SANIERUNG UND TECHNIK · GEBÄUDEHÜLLE

Dach sanieren 2026: Kosten, Förderung und die richtige Reihenfolge

Stand 19.11.2026 · Geprüft von Alexander Klein, Energieeffizienz-Experte (dena)

Dach sanieren 2026: Kosten, Förderung und die richtige Reihenfolge

Was heißt das für Sie?

Eine energetische Dachsanierung kostet je nach Umfang 150 bis 350 € pro Quadratmeter. Das BAFA fördert sie mit 15 %, mit iSFP gibt es auf den Kostenanteil über 30.000 € mehr. Eine reine Neueindeckung ohne Dämmung ist über die BEG EM nicht förderfähig, achten Sie also auf den geforderten U-Wert von höchstens 0,14 W/(m²K).

Eine energetische Dachsanierung kostet 2026 je nach Umfang zwischen 150 und 350 Euro pro Quadratmeter. Für ein typisches Einfamilienhaus mit rund 150 m² Dachfläche bedeutet das Gesamtkosten von etwa 22.000 bis 52.000 Euro. Das BAFA fördert die Maßnahme über die BEG Einzelmaßnahmen (BEG EM) mit 15 Prozent Grundförderung; mit individuellem Sanierungsfahrplan (iSFP) und einem Investitionsvolumen über 30.000 Euro kommen 5 Prozentpunkte zu den 15 Prozent hinzu, aber nur für den Anteil über dieser Schwelle. Die 65-Prozent-Regel des alten GEG ist seit dem 29. Juli 2026 durch das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) entfallen – das ändert an der BEG-Förderung für die Gebäudehülle jedoch nichts.

Was kostet eine Dachsanierung 2026?

Die Kosten hängen stark davon ab, was genau gemacht wird. Grob lassen sich drei Stufen unterscheiden:

SANIERUNGSUMFANG	KOSTEN PRO M²	HINWEIS
Reine Neueindeckung (ohne Dämmung)	80–160 €	Nicht förderfähig über BEG EM
Energetische Sanierung mit Dämmung	150–350 €	BEG-EM-förderfähig bei U-Wert ≤ 0,14 W/(m²K)
Komplettsanierung inkl. Dachstuhl und Innenausbau	350–600 €	Teilweise förderfähig

Für ein typisches Einfamilienhaus mit 150 m² Dachfläche ergeben sich bei einer energetischen Sanierung Gesamtkosten von rund 22.000 bis 52.000 Euro. Hinzu kommen Gerüstkosten von rund 6 bis 12 Euro pro Quadratmeter Fassadenfläche – ein Posten, der sich durch Koordination mit anderen Gewerken erheblich reduzieren lässt (dazu weiter unten).

Die Wahl des Eindeckungsmaterials beeinflusst den Preis erheblich: Betondachsteine liegen bei 110–150 Euro pro m² verlegt, Tonziegel bei 130–180 Euro, Naturschiefer ab 220 Euro aufwärts. Die Dämmung selbst (Aufsparren- oder Zwischensparrendämmung) schlägt mit 50 bis 90 Euro pro m² zu Buche.

Wichtig: Allein eine neue Eindeckung ohne energetische Verbesserung ist über die BEG EM nicht förderfähig. Nur die Verbesserung des Wärmeschutzes zählt.

Welche Förderwege gibt es?

Für die energetische Dachsanierung kommen 2026 drei Förderwege in Betracht:

1. BAFA-Zuschuss (BEG EM) – Hauptförderweg

Die Dachdämmung ist als Einzelmaßnahme an der Gebäudehülle ausdrücklich förderfähig. Zuständig ist das BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle).

Fördersätze ab 21. Juli 2026:

- **Grundförderung: 15 %** der förderfähigen Kosten, Obergrenze 30.000 Euro für die 1. Wohneinheit (pro Gebäude und Kalenderjahr) → max. Zuschuss **4.500 Euro**
- **iSFP-Bonus: +5 Prozentpunkte**, aber nur auf den Kostenanteil *über* 30.000 Euro, Obergrenze 60.000 Euro für die erste Wohneinheit → auf die zweite Hälfte max. 6.000 Euro → **Gesamtmaximum: 10.500 Euro**

Das bedeutet konkret: Wer mit einem iSFP saniert und 60.000 Euro förderfähige Kosten erreicht, erhält 15 % × 30.000 € = 4.500 € plus (15 % + 5 Prozentpunkte) × 30.000 € = 6.000 € = **10.500 Euro Zuschuss**. Bei Vorhaben unter 30.000 Euro bringt der iSFP beim Fördersatz keinen Vorteil – es bleibt bei 15 %. Details zum veränderten iSFP-Bonus erklärt der Artikel iSFP-Bonus ab 21.07.2026: Warum er sich erst ab 30.000 Euro lohnt.

