SANIERUNG UND TECHNIK · SANIERUNG UND TECHNIK

Fassade dämmen: Kosten, Förderung und typische Fehler

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

Fassade dämmen: Kosten, Förderung und typische Fehler

Was heißt das für Sie?

Eine Fassadendämmung mit WDVS kostet 2026 etwa 120 bis 200 € pro Quadratmeter. Das BAFA fördert sie mit 15 %, wenn der U-Wert von höchstens 0,20 W/(m²K) eingehalten wird. Bündeln Sie die Arbeit mit anderen Maßnahmen wie dem Fenstertausch, weil das Gerüst dann ohnehin steht, und achten Sie auf saubere Anschlüsse und Wärmebrücken.

Die Außenwanddämmung per Wärmedämmverbundsystem (WDVS) kostet 2026 zwischen 120 und 200 Euro pro Quadratmeter – inklusive Dämmstoff, Putz und Gerüst. Für ein Einfamilienhaus mit 150 m² Fassadenfläche entstehen damit Gesamtkosten von rund 18.000 bis 30.000 Euro brutto. Die BAFA fördert die Maßnahme mit 15 % Zuschuss (BEG EM), wenn der U-Wert von ≤ 0,20 W/(m²·K) eingehalten wird. Planungs- und Ausführungsfehler – vor allem an Wärmebrücken und Anschlüssen – können den Nutzen der Maßnahme erheblich mindern.

Welches Dämmsystem passt zu welchem Gebäude?

Für Einfamilienhäuser und Massivbauten mit Putzfassade ist das **Wärmedämmverbundsystem (WDVS)** das mit Abstand gängigste Verfahren. Die Dämmplatten (meist EPS oder Mineralwolle) werden auf den vorhandenen Unterputz geklebt und gedübelt, anschließend mit einem armierten Oberputz versehen.

Alternativen im Überblick (Kosten inkl. Montage und Gerüst):

SYSTEM	KOSTEN PRO M²	EIGNUNG
WDVS (EPS / Mineralwolle)	120–200 €	Massivbau, Putzfassade
Vorgehängte hinterlüftete Fassade (VHF)	250–400 €	Holzbau, anspruchsvolle Fassaden
Einblasdämmung (Kerndämmung)	20–60 €	Zweischaliges Mauerwerk
Innendämmung	60–120 €	Denkmalschutz, Grenzbebauung

Beim WDVS entfallen rund 55–65 % der Gesamtkosten auf Arbeitslohn und Gerüst – nicht auf den Dämmstoff selbst. Deshalb lohnt es sich, gleichzeitig anfallende Arbeiten (z. B. Fenstererneuerung, Putzrenovierung) zu bündeln: Das Gerüst steht dann ohnehin.

Die Kerndämmung ist nur möglich, wenn das Mauerwerk zweischalig gebaut und der Hohlraum ausreichend groß ist – typisch in norddeutschen Gebäuden der 1950er bis 1970er Jahre. Innendämmung kommt vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden oder Grenzbebauung in Betracht, kostet aber Wohnfläche und erfordert eine sorgfältige Taupunktberechnung.

Was das Gebäudeenergiegesetz vorschreibt

Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** unterscheidet zwei Situationen:

1. Bedingte Anforderung bei ohnehin geplanter Sanierung (§ 36 GModG, gültig seit 29.07.2026 – vormals § 48 GEG): Werden mehr als 10 % der gesamten Fassadenfläche erneuert, gedämmt oder neu verputzt, muss das gesamte Bauteil danach einen U-Wert von ≤ **0,24 W/(m²·K)** erreichen (Anlage 7 GModG). Eine reine Reparatur oder ein einfacher Neuanstrich löst diese Pflicht nicht aus. Quellen: § 36 GModG / Anlage 7 und buzer.de – Anlage 7 GEG.

2. BEG-Fördervoraussetzung: Wer den BAFA-Zuschuss (BEG EM) erhalten möchte, muss einen strengeren U-Wert von ≤ **0,20 W/(m²·K)** nachweisen. Das erfordert bei typischen Altbau-Außenwänden üblicherweise mindestens 16–18 cm Dämmstärke.

> **Praxishinweis:** Wer nur das GEG-Minimum (0,24 W/(m²·K)) anstrebt, verliert die Förderfähigkeit. Planen Sie stets auf 0,20 W/(m²·K) oder besser – der Mehraufwand an Dämmstoffkosten ist gering im Vergleich zum entgangenen Zuschuss.

BEG-Förderung 2026: Was gilt seit dem 21. Juli?

Grundlage ist die BEG-EM-Förderrichtlinie vom 17. August 2026, die seit dem 21. Juli 2026 gilt.

