

Finanzierung energetischer Sanierungen in WEGs

Arbeitshilfe: Unterlagen-Check für Bankgespräche und Förderanträge



Diese Arbeitshilfe dient als praktische Checkliste, um sich strukturiert auf Bankgespräche und Förderanträge vorzubereiten. Sie unterstützt Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) dabei, die notwendigen Unterlagen für die Beantragung von Fördermitteln zusammenzustellen.

WEG-Darlehen

- Kreditantrag
- Kostenvoranschlag bzw. Gesamtkostenaufstellung für die geplante Maßnahme
- Legitimation der Hausverwaltung bzw. einer berechtigten Vertretung mit Personalausweiskopie:
 - Gültiger Beschluss über die Verwalterbestellung der WEG
 - Gewerbeurlaubnis der Hausverwaltung nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Gewerbeordnung (GewO)
- Protokoll der Mitgliederversammlung mit bestandskräftigem Beschluss über die Aufnahme des WEG-Kredits durch die Hausverwaltung und mit Aufklärung über die Haftungsrisiken
- Teilungserklärung
- Aktuelle Mitgliederliste der WEG
- Aktueller Wirtschaftsplan
- Aktuelle Jahresabrechnung
- Nachweis über eine vorhandene Erhaltungsrücklage
- Aufstellung der Zahlungsrückstände der Mitglieder in den letzten drei Jahren

WEG-Bausparen

- Gültiger Beschluss der Mitgliederversammlung über den Abschluss des Bausparvertrags
- Aktuelle Mitgliederliste der WEG mit Eigentumsanteilen, die von der WEG-Verwaltung unterschrieben ist
- Legitimation der Verwaltung bzw. einer berechtigten Vertretung mit Personalausweiskopie:
 - Gültiger Beschluss über die Verwalterbestellung der WEG
 - Gewerbeurlaubnis der Verwaltung nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO
- Bausparantragsformulare mit Unterschrift der Hausverwaltung
- SEPA-Lastschriftmandat für die Sparraten

Gebündelte Kreditanträge

Einzeleigentümerin/Einzeleigentümer (gebündelte Einreichung durch WEG-Verwaltung):

- Kreditantrag (zzgl. Gegenzeichnung durch die WEG-Verwaltung)
- Kopie des Personalausweises + Legitimationsvermerk eines Kreditinstituts
- Nennung des KfW- und/oder IFB-Programms, aus dem die Finanzierung erfolgen soll
- Angaben zu der oder dem wirtschaftlich Berechtigten
- Vollmacht zur Antragstellung bei der KfW
- Einverständniserklärung zur Datenschutzklausel
- Einverständniserklärung zur Einholung von SCHUFA-Auskünften und Übermittlung von Daten an die SCHUFA
- Eigenerklärung: Erklärung der Eigentümerin oder des Eigentümers, dass sie oder er bisher keine eidesstattliche Versicherung nach § 807 Zivilprozessordnung (ZPO) abgegeben hat und innerhalb der letzten fünf Jahre weder ein Insolvenzverfahren gegen sie oder ihn eingeleitet wurde noch sonstige Zwangsvollstreckungsmaßnahmen stattgefunden haben sowie keine Wohngeldrückstände bestehen

WEG-Verwaltung:

- Excel-basierte Zusammenfassung der Antragsdaten gemäß Vorlage
- Aufstellung der Sonderumlagen bzw. Sonderumlageplan
- Beschluss der WEG
- Preisspiegel zu den Maßnahmen
- Bestätigungsvermerk der Verwaltung auf den Eigenerklärungen der Eigentümerinnen und Eigentümer, dass der Verwaltung keine Erkenntnisse aus ihrer Verwaltungstätigkeit vorliegen, die der Richtigkeit der Eigenerklärungen entgegenstehen
- Legitimation der Verwaltung bzw. einer berechtigten Vertretung mit Personalausweiskopie:
 - Gültiger Beschluss über die Verwalterbestellung der WEG
 - Gewerbeerlaubnis der Verwaltung nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO
- Nachweis der energetischen Kosten und Maßnahmen zum Programm BEG sowie Kopie der Sachverständigen-Bestätigung (BEG)
- Objektdaten und Beschreibung der Maßnahme (Papierform)

KfW 261 (Kredit für Komplettsanierung zum Effizienzhaus)

Dieses Programm wird als zinsgünstiger Kredit mit Tilgungszuschuss über eine Geschäftsbank (Finanzierungspartner) beantragt.

Vor Antragstellung / Für den Antrag:

- Bestätigung zum Antrag (BzA): erstellt durch eine zertifizierte Energieeffizienz-Expertin oder einen zertifizierten Energieeffizienz-Experten
- Gültiger WEG-Beschluss: Protokoll der Eigentümerversammlung, aus dem die mehrheitliche Zustimmung zur Sanierungsmaßnahme, zur Kreditaufnahme im Namen der WEG und zur Bevollmächtigung der Verwaltung hervorgeht
- Aktuelle WEG-Mitgliederliste zur Aufteilung der Kreditanteile und Kosten
- Wirtschaftlichkeitsberechnung / Berechnungsunterlagen: technische Dokumentation der Energieeffizienz-Expertin bzw. des Energieeffizienz-Experten
- Geplanter Effizienzhaus-Standard
- Falls Denkmalschutz vorliegt: Formular „Zusätzliche Bestätigung für Baudenkmale oder sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“

Nach Projektabschluss (für den Erhalt des Tilgungszuschusses):

- Bestätigung nach Durchführung (BnD): erstellt durch eine zertifizierte Energieeffizienz-Expertin oder einen zertifizierten Energieeffizienz-Experten nach Abschluss der Arbeiten
- Rechnungs- und Zahlungsnachweise: Rechnungsdokumente, die auf den Namen der WEG ausgestellt sind, sowie lückenlose Kontoauszüge über die Zahlungen

KfW 458 (Zuschuss für den Heizungstausch)

Die Beantragung erfolgt direkt durch die WEG über das KfW-Onlineportal.

Für den Förderantrag (Zuschuss):

- Lieferungs- oder Leistungsvertrag: ein verbindlich geschlossener Vertrag mit einem Fachunternehmen über den Heizungstausch, der eine auflösende oder aufschiebende Bedingung zur Förderzusage enthält, inklusive des voraussichtlichen Ausführungszeitraums
- BzA-ID: die Identifikationsnummer der „Bestätigung zum Antrag“ von der Energieeffizienz-Expertin bzw. dem Energieeffizienz-Experten oder dem Fachunternehmen
- WEG-Beschluss und Verwaltungsvollmacht: Nachweis über den Beschluss zur Maßnahme und der Vertretungsbefugnis der WEG-Verwaltung

Nach Durchführung (für die Auszahlung):

- BnD-ID: Identifikationsnummer der „Bestätigung nach Durchführung“
- Fachunternehmererklärung / Rechnungen:
 - Vollständige, detaillierte Rechnungen auf den Namen der WEG (mit exakter Leistungsbeschreibung, Adresse des Objekts, Steuernummer)
- Für Klimageschwindigkeitsbonus oder Einkommensbonus (nur selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer):
 - Grundbuchauszug (Nachweis des Sondereigentums)
 - Meldebescheinigung (Nachweis des Hauptwohnsitzes)
 - Einkommensteuerbescheide des zweiten und dritten Kalenderjahres vor Antragstellung (zur Prüfung der Einkommensgrenze von 40.000 Euro)
- Bestimmte Dokumente müssen zehn Jahre nach dem Datum der Zusage aufbewahrt und der KfW auf Verlangen vorgelegt werden.

KfW 358/359 (Ergänzungskredit für Einzelmaßnahmen)

Der Ergänzungskredit dient der Finanzierung verbleibender Kosten neben einer Zuschussförderung und wird über eine Geschäftsbank beantragt.

Für den Kreditantrag (KfW 359):

- Zuschusszusage: der positive Zuwendungsbescheid der KfW (für Heizung) oder des BAFA (für sonstige Einzelmaßnahmen). Dabei müssen Antragstellende der Zuschusszusage und des Kredits identisch sein (die WEG).
- WEG-Beschluss zur Kreditaufnahme: expliziter Beschluss über die Finanzierung per KfW-Ergänzungskredit und die Verteilung der Raten

Für den Kreditantrag (KfW 358):

- Für den Zinsvorteil („Ergänzungskredit Plus“ für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer mit Haushaltseinkommen bis 90.000 Euro):
 - Grundbuchauszug der jeweiligen Eigentümerin bzw. des jeweiligen Eigentümers
 - Meldebescheinigung für den Hauptwohnsitz
 - Einkommensteuerbescheide der betreffenden Haushalte inklusive Partnerinnen oder Partnern (2. und 3. Vorjahr)

BEG Einzelmaßnahmen (BEG EM – zum Beispiel Dämmung, Fenster, Anlagentechnik)

Hinweis: Während der Heizungstausch über die KfW (458) läuft, werden die übrigen Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle beim BAFA als Zuschuss beantragt.

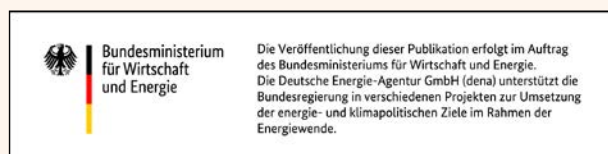
Für den Förderantrag:

- Technische Projektbeschreibung (TPB): erstellt durch die Energieeffizienz-Expertin bzw. den Energieeffizienz-Experten, inklusive der Kennnummer TPB-ID
- Liefer- und Leistungsvertrag: analog zur Heizungsförderung ein abgeschlossener Vertrag mit aufschiebender oder auflösender Bedingung der Förderzusage
- WEG-Beschluss und Vertretungsnachweis: Beschlussprotokoll über die Durchführung der energetischen Sanierung am Gemeinschaftseigentum und Vollmacht für die Verwaltung
- Vollmacht zur Antragstellung: Dies ist notwendig, falls die Energieeffizienz-Expertin bzw. der Energieeffizienz-Experte oder die Verwaltung den Antrag im Namen der WEG einreicht.
- Bedingt erforderlich (nur bei wirtschaftlicher Tätigkeit): Befinden sich in der WEG gewerblich genutzte Einheiten oder gelten Vermietende als wirtschaftlich tätig (auch reine Vermietung durch Privatpersonen zählt im Beihilfesinn hierzu), muss die Verwaltung Angaben zu KMU-Status, Wirtschaftszweig und bereits erhaltenen De-minimis-Beihilfen machen und gegebenenfalls eine De-minimis-Erklärung abgeben (Obergrenze: 300.000 Euro über drei Steuerjahre)

Für den Verwendungsnachweis (Auszahlung):

- Technischer Projektnachweis (TPN): Bestätigung der Energieeffizienz-Expertin bzw. des Energieeffizienz-Experten über die korrekte Umsetzung nach den technischen Mindestanforderungen
- Handwerkerrechnungen und Zahlungsnachweise: auf die WEG ausgestellte finale Rechnungen sowie lückenlose Nachweise (Kontoauszüge) der Überweisungen vom WEG-Konto
- Verwendungsnachweiserklärung: unterschriebenes Formular der bzw. des Bevollmächtigten

Stand: 10/2026



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.