Technische Mindestanforderung: Nach der Sanierung muss die Dachfläche (Schrägdach oder Flachdach mit Abdichtung) einen **U-Wert von ≤ 0,14 W/(m²K)** erreichen. Dieser Wert ist deutlich strenger als der GEG-Mindestwert von 0,24 W/(m²K). Wer nur die GEG-Anforderung erfüllt, erhält keine BAFA-Förderung. In der Praxis sind für U-Wert 0,14 bei einem Schrägdach rund 22–26 cm Mineralwolle oder vergleichbare Dämmstärken erforderlich.

Wichtige Verfahrensregeln:

- Antrag **vor Vorhabensbeginn** beim BAFA stellen (Zuwendungsbescheid abwarten)
- Einbindung eines Energieeffizienz-Experten (EEE) ist Pflicht; dieser erstellt die Technische Projektbeschreibung (TPB)
- Ausführung durch einen qualifizierten Fachbetrieb

Die Fachplanung und Baubegleitung durch den Energieeffizienz-Experten wird separat mit **50 % der Honorarkosten** bezuschusst und ist nicht auf die Baukostenpauschale angerechnet.

Eine ausführliche Übersicht über alle aktuellen Fördersätze finden Sie im Artikel BEG EM – Aktuelle Fördersätze im Überblick (ab 21.07.2026).

2. Steuerbonus nach § 35c EStG – Alternative für Selbstnutzer

Wer keine BAFA-Förderung beantragt (beide Wege schließen sich für dieselben Kosten aus), kann die Sanierungskosten steuerlich geltend machen: **20 % der Aufwendungen (Bruttobeträge inkl. Umsatzsteuer) über drei Jahre** verteilt, max. 200.000 Euro Bemessungsgrundlage. Das macht bei einem Vorhaben unter 30.000 Euro häufig Sinn, weil § 35c den höheren Fördersatz bietet und kein BAFA-Antrag vorab gestellt werden muss. Einen direkten Vergleich beider Wege bietet der Artikel § 35c EStG vs. BAFA-Zuschuss: Was ist günstiger?.

3. KfW-Kredit (KfW 261) – wenn gleich das ganze Haus saniert wird

Wer nicht nur das Dach, sondern das gesamte Gebäude zu einem Effizienzhaus saniert, kann zinsgünstige KfW-Mittel über KfW 261 abrufen. Einzelmaßnahmen am Dach sind im KfW-261-Programm nicht separat förderfähig; der BAFA-Zuschuss ist hingegen mit einem KfW-Kredit kombinierbar.

Technische Dämmverfahren im Vergleich

Für die BEG-geförderte Dachdämmung stehen drei Hauptverfahren zur Wahl:

VERFAHREN	TYPISCHE KOSTEN	U-WERT ERREICHBAR	WANN SINNVOLL
Aufsparrendämmung	90–150 €/m² (Dämmung + Eindeckung)	Sehr gut (≤ 0,12)	Bei Neueindeckung, optimale Wärmebrückenfreiheit
Zwischensparrendämmung	50–80 €/m²	Gut (≤ 0,14), Wärmebrücken an Sparren beachten	Wenn Dacheindeckung noch intakt ist
Dämmung der obersten Geschossdecke	30–60 €/m²	Sehr gut möglich	Wenn Dachboden unbeheizt und nicht ausgebaut

Die Dämmung der obersten Geschossdecke ist die preisgünstigste Option und amortisiert sich am schnellsten – sie ist jedoch nur möglich, wenn der Dachboden nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder wird.

