

Finanzierung energetischer Sanierungen in WEGs

Arbeitshilfe: Entscheidungspfad Finanzierungswege



Diese Arbeitshilfe richtet sich an Eigentümerinnen und Eigentümer sowie an Mitglieder eines Verwaltungsbeirats oder eines Bauausschusses. Sie bietet eine erste Orientierung, mit der die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ihre finanziellen Optionen systematisch prüfen und eine fundierte Entscheidung treffen kann.

Finanzierungswege – Wie kann die WEG eine energetische Sanierung finanzieren?

Die WEG steht vor der Herausforderung, eine energetische Sanierung zu finanzieren. Bevor sie über die Umsetzung entscheidet, sollte geprüft werden, welche finanziellen Mittel ihr zur Verfügung stehen und welche Finanzierungswege realistisch sind.

Eine energetische Sanierung ist häufig mit hohen Kosten verbunden. Doch sie lohnt sich oft langfristig: durch geringere Energiekosten, einen höheren Immobilienwert

und einen Beitrag zum Klimaschutz. Trotzdem bleiben zunächst viele Fragen offen:

- Woher kommt das Geld?
- Wie werden die Kosten unter den Eigentümerinnen und Eigentümern fair verteilt?
- Welche Möglichkeiten gibt es, Belastungen abzufedern?

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

1

Das energetische Sanierungsprojekt festlegen

Die WEG entscheidet sich dafür, das Gebäude energetisch zu sanieren. Wenn bereits feststeht, welches Ziel sie dabei verfolgt, ist es ratsam, sich frühzeitig fachliche Unterstützung zu holen – am besten durch eine qualifizierte Energieberatung. So kann die WEG fundierte Entscheidungen treffen und Fehlinvestitionen vermeiden.

Je nach Ziel und Umfang der Sanierung kann die Energieeffizienz-Expertin oder der Energieeffizienz-Experte einen iSFP erstellen. Er zeigt der WEG, wie die Maßnahmen Schritt für Schritt und wirtschaftlich sinnvoll umgesetzt werden können.

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

- welche Sanierungsmaßnahmen sinnvoll sind,
- mit welchen Kosten die WEG rechnen muss und
- welche Förderungen oder Zuschüsse sie nutzen kann.

Mehr zum Thema Energieberatung unter:

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

Ziel Wegstrecke 1

Auf Grundlage des iSFP und der darin enthaltenen Kostenschätzungen legt die WEG fest, welche Maßnahmen sie umsetzen will und mit welchem Budget sie rechnet. Um die Sanierung auf den Weg zu bringen, sollte sie einen Grundsatzbeschluss fassen.

2

Angebote durch die WEG-Verwaltung einholen

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.

3

Finanzielle Lage der WEG prüfen

Vor der Sanierung sollte die WEG zunächst ihre finanzielle Situation prüfen. Dabei lohnt sich ein genauer Blick auf die Erhaltungsrücklage und den Wirtschaftsplan.

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.



Rücklagen aufbauen lohnt sich

Eine solide Erhaltungsrücklage gibt der 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. Wichtig ist sie auch für die Finanzierung einer Sanierung.

Eine hilfreiche Möglichkeit ist das WEG-Bausparen. Dabei spart die Eigentümergemeinschaft gezielt Geld an, um größere Investitionen – etwa eine umfassende energetische Sanierung – zu finanzieren. Ein Vorteil ist, dass die WEG die Finanzierung besser planen kann: Sie vereinbart bereits bei Vertragsabschluss einen festen Zinssatz für das Bauspardarlehen. Dadurch sichert sie sich gegen steigende Zinsen ab. Nach Erfüllung der vertraglichen Voraussetzungen steht der WEG neben dem angesparten Guthaben ein zweckgebundenes Darlehen zur Verfügung, das sich kombinieren lässt. Das Guthaben steht gebündelt bereit, ist fest verzinst und lässt sich mit Fördermitteln kombinieren. Die WEG sollte den Auszahlungszeitpunkt auf den geplanten Sanierungsbeginn abstimmen, damit die Mittel rechtzeitig verfügbar sind.