Aktuelle Fördersätze für die Außenwanddämmung (Stand: 21.07.2026):

PARAMETER	WERT
Grundfördersatz	**15 %** der förderfähigen Kosten
Max. förderfähige Kosten (1. Wohneinheit)	30.000 €
Max. Zuschuss ohne iSFP	4.500 €
Mit iSFP-Bonus	+5 Prozentpunkte, **nur auf den Betrag über 30.000 €** (Mindestinvestition 30.000 € brutto)
Max. Zuschuss mit iSFP	bis zu 10.500 € (bei 60.000 € Investition)
Min. U-Wert Außenwand	≤ 0,20 W/(m²·K)
Zuständige Behörde	BAFA

Wichtige Änderung zum 21. Juli 2026: Der iSFP-Bonus von 5 Prozentpunkten greift erst ab einem förderfähigen Investitionsvolumen von 30.000 Euro – und auch dann nur auf den darüber liegenden Betrag. Kleinere Projekte profitieren damit ausschließlich vom Basissatz von 15 %. Mehr dazu im Artikel iSFP-Bonus ab 21.07.2026: Warum er sich erst ab 30.000 Euro lohnt.

Rechenbeispiel: Fassadendämmung für 20.000 € → BAFA-Zuschuss: 3.000 €. Fassadendämmung für 45.000 € mit iSFP: 4.500 € (15 % auf 30.000 €) + 3.000 € (15 % plus 5 Prozentpunkte auf 15.000 €) = **7.500 €**.

Ab dem 1. Quartal 2027 soll für besonders ineffiziente Gebäude ein zusätzlicher **WPB-Bonus von +5 Prozentpunkten** auf Dämmmaßnahmen eingeführt werden. Dieser gilt nicht rückwirkend und ist noch nicht beantragbar (Stand: Oktober 2026).

Antrag stellen: Der Förderantrag muss vor Beginn der Arbeiten bei der BAFA gestellt werden. Ein zugelassener Energieeffizienz-Experte (EEE) ist zwingend einzubinden. Alle Fördersätze im Überblick finden Sie im Artikel BEG EM – Fördersätze Gebäudehülle (ab 21.07.2026).

Alternative: § 35c EStG. Wer keine BAFA-Förderung beantragt, kann alternativ die Steuerermäßigung nach § 35c EStG nutzen: 20 % der Sanierungskosten werden über drei Jahre direkt von der Einkommensteuer abgezogen. Welcher Weg günstiger ist, hängt vom individuellen Steuersatz und dem Investitionsvolumen ab.

Kombinieren mit KfW-Kredit und anderen Maßnahmen

Der BAFA-Zuschuss lässt sich mit dem **KfW-Ergänzungskredit (KfW 358/359)** kombinieren, der zinsverbilligten Kredit für die nicht geförderte Restinvestition bietet. Wer mehrere Maßnahmen bündelt und einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) vorlegt, erhöht die Förderbasis. Alternativ bietet sich bei umfassender Sanierung der KfW 261 – Effizienzhaus-Kredit an, der höhere Zuschüsse ermöglicht als die Einzelmaßnahmenförderung.

Typische Fehler – und wie Sie sie vermeiden

Die meisten Schäden an WDVS-Fassaden entstehen nicht durch das Dämmmaterial selbst, sondern durch schlechte Planung und unsaubere Details an kritischen Anschlüssen.

1. Wärmebrücken an Fensterlaibungen, Balkonen und Rollladenkästen Die häufigste Schadensursache: Die Dämmung endet an der Wandkante, und Fensterlaibungen, Balkonplatten oder Rollladenkästen bleiben ungedämmt oder werden nur dünn ausgeführt. An diesen Stellen kühlen Innenoberflächen ab, was Tauwasserausfall und Schimmelbildung begünstigt. Lösung: Wärmebrücken systematisch im Planungsstadium identifizieren und vollständig in die Dämmebene einbinden.

2. Zu geringe Dämmstärke Wer aus Kostengründen bei der Dicke spart, riskiert zweierlei: Der GEG-Grenzwert von 0,24 W/(m²·K) wird knapp eingehalten, aber der BEG-Förderwert von 0,20 W/(m²·K) wird verfehlt – die Förderung entfällt komplett. Unterschreitet die Wandinnenfläche den Taupunkt, kondensiert Raumluftfeuchte und Schimmel kann entstehen.

3. Mangelnde Untergrundvorbereitung WDVS auf feuchtem, lockerem oder unebenen Altputz aufzubringen führt zu Hohlräumen unter den Dämmplatten, Haftungsverlust und Rissen im Oberputz. Vor der Montage muss der Untergrund auf Tragfähigkeit, Trockenheit und ausreichende Haftung geprüft werden.

4. Fehlendes Lüftungskonzept Eine dichte Außenhülle reduziert den natürlichen Luftaustausch erheblich. Ohne angepasstes Lüftungsverhalten oder mechanische Lüftung steigt die

Raumluftfeuchte – Schimmel an Kältebrücken ist die häufige Folge. Besonders nach dem Einbau neuer Fenster ist ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 zu prüfen. Mehr dazu auch im Artikel Neue Fenster eingebaut – was sich beim Lüften ändert.

5. Zu geringer Dachüberstand / fehlende Tropfkanten Wird die Fassade durch das WDVS dicker, verringert sich der effektive Dachüberstand. Ist er zu gering, kann Regenwasser an der Fassade ablaufen statt abzutropfen – Veralgung und Durchfeuchtung sind die Folge. Im Planungsstadium muss geprüft werden, ob der Dachüberstand verlängert werden muss.

