

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
immoGenio

VERÖFFENTLICHT
29. Oktober 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Förderlandschaft 2026: BEG-EM, KfW 458/261/297, BAFA, Landesprogramme

02 Kumulationsregeln: Was sich addiert und was sich gegenseitig ausschließt

03 Reihenfolge der Anträge: iSFP-Bonus, KfW-Antrag, BAFA-Antrag, Auftragsvergabe

04 Antragsteller und Auszahlung in der GdWE — Verwalter als Vertreter

05 Häufige Fallstricke: vorzeitiger Maßnahmenbeginn, Doppelförderung, Verbund von Maßnahmen

06 Take-aways

Stellen Sie sich folgendes Szenario vor: Eine 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 vier Förderschienen: BEG-Einzelmaßnahmen über die BAFA, KfW 458 für die Heizung, KfW 261 für ein angestrebtes Effizienzhaus-Niveau und ein Landesprogramm in Baden-Württemberg, das den Eigenkapitalanteil bezuschusst. Die Eigentümerversammlung erwartet eine belastbare Aussage zur Förderquote, bevor sie über die Sonderumlage beschließt.

Genau an dieser Stelle wird das Fördermittel-Stacking zum Drahtseilakt. Wer die Reihenfolge der Anträge verwechselt, verliert den iSFP-Bonus. Wer die falsche Programmkombination wählt, riskiert eine Rückforderung wegen Doppelförderung. Und wer den Antrag erst nach Auftragsvergabe stellt, fällt komplett aus der Förderung. Der nachfolgende Beitrag zeigt, wie Sie als Verwalter den Stack 2026 sauber aufsetzen, welche Programme sich kumulieren lassen und welche Stolpersteine in der Praxis am häufigsten auftauchen.

Förderlandschaft 2026: BEG-EM, KfW 458/261/297, BAFA, Landesprogramme

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bildet das Dach für die meisten Sanierungsförderungen in der GdWE. Sie gliedert sich in drei Töpfe: BEG WG (Wohngebäude), BEG NWG (Nichtwohngebäude) und BEG EM (Einzelmaßnahmen). Für die typische Eigentümergemeinschaft sind BEG WG und BEG EM relevant. Die Programme wurden mit der Richtlinie 2024 grundlegend umgebaut und in der Fortschreibung 2026 nur punktuell angepasst.

BEG-Einzelmaßnahmen (BAFA) decken Hülle, Anlagentechnik (ohne Heizung) und Optimierung bestehender Heizungen ab. Der Zuschuss liegt bei 15 Prozent der förderfähigen Kosten, mit iSFP-Bonus von zusätzlich 5 Prozent. Die maximal förderfähigen Kosten betragen 30.000 Euro pro Wohneinheit, mit iSFP 60.000 Euro. Beispiel: Bei einer Fassadendämmung für 480.000 Euro in 24 Einheiten liegt die förderfähige Summe bei 720.000 Euro mit iSFP; der Zuschuss beträgt dann 20 Prozent davon, also bis zu 144.000 Euro.

KfW 458 (Heizungsförderung) ersetzt seit 2024 die alten BAFA-Heizungsboni. Die Grundförderung beträgt 30 Prozent der Investitionskosten. Hinzu kommen drei Boni: Geschwindigkeitsbonus 20 Prozent (bis Ende 2028 für selbstnutzende Eigentümer beim Austausch funktionierender fossiler Heizungen über 20 Jahre), Einkommensbonus 30 Prozent (bei Haushaltseinkommen bis 40.000 Euro pro Jahr, selbstnutzend) und Effizienzbonus 5 Prozent für Wärmepumpen mit natürlichen Kältemitteln oder Erd-/Wassernutzung. Die Boni

sind auf maximal 70 Prozent Gesamtförderung gedeckelt. Maximale förderfähige Kosten: 30.000 Euro für die erste Wohneinheit, 15.000 Euro für die zweite bis sechste, 8.000 Euro ab der siebten.