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

4

Fördermöglichkeiten prüfen

Staatliche und regionale Förderprogramme entlasten die WEG finanziell und machen energetische Sanierungen besonders attraktiv. Der iSFP zeigt, welche Fördermöglichkeiten infrage kommen. Sobald die Fachfirmen ihre Angebote vorgelegt haben, können die beauftragten Energieeffizienz-Expertinnen oder -Experten oder Energieberatungen in Abstimmung mit der WEG-Verwaltung die passenden Fördermittel beantragen. Dafür braucht die Verwaltung eine entsprechende Vollmacht der WEG.

Bei allen Programmen sollte geprüft werden, ob sie für selbst genutzte oder vermietete Wohnungen infrage

kommen. Die Voraussetzungen und Förderkonditionen unterscheiden sich je nach Zielgruppe.

Alternativ zu Förderprogrammen können Eigentümerinnen und Eigentümer energetische Sanierungsmaßnahmen auch steuerlich geltend machen. Welche Vorteile dabei möglich sind, hängt davon ab, ob sie die Immobilie selbst nutzen oder vermieten. Denkbar sind etwa Abschreibungen oder Sonderausgabenabzüge für energetische Sanierungen.

Mehr zum Thema Förderungen unter:

<https://www.gebaeudeforum.de/wissen/weg-praxisguide/kosten-finanzierung/foerdermoeglichkeiten/>

Ziel Wegstrecke 3/4

Jetzt steht fest, welche Mittel der WEG zur Verfügung stehen und welche Förderungen infrage kommen.

5

Restfinanzierungsbedarf ermitteln

Mit den vorliegenden Informationen kann die WEG ermitteln, wie viel Geld noch für die Finanzierung benötigt wird.

- a) **Ausreichend Rücklagen vorhanden?** Reichen Erhaltungsrücklage und Fördermittel aus, um die Kosten vollständig zu decken, kann die WEG das Projekt ohne zusätzliche Finanzierung umsetzen. Häufig muss die WEG Maßnahmen jedoch vorfinanzieren – etwa weil Fördermittel erst nachträglich ausgezahlt werden oder sich steuerliche Vorteile erst mit der Einkommensteuererklärung auswirken.
- b) **Rücklagen nicht ausreichend?** Keine Sorge: Die Rücklage übernimmt in jedem Fall einen Teil der Kosten. Der Rest kann gezielt über weitere Finanzierungswege gedeckt werden.

Ziel Wegstrecke 5

Die WEG kennt nun den Restfinanzierungsbedarf.



Unterschiedliche Bedürfnisse berücksichtigen

Bei der Finanzierungsplanung sollten die unterschiedlichen Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer berücksichtigt werden: Nutzen sie ihr Eigentum selbst oder vermieten sie es? Haben sie Rücklagen? Und planen sie eher kurz- oder langfristig – etwa mit Blick auf ihr Alter oder ihre persönliche Lebensplanung?

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

Eine ausgewogene Finanzierungsplanung berücksichtigt diese Unterschiede und stellt sicher, dass Sanierungen tragfähig, planbar und fair umgesetzt werden.

6

Möglichkeiten zur Restfinanzierung gemeinschaftlich prüfen

Da Förderungen und Erhaltungsrücklage die Sanierungskosten meist nicht vollständig decken, sollte die WEG weitere Finanzierungswege prüfen und abwägen, welche Lösung am besten zu ihrer Situation passt.

Bei der Entscheidung sollte die WEG nicht nur auf die kurzfristigen Kosten schauen. Auch langfristige Vorteile und mögliche Risiken spielen eine Rolle. Jede Finanzierungsoption hat Vor- und Nachteile: Manche Finanzie-

rungsformen belasten die Eigentümerinnen und Eigentümer zunächst stärker, bieten aber langfristig niedrigere Zinsen oder flexible Rückzahlungsmöglichkeiten. Andere sind leicht umzusetzen, wirken aber 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 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.