Die richtige Reihenfolge: Warum das Dach zuerst kommt

Das Dach sollte bei der Sanierung von Altbauten (Baujahr vor ca. 1984) in der Regel **zuerst** angegangen werden – noch vor Heizung, Fassade oder Fenstern. Der Grund ist physikalisch eindeutig:

Über ein ungedämmtes Dach gehen bis zu 20 % der Heizenergie verloren. Wer erst die Heizung tauscht und anschließend dämmt, riskiert eine überdimensionierte Anlage. Die nachträgliche Dämmung senkt die Heizlast – und damit den Auslegungsbedarf – erheblich. Eine zu groß ausgelegte Wärmepumpe arbeitet im Teillastbetrieb ineffizient und verursacht unnötige Mehrkosten.

Die Faustformel lautet: **Erst die Hülle, dann die Technik.** Konkret empfiehlt sich diese Reihenfolge:

1. **Dach dämmen** (größter Wärmeverlust pro m², günstige Zugänglichkeit)
2. **Fassade dämmen** (idealerweise wenn Außenputz ohnehin fällig)
3. **Fenster erneuern** (nach Fassade, damit Anschlüsse passen)
4. **Heizung tauschen** (wenn der tatsächliche Wärmebedarf bekannt ist)

Ein weiterer praktischer Vorteil: Werden Dach, Fassade und Fenster in einem Zug oder innerhalb kurzer Zeit koordiniert ausgeführt, lässt sich das **Gerüst gemeinsam nutzen** – Einsparung von 4.000 bis 7.500 Euro gegenüber separaten Gerüststellungen.

Ausnahme: Bei Gebäuden mit Baujahr nach 1984 ist die Hülle oft bereits auf akzeptablem Stand. Hier kann der Heizungstausch vorrangig sein. Für eine individuelle Einschätzung ist ein iSFP (individueller Sanierungsfahrplan) unerlässlich – das BAFA bezuschusst ihn mit 50 % des Honorars, höchstens 650 Euro für ein Ein- oder Zweifamilienhaus.

Zum Thema Sanierungsreihenfolge lesen Sie auch: Sanierungsreihenfolge – Was zuerst sanieren?

Rechenbeispiel: Dachsanierung Einfamilienhaus

Ausgangslage: Einfamilienhaus, Baujahr 1975, Dachfläche 160 m², Aufsparrendämmung + neue Tonziegel-Eindeckung, iSFP liegt vor.

POSITION	KOSTEN
Neue Tonziegel-Eindeckung (120 €/m²)	19.200 €
Aufsparrendämmung 24 cm (U-Wert 0,13 W/m²K)	19.200 €
Gerüst, Unterdeckbahn, Lattung (pauschal)	5.200 €
Abriss und Entsorgung (10 €/m²)	1.600 €
Baukosten brutto	**45.200 €**
Fachplanung und Baubegleitung (Energieeffizienz-Experte)	2.500 €
Gesamtkosten	**47.700 €**
BAFA-Förderung: 15 % × 30.000 €	– 4.500 €
BAFA-Förderung mit iSFP-Bonus: (15 % + 5 Prozentpunkte) × 15.200 € (Anteil über 30.000 €)	– 3.040 €
Förderung Fachplanung/Baubegleitung (50 % × 2.500 €)	– 1.250 €
Eigenanteil nach Förderung	**ca. 38.910 €**

Stand: Oktober 2026. Fördersätze nach BEG-Förderrichtlinie ab 21.07.2026 (BAFA). Alle Kostenangaben sind Richtwerte; maßgeblich ist das Angebot des beauftragten Fachbetriebs.

Häufige Fehler vermeiden

- **U-Wert-Anforderung unterschätzen:** Die BEG-Anforderung (≤ 0,14 W/(m²K)) ist 42 % strenger als die GEG-Vorgabe (0,24 W/(m²K)). Wer die BEG-Schwelle verfehlt, verliert den kompletten

Zuschuss. Der Energieeffizienz-Experte weist die Einhaltung des U-Werts vorab in der Technischen Projektbeschreibung nach.

- **Falsche Reihenfolge:** Wer vor dem Antrag einen Auftrag ohne Förderbedingung erteilt oder mit dem Bau beginnt, erhält keine Förderung. Richtig ist: zuerst den Vertrag mit aufschiebender oder auflösender Bedingung der Förderzusage abschließen, dann den Antrag stellen und am besten erst nach der Zusage bauen. Ein früherer Baubeginn nach der Antragstellung ist zulässig, erfolgt aber auf eigenes Risiko.
- **BAFA und § 35c kombinieren:** Beide Wege schließen sich für dieselben Kosten aus. Vor Antragstellung prüfen, welcher Weg günstiger ist.
- **iSFP-Bonus falsch kalkulieren:** Seit dem 21.07.2026 gilt der Bonus nur auf den Betrag über 30.000 Euro. Bei Vorhaben unter dieser Schwelle bringt der iSFP beim Fördersatz keinen Mehrwert.

