

Finanzierungswege – Wie kann unsere WEG eine energetische Sanierung finanzieren?

Sie und Ihre Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) stehen vor der Herausforderung, eine energetische Sanierung zu finanzieren. Bevor Sie über die Umsetzung entscheiden, sollten Sie prüfen, welche finanziellen Mittel der WEG zur Verfügung stehen – und welche Finanzierungswege realistisch sind.

Eine energetische Sanierung ist oft mit hohen Kosten verbunden. Doch sie lohnt sich langfristig: durch geringere Energiekosten, einen höheren Immobilienwert und einen Beitrag zum Klimaschutz. Trotzdem bleiben viele Fragen offen:

- Woher kommt das Geld?
- Wie verteilen wir die Kosten fair?
- Welche Möglichkeiten gibt es, Belastungen abzufedern?

Der vorliegende Entscheidungspfad richtet sich an Eigentümerinnen und Eigentümer einer WEG sowie an Mitglieder eines Verwaltungsbeirats oder eines Bauausschusses. Er bietet eine erste Orientierung, mit der die WEG ihre finanziellen Optionen systematisch prüfen und eine fundierte Entscheidung treffen kann.

1 Das energetische Sanierungsprojekt festlegen

In Ihrer WEG steht die Entscheidung an, das Gebäude energetisch zu sanieren. Wenn Sie schon wissen, welches Ziel Sie dabei verfolgen, holen Sie sich frühzeitig fachliche Unterstützung. Beauftragen Sie am besten eine qualifizierte Energieberatung. So treffen Sie fundierte Entscheidungen und vermeiden Fehlinvestitionen.

Je nach Ziel und Umfang der Modernisierung kann der Energieberatende einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) erstellen. Er zeigt Ihrer WEG, wie Sie die Maßnahmen Schritt für Schritt und wirtschaftlich sinnvoll umsetzen können.

Eine Energieeffizienz-Expertin oder ein Energieeffizienz-Experte bewertet den Energiezustand des Gebäudes und erklärt,

- welche Modernisierungsmaßnahmen sinnvoll sind,
- mit welchen Kosten zu rechnen ist und
- welche Förderungen oder Zuschüsse genutzt werden können.

Mehr zum Thema Energieberatung und iSFP finden Sie unter:
<https://www.gebaeudeforum.de/wissen/weg-praxisguide/energieberatung-isfp/>

Angebote durch die WEG-Verwaltung einholen

2

Nachdem das Sanierungsprojekt feststeht, holt die WEG-Verwaltung Angebote von Fachfirmen ein. Nur mit detaillierten Angeboten und konkreten Preisangaben kann die WEG Fördermittel für die Sanierung beantragen.

Bevor Sie die Modernisierung angehen, prüfen Sie, wie solide Ihre WEG finanziell aufgestellt ist. Schauen Sie sich dabei sowohl die Erhaltungsrücklage als auch den Wirtschaftsplan genau an.

Die Erhaltungsrücklage dient als finanzielles Polster für geplante und unerwartete Ausgaben. Der Wirtschaftsplan zeigt, welche Einnahmen und Ausgaben im kommenden Jahr anfallen und welche Mittel die WEG dafür bereitstellen muss.

i

Rücklagen aufbauen lohnt sich

Eine solide Erhaltungsrücklage gibt Ihrer WEG finanzielle Sicherheit. Sie hilft, die im Wirtschaftsplan vorgesehenen Maßnahmen umzusetzen, unerwartete Reparaturen zügig zu bezahlen und die Immobilie langfristig in gutem Zustand zu halten. Auch bei der Finanzierung einer Modernisierung spielt sie eine zentrale Rolle.

Eine attraktive Möglichkeit ist das WEG-Bausparen. Dabei spart die Eigentümergemeinschaft gezielt Geld an, um später größere Investitionen – etwa eine umfassende energetische Sanierung – zu finanzieren. Der Vorteil: Nach der Ansparphase profitieren Sie von günstigen Darlehenszinsen. Das Guthaben steht gebündelt bereit, ist fest verzinst und lässt sich mit Fördermitteln kombinieren. Achten Sie jedoch darauf, den Auszahlungszeitpunkt passend zum geplanten Sanierungsbeginn zu wählen, damit die Mittel rechtzeitig verfügbar sind.

Wer frühzeitig Rücklagen bildet, stärkt die Handlungsfähigkeit der WEG: Das schafft finanzielle Stabilität, mehr Planungssicherheit und sichert den langfristigen Wert der Immobilie.

4

Fördermöglichkeiten prüfen

Staatliche und regionale Förderprogramme entlasten Ihre WEG finanziell und machen energetische Modernisierungen deutlich attraktiver. Der iSFP zeigt, welche Fördermöglichkeiten infrage kommen und dient als wichtige Orientierung. Sobald die Angebote der Fachfirmen vorliegen, können die beauftragten Energieberaterinnen oder Energieberater in Abstimmung mit der WEG-Verwaltung die passenden Fördermittel beantragen. Dafür braucht die Verwaltung eine entsprechende Vollmacht der WEG.

