

immoGenio

No. 04
Oktober 2026

KFW 458

KfW 458 Heizungsförderung 2026: Antragsweg, Boni-Stack — und der häufigste Reihenfolge-Fehler, der den Geschwindigkeitsbonus kostet

KfW 458 Heizungsförderung 2026: Grundförderung 30 %, Boni-Stack mit Effizienz-, Geschwindigkeits- und Einkommensbonus

AUTOR
immoGenio

VERÖFFENTLICHT
11. Oktober 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Die Geschichte eines verlorenen Geschwindigkeitsbonus

02 Was die KfW 458 leistet

03 Die Antragsmechanik im Detail

04 Was bedeutet „förderfähige Kosten”

05 Die fünf häufigsten Fehler in der Reihenfolge

06 Die Schnittstellen zu anderen Themen

07 Praxis-Beispiel: Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten

08 Wie ImmoGenio die KfW-Förderung verwaltet

09 Verbindung zu angrenzenden Modulen

10 Grenzen der aktuellen Lösung

11 Wo wir stehen

12 Kontakt

Die Geschichte eines verlorenen Geschwindigkeitsbonus

Eine Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses (Eigentumswohnung mit 3 vermieteten Einheiten) entschliesst sich Anfang 2026 zum Heizungstausch — die alte Gas-Brennwerttherme von 2007 ist zwar noch funktionsfähig, eine Erneuerung ohnehin geplant. Sie ruft im Februar einen lokalen Heizungsbauer an, lässt sich beraten und beauftragt im März den Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Investitionsvolumen 32.400 Euro brutto. Die Anlage wird im Mai eingebaut und in Betrieb genommen.

Im Juni erinnert sie sich an die KfW-458-Förderung. Sie reicht den Antrag bei der KfW ein. Die Antwort kommt nach drei Wochen: Die Grundförderung von 30 Prozent wird gewährt, der Geschwindigkeitsbonus von 20 Prozent wird abgelehnt. Begründung: Der Antrag ist nach Auftragsvergabe gestellt worden — der Geschwindigkeitsbonus setzt voraus, dass der Antrag vor Auftragsvergabe gestellt wird. Die Eigentümerin verliert 6.480 Euro Förderung.

Sie hatte Glück, dass die Grundförderung überhaupt gewährt wurde. Bis 2024 war auch das nur möglich, wenn der Antrag vor Auftragsvergabe gestellt wurde. Mit der KfW-458-Reform 2024 wurde die Grundförderung „nachträglich beantragbar" gemacht — der Geschwindigkeitsbonus jedoch blieb an die Vor-Antragstellung gebunden.

Der häufigste Förderungs-Fehler bei Heizungs-Modernisierungen ist nicht die fehlende Antragstellung, sondern die falsche Reihenfolge: Auftrag vor Antrag — und der Geschwindigkeitsbonus geht verloren.

Was die KfW 458 leistet

Die KfW-458-Förderung ist Teil des Bundesförderprogramms für effiziente Gebäude — Einzelmaßnahmen (BEG-EM). Sie fördert den Tausch alter, fossiler Heizungen gegen klimafreundliche Alternativen — Wärmepumpen, Biomasseheizungen, Solarthermie, Brennstoffzellen, innovative Heiztechnik. Gefördert werden Wohngebäude im Bestand; bei Neubauten gilt eine eigene KfW-Linie.

Die Förderung besteht aus mehreren Komponenten, die sich „stacken" — also addieren — lassen. Die Komponenten sind 2026 wie folgt:

Grundförderung: 30 Prozent. Auf förderfähige Kosten bis maximal 30.000 Euro pro Wohneinheit (bei Erstwohnungen) bzw. 15.000 Euro pro weiterer Wohneinheit (bei Mehrfamilienhäusern).

Effizienz-Bonus: 5 Prozent. Bei Wärmepumpen, die auf natürliche Kältemittel (z. B. Propan R290) setzen oder eine Erd- oder Wasser-basierte Wärmequelle nutzen.

Geschwindigkeits-Bonus: 20 Prozent. Bei Tausch alter Öl-, Gas-, Kohle- oder Nachtspeicher-Heizungen, die mindestens 20 Jahre alt sind. Der Bonus läuft schrittweise aus: 2024–2028 noch 20 Prozent, 2029 dann 17 Prozent, 2030 13 Prozent, 2031–2036 weiter abnehmend.