KfW 261 (Wohngebäude — Kredit) fördert Komplettsanierungen zum Effizienzhaus. Es handelt sich um einen zinsverbilligten Kredit mit Tilgungszuschuss zwischen 5 Prozent (EH 85) und 25 Prozent (EH 40 EE). Maximaler Kreditbetrag: 120.000 Euro pro Wohneinheit für EH-EE-Klasse. Die GdWE als Antragstellerin nimmt den Kredit auf, die Tilgung erfolgt über die Hausgeldumlage.

KfW 297/298 (Klimafreundlicher Neubau) ist für Bestandsumbauten in der GdWE selten einschlägig, kann aber bei Aufstockungen oder Anbauten mit eigener Wohneinheit relevant werden.

Landesprogramme ergänzen die Bundesförderung. Baden-Württemberg fördert über das Programm „Klimaschutz-Plus" und L-Bank-Darlehen, Bayern über BayernLabo, NRW über die NRW.BANK. Die Bedingungen variieren stark, häufig handelt es sich um zinsverbilligte Darlehen oder Zuschüsse für Quartiersansätze.

Kumulationsregeln: Was sich addiert und was sich gegenseitig ausschließt

Die zentrale Regel: BEG-EM und KfW 458 sind **nicht kombinierbar** für denselben Maßnahmen-Block. Heizungstausch läuft entweder über KfW 458 oder im Rahmen einer Komplettsanierung über KfW 261 — nie parallel. Ebenso schließen sich BEG-EM und KfW 261 für dieselbe Einzelmaßnahme aus: Wer die Fassade über BEG-EM bezuschussen lässt, kann sie nicht zusätzlich im Effizienzhaus-Antrag geltend machen.

Was sich addiert:

- BEG-EM Hülle (Fassade, Dach, Fenster) plus KfW 458 Heizung — getrennte Maßnahmenblöcke, beide Anträge möglich.
- BEG-EM plus iSFP-Bonus (5 Prozent zusätzlich, wenn ein gültiger Sanierungsfahrplan vorliegt).
- BEG-EM plus Landeszuschuss, sofern das Landesprogramm explizit eine Bundesförderung erlaubt. Die Gesamtförderquote darf in der Regel 60 bis 70 Prozent der förderfähigen Kosten nicht überschreiten (EU-Beihilferahmen, AGVO-Schwellen).
- KfW-Kredit plus Landes-Tilgungszuschuss — bei zinsverbilligten Programmen häufig zulässig, da der Kredit als Liquiditätsinstrument gilt.

Was sich ausschließt:

- BEG-EM und KfW 261 für dieselbe Maßnahme.

- KfW 458 Boni untereinander: Geschwindigkeits- und Einkommensbonus addieren sich, der Deckel von 70 Prozent bleibt aber bestehen.
- Steuerliche Förderung nach § 35c EStG (energetische Sanierung im selbstgenutzten Wohneigentum) und BEG-Zuschuss für dieselbe Maßnahme.

Die Kumulationsregeln sind in den BEG-Richtlinien 2024 (Punkt 8) niedergelegt und werden in den Antragsformularen abgefragt. Falsche Angaben führen zur Rückforderung mit Zinsen.

Mehr zur Programmsystematik finden Sie im Beitrag zur BEG-Förderung für KfW-Effizienzhaus sowie zur Bonus-Mechanik in KfW 458 Heizungsförderung Bonus-Stack.

Reihenfolge der Anträge: iSFP-Bonus, KfW-Antrag, BAFA-Antrag, Auftragsvergabe

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

Schritt 1: Energieberater beauftragen und iSFP erstellen lassen. Der individuelle Sanierungsfahrplan muss vor dem ersten Förderantrag vorliegen, sonst fällt der iSFP-Bonus von 5 Prozent weg. Die Energieberatung selbst wird über die BAFA-Energieberatungsförderung mit bis zu 50 Prozent (max. 1.300 Euro für Mehrfamilienhäuser) bezuschusst — und dieser Antrag muss vor dem Beratungsauftrag gestellt werden.

