

Praxisleitfaden

Finanzierung energetischer Sanierungen in WEGs



Impressum

Herausgeber:

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Chausseestraße 128 a
10115 Berlin
Tel.: + 49 30 66 777-0
E-Mail: info@dena.de / info@gebaeudeforum.de
www.dena.de / www.gebaeudeforum.de

Autorinnen und Autoren:

Martin Fischer, dena
Ulrike Damerau, dena
Bettina Morgenstern-Kennedy, dena
Birte Schnurr, Wuppertal Institut für Klima,
Umwelt, Energie
Felix Suerkemper, Wuppertal Institut für Klima,
Umwelt, Energie
Jan Kaselofsky, Wuppertal Institut für Klima,
Umwelt, Energie
Florin Vondung, Wuppertal Institut für Klima,
Umwelt, Energie
David Schöpf, Wuppertal Institut für Klima,
Umwelt, Energie unter Mitarbeit von York Ostermeyer
(CUES Stiftung)

Partner:

Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH

Redaktion:

Beatrice Kuhn, dena
Christina Rocker, dena
Anja Isensee, dena

Gestaltung:

die wegmeister gmbh

Bildnachweise:

Titelbild – Pressmaster / Shutterstock
Seite 73 und 80 – Wuppertal Institut / CUES Stiftung

Stand:

10/2026

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.

Bitte zitieren als:

Deutsche Energie-Agentur (dena, 2026): Praxisleitfaden zur Finanzierung energetischer Sanierungen in WEGs. Berlin.

Keine Gewährleistung / Haftungsbeschränkung

Alle Rechte sind vorbehalten. Die Nutzung steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der dena. Sämtliche Inhalte wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Die dena übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Für Schäden materieller oder immaterieller Art, die durch Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen unmittelbar oder mittelbar verursacht werden, haftet die dena nicht, sofern ihr nicht nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden zur Last gelegt werden kann.



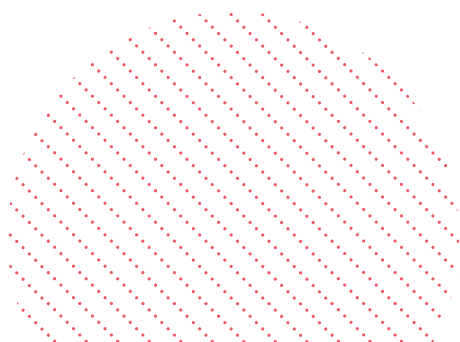
**Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie**

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.

Inhalt

1 Ein Wegweiser für die Finanzierung energetischer Sanierungen in WEGs	05
1.1 Hintergrund	06
1.2 Besondere Herausforderungen bei WEGs.....	06
1.3 Wichtige Akteure für die energetische Sanierung.....	07
1.4 Ziele des Leitfadens	07
2 Entscheidungsgrundlagen der Finanzierung.....	08
2.1 Rollen bei der Finanzierungsplanung	09
2.2 Sonder- und Gemeinschaftseigentum	10
2.3 Kostenverteilung bei Erhaltungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen.....	12
2.4 Kostenverteilung im Spannungsfeld unterschiedlicher Interessen.....	15
2.5 Schritt für Schritt zur Finanzierungsentscheidung	17
3 Finanzielle Ausgangsbasis.....	23
3.1 Transparenz und Flexibilität als Erfolgsfaktoren	24
3.2 Wirtschaftsplan.....	24
3.3 Erhaltungsrücklage.....	27
3.4 Langfristige Planung und Zinssicherung durch WEG-Bausparen.....	31
4 Fördermöglichkeiten.....	33
4.1 Überblick Fördermittel und Zwischenfinanzierung.....	34
4.2 Fördermöglichkeiten auf Bundesebene	34
4.2.1 KfW-Kredit 261	36
4.2.2 Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen für Gebäude und Technik	37
4.2.3 Ergänzungskredit KfW 358/359.....	39
4.2.4 Bundesförderung für Energieberatung mit WEG-Bonus	40
4.2.5 Vergleich der Fördermöglichkeiten auf Bundesebene.....	41

4.3	Regionale Förderangebote: Bundesländer und Kommunen	42
4.4	Finanzierung energetischer Maßnahmen in Verbindung mit sozialer Wohnraumförderung	46
4.5	Steuerliche Absetzbarkeit: eine Alternative zu Förderprogrammen	49
4.5.1	Steuerermäßigung für Selbstnutzende (§ 35c EStG)	49
4.5.2	Steuerliche Behandlung bei Vermietung: Werbungskosten und AfA	50
4.6	Kumulierungsverbot	52
4.7	Vergleich der Förderinstrumente: Wirtschaftlichkeit für verschiedene Eigentümergruppen	53
5	Finanzierungsoptionen für den Restbetrag	55
5.1	Übersicht zu Finanzierungswegen	56
5.2	WEG-Darlehen: gemeinschaftliche Finanzierung mit Flexibilität	56
5.3	Sonderumlage: individuelle Finanzierung durch die WEG-Mitglieder	59
5.4	Gebündelte Kreditantragstellung	60
5.5	Contracting: alternative Finanzierungs- und Betriebsform	60
5.6	Finanzierungsinstrumente für WEGs im Vergleich	61
6	Arbeitshilfen	66
6.1	Entscheidungspfad Finanzierungswege	67
6.2	Finanzierungsbeispiele: Musterrechnungen an Beispielgebäuden	73
6.2.1	Beispielgebäude: Großes Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten	74
6.2.2	Beispielgebäude: Kleines Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten	81
6.3	Unterlagen-Check für Bankgespräche und Förderanträge	91
	Quellenverzeichnis	95
	Literaturverzeichnis	95
	Rechtsquellenverzeichnis	98
	Verzeichnis amtlicher Quellen und Förderrichtlinien	99



1

Ein Wegweiser für die Finanzierung energetischer Sanierungen in WEGs

1.1 Hintergrund

Für viele Eigentümerinnen und Eigentümer gehört eine Immobilie zu den größten Investitionen ihres Lebens. Sie ist oft ein wichtiger Teil der eigenen Lebensplanung und zugleich ein Baustein der Altersvorsorge. Umso wichtiger ist es, diese Investition frühzeitig zukunfts-fähig aufzustellen.

Mit dem Ziel der Klimaneutralität bis 2045 und steigenden Energiepreisen gewinnt die energetische Sanierung wesentlich an Bedeutung. Viele Eigentümerinnen und Eigentümer wollen ihre Immobilie nicht nur erhalten, sondern auch langfristig an neue Anforderungen anpassen. Dazu gehören ein geringerer Wärmebedarf und der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien.

Auch für die Finanzierung spielt die energetische Qualität eines Gebäudes eine immer größere Rolle. Banken bewerten Gebäude mit schlechter Energieeffizienz oder hohem CO₂-Ausstoß zunehmend als Risiko. Das kann sich in höheren Zinsen oder sogar in einer verweigerten Anschlussfinanzierung zeigen.

Energetische Sanierungen bieten nicht nur Vorteile für das Klima. Sie helfen auch dabei, den Wert der Immobilie zu sichern, Energiekosten zu senken, den Wohnkomfort zu verbessern und das Gebäude an veränderte Bedürfnisse anzupassen. Häufig lassen sich solche Maßnahmen gut mit weiteren Vorhaben verbinden, etwa mit einer neuen Raumaufteilung, größeren Fensterflächen oder mehr Barrierefreiheit. So entstehen Synergien, die mehrere Ziele zugleich unterstützen. Wer energetisch saniert, investiert damit nicht nur in die Gebäudetechnik, sondern auch in die langfristige Nutzbarkeit des Gebäudes und die Qualität des Wohnens.

Mit einer Energieberatung und einem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) lassen sich die Maßnahmen frühzeitig und sinnvoll planen. So können sie mit den Erneuerungszyklen des Gebäudes und den Bedürfnissen der Eigentümerinnen und Eigentümer abgestimmt werden.

1.2 Besondere Herausforderungen bei WEGs

In Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) ist eine energetische Sanierung oft besonders anspruchsvoll. Anders als im Alleineigentum trifft hier nicht eine Person die Entscheidung über die Finanzierung, sondern die Gemeinschaft zusammen. Das erfordert Abstimmung, Transparenz und ein gemeinsames Ziel.

Hinzu kommt, dass WEGs meist sehr unterschiedlich zusammengesetzt sind. Die Mitglieder haben oft verschiedene Interessen, Nutzungsarten, Zeithorizonte und finanzielle Möglichkeiten. Diese Vielfalt erschwert es, den Entscheidungsprozess gut zu strukturieren und den Sanierungsprozess verlässlich zu begleiten.

Wie eine eigens durchgeführte repräsentative Umfrage¹ unter Wohnungseigentümerinnen und -eigenthümern in WEGs zeigt, ist die Finanzierung dabei das zentrale Hemmnis für solche Vorhaben. Gerade deshalb braucht es klare Informationen, tragfähige Finanzierungswege und eine gute Begleitung des Entscheidungsprozesses.

Der vorliegende Leitfaden richtet sich deshalb gezielt an WEGs und an die Personen, die sie beraten und begleiten.

¹ Hinweis zur Umfrage: Die Ergebnisse der repräsentativen Umfrage basieren auf Online-Interviews mit Mitgliedern des YouGov-Panels. Im Zeitraum vom 16. bis 21. Oktober 2025 wurden insgesamt 522 Personen befragt.

1.3 Wichtige Akteure für die energetische Sanierung

Wichtige Ansprechpersonen bei der energetischen Sanierung sind in der Regel die WEG-Verwaltung und Energieeffizienz-Expertinnen und -Experten. Bei größeren Vorhaben kommen auch Architekturbüros oder Fachfirmen hinzu, die über die nötige Qualifikation verfügen. Sie erfassen die relevanten Daten, bewerten technische Optionen, berechnen Auswirkungen und schätzen die Kosten ab.

Damit übernehmen sie auch eine wichtige Rolle in der Kommunikation mit den Eigentümerinnen und Eigentümern. Sie

helfen dabei, Chancen und Risiken verständlich darzustellen und die finanziellen Folgen einer Sanierung einzuordnen. Der Praxisleitfaden soll diese Akteurinnen und Akteure dabei unterstützen, ihre Beratung zu Finanzierungsfragen zu vertiefen und sicherer zu machen.

Gleichzeitig richtet sich der Leitfaden auch an engagierte Eigentümerinnen und Eigentümer sowie an selbstverwaltete WEGs. So soll er möglichst viele Beteiligte bei der Planung und Umsetzung unterstützen.

1.4 Ziele des Leitfadens

Ziel des Praxisleitfadens ist es, WEGs dabei zu unterstützen, die Finanzierung energetischer Sanierungen besser zu verstehen und tragfähig zu gestalten. Er soll zeigen, welche Finanzierungswege es gibt, welche Vor- und Nachteile sie haben und worauf WEGs bei der Auswahl achten sollten.

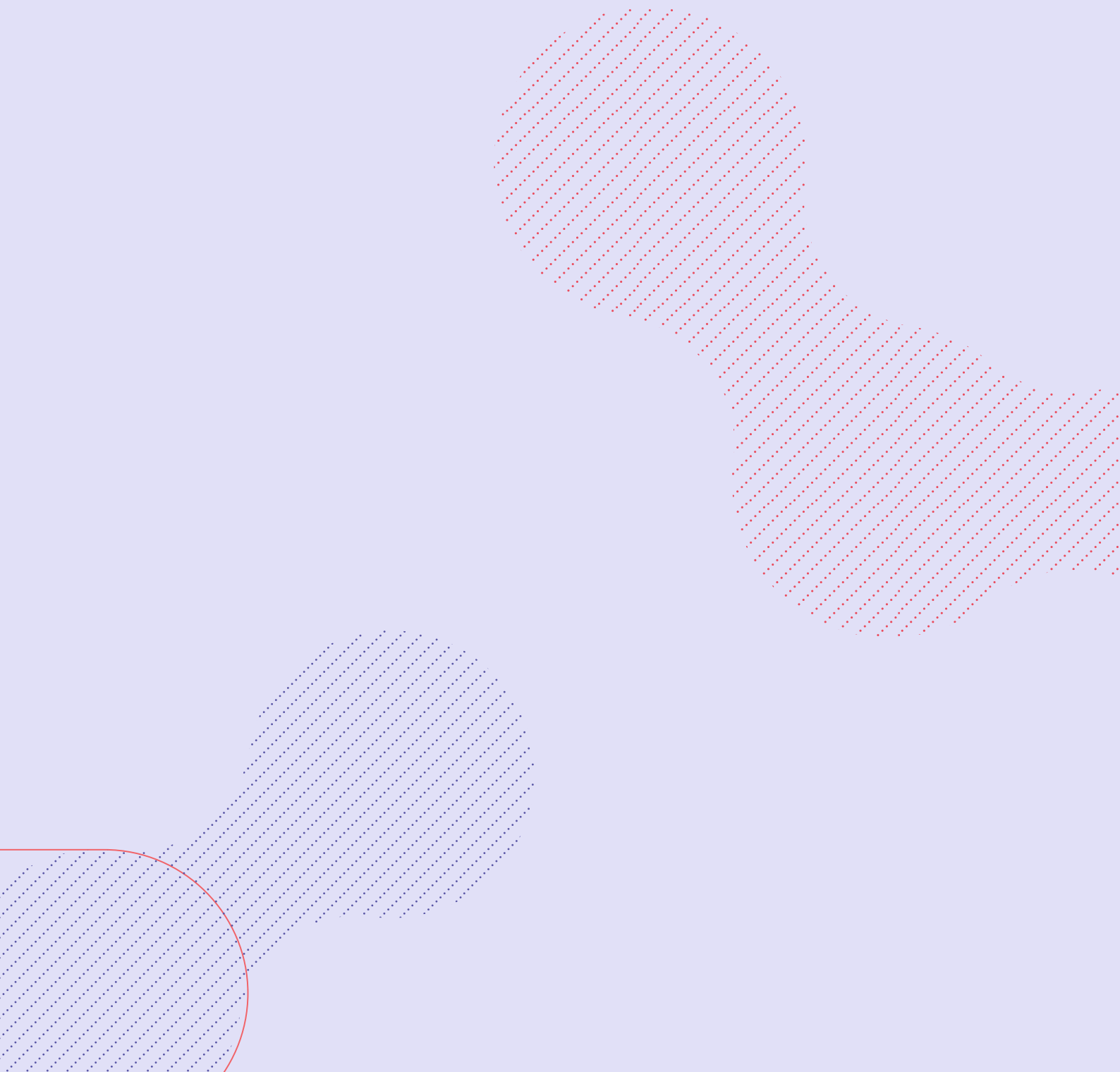
Der Leitfaden hilft dabei, finanzielle Fragen frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen. So können Eigentümerinnen und Eigentümer besser einschätzen, welche Kosten auf sie zukommen. Gleichzeitig wird klar, wie sich Maßnahmen auf die monatliche Belastung auswirken und welche Lösungen für unterschiedliche Ausgangslagen geeignet sind.

