnahmen auch Beratung, Planung und Installation sowie Umfeldmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der eigentlichen Sanierung durchzuführen sind. Für die Beantragung der BEG-Förderung muss in der Regel eine Energieeffizienz-Expertin oder ein -Experte eingebunden werden.

## Förderung Energieberatung, Fachplanung und Baubegleitung

Für eine umfassende energieeffiziente Sanierung ist eine Energieberatung ein wichtiger Erfolgsfaktor und wird gefördert. Die Energieberatung ermittelt vor Ort den energetischen Zustand des Wohngebäudes. Auf dieser Grundlage wird ein passendes Sanierungskonzept (individueller Sanierungsfahrplan - iSFP) erstellt, welches Vorschläge zur Modernisierung und energetischen Sanierung enthält und die empfohlenen Maßnahmen in einem Beratungsbericht zusammenfasst. Dabei kann zwischen einer Schritt-für-Schritt-Sanierung oder einer Gesamtsanierung in einem Zug zu einem Effizienzhaus gewählt werden. Die Förderung umfasst zum einen die Energieberatung und zum anderen die Fachplanung und Baubegleitung, die sich gegenseitig ergänzen.

Der iSFP ist Bestandteil eines einheitlichen strukturierten Beratungsberichts, dessen Ziel es ist, bundesweit einheitliche Standards für die Ergebnisse einer fundierten Energieberatung zu entwickeln und in die Beratungspraxis zu integrieren. Werden im iSFP empfohlene Sanierungsschritte bei einer Schritt-für-Schritt-Sanierung zum Effizienzhaus (BEG WG) oder Einzelmaßnahmen (BEG EM) umgesetzt, kann sich die Förderung um zusätzliche fünf Prozent erhöhen.

### Energieberatung

Die „Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude (EBW)“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) übernimmt 80 Prozent der Kosten für eine Energieberatung für Wohngebäude. Im Einzelnen bedeutet das:

- max. 1.300 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser,
- max. 1.700 Euro für Wohngebäude mit mindestens drei Wohneinheiten

Voraussetzung für die Förderung ist, dass der Bauantrag bereits 10 Jahre zurückliegt. Die Bundesförderung für Energieberatung kann mit Förderungen auf Ebene der Länder oder Kommunen kombiniert werden. Mindestens 10 Prozent müssen Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer selbst zahlen. Die Abwicklung des Förderverfahrens erfolgt über das BAFA.

**Mehr Informationen:** [www.bafa.de](http://www.bafa.de)



### Fachplanung und Baubegleitung

Zwingende Voraussetzung für die Beantragung der BEG-Förderung (außer Wärmepumpe) ist, dass die Sanierung durch eine Expertin oder einen Experten begleitet wird. Es werden hier bis zu 50 Prozent der Kosten übernommen:

- max. 5.000 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser pro Zuwendungsbescheid,
- max. 2.000 Euro pro Wohneinheit für Wohngebäude mit mehr als zwei Parteien (nicht mehr als 20.000 Euro pro Zuwendungsbescheid).

Die Fachleute müssen zwingend aus der Energieeffizienz-Expertenliste ausgewählt werden. Die Abwicklung des Förderverfahrens erfolgt über die KfW und das BAFA.

**Mehr Informationen:** [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de)



## Gesamtsanierung zum Effizienzhaus (BEG WG)

### Effizienzhaus

Soll bei einem Eigenheim oder einem Wohngebäude eine Vollsanierung durchgeführt werden, richtet sich die Förderung nach der erreichten Effizienzhaus-Stufe. Bei Sanierungen von Wohngebäuden ist die höchste zu erreichende Förderstufe das Effizienzhaus (EH) 40 mit einer Förderhöhe von 45 Prozent. Es kann zwischen einem Tilgungszuschuss zu einem Kredit und einem Zuschuss zu den Sanierungskosten gewählt werden. Wird darüber hinaus die „Effizienzhaus EE“-Klasse erreicht, das heißt mindestens 55 Prozent der Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes werden durch erneuerbare Energie gedeckt, erhöht sich die Förderung um zusätzliche 5 Prozent und die Höchstgrenze der förderfähigen Kosten steigen von 120.000 Euro auf 150.000 Euro pro Wohneinheit. Durch den

iSFP-Bonus kann unter bestimmten Voraussetzungen\* der Fördersatz um weitere 5 Prozent erhöht werden. Die Einbindung einer Energieeffizienz-Expertin oder eines -Experten ist zwingende Voraussetzung zur Beantragung der Förderung. Bis 2023 werden Zuschuss und Kredit noch bei der KfW beantragt. Die genauen Fördersätze können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

**Mehr Informationen:** [www.kfw.de](http://www.kfw.de)



## Förderübersicht: Effizienzhaus-Stufen (BEG WG)

Förderung von Effizienzhäusern (EH) im Bestand		Investitionszuschuss oder Kredit mit Tilgungszuschuss	EE-Paket	iSFP-Bonus*
Sanierung	EH 40	45%	+ 5%	+ 5%
	EH 55	40%	+ 5%	+ 5%
	EH 70	35%	+ 5%	+ 5%
	EH 85	30%	+ 5%	+ 5%
	EH 100	27,5%	+ 5%	+ 5%
	EH Denkmal	25%	+ 5%	+ 5%

\*Aktuelle Bedingungen für den iSFP-Bonus sind u.a. auf <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/FAQ/BEG/faq-bundesfoerderung-fuer-effiziente-gebaeude.html> nachzulesen.

## KfW und BAFA – Einzelmaßnahmenförderung (BEG EM)

### Gebäudehülle und Anlagentechnik

Die BEG fördert auch Einzelmaßnahmen (EM) an der Gebäudehülle, wie Dämmung, den Austausch von Fenstern oder das Anbringen eines sommerlichen Wärmeschutzes. Außerdem Anlagen zur Belüftung oder die Optimierung bestehender Anlagen. Dafür wird vom BAFA ein Zuschuss und von der KfW ein Kredit mit Tilgungszuschuss in Höhe von je 20 Prozent gewährt. Auch hier erhöht sich der Fördersatz unter bestimmten Voraussetzungen\* mit einem iSFP um weitere 5 Prozent. Eine Energieeffizienz-Expertin oder ein -Experte muss zwingend in die Planung eingebunden werden.

und der Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz, das erneuerbare Energien für die Wärmeerzeugung mit einem Anteil von mindestens 25 Prozent einbindet. Je größer der Anteil an erneuerbaren Energien, desto höher ist der Fördersatz. Wird eine Ölheizung ersetzt, steigt die Förderung durch die entsprechende Prämie um zusätzliche 10 Prozent und durch einen iSFP, unter bestimmten Voraussetzungen\*, um weitere 5 Prozent. Wird kein iSFP-Bonus\* beantragt, sind Heizungstausch und Heizungsoptimierung bereits mit der Einbindung eines Fachunternehmers förderfähig. Eine Übersicht der Fördersätze bietet die nachfolgende Tabelle.

**Mehr Information:** [www.bafa.de](http://www.bafa.de), [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

### Anlagen zur Wärmeerzeugung

Gefördert werden der Einbau von effizienten Wärmeerzeugern, von Anlagen zur Heizungsunterstützung



## Förderübersicht: Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik) (BEG EM)

Art der Heizung	Fördersatz	Ölaustauschprämie	iSFP-Bonus*
EE-Hybridheizung mit Feinstaubemission $\leq 2,5 \text{ mg/m}^3$	40%	+ 10 %	+ 5 %
EE-Hybridheizung	35%	+ 10 %	+ 5 %
Biomasseheizung mit Feinstaubemission $\leq 2,5 \text{ mg/m}^3$	40%	+ 10 %	+ 5 %
Innovative Heizungstechnologien auf Basis EE	35%	+ 10 %	+ 5 %
Biomasseheizung	35%	+ 10 %	+ 5 %
Wärmepumpe	35%	+ 10 %	+ 5 %
Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz, EE-Anteil mind. 55 Prozent	35%	+ 10 %	+ 5 %
Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz, EE-Anteil mind. 25 Prozent	30%	+ 10 %	+ 5 %
Solarkollektoranlage	30%	-	+ 5 %
Gas-Hybridheizung	30%	-	+ 5 %
Gas-Brennwertheizung (Renewable Ready)	20%	-	+ 5 %

\*Aktuelle Bedingungen für den iSFP-Bonus sind u.a. auf <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/FAQ/BEG/faq-bundesfoerderung-fuer-effiziente-gebaeude.html> nachzulesen.

## Maßnahmen steuerlich geltend machen

### Heizung und Gebäudehülle

Alternativ zur Bundesförderung für effiziente Gebäude gibt es auch die Möglichkeit, energetische Sanierungsmaßnahmen bei selbst genutztem Wohneigentum steuerlich fördern zu lassen. Das gilt für Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle genauso wie für den Heizungstausch. Über die Steuererklärung zum Jahr der Fertigstellung können über einen Zeitraum von drei Jahren insgesamt 20 Prozent der Investitionskosten für Effizienzmaßnahmen an der Gebäudehülle oder für einen Heizungstausch abgesetzt werden. Die Anforderungen sind vergleichbar mit denen von KfW bzw. BAFA.

Die Mindestanforderungen werden durch die Verordnung zur Bestimmung von Mindestanforderungen für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden nach § 35c des Einkommensteuergesetzes [Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung – (ESanMV)] geregelt. Die Maßnahmen müssen durch

Fachunternehmen umgesetzt werden, die eine Fachunternehmererklärung ausstellen, welche beim Finanzamt eingereicht werden muss.

### Fachplanung und Baubegleitung

Die Fachplanung und Baubegleitung können ebenfalls steuerlich geltend gemacht werden. 50 Prozent der Kosten für eine umfassende Planung und Begleitung durch Energieberaterinnen und Energieberater können über die Steuererklärung vom Finanzamt zurückerstattet werden.

**Mehr Informationen:** [www.bundesfinanzministerium.de](http://www.bundesfinanzministerium.de)



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Klimaschutz

Die Veröffentlichung dieser Publikation erfolgt im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) unterstützt die Bundesregierung in verschiedenen Projekten zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele im Rahmen der Energiewende.

#### Kontakt:

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)  
Chausseestraße 128 a  
10115 Berlin  
Tel.: +49 (0)30 66 777-765

E-Mail: [info@dena.de](mailto:info@dena.de) / [info@gebaeudeforum.de](mailto:info@gebaeudeforum.de)  
Internet: [www.dena.de](http://www.dena.de) / [www.gebaeudeforum.de](http://www.gebaeudeforum.de)

Alle Rechte sind vorbehalten.  
Die Nutzung steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der dena.

# Anlage

## Förderung energieeffiziente Sanierung – Bundesförderung für effiziente Gebäude und steuerliche Abschreibung<sup>1</sup>

