

Förder-Fahrplan Eigennutzer 2026

Sieben Programme, konkrete Zahlen, eine Reihenfolge — für Kauf, Neubau, Sanierung und Umbau der selbstgenutzten Immobilie. Stand 10.10.2026 · Antrag immer VOR Vorhabensbeginn und über die finanzierende Bank · §34i GewO · Subsidies voor eigenaar-bewoners — zeven programma's, echte bedragen, één volgorde, voor kopen, bouwen, renoveren en verbouwen van de woning waarin u zelf woont.

Seit der BEG-Reform vom 21.07.2026 stehen die Förderzahlen fest. Dieser Fahrplan zeigt, welches Programm zu welchem Vorhaben passt — mit den aktuellen Beträgen, nicht mit Näherungswerten. Er beantwortet dabei die Frage, an der die meisten Förderungen scheitern: nicht welches Programm, sondern in welcher Reihenfolge. Die Antragslogik im Detail steht im KfW-Förderkompass. Sinds de BEG-hervorming van 21.07.2026 liggen de subsidiebedragen vast. Deze routekaart toont welk programma bij welk project past — met de bedragen die nu gelden, niet met benaderingen. Daarmee beantwoordt zij de vraag waarop de meeste subsidiezaken stranden: niet welk programma, maar in welke volgorde. De aanvraaglogica staat in detail in ons KfW-kompas. Duitse programmanamen blijven overal behouden, omdat de aanvraag onder de Duitse naam wordt ingediend.

1 · Welches Programm zu welchem Vorhaben passt

Welk programma bij welk project

Ihr Vorhaben Uw project	Programm Programma	Betrag Bedrag	Die Bedingung, die man übersieht De vaak vergeten voorwaarde
Kauf einer Bestandsimmobilie zur Selbstnutzung aankoop bestaande woning voor eigen bewoning	Wohneigentumsprogramm 124 Wohneigentumsprogramm 124 (programma eigen woning)	bis 100.000 € tot 100.000 €	auflagenfrei und ohne Tilgungszuschuss — dafür kombinierbar mit Landesförderung; senkt den Beleihungsauslauf des teureren Bankanteils zonder voorwaarden en zonder aflossingssubsidie — wel te combineren met deelstaatsteun voor woningbouw; verlaagt de beleningsgraad van het duurdere bankdeel
Neubau oder Erstkauf mit Kindern im Haushalt nieuwbouw of eerste aankoop met kinderen in het huishouden	Wohneigentum für Familien 300 Wohneigentum für Familien 300 (eigen woning voor gezinnen)	170.000 € bis 270.000 € 170.000 € – 270.000 €	einkommensabhängig — die Grenze liegt bei 90.000 € zu versteuerndem Haushaltseinkommen bei einem Kind und steigt je weiterem Kind. Der Betrag hängt an Kinderzahl UND Förderstufe inkomensafhankelijk — de grens is 90.000 € belastbaar huishoudinkomen bij één kind en stijgt met elk extra kind. Het bedrag hangt af van het aantal kinderen EN van het subsidieniveau
Kauf eines sanierungsbedürftigen Altbaus mit Kindern aankoop van een te renoveren oud gebouw, met kinderen	Jung kauft Alt 308 Jung kauft Alt 308 (jonge kopers, oude gebouwen)	140.000 € / 160.000 € / 180.000 €	Sanierung binnen viereinhalb Jahren auf Effizienzhaus 85 EE oder Denkmal, sonst droht die Zinsrückforderung. Die höhere Staffel gilt ab 03.08.2026 — davor 100.000 € / 125.000 € / 150.000 € renovatie binnen vier en een half jaar tot Effizienzhaus 85 EE (Duitse energie-efficiëntienorm) of tot de monumentennorm, anders kan het rentevoordeel worden teruggevorderd. De hogere schijf geldt vanaf 03.08.2026 — daarvoor 100.000 € / 125.000 € / 150.000 €

Ihr Vorhaben Uw project	Programm Programma	Betrag Bedrag	Die Bedingung, die man übersieht De vaak vergeten voorwaarde
Heizungstausch vervanging van de verwarming	BEG EM 458 (Zuschuss) BEG EM 458 (subsidie)	förderfähige Ausgaben bis 28.000 € für die erste Wohneinheit subsidieerbare uitgaven tot 28.000 € voor de eerste wooneenheid	30 % Grundförderung plus Klimageschwindigkeits-Bonus 16 Prozentpunkte, gedeckelt bei 70 % (80 % bei zVE bis 30.000 €, mit Familienzuschlag bis 40.000 €). Der Bonus sinkt planmäßig — je später der Antrag, desto niedriger 30 % basissubsidie plus een snelheidsbonus (Klimageschwindigkeits-Bonus) van 16 procentpunten, begrensd op 70 % (80 % bij een belastbaar huishoudinkomen tot 30.000 €, met de gezinstoeslag tot 40.000 €). De bonus daalt volgens een vast schema — hoe later de aanvraag, hoe lager hij is
Komplettisanierung zum Effizienzhaus volledige renovatie tot de Effizienzhaus-norm	KfW 261	bis 150.000 € je Wohneinheit tot 150.000 € per wooneenheid	das einzige dieser Programme mit Tilgungszuschuss auf den Kredit. Seit 21.07.2026 ist die EE-Klasse Pflicht und die Kombination mit Einzelmaßnahmen (458/BAFA) für dasselbe Vorhaben ausgeschlossen het enige van deze programma's met een aflossingssubsidie op de lening. Sinds 21.07.2026 is de EE-klasse (hernieuwbare energie) verplicht en is combineren met losse maatregelen (458/BAFA) voor hetzelfde project uitgesloten
Barrierereduzierung im eigenen Bestand drempels wegnemen in de woning die u al bezit	Altersgerecht umbauen 159 Altersgerecht umbauen 159 (levensloopbestendig maken)	bis 50.000 € tot 50.000 €	weder Pflegegrad noch Altersgrenze nötig; das Programm wird deshalb regelmäßig zu spät entdeckt — nämlich erst, wenn der Umbau schon beauftragt ist er is geen zorgniveau en geen leeftijdsgrens vereist; daarom wordt het programma regelmatig te laat ontdekt — pas nadat de verbouwing al is besteld
Der Eigenanteil, den ein Zuschuss nicht deckt het deel van de kosten dat een subsidie niet dekt	Ergänzungskredit 358/359 Ergänzungskredit 358/359 (aanvullende lening)	bis 120.000 € je Wohneinheit tot 120.000 € per wooneenheid	zusätzlich zur zugesagten Zuschussförderung; Zinsvorteil für Selbstnutzer bis 90.000 € zu versteuerndes Haushaltseinkommen. Was darüber hinausgeht, läuft über das Bankdarlehen — hier beginnt unsere Arbeit bovenop de reeds toegezegde subsidie; rentevoordeel voor eigenaar-bewoners tot 90.000 € belastbaar huishoudinkomen. Wat daarboven uitkomt, loopt via de banklening — en daar begint ons werk

2 · Wenn kein Programm passt: der Steuerbonus nach § 35c EStG

Past geen programma: belastingbonus volgens § 35c EStG (Duitse belastingwet)

20 % der Kosten über drei Jahre absetzbar, bis 40.000 € je Objekt, nur selbstgenutztes Wohneigentum; förderfähige Kosten bis 200.000 €. Ausschließlich als Alternative: nicht kombinierbar mit BAFA- oder KfW-Förderung für dieselbe Maßnahme. Die verbindliche steuerliche Bewertung macht der Steuerberater. 20 % van de kosten is in drie jaar fiscaal aftrekbaar, tot 40.000 € per object en alleen voor eigen woonruimte; subsidieerbare kosten tot 200.000 €. Het is uitsluitend een alternatief: niet te combineren met BAFA- of KfW-subsidie voor dezelfde maatregel. De bindende fiscale beoordeling is aan een belastingadviseur.

3 · Die Reihenfolge — vier Schritte, an denen sich alles entscheidet

De volgorde — vier punten die alles bepalen

	Erst das Vorhaben einordnen, dann das Programm suchen Eerst het project indelen, dan het programma zoeken Kauf oder Sanierung? Kauf zielt auf 124, 300 oder 308, eine Maßnahme am eigenen Objekt auf 458, 261 oder 159. Das Vorhaben bestimmt das Programm — nicht umgekehrt. Aankoop of renovatie? Een aankoop wijst naar 124, 300 of 308, werkzaamheden aan een bestaande eigen woning naar 458, 261 of 159. Het project bepaalt het programma — niet andersom.
	Kinder und Einkommen prüfen, bevor Sie planen Toets kinderen en inkomen vóór u plant Bei 300 und 308 hängt der Betrag an der Kinderzahl, bei 300 zusätzlich an der Einkommensgrenze von 90.000 € bei einem Kind. Ohne Kind greift 308 gar nicht, und 300 ebenso wenig: Beide verlangen mindestens ein Kind unter 18 Jahren im Haushalt. Bij 300 en 308 hangt het bedrag af van het aantal kinderen, bij 300 bovendien van de inkomensgrens van 90.000 € bij één kind. Zonder kind geldt 308 helemaal niet, en 300 evenmin: beide vereisen minstens één kind onder de 18 in het huishouden.
	Die Bank vor dem Antrag auswählen Kies de bank vóór u aanvraagt Die Kreditprogramme laufen über die finanzierende Bank. Nicht jedes Haus leitet jedes Programm durch — steht die Bank erst fest, ist die Programmauswahl bereits eingeschränkt. De leningprogramma's lopen via de financierende bank. Niet elke geldverstrekker geeft elk programma door — staat de bank vast, dan is de programmakeuze al beperkt.
	Antrag stellen, dann unterschreiben — nie umgekehrt Eerst aanvragen, daarna tekenen — nooit andersom Als Vorhabensbeginn gilt bereits der Abschluss eines zuzurechnenden Liefer- oder Leistungsvertrags. Fast alle Förderfehler sind Reihenfolgefehler, keine Programmfehler. Als start van het project geldt al het sluiten van een toe te rekenen leverings- of dienstencontract. Bijna elke subsidiefout is een fout in de volgorde, niet in het programma.

4 · Die Stichtage, die 2026 zählen

De data die in 2026 tellen

Datum Datum	Was sich ändert Wat wijzigt	Was das für Sie bedeutet Betekenis voor u
20.07.2026	letzter Tag der alten BEG-Konditionen laatste dag oude BEG-regeling	bereits zugesagte Anträge behalten ihre Konditionen — maßgeblich ist der Satz in Ihrer Zusage reeds toegezegde aanvragen behouden hun voorwaarden — bepalend is het tarief in uw toezegging
21.07.2026	BEG neu: EE-Klasse Pflicht bei KfW 261, Kredit einheitlich bis 150.000 € je Wohneinheit, stärkere Zinsverbilligung de nieuwe BEG: de EE-klasse (klasse hernieuwbare energie) is verplicht voor KfW 261, de lening bedraagt uniform tot 150.000 € per wooneenheid en de rentekorting is sterker	Komplettsanierung und Einzelmaßnahme sind für dasselbe Vorhaben nicht mehr kombinierbar — die Entscheidung fällt vor dem ersten Antrag volledige renovatie en losse maatregelen zijn voor hetzelfde project niet meer te combineren — de keuze valt vóór de eerste aanvraag
03.08.2026	höhere Staffel bei Jung kauft Alt (308) hogere schijf Jung kauft Alt (308)	entscheidend ist der Tag des Antragseingangs bei der KfW, nicht der Kaufvertrag oder das Datum Ihrer Unterschrift beslissend is de dag waarop de KfW de aanvraag ontvangt, niet het koopcontract of de datum van uw handtekening
ab 02/2027 per 02/2027	die förderfähige Höchstgrenze der Heizungsförderung sinkt halbjährlich het subsidiabele plafond voor verwarming daalt elk halfjaar	wer ohnehin tauschen will, verliert durch Warten Geld — der Klimageschwindigkeits-Bonus sinkt planmäßig mit wie toch al wil vervangen, verliest geld door te wachten — ook de snelheidsbonus daalt volgens een vast schema

5 · Drei Punkte, die Eigennutzer regelmäßig übersehen

Drie punten die eigenaar-bewoners vaak vergeten

	Die Landesförderung kommt obendrauf Deelstaatsteun voor woningbouw komt erbovenop Jedes Bundesland hat ein eigenes Institut mit eigenen Programmen und eigenen Fristen — in einzelnen Ländern zählt die Bewilligung, nicht der Antrag. Alle sechzehn: perini-financeandproperty.com/laender/. Elke deelstaat heeft een eigen ontwikkelingsbank met eigen programma's en eigen termijnen — in sommige deelstaten telt de goedkeuring, niet de aanvraag. Alle zestien: perini-financeandproperty.com/laender/.
	Ein Förderkredit senkt auch den Beleihungsauslauf, nicht nur den Zins Een subsidie lening drukt ook de beleningsgraad, niet enkel de rente Weil ein Teil der Summe aus dem Förderdarlehen kommt, sinkt der teurer refinanzierte Bankanteil — dieser zweite Hebel wird fast immer übersehen. Omdat een deel van het bedrag uit de subsidie lening komt, krimpt het duurder gefinancierde bankdeel — deze tweede hefboom wordt bijna altijd vergeten.
	Kommunale Programme tauchen in keinem Vergleichsportal auf Gemeenteprogramma's staan op geen vergelijkingssite Auch Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmer-Sparzulage lohnen die Prüfung. Ook de Wohnungsbauprämie (bouwspaarpremie) en de Arbeitnehmer-Sparzulage (werknemersspaarvoorslag) zijn het nakijken waard.

6 · Was wir übernehmen — und wie Sie uns erreichen

Wat wij doen — en hoe u ons bereikt

Förderanträge stellen wir nicht: Die KfW-Programme laufen über die finanzierende Bank, die Heizungsförderung über den Fachbetrieb. Unsere Arbeit ist die Finanzierung drumherum — die Bank mit der passenden Durchleitung aus über 650 Häusern, der Eigenanteil, den kein Programm deckt, und eine Kapitaldienstrechnung, in der Zuschuss, Ergänzungskredit und Bankdarlehen zusammen stehen statt nebeneinander. Die Erstberatung ist kostenlos; vergütet werden wir in der Regel vom finanzierenden Haus, und nur, wenn die Finanzierung zustande kommt. Wij dienen de subsidieaanvragen niet in: de KfW-programma's lopen via de financierende bank, de verwarmingssubsidie via het installerende bedrijf. Ons werk is de financiering eromheen — de bank met de juiste doorgifte uit meer dan 650 geldverstrekkers, het deel dat geen programma dekt, en een lastenberekening waarin subsidie, aanvullende lening en banklening samen staan in plaats van naast elkaar. Het eerste gesprek is gratis; wij worden in de regel betaald door de financierende bank, en alleen als de financiering tot stand komt.

Olga Nikushkina, Immobilienfinanzierungsberaterin, §34i GewO, Vermittlerregister D-W-132-ZUCB-95. Tel. 02151 3293344, olga@perini-financeandproperty.com. Erstgespräch telefonisch oder per Video, kostenlos und unverbindlich. Beratungssprachen Deutsch, Englisch, Französisch, Spanisch und Russisch. Olga Nikushkina, hypotheekadviseur, vergund volgens §34i GewO, bemiddelaarsregister D-W-132-ZUCB-95. Tel. +49 2151 3293344, olga@perini-financeandproperty.com. Een eerste gesprek per telefoon of video is gratis en vrijblijvend. Advies in het Duits, Engels, Frans, Spaans en Russisch.

Förderprogramme und Konditionen ändern sich laufend; maßgeblich sind die Richtlinien von KfW und BAFA, die Landesförderbedingungen und die individuelle Zusage. Dies ist keine Förder-, Rechts- oder Steuerberatung. Subsidieprogramma's en voorwaarden wijzigen voortdurend; bepalend zijn de richtlijnen van KfW en BAFA, de voorwaarden van de deelstaatbank en uw individuele toezegging. Dit is geen subsidie-, juridisch of fiscaal advies.