Zugleich soll der Leitfaden die Beratung erleichtern. Er bietet dafür praxisnahe Hinweise, Checklisten und Beispiele, die bei Gesprächen mit WEGs genutzt werden können. Dadurch werden Finanzierungsfragen verständlicher und Entscheidungsprozesse besser nachvollziehbar.

So unterstützt der Leitfaden nicht nur bei der Auswahl passender Finanzierungsmodelle, sondern auch bei der gemeinsamen Entscheidung der Eigentümergemeinschaft. Er trägt dazu bei, Unsicherheiten abzubauen und energetische Sanierungen besser umsetzen zu können.

2

Entscheidungs- grundlagen der Finanzierung



2.1 Rollen bei der Finanzierungsplanung

Eine tragfähige Finanzierungsplanung entsteht, wenn alle Akteure frühzeitig zusammenarbeiten. Keine einzelne Person oder Institution übernimmt alle Aufgaben. Vielmehr bringen Eigentümergemeinschaft, WEG-Verwaltung, Verwaltungsbeirat, Energieberatung und – je nach Vorhaben – weitere Fachleute ihre jeweilige Expertise ein. Stimmen sich alle Beteiligten frühzeitig ab, können sie Entscheidungen besser vorbereiten und die Finanzierung verlässlich planen.

Eigentümergemeinschaft

Die Eigentümergemeinschaft entscheidet, wie sie das Gebäude energetisch sanieren will. Sie legt das Sanierungsziel fest, beschließt die erforderlichen Planungs- und Umsetzungsmaßnahmen und entscheidet über die Finanzierung.

Damit alle Eigentümerinnen und Eigentümer fundiert entscheiden können, sollten sie frühzeitig wissen, welche technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Folgen die geplanten Maßnahmen haben. In der Eigentümerversammlung können sie unterschiedliche Interessen, Fragen und Anregungen offen diskutieren und tragfähige Lösungen entwickeln.

WEG-Verwaltung

Die WEG-Verwaltung begleitet den Prozess organisatorisch und setzt die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft um. Sie erstellt den Wirtschaftsplan, unterstützt die Planung der Rücklagen und bereitet auf Grundlage der Beschlüsse die nächsten Umsetzungsschritte vor. Dazu holt sie beispielsweise Angebote ein, unterstützt bei Förder- und Finanzierungsanträgen und koordiniert – je nach Vereinbarung – die Baumaßnahmen.

Schließt die Eigentümergemeinschaft eine gemeinschaftliche Finanzierung ab, vertritt die Verwaltung die WEG beim Abschluss der entsprechenden Verträge, sofern sie hierzu ermächtigt wurde. Die Verwaltung informiert über mögliche Förderungen und organisatorische Abläufe. Individuell zu Finanzierung, Steuern oder rechtlichen Fragen zu beraten oder Kredite zu vermitteln, gehört nicht zu ihren Aufgaben.

Verwaltungsbeirat

Der Verwaltungsbeirat unterstützt die Eigentümergemeinschaft und die Verwaltung. Seine Mitglieder übernehmen diese Aufgabe in der Regel ehrenamtlich. Häufig geben sie auch den Anstoß für eine energetische Sanierung. Während der Planung kann der Beirat Informationen bündeln, Angebote sichten, den Austausch innerhalb der Gemeinschaft fördern und die Verwaltung begleiten. Damit trägt er dazu bei, Entscheidungen gut vorzubereiten und alle Beteiligten auf demselben Informationsstand zu halten.

Energieberatung

Eine qualifizierte Energieberatung unterstützt die Eigentümergemeinschaft bei allen fachlichen Fragen rund um die energetische Sanierung. Sie analysiert den energetischen Zustand des Gebäudes, entwickelt geeignete Sanierungskonzepte und erstellt auf Wunsch einen iSFP.

Darüber hinaus erläutern Energieeffizienz-Expertinnen und -Experten Fördermöglichkeiten, stellen die voraussichtlichen Investitionskosten den erwarteten Energieeinsparungen gegenüber und unterstützen so die wirtschaftliche Bewertung der Maßnahmen. Die Beratung selbst kann unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden.

Um Fördermittel aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zu nutzen, muss die Förderfähigkeit der geplanten Maßnahmen bestätigt werden. Je nach Fördermaßnahme übernimmt dies eine Energieeffizienz-Expertin bzw. ein Energieeffizienz-Experte oder ein Fachunternehmen. Sie sind zur Produktneutralität verpflichtet und beraten daher nicht zu einzelnen Finanzprodukten oder empfehlen bestimmte Kreditangebote.

Finanzierungsberatung und Kreditinstitute

Je nach Umfang des Vorhabens kann es sinnvoll sein, zusätzliche Finanzexpertise einzubeziehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn eine gemeinschaftliche Fremdfinanzierung vorgesehen ist oder verschiedene Finanzierungsbausteine miteinander kombiniert werden sollen.

Banken können ihre Finanzierungsangebote erläutern und individuelle Lösungen für die WEG vorstellen. Darüber hinaus kann eine unabhängige Finanzberatung unterschiedliche Finanzierungsmodelle vergleichen und verständlich erklären, wie sie sich auf die Eigentümergemeinschaft auswirken.

Ob eine externe Finanzberatung beauftragt wird, entscheidet die Eigentümergemeinschaft. Dabei sollten Nutzen und zusätzliche Kosten sorgfältig gegeneinander abgewogen werden.



Praxishinweis: Alternative Verwaltungsformen

Kleinere Eigentümergemeinschaften können Verwaltungsaufgaben unter bestimmten Voraussetzungen selbst übernehmen. Bei einer echten Selbstverwaltung teilen sich die Eigentümerinnen und Eigentümer die Aufgaben. Verträge schließen sie grundsätzlich gemeinsam, sofern sie keine anderen Vertretungsregelungen vereinbart haben.

Alternativ kann die Gemeinschaft eine Eigentümerin oder einen Eigentümer aus den eigenen Reihen mit der internen Verwaltung beauftragen – der sogenannten unechten Selbstverwaltung. Diese Person übernimmt auf Grundlage eines entsprechenden Beschlusses die Aufgaben der WEG-Verwaltung und erhält in der Regel eine Aufwandsentschädigung. Je nach Vergütungsmodell sind dabei gesetzliche Anforderungen zu beachten.

2.2 Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Wer energetische Sanierungen am Gemeinschaftseigentum finanzieren möchte, muss die Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) beachten. Sie bestimmen, wer über Maßnahmen entscheidet, welche Beschlüsse erforderlich sind und wie die Finanzierung innerhalb der Eigentümergemeinschaft organisiert werden kann.

Dabei wird zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum unterschieden. Die Zuordnung richtet sich nach der

WEG sowie den Regelungen der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung.

Zum Sondereigentum gehören in der Regel die einzelnen Wohnungen oder sonstige abgeschlossene Einheiten einschließlich ihrer Ausstattung. Das Gemeinschaftseigentum umfasst dagegen das Grundstück sowie die Gebäudeteile und Anlagen, die für Bestand, Sicherheit oder das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes wesentlich sind, beispielsweise Dach, Fassade oder tragende Wände.

1 Zwingendes Gemeinschaftseigentum

- **Betrifft Bestand und Sicherheit:**
 - Außenwände und Fassade
 - Dachfläche und Dachkonstruktion
 - Treppenhaus und Aufzug
 - Haus- und Wohnungseingangstüren
 - Zentrale Heizungsanlage
 - Rohr- und Kabelleitungen, die das Haus versorgen
 - Gemeinschaftsräume, z. B. Fahrradkeller, Müllraum
 - Häufig: Grundstück
- Gemeinschaftseigentum kann **nicht** in Sondereigentum umgewandelt werden
- Erhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen werden von der WEG beschlossen
- Finanzierung von Maßnahmen und Unterhaltung hängt von der Kostenregelung gemäß Teilungserklärung ab

2 Gebäudeteile mit Sonder- und Gemeinschaftseigentum

- **Fenster:** inkl. Rahmen, Verglasung, Fensterläden, Rollläden und Außenfensterbänken zählen zum Gemeinschaftseigentum; lediglich innen liegende Elemente wie Innenanstrich, Griffe oder Innenfensterbänke sind Sondereigentum
- **Balkon:** Brüstung und Konstruktion zählen zum Gemeinschaftseigentum, Bodenbelag zum Sondereigentum
- **Terrasse:** Konstruktion zählt zum Gemeinschaftseigentum, Bodenbelag zum Sondereigentum
- **Garage:** Tragende Teile sind immer Gemeinschaftseigentum, sonst je nach Teilungserklärung
- **Gärten:** Zählen grundsätzlich zum Gemeinschaftseigentum; seit der WEG-Reform 2020 besteht die Möglichkeit, daran auch Sondereigentum zu begründen
- Tragende Konstruktionen und äußeres Erscheinungsbild sind in der Verantwortung der WEG
- Innengestaltung ist Recht der Eigentümerin/des Eigentümers
- Finanzierung von Maßnahmen und Unterhaltung hängt von der Kostenregelung gemäß Teilungserklärung ab

3 Mögliche Sondernutzungsrechte

- Gemeinschaftseigentum mit **ausschließlichem** Nutzungsrecht durch Eigentümerin/Eigentümer, wie:
- Dachbodenabteil
 - Kellerabteil
 - Stellplatz
 - Gartenanteil

4 Sondereigentum

- Die abgeschlossene Wohneinheit mit Inventar:
 - Nicht tragende Innenwände
 - Wohnungseigene Heizungsanlagen und Heizkörper
 - Innentüren
 - Bodenbelag, Tapete, Innenputz
 - Küchen- und Sanitäreinrichtung, inkl. Rohrleitung bis Installationsschacht
- Seit 2020: Freiflächen wie Terrassen, Gartenanteile und Stellplätze im Freien können Sondereigentum sein
- Eigentümerin/Eigentümer darf Veränderungen vornehmen, trägt **allein** die Kosten für Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen
- Teile, die nicht zum Sondereigentum erklärt wurden, zählen zum Gemeinschaftseigentum

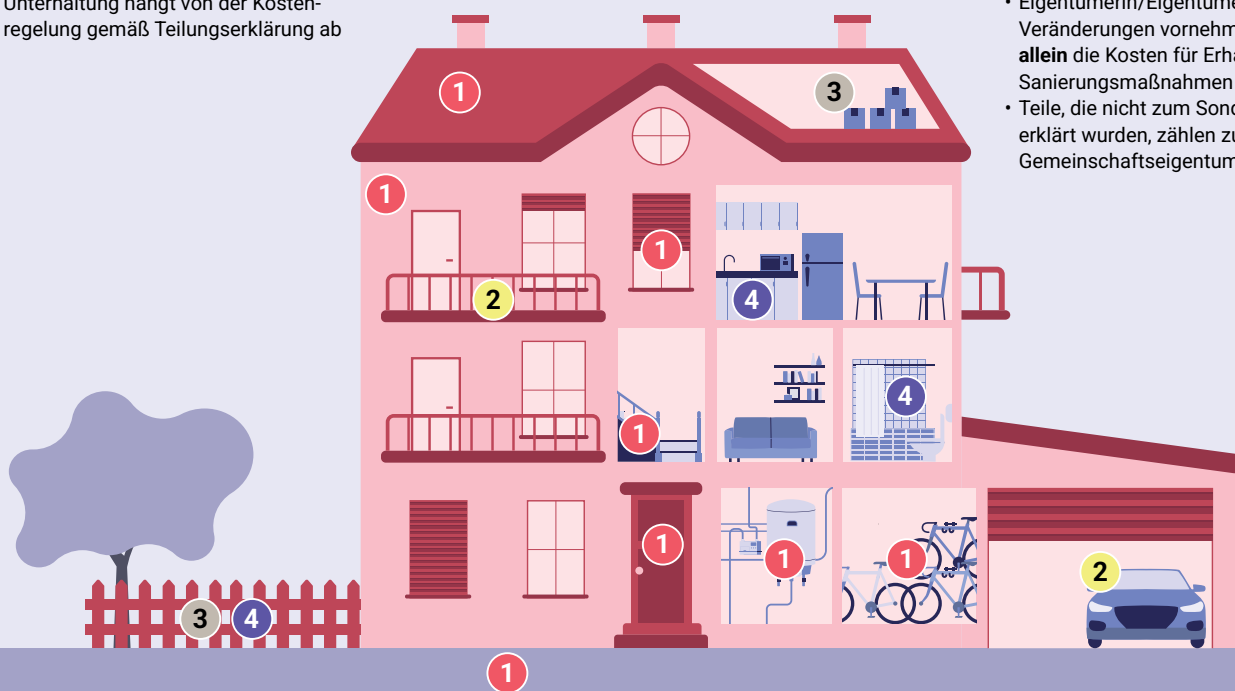


Abbildung 1: Übersicht zu Sonder- und Gemeinschaftseigentum, Quelle: Eigene Darstellung.

