



© shutterstock - Dilyana Dimitrova

Sanierung: Förderung Wohngebäude

In diesem Factsheet sind die Förderbedingungen für Sanierungen nach der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG), die steuerliche Abschreibung sowie wichtige Informationen auf einen Blick zusammengefasst.

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 oder eine Abschreibung über die Steuererklärung.

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 oder der Tausch von Heizungen. Auch die unabhängige Energieberatung durch qualifizierte Expertinnen und Experten ist zentrales Instrument der Förderstrategien und wird gefördert.

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 Bank. Ausnahmen entfallen.

Eigenkapital oder Kredit, Gesamtanierung oder Einzelmaßnahme?

Zu Beginn der Sanierung eines Wohnhauses stellt sich die Frage, ob eine Gesamtanierung erfolgen soll, die einen klassifizierten Effizienzhaus-Standard 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 Eigenkapital oder einem Kredit finanziert

werden. Danach richtet sich, wo der Antrag gestellt wird. Die Förderung muss vor Baubeginn beantragt werden. Gefördert werden können neben den Maßnahmen selber auch Beratung, Planung und Installation sowie teilweise Maßnahmen, die notwendig sind, um die eigentliche Sanierung durchzuführen. Für die Beantragung der BEG-Förderung muss 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 erstellt, das Vorschläge zur Modernisierung und energetischen Sanierung enthält und die empfohlenen Maßnahmen in einem Beratungsbericht oder einem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP), der die Förderung um weitere 5 Prozent erhöht, zusammenfasst. Es gibt zwei Möglichkeiten der Förderung, die sich gegenseitig ergänzen können.

Der iSFP ist ein einheitlich strukturierter Beratungsbericht, dessen Ziel es ist, bundesweit einheitliche Standards für die Ergebnisse einer fundierten Energieberatung zu entwickeln und in die Beratungspraxis zu integrieren. Bei der Umsetzung einer Effizienzhausanierung (BEG WG) oder der Umsetzung von Einzelmaßnahmen (BEG EM), empfohlen als Sanierungsschritt in einem geförderten iSFPs, erhöht sich die Förderung um fünf Prozent.

Energieberatung

Die „Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude (EBW)“ (Vor-Ort-Beratung, individueller Sanierungsfahrplan) vom BAFA 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 mehr als zwei Parteien.

Voraussetzung für die Förderung ist, dass der Bauantrag bereits 10 Jahre zurückliegt. Die Bundesförderung für Energieberatung kann mit den Förderungen auf Ebene der Länder oder Kommunen kombiniert werden. Mindestens 10 Prozent muss der Hauseigentümer aber selbst bezahlen.

Mehr Informationen: www.bafa.de



Fachplanung und Baubegleitung

Zwingende Voraussetzung für die Beantragung der Förderung (außer Wärmeerzeuger) 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.

Mehr Informationen: www.energie-effizienz-experten.de



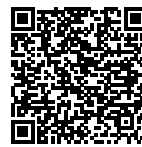
KfW – Gesamtanierung zum Effizienzhaus (BEG WG)

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 Förderstufe das Effizienzhaus (EH) 40 mit einem besonders hohen Zuschuss von 45 Prozent. Prinzipiell kann zwischen einem Tilgungszuschuss zu einem Kredit oder einem Zuschuss zu den entstandenen Kosten gewählt werden. Bei einer Sanierung gibt es darüber hinaus die „Effizienzhaus EE“-Klassen, die erreicht werden, wenn mindestens 55 Prozent der Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes durch erneuerbare Energie gedeckt sind. Bei der EE-Klasse erhöhen sich der Fördersatz um 5 Prozent sowie die förderfähigen Kosten von 120.000 auf 150.000 Euro pro Wohneinheit. Durch den iSFP-Bonus kann der Fördersatz um weitere 5 Pro-

zent erhöht werden. Beim iSFP ist die Bedingung, dass die festgelegten Maßnahmen vollständig umgesetzt werden und mindestens die als Ziel definierte Effizienzhaus-Stufe erreicht wird. Eine Baubegleitung ist zwingende Voraussetzung zur Beantragung der Förderung. Bis 2023 werden Zuschuss und Kredit noch bei der KfW beantragt. Die genauen Fördersätze sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Mehr Informationen: 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 %

KfW und BAFA – Einzelmaßnahmen (BEG EM)

Gebäudehülle und Anlagentechnik

Die BEG fördert auch Einzelmaßnahmen (EM) an der Gebäudehülle, wie Dämmung, den Austausch von Fenstern oder sommerlichen Wärmeschutz, außerdem Anlagen zur Belüftung oder Optimierung bestehender Anlagen. Dafür gibt es vom BAFA einen Zuschuss und von der KfW einen Tilgungszuschuss in Höhe von je 20 Prozent. Auch hier erhöht sich der Fördersatz mit einem iSFP um weitere 5 Prozent. Eine Energieeffizienz-Expertin oder ein -Experte muss zwingend in die Planung eingebunden werden.

