

Finanzierung energetischer Sanierungen in WEGs

Arbeitshilfe: Musterrechnung kleines Mehrfamilienhaus



Am Beispiel einer kleinen Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten der Mitglieder wird ein Vollständiger Finanzplan für geplante Sanierungsmaßnahmen 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 1990er-Jahren

Wohneinheiten (WE)	6
Durchschnittliche Wohnfläche je WE	128 m ²
Wohnfläche gesamt	640 m ²
Spezifischer Wärmebedarf vor Sanierung	126 kWh/(m ² a)
Heizkosten Gas Stand heute	10.954 €/a
Gaspreis pro kWh	11,32 Cent
Wärmepumpen-Strompreis pro kWh	25,00 Cent

Ausgangszustand

Das Gebäude ist ein kleines Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten, das 1993 errichtet wurde. Die Wärmeversorgung erfolgt durch einen Gas-Brennwertkessel, der sich dem Ende seiner Lebensdauer nähert. Die Wärmeversorgung kann auch im aktuellen energetischen Zustand auf eine Luft-Wasser-Wärmepumpe umgestellt werden. Allerdings trägt eine weitere energetische Ertüchtigung zur Bestandserhaltung bei und verbessert den Wohnkomfort. Das Gebäude ist für sein Baujahr zeitgemäß gedämmt und verfügt über einen ausgebauten Dachboden. Durch Balkone und Vordächer bestehen zahlreiche Wärmebrücken und räumlich komplexe Anschlusspunkte.

Mögliche Maßnahmen zur energetischen Sanierung

Folgende Sanierungsmaßnahmen kommen für das Gebäude infrage:

- Dämmung der Fassade auf einen aktuellen Standard
- Dämmung der Dachflächen auf einen zeitgemäßen Standard
- Zusätzliche Dämmung der kerngedämmten Kellerdecke durch eine unterseitige Dämmung
- Austausch des Gaskessels durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, inklusive Ertüchtigung der Heizverteilung und Austausch der Heizkörper

Wahl der Maßnahme: Effizienzhaus oder Fenstertausch als Einzelmaßnahme

Die folgenden Tabellen zeigen den Ausgangszustand sowie die angenommenen Kosten und erwarteten Wirkungen einer Sanierung zum Effizienzhaus und eines Fenstertauschs als Einzelmaßnahme.

Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen im Vergleich

	Ausgangszustand	Einzelmaßnahme Fenstertausch	Sanierung zum Effizienzhaus
Heizung	Gas-Brennwertkessel	Gas-Brennwertkessel	Luft-Wasser- Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	D	C	A+
Endenergiebedarf	126 kWh/m² und Jahr	100 kWh/m² und Jahr	14 kWh/m² und Jahr
Angenommene Sanierungskosten¹			
Dämmung Fassade	–	–	202.950 €
Dämmung Dachboden	–	–	159.562 €
Dämmung Kellerdecke	–	–	48.023 €
Erneuerung Fenster	–	89.300 €	89.300 €
Luft-Wasser-Wärmepumpe	–	–	68.160 €
Heizungsoptimierung	–	–	26.880 €
Gesamtsumme (je Wohneinheit)	–	89.300 € (14.883 €)	594.875 € (99.146 €)
Davon Kosten für energetische Maßnahmen	–	49.115 €	327.181 €
Reduktion Energiekosten pro Jahr ²	–	2.260 €	8.266 €
Reduktion Energiekosten pro Monat (je Wohneinheit)	–	31 €	115 €

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

² Auf Grundlage der heutigen Preise: 11,32 Cent je kWh für Erdgas (Statistisches Bundesamt [Destatis] 2026) und 25 Cent je kWh für Strom bei Nutzung eines Wärmepumpentarifs

Umsetzungsvariante A: mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten zum Effizienzhaus

Die WEG besteht aus sechs Parteien, davon vier selbst-nutzend und zwei vermietend. Das verfügbare Haushaltsnettoeinkommen der Mitglieder liegt zwischen 4.000 Euro und 8.000 Euro pro Monat und damit über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Den vermietenden Eigentümerinnen und Eigentümern sind der Werterhalt der Immobilie und langfristige Mietverhältnisse besonders wichtig.

Die WEG lässt einen Energieeffizienz-Experten die Sanierung ihres Hauses zu einem Effizienzhaus planen. Sie entscheidet sich für eine umfassende Lösung, die die Energieeffizienz verbessert sowie den bestehenden Gas-Brennwertkessel durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Die Sanierungskosten von knapp 600.000 Euro sollen durch die Rücklage der WEG und ein Förderdarlehen der KfW finanziert werden. Dafür stellt die

WEG gemeinschaftlich einen Antrag auf ein Förderdarlehen. Dabei will sie 10.000 Euro aus der Erhaltungsrücklage für kurzfristig anstehende Instandhaltungen zurückhalten.

Kostenübersicht

Instandhaltungskosten	267.694 €
Energiebedingte Mehrkosten	327.181 €
Fachplanung / Baubegleitung	15.000 €
Finanzierungsbedarf gesamt (je WE)	609.875 € (101.646 €)
Ggf. zusätzlicher Puffer	ca. 18.000 €

1.

Finanzierungsvariante

Finanzierung mit höherer und niedriger Erhaltungsrücklage und KfW-Darlehen

Die folgende Tabelle vergleicht anhand von Musterrechnungen die Finanzierung mit einer höheren und einer niedrigeren Erhaltungsrücklage. Die WEG lässt sich von der Bank die Konditionen für ein KfW-Annuitätendarlehen mit 10-, 15- und 20-jähriger Laufzeit berechnen, wobei die Zinsbindung zehn Jahre beträgt. Nach Ablauf der Zinsbindung plant die WEG, die Restschuld durch ein Annuitätendarlehen mit einem Nominalzinssatz von 3,9 Prozent zu finanzieren. Zudem beabsichtigt sie, die Fachplanung und Baubegleitung durch eine Energieeffizienz-Expertin oder einen Energieeffizienz-Experten durchführen zu lassen und dafür Fördermittel zu beantragen.

Vergleich der Darlehen mit höherer und geringerer Rücklage

	Höhere Rücklage	Geringere Rücklage
Gesamter Finanzierungsbedarf	609.875 €	609.875 €
Anteil aus Rücklagen	88.270 €	39.140 €
Darlehenssumme	522.000 €	571.000 €
Davon für Fachplanung und Baubegleitung	15.000 €	15.000 €
Davon für Maßnahmen zur Erstellung eines Effizienzhauses	507.000 €	556.000 €

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)	5.292 € (882 €)	3.740 € (623 €)	2.934 € (489 €)	5.789 € (965 €)	4.091 € (682 €)	3.210 € (535 €)
Monatliche Rate nach Ablauf der Zinsbindung (je WE)	–	3.115 € (519 €)	2.700 € (450 €)	–	3.419 € (570 €)	2.960 € (493 €)
Tilgungszuschuss Baubegleitung 50 % von 15.000 € (je WE)	7.500 € (1.250 €)	7.500 € (1.250 €)	7.500 € (1.250 €)	7.500 € (1.250 €)	7.500 € (1.250 €)	7.500 € (1.250 €)
Tilgungszuschuss Darlehen 5 % von 507.000 € bzw. 556.000 € (je WE)	25.350 € (4.225 €)	25.350 € (4.225 €)	25.350 € (4.225 €)	27.800 € (4.633 €)	27.800 € (4.633 €)	27.800 € (4.633 €)
Zinskosten über die gesamte Laufzeit (je WE)	53.808 € (8.968 €)	113.699 € (18.950 €)	163.667 € (27.278 €)	58.977 € (9.830 €)	124.630 € (20.772 €)	179.375 € (29.896 €)

Ergebnisse dieser Finanzierungsvariante

- Es lohnt sich, verschiedene Finanzierungsoptionen detailliert zu vergleichen: Darlehen mit kürzerer Laufzeit haben zwar meist günstigere Zinsen, führen aber zu höheren monatlichen Tilgungsraten. Dafür fallen über die gesamte Laufzeit deutlich weniger Zinsen an: Bei gleicher Darlehenssumme betragen die Zinskosten bei einer kurzen Laufzeit nur etwa ein Drittel der Kosten eines Darlehens mit doppelter Laufzeit. Bei längeren Laufzeiten bleibt außerdem nach Ende der Zinsbindung eine höhere Restschuld. Steigen die Zinsen bis dahin, kann die Anschlussfinanzierung dadurch deutlich teurer werden.
- Hohe monatliche Raten: Gleichzeitig führen Darlehen mit kurzer Laufzeit in diesem Beispiel einer Sanierung zum Effizienzhaus zu monatlichen Raten von teils deutlich über 500 Euro. Nicht alle WEG-Mitglieder können den spürbaren Anstieg der Wohnkosten tragen, auch wenn die eingesparten Energiekosten abgezogen werden und die niedrigere Erhaltungsrücklage nach der Sanierung berücksichtigt wird.
- Wichtig zu bedenken: Die energetischen Sanierungsmaßnahmen halten weit über 20 Jahre. Wer sein Darlehen abbezahlt hat, spart also immer noch weiter bei den Energiekosten. Zudem können WEG-Mitglieder, die ihre Wohnung verkaufen, mit einem höheren Verkaufserlös rechnen.
- Eine weitere Option: Die WEG kann die ausgezahlte Förderung direkt zur Sondertilgung der restlichen Darlehensschuld nutzen. Alternativ können sich alle Mitglieder ihren Förderanteil auszahlen lassen.

2.

Finanzierungsvariante

Kombination aus Erhaltungsrücklage, KfW-Darlehen und WEG-Bausparen

In einem weiteren Szenario hat die WEG **bereits vor einigen Jahren vorausschauend einen WEG-Bausparvertrag mit einer Bausparsumme von 250.000 Euro abgeschlossen**. Nach einer achtjährigen Ansparphase steht dieser nun für die umfangreiche Sanierung zur Verfügung. Die Finanzierung setzt sich aus dem Bausparvertrag, dem KfW-Förderdarlehen und den Eigenmitteln aus der Erhaltungsrücklage zusammen und gestaltet sich wie folgt:

Gesamter Finanzierungsbedarf	609.875 €
Anteil aus Rücklage	88.270 €
WEG-Bausparsumme	250.000 €
Restfinanzierung über KfW-Darlehen	272.000 €

Die Finanzierungskosten und die daraus resultierenden monatlichen Raten zeigt die folgende Tabelle:

	Bausparvertrag	KfW-Darlehen Nr. 261	Gesamt
Sparphase			
Bausparsumme	250.000 €	–	–
Regelsparbeitrag pro Monat	0,45 %	–	–
Regelsparbeitrag pro Monat	1.125 €	–	–
Regelsparbeitrag pro Monat und WE	188 €	–	–
Abschlussgebühr	4.000 €	–	–
Jahresentgelt Sparphase	105 €	–	–
Habenzinsen Sparphase	0,01 % p.a.	–	–
Habenzinsen Sparphase	34 €	–	–
Zuteilungsreife	94 Monate bzw. knapp 8 Jahre	–	–
Darlehensphase			
Darlehenssumme	194.446 €	272.000 €	466.446 €
Laufzeit ³	Ca. 9 Jahre	10 Jahre	–
Zinsbindung	Gesamte Laufzeit	10 Jahre	–
Tilgungsfreie Jahre	–	1 Jahr	–
Sollzins	2,25 %	2,9 %	–
Monatliche Rate bis zur Rückzahlung des KfW-Darlehens (je WE)	1.500 € (250 €)	2.758 € (460 €)	4.258 € (710 €)
Monatliche Rate nach Rückzahlung des KfW-Darlehens (je WE)	1.500 € (250 €)	–	1.500 € (250 €)
Tilgungszuschuss Baubegleitung 50 % von 15.000 €	–	7.500 €	7.500 €
Tilgungszuschuss Darlehen 5 % von 257.000 €	–	12.850 €	12.850 €
Zinskosten über die gesamte Laufzeit (je WE)	16.139 €	27.440 € (4.573 €)	43.579 € (7.263 €)

3 Im Fall des Bausparvertrags bezieht sich die Laufzeit auf den Zeitraum bis zur Rückzahlung des Darlehens.

Ergebnisse dieser Finanzierungsvariante

- Vorteile einer anteiligen Finanzierung über einen WEG-Bausparvertrag: Unter den getroffenen Annahmen kann die WEG die Sanierung zum Effizienzhaus bei einer anteiligen Finanzierung über einen WEG-Bausparvertrag mit geringeren Zinskosten und niedrigeren monatlichen Raten finanzieren als bei einer ausschließlichen Finanzierung durch ein KfW-Darlehen.
- Wichtig zu bedenken: Allerdings fallen die monatlichen Raten und damit die Zahlungen der WEG-Mitglieder während der Ansparphase höher aus als bei einer Finanzierung ohne Bausparvertrag. Da während dieser Phase nicht auf das angesparte Guthaben zugegriffen werden kann, eignet sich ein Bausparvertrag zudem nicht als Anlage für die Erhaltungsrücklage.
- Eine weitere Möglichkeit: Eventuell könnte die WEG die Einzahlungen in die Erhaltungsrücklage verringern, wenn sie nur noch notwendige Reparaturen durchführt, bis die geplante Sanierung mit Zuteilungsreife des Bausparvertrags startet.
- Sollzins sichern: Ein wesentlicher Vorteil des Bausparvertrags ist, dass der Sollzins gesichert werden kann und das Zinsniveau stabil bleibt. Gleichzeitig besteht das Risiko, dass der Bausparvertrag an Attraktivität verliert, wenn das Zinsniveau sinkt und zum Zeitpunkt der Zuteilung beispielsweise Förderdarlehen zu günstigeren Zinssätzen verfügbar sind.
- Unabhängig davon gilt: Die WEG sollte sich verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten berechnen lassen und vergleichen. Dabei sollte sie beim WEG-Bausparen auch prüfen, ob vergleichbare Sparbeträge in einer separaten, zweckgebundenen Rücklage angelegt werden können. Mit anderen Anlageprodukten lassen sich häufig höhere Habenzinsen erzielen. Entscheidend ist daher, wie sich das Zinsniveau nach Einschätzung der WEG entwickeln wird und ob es für sie ein ausreichend starkes Argument ist, sich über die beim Bausparvertrag festgeschriebenen Sollzinsen gegen steigende Zinsen abzusichern.

Umsetzungsvariante B: Schritt-für-Schritt-Sanierung zum Effizienzhaus mit iSFP

In der Eigentümerversammlung berichten mehrere WEG-Mitglieder, dass sie sich die höhere monatliche Belastung, die eine Sanierung zum Effizienzhaus mit sich bringt, nicht leisten können. Stattdessen möchten sie schrittweise nach dem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) vorgehen. Dabei hat für die Eigentümerinnen und Eigentümer die Erneuerung der Fenster die höchste Priorität und soll als erste Maßnahme umgesetzt werden.

Maßnahme 1: Einzelmaßnahme Fenster sanieren und Finanzierung über WEG-Darlehen

Die Kosten für diese Maßnahme belaufen sich auf 89.300 Euro bzw. 14.883 Euro pro Wohneinheit. Ein Teil der Kosten wird aus der Erhaltungsrücklage gedeckt. Die WEG beantragt Zuschüsse für den Fenstertausch als Einzelmaßnahme beim BAFA.

Gesamtkosten	89.300 €
Entnahme Erhaltungsrücklage (zzgl. Zwischenfinanzierung Fördermittel)	19.000 €
Bedarf Fremdmittel gesamt (je WE)	70.300 € (11.717 €)
Ggf. zusätzlicher Puffer	ca. 2.700 €

Der Zuschuss wird erst ausbezahlt, wenn die Maßnahme umgesetzt ist. Die Höhe richtet sich nach den tatsächlichen Kosten. Sie darf jedoch den bei der Beantragung angegebenen Betrag nicht überschreiten.

Übersicht Zuschüsse

BEG EM: BAFA-Basiszuschuss ⁴	15 % von 89.300 € = 13.395 €
Zuschüsse gesamt (je WE)	13.395 € (2.233 €)

Zwei WEG-Mitglieder mit kleineren Wohneinheiten erklären, dass sie über ausreichend liquide Mittel verfügen, um zusätzlich zu ihrer anteiligen Zwischenfinanzierung der Fördermittel 8.990 Euro direkt als Sonderumlage zu zahlen. Daher entscheidet die WEG, zur Finanzierung ein WEG-Darlehen abzuschließen, bei dem sich die Mitglieder mit ausreichend liquidem Vermögen nicht beteiligen müssen.

Sie erhält Angebote einer Privatbank sowie einer Landesförderbank für ein WEG-Darlehen über 38.925 Euro.

⁴ Obwohl die WEG über einen iSFP verfügt, erhält sie keinen iSFP-Bonus, da das Investitionsvolumen unter dem Mindestinvestitionsvolumen von 210.000 Euro (bei sechs Wohneinheiten) liegt.

Vergleich der Konditionen verschiedener Darlehensangebote zur Finanzierung des Restbetrags für 4 von 6 Wohneinheiten

	WEG-Darlehen Landesförderbank	WEG-Darlehen Privatbank	Einzeldarlehen Ratenkredit zur Bedienung Sonderumlage
Darlehensbetrag	38.925 €	38.925 €	–
Darlehensbetrag je WE	9.731 €	9.731 €	9.731 €
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 (je WE)	430 € (108 €)	403 € (101 €)	– (121 €)
Zinskosten (je WE)	9.047 € (2.262 €)	9.485 € (2.371 €)	– (4.772 €)

Ergebnisse Produktvergleich: Landesförderbanken vs. Privatbanken

- Landesförderbank prüfen: Die WEG sollte prüfen, ob die zuständige Landesförderbank ein geeignetes Förderprodukt anbietet, und dessen Konditionen mit denen der Privatbanken vergleichen.
- Mehrere Angebote einholen: Auch bei WEG-Darlehen lohnt es sich, mehrere Angebote einzuholen. Zwar sind die monatlichen Raten nach dem tilgungsfreien Jahr beim Darlehen der Landesförderbank höher, aber die Zinskosten über die gesamte Laufzeit sind geringer.
- In jedem Fall gilt: Selbst bei geringeren Investitionssummen sollten alle WEG-Mitglieder, die auf eine Finanzierung angewiesen sind, sich ein Angebot für ein WEG-Darlehen einholen.
- Ratenkredite sind teurer: Wie der Vergleich zeigt, wird es für einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer deutlich teurer, wenn sie gezwungen sind, ihren Anteil an den Sanierungsmaßnahmen zu Konditionen eines Ratenkredits zu finanzieren.



Praxishinweis: Finanzierungsplanung für WEG-Sanierungen

Auch ambitionierte Sanierungsvorhaben von WEGs lassen sich finanzieren. Ob alle Mitglieder die daraus entstehenden monatlichen Raten tragen können, sollten sie in der Eigentümerversammlung offen besprechen. Die Musterrechnungen zeigen: Die Suche nach einer gemeinschaftlichen Lösung, zum Beispiel über ein WEG-Darlehen, lohnt sich.

Wenn sich jedes WEG-Mitglied selbst um die Finanzierung der Sonderumlage kümmert, ist dies für Mitglieder ohne ausreichend liquide Mittel in den meisten Fällen eine deutlich schlechtere Alternative – insbesondere wenn sie auf ein Darlehen zu Ratenkredit-Konditionen angewiesen sind.

Es lohnt sich in jedem Fall, verschiedene Sanierungs- und Finanzierungsoptionen zu vergleichen. Eine langfristige Perspektive und das Abwägen aller Vor- und Nachteile der Finanzierungsmöglichkeiten helfen dabei, die günstigste und eine für alle tragbare Lösung zu finden. So sichert die WEG die Zukunftsfähigkeit ihres Gebäudes.

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.