Energetische Sanierungen betreffen häufig das Gemeinschaftseigentum. Deshalb entscheidet die Eigentümergemeinschaft gemeinsam, welche Maßnahmen sie plant und umsetzt und wie sie diese finanziert. Welche Mehr-

heiten für die jeweiligen Beschlüsse erforderlich sind und wie die Kosten verteilt werden, hängt von der jeweiligen Maßnahme sowie den gesetzlichen Regelungen und den Vereinbarungen innerhalb der Gemeinschaft ab.



Praxishinweis: Stimmrechte in der WEG

Wer bei Entscheidungen über das Gemeinschaftseigentum wie viele Stimmen hat, regelt die Teilungserklärung oder die Gemeinschaftsordnung. Je nach Vereinbarung stimmen die Eigentümerinnen und Eigentümer nach unterschiedlichen Prinzipien ab:

- Kopfprinzip (Regelfall): Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer hat eine Stimme – unabhängig von der Größe des Eigentumsanteils oder der Anzahl der Einheiten.
- Wertprinzip: Das Stimmgewicht richtet sich nach den Miteigentumsanteilen. Eigentümerinnen und Eigentümer mit größeren Anteilen haben entsprechend ein höheres Stimmgewicht.
- Objektprinzip: Jede Wohn- oder Geschäftseinheit berechtigt zu einer Stimme. Dieses Prinzip kann insbesondere bei Gemeinschaften mit mehreren Einheiten relevant sein.

2.3 Kostenverteilung bei Erhaltungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen

Ob und wie Kosten aufgeteilt werden, hängt zunächst davon ab, ob eine Maßnahme das Sonder- oder das Gemeinschaftseigentum betrifft. Maßnahmen am Sondereigentum planen und finanzieren die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer grundsätzlich selbst. Bei Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum entscheidet hingegen die Eigentümergemeinschaft gemeinsam, was umgesetzt wird und wie die Kosten finanziert werden.

Wie die Kosten verteilt werden, richtet sich bei Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum vor allem danach, ob es sich um eine Erhaltungsmaßnahme oder um bauliche Veränderungen handelt.

Erhaltungsmaßnahmen dienen dazu, den bestehenden Zustand des Gebäudes zu erhalten oder wiederherzustellen. Dazu gehören auch Maßnahmen, die erforderlich sind, um gesetzliche Anforderungen zu erfüllen, die sogenannten gesetzlichen Mindestanforderungen. Über Erhaltungsmaßnahmen entscheidet die Eigentümergemeinschaft grundsätzlich mit einfacher Mehrheit.

Bauliche Veränderungen gehen über die reine Erhaltung hinaus und verbessern bzw. verändern den Zustand des Gebäudes. Dazu zählen beispielsweise energetische Sanierungen, die über gesetzliche

Mindestanforderungen hinausgehen. Auch über solche Maßnahmen kann die Eigentümergemeinschaft grundsätzlich mit einfacher Mehrheit entscheiden.

Bei baulichen Veränderungen ist entscheidend, welche Eigentümerinnen und Eigentümer der Maßnahme zugestimmt haben und welche Kostenregelung gilt. Sollen alle Eigentümerinnen und Eigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung gemeinsam tragen, müssen die dafür erforderlichen gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sein. Wird eine bauliche Veränderung mit einfacher Mehrheit beschlossen und profitieren nicht alle Eigentümerinnen und Eigentümer gleichermaßen von der Maßnahme, kann die Kostenverteilung abweichend geregelt sein. Es tragen dann nur diejenigen die Kosten, die der Maßnahme zugestimmt haben. Deshalb ist es wichtig, Abstimmungsergebnisse und Zustimmungen im Protokoll der Eigentümerversammlung nachvollziehbar festzuhalten.

Besonders relevant sind Maßnahmen, die sich wirtschaftlich rechnen: Können sich die zusätzlichen Kosten einer energetischen Sanierung innerhalb eines angemessenen Zeitraums durch Einsparungen oder andere Vorteile ausgleichen, gelten besondere Regelungen, wer sich an den Kosten beteiligen muss.



Praxishinweis: Grenzen der Beschlussfassung

Bei energetischen Sanierungen ist die Entscheidungsfreiheit der Eigentümergemeinschaft begrenzt. Nach § 20 des Wohnungseigentumsgesetzes dürfen keine Beschlüsse über bauliche Veränderungen gefasst werden, wenn diese die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer unangemessen – also unbillig – benachteiligen.

Eine unbillige Benachteiligung kann vorliegen, wenn die individuellen Nachteile einer Maßnahme deutlich schwerer wiegen als die damit verbundenen Vorteile. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn eine technische Lösung zu unzumutbaren Belastungen führt.

Eine Eigentümergemeinschaft darf nicht per Beschluss über Maßnahmen entscheiden, die nur das Sonder Eigentum einzelner Eigentümerinnen und Eigentümer betreffen. Solche Maßnahmen liegen in der Verantwortung der jeweiligen Eigentumspartei.

In der Praxis sollte die Eigentümergemeinschaft daher bereits bei der Planung klären, welche Kosten entstehen, wer sich beteiligt und welche langfristigen Vorteile die Maßnahme für die Gemeinschaft bietet.



Praxisbeispiel: Bauliche Veränderung mit Kostenbeteiligung der Befürwortenden

Eine WEG in Norddeutschland beschließt mit einfacher Mehrheit, eine großflächige Solarthermieanlage auf dem Gemeinschaftsdach zu installieren. Wegen der örtlichen Bedingungen und der erwarteten Energieeinsparungen amortisiert sich die Investition jedoch erst nach mehr als 15 Jahren.

Da die Voraussetzungen für eine gemeinschaftliche Kostenbeteiligung fehlen, tragen nur die Eigentümerinnen und Eigentümer, die der Maßnahme zugestimmt haben, die Investitions- und laufenden Kosten. Das bedeutet auch, dass lediglich die Eigentümerinnen und Eigentümer, die sich an den Kosten beteiligen, von der Nutzung der Anlage profitieren. Das Beispiel zeigt, wie wichtig es ist, Wirtschaftlichkeit, Kostenverteilung und Zustimmung innerhalb der Gemeinschaft zu prüfen.

Die folgende Übersicht stellt dar, welche Mehrheit für unterschiedliche Maßnahmen erforderlich ist und welche Auswirkungen die jeweilige Entscheidung auf die Kostenverteilung und Nutzung der Maßnahme hat.

Maßnahme	Beispiel	Welche Mehrheit hat beschlossen?	Bedingungen	Wer muss zahlen?	Wer darf nutzen?	Wohnungs-eigentumsgesetz
Erhaltung – Wartung, Reparatur (früher: Instandhaltung und Instandsetzung)	Reparatur der Klingelanlage	Einfache Mehrheit	Auswahl zwischen mehreren Angeboten	Alle	Alle	§ 19 Abs. 2 Satz 2
Not- oder dringliche Maßnahme	Wasserrohrbruch	Kein Beschluss notwendig	Nur Gefahrenbehebung	Alle	Alle	§ 27, Abs. 2, Satz 2; § 18 Abs. 3
Bauliche Veränderung, die über Erhaltung hinausgeht	Fassaden-dämmung	Einfache Mehrheit	Auswahl zwischen mehreren Angeboten. Die Kosten amortisieren sich nicht innerhalb eines angemessenen Zeitraums.	Alle, die zugestimmt haben	Alle, die zugestimmt haben	§ 20 Abs. 1; § 21 Abs. 3 Satz 1
Bauliche Veränderung, die über Erhaltung hinausgeht	Fassaden-dämmung	Einfache Mehrheit	Auswahl zwischen mehreren Angeboten. Die Kosten amortisieren sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums.	Alle	Alle	§ 20 Abs. 1; § 21 Abs. 2 Satz 2
Bauliche Veränderung, die über Erhaltung hinausgeht	Fassaden-dämmung	Doppelt qualifizierte Maßnahme	Auswahl zwischen mehreren Angeboten. Die Kosten sind nicht unverhältnismäßig hoch.	Alle	Alle	§ 20 Abs. 1; § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1
Privilegierte Maßnahme	Steckersolar	Von einem WEG-Mitglied verlangt, Eigentümerversammlung muss zustimmen		Das eine WEG-Mitglied	Nur dieses WEG-Mitglied	§ 20 Abs. 2; § 21 Abs. 1
Privilegierte Maßnahme	Steckersolar	Einfache Mehrheit	Ausführung nach Antrag, angemessene Auflagen sind möglich	Alle, die zugestimmt haben	Alle, die zugestimmt haben	§ 21 Abs. 3 Satz 1
Privilegierte Maßnahme	Steckersolar	Doppelt qualifizierte Mehrheit	Die Kosten sind nicht unverhältnismäßig hoch.	Alle	Alle	§ 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1
Bauliche Veränderung – unwidersprochener Individualanspruch	Montage Satellitenschüssel	Von einem WEG-Mitglied verlangt, Eigentümerversammlung muss zustimmen	Die Maßnahme bedeutet keine erhebliche Beeinträchtigung anderer WEG-Mitglieder. Alle, die beeinträchtigt sind, müssen einverstanden sein.	Das eine WEG-Mitglied	Nur dieses WEG-Mitglied	§ 20 Abs. 3

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Mehrheiten, Kostentragung und Nutzen. Quelle: Eigene Darstellung nach Stiftung Warentest 2022.

2.4 Kostenverteilung im Spannungsfeld unterschiedlicher Interessen

Energetische Sanierungen stellen Eigentümergemeinschaften häufig vor die Herausforderung, unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten und Interessen zusammenzubringen. Eine faire und nachvollziehbare Kostenverteilung kann dabei helfen, tragfähige Entscheidungen zu ermöglichen und die Umsetzung sinnvoller Maßnahmen zu erleichtern.

Welche Kosten einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer tragen, hängt insbesondere von der Art der Maßnahme, der Zuordnung zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum sowie den geltenden gesetzlichen Regelungen und Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft ab.

§ 21 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erlaubt Wohnungseigentümergemeinschaften unter bestimmten Voraussetzungen, die Kosten anders zu verteilen als gesetzlich vorgesehen. Eine solche abweichende Regelung muss sachlich begründet sein, zum Beispiel wenn eine Maßnahme die Eigentümerinnen und Eigentümer unterschiedlich betrifft, ihnen unterschiedlichen Nutzen bringt und unterschiedlich hohe Kosten verursacht.

Die Eigentümergemeinschaft sollte sich frühzeitig mit möglichen Verteilungsmodellen auseinandersetzen, damit sie eine rechtlich tragfähige und von allen akzeptierte Lösung finden kann.

Soziale Härten bei Finanzierung und Kostenverteilung

Energetische Sanierungen können einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer unterschiedlich stark finanziell belasten. Wie hoch die persönliche Belastung ist oder welche individuellen Pläne jemand hat, spielt bei der gesetzlichen Verteilung der Kosten jedoch grundsätzlich keine Rolle. Die Eigentümergemeinschaft kann soziale Aspekte dennoch mitdenken, wenn sie Maßnahmen finanziert und plant. Sie kann verschiedene Finanzierungsoptionen prüfen, Fördermittel nutzen oder vereinbaren, Zahlungen zeitlich anders zu verteilen. Solche Lösungen können helfen, notwendige Maßnahmen auch bei unterschiedlichen finanziellen Ausgangslagen zu ermöglichen. Auch verschiedene Lebenssituationen können in die gemeinsame Diskussion einfließen – etwa das Alter oder die Frage, wie lange jemand die Wohnung voraussichtlich noch nutzen möchte.

Kostenumlage bei Vermietung

Vermietende Eigentümerinnen und Eigentümer können bestimmte Kosten einer Sanierung unter den gesetzlichen Voraussetzungen teilweise auf die Miete umlegen. Maßgeblich sind dabei insbesondere die Regelungen des § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Aktuell dürfen Vermietende grundsätzlich bis zu 8 Prozent der Sanierungskosten, die auf eine Wohnung entfallen, jährlich auf die Miete umlegen. Zugleich begrenzt das Gesetz, wie stark die Miete innerhalb von sechs Jahren steigen darf. Ob und in welcher Höhe Vermietende Sanierungskosten umlegen können, hängt von der jeweiligen Maßnahme und den gesetzlichen Voraussetzungen ab. Vermietende Eigentümerinnen und Eigentümer sollten deshalb frühzeitig prüfen, wie sich die geplanten Maßnahmen auf ihre Mietverhältnisse auswirken, und dies bei der Finanzierung berücksichtigen.



Praxisbeispiel: Sachlich begründete Abweichung von der Kostenverteilung

Eine Eigentümergemeinschaft beschließt, einen Aufzug einzubauen. Zwei WEG-Mitglieder wohnen im Erdgeschoss und werden den Aufzug voraussichtlich kaum oder gar nicht nutzen.

Die Gemeinschaft prüft daher, ob diese WEG-Mitglieder weniger oder keine Kosten tragen sollen. Dabei kann berücksichtigt werden, dass einzelne Wohnungen deutlich weniger von der Maßnahme profitieren als andere. Eine vollständige oder teilweise Entlastung einzelner Eigentümerinnen und Eigentümer kann in solchen Fällen möglich sein, wenn sie nachvollziehbar begründet und rechtlich zulässig beschlossen wird. Das Beispiel zeigt: Eine differenzierte Kostenverteilung kann helfen, unterschiedliche Interessen und Nutzungsanteile innerhalb der Gemeinschaft angemessen zu berücksichtigen.