6. Neue Fassade – alte Fenster Undichte oder schlecht gedämmte Fenster neben einer neu gedämmten Fassade sind energetisch kontraproduktiv und erzeugen klassische Wärmebrücken an der Laibung. Prüfen Sie im Rahmen der Sanierungsreihenfolge, ob ein gleichzeitiger Fenstertausch wirtschaftlich sinnvoll ist.

Was die Sanierung kosten darf und wann sie sich rechnet

Typische Gesamtinvestitionen nach Gebäudegröße (WDVS, brutto, 2026):

GEBÄUDETYP	FASSADENFLÄCHE	KOSTEN GESAMT	NACH BAFA (–15 %)
Reihenhaus	80–100 m²	10.000–20.000 €	8.500–17.000 €
Doppelhaushälfte	100–130 m²	12.000–26.000 €	10.200–22.100 €
Einfamilienhaus	140–180 m²	17.000–36.000 €	14.500–30.600 €

Die Amortisationszeit liegt – abhängig von Energiepreisen, Heizlast und Ausgangs-U-Wert – typischerweise bei 10 bis 20 Jahren. Bei Gebäuden mit sehr schlechter Ausgangssubstanz (z. B. U-Wert > 1,0 W/(m²·K)) und hohen Energiepreisen kann die Amortisation deutlich früher eintreten.

> **Tipp aus der Praxis:** Koppeln Sie die Fassadensanierung mit dem Heizungstausch (z. B. Wärmepumpe), wenn das Gebäude ohnehin auf dem Gerüst steht. Die verbesserte Hülle senkt die Heizlast und erlaubt eine kleinere, günstigere Anlage. Mehr dazu im Artikel Wärmepumpe – Grundlagen und Förderung.

Häufige Fragen

Wie viel kostet eine Fassadendämmung (WDVS) pro m² im Jahr 2026?
Ein WDVS kostet 2026 zwischen 120 und 200 Euro pro m² – inklusive Dämmstoff, Armierung, Putz und Gerüst. Rund 55–65 % der Gesamtkosten entfallen auf Lohn und Gerüst, nicht auf den Dämmstoff selbst. Für ein Einfamilienhaus mit 150 m² Fassadenfläche entstehen damit Gesamtkosten von 18.000 bis 30.000 Euro brutto.

Welchen U-Wert muss meine Fassade nach der Dämmung erreichen?
Das GEG schreibt bei einer Sanierung (> 10 % der Bauteilfläche) einen Höchst-U-Wert von 0,24 W/(m²·K) vor (§ 36 GModG / Anlage 7, gültig seit 29.07.2026). Um die BAFA-Förderung (BEG EM) zu erhalten, ist ein strengerer Wert von ≤ 0,20 W/(m²·K) nachzuweisen. Wer nur das GEG-Minimum erfüllt, verliert den Anspruch auf den Zuschuss.

Wie hoch ist die BAFA-Förderung für die Fassadendämmung 2026?

Die BAFA fördert die Außenwanddämmung seit dem 21. Juli 2026 mit 15 % der förderfähigen Kosten (BEG EM). Die förderfähigen Kosten sind auf 30.000 € für die 1. Wohneinheit begrenzt, gerechnet pro Gebäude und Kalenderjahr (maximaler Zuschuss: 4.500 €). Mit einem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) kommen 5 Prozentpunkte hinzu – aber nur auf den Investitionsbetrag über 30.000 € (Mindestinvestition 30.000 € brutto).

Was sind die häufigsten Fehler bei der WDVS-Montage?

Die häufigsten Fehler sind: ungedämmte Wärmebrücken an Fensterlaibungen, Balkonplatten und Rollladenkästen; zu geringe Dämmstärke, die die BEG-Förderfähigkeit kostet; schlechter Untergrund (feuchter oder loser Altputz); fehlendes Lüftungskonzept nach der Abdichtung der Hülle sowie zu geringer Dachüberstand, der zur Fassadenveralgung führt.

Muss ich beim Fassadendämmen immer auch die Fenster tauschen?

Gesetzlich ist das nicht zwingend, solange die Fenster nicht ohnehin erneuert werden. Bauphysikalisch aber entstehen neue Wärmebrücken und Energieverluste, wenn undichte oder schlecht gedämmte Altfenster neben einer neu gedämmten Fassade verbleiben. Prüfen Sie daher, ob ein gemeinsamer Einbau wirtschaftlich sinnvoller ist – und planen Sie auf jeden Fall eine Laibungsdämmung an den Fensteranschlüssen ein.

Quelle: BAFA – BEG-EM-Förderrichtlinie vom 17. August 2026; GEG / GModG Anlage 7 (zu § 36); dena-Marktreport / BKI-Baukostenindex 2026
Online und immer aktuell: https://www.eb-klein-service.de/wissen/fassade-daemmen-kosten-foerderung-und-typische-fehler/
Energieberatung Klein Service GmbH · Ihr Energieexperte Online · Diese Information ersetzt keine individuelle Beratung; maßgeblich sind die jeweiligen Förderbescheide.