Schritt 2: Eigentümerbeschluss über die Maßnahme und die Antragstellung. Die GdWE beschließt nach § 19 Abs. 1 WEG (ordnungsmäßige Verwaltung) bzw. § 20 WEG (bauliche Veränderung) sowohl die Maßnahme als auch die Beauftragung der Anträge. Der Beschluss sollte die Antragsschiene konkret benennen, damit der Verwalter rechtssicher handeln kann.

Schritt 3: Förderanträge stellen — vor jeder Auftragsvergabe. Für KfW-Kredite (261, 458) läuft der Antrag über das Hausbank-Portal. Für KfW-Zuschüsse direkt über die KfW. BAFA-Anträge laufen über das BAFA-Portal. Wichtig: Bei KfW 458 erhalten Sie nach Antragstellung eine Zusage, erst dann darf der Liefer- und Leistungsvertrag mit dem Heizungsbauer geschlossen werden. Bei BEG-EM gilt seit 2024 ebenfalls die Antrag-vor-Vertrag-Regel, mit einer Übergangsregelung: Ein bedingter Vertrag (aufschiebende Bedingung „Förderzusage") ist zulässig, ein bindender Auftrag nicht.

Schritt 4: Maßnahmenbeginn, Durchführung, Verwendungsnachweis. Nach der Förderzusage darf gebaut werden. Nach Abschluss reichen Sie den Verwendungsnachweis mit Rechnungen, Fachunternehmererklärung und gegebenenfalls Bestätigung des Energieberaters ein. Die Auszahlung erfolgt nach Prüfung.

Eine häufige Frage: Was passiert, wenn die Eigentümerversammlung den Beschluss erst nach Antragstellung trifft? Praxistipp: Der Verwalter sollte den Antrag mit Vorbehalt der Beschlussfassung stellen — beide großen Programme (KfW, BAFA) akzeptieren dies, solange der Beschluss innerhalb der Bewilligungsfrist nachgereicht wird.

Antragsteller und Auszahlung in der GdWE — Verwalter als Vertreter

Mit dem WEG 2020 wurde die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) gestärkt. Antragsteller für Förderprogramme bei Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum ist die GdWE selbst, vertreten durch den Verwalter nach § 9b Abs. 1 WEG. Die KfW und BAFA haben ihre Antragsformulare entsprechend angepasst: Es gibt eigene Antragsstrecken für „Wohnungseigentümergemeinschaft" mit Abfrage von Wohneinheitenzahl, Verwalterbestellung und Beschluss.

Praktische Umsetzung:

- Antragstellerin: GdWE, vertreten durch den Verwalter. Die Verwalterbestellung muss aktuell sein (Beschluss + Handelsregister/Grundbuch ist nicht erforderlich, aber Beschlussprotokoll auf Verlangen).
- Zahlungsempfänger: Bankkonto der GdWE (das gemeinschaftliche Konto, kein Treuhandkonto des Verwalters).
- Zuschussbescheid: An die GdWE adressiert, zugestellt an die Verwalteranschrift.
- KfW-Kreditverträge: Unterzeichnet durch den Verwalter im Namen der GdWE, mit Beschlussnachweis als Anlage.

Bei der internen Umlage gilt: Der Zuschuss wird auf alle Eigentümer nach MEA verteilt — er 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 Sonderumlage/Darlehen/Förderkredit lesen Sie in Liquiditätsplanung der WEG.

Wichtig für die Buchhaltung: 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 passiviert; Tilgungsleistungen mindern die Verbindlichkeit, Zinsen sind Aufwand der Periode. Tilgungszuschüsse werden im Zeitpunkt der Gutschrift erfolgswirksam erfasst.

Häufige Fallstricke: vorzeitiger Maßnahmenbeginn, Doppelförderung, Verbund von Maßnahmen

Fallstrick 1 — Vorzeitiger Maßnahmenbeginn: Wird vor Antragstellung ein bindender Vertrag geschlossen, scheidet eine Förderung aus. Beispiel: Der Verwalter holt drei Angebote für die Heizungserneuerung ein und beauftragt den günstigsten Anbieter, bevor der KfW-458-Antrag gestellt ist. Resultat: 30 Prozent Grundförderung plus mögliche Boni verloren — bei 480.000 Euro Investition ein Schaden von bis zu 336.000 Euro. Lösung: Aufschiebende Bedingung im Vertrag oder konsequente Antragstellung vor Vertragsschluss.