Einkommens-Bonus: 30 Prozent. Bei selbstnutzenden Eigentümern mit einem zu versteuernden Haushaltseinkommen unter 40.000 Euro pro Jahr (Durchschnitt der beiden Vor-Vor-Jahre).

Maximaler Boni-Stack: 70 Prozent. Bei einem selbstnutzenden Eigentümer mit niedrigem Einkommen, der eine Erd-Wärmepumpe statt einer 25 Jahre alten Gas-Heizung einbaut, ergibt das den Höchstbetrag der Förderung.

In der Vermietungs-Praxis (Eigentümer ist Vermieter, nicht Selbstnutzer) entfällt der Einkommens-Bonus. Maximaler Boni-Stack für Vermieter: 55 Prozent (Grundförderung 30 + Effizienz 5 + Geschwindigkeit 20).

Die Antragsmechanik im Detail

Der Antrag wird über das KfW-Online-Portal gestellt. Die Antragstellung erfolgt **nach** der Maßnahmenbeauftragung — ungewöhnlich für Förderprogramme, aber seit der 2024-er Reform Praxis. Wichtig sind drei Termine:

Termin 1: Beratung und Konzept. Ein Energie-Effizienz-Experte (zugelassen bei der Deutschen Energie-Agentur dena) erstellt den technischen Projektplan. Diese Beratung ist Pflicht für die Förderfähigkeit. Die Beratungs-Kosten sind über die BAFA-Energieberatung gegebenenfalls zusätzlich gefördert.

Termin 2: Auftragsvergabe. Der Eigentümer schließt mit dem Heizungsbauer einen Vertrag ab. Hier entsteht der vermeintliche „Knackpunkt" für den Geschwindigkeitsbonus.

Termin 3: Antrag bei der KfW. Der Antrag muss vor Auftragsvergabe gestellt werden, wenn der Geschwindigkeits-Bonus oder der Einkommens-Bonus beansprucht werden sollen. Für die reine Grundförderung ist auch ein nachträglicher Antrag (bis zum 31. Dezember des Jahres nach Inbetriebnahme) zulässig.

Termin 4: Lieferung und Inbetriebnahme. Die Wärmepumpe wird eingebaut und in Betrieb genommen.

Termin 5: Verwendungsnachweis und Auszahlung. Nach Inbetriebnahme wird der Verwendungsnachweis bei der KfW eingereicht — mit Rechnungen, Inbetriebnahme-Protokoll, Datenblatt der Anlage. Die Auszahlung erfolgt typisch 4 bis 8 Wochen nach Einreichung.

Die Reihenfolge ist seit der 2024-er Reform: Beratung → Antrag → Auftrag → Lieferung → Verwendungsnachweis → Auszahlung. Wer Auftrag vor Antrag macht, verliert die Boni — auch wenn die Grundförderung selbst noch nachträglich beantragbar ist.

Was bedeutet „förderfähige Kosten"

Die Förder-Quote bezieht sich auf die förderfähigen Kosten — nicht auf die Gesamtinvestition. Förderfähig sind:

- Heizungs-Anlage selbst (Wärmepumpe, Speicher, Regelung)
- Demontage und Entsorgung der alten Heizung
- Installation und Inbetriebnahme
- Hydraulischer Abgleich
- Notwendige Anpassungen am Heizverteilungssystem (zum Beispiel: größerer Heizkörper-Tausch bei Wärmepumpe)
- Wärmedämmung der Heizungs-Verteilleitungen
- Fachplanung und Baubegleitung durch den Energie-Effizienz-Experten

Nicht förderfähig:

- Allgemeine Renovierungs-Kosten (Boden, Wand, Decke)
- Erweiterung der Heizfläche durch zusätzliche Heizkörper, die nicht zur Wärmepumpen-Tauglichkeit erforderlich sind
- Photovoltaik (eigenes Förderprogramm)

Bei der Investitionsplanung ist die Trennung wichtig. Wer eine Komplett-Sanierung mit Wärmepumpen-Einbau plant, sollte die förderfähigen Kosten im Voraus separieren — sonst wird ein Teil der Investition nicht von der Förderung erfasst.

Die fünf häufigsten Fehler in der Reihenfolge

In der Praxis wiederholen sich fünf Fehlerbilder:

1. Auftragsvergabe vor Antrag. Eigentümer beauftragt zuerst, beantragt dann — Geschwindigkeits- und Einkommensbonus verloren.

2. Antrag ohne Energie-Effizienz-Experten. Der Energie-Berater muss zugelassen sein und das Konzept signieren. Anträge ohne Berater werden formal abgelehnt.

3. Falscher Heizungstyp im Antrag. Wer eine Luft-Wasser-Wärmepumpe einbaut, aber im Antrag „Erd-Wärmepumpe" angibt, riskiert Streichung des Effizienz-Bonus, weil die tatsächliche Anlage nicht den im Antrag genehmigten Förderfall trifft.

4. Verwendungsnachweis ohne Originalrechnungen. KfW verlangt im Verwendungsnachweis die Rechnungen mit detaillierter Aufstellung. Pauschalrechnungen ohne Trennung Material/Arbeit sind nicht genug.

5. Verspäteter Verwendungsnachweis. Der Verwendungsnachweis muss innerhalb von 24 Monaten nach Antragsbewilligung eingereicht werden. Wer das versäumt, verliert die Förderung — auch wenn die Anlage längst läuft.

Die Schnittstellen zu anderen Themen

Die KfW-458-Förderung hat mehrere Schnittstellen, die im Förderungs-Konzept zu beachten sind:

Modernisierungsumlage nach § 559 BGB. Bei vermieteten Wohnungen kann der Vermieter die Modernisierungs-Investition auf die Mieter umlegen. Die KfW-Förderung ist dabei nach § 559a BGB von der Umlage-Basis abzuziehen — die Mechanik ist im Beitrag zur Modernisierungsumlage nach § 559 BGB beschrieben.

GEG-Konformität. Die Wärmepumpe erfüllt die GEG-Anforderungen ab 2024 (mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien beim Heizungstausch). Die genaue Auslegung der GEG-Regel ist im Beitrag zum GEG 2024 in der Bestandsverwaltung beschrieben.

Wärmepumpen-Auslegung. Die Wahl zwischen Luft-Wasser-, Sole-Wasser- und Wasser-Wasser-Wärmepumpe entscheidet über den Effizienz-Bonus. Die JAZ-Anforderung und die Heizlast-Berechnung sind im Beitrag zur Wärmepumpe im Bestandsbau ausgeführt.

Kommunale Wärmeplanung. In Städten mit Wärmeplanung kann die Wärmepumpen-Förderung von der vorgesehenen Wärmeversorgung beeinflusst sein. Die Mechanik ist im Beitrag zur kommunalen Wärmeplanung 2026/2028 beschrieben.

ESG-Berichtsrelevanz. Der Heizungstausch reduziert die CO_2-Emissionen des Gebäudes — relevant für ESG-Reporting und CO_2-Absenkpfad und für institutionelle Eigentümer mit CSRD-Pflichten.

Praxis-Beispiel: Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten

Ein Vermieter eines Mehrfamilienhauses Baujahr 1978 mit 6 Wohneinheiten plant den Tausch der alten Gas-Etagenheizungen gegen eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Pufferspeicher. Investitionsvolumen 78.500 Euro brutto. Der Eigentümer ist Vermieter (kein Einkommens-Bonus).

Förderfähige Kosten nach Energie-Effizienz-Berater: 72.300 Euro (förderfähig sind 30.000 für die erste Wohnung plus 5 × 15.000 für die weiteren = max. 105.000, also liegen die tatsächlichen Kosten unter dem Höchstbetrag).

Boni-Stack:

- Grundförderung 30 Prozent: 21.690 Euro
- Effizienz-Bonus (Propan-Wärmepumpe mit natürlichem Kältemittel) 5 Prozent: 3.615 Euro
- Geschwindigkeits-Bonus (Tausch 47-Jahre alter Gas-Heizung) 20 Prozent: 14.460 Euro
- **Gesamte Förderung: 39.765 Euro (55 Prozent)**

Der Eigentümer trägt netto 38.735 Euro. Die Modernisierungs-Umlage nach § 559 BGB berechnet sich auf 78.500 – 39.765 – Erhaltungs-Anteil. Bei einem Erhaltungs-Anteil von 18 Prozent (geschätzt) sind 14.130 Euro abzuziehen. Umlage-Basis: 24.605 Euro. Davon 8 Prozent pro Jahr: 1.968 Euro. Pro Wohnung (durchschnittlich): 328 Euro pro Jahr oder 27,33 Euro pro Monat Mieterhöhung.

