

Förder-Fahrplan Eigennutzer 2026

Sieben Programme, konkrete Zahlen, eine Reihenfolge — für Kauf, Neubau, Sanierung und Umbau der selbstgenutzten Immobilie. Stand 21.07.2026 · Antrag immer VOR Vorhabensbeginn und über die finanzierende Bank · §34i GewO

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.

1 · Welches Programm zu welchem Vorhaben passt

Ihr Vorhaben	Programm	Betrag	Die Bedingung, die man übersieht
Kauf einer Bestandsimmobilie zur Selbstnutzung	Wohneigentumsprogramm 124	bis 100.000 €	auflagenfrei und ohne Tilgungszuschuss — dafür kombinierbar mit Landesförderung; senkt den Beleihungsauslauf des teureren Bankanteils
Neubau oder Erstkauf mit Kindern im Haushalt	Wohneigentum für Familien 300	170.000 € bis 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
Kauf eines sanierungsbedürftigen Altbaus mit Kindern	Jung kauft Alt 308	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 €
Heizungstausch	BEG EM 458 (Zuschuss)	förderfähige Ausgaben bis 28.000 € für die erste Wohneinheit	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
Komplettsanierung zum Effizienzhaus	KfW 261	bis 150.000 € je Wohneinheit	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
Barrierereduzierung im eigenen Bestand	Altersgerecht umbauen 159	bis 50.000 €	weder Pflegegrad noch Altersgrenze nötig; das Programm wird deshalb regelmäßig zu spät entdeckt — nämlich erst, wenn der Umbau schon beauftragt ist
Der Eigenanteil, den ein Zuschuss nicht deckt	Ergänzungskredit 358/359	bis 120.000 € je Wohneinheit	zusätzlich zur zugesagten Zuschussförderung; Zinsvorteil für Selbstnutzer bis 90.000 € zu versteuerndes Haushaltseinkommen, Selbstnutzer. Was darüber hinausgeht, läuft über das Bankdarlehen — hier beginnt unsere Arbeit

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

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.

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

	Erst das Vorhaben einordnen, dann das Programm suchen 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.
	Kinder und Einkommen prüfen, bevor Sie planen 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.
	Die Bank vor dem Antrag auswählen Die Kreditprogramme laufen über die finanzierende Bank. Nicht jedes Haus leitet jedes Programm durch — steht die Bank erst fest, ist die Programmauswahl bereits eingeschränkt.
	Antrag stellen, dann unterschreiben — nie umgekehrt Als Vorhabensbeginn gilt bereits der Abschluss eines zuzurechnenden Liefer- oder Leistungsvertrags. Fast alle Förderfehler sind Reihenfolgefehler, keine Programmfehler.

4 · Die Stichtage, die 2026 zählen

Datum	Was sich ändert	Was das für Sie bedeutet
20.07.2026	letzter Tag der alten BEG-Konditionen	bereits zugesagte Anträge behalten ihre Konditionen — maßgeblich ist der Satz in Ihrer Zusage
21.07.2026	BEG neu: EE-Klasse Pflicht bei KfW 261, Kredit einheitlich bis 150.000 € je Wohneinheit, stärkere Zinsverbilligung	Komplettsanierung und Einzelmaßnahme sind für dasselbe Vorhaben nicht mehr kombinierbar — die Entscheidung fällt vor dem ersten Antrag
03.08.2026	höhere Staffel bei Jung kauft Alt (308)	entscheidend ist der Tag des Antragseingangs bei der KfW, nicht der Kaufvertrag oder das Datum Ihrer Unterschrift
ab 02/2027	die förderfähige Höchstgrenze der Heizungsförderung sinkt halbjährlich	wer ohnehin tauschen will, verliert durch Warten Geld — der Klimageschwindigkeits-Bonus sinkt planmäßig mit

5 · Drei Punkte, die Eigennutzer regelmäßig übersehen

	Die Landesförderung kommt obendrauf 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/ .
	Ein Förderkredit senkt auch den Beleihungsauslauf, nicht nur den Zins Weil ein Teil der Summe aus dem Förderdarlehen kommt, sinkt der teurer refinanzierte Bankanteil — dieser zweite Hebel wird fast immer übersehen.
	Kommunale Programme tauchen in keinem Vergleichsportal auf Auch Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmer-Sparzulage lohnen die Prüfung.

6 · Was wir übernehmen — und wie Sie uns erreichen

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 500 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 vom finanzierenden Haus.

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, Russisch und Spanisch.

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.