Anlagen zur Wärmeerzeugung

Gefördert werden der Einbau von effizienten Wärmeerzeugern, von Anlagen zur Heizungsunterstützung und der Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz, das erneuerbare Energie für die Wärmeerzeugung mit einem Anteil von mindestens 25 Prozent einbindet. Je mehr erneuerbare Energie eingebunden wird, desto höher ist der Fördersatz. Wird eine Ölaustauschprämie gewährt, kommen weitere 10 Prozent hinzu und durch einen iSFP weitere 5 Prozent. Die genauen Fördersätze können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Mehr Informationen: www.bafa.de



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

Art der Heizung	Fördersatz	Ölaustauschprämie	iSFP
EE-Hybrid	35 %	+ 10 %	+ 5 %
Biomasseanlage	35 %	+ 10 %	+ 5 %
Wärmepumpe	35 %	+ 10 %	+ 5 %
Wärmeübergabestation, EE-Anteil mind. 55 Prozent	35 %	+ 10 %	+ 5 %
Wärmeübergabestation, EE-Anteil mind. 25 Prozent	30 %	+ 10 %	+ 5 %
Solarthermieanlage	30 %	–	+ 5 %
Gas-Hybridheizung	30 %	–	+ 5 %
Gas-Brennwertheizung	20 %	–	+ 5 %

Maßnahmen steuerlich geltend machen

Heizung und Gebäudehülle

Alternativ zur Bundesförderung gibt es auch die Möglichkeit, sich energetische Sanierungsmaßnahmen bei selbst genutztem Wohneigentum steuerlich fördern zu lassen. Das gilt für Einzelmaßnahmen 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, die beim Finanzamt eingereicht werden muss.

Bei Interesse wenden Sie sich bitte an:

Simone Bäuchle
 Expertin Kommunikation Energieeffiziente Gebäude
 E-Mail: baeuchle@dena.de
 Tel.: +49 (0)30 66 777-382, Fax: +49 (0)30 66 777-699

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 zurückgeholt werden.

Mehr Informationen:

www.bundesfinanzministerium.de



Impressum

Herausgeber: Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), Frankfurter Str. 29–35, 65760 Eschborn, Tel.: +49 (0)6196 908-0, Fax: +49 (0)6196 908-1800, E-Mail: poststelle@bafa.de, poststelle@bafa.de-mail.de **Redaktion:** Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena), Chausseestraße 128 a, 10115 Berlin, Tel.: +49 (0)30 66 777-0, Fax: +49 (0)30 66 777-699, www.dena.de **Konzeption & Gestaltung:** Heinrich & Hannot GmbH

Sämtliche Inhalte wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. BAFA und dena übernehmen keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Für Schäden materieller oder immaterieller Art, die durch Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen unmittelbar oder mittelbar verursacht werden, haften BAFA und dena nicht, sofern ihnen nicht nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden zur Last gelegt werden kann.



Dieses Werk ist lizenziert unter einer Creative-Commons-Lizenz (Namensnennung – nicht kommerziell – Weitergabe unter gleichen Bedingungen).

Förderung energieeffiziente Sanierung – Bundesförderung für effiziente Gebäude und steuerliche Abschreibung¹

Förderung	Energieberatung für Wohngebäude (EBW)	Fachplanung und Baubegleitung	Effizienzhaus (BEG WG) ^{2,3}	Einzelmaßnahmen (BEG EM)											
				Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik) ⁴											
				Gebäudehülle und Anlagentechnik (außer Heizung) ⁴	EE-Hybrid	Biomasseanlage	Wärmepumpe	Wärmeübergabestation, Anteil EE mind. 55 %	Wärmeübergabestation, Anteil EE mind. 25 %	Solarthermieanlage	Gas-Hybridheizung	Gas-Brennwertheizung ⁵	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 ⁶ für Ein- und Zweifamilienhäuser ■ max. 2.000 Euro ⁶ pro Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten ■ nicht mehr als 20.000 Euro ⁶ 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	20 %⁷ (+ 5 % iSFP)	35 %⁷ (+ 5 % iSFP) (+ 10 % Ölaustauschprämie)			30 %⁷ (+ 5 % iSFP) (+ 10 % Ölaustauschprämie)	30 %⁷ (+ 5 % iSFP)	20 %⁷ (+ 5 % iSFP)	20 %⁸				
KfW-Kredit mit Tilgungszuschuss		50 % ■ max. 5.000 Euro ⁶ für Ein- und Zweifamilienhäuser ■ max. 2.000 Euro ⁶ pro Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten ■ nicht mehr als 20.000 Euro ⁶ 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	20 %⁷ (+ 5 % iSFP)	35 %⁷ (+ 5 % iSFP) (+ 10 % Ölaustauschprämie)			30 %⁷ (+ 5 % iSFP) (+ 10 % Ölaustauschprämie)	30 %⁷ (+ 5 % iSFP)	20 %⁷ (+ 5 % iSFP)	20 %⁸				
Steuerliche Abschreibung		50 % durch Energieeffizienzexperten bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden	20 % Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden, bis 40.000 Euro. Abschreibung über drei Jahre.												

¹ 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 07/2021.

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

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

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

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

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

⁷ Maximal geförderte Kosten: 60.000 Euro (EM) pro Wohneinheit (mind. 2.000 Euro).

⁸ Maximal geförderte Kosten: 60.000 Euro (EM) pro Wohneinheit (mind. 300 Euro).

Die Fördersätze für Zuschüsse sind identisch mit den Tilgungszuschüssen zum Kredit. Bis 31.12.2022 werden Anträge für die BEG WG zum Erreichen der Effizienzhaus-Stufe aber noch über die KfW gefördert. Diese Ausnahme entfällt zum 01.01.2023.