Die Wirtschaftlichkeits-Rechnung: Investition 38.735 Euro, jährliche Mieterhöhung 1.968 Euro — Amortisation aus Mieterhöhung in rund 19,7 Jahren. Plus die Energie-Einsparung gegenüber der alten Gas-Heizung (rund 28 Prozent bei Wärmepumpen-Wirkungsgrad) und die zukünftige Stabilität gegenüber CO_2-Steuer und steigenden Gas-Preisen.

Wie ImmoGenio die KfW-Förderung verwaltet

Im Modul „Modernisierung" wird zu jeder Maßnahme die Förderung als eigener Vorgang geführt. Pflichtfelder:

- Maßnahmen-Beschreibung
- Energie-Effizienz-Berater (Name, Zulassungsnummer, dena-Eintrag)
- Auftragsvergabe-Datum
- Antragsdatum bei KfW (muss VOR Auftragsvergabe liegen für Boni)
- Beantragte Boni (Grundförderung, Effizienz, Geschwindigkeit, Einkommen)
- Bewilligte Förderhöhe
- Verwendungsnachweis-Frist (24 Monate ab Bewilligung)

- Auszahlungsdatum

Der Validator prüft beim Anlegen des Vorgangs:

- Ist der Antragstag vor dem Auftragsvergabe-Datum? Wenn nein, Boni ausschließen.
- Ist die 20-Jahres-Anforderung für den Geschwindigkeits-Bonus erfüllt (Baujahr der alten Heizung)?
- Ist der Energie-Berater eingetragen?

Die Bewilligungs-Dokumente und der Verwendungsnachweis werden im zentralen Dokumenten-Modul abgelegt. Die Aufbewahrungsfristen für Förderungs-Akten sind 10 Jahre nach Auszahlung.

Bei Vorgängen mit nicht beantragten Boni (typischerweise: Geschwindigkeits-Bonus übersehen) markiert das System dies in einer „verlorene Boni"-Übersicht — das ist ein Lerneffekt für künftige Vorgänge der Verwaltung.

Verbindung zu angrenzenden Modulen

Die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB zieht die KfW-Förderung als § 559a-Abzug von der Umlage-Basis ab. Eine fehlende oder falsche Erfassung der Förderung führt zu Anfechtung der Modernisierungs-Mieterhöhung.

Die KfW-Auszahlung wird in der Buchhaltung als Sonderertrag erfasst — entweder als Investitionszuschuss (gegen Aktivierung der Heizungs-Anlage) oder als Aufwandsminderung. Die genaue steuerliche Behandlung hängt vom Eigentümer-Status (Privatperson, Vermieter, Kapitalanlagegesellschaft) ab und wird mit dem Steuerberater über DATEV Connect abgestimmt.

In der WEG ist die KfW-Förderung Teil der Beschluss-Vorlage zur energetischen Modernisierung. Der Beschluss nach § 20 WEG (siehe Bauliche Veränderung nach § 20 WEG) enthält in der Regel die Förder-Annahme; die Wirtschaftlichkeits-Berechnung des Antrags hängt an der bewilligten Förderhöhe.

Grenzen der aktuellen Lösung

Die KfW-Online-Antragstellung läuft nicht aus ImmoGenio heraus — eine direkte API-Anbindung an das KfW-Portal existiert nicht. Der Verwalter muss den Antrag manuell im KfW-Portal stellen und das Bewilligungs-Dokument im ImmoGenio-System hinterlegen.

Auch die Veränderung der Förder-Konditionen erfolgt durch BAFA-/KfW-Bekanntmachung. Bei jeder Reform der Förderung (jährlich oder anlassbezogen) müssen die System-Konstanten angepasst werden. Eine automatische Übernahme der jeweils aktuellen Förder-Werte aus offiziellen Quellen ist nicht implementiert — die Pflege ist manuell.

Wo wir stehen

Heizungs-Modernisierungen mit KfW-458-Förderung sind 2026 in den geführten Mandaten ein wachsendes Thema. Bei rund 18 Prozent der WEGs ist im Wirtschaftsplan 2026 bereits eine Heizungs-Modernisierung mit KfW-Antrag geplant; bei den vermietenden Mandanten liegt die Quote bei 12 Prozent. Die Förder-Quote (bewilligte Förderung in Relation zu beantragter) liegt bei rund 87 Prozent — die häufigsten Ablehnungen betreffen Boni, die wegen Reihenfolge-Fehlern gestrichen werden. Mit dem Validator-Service und der Pflicht-Eingabe der Antragsdaten vor Auftragsvergabe ist die Quote der „verlorenen Boni" auf praktisch null gefallen.

Kontakt

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