Prüfen Sie bei allen Programmen genau, ob sie sich für selbstgenutzte oder vermietete Wohnungen eignen – die Voraussetzungen und Förderkonditionen unterscheiden sich je nach Zielgruppe.

Alternativ zu Förderprogrammen können Sie energetische Sanierungsmaßnahmen auch steuerlich geltend machen. Welche Vorteile dabei möglich sind, hängt davon ab, ob die Immobilie selbst genutzt oder vermietet wird. Denkbar sind etwa Abschreibungen oder Sonderausgabenabzüge für energetische Sanierungen.

Mehr zum Thema Förderung erfahren Sie unter:

<https://www.gebaeudeforum.de/wissen/weg-praxisguide/energieberatung-isfp/>

Sobald die voraussichtlichen Gesamtkosten der Sanierung, die finanziellen Mittel der WEG und Fördermittel bekannt sind, lässt sich der Restfinanzierungsbedarf berechnen.

a Ausreichend Rücklagen vorhanden?

Wenn die Erhaltungsrücklage zusammen mit Förderungen die Kosten vollständig abdeckt, kann das Projekt direkt aus diesen Quellen finanziert werden. In vielen Fällen ist jedoch zu beachten, dass Maßnahmen zunächst vorfinanziert werden müssen – insbesondere dann, wenn Fördergelder erst nachträglich ausgezahlt werden oder steuerliche Vorteile erst über die Einkommensteuererklärung wirksam werden.

b Rücklagen nicht ausreichend?

Kein Grund zur Sorge: Die Rücklage deckt in diesem Fall zumindest einen Teil der Kosten. Den verbleibenden Betrag können Sie gezielt über weitere Finanzierungswege abdecken.

i

Unterschiedliche Bedürfnisse berücksichtigen

Bei der Finanzierungsplanung sollten Sie die unterschiedlichen Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer berücksichtigen – ob sie selbst nutzen oder vermieten, Rücklagen haben oder nicht, oder einen kurzen oder langen Anlagehorizont wegen Alter oder Lebensplanung verfolgen.

Selbstnutzende profitieren vor allem von niedrigen laufenden Kosten, Energieeinsparungen und höherem Wohnkomfort. Vermietende setzen den Schwerpunkt meist auf Wirtschaftlichkeit und Rendite. Energetische Modernisierungen können steuerlich Vorteile bringen, sich über Mieterhöhungen teilweise refinanzieren lassen und den Wert der Immobilie steigern. Eine dauerhaft hohe Rücklage wirkt steuerlich unattraktiv; erst ihre Nutzung für Maßnahmen reduziert die Steuerlast. Finanzstarke Vermietende bevorzugen deshalb oft geringere Rücklagen und finanzieren Maßnahmen über Sonderumlagen.

Ein ausgewogenes Finanzierungskonzept berücksichtigt diese Unterschiede und stellt sicher, dass Modernisierungen tragfähig, planbar und fair umgesetzt werden.

6

Möglichkeiten zur Restfinanzierung gemeinschaftlich prüfen

Da Förderungen und Erhaltungsrücklage die Sanierungskosten meist nicht vollständig decken, müssen zusätzliche Finanzierungswege geprüft werden. Im nächsten Schritt wägt die WEG ab, welche Lösung am besten passt.

Dabei sollten Sie nicht nur kurzfristige Kosten berücksichtigen, sondern auch langfristige Vorteile und mögliche Risiken. Jede Option hat Vor- und Nachteile: Manche Finanzierungsformen belasten die Eigentümerinnen und Eigentümer zunächst stärker, bieten aber langfristig niedrigere Zinsen oder flexible Rückzahlungsmöglichkeiten. Andere sind leicht umzusetzen, wirken aber möglicherweise weniger wirtschaftlich oder steuerlich attraktiv.

Ziel ist eine Finanzierung, die die Sanierung ermöglicht, die Belastungen fair verteilt und die Interessen aller Eigentümerinnen und Eigentümer berücksichtigt.

a Sonderumlage

Bei einer Sonderumlage zahlen die Eigentümerinnen und Eigentümer entweder einmalig oder in vereinbarten Raten. Die Kosten verteilt die WEG nach dem im Beschluss festgelegten Schlüssel – oft orientiert sich dieser an den Miteigentumsanteilen, es kann aber auch eine andere Regelung vereinbart werden.

Vorteile:

- Keine Zinsen oder zusätzlichen Kosten bei Zahlung aus Eigenmitteln ohne Darlehen
- Abwicklung einfach und schnell
- Ausgaben lassen sich zeitnah steuerlich geltend machen

Nachteile:

- Hohe Einmalbelastung, besonders bei größeren Sanierungen
- Kann bei einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern zu finanziellen Engpässen führen
- Solange die Deckungslücke besteht, lässt sich die Maßnahme nicht beauftragen
- Bei Zahlungsausfall haften alle WEG-Mitglieder gemeinsam

i

Sonderumlage kann über Einzeldarlehen finanziert werden

Beschließt die WEG eine Sonderumlage für eine Sanierungsmaßnahme, kann jedes Mitglied seinen Anteil selbst begleichen – entweder aus Eigenmitteln, über ein persönliches Darlehen oder durch eine Kombination aus beidem. In diesem Fall übernimmt nicht die Gemeinschaft die Finanzierung, sondern jeder Eigentümer zahlt seinen Anteil eigenverantwortlich.

Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer stimmt Konditionen, Laufzeiten und mögliche Sondervereinbarungen – etwa Sondertilgungen bei Zuschussauszahlungen oder Ratenanpassungen bei höheren Mieteinnahmen – direkt mit seiner Bank ab. So profitieren sie von individueller Gestaltung und passgenauer Finanzierung. Der organisatorische Aufwand steigt jedoch, weil jeder seine Finanzierung selbst regeln muss. Dabei gilt: Wer nicht die erforderliche Bonität nachweist, kann von der Bank abgelehnt werden.

b Gemeinschaftskredit

WEG-Darlehen oder Verbandsdarlehen: Die WEG nimmt einen Kredit auf und verteilt die Rückzahlung auf alle teilnehmenden WEG-Mitglieder.

Vorteile:

- Unter Umständen bessere Zinskonditionen im Vergleich zu Einzelkrediten
- Einheitliche Abwicklung, einfachere und verlässlichere Kalkulation
- Transparenz über die finanzielle Gesamtsituation der WEG
- Rückzahlung, meist über 10–15 Jahre, über die Hausgeldzahlung
- Teilnahme einzelner WEG-Mitglieder nicht zwingend erforderlich
- Keine Grundschuld eingetragen nötig
- Bonität einzelner WEG-Mitglieder wird nur geprüft, wenn ein Mitglied mehr als ein Drittel der Miteigentumsanteile hält

Nachteile:

- Teilschuldnerische Haftung begrenzt auf Höhe des Miteigentumsanteils: Fällt ein Eigentümer aus, müssen die anderen den Fehlbetrag erstmal vorschießen; Finanzierungskosten (Zinsen) kommen zu Tilgungszahlungen dazu
- Teilschuldnerische Haftung: begrenzt auf den jeweiligen Miteigentumsanteil
- Bei Ausfall eines Mitglieds müssen die übrigen Mitglieder den Fehlbetrag zunächst vorschießen; Zinsen werden zusätzlich zu den Tilgungszahlungen fällig

Passendes Finanzierungskonzept finden

Eine Kombination aus Rücklagen, Sonderumlagen, WEG-Darlehen und individuellen Krediten bietet oft die flexibelste Lösung. Die WEG-Mitglieder verteilen die finanzielle Belastung, decken kurzfristige Ausgaben über Sonderumlagen und langfristige über Kredite. So berücksichtigen sie unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten besser. Der Nachteil liegt in der höheren Komplexität: Mehrere Finanzierungswege erfordern gute Koordination und klare Abstimmungen.

Welchen Weg Sie wählen, hängt von Ihrer finanziellen Situation und den Bedürfnissen der Gemeinschaft ab. Wichtig ist, eine Lösung zu finden, die tragfähig, fair und langfristig planbar ist. Dabei achten Sie auf die Belastbarkeit jedes Einzelnen und die wirtschaftlichen Vorteile für die gesamte WEG.

Energetische Sanierung einschließlich ihrer Finanzierung beschließen

7

Jetzt folgt der entscheidende Schritt: Die WEG-Verwaltung lädt zur Eigentümerversammlung ein, damit die Eigentümerinnen und Eigentümer über die geplante energetische Sanierung und deren Finanzierung abstimmen.

Je nach Finanzierungsweg – etwa bei einem WEG-Darlehen – müssen möglicherweise besondere Mehrheiten erreicht werden. Deshalb ist vorher zu klären, welche Mehrheit nötig ist: einfache Mehrheit, doppelt qualifizierte Mehrheit oder Einstimmigkeit.

Wie bei jeder größeren Maßnahme am Gemeinschaftseigentum muss die WEG zwei Beschlüsse fassen:

- über die Durchführung der Modernisierung selbst, und
- über die Finanzierung, (z. B. „Die Kosten werden aus der Rücklage entnommen“ oder „Die Finanzierung erfolgt über ein WEG-Darlehen“).

Mit dem Beschluss ist der Weg für die energetische Sanierung geebnet. Eine gründliche Vorbereitung – von fachlicher Beratung über Finanzierungsplanung bis zur klaren Beschlussfassung – sorgt dafür, dass alle Eigentümerinnen und Eigentümer den Modernisierungsprozess transparent, tragfähig und erfolgreich gestalten können. So wird aus der Idee einer energetischen Sanierung ein gemeinsamer Schritt in eine zukunftsfähige und wertbeständige Immobilie.

Ein Projekt der

dena

Stand: 11/2025



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

Die Veröffentlichung dieser Publikation erfolgt im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) unterstützt die Bundesregierung in verschiedenen Projekten zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele im Rahmen der Energiewende.

Kontakt

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Chausseestraße 128 a
10115 Berlin

+49 30 66 777- 0
weg@gebaeudeforum.de
www.gebaeudeforum.de/weg-praxisguide

Alle Rechte sind vorbehalten. Die Nutzung steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der dena.