Typische Stolperfallen bei der Antragstellung beschreibt Die 5 teuersten Fehler bei BEG EM Anträgen.

Alle Angaben nach dem Stand der BEG-Förderrichtlinie (BAFA, ab 21.07.2026) und dem Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG, BGBl. 2026). Geprüft von Alexander Klein, dena-zertifizierter Energie-Effizienz-Experte (Stand: Oktober 2026). Keine Rechts- oder Steuerberatung.

Häufige Fragen

Wie hoch ist die BAFA-Förderung für eine Dachsanierung 2026?

Die Grundförderung beträgt 15 % der förderfähigen Kosten, maximal auf 30.000 Euro für die 1. Wohneinheit (pro Gebäude und Kalenderjahr) – also bis zu 4.500 Euro. Mit einem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) erhöht sich die Kostengrenze auf 60.000 Euro, und der iSFP-Bonus von 5 Prozentpunkten gilt für den Anteil über 30.000 Euro. Das Gesamtmaximum liegt bei 10.500 Euro für die erste Wohneinheit. Diese Staffelung gilt für alle Anträge ab 21. Juli 2026.

Welchen U-Wert muss die Dachdämmung für die BEG-Förderung erreichen?

Das Dach (Schrägdach oder Flachdach mit Abdichtung) muss nach der Sanierung einen U-Wert von höchstens 0,14 W/(m²K) erreichen. Dieser Wert ist deutlich strenger als die GEG-Mindestanforderung von 0,24 W/(m²K). Wer nur den GEG-Wert erfüllt, erhält keine BAFA-Förderung. In der Praxis sind dafür rund 22–26 cm Mineralwolle oder vergleichbare Dämmstärken erforderlich.

Lohnt sich BAFA-Zuschuss oder § 35c EStG bei der Dachsanierung?

Bei Sanierungskosten unter 30.000 Euro ist § 35c EStG mit 20 % über drei Jahre häufig die bessere Wahl, weil der BAFA-Grundsatz nur 15 % beträgt. Über 30.000 Euro kann der BAFA-Weg mit iSFP-Bonus aufholen. Entscheidend sind außerdem die persönliche Steuerlast und ob Sie Selbstnutzer sind – § 35c gilt nur für selbst bewohnte Immobilien. Beide Wege lassen sich nicht für dieselben Kosten kombinieren.

Warum sollte das Dach vor der Heizung saniert werden?

Über ein ungedämmtes Dach gehen bis zu 20 % der Heizenergie verloren. Wer die Heizung vor der Dämmung tauscht, riskiert eine überdimensionierte Anlage: Der Wärmebedarf sinkt nach der Dämmung erheblich, sodass der neue Kessel oder die Wärmepumpe zu groß ausgelegt ist. Die richtige Reihenfolge – erst Hülle (Dach, Fassade, Fenster), dann Heizung – ermöglicht außerdem eine kleinere und günstigere Heizanlage.

Kann ich die Dachsanierung bei laufender Nutzung des Hauses durchführen lassen?

Ja, in der Regel ist eine bewohnte Nutzung während der Dachsanierung möglich. Bei einer Aufsparrendämmung mit Neueindeckung ist jedoch zeitweise mit Lärm und witterungsbedingten Einschränkungen zu rechnen. Dauern die Arbeiten länger als wenige Tage, empfiehlt sich eine temporäre Abdichtung (Unterdeckbahn) zum Schutz des Innenraums. Mit dem beauftragten Fachbetrieb sollte die Bauphaseneinteilung vorab besprochen werden.

Quelle: BAFA – Bundesförderung für effiziente Gebäude, Einzelmaßnahmen (BEG EM), Förderrichtlinie ab 21.07.2026
Online und immer aktuell: https://www.eb-klein-service.de/wissen/dach-sanieren-2026-kosten-foerderung-und-die-richtige-reihenfolge/
Energieberatung Klein Service GmbH · Ihr Energieexperte Online · Diese Information ersetzt keine individuelle Beratung; maßgeblich sind die jeweiligen Förderbescheide.