Förderung	Energieberatung für Wohngebäude (EBW)	Fachplanung und Baubegleitung	Effizienzhaus (BEG WG) <sup>2,3</sup>	Einzelmaßnahmen (BEG EM)													
				Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik) <sup>4</sup>													
				Gebäudehülle und Anlagentechnik (außer Heizung) <sup>4</sup>	EE-Hybridheizung mit Feinstaubemissionen ≤ 2,5 mg/m <sup>3</sup>	Biomasseheizung mit Feinstaubemissionen ≤ 2,5 mg/m <sup>3</sup>	Innovative Heizungstechnologie auf Basis EE	EE-Hybridheizung	Biomasseheizung	Wärmepumpe	Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz, EE-Anteil mind. 55 Prozent	Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz, EE-Anteil mind. 25 Prozent	Solkollektoranlage	Gas-Hybridheizung	Gas-Brennwertheizung (Renewable Ready) <sup>5</sup>	Optimierung Heizungsanlage	
Angebote der Verbraucherzentralen	Kostenlose Einstiegs- und Erstberatung für Verbraucher			...													
BAFA Zuschuss	80 % z. B. um einen iSFP zu erstellen ■ max. 1.300 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser ■ max. 1.700 Euro für Wohngebäude mit mehr als zwei Parteien	50 % ■ max. 5.000 Euro <sup>6</sup> für Ein- und Zweifamilienhäuser ■ max. 2.000 Euro <sup>6</sup> pro Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten ■ nicht mehr als 20.000 Euro <sup>6</sup> pro Vorhaben	■EH 40: 45 % ■EH 55: 40 % ■EH 70: 35 % ■EH 85: 30 % ■EH 100: 27,5 % ■Denkmal: 25 % je zusätzlich 5 % EE-Paket und 5 % iSFP-Bonus*	20 % <sup>7</sup> (+ 5 % iSFP-Bonus*)	40 % <sup>7</sup> (+ 5 % iSFP-Bonus*) (+ 10 % Ölaustauschprämie)	35 % <sup>7</sup> (+ 5 % iSFP-Bonus*) (+ 10 % Ölaustauschprämie)			30 % <sup>7</sup> (+ 5 % iSFP-Bonus*) (+ 10 % Ölaustauschprämie)	30 % <sup>7</sup> (+ 5 % iSFP-Bonus*)	20 % <sup>7</sup> (+ 5 % iSFP-Bonus*)	20 % <sup>8</sup> (+ 5 % iSFP-Bonus*)					
KfW-Kredit mit Tilgungszuschuss		50 % ■ max. 5.000 Euro <sup>6</sup> für Ein- und Zweifamilienhäuser ■ max. 2.000 Euro <sup>6</sup> pro Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten ■ nicht mehr als 20.000 Euro <sup>6</sup> pro Vorhaben	■EH 40: 45 % ■EH 55: 40 % ■EH 70: 35 % ■EH 85: 30 % ■EH 100: 27,5 % ■Denkmal: 25 % je zusätzlich 5 % EE-Paket und 5 % iSFP-Bonus*	20 % <sup>7</sup> (+ 5 % iSFP-Bonus*)	40 % <sup>7</sup> (+ 5 % iSFP-Bonus*) (+ 10 % Ölaustauschprämie)	35 % <sup>7</sup> (+ 5 % iSFP-Bonus*) (+ 10 % Ölaustauschprämie)			30 % <sup>7</sup> (+ 5 % iSFP-Bonus*) (+ 10 % Ölaustauschprämie)	30 % <sup>7</sup> (+ 5 % iSFP-Bonus*)	20 % <sup>7</sup> (+ 5 % iSFP-Bonus*)	20 % <sup>8</sup> (+ 5 % iSFP-Bonus*)					
Steuerliche Abschreibung		50 % durch Energieeffizienzexperten bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden und Wohnungen die mindestens zehn Jahre alt sind		20 % Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden und Wohnungen die mindestens zehn Jahre alt sind, bis 40.000 Euro. Abschreibung über drei Jahre.													

\* Aktuelle Bedingungen für den iSFP-Bonus sind u.a. auf <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/FAQ/BEG/faq-bundesfoerderung-fuer-effiziente-gebäude.html> nachzulesen

<sup>1</sup> Diese Tabelle ist eine Übersicht über den aktuellen Stand der Fördersätze und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Nähere Informationen können dem Factsheet Förderung entnommen werden. Stand 02/2022.

<sup>2</sup> Bis 31.12.2022 werden Effizienzhaus-Zuschüsse noch über die KfW beantragt. Anschließend werden auch die Effizienzhaus-Zuschüsse über das BAFA beantragt.

<sup>3</sup> Maximal geförderte Kosten: 120.000 Euro (EH) oder 150.000 Euro (EH-EE) pro Wohneinheit.

<sup>4</sup> Bei der Förderung von Anlagen zur Wärmeerzeugung als Einzelmaßnahmen ist die Einbindung einer Expertin oder eines Experten nicht zwingend erforderlich.

<sup>5</sup> Muss für die Einbindung Erneuerbarer vorbereitet sein (Renewable Ready) und innerhalb von zwei Jahren nach Inbetriebnahme in eine Gashybridheizung umgewandelt werden.

<sup>6</sup> Die Beträge gelten für Effizienzhäuser (BEG WG). Für Einzelmaßnahmen (BEG EM) sind die möglichen Zuschüsse zu halbieren

<sup>7</sup> Maximal geförderte Kosten: 60.000 Euro (EM) pro Wohneinheit (mind. 2.000 Euro).

<sup>8</sup> Maximal geförderte Kosten: 60.000 Euro (EM) pro Wohneinheit (mind. 300 Euro).