

KfW 261: Wohngebäude-Kredit für die Komplettisanierung

Geprüft und aktualisiert: 07/2026 · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Förderberechtigt sind Eigentümer von Wohngebäuden ab 5 Jahren Alter, die zum Effizienzhaus 85 oder besser sanieren oder ein frisch saniertes Effizienzhaus kaufen, ohne Einkommensgrenze. Möglich ist ein Kredit bis 120.000 €, mit Erneuerbare-Energien- oder Nachhaltigkeits-Klasse bis 150.000 € je Wohneinheit, dazu ein Tilgungszuschuss von 5 % (EH85) bis 20 % (EH40) Basis, mit Boni bis 45 %, den die KfW nach Abschluss vom Kredit abzieht statt auszuzahlen. Ein Energieeffizienz-Experte ist Pflicht, der Antrag muss vor Auftragsvergabe über die Bank laufen. Das Bundesbudget 2026 ist gegenüber 2025 deutlich gekürzt.

Wer sein Haus komplett energetisch saniert statt nur einzelne Maßnahmen umzusetzen, findet in KfW 261 die höchste Einzelförderung für die Sanierung, mit Tilgungszuschuss statt bloßer Zinsverbilligung.

Bin ich förderberechtigt?

Antragsberechtigt sind private Eigentümer, Wohnungseigentümergeinschaften, Ersterwerber sanierter Wohngebäude, Unternehmen und Kommunen, ohne Einkommensgrenze. Das Gebäude muss bei Antragstellung mindestens 5 Jahre alt sein (Bauantrag oder Bauanzeige).

Gefördert wird die Sanierung zu mindestens **Effizienzhaus 85**, höhere Standards (70, 55, 40) oder Effizienzhaus Denkmal bei besonders erhaltenswerter Bausubstanz führen zu höheren Zuschüssen. Für Effizienzhaus 100 gibt es keine Förderung. Bei WEGs kann entweder gemeinsam über die Hausverwaltung oder anteilig durch einzelne Eigentümer beantragt werden, entscheidend ist ein wirksamer WEG-Beschluss zum Gemeinschaftseigentum.

Wichtiger Praxishinweis: Das Bundesbudget für die BEG Wohngebäude ist 2026 auf rund 2 Milliarden Euro gekürzt, etwa 58 Prozent weniger als 2025. Ein Rechtsanspruch besteht nicht, bereits zugesagte Kredite bleiben aber bestehen. Wer eine Sanierung plant, sollte den Antrag nicht unnötig aufschieben.

Wie viel Förderung ist möglich?

Kredithöchstbetrag Basis	bis 120.000 € je Wohneinheit
Kredithöchstbetrag mit EE- oder NH-Klasse	bis 150.000 € je Wohneinheit
Tilgungszuschuss EH 85	5 %
Tilgungszuschuss EH 70	rund 15–20 %
Tilgungszuschuss EH 55	rund 25–30 %
Tilgungszuschuss EH 40	20 % Basis, mit allen Boni bis 45 %
Maximaler Zuschuss	bis 67.500 € je Wohneinheit (45 % von 150.000 €)

Zusätzliche Bonuspunkte: **EE-Klasse** (mindestens 65 % des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien) oder **NH-Klasse** (Nachhaltigkeitszertifizierung) bringen je +5 Prozentpunkte. **Worst-Performing-Building-Bonus** für die energetisch schlechtesten 25 % des Bestands bringt +10 Prozentpunkte. **Serielle Sanierung** auf EH 40 oder 55 bringt +15 Prozentpunkte, kumulierbar mit den anderen Boni.

Der Tilgungszuschuss wird nicht ausgezahlt, sondern nach Abschluss und Nachweis der erreichten Stufe direkt vom Kredit abgezogen, er verkürzt die Restlaufzeit bei gleichbleibender Rate.

Was wird gefördert, was nicht?

Förderfähig sind alle energetischen Sanierungsmaßnahmen, die zusammen die angestrebte Effizienzhaus-Stufe erreichen: Dämmung, Fenster, Heizungstausch, Lüftung, sowie Baunebenkosten wie Gerüst, Entsorgung und Wiederherstellung. Die Fachplanung und Baubegleitung durch den Energieeffizienz-Experten wird mit einem zusätzlichen Kredit von bis zu 10.000 € (EFH/ZFH) bzw. 40.000 € (Mehrfamilienhaus) gefördert, davon 50 % als Tilgungszuschuss. Materialkosten bei Eigenleistung sind seit 2023 förderfähig.

Nicht förderfähig: Umschuldungen bestehender Kredite, Nachfinanzierungen bereits begonnener Vorhaben, netzeinspeisende Photovoltaik-Anlagen.

Kombinierbar mit anderen Programmen?

Ja, mit BEG-Einzelmaßnahmen (BAFA) kombinierbar, die Gesamtförderung ist aber typischerweise auf 60 % der förderfähigen Kosten gedeckelt. Der iSFP-Bonus für Einzelmaßnahmen gilt nicht für die Komplettsanierung über 261. Nicht kombinierbar mit dem Steuerbonus nach § 35c EStG für dieselbe Maßnahme.

Eine vollständige Übersicht aller Kombinationsregeln liefert der Ratgeber [Förderprogramme kombinieren](#).

Antragsweg und Fristen

Der Antrag läuft über die Hausbank oder einen Finanzierungspartner, vor Auftragsvergabe an Handwerksbetriebe. „Antrag“ bedeutet hier die Kreditzusage der Bank, nicht die endgültige KfW-Auszahlung, sobald diese Zusage vorliegt, kannst Du Aufträge vergeben. Ein Energieeffizienz-Experte ist von Anfang an zwingend, er erstellt die Bestätigung zum Antrag, begleitet die Umsetzung und stellt nach Abschluss die Bestätigung nach Durchführung aus.

Der programmgemäße Mitteleinsatz ist innerhalb von 54 Monaten nach Kreditzusage nachzuweisen. Wird die Bestätigung nach Durchführung mindestens 4 Monate vor dem Verrechnungszeitpunkt eingereicht und positiv geprüft, erfolgt die Gutschrift des Tilgungszuschusses fristgerecht.

Fördercheck im Erstgespräch

QUELLEN UND STAND

- § KfW, Merkblatt Kredit Nr. 261 BEG Wohngebäude Kredit Effizienzhaus
- § KfW, Programmseite Wohngebäude – Kredit (261, 262), Stand 07/2026
- § Offizielle Programmseite: [KfW](#)