Sonderumlage über Einzeldarlehen finanzieren

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. So entscheidet jedes WEG-Mitglied selbst, wie es seinen Anteil finanziert.

Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer stimmt Konditionen, Laufzeiten und mögliche Sondervereinbarungen direkt mit der eigenen Bank ab – etwa Sondertilgungen nach Zuschussauszahlungen oder Ratenanpassungen bei höheren Mieteinnahmen. So kann jede Eigentümerin und jeder Eigentümer die eigene Finanzierung individuell an die persönliche Situation anpassen. Der organisatorische Aufwand steigt dagegen jedoch, weil jede Person die eigene 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:

- Gegebenenfalls bessere Zinskonditionen im Vergleich zu Einzelkrediten
- Einheitliche Abwicklung, einfachere und verlässlichere Kalkulation
- Transparenz hinsichtlich der finanziellen Gesamtsituation der WEG
- Rückzahlung über einen längeren Zeitraum – meist zehn bis 15 Jahre – über die Hausgeldzahlung
- Teilnahme einzelner WEG-Mitglieder nicht zwingend erforderlich
- Keine Eintragung von Grundschulden erforderlich
- Bonität einzelner WEG-Mitglieder wird nur geprüft, wenn ein Mitglied mehr als ein Drittel der Miteigentumsanteile hält

Nachteile:

- Teilschuldnerische Haftung: begrenzt auf den jeweiligen Miteigentumsanteil
- Bei Ausfall eines Mitglieds müssen die übrigen Mitglieder den Fehlbetrag zunächst vorschießen.



Passende Finanzierungsplanung finden

WEG-Mitglieder können Rücklagen, Sonderumlagen, WEG-Darlehen und individuelle Kredite als flexibelste Lösung kombinieren. So verteilen sie die finanzielle Belastung und decken kurzfristige Ausgaben über Sonderumlagen und langfristige über Kredite. Der Nachteil liegt in der höheren Komplexität: Mehrere Finanzierungswege erfordern eine gute Koordination und klare Abstimmungen.

Welchen Weg jedes Mitglied wählt, hängt von der eigenen finanziellen Situation und den Bedürfnissen der Gemeinschaft ab. Wichtig ist, eine Lösung zu finden, die tragfähig, fair und langfristig planbar ist. Dabei sollte auf die Belastbarkeit jedes einzelnen Mitglieds und die wirtschaftlichen Vorteile für die gesamte WEG geachtet werden.

Ziel Wegstrecke 6

Die WEG hat Finanzierungsoptionen gefunden, die zu den Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten der Eigentümerinnen und Eigentümer passen.

7

Energetische Sanierung und ihre Finanzierung beschließen

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

Je nach Finanzierungsweg – etwa bei einem WEG-Darlehen – kann eine besondere Mehrheit erforderlich sein. Deshalb sollte die WEG vorher klären, welche Mehrheit nötig ist: die einfache Mehrheit, die doppelt qualifizierte Mehrheit oder Einstimmigkeit.

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

- über die Durchführung der Sanierung selbst und
- über die Finanzierung, zum Beispiel: „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 Sanierungsprozess transparent, tragfähig und erfolgreich gestalten können. So wird aus der Idee einer energetischen Sanierung ein gemeinsamer Schritt hin zu einer zukunftsfähigen und wertbeständigen Immobilie.

Stand: 10/2026



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

Tel.: +49 30 66 777-0
info@dena.de / info@gebaeudeforum.de
www.dena.de / www.gebaeudeforum.de

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

KI-Hinweis: Die Inhalte dieser Publikation wurden von Menschen ausgearbeitet und geprüft. Bei der Erstellung wurde für die folgenden Anwendungen KI verwendet: Kürzen und Zusammenfassen von Inhalten, sprachliches Optimieren.