

Finanzierung energetischer Sanierungen in WEGs

Arbeitshilfe: Musterrechnung großes Mehrfamilienhaus



Am Beispiel eines großen Mehrfamilienhauses wird ein Vollständiger Finanzplan für geplante Sanierungsmaßnahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) aufgestellt. Welche Auswirkungen hat die Höhe der Rücklage auf die monatlichen Rückzahlungsraten für die WEG und die einzelnen Mitglieder, auf die Zinskosten für Kredite oder die erforderliche Kreditlaufzeit?



Mehrfamilienhaus aus den 1960er-Jahren

Wohneinheiten (WE)	18
Durchschnittliche Wohnfläche je WE	77 m ²
Wohnfläche gesamt	1.386 m ²
Spezifischer Wärmebedarf vor Sanierung	178 kWh/(m ² a)
Heizkosten Gas Stand heute	27.746 €/a
Gaspreis pro kWh	11,32 Cent
Wärmepumpen-Strompreis pro kWh	25,00 Cent

Ausgangszustand

Das Gebäude ist ein großes Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten, das 1962 errichtet wurde. Vereinzelt wurden bereits energetische Maßnahmen umgesetzt:

- Die Gasheizung wurde 1998 erneuert und ist noch funktionstüchtig, soll jedoch perspektivisch ausgetauscht werden.
- Die Wände bestehen aus Hochlochziegeln und sind verputzt.
- Die Kellerdecke ist ungedämmt.
- Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
- Vereinzelt wurden Heizkörper ausgetauscht.
- Die oberste Geschossdecke ist bereits gedämmt.

Mögliche Maßnahmen zur energetischen Sanierung

Folgende Sanierungsmaßnahmen kommen für das Gebäude infrage:

- Dämmung der Fassade, einschließlich teilweiser Dämmung der Kellerwände, um die Wärmebrücke der Kellerdecke zu minimieren
- Austausch der Fenster durch moderne, thermisch optimierte Fensterrahmen mit Wärmeschutzverglasung
- Dämmung der Kellerdecke, da der Keller durch eine fehlende Abdichtung feucht ist
- Ersatz des Gaskessels durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Soweit möglich, sollen die Heizkörper bestehen bleiben. Die Wärmeverteilung soll ertüchtigt werden.

Wahl der Maßnahme: Effizienzhaus oder Fassadendämmung als Einzelmaßnahme

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über den Ausgangszustand sowie die angenommenen Kosten und erwarteten Wirkungen der beiden Sanierungsvarianten: der Sanierung zum Effizienzhaus und der Fassadendämmung als Einzelmaßnahme.

Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen im Vergleich

	Ausgangszustand	Einzelmaßnahme Fassadendämmung	Sanierung zum Effizienzhaus
Heizung	Gaskessel	Gaskessel	Luft-Wasser- Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	G	C	A+
Endenergiebedarf	178 kWh/m ² und Jahr	98 kWh/m ² und Jahr	13 kWh/m ² und Jahr
Angenommene Sanierungskosten¹			
Dämmung Fassade	–	318.377 €	318.377 €
Dämmung Kellerdecke	–	–	54.150 €
Erneuerung Fenster	–	–	133.100 €
Luft-Wasser-Wärmepumpe	–	–	103.275 €
Heizungsoptimierung	–	–	45.441 €
Gesamtsumme (je Wohneinheit)	–	318.377 € (17.688 €)	654.343 € (36.352 €)
Davon Kosten für energetische Maßnahmen (je Wohneinheit)	–	175.107 € (9.728 €)	359.889 € (19.994 €)
Reduktion Energiekosten pro Jahr ²	–	12.470 €	23.271 €
Reduktion Energiekosten pro Monat je Wohneinheit	–	58 €	108 €

¹ Die angenommenen Sanierungskosten basieren auf einer Datenbank der CUES Analytics, die in der Praxis beobachtete Sanierungskosten enthält.

² Vereinfacht wird von einem einzigen Energieträger ausgegangen: Beim Gaskessel wird ausschließlich Erdgas berücksichtigt; der Stromverbrauch für die Umwälzpumpe bleibt unberücksichtigt. Als Erdgaspreis wird der vom Statistischen Bundesamt (Datencode 61243-0010) veröffentlichte Durchschnittspreis für Haushalte mit einem Erdgasverbrauch von mehr als 55.600 kWh einschließlich Steuern, Abgaben und Umlagen im 2. Halbjahr 2025 zugrunde gelegt (Statistisches Bundesamt [Destatis] 2026). Dieser liegt bei 11,32 Cent je kWh. Für den Stromverbrauch wird ein Wärmepumpentarif mit einem Strompreis von 25 Cent je kWh angenommen.

Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Sanierung zum Effizienzhaus kann folgende Einsparungen erreichen:

- Heizenergiebedarf: Reduktion um ca. 68 Prozent
- Endenergiebedarf: Reduktion um 93 Prozent
- Primärenergiebedarf: Reduktion um ca. 85 Prozent

Damit ist der Effizienzhaus-Standard 55 erreichbar. Unter Einbeziehung von Planungskosten und Baubegleitung entsteht ein **Finanzierungsbedarf von etwa 685.000 Euro bzw. rund 38.000 Euro pro Wohneinheit.**

Empfehlung: Besonders bei einer niedrigen Erhaltungsrücklage sollte die WEG einen Puffer von etwa 5 Prozent für unvorhergesehene Kosten einplanen.



Praxishinweis: Energiebedarfskennwerte im Überblick

- Heizenergiebedarf: Dieser Wert gibt an, wie viel Energie die Immobilie für die Raumbeheizung tatsächlich verbraucht oder rechnerisch benötigt. Er bildet oft die Grundlage für verbrauchsorientierte Energieausweise und orientiert sich an den realen Brennstoffabrechnungen der Vorjahre.
- Endenergiebedarf: Dieser Wert gibt an, welche Menge an Energieträgern, zum Beispiel Gas oder Strom, jährlich ins Gebäude geliefert werden muss, um Wärme, Warmwasser und Lüftung sicherzustellen. Dabei werden bereits die Wirkungsgrade und Verluste der hauseigenen Anlagentechnik berücksichtigt.
- Primärenergiebedarf: Dieser Wert zeigt, wie viel Energie aus fossilen und/oder erneuerbaren Energieträgern insgesamt gewonnen werden muss, um den Endenergiebedarf des Gebäudes zu decken. Dabei fließen nicht nur die Verluste der hauseigenen Heizungsanlage ein, sondern auch alle Energieverluste und Umweltbelastungen, die bei der Gewinnung, der Umwandlung und dem Transport der Energieträger zum Gebäude entstehen.

Für die Energiekosten ist davon auszugehen, dass die Erdgaspreise aufgrund steigender Netzentgelte und CO₂-Preise langfristig stärker ansteigen werden als die Strompreise für Wärmepumpenstrom. Dadurch könnten die monatlichen Einsparungen an Energiekosten höher aus-

fallen als in der Beispielrechnung dargestellt. Zusätzlich setzen sich die Energiekosteneinsparungen auch fort, nachdem das Darlehen abgezahlt ist, da die monatliche Rate dann entfällt.

Komplettsanierung zum Effizienzhaus 55 und Finanzierung über das KfW-Darlehen Nr. 261 mit hoher und niedriger Rücklage im Vergleich

Die WEG plant, die Kosten für die Sanierung zum Effizienzhaus aus der Erhaltungsrücklage und einem KfW-Darlehen zu finanzieren. Die Musterrechnungen vergleichen zwei Fälle mit unterschiedlich hoher Erhaltungsrücklage.³

Die WEG hat ihre Rücklage bisher auf einem Tagesgeldkonto angelegt und dafür den durchschnittlichen Zinssatz der Deutschen Bundesbank erhalten (Deutsche Bundesbank 2026).⁴ Für kurzfristig anstehende Instandhaltungen will sie 30.000 Euro aus der Erhaltungsrücklage zurückhalten. Eine Finanzierung über einen KfW-Kredit Nr. 261 ist unter diesen Rahmenbedingungen grundsätzlich möglich. Damit der Kredit gewährt wird, ist eine Baubegleitung durch eine Energieeffizienz-Expertin bzw. einen Energieeffizienz-Experten erforderlich. Die WEG rechnet dafür mit Kosten von 30.000 Euro. Für die Baubegleitung zahlt die KfW einen Tilgungszuschuss in Höhe von 50 Prozent. Der Tilgungszuschuss für die Baubegleitung von Mehrfamilienhäusern ist auf 2.000 Euro je Wohneinheit bzw. maximal 20.000 Euro je Vorhaben gedeckelt.

Neben dem günstigen Förderkredit gewährt die KfW einen Tilgungszuschuss von 5 Prozent, wenn der Effizienzhaus-Standard erreicht wird.

Kostenübersicht

Instandhaltungskosten	294.454 €
Kosten für energetische Maßnahmen (energiebedingte Mehrkosten)	359.889 €
Fachplanung / Baubegleitung	30.000 €
Finanzierungsbedarf gesamt (je WE)	684.343 € (38.019 €)
Ggf. zusätzlicher Puffer	ca. 20.000 €

Die WEG erhält drei Finanzierungsangebote⁵ mit unterschiedlichen Laufzeiten von der KfW. Für beide Varianten der Erhaltungsrücklage werden die Angebote jeweils durchgerechnet.

³ Die WEG hat sich in diesem Beispiel an § 28 Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung orientiert. Die höhere Rücklage basiert auf einer jährlichen Zahlung von 11,50 Euro je m², die geringere Rücklage auf einer jährlichen Zahlung von 5,75 Euro je m². Diese Werte sind reine Annahmen für die Durchführung der Musterrechnungen.

⁴ Mit den Werten für die Jahre 2016 bis 2025 würde dies bedeuten, dass die WEG über sechs Jahre keine Zinsen und nie mehr als 0,58 Prozent p.a. auf ihre Einlage erhalten hat.

⁵ Die KfW stellt einen BEG-Online-Rechner zur Verfügung. Dieser ermittelt auf Grundlage der aktuellen Bedingungen die Zinsen, Tilgungszuschüsse und den Tilgungsplan. Der Rechner ist online abrufbar: <https://public.kfw.de/tilgungsrechner-rest/index.html>. Zu beachten ist, dass die KfW den Tilgungszuschuss erst auszahlt, nachdem sie die Durchführung der Maßnahme geprüft und bestätigt hat. Diesen Zeitpunkt kann der BEG-Online-Rechner nicht berücksichtigen. Die Tabelle basiert daher auf der Annahme, dass der Tilgungszuschuss am Ende des ersten Jahres ausbezahlt wird.

Vergleich der Darlehen mit höherer und geringerer Rücklage

	Höhere Rücklage	Geringere Rücklage
Gesamter Finanzierungsbedarf	684.343 €	684.343 €
Anteil aus Rücklagen	146.200 €	58.100 €
Darlehenssumme	539.000 €	627.000 €
Davon für Fachplanung und Baubegleitung	30.000 €	30.000 €
Davon für Maßnahmen zur Erstellung eines Effizienzhauses	509.000 €	597.000 €

Vergleich der Darlehenskonditionen mit unterschiedlichen Laufzeiten und Zinsbindungen

Laufzeit	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre
Zinsbindung	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre
Sollzins während der Zinsbindung	2,03 % p.a.	2,72 % p.a.	2,72 % p.a.	2,03 % p.a.	2,72 % p.a.	2,72 % p.a.
Sollzins nach der Zinsbindung	–	3,9 % p.a.	3,9 % p.a.	–	3,9 % p.a.	3,9 % p.a.
Monatliche Rate während der Zinsbindung des KfW-Darlehens (je WE)	5.465 € (304 €)	3.861 € (215 €)	3.030 € (168 €)	6.357 € (353 €)	4.492 € (250 €)	3.525 € (196 €)
Monatliche Rate nach Ablauf der Zinsbindung (je WE)	–	3.144 € (175 €)	2.749 € (153 €)	–	3.690 € (205 €)	3.215 € (179 €)
Tilgungszuschuss Baubegleitung 50 % von 30.000 € (je WE)	15.000 € (833 €)	15.000 € (833 €)	15.000 € (833 €)	15.000 € (833 €)	15.000 € (833 €)	15.000 € (833 €)
Tilgungszuschuss Darlehen 5 % von 509.000 € bzw. 597.000 € (je WE)	25.450 € (1.414 €)	25.450 € (1.414 €)	25.450 € (1.414 €)	29.850 € (1.658 €)	29.850 € (1.658 €)	29.850 € (1.658 €)
Zinskosten über die gesamte Laufzeit (je WE)	54.353 € (3.020 €)	114.740 € (6.374 €)	165.443 € (9.191 €)	63.632 € (3.535 €)	134.371 € (7.465 €)	193.653 € (10.759 €)

Ergebnisse dieser Finanzierungsvariante

- **Finanzierbarkeit:** Ist die Bonität der WEG gegeben, lässt sich das Sanierungsvorhaben unter den angenommenen Rahmenbedingungen vollständig über einen KfW-Kredit finanzieren.
- **Rückzahlungsdauer:** Eine vollständige Rückzahlung des Kredits ist innerhalb von zehn Jahren möglich.
- **Tilgungszuschuss vs. Zinskosten:** Mit einem höheren Darlehensbetrag steigt der Tilgungszuschuss um etwa 4.400 Euro. Dafür entstehen über die gesamte Laufzeit zusätzliche Zinskosten von 10.000 bis 28.000 Euro, abhängig von der gewählten Laufzeit.
- **Einfluss der Darlehenslaufzeit:** Die Laufzeit des Darlehens entscheidet maßgeblich über die Höhe der Rückzahlungsrate. Bei kurzen Laufzeiten liegt die monatliche Belastung mit über 300 Euro sehr hoch und könnte einzelne WEG-Mitglieder – trotz der Entlastung bei den Energiekosten – finanziell überfordern.
- **Einfluss der Rücklagen:**
 - Eine geringere Rücklage kann dazu führen, dass Kreditbedarf, Zinskosten und monatliche Rate höher ausfallen.
 - Eine höhere Rücklage ermöglicht in der Regel eine niedrigere Kreditsumme, verbunden mit geringeren Zinskosten und einer geringeren monatlichen Rückzahlungsrate.

2.

Finanzierungsvariante

Einzelmaßnahme Fassadendämmung und Finanzierung über Rücklagen und Darlehen

Alternativ entscheidet sich die WEG dafür, im Rahmen des Sanierungsfahrplans zunächst nur die Fassade zu dämmen. Bei der BAFA beantragt sie Zuschüsse für die Fassadendämmung als Einzelmaßnahme und entnimmt einen Teil der Kosten aus der Erhaltungsrücklage. Die Finanzierung gestaltet sich zunächst wie folgt:

Gesamtkosten	318.377 €
Entnahme Erhaltungsrücklage (zzgl. Zwischenfinanzierung Fördermittel)	51.202 €
Bedarf Fremdmittel gesamt (je WE)	267.175 € (14.843 €)
Ggf. zusätzlicher Puffer	ca. 9.500 €

Die Antragstellenden erhalten die Tilgungszuschüsse erst, wenn sie die Maßnahmen umgesetzt haben. Die tatsächlichen Kosten bestimmen die Höhe des Zuschusses. Dieser darf jedoch den Betrag nicht überschreiten, den die Antragstellenden bei der Beantragung angegeben haben. Obwohl die WEG einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) erstellt hat, erhält sie keinen iSFP-Bonus, da das Investitionsvolumen unter dem Mindestinvestitionsvolumen von 390.000 Euro bei 18 Wohneinheiten liegt.

Finanzierung des Restbetrags über verschiedene Darlehen im Vergleich

Kalkulation Restfinanzierungsbedarf

Gesamtkosten	318.377 €
Abzgl. BEG EM: 15 % BAFA-Basiszuschuss gesamt für 18 WE (je WE)	15 % von 318.377 € = 47.757 € (2.653 €)
Anteil aus Rücklage	51.202 €
Restfinanzierungsbedarf gesamt	219.418 €

Für die **Finanzierung des Restbetrags von 219.418 Euro** holt die WEG Angebote für ein WEG-Darlehen über 220.000 Euro bei Privatbanken sowie der zuständigen Landesförderbank ein. Entscheidet sich die WEG stattdessen für eine individuelle Lösung zur Restfinanzierung, vergleicht sie deren Konditionen mit denen einer klassischen Ratenfinanzierung.

Vergleich der Konditionen verschiedener Darlehensangebote zur Finanzierung des Restbetrags für 18 Wohneinheiten

	WEG-Darlehen Landesförderbank	WEG-Darlehen Privatbank	Einzeldarlehen Raten- kredit zur Bedienung Sonderumlage
Darlehensbetrag	220.000 €	220.000 €	–
Darlehensbetrag je WE	12.222 €	12.222 €	12.222 €
Laufzeit	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre
Sollzins	4 % p.a.	4,5 % p.a.	8,54 % p.a.
Tilgungsfreie Jahre	1 Jahr	–	–
Monatliche Rate gesamt (je WE)⁶	2.429 € (135 €)	2.280 € (127 €)	– (152 €)
Zinskosten gesamt (je WE)	51.133 € (2.841 €)	53.605 € (2.978 €)	– (5.994 €)

6 Wird ein tilgungsfreies Jahr gewährt, ist die monatliche Rate in diesem Jahr erheblich geringer.

Ergebnisse dieser Finanzierungsvariante

- WEG-Darlehen als Option: Die WEG sollte ein WEG-Darlehen als Finanzierungsmöglichkeit prüfen und dabei Angebote von Privatbanken und Landesförderbanken einholen.
- Tilgungsfreies Jahr: Die WEG sollte prüfen, ob sich ein tilgungsfreies Jahr gegenüber einer Finanzierung ohne tilgungsfreies Jahr lohnt. Bei gleicher Laufzeit fallen die monatlichen Raten höher aus, da die WEG später mit der Tilgung beginnt. Ein tilgungsfreies Jahr kann sich jedoch lohnen, wenn die WEG dadurch eine geringere Darlehenssumme benötigt. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn weitere Rücklagen die Fördermittel zwischenfinanzieren oder der Auszahlungszeitpunkt der Zuschüsse günstig liegt.
- Gemeinschaftliche Lösung: Der Vorteil einer gemeinsamen Finanzierung besteht insbesondere für WEG-Mitglieder, die andernfalls eine Sonderumlage mit einem individuellen Kredit zu den Konditionen eines Ratenkredits finanzieren müssten. Eine gemeinsame Lösung für alle Mitglieder trägt dazu bei, das Miteinander in der Eigentümergemeinschaft zu wahren.

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.