Fallstrick 2 — Doppelförderung: Eine Maßnahme darf nicht aus zwei Bundesprogrammen gleichzeitig gefördert werden. Wer die Fassadendämmung in BEG-EM einreicht, kann sie nicht zusätzlich im KfW-261-Antrag als Effizienzhaus-Maßnahme abrechnen. Auch die steuerliche Förderung nach § 35c EStG schließt sich mit einer Bundesförderung gegenseitig aus. Die Antragsformulare fragen explizit nach Doppelförderung; falsche Angaben sind ein Subventionsbetrug.

Fallstrick 3 — Verbund von Maßnahmen: Werden mehrere Einzelmaßnahmen zu einem Maßnahmenverbund zusammengefasst (z. B. Fassade + Dach + Fenster in einem Vergabepaket), muss der Förderantrag den Verbund korrekt abbilden. Häufig wird übersehen, dass die maximal förderfähigen Kosten pro Wohneinheit programmweit gelten — wer mehrere BEG-EM-Anträge im selben Förderjahr stellt, läuft schnell gegen den Deckel von 30.000 bzw. 60.000 Euro pro Einheit.

Fallstrick 4 — Veraltete Energieberatung: Der iSFP-Bonus setzt einen gültigen Sanierungsfahrplan voraus. Pläne, die älter als 15 Jahre sind, werden nicht mehr akzeptiert. Bei Programmänderungen (z. B. neuen GEG-Anforderungen) kann eine Aktualisierung erforderlich werden.

Fallstrick 5 — Fehlerhafte Beschlussfassung: Der Eigentümerbeschluss muss die Maßnahme und die Finanzierung tragen. Ein Beschluss, der nur „Sanierung der Fassade" sagt, aber keine Antragstellung erwähnt, kann von der KfW als unzureichende Legitimation gewertet werden. Empfehlung: Beschlusstext explizit auf die Beantragung der jeweiligen Programme erstrecken.

Fallstrick 6 — Übergang zwischen Förderrichtlinien: Die BEG-Richtlinien wurden 2024 grundlegend novelliert und werden regelmäßig angepasst. Antragsteller müssen die zum Antragsdatum geltende Richtlinie beachten. Praxistipp: Vor Antragstellung das aktuelle Merkblatt der KfW/BAFA prüfen, da Förderquoten und Boni sich kurzfristig ändern können.

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 an welchen Punkten eine Kopplung mit energetischen Maßnahmen wirtschaftlich am sinnvollsten ist.

Take-aways

- Der Fördermittel-Stack 2026 für die GdWE besteht aus BEG-EM (BAFA, 15 Prozent + iSFP-Bonus), KfW 458 (30 Prozent Grundförderung + bis zu 70 Prozent mit Boni), KfW 261 (5–25 Prozent Tilgungszuschuss) und Landesprogrammen.
- Kombinationen sind möglich, wenn unterschiedliche Maßnahmenblöcke betroffen sind (Hülle plus Heizung). Eine Maßnahme darf nicht doppelt aus Bundesprogrammen gefördert werden.
- Reihenfolge zwingend: iSFP — Beschluss — Antrag — Vertrag — Maßnahmenbeginn. Jede Vertauschung kostet die Förderung.
- Antragsteller ist die GdWE, vertreten durch den Verwalter nach § 9b Abs. 1 WEG. Zuschüsse fließen auf das Gemeinschaftskonto.
- Die häufigsten Fehler sind vorzeitiger Maßnahmenbeginn, Doppelförderung und unklare Beschlussformulierungen.
- Empfehlenswert: Energieberater und Fördermittelberater frühzeitig einbeziehen und die Antragsstrecke schriftlich dokumentieren.

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