Praxisbeispiel: Berechnung der Modernisierungumlage

Bei der umfassenden Sanierung eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten und 2.200 m² Wohnfläche fallen Bruttoinvestitionskosten von insgesamt 778.000 Euro an. Diese teilen sich wie folgt auf:

- Heizungstausch: 178.000 Euro, davon 50.000 Euro Sowieso-Kosten² + 128.000 Euro Sanierungskosten
- Dämmung Dach und Fassade: 600.000 Euro, davon 150.000 Euro Sowieso-Kosten + 450.000 Euro Sanierungskosten

Nach Abzug der 200.000 Euro für Erhaltungsarbeiten verbleiben Sanierungskosten von 578.000 Euro. Für diese Maßnahmen wird die staatliche BEG-Förderung mit iSFP in Anspruch genommen:

- KfW 458 für den Heizungstausch: 38.400 Euro (30 Prozent Basisförderung)
- BEG EM (BAFA) für die Gebäudehülle: 88.500 Euro (4.500 Euro + 84.000 Euro) (15 Prozent Basiszuschuss für 30.000 Euro Sockelbetrag + 15 Prozent Basiszuschuss und 5 Prozent iSFP-Bonus für 420.000 Euro)

Die Fördermittel in Höhe von insgesamt 126.900 Euro müssen Vermietende von den umlagefähigen Sanierungskosten von 578.000 Euro abziehen. Der finale umlagefähige Kostenbetrag von 451.100 Euro führt bei einer Umlage von acht Prozent bezogen auf die Wohnfläche von 2.200 m² zu einer monatlichen Mieterhöhung von insgesamt 1,37 Euro pro m².

Schritt 1: Jahresumlage: $451.100 \text{ €} \times 8 \% = 36.088 \text{ €/Jahr}$

Schritt 2: Monatsumlage: $36.088 \text{ €} / 12 = 3.007,33 \text{ €/Monat}$

Schritt 3: je m²: $3.007,33 \text{ €} / 2.200 \text{ m}^2 = 1,37 \text{ €/m}^2\text{-Monat}$

Diese rechtlich zulässige Erhöhung setzt sich zusammen aus:

- 0,27 Euro je m² für den Heizungstausch und
- 1,10 Euro je m² für die Dämmmaßnahmen

Für eine 80 m² große Wohnung bedeutet dies eine monatliche Mietsteigerung von 109,60 Euro, der verminderte Nebenkosten durch Energieeinsparungen gegenüberstehen.

2 Sowieso-Kosten sind Kosten, die für fällige Erhaltungsmaßnahmen oder Reparaturen ohnehin anfallen, unabhängig von einer energetischen Verbesserung.

Gegenüberstellung von Einsparungen und zukünftigen Kosten

Für eine fundierte Entscheidung sollte die Eigentümergemeinschaft nicht nur die Investitionskosten einer energetischen Sanierung oder eines Heizungstauschs betrachten. Auch die langfristigen Energiekosten spielen eine wichtige Rolle. Den anfänglichen Kosten können Einsparungen bei Energie und Betrieb gegenüberstehen. Deshalb lohnt es sich, die verschiedenen Optionen über einen längeren Zeitraum zu vergleichen. So wird sichtbar, welche Lösung langfristig wirtschaftlich ist.

Zudem können die Preise für fossile Energieträger stark schwanken, zum Beispiel durch schwankende Energiemärkte, steigende CO₂-Kosten oder Veränderungen der Infrastrukturkosten. Auch wenn immer weniger Haushalte Gas nutzen, kann das langfristig die Kosten für die Wärmeversorgung beeinflussen.

Die Eigentümergemeinschaft sollte daher nicht nur die Kosten einer Sanierungsmaßnahme betrachten, sondern auch die möglichen finanziellen Folgen des Abwartens. Eine frühzeitige Planung kann helfen, zukünftige Kostenrisiken zu begrenzen und die energetische Sanierung wirtschaftlich sinnvoll vorzubereiten.

2.5 Schritt für Schritt zur Finanzierungsentscheidung

Jede Eigentümergemeinschaft entscheidet individuell, wie sie eine energetische Sanierung finanzieren möchte. In der Praxis hat sich ein typischer Ablauf bewährt, der in den folgenden Abschnitten dargestellt wird. Einzelne Schritte können sich dabei überschneiden oder parallel erfolgen. Sinnvoll ist es, die Energieberatung schon früh einzubeziehen und die Ziele für die Sanierung gemeinsam zu entwickeln.

a) Den Anlass für eine energetische Sanierung prüfen

Häufige Anlässe für eine energetische Sanierung sind notwendige Reparaturen oder neue gesetzliche Anforderungen. Muss beispielsweise die Fassade, das Dach oder die Heizungsanlage erneuert werden, sollten energetische Maßnahmen von Anfang an mitgedacht werden. Eine vorausschauende Planung bietet dabei Vorteile. Werden energetische Sanierungen mit ohnehin anstehenden Erhaltungsmaßnahmen verbunden, lassen sich Prozesse bündeln und Kosten senken. Muss beispielsweise bereits ein Gerüst für die Fassaden-sanierung aufgestellt werden, kann gleichzeitig eine Fassadendämmung wirtschaftlicher umgesetzt werden.

Hinzu kommen die langfristigen Vorteile einer energetischen Sanierung. Ein geringerer Energieverbrauch kann die laufenden Kosten reduzieren und die Maßnahmen tragen zum Werterhalt der Immobilie bei. Werden diese Vorteile frühzeitig transparent dargelegt, fällt es Eigentümerinnen und Eigentümern oft leichter, einer langfristigen Budgetplanung und einer strategischen Rücklagenbildung zuzustimmen. Zudem ermöglicht eine frühzeitige Planung, Finanzierung und Rücklagen schrittweise aufzubauen und die finanzielle Belastung sozialverträglicher zu gestalten.

Zu Beginn des Prozesses hält die Eigentümergemeinschaft die angestrebten Maßnahmen in einem **Vorbereitungsbeschluss** fest. Auf dieser Grundlage kann sie anschließend technische, rechtliche und finanzielle Möglichkeiten prüfen und die nächsten Schritte planen.

b) Informationen und Möglichkeiten einholen

Nach dem Vorbereitungsbeschluss informiert sich die Eigentümergemeinschaft über mögliche Maßnahmen und Umsetzungsvarianten. Eine erste Orientierung bieten beispielsweise die Energieberatungen der Verbraucherzentralen, regionale Energieagenturen oder weitere kommunale Beratungsstellen.

Für die weitere Planung empfiehlt es sich, eine qualifizierte Energieberatung einzubinden. Zertifizierte Energieberaterinnen und Energieberater entwickeln passende Sanierungskonzepte, zeigen sinnvolle Umsetzungswege auf und informieren über geeignete Förderprogramme. Unter bestimmten Voraussetzungen wird auch die Energieberatung selbst gefördert. Wer früh fachliche Unterstützung einbindet, kann die nächsten Schritte besser planen und über die spätere Finanzierung fundierter entscheiden. Darüber hinaus lohnt sich der Blick auf das Umfeld. Stehen in der eigenen WEG oder in benachbarten Gebäuden ähnliche Sanierungsmaßnahmen an, können Arbeiten gemeinsam vergeben oder zeitlich aufeinander abgestimmt werden. Dadurch lassen sich Synergien nutzen und in einzelnen Fällen auch Kosten sparen. Besonders sinnvoll ist es, sich abzustimmen, wenn angrenzende Bauteile wie Fassaden oder Dächer betroffen sind. Quartiersmanagements oder kommunale Anlaufstellen können helfen, entsprechende Vorhaben in der Nachbarschaft zu finden.



Praxishinweis: Energieberatung sorgfältig auswählen

Wer für eine Energieberatung für Wohngebäude oder die Erstellung eines iSFP Fördermittel erhalten möchte, muss eine Energieberaterin oder einen Energieberater aus der Energieeffizienz-Expertenliste (EEE-Liste) der Deutschen Energie-Agentur (dena) beauftragen. Die Person muss dort für die Kategorie „Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude“ eingetragen sein.

Da der Begriff des individuellen Sanierungsfahrplans nicht geschützt ist, erfüllt ein entsprechend bezeichnetes Dokument nicht automatisch die Fördervoraussetzungen des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Daher sollte vor der Beauftragung geprüft werden, ob die erforderliche Zulassung vorliegt. Auf der Website der Expertenliste (www.energie-effizienz-experten.de) gibt es die Möglichkeit der Umkreissuche nach Fachkräften und weiterführende Informationen zum iSFP.

Bei Bedarf kann außerdem der geplante Ablauf der Gesamtbegleitung bei der Energieberaterin oder dem Energieberater im Sanierungsprozess erfragt werden. Um die Qualität der Beratung besser einschätzen zu können, können Referenzen aus bereits begleiteten WEG-Projekten hilfreich sein.

c) Die Planung gemeinsam voranbringen

In der Planungsphase ist eine gute Koordination besonders wichtig. Wenn die WEG-Verwaltung dafür ausreichend Kapazitäten hat, kann sie eine zentrale Rolle übernehmen. Sie kann Informationen bündeln, die nächsten Schritte begleiten und die Abstimmung innerhalb der Eigentümergemeinschaft unterstützen.

Da diese Aufgaben über die reguläre Verwaltungstätigkeit hinausgehen können, sollten Umfang und Vergütung der zusätzlichen Unterstützung frühzeitig geklärt werden.

Eine entsprechende Vereinbarung sollte schriftlich festgehalten und durch die WEG beschlossen werden.

Auch der Verwaltungsbeirat kann die Zusammenarbeit innerhalb der Eigentümergemeinschaft unterstützen. Er kann Informationen weitergeben, Fragen und Interessen bündeln und den Austausch zwischen Eigentümerinnen und Eigentümern, Verwaltung und weiteren Beteiligten fördern. So hilft er dabei, den Prozess transparent und gut organisiert zu gestalten.



Praxishinweis: Vergütungsmodelle für WEG-Verwaltungen

Die Verwaltung plant, vergibt, überwacht und prüft Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten – soweit dies in einer erweiterten Verwaltervereinbarung oder dem Verwaltervertrag festgelegt ist. Für besondere Leistungen, die über den üblichen Aufgabenbereich hinausgehen, wie etwa das Begleiten größerer Sanierungsprojekte, kann die WEG-Verwaltung eine zusätzliche Vergütung verlangen. Diese muss ebenfalls von der Eigentümergemeinschaft beschlossen werden, soweit der Verwaltervertrag dies nicht bereits abschließend regelt.

Eine begrenzte Möglichkeit, Beratungskosten zu fördern, bietet die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) im Rahmen der Förderung von Umfeldmaßnahmen. Förderfähig sind die zusätzlichen Kosten der Verwaltung, die unmittelbar im Zusammenhang mit einer förderfähigen energetischen Sanierung stehen, zum Beispiel Beschlussfassung der Maßnahme sowie die Beantragung und Abwicklung einer Förderzusage.

d) Eine qualifizierte Energieberatung einbinden

Eine gesetzliche Pflicht, den Zustand des Gemeinschaftseigentums zu erfassen oder einen iSFP erstellen zu lassen, besteht nicht. Für eine vorausschauende Planung und eine solide Finanzierung sind diese Instrumente jedoch besonders wertvoll.

Sobald die Eigentümergemeinschaft konkrete Schritte zur energetischen Sanierung plant, sollte sie eine qualifizierte Energieberatung einbeziehen. Idealerweise erfolgt dies bereits frühzeitig, damit technische Möglichkeiten, sinnvolle Maßnahmenpakete und finanzielle Optionen von Beginn an berücksichtigt werden können.

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Beauftragung der Energieberatung in einem **Planungsbeschluss**. Wenn möglich, setzt die Verwaltung den Beschluss um und begleitet die weitere Abstimmung.

Der iSFP zeigt, wie die Eigentümergemeinschaft das Gebäude Schritt für Schritt energetisch sanieren kann. Er hilft dabei, Maßnahmen sinnvoll aufeinander abzustimmen und langfristig zu planen, und kann zudem bessere Förderkonditionen ermöglichen. Die Energieberatung stellt die voraussichtlichen Kosten den möglichen Energieeinsparungen gegenüber. Da sie die Kosten meist für das gesamte Gebäude berechnet, hilft es der Eigentümergemeinschaft, zusätzlich zu zeigen, welcher Anteil davon ungefähr auf eine durchschnittliche Wohneinheit entfällt. Für Eigentümergemeinschaften besonders hilfreich ist der Vergleich verschiedener technischer Lösungen. Die Energieberatung kann aufzeigen, welche Varianten möglich sind und welche Vor- und Nachteile sie mit sich bringen. Häufig kennen Energieeffizienz-Expertinnen und -Experten regionale Förderangebote und können neben Bundes- und Landesprogrammen auch weitere Unterstützungsmöglichkeiten aufzeigen.



Praxishinweis: Sowieso-Kosten verstehen und nutzen

Beispiel: Erhaltungsanlass Putzschäden

An der Putzfassade eines Mehrfamilienhauses müssen kleinere Risse und Schäden ausgebessert werden. Der Umfang der Arbeiten löst keine gesetzliche Pflicht zur zusätzlichen Dämmung aus. Die Eigentümergemeinschaft prüft dennoch, ob sie die anstehende Fassadensanierung mit einer freiwilligen energetischen Sanierung verbinden und die Fassade vollständig mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ausstatten möchte.

Sowieso-Kosten berücksichtigen

Bei der Kostenbetrachtung zeigt sich: Auch bei einer reinen Erhaltung würden bestimmte Kosten entstehen, beispielsweise für das Baugerüst, die Baustelleneinrichtung und die Erneuerung des Putzes. Diese sogenannten Sowieso-Kosten fallen unabhängig davon an, ob die Fassade zusätzlich gedämmt wird.

Zusätzliche Kosten abwägen und langfristigen Nutzen mitdenken

Die zusätzlichen Kosten der energetischen Sanierung entstehen insbesondere durch das Dämmmaterial und den zusätzlichen Montageaufwand. Diesen Mehrkosten stehen langfristige Vorteile gegenüber: Selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer profitieren von einem geringeren Heizwärmebedarf, sie können dadurch Energie- und Betriebskosten reduzieren. Vermietende Eigentümerinnen und Eigentümer können einen Teil der Sanierungskosten im gesetzlich zulässigen Rahmen auf die Mietparteien umlegen. Die Sowieso-Kosten zeigen, wie hoch der tatsächliche Mehraufwand für eine energetische Sanierung ausfällt. So kann die Eigentümergemeinschaft besser einschätzen, welche Maßnahmen wirtschaftlich sinnvoll sind.

e) Ein gemeinsames Sanierungsziel festlegen

Auf Basis der geprüften Möglichkeiten und einer ersten Kostenschätzung berät die WEG, welche Maßnahmen umgesetzt werden sollen und welches Ziel sie mit der energetischen Sanierung verfolgt. Dabei können die Interessen unterschiedlich sein: Für vermietende Eigentümerinnen und Eigentümer spielen neben den Kosten häufig auch die langfristige Wirtschaftlichkeit und mögliche Auswirkungen auf die Vermietung eine Rolle. Selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer achten dagegen oft besonders auf die kurzfristige finanzielle Belastung und die eigene Liquidität.

Auch unterschiedliche Rücklagen, Einkommenssituationen und Möglichkeiten zur Finanzierung über Fremdkapital spielen eine Rolle. Um tragfähige Entscheidungen treffen zu können, sollte die Eigentümergemeinschaft daher frühzeitig gemeinsam klären, welche Maßnahmen sinnvoll, notwendig und wirtschaftlich umsetzbar sind.

Ein abgestimmtes Sanierungsziel erleichtert es, über die Kostenverteilung zu beraten und weitere kostenpflichtige Planungsschritte gezielt vorzubereiten. Dabei hilft es, die Vorteile energetischer Sanierungen anhand konkreter Praxisbeispiele aufzuzeigen, unterschiedliche Erwartungen offen anzusprechen und zu erklären, welche Möglichkeiten für die Kostenverteilungen bestehen und welche Voraussetzungen dafür gelten (siehe **Kapitel 2.3** und **2.4**).

f) Eine tragfähige Finanzierungsplanung entwickeln

Eine gute Finanzierungsplanung schafft Klarheit darüber, wie die Eigentümergemeinschaft die energetische Sanierung dauerhaft finanzieren kann. Dafür stehen im Wesentlichen drei Bausteine zur Verfügung: vorhandene Rücklagen, Fördermittel und Kredite bzw. anderes Fremdkapital. Bei der Auswahl der Maßnahmen sollte die WEG die verschiedenen Kosten und Vorteile gemeinsam betrachten. Entscheidend ist, wie hoch die zusätzlichen Investitions- und Finanzierungskosten sind, welche Fördermittel genutzt werden können und wie viel Energie sich langfristig einsparen lässt. Ein höheres energetisches Niveau kann sich langfristig lohnen, wenn die zusätzlichen Einsparungen und Vorteile die höheren Investitions- und Finanzierungskosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums ausgleichen.

Dabei sollte die Eigentümergemeinschaft auch berücksichtigen, dass umfangreiche Sanierungen einzelner Bauteile wie Dach oder Fassade in der Regel nur in großen

Abständen durchgeführt werden. Eine vorausschauende Entscheidung kann daher helfen, spätere zusätzliche Kosten zu vermeiden und den langfristigen Wert der Immobilie zu sichern.

In **Planungsbeschlüssen** werden die geplanten Maßnahmen festgehalten. Damit kann die Verwaltung konkrete Angebote von geeigneten Fachunternehmen einholen. Die Eigentümergemeinschaft klärt, welche Mittel aus den Rücklagen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sollten mögliche Förderprogramme, geeignete Darlehensangebote sowie die finanziellen Möglichkeiten der Eigentümerinnen und Eigentümer geprüft werden, beispielsweise im Hinblick auf eventuelle Sonderumlagen. So werden Finanzierungsmöglichkeiten realistisch eingeschätzt. Besonders bei Förderprogrammen ist es wichtig, die jeweiligen Voraussetzungen und Fristen zu berücksichtigen. Daher sollten Finanzierungsoptionen frühzeitig diskutiert werden – auch um spätere Verzögerungen zu vermeiden.

Bei der Finanzierung sind meist mehrere Ansprechstellen gefragt. Um alle Aspekte zu berücksichtigen, arbeiten häufig verschiedene Beteiligte zusammen – wie Verwaltung, Verwaltungsbeirat, Banken und Energieberatung. Welche Unterstützung sinnvoll ist, hängt vom Umfang und von der Komplexität des Vorhabens ab.

Bei kleineren oder überschaubaren Maßnahmen kann die WEG selbst die Finanzierung häufig mit vorhandenen Informationen und Unterstützung der beteiligten Akteure vorbereiten. Bei größeren Projekten oder anspruchsvollen Finanzierungsplanungen kann es sinnvoll sein, zusätzliche Expertise durch Energieberatungen, Finanzberatungen oder andere spezialisierte Dienstleister einzubeziehen. Auch Erfahrungen aus der eigenen Gemeinschaft, dem persönlichen Umfeld oder anderen WEGs können wertvolle Hinweise liefern.

Bei größeren Projekten bieten einige Banken an, ihre Finanzierungsangebote direkt in der Eigentümerversammlung vorzustellen. Auch Eigentümerverbände informieren häufig auf Fachveranstaltungen und in Seminaren über Finanzierungsthemen. Zusätzliche vorbereitende Treffen innerhalb der WEG können dabei helfen, die Beteiligten auf einen Stand zu bringen, offene Fragen zu klären und eine gemeinsame Grundlage für die Entscheidung zu schaffen. Dadurch lassen sich Diskussionen versachlichen und die Verwaltung wird entlastet, insbesondere wenn die Energieberatung ihre fachliche Begleitung bereits abgeschlossen hat.

g) Zwischenziel: Beschlüsse vorbereiten und fassen

Wenn der Finanzierungsplan feststeht, werden in der Eigentümerversammlung in der Regel zwei zentrale Beschlüsse gefasst: der **Umsetzungsbeschluss** und der **Finanzierungsbeschluss**.

Mit diesen Beschlüssen kann die WEG die geplanten Maßnahmen umzusetzen sowie Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten nutzen. Damit die Eigentümerinnen und Eigentümer eine fundierte Entscheidung treffen

können, sollten die Vorteile der Sanierung, die geplanten Maßnahmen und die finanziellen Auswirkungen frühzeitig und verständlich erläutert werden.

Eine gute Vorbereitung der Eigentümerversammlung hilft, offene Fragen zu klären und Verzögerungen oder Vertagungen zu vermeiden. Besonders nützlich ist es, wenn die Energieeffizienz-Expertin bzw. der Energieeffizienz-Experte den iSFP persönlich vorstellt und erklärt.



Praxishinweis: Eine belastbare Beschlussfassung vorbereiten

Damit die Eigentümergemeinschaft die geplanten Maßnahmen zügig umsetzen kann, sollte die Beschlussfassung frühzeitig und sorgfältig vorbereitet werden. Im Vorfeld sollte geklärt sein, welche Mehrheiten für die einzelnen Beschlüsse erforderlich sind und wie eine möglichst breite Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer erreicht werden kann.

Eine hohe Teilnahmequote oder eine rechtzeitige Vertretung verhindern, dass Entscheidungen aufgrund fehlender Beschlussfähigkeit oder knapper Abstimmungsergebnisse verzögert werden. Zusätzlich empfiehlt es sich, bereits vor der Eigentümerversammlung mögliche Alternativen einzuplanen, beispielsweise einen Folgetermin oder einen Umlaufbeschluss. So kann der Prozess auch dann weitergeführt werden, wenn ein Beschluss zunächst nicht zustande kommt.

Fristen beachten: Mieterschaft rechtzeitig informieren

Für vermietende Eigentümerinnen und Eigentümer ist die Beschlussfassung ein wichtiger Meilenstein, da sie ihre Mieterinnen und Mieter rechtzeitig über geplante Sanierungsmaßnahmen informieren müssen. Nach § 555c BGB hat die schriftliche Information grundsätzlich spätestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten zu erfolgen.

Die Ankündigung sollte Angaben zu Art und Umfang der Maßnahmen sowie zum voraussichtlichen Beginn und zur Dauer der Arbeiten enthalten. Zudem sind – soweit relevant – mögliche sanierungsbedingte Mieterhöhungen nach § 559 BGB oder im vereinfachten Verfahren nach § 559c BGB sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten darzustellen.

h) Die Umsetzung vorbereiten

Mit den Umsetzungs- und Finanzierungsbeschlüssen kann die Sanierung starten. Dafür werden Angebote geeigneter Fachunternehmen eingeholt sowie Förder- und Finanzierungsanträge gestellt. Anschließend entscheidet die Eigentümergemeinschaft über die Vergabe der Aufträge.

Um den Prozess zügig fortzuführen, kann die WEG bereits in der Eigentümerversammlung festlegen, ob der Vergabeentschluss im Umlaufverfahren gefasst werden soll. So lassen sich Verzögerungen vermeiden, wenn nach der Angebotsauswertung kurzfristig entschieden werden muss.

Eine realistische Zeit- und Finanzierungsplanung ist für den Projekterfolg entscheidend. Da Förderanträge häufig

aufwendig sind und Fördermittel oft erst nach bestimmten Projektschritten ausgezahlt werden, ist in vielen Fällen eine Vor- oder Zwischenfinanzierung erforderlich. Wird dieser Zeitraum nicht eingeplant, können Verzögerungen zu Preissteigerungen führen und zusätzliche Finanzierungsbedarfe verursachen.

In der Praxis kalkulieren viele Eigentümergemeinschaften daher zunächst mit einer Vollfinanzierung der Maßnahme. Nach der Auszahlung der Fördermittel können diese genutzt werden, um die zuvor eingesetzten Mittel – beispielsweise aus der Erhaltungsrücklage – wieder aufzufüllen. Dadurch stehen der Gemeinschaft auch für künftige Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wieder finanzielle Reserven zur Verfügung.



Praxishinweis: Beschlüsse im Umlaufverfahren sinnvoll einsetzen

Ein Umlaufbeschluss ermöglicht es der Eigentümergemeinschaft, Beschlüsse auch ohne Eigentümerversammlung zu fassen. Er eignet sich insbesondere, um den Planungs- und Umsetzungsprozess zügig fortzuführen, wenn nach einer Versammlung noch einzelne Entscheidungen ausstehen.

Wann ist ein Umlaufbeschluss sinnvoll?

- Planungen abschließen: Wenn beispielsweise konkrete Angebote von Fachunternehmen erst nach der Eigentümerversammlung vorliegen, kann die Vergabe der Aufträge anschließend im Umlaufverfahren beschlossen werden.
- Zeit sparen: Zusätzliche Eigentümerversammlungen für einzelne Entscheidungen lassen sich häufig vermeiden.
- Flexibel auf Entwicklungen reagieren: Kleinere Anpassungen oder notwendige Entscheidungen während der Umsetzung können – sofern die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind – zeitnah beschlossen werden.

Formale Voraussetzungen

Seit der WEG-Reform können Eigentümerinnen und Eigentümer einem Umlaufbeschluss in Textform zustimmen, beispielsweise per E-Mail, Messenger-Nachricht oder Fax. Die Gemeinschaft erhält dazu einen Beschlussvorschlag mit den erforderlichen Informationen, damit alle Beteiligten auf derselben Grundlage entscheiden können.

Welche Mehrheit ist erforderlich?

Grundsätzlich kommt ein Umlaufbeschluss nur zustande, wenn alle Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer zustimmen. Eine Gegenstimme, Enthaltung oder ausbleibende Rückmeldung können den Beschluss verhindern.

Eine Ausnahme gilt, wenn die Eigentümergemeinschaft in einer Eigentümerversammlung festlegt, dass für einen bestimmten Beschluss im anschließenden Umlaufverfahren die einfache Mehrheit genügt.

Wichtig: Eine allgemeine Regelung, nach der künftig alle Umlaufbeschlüsse mit einfacher Mehrheit gefasst werden können, ist nicht möglich. Für jedes Thema, das auf diesem Weg entschieden werden soll, ist ein gesonderter Ermächtigungsbeschluss der Eigentümergemeinschaft erforderlich.

3

Finanzielle

Ausgangsbasis



3.1 Transparenz und Flexibilität als Erfolgsfaktoren

Bevor eine Eigentümergemeinschaft über konkrete Sanierungsmaßnahmen entscheidet, sollte sie ihre finanzielle Ausgangslage klar einschätzen. Ob eine energetische Sanierung als machbar erscheint, hängt nicht nur vom technischen Bedarf, sondern im Wesentlichen von den vorhandenen finanziellen Spielräumen ab.

Viele WEG-Mitglieder erkennen die Bedeutung des Klimaschutzes und den Nutzen energetischer Maßnahmen für ihr eigenes Gebäude bereits an. Gleichzeitig zeigt sich, dass die Sorge vor hohen Kosten groß ist. Umso wichtiger ist es, frühzeitig Transparenz zu schaffen und die Finanzierung so zu gestalten, dass sie zur jeweiligen Gemeinschaft passt.

Dabei kommen der Höhe der gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage und der individuellen finanziellen Belastbarkeit zentrale Rollen zu. In vielen Fällen reichen

die vorhandenen Rücklagen nur für kleinere Reparaturen aus. Wie Umfrageergebnisse³ zeigen, reagieren zugleich bereits viele WEGs auf den steigenden Investitionsbedarf: Einige erhöhen ihre Rücklagenzuführungen, andere planen einen mittelfristigen Finanzierungsrahmen, der sich am künftigen Bedarf orientiert.

Für die Umsetzung energetischer Maßnahmen gilt deshalb ein einfacher Grundsatz: Eine WEG sollte ihre Finanzierung nicht von einer einzigen Quelle abhängig machen, sondern flexibel aus mehreren Bausteinen zusammensetzen. Dazu gehören eigenes Kapital in Form von Rücklagen oder Sonderumlagen, Fördermittel von Bund, Ländern und Kommunen sowie – wenn nötig – Fremdmittel in Form von Krediten oder Darlehen. So lässt sich für jede Gemeinschaft ein realistischer und tragfähiger Finanzierungsweg finden.

3.2 Wirtschaftsplan

Die WEG-Verwaltung erstellt jedes Jahr einen Wirtschaftsplan, um die laufenden Kosten des Gemeinschaftseigentums zu decken und auf die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer zu verteilen. Der Verwaltungsbeirat prüft den Plan, die Mitgliederversammlung beschließt ihn mehrheitlich. Mit diesem Beschluss werden die monatlichen Hausgeldzahlungen verbindlich festgelegt.

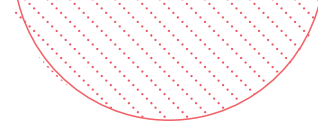
Der Wirtschaftsplan zeigt, welche Einnahmen und Ausgaben die WEG im laufenden Jahr erwartet. Er berücksichtigt dabei auch Sonderumlagen oder eine geplante Fremdfinanzierung und weist aus, welchen Anteil die einzelnen Einheiten tragen. So stellt die WEG sicher, dass sie alle laufenden Kosten und alle bereits beschlossenen Maßnahmen finanziell abdeckt.

Zugleich macht der Wirtschaftsplan sichtbar, welche Kosten umlagefähig sind und welche nicht. Zu den umlagefähigen Kosten zählen etwa Wartung, Wassergebühren, Müllabfuhr und Versicherungen. Nicht umlagefähig sind beispielsweise Reparatur- und Verwalterkosten sowie die Bildung von Rücklagen.

Damit ist der Wirtschaftsplan das zentrale Steuerungsinstrument für die Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums. Er legt die rechtliche Grundlage für die Höhe der monatlichen Vorschüsse und für die Zuführung zur Erhaltungsrücklage fest. Gerade bei energetischen Sanierungen hilft er dabei, die Liquidität der WEG zu sichern und den finanziellen Spielraum für künftige Investitionen transparent zu machen.

Die folgende Tabelle zeigt einen beispielhaften Wirtschaftsplan:

³ Hinweis zur Umfrage: Die Ergebnisse der repräsentativen Umfrage basieren auf Online-Interviews mit Mitgliedern des YouGov-Panels. Im Zeitraum vom 16. bis 21. Oktober 2025 wurden insgesamt 522 Personen befragt.



Abrechnungsposten	Umlageschlüssel				Kosten		
	Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Berechnung	Gesamt	Ihr Anteil
Ausgaben							
Zur Umlage auf eventuelle Bewohnende bestimmte Kosten							
Heizkosten	Heizkosten	5500	825	EZK	Festbetrag	6.000,00 €	900,00 €
Heizung Wartung	Eigentumsanteil	1000	150	MEA	Anteilig	600,00 €	90,00 €
Dach Wartung	Eigentumsanteil	1000	150	MEA	Anteilig	400,00 €	60,00 €
Wasserverbrauch	Personen x Tage	4380	1095	PxT	xTage	800,00 €	200,00 €
Bereitstellungsgebühr	Einheiten	6	1	Einh.	Anteilig	540,00 €	90,00 €
Wasser							
Regenwasser	Eigentumsanteil	1000	150	MEA	Anteilig	350,00 €	52,50 €
Schmutzwasser	Personen x Tage	4380	1095	PxT	xTage	2.200,00 €	550,00 €
Allgemeinstrom	Personen x Tage	4380	1095	PxT	xTage	360,00 €	90,00 €
Müllabfuhr	Personen x Tage	4380	1095	PxT	xTage	1.400,00 €	350,00 €
Straßenreinigung	Eigentumsanteil	1000	150	MEA	Anteilig	120,00 €	18,00 €
Gartenpflege	Eigentumsanteil	1000	150	MEA	Anteilig	750,00 €	112,50 €
Schneeräumung	Eigentumsanteil	1000	150	MEA	Anteilig	120,00 €	18,00 €
Schornsteinfeger	Eigentumsanteil	1000	150	MEA	Anteilig	300,00 €	45,00 €
Versicherung Gebäude	Eigentumsanteil	1000	150	MEA	Anteilig	1.900,00 €	285,00 €
Versicherung Haftpflicht	Eigentumsanteil	1000	150	MEA	Anteilig	220,00 €	330,00 €
						16.060,00 €	3.191,00 €
Nicht zur Umlage auf eventuelle Bewohnende bestimmte Kosten							
Heizung Reparatur	Eigentumsanteil	1000	150	MEA	Anteilig	1.200,00 €	180,00 €
Anschaffungen	Eigentumsanteil	1000	150	MEA	Anteilig	500,00 €	75,00 €
Reparaturen	Eigentumsanteil	1000	150	MEA	Anteilig	1.400,00 €	210,00 €
Sonstiges	Eigentumsanteil	1000	150	MEA	Anteilig	400,00 €	60,00 €
Kontoführungsgebühren	Einheiten	6	1	Einh.	Anteilig	210,00 €	35,00 €
Verwalterkosten	Einheiten	6	1	Einh.	Anteilig	2.880,00 €	480,00 €
						6.590,00 €	1.040,00 €
Erhaltungsrücklagen							
Zuführung Rücklagen	Eigentumsanteil	1000	150	MEA	Anteilig	6.000,00 €	900,00 €
Entnahmen Rücklagen	Eigentumsanteil	1000	150	MEA	Anteilig	0,00 €	0,00 €
						6.000,00 €	900,00 €
Summe Ausgaben – sonstige Einnahmen + Erhaltungsrücklagen (Ihr Anteil):							5.131,00 €
Summe Hausgeldvorschüsse (Ihr Anteil):							5.136,00 €
Ihr neuer monatlicher Hausgeldvorschuss (gerundet):							428,00 €
Davon Erhaltungsrücklagen – Vorauszahlungen:							75,00 €

Tabelle 2: Beispielhafter Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2026. Quelle: Eigene Darstellung.

Auch ein Blick auf mehrere aufeinanderfolgende Wirtschaftspläne kann aufschlussreich sein. Er zeigt, ob die WEG in den vergangenen Jahren häufig auf ihre Rücklagen zurückgreifen musste oder ob regelmäßig Sonderumlagen notwendig waren. In solchen Fällen kann es sinnvoll sein, die Erhaltungsrücklage zu erhöhen.

Für die Planung energetischer Maßnahmen liefert der Wirtschaftsplan damit wichtige erste Hinweise: Wie viel zusätzliches Kapital wird gebraucht? Wie belastbar ist die Gemeinschaft finanziell? Lässt sich die Maßnahme kurzfristig umsetzen oder braucht sie einen längeren Vorlauf, um ausreichend Rücklagen aufzubauen? Je nach Antwort kann die WEG frühzeitig prüfen, ob sie ergänzend auf eine Sonderumlage oder ein Darlehen zurückgreifen sollte.

Ein vorausschauender Wirtschaftsplan hilft der WEG, Hausgeldvorschüsse und Rücklagenzuführungen rechtzeitig an den absehbaren Bedarf anzupassen. So lassen sich Belastungen für die Eigentümerinnen und Eigentümer besser planen und die Finanzierung künftiger Sanierungen wird verlässlicher. Zudem ist es sinnvoll, energetische Maßnahmen mit ohnehin anstehenden Instandsetzungen zu verbinden. Das senkt Planungs- und Ausführungsaufwand, nutzt Synergien bei der Vergabe und vermeidet sogenannte Sowieso-Kosten. Dadurch verbessert sich die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme und die Zustimmung in der WEG steigt oft spürbar.



Praxishinweis: Unverbindliche Bestandsaufnahme des Gebäudes durch Sachverständige beauftragen

Jedes Bauteil hat eine typische Lebensdauer. Deshalb lässt sich in der Regel gut vorausplanen, wann Bauteile erneuert werden müssen. Diese zeitlichen Abstände nennt man Erneuerungszyklen.

Bei einer Bestandsaufnahme des Gemeinschaftseigentums prüfen Sachverständige vom Keller bis zum Dach alle sicherheitsrelevanten Bauteile und die Anlagentechnik. Dabei geht es um Zustand, Qualität, Funktionsfähigkeit und die voraussichtliche Restlebensdauer. Die Bestandsaufnahme hält vorhandene Schäden und absehbare Schwachstellen fest und ordnet sie nach Priorität, damit die WEG größere Folgeschäden vermeiden kann.

Gemeinsam mit einem iSFP liefert diese Bestandsaufnahme eine konkrete Grundlage, um die Erhaltungsrücklage zu bemessen. Sie hilft außerdem dabei, Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen sinnvoll zu kombinieren und Maßnahmenpakete sowie die langfristige Finanzierungsplanung aufeinander abzustimmen.

3.3 Erhaltungsrücklage

Damit eine WEG sinnvolle Maßnahmen planen und passend finanzieren kann, muss sie den Zustand ihres Gemeinschaftseigentums genau kennen. Zwar schreibt das Gesetz keine vollständige Bestandsaufnahme oder einen iSFP vor – beide Instrumente helfen aber enorm bei der Planung und Finanzierung. Für die finanzielle Ausgangslage einer WEG sind vor allem die regelmäßigen Zuführungen zur Erhaltungsrücklage zentral. Das Wohnungseigentumsgesetz verlangt nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 die „Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage“, nennt aber keine konkrete Höhe.

Wenn in einer WEG die Erhaltungsrücklage neu berechnet werden soll, treffen oft unterschiedliche Sichtweisen aufeinander. Manche Eigentümerinnen und Eigentümer stimmen einer Erhöhung schnell zu. Andere hinterfragen, ob die geplanten Maßnahmen wirklich nötig sind, oder schlagen vor, weiterhin privat zu sparen, statt gemein-

schaftlich zu investieren. Dieser Weg lässt sich jedoch kaum verlässlich prüfen. Wird zudem während eines privaten Sparplans eine Wohnung verkauft, fehlt der WEG plötzlich der Rücklagenpuffer. Verwaltungen und Beratende brauchen deshalb eine sachliche Grundlage, um eine ausreichende Erhaltungsrücklage gut zu begründen.

Wenn die WEG über mehrere Jahre spart, belastet das die Eigentümerinnen und Eigentümer weniger stark. Wer keine eigenen Rücklagen hat, kann die Kosten für eine Sanierung oft nicht auf einmal zahlen. Eine rechtzeitig aufgebaute Erhaltungsrücklage erhöht daher die Chance, dass eine Sanierung umgesetzt werden kann.

Eine Übersicht zur typischen Lebensdauer von Bauteilen und zum möglichen Rücklagenbedarf bietet eine erste Orientierung. Die folgende Tabelle zeigt beispielhaft, womit eine WEG rechnen kann:

Bauteil (Auszug)	Mittlere Lebensdauer in Jahren
Außenwände	
■ Außenwandbekleidungen	40–50
■ Wärmedämmung	≥ 50
■ Außenputz	45
■ Außenanstrich	15–20
Fenster	30–40
Dachstuhl (Holz)	75
Dachziegel	60
Dachentwässerung	20–30

Bauteil (Auszug)	Mittlere Lebensdauer in Jahren
Wasserrohre	40
Gasleitungen	50
Elektroleitungen	50
Heizungsanlage	20
Heizkörper	40
Aufzug	40
Lufttechnische Anlagen	30
Elektrische Pumpen	15
Durchlauferhitzer	20

Tabelle 3: Übersicht zu Bauteilen und mittlerer Lebensdauer in Jahren. Quelle: Eigene Darstellung nach Bund Technischer Experten e.V. 2008.

Bemessungsansätze

In der Praxis haben sich verschiedene Methoden bewährt, um die Erhaltungsrücklage nachvollziehbar und sinnvoll aufzubauen.

Eine erste Orientierung bieten die **Pauschalbeträge** aus § 28 Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) für öffentlich geförderten Wohnraum. Diese Beträge werden alle drei Jahre an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst.

Alter des Gebäudes	Höhe der jährlichen Erhaltungsrücklage pro m ² Wohnfläche	
	Ohne maschinell betriebenen Aufzug	Mit maschinell betriebenem Aufzug
Unter 22 Jahre	7,10 €/m ²	8,10 €/m ²
Mindestens 22 Jahre	9,00 €/m ²	10,00 €/m ²
Mindestens 32 Jahre	11,50 €/m ²	12,50 €/m ²

Tabelle 4: Höhe der jährlichen Erhaltungsrücklage pro m² Wohnfläche nach Alter des Gebäudes. Quelle: Eigene Darstellung.

Eine weitere Methode ist die **Peters'sche Formel**. Sie geht davon aus, dass innerhalb von 80 Jahren das Anderthalbfache der Herstellungskosten eines Gebäudes für die Instandhaltung anfällt. Der Faktor stammt aus statistischen Daten. Für WEGs wird angenommen, dass 65 bis 70 Prozent auf das Gemeinschaftseigentum entfallen. Die Erhaltungsrücklage pro m² lässt sich damit wie folgt berechnen:

$$(\text{Herstellungskosten pro m}^2) * 1,5 * 70 \% : 80 \text{ Jahre}$$

Werden Herstellungskosten von 1.500 Euro pro m² angenommen, ergibt sich eine jährliche Erhaltungsrücklage von 19,69 Euro pro m². Dieser Wert liegt damit deutlich über dem in der obigen Tabelle genannten Betrag. In vielen Fällen lässt sich die Formel allerdings nicht anwenden, weil die Herstellungskosten gerade bei älteren Gebäuden nicht mehr bekannt sind.

Alternativ kann die Erhaltungsrücklage nach der **Hauff'schen Formel** berechnet werden. Sie orientiert sich am Marktpreis einer Wohnung, rechnet ein Viertel des Kaufpreises dem Gemeinschaftseigentum zu und unterstellt eine Instandsetzung alle 50 Jahre. Die Formel lautet:

$$(\text{Marktpreis pro m}^2) * 25 \% : 50 \text{ Jahre}$$

Bei einem Marktpreis von 2.500 Euro pro m² ergibt sich damit eine jährliche Erhaltungsrücklage von 12,50 Euro

pro m². Dieser Wert liegt näher an dem in der obigen Tabelle angegebenen Betrag.

Umfrageergebnisse⁴ zeigen, dass die meisten WEGs ihre Erhaltungsrücklage erhöhen müssten, um die Werte dieser drei Ansätze zu erreichen. Die richtige Höhe hängt nicht nur vom Rechenmodell ab. Auch der bauliche Zustand, die Energieeffizienzklasse und das Alter des Gebäudes spielen eine Rolle. Eine unverbindliche Bestandsanalyse des gesamten Gebäudes kann dabei helfen.

Strategischer Aufbau von Rücklagen

In der Praxis nutzen WEGs die Erhaltungsrücklage meist für kleinere Instandsetzungen oder unvorhersehbare Reparaturen. Für größere energetische Sanierungen reichen sie meist nicht aus. Hinzu kommt, dass viele Eigentümerinnen und Eigentümer den energetischen Zustand ihres Gebäudes nicht genau kennen und deshalb keinen klaren Sanierungsplan haben. Der Nutzen einer höheren Rücklagenbildung bleibt dann oft unklar. Gleichzeitig verstehen viele besser, dass Hausgeldzahlungen kaum Zinsen bringen. Eine Bestandsanalyse kann helfen: Sie zeigt den baulichen und energetischen Zustand des Gebäudes und erklärt, welche Maßnahmen sinnvoll sind. Sie kann auch zeigen, wie sich schrittweise Erhaltungsmaßnahmen sinnvoll mit energetischen Verbesserungen verbinden lassen. Die Rücklagenbildung sollte sich möglichst an den typischen Erneuerungszyklen einzelner Bauteile orientieren.

4 Hinweis zur Umfrage: Die Ergebnisse der repräsentativen Umfrage basieren auf Online-Interviews mit Mitgliedern des YouGov-Panels. Im Zeitraum vom 16. bis 21. Oktober 2025 wurden insgesamt 522 Personen befragt.



Praxisbeispiel: Bestandsanalyse nutzen

Eine WEG in einem Altbau hat in den vergangenen Jahren dringend notwendige Reparaturen immer wieder spontan durchführen lassen. Dadurch musste sie mehrfach Sonderumlagen beschließen, die die Eigentümerinnen und Eigentümer kurzfristig aufbrachten. Um den Erhaltungsbedarf des Gebäudes besser zu erkennen, beschließt die WEG nun, eine Bestandsanalyse des gesamten Gemeinschaftseigentums in Auftrag zu geben. Der Sachverständige prüft den baulichen Zustand, die Lebensdauer der einzelnen Bauteile und den Handlungsbedarf, um weiteren Schaden zu vermeiden.

Er erstellt für jedes relevante Bauteil eine Übersicht mit folgenden Angaben:

- Mittlere Lebensdauer in Jahren, verbleibende Lebensdauer
- Anfallende Investitionskosten pro Bauteil
- Benötigte Rücklage pro Jahr und pro Miteigentumsanteil (MEA), aktuelle Rücklage, Rücklagenerhöhung pro Jahr und MEA, Priorität der Maßnahme und Umsetzungshorizont

Der Austausch der Fenster auf der Wetterseite erhält eine mittlere Priorität. Gleiches gilt für erste Abplatzungen am Putz. Die mittlere Priorität sieht eine Umsetzung innerhalb der nächsten zwei Jahre vor.

Da die WEG nun einen besseren Überblick über die zu erhaltenden Bauteile hat, entscheidet sie sich zusätzlich für die Erstellung eines iSFP. So lassen sich Sowieso-Kosten aus Erhaltungsarbeiten mit sinnvollen energetischen Maßnahmen kombinieren und Fördermittel nutzen. Gemeinsam mit der Energieberatung, dem Verwaltungsbeirat und der Verwaltung erarbeitet die WEG einen Maßnahmenplan sowie eine Finanzierungsstrategie für zwei und für zehn Jahre.

Eine umfassende Rücklagenbemessung berücksichtigt das Gebäude und die Gemeinschaft. Sie verknüpft die Bedürfnisse der Gemeinschaft mit der verbleibenden Lebensdauer der Bauteile und plant energetische und sonstige Erhaltungsmaßnahmen inklusive der Kosten. Modelle zur Bemessung der Erhaltungsrücklage können dabei eine gute Orientierung bieten. Eine nachvollziehbare Berechnung erhöht die Zustimmung in der Gemeinschaft und schützt vor unerwarteten Ausgaben oder späteren Anfechtungen.

Frühzeitiges Schließen von Finanzierungslücken

Die WEG kann ihr Eigenkapital über die Erhaltungsrücklage auf verschiedene Arten stärken:

- Erhöhung des monatlichen Beitrags zur Erhaltungsrücklage
- Beschluss einer zweckgebundenen Rücklage
- Beschluss einer Sonderumlage zur Erhöhung der Erhaltungsrücklage

Energieeffizienz-Expertinnen und -Experten sowie Verwaltungen sollten frühzeitig und fundiert darauf hinwirken, die monatlichen Hausgeldzahlungen schrittweise zu erhöhen. Die geplante Erhöhung sollte im besten Fall nicht erst in der Eigentümerversammlung oder bei der Vorstellung des iSFP angekündigt werden, sondern bereits vorher durch die Verwaltung. Um sach- und objektbezogen für eine Erhöhung zu argumentieren, hilft eine Übersicht über die Gebäudeteile, die erhalten werden sollen, mit den jeweils benötigten Investitionen. Bei konkret anstehenden Projekten kann zusätzlich ein Kostenantrag eingeholt werden, um Anfechtungen vorzubeugen.

Die WEG-Mitglieder beschließen auf dieser Grundlage gemeinsam, für welche Maßnahmen und in welcher Höhe die Erhaltungsrücklage eingesetzt wird. Dabei müssen sie weiterhin in der Lage bleiben, auch unvorhergesehene Reparaturen zu bezahlen. Ziel ist es, die Rücklage an die künftig zu erwartenden Investitionsbedarfe anzupassen. Wenn absehbare Finanzierungslücken frühzeitig verkleinert und so hohe Sonderumlagen oder hohe Kreditsummen vermieden werden, ist das besonders sozialverträglich. Diese Alternativen sollten offen benannt werden.

Argumentationshilfe: „Rücklagen sind totes Kapital!“

Der Einwand kann in der Eigentümerversammlung schnell auftauchen. Für vermögende oder renditeorientierte Eigentümerinnen und Eigentümer wirkt das Ansparen auf einem niedrig verzinsten Konto oft unattraktiv. Es kann sich dann so anfühlen, als würde Geld ohne Nutzen „herumliegen“.

Verwaltungen, Beratende und WEG-Mitglieder können dem mit mehreren Argumenten begegnen:

- Liquidität ist kein unproduktives Vermögen, sondern sichert gegen ungeplante Ausgaben ab. Zugleich signalisiert sie Kreditinstituten und Kaufinteressenten einen verantwortungsvollen Umgang mit den Erhaltungspflichten.
- Der sanierte Zustand einer Immobilie bleibt ein wichtiges Kaufargument. Werden Erhaltungsmaßnahmen nicht durchgeführt, folgen dagegen häufig höhere Folgekosten und Wertverluste.
- Eine höhere Rücklage schafft finanzielle Sicherheit für geplante Sanierungsmaßnahmen und trägt dazu bei, den Gebäudewert zu erhalten.
- Eigentümergemeinschaften sind auf Dauer angelegt. Größere Investitionen lassen sich deshalb meist nur gemeinsam und über gemeinsame Beschlüsse finanzieren.
- Eine ausreichende Rücklage verteilt die finanzielle Belastung gleichmäßiger über die Zeit und senkt das Risiko hoher Sonderumlagen oder Kredite mit gesamtschuldnerischer Haftung.
- Viele Förderprogramme setzen voraus, dass Maßnahmen innerhalb bestimmter Fristen umgesetzt werden. Verfügt die WEG bereits über Eigenmittel, lassen sich Fördermöglichkeiten leichter nutzen und Maßnahmen vorfinanzieren.
- Statt nur auf das niedrig verzinsten Rücklagenkonto einzuzahlen, kann eine zweckgebundene Rücklage auch auf einem zinsaktiveren Konto mit fester Mindestlaufzeit angespart werden.

Sinnvolles Einsetzen von Rücklagen

In der Beratung sollte deutlich werden, dass die Erhaltungsrücklage hauptsächlich dazu dient, das gemeinschaftliche Eigentum zu erhalten. Privilegierte Maßnahmen wie E-Ladestationen, auf die einzelne WEG-Mitglieder Anspruch haben, sind die Ausnahme. Das kann Auswirkungen auf die nötigen Mehrheiten haben, wenn entschieden wird, wie die Rücklage verwendet wird. Deshalb sollte die rechtliche Einordnung der geplanten energetischen Maßnahme vor dem Beschluss immer geprüft werden.



Praxishinweis: Privilegierte Maßnahmen

Bei bestimmten baulichen Veränderungen können einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer Maßnahmen von der Eigentümergemeinschaft verlangen. Dazu zählen insbesondere die privilegierten Maßnahmen, auf die einzelne WEG-Mitglieder Anspruch haben (§ 20 Abs. 2 WEG): Barrierefreiheit, E-Mobilität, Einbruchschutz, Telekommunikation und Steckersolargeräte. Für die Umsetzung benötigt die Eigentümerin oder der Eigentümer die Zustimmung der Eigentümerversammlung. Die Kosten und Folgekosten trägt in diesem Fall das einzelne WEG-Mitglied.

Bei einer Sanierung während einer ohnehin notwendigen Reparatur kann die Rücklage in der Regel genutzt werden, wenn dabei die Energieeffizienz verbessert wird – etwa durch zusätzliche Dämmung bei einer Putzerneuerung. Das ist aber nur erlaubt, wenn die energetische Verbesserung durch gesetzliche Sanierungspflichten vorgeschrieben ist. Liegt dagegen kein aktueller Instandsetzungsbedarf vor oder geht die Maßnahme über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus, werden energetische Sanierungen rechtlich meist als bauliche Veränderungen nach § 20 WEG eingeordnet. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn neue Bauteile niedrigere Wärmedurchgangskoeffizienten erreichen sollen, als es das Gesetz verlangt. In solchen Fällen kann die Kostenumlage auf alle Mitglieder mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, wenn die Maßnahme wirtschaftlich ist. Dann kann auch die Erhaltungsrücklage genutzt werden. Ist die

Maßnahme weniger wirtschaftlich, braucht die Umlage auf alle Mitglieder für den Beschluss in der Regel eine doppelt qualifizierte Mehrheit. Wird diese Mehrheit nicht erreicht, tragen nur die Mitglieder die Kosten, die für die Maßnahme gestimmt haben. Eine nach Miteigentumsanteilen gebildete Rücklage darf dafür dann nicht verwendet werden.

Ein strategischer Aufbau der Erhaltungsrücklage hilft somit, energetische Sanierungen zu finanzieren. Wenn die Rücklage frühzeitig, nachvollziehbar und objektbezogen bemessen wird, schafft das Planungssicherheit und erleichtert spätere Entscheidungen. Außerdem lässt sich die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen oft verbessern, wenn sie an ohnehin anstehende Erneuerungszyklen einzelner Bauteile gekoppelt werden.

3.4 Langfristige Planung und Zinssicherung durch WEG-Bausparen

Für die langfristige Finanzplanung kann eine WEG einen Bausparvertrag mit anschließendem Baudarlehen nutzen. Anders als beim privaten Bausparen schließt dabei die WEG selbst den Vertrag ab. Sie zahlt über mehrere Jahre monatliche Raten ein, meist über drei bis zehn Jahre. Sobald sie das vereinbarte Mindestguthaben erreicht hat und der Vertrag zuteilungsreif wird, kann die WEG auf das angesparte Guthaben und ein zinsgünstiges Bauspardarlehen zugreifen. Der Sollzins und der Effektivzins stehen bereits bei Vertragsabschluss fest.

Zinssicherung für Planbarkeit

Ein wesentlicher Vorteil des WEG-Bausparens liegt in der Zinssicherung. Wenn eine Maßnahme erst in einigen Jahren ansteht, kann sich die WEG heute schon das spätere Zinsniveau sichern und gewinnt eine verlässliche Grundlage für die Kalkulation, denn je nach Marktlage kann das vereinbarte Zinsniveau deutlich unter den späteren Kapitalmarktzinsen liegen. Während der mehrjährigen Ansparphase werden die Einzahlungen allerdings nicht oder nur gering verzinst. Das Bauspardarlehen wird als Blankokredit an WEGs vergeben, sodass keine individuelle Grundschuld erforderlich ist, was einen weiteren Vorteil darstellt. Nach § 12 Bausparkassen-Verordnung (BausparkV) dürfen Bausparkassen solche Blankokredite bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit vergeben. Zusammen mit KfW-Krediten und BAFA-Zuschüssen reicht dieser Betrag in der Regel auch für umfassendere Sanierungen bis zum Effizienzhaus aus.



Praxishinweis: Der Blankokredit beim WEG-Bausparen

Bei einem üblichen Darlehen verlangt das Kreditinstitut meist eine Sicherheit für den Fall, dass Zahlungen ausfallen. Beim Blankokredit verzichtet es bewusst darauf. Das bedeutet: Die Bank trägt das Risiko und verlangt dafür in der Regel höhere Zinsen. Außerdem vergeben Kreditinstitute individuelle Blankokredite meist nur an Personen mit guter Bonität. Menschen ohne gesichertes oder ausreichend hohes Einkommen erhalten solche Kredite deshalb oft nicht.

Der Kredit aus einem WEG-Bausparvertrag eignet sich deshalb auch für Eigentümergemeinschaften mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten. Gerade darin liegt ein praktischer Vorteil des Instruments: Die Finanzierung bleibt gemeinschaftlich organisiert und hängt nicht von der persönlichen Kreditwürdigkeit einzelner WEG-Mitglieder ab.

Tarif- und Gebührenvergleich

Gleichzeitig sollten WEGs die Kosten beim Bausparen genau prüfen. Zu den Abschlussgebühren kommen meist 1 bis 1,6 Prozent der Bausparsumme hinzu, gegebenenfalls auch ein Agio⁵. Deshalb sollte die WEG vor dem Abschluss eines Bausparvertrags sorgfältig abwägen, ob er zur geplanten Maßnahme, zum Zeithorizont und zu den eigenen Finanzierungszielen passt.

In der Regel eignet sich ein Bausparvertrag besonders dann, wenn größere Investitionen erst später anstehen. Als grober Orientierungshorizont gelten drei bis zehn Jahre, wobei Abweichungen nach oben und unten möglich sind. Kürzere Laufzeiten können sinnvoll sein, wenn die WEG bereits über Rücklagen verfügt, die sie in die Sparsumme einbringen kann.

Spezialisierte Bausparkassen und regionale Landesbausparkassen bieten speziell auf WEGs zugeschnittene

Tarife an. Diese unterscheiden sich unter anderem bei Abschlussgebühren, Zinssätzen und Zuteilungsfristen. Deshalb sollten sie vor dem Vertragsabschluss individuell geprüft und verglichen werden. In der Praxis holt meist die WEG-Verwaltung entsprechende Vergleichsangebote ein und legt sie der Mitgliederversammlung zur Beschlussfassung vor. Der Verwaltungsbeirat kann dabei unterstützend und prüfend mitwirken. Über den Abschluss des Bausparvertrags und die Aufteilung des späteren Gesamtdarlehensanspruchs entscheidet die WEG per einfachem Mehrheitsbeschluss.

WEG-Bausparen ist insbesondere dann interessant, wenn eine Sanierung frühzeitig geplant wird. Die feste Zinsbindung gibt Sicherheit und kann die Finanzierung verlässlicher machen. Ob es sich wirklich wirtschaftlich lohnt, hängt allerdings von späteren Zinsen am Markt ab und lässt sich daher nicht sicher vorhersagen. Umso wichtiger ist es, die verschiedenen Tarife und Gebühren vorab sorgfältig zu vergleichen.

⁵ Agio ist der Aufschlag, der über den Nennwert eines Finanzinstruments hinausgeht und in der Regel als Prozentsatz angegeben wird.

Fördermöglichkeiten



4.1 Überblick Fördermittel und Zwischenfinanzierung

In der Praxis werden energetische Sanierungen häufig über mehrere Finanzierungsbausteine kombiniert, wie Erhaltungsrücklagen, Sonderumlagen, Fördermittel und – sofern erforderlich – Kredite der WEG oder einzelner Eigentümerinnen und Eigentümer. Die verschiedenen Förderprogramme von Bund und Ländern werden in diesem Kapitel näher beschrieben.

WEGs können zahlreiche Förderangebote nutzen, um damit ihre energetische Sanierung finanziell zu unterstützen. Bund, Länder und Kommunen stellen dafür unterschiedliche Programme bereit. Entscheidend ist, sich frühzeitig über passende Förderangebote zu informieren und sie von Beginn an in die Finanzierungsplanung einzubeziehen. Förderanträge müssen vor Beginn der Maßnahmen gestellt werden; eine nachträgliche Beantragung ist meist nicht möglich.

Maßnahmen mit höheren Investitionskosten erweisen sich oft als besonders lohnend: Dank höherer Förderquoten und geringerer Betriebskosten rechnet sich die Investition langfristig. Wichtig ist, Fördermöglichkeiten bereits bei der Variantenprüfung und der Entwicklung der Finanzierungsplanung einzubeziehen.

Da Zuschüsse in der Regel erst nach Abschluss der Maßnahme und Prüfung der Verwendungsnachweise ausgezahlt werden, sollte besonders bei größeren Sanierungsvorhaben die Zwischenfinanzierung sichergestellt werden. Sie kann über Eigenkapital der Eigentümerinnen und Eigentümer, Erhaltungsrücklagen oder eine Kreditfinanzierung erfolgen.

4.2 Fördermöglichkeiten auf Bundesebene

Für eine energetische Sanierung gibt es verschiedene Fördermöglichkeiten. Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) unterstützt Investitionen in Energieeffizienz und erneuerbare Energien. Über die BEG EM werden einzelne Maßnahmen gefördert, zum Beispiel die Dämmung der Gebäudehülle oder der Austausch der Heizung. Die BEG WG unterstützt umfassende Sanierungen von Wohngebäuden. Ziel der BEG ist es, Gebäude auf einen besseren Effizienzstandard zu heben.

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und die KfW-Bank führen die BEG-Förderung durch. Die Antragstellenden reichen ihre Anträge direkt bei den jeweiligen Stellen ein: Das BAFA ist vor allem für die Förderung einzelner energetischer Maßnahmen zuständig, während die KfW insbesondere umfassende Sanierungen zum Effizienzhaus und den Heizungstausch unterstützt. Es werden Zuschüsse oder zinsgünstige Kredite mit Tilgungszuschuss vergeben. Der Zuschuss setzt sich aus einer Grundförderung und gegebenenfalls zusätzlichen Förderboni – „Worst Performing Building“-Bonus, Bonus für serielles Sanieren, iSFP-Bonus etc. – zusammen. Bei den verschiedenen Förderprogrammen muss für jede Maßnahme individuell geprüft werden, welche Kosten

mit welchen Bedingungen förderfähig sind. Wie hoch die Förderung ist, hängt von der Maßnahme, der Wohneinheit und spezifischen Voraussetzungen wie der Einkommenshöhe oder dem energetischen Sanierungsplan ab. Daher ist es wichtig, für jedes Programm die konkreten Anforderungen zu berücksichtigen, um die bestmögliche Förderung zu erhalten.

Für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum kann die WEG gemeinsam einen Förderantrag stellen. Die WEG-Verwaltung oder Energieeffizienz-Expertinnen und -Experten können dies mit einer Vollmacht ebenfalls übernehmen. Anträge für den Einkommensbonus, für Maßnahmen am Sondereigentum sowie für Ergänzungskredite stellen jeweils die Eigentümerinnen und Eigentümer. Die KfW-Programme 358/359 bieten zinsgünstige Ergänzungskredite für bereits bewilligte Zuschüsse, um die Vorfinanzierung abzusichern. Daher sollte bei der Finanzierungsplanung frühzeitig überprüft werden, wie der Zeitraum bis zur Auszahlung der Fördermittel überbrückt werden kann.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die BEG-Förderung:

Maßnahme	Programm	Grundförderung	Mögliche Boni	Maximale Förderung
Komplettisanierung Effizienzhaus (EH)	KfW 261 (Kredit + Zuschuss)	5 % für EH 55 EE, 10 % für EH 40 EE	10 % (WPB*-Bonus) 5 % Nachhaltigkeitsklasse 5 bis 15 % (SerSan-Bonus**)	40 % (gedeckt, maximal 150.000 € Kredit pro Wohneinheit)
Heizungstausch	KfW 458 (Zuschuss)	Bis 2027 30 %; ab 2027 15 %	10 %, 30 % oder 40 % und Familien- zuschlag (nach Einkommen gestaffelt) 16 % Klimageschwindigkeitsbonus: halbjährliche Absenkung ab dem 01.02.2027 um 4 % (Wegfall zum Au- gust 2028) 15 % Wertschöpfungsbonus ab Q1 2027	80 % für Selbstnutzende mit einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen von bis zu 40.000 Euro (Familienzuschlag berücksichtigt, sonst 30.000 €)
Einzelmaßnahmen Gebäudehülle und Technik	BAFA EM (Zuschuss)	15 %	5 % iSFP-Bonus 5 % WPB*-Bonus für Dämmmaß- nahmen ab Q1 2027	25 % (Höchstbetrag gilt für die Summe aller Maßnahmen und kann so- mit auf mehrere separate Anträge im selben Jahr aufgeteilt werden)
Ergänzungskredit zu bereits bewilligten Zuschüssen für Einzelmaßnahmen und zur Vorfinanzierung von Förderungen	KfW 358 / KfW 359 (Kredite)	KfW 358: starke Zinsverbilligung bei Haushaltseinkommen bis 90.000 € für Privatpersonen, KfW 359 insbesondere auch für WEGs		Maximal 120.000 € Kredit pro Wohneinheit

Tabelle 5: Überblick BEG-Förderung. Quelle: Eigene Darstellung.

* Worst Performing Building (Gebäude der Energieeffizienzklasse H oder schlechter) ** Serielles Sanieren

4.2.1 KfW-Kredit 261

Eigentümergeinschaften, die eine Komplettsanierung ihres Gebäudes planen, können den KfW-Kredit 261 nutzen. Damit lässt sich das Gebäude auf eine bestimmte Effizienzhaus-Stufe – zum Beispiel EH 85 oder besser – bringen. Der besondere Vorteil: Der Kredit kombiniert zinsgünstige Konditionen mit einem Tilgungszuschuss von fünf Prozent bis zu 40 Prozent – je nach erreichter

Effizienzhaus-Stufe – und möglichen Boni, beispielsweise für serielle Sanierungen oder den „Worst Performing Building“-Status. Pro Wohneinheit stehen bis 150.000 Euro zur Verfügung. Der Tilgungszuschuss verringert direkt die Höhe der Summe, die zurückgezahlt werden muss, und überzeugt oft in der Eigentümerversammlung.

Effizienzhaus-Stufe (EH)	Grund-förderung (Tilgungs-zuschuss)	+ NH-Klasse (Nachhaltig-keit)	+ WPB-Bonus (Worst Performing Building)	+ Serielle Sanierung	Max. Zuschuss kombiniert
			In Kombination begrenzt auf 25 %		
EH 40 EE	10 %	+ 5 %	+ 10 %	+ 15 %	40 %
EH 55 EE	5 %	+ 5 %	+ 10 %	+ 15 %	35 %
EH 70 EE	0 %	+ 5 %	+ 10 %	+ 5 %	20 %
EH 85 EE	0 %	+ 5 %	–	Nicht möglich	5 %
EH Denkmal EE	5 %	+ 5 %	–	Nicht möglich	10 %

Tabelle 6: Übersicht Zuschüsse aus KfW-Kredit 261 bei Effizienzhaus-Stufen. Quelle: Eigene Darstellung.

Baubegleitung und Bonitätsprüfung als Voraussetzungen

Für diesen Kredit ist eine qualifizierte Baubegleitung durch Energieeffizienz-Expertinnen und -Experten erforderlich. Zudem muss die WEG sich frühzeitig mit ihrer Hausbank abstimmen, da die Kreditvergabe eine Bonitätsprüfung der Eigentümergeinschaft voraussetzt. Diese Prüfung bezieht sich nicht auf einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer, sondern auf die finanzielle Stabilität der WEG als Ganzes. Die Bank bewertet dabei insbesondere die Höhe der Erhaltungsrücklage sowie die Zahlungshistorie der Hausgeldvorschüsse der letzten Jahre. Eine lückenlose Dokumentation der finanziellen Situation der WEG ist daher unerlässlich, um Zahlungsfähigkeit und -moral nachzuweisen.

Gemeinschaftlicher Haftung ohne Grundschuld

Ein weiterer Vorteil des KfW-Kredits 261: Es gibt keinen Grundschuldeintrag in den Grundbüchern der einzelnen Wohneinheiten. Die WEG sichert den Kredit in der Regel über die Abtretung der Hausgeldansprüche und der Erhaltungsrücklage. So sparen die Eigentümerinnen und Eigentümer Notar- und Amtsgerichtskosten, zugleich bleibt das private Eigentum unbelastet. Das macht die Zustimmung zur Sanierung in der Versammlung leichter. Allerdings muss allen klar sein, dass alle gemeinsam haften.

Tipp: Die Hausbank möglichst früh einbinden, um vor der Mitgliederversammlung Klarheit über die Kreditbewilligung zu schaffen und Finanzierungsunsicherheiten zu vermeiden.

4.2.2 Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen für Gebäude und Technik

Eigentümergeinschaften, die schrittweise sanieren möchten, können auf Einzelmaßnahmen (BEG EM) setzen. Dabei wird zwischen zwei Bereichen unterschieden:

- Gebäudehülle (z. B. Fensteraustausch, Dämmung), Anlagentechnik (z. B. Lüftungsanlagen, digitale Verbrauchssysteme) und Heizungsoptimierung (z. B. hydraulischer Abgleich) – gefördert über das BAFA (BEG EM)
- Heizungstausch – gefördert über die KfW (Zuschuss 458)

Heizungstausch (KfW-Zuschuss 458): Umstieg auf erneuerbare Energien

Gefördert wird der Wechsel von fossilen Brennstoffen zu erneuerbaren Energien, etwa durch Wärmepumpen, Biomasse oder den Anschluss an ein Wärmenetz. Die Zuschussbausteine sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Förderbaustein	Fördersatz	Voraussetzungen / Anmerkungen
Basisförderung	30 % bzw. 15 %	Grundförderung sinkt mit Einführung des Wertschöpfungsbonus Förderhöchstbetrag für die erste Wohneinheit sinkt ab 2027 halbjährlich bis 2030 um insgesamt 6.000 € Alle zulässigen Heizsysteme auf Basis erneuerbarer Energien
Klimageschwindigkeitsbonus ⁶	16 %	Selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer Austausch funktionstüchtiger Öl-, Kohle-, Gas-Etagen- und Nachtspeicherheizungen Austausch über 20 Jahre alter Gas-/Biomasseheizungen Läuft zum August 2028 aus
Einkommensbonus	10 %, 30 % oder 40 %	Selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer Zu versteuerndes Haushaltsjahreseinkommen bis 50.000 €, 40.000 € oder 30.000 € Familienzuschlag: Ab einem Kind wird das zu versteuernde Einkommen rechnerisch einmalig um 10.000 € reduziert.
Wertschöpfungsbonus (neu ab Q1 2027)	15 %	Wärmepumpen (WP), die innerhalb der EU gefertigt wurden, erhalten den Wertschöpfungsbonus. Für WP, die außerhalb der EU gefertigt wurden, sinkt die Grundförderung auf 15%.

Tabelle 7: Übersicht Zuschussbausteine für KfW-Zuschuss 458. Quelle: Eigene Darstellung.

6 Halbjährliche Absenkung ab dem 1. Februar 2027 um 4 Prozent. Bei Antragstellung ab dem 1. August 2