HOCHDREI
IMMOBILIEN

RATGEBER FÜR KÄUFERINNEN UND KÄUFER

Altes Haus kaufen, klug fördern lassen.

Aktuelle Förderprogramme für den Kauf und die Sanierung älterer, sanierungsbedürftiger Häuser im Landkreis Mainz-Bingen – von Bund, Land und Kreis auf einen Blick.

STAND: NOVEMBER 2026

Hochdrei Immobilien
Ihr Immobilienpartner in Rheinhessen

KfW · BAFA · ISB Rheinland-Pfalz
Kreis Mainz-Bingen · Steuer

Liebe Kaufinteressentin,
lieber Kaufinteressent,



ältere Häuser mit schlechter Energieklasse schrecken viele Käufer ab. Dabei gibt es gerade für diese Häuser heute die meiste Förderung: Kredite ab 0,01 % Zinsen und Zuschüsse von bis zu 70 % der Heizungskosten.

Bei Bauzinsen um 4 % ist das ein echter Hebel. Wer klug plant, kauft günstiger ein, saniert mit Zuschuss und wohnt am Ende in einem Haus mit niedrigen Energiekosten.

In diesem Ratgeber finden Sie alle Programme von Bund, Land und Kreis auf einen Blick, ein Rechenbeispiel aus Rheinhessen und einen Fahrplan, in welcher Reihenfolge Sie vorgehen sollten.

Wir begleiten Sie gerne – von der Objektsuche bis zum Förderantrag.

Felix Hoffmann

FELIX HOFFMANN
Geschäftsführer · Hochdrei Immobilien

ÜBERBLICK

WARUM GERADE JETZT EIN ALTBAU?

Bei Bauzinsen um 4 % sind Förderdarlehen ab 0,01 % und Zuschüsse von bis zu 70 % der Heizungskosten ein echter Hebel – und am meisten Förderung gibt es für energetisch schlechte Häuser.

EBENE	PROGRAMM	ART	FÖRDERUNG (KURZFASSUNG)	FÜR WEN
BUND	**KfW 308 „Jung kauft Alt“**	Kredit	140.000–180.000 €, Zins ab 0,01 % eff.; Pflicht: Sanierung innerhalb 4,5 Jahren	Familien mit Kind, Einkommensgrenze
BUND	**KfW 124 Wohneigentumsprogramm**	Kredit	bis 100.000 €, auch Nebenkosten und Modernisierung	alle Selbstnutzer
BUND	**KfW 261 Wohngebäude-Kredit**	Kredit + Tilgungszuschuss	bis 150.000 € je Wohneinheit, bis 15 % + 10 % WPB-Bonus Tilgungszuschuss	alle Eigentümer
BUND	**KfW 458 Heizungsförderung**	Zuschuss	30 % Grundförderung + Boni, max. 70 % (80 % bei niedrigem Einkommen) von bis zu 28.000 €	private Eigentümer
BUND	**BAFA Gebäudehülle & Anlagentechnik**	Zuschuss	15 % + 5 % iSFP-Bonus, förderfähig bis 30.000 € (mit iSFP 60.000 €)	alle Eigentümer
BUND	**BAFA Energieberatung (iSFP)**	Zuschuss	50 % des Honorars, max. 650 € (EFH/ZFH)	Eigentümer, Käufer
BUND	**KfW 159 Altersgerecht Umbauen**	Kredit	bis 50.000 € je Wohneinheit für Barriereabbau und Einbruchschutz	alle
LAND	**ISB 501–503 Wohneigentum**	Nachrangdarlehen + Tilgungszuschuss	30 % der Gesamtkosten + Zusatzdarlehen je 5 %, max. 150.000–190.000 €, bis 10 % Tilgungszuschuss	Einkommen bis 60 % über LWoFG-Grenze
LAND	**ISB 505 Modernisierung**	Darlehen + Tilgungszuschuss	bis 100.000 € (4-Personen-Haushalt), Tilgungszuschuss bis 25 %	einkommensabhängig
LAND	**ISB 710 Wohneigentum Universell**	Nachrangdarlehen	25.000–250.000 €, 20 Jahre fest – ohne Einkommensgrenze	alle mit Festanstellung
STEUER	**§ 35c EStG Steuerbonus**	Steuerermäßigung	20 % der Kosten über 3 Jahre, max. 40.000 € – Alternative zur BEG-Förderung	Selbstnutzer
KREIS	**Landkreis Mainz-Bingen**	–	Eigene Kreisprogramme derzeit geschlossen (S. 7); Kreisverwaltung ist Antragsstelle für ISB-Darlehen	–

GOLDENE REGEL

Fast jede Förderung muss **vor** dem Vorhaben beantragt werden. Beim KfW-Kredit 308 heißt das: Antrag über die Bank vor der Unterschrift beim Notar – oder Kaufvertrag mit aufschiebender Bedingung. Bei Zuschüssen gilt: Antrag vor der Auftragsvergabe an Handwerker.

BAUSTEIN 1 · DEN KAUF FINANZIEREN

FÖRDERUNG FÜR DEN HAUSKAUF

UNSER TOP-TIPP FÜR FAMILIEN

KFW 308 „JUNG KAUFT ALT“

ab 0,01 %
eff. Jahreszins bei 7–10 J. Laufzeit

0,72 %
eff. bei 11–25 J. Laufzeit

bis 180.000 €
Kreditbetrag je nach Kinderzahl

Voraussetzungen

- Mindestens ein Kind unter 18 Jahren im Haushalt, Selbstnutzung
- Kein anderes Wohneigentum in Deutschland
- Zu versteuerndes Einkommen max. 90.000 € (1 Kind) + 10.000 € je weiteres Kind – Durchschnitt der beiden Steuerbescheide vor dem Vorjahr (für Anträge 2026: 2023 und 2024)
- Energieausweis mit Klasse F, G oder H

Kredithöhe & Pflicht

- 1 Kind: 140.000 € · 2 Kinder: 160.000 € · ab 3 Kindern: 180.000 €
- Sanierung innerhalb von 4,5 Jahren: Effizienzhaus 85 EE oder Einzelmaßnahmen (Fenster, Heizung, Fassade, Dach)
- Laufzeit bis 35 Jahre, Zinsbindung 10 Jahre

Rechenbeispiel: 160.000 € zu 0,72 % statt rund 4,2 % Marktzins sparen in den ersten Jahren rund 5.500 € Zinsen pro Jahr. Nebenkosten (Notar, Makler, Grunderwerbsteuer) sind nicht förderfähig.

BUND · KREDIT

KfW 124 Wohneigentumsprogramm

bis 100.000 € pro Vorhaben

- Für alle, die selbst einziehen – ohne Einkommensgrenze
- Finanziert Kaufpreis, Modernisierung und Nebenkosten
- Grundbuchliche Absicherung nötig, Zins tagesaktuell bei der Bank

LAND RLP · DARLEHEN

ISB-Darlehen Wohneigentum (501–503)

bis 190.000 € · +10 % ab 3. Kind

- Grunddarlehen 30 % der Gesamtkosten + je 5 % Zusatz pro Kind
- Tilgungszuschuss bis 10 %, Zins 20 J. fest (3,70 %) oder 30 J. (3,80 %)*
- Einkommen max. 60 % über LWoFG-Grenze (z. B. ca. 103.000 € brutto bei 2 Erw. + 2 Kindern)
- Antrag über die Kreisverwaltung Mainz-Bingen; Kaufvertrag max. 2 Monate alt

LAND RLP · DARLEHEN

ISB Wohneigentum Universell (710)

25.000–250.000 €

- Keine Einkommens-, keine Wohnflächengrenze
- Kauf und Modernisierung, Objekt in Rheinland-Pfalz
- Nachrangdarlehen, 20 J. Zinsbindung, 10 % Eigenkapital, unbefristete Festanstellung seit mind. 6 Monaten

GUT ZU WISSEN

Programme clever stapeln

- KfW 308 deckt den Kauf, KfW 261 bzw. BAFA/KfW-Zuschüsse decken die Sanierung
- ISB-Nachrangdarlehen entlasten das Eigenkapital – die Hausbank finanziert den Rest im ersten Rang
- Wer wenig Einkommen hat, prüft zuerst die ISB – dort sind die Konditionen am günstigsten

*ISB-Zinssätze gültig ab 25.08.2026. KfW-Zinsen werden laufend angepasst; maßgeblich ist der Tag der Zusage.

BAUSTEIN 2 · DAS HAUS FIT MACHEN

FÖRDERUNG FÜR DIE SANIERUNG

BUND · ZUSCHUSS

KfW 458 Heizungsförderung

bis 70 % (80 % bei zvE ≤ 30.000 €)

- Wärmepumpe, Biomasse, Solarthermie, Wärmenetz-Anschluss
- Förderfähig max. 28.000 € (Einfamilienhaus)
- 30 % Grundförderung
- +16 % Klimageschwindigkeitsbonus beim Tausch alter Öl-/Gas-/Nachtspeicherheizung
- +10 bis 40 % Einkommensbonus bis 60.000 € zvE (mit Kind)
- Boni nur für die selbst bewohnte Einheit zum Antragszeitpunkt

BUND · ZUSCHUSS

BAFA Einzelmaßnahmen Gebäudehülle

15 % + 5 % iSFP-Bonus

- Dämmung von Wänden, Dach, Decken, Böden; Fenster und Außentüren; Sonnenschutz
- Förderfähig bis 30.000 € je Wohneinheit, mit Sanierungsfahrplan (iSFP) 60.000 €
- iSFP-Bonus erst ab 30.000 € Investition, nur auf den Betrag darüber
- Energieeffizienz-Experte erforderlich
- Neu ab voraussichtlich Q1/2027: WPB-Bonus für Dämmung besonders schlechter Gebäude

BUND · KREDIT + TILGUNGSZUSCHUSS

KfW 261 Sanierung zum Effizienzhaus

bis 150.000 € je Wohneinheit

- Komplettsanierung auf EH 40, 55, 70, 85 oder Denkmal
- Tilgungszuschuss bis 15 % (EH 40 NH), WPB-Bonus +10 Prozentpunkte für „Worst Performing Buildings“
- Ideal kombinierbar mit KfW 308

BUND · ZUSCHUSS

Energieberatung mit Sanierungsfahrplan

50 %, max. 650 € (EFH/ZFH)

- Der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) verdoppelt die förderfähigen Kosten bei BAFA-Einzelmaßnahmen und bringt +5 %
- Am besten direkt nach dem Kauf beauftragen

LAND RLP · DARLEHEN

ISB 505 Modernisierung

bis 100.000 € + bis 25 % Tilgungszuschuss

- Energie sparen, barrierefrei, Wohnwert erhöhen
- Einkommensabhängig (bis 10 % bzw. 60 % über LWoFG-Grenze)
- Nicht, wenn der Ankauf in den letzten 18 Monaten von der ISB gefördert wurde

BUND · KREDIT / STEUER

Weitere Bausteine

- KfW 159 Altersgerecht Umbauen: bis 50.000 € für bodengleiche Dusche, breitere Türen, Einbruchschutz
- KfW 358/359: Ergänzungskredit bis 120.000 € zur Zwischenfinanzierung bezuschusster Maßnahmen
- § 35c EStG: 20 % Steuerermäßigung (max. 40.000 €) für Selbstnutzer – statt, nicht zusätzlich zu BEG-Zuschüssen für dieselbe Maßnahme

RECHENBEISPIEL

FAMILIE M. KAUFT EIN HAUS VON 1968 IN RHEINHESSEN

2 Kinder, zu versteuerndes Einkommen 55.000 €, Kaufpreis 380.000 €, Energieklasse G, alte Ölheizung. Geplant: Wärmepumpe (35.000 €) sowie Dach- und Fassadendämmung (70.000 €) nach Sanierungsfahrplan. Vereinfacht, ohne Gewähr.

BAUSTEIN	BERECHNUNG	VORTEIL
KfW 308 Kaufkredit	160.000 € zu 0,72 % statt ca. 4,2 % Marktzins	ca. 5.500 € Zinsvorteil / Jahr
BAFA Energieberatung (iSFP)	50 % des Honorars, max.	650 €
KfW 458 Wärmepumpe	28.000 € förderfähig × 56 % (30 % + 16 % Klimabonus + 10 % Einkommensbonus)	15.680 €
BAFA Dämmung Dach & Fassade	60.000 € förderfähig (mit iSFP) × 15 %, + 5 % iSFP-Bonus auf 30.000 € über Mindestvolumen	10.500 €
Zuschüsse gesamt	**nicht rückzahlbar, zusätzlich zum günstigen Kaufkredit**	**26.830 €**

26.830 €
Zuschüsse, die nicht zurückgezahlt werden

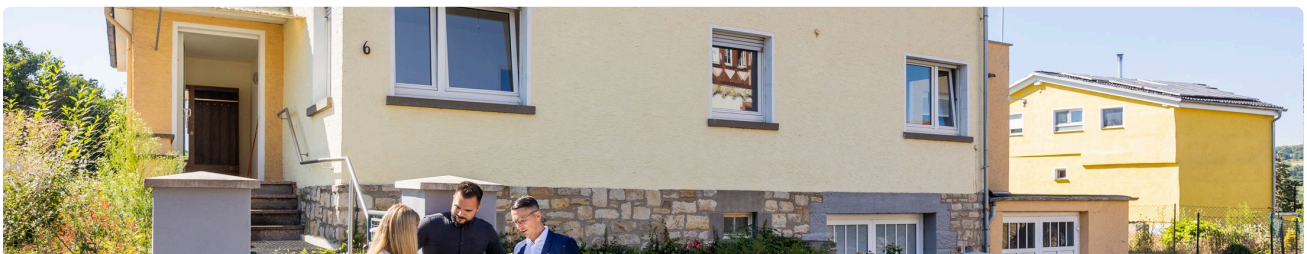
5.500 €
Zinsvorteil pro Jahr durch KfW 308

Klasse G
Ausgangslage – nach Sanierung ein Haus mit niedrigen Energiekosten

Die Heizungs-Boni gibt es nur für die selbst bewohnte Wohneinheit zum Zeitpunkt der Antragstellung – Antrag also nach dem Einzug, aber vor der Beauftragung.

HEIZUNGSFÖRDERUNG: DAS ÄNDERT SICH 2027

Ab 01.02.2027 sinkt der Klimageschwindigkeitsbonus halbjährlich um 4 Prozentpunkte, ab 01.08.2028 entfällt er. Auch der förderfähige Höchstbetrag von 28.000 € sinkt ab 02/2027 halbjährlich um 750 €. Im 1. Quartal 2027 kommt ein „Wertschöpfungsbonus“: Die 30 % Grundförderung bleiben dann nur für Wärmepumpen aus EU-Produktion, für andere Geräte kann sie auf 15 % sinken. Wer 2026/27 kauft, sollte Heizung und Hersteller früh planen.



BAUSTEIN 3 · VOR ORT IM KREIS MAINZ-BINGEN

WAS GILT IM LANDKREIS?

KREISPROGRAMME

Aktuell keine offenen Kreis-Zuschüsse

- „Eiskalt Entschwenden“ (u. a. Dämmung aus nachwachsenden Rohstoffen, Heizungspumpen): zum 30.04.2026 ausgelaufen
- „Die Wärme ist unter uns“ (75 % / max. 25.000 € für Erdwärmepumpen): Budget ausgeschöpft, keine Anträge mehr
- Neue Programme werden auf mainz-bingen.de unter „Klima & Energiemanagement › Fördermöglichkeiten“ veröffentlicht

IHRE ANLAUFSTELLEN

Wer hilft weiter?

- Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Ingelheim: Antragsstelle und Förderbestätigung für ISB-Darlehen 501–505
- ISB Wohnraumförderung: 06131 6172-1991, wohnraum@isb.rlp.de
- Energieeffizienz-Experten: energie-effizienz-experten.de
- Ihre Gemeinde / Verbandsgemeinde: Fragen Sie nach eigenen „Jung kauft Alt“-Zuschüssen für Ortskerne

Kreisprogramme starten oft kurzfristig – und sind schnell ausgeschöpft

Wir beobachten die Förderseiten von Kreis und Gemeinden. Sobald ein neues Programm startet, informieren wir unsere Käufer-Community per Newsletter – noch bevor der Topf leer ist.

Jetzt für den Newsletter eintragen!



SCHRITT FÜR SCHRITT

IHR FÖRDER-FAHRPLAN ZUM ALTBAU

01 **Energieausweis prüfen – und das kostenlose Beratungsgespräch nutzen.**
Klasse F, G oder H? Dann kommt KfW 308 in Frage, und die Sanierungs-Boni fallen besonders hoch aus. Beim Kauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses haben Sie Anspruch auf ein kostenloses Beratungsgespräch zum Energieausweis (§ 80 GModG) – nehmen Sie es wahr.

02 **Finanzierungsgespräch vor dem Notar.**
KfW 308/124 bzw. ISB-Darlehen über Bank oder Kreisverwaltung beantragen. Mitbringen: die beiden letzten Steuerbescheide vor dem Vorjahr, Geburtsurkunden, Energieausweis.

03 **Kaufvertrag beurkunden.**
Nach Zusage oder mit aufschiebender Bedingung (KfW-Musterformulierung). Keine Anzahlung vor der Antragstellung.

04 **Energieberatung beauftragen.**
Sanierungsfahrplan (iSFP) erstellen lassen – 50 % Zuschuss, verdoppelt die förderfähigen Kosten bei BAFA.

05 **Zuschüsse beantragen – vor der Auftragsvergabe.**
Heizung über KfW 458, Gebäudehülle über BAFA, Effizienzhaus über KfW 261.

06 **Sanieren und nachweisen.**
Bei KfW 308 innerhalb von 4,5 Jahren; Nachweise über Experten bzw. Fachunternehmer einreichen.

Sie suchen das passende Haus dazu?

Wir kennen den Markt in Rheinhessen und zeigen Ihnen Objekte, bei denen sich Förderung wirklich lohnt – inklusive Energieklasse, Sanierungsbedarf und Kontakt zu Finanzierungs- und Energieexperten.

JETZT SUCHPROFIL ANLEGEN
hochdrei-immobilien.de/immobiliensuche

Quellen (abgerufen 28.10. und 04.11.2026): KfW: Jung kauft Alt (308), Wohneigentumsprogramm (124), Wohngebäude-Kredit (261), Heizungsförderung (458), Altersgerecht Umbauen (159) – kfw.de · BAFA: Einzelmaßnahmen Gebäudehülle, Energieberatung Wohngebäude – bafa.de · ISB Rheinland-Pfalz: 501–503, 505, 710 – isb.rlp.de · Landkreis Mainz-Bingen: Fördermöglichkeiten – mainz-bingen.de
Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine Finanzierungs-, Energie- oder Steuerberatung. Förderbedingungen, Zinssätze und Budgets ändern sich laufend; maßgeblich sind die Merkblätter der Förderinstitute am Tag der Antragstellung. Alle Angaben ohne Gewähr.

HOCHDREI
IMMOBILIEN

SIE HABEN FRAGEN ODER BENÖTIGEN UNTERSTÜTZUNG?

Sie möchten ein älteres Haus kaufen und wissen, welche Förderung für Sie passt? Sprechen Sie uns an – wir zeigen Ihnen passende Objekte und bringen Sie mit Finanzierungs- und Energieexperten zusammen.

Denn der Kauf einer Immobilie ist immer eine persönliche Entscheidung. Wir sind gerne an Ihrer Seite.

hochdrei-immobilien.de

HOCHDREI IMMOBILIEN IN INGELHEIM

Bahnhofstraße 22 · 55218 Ingelheim
06132 – 714 93 83
info@hochdrei-immobilien.de

HOCHDREI IMMOBILIEN IN BINGEN

Salzstraße 6 · 55411 Bingen
06721 – 984 22 88
info@hochdrei-immobilien.de

hochdrei-immobilien.de · Stand: Oktober 2026. Alle Angaben ohne Gewähr. Rechenbeispiele sind unverbindlich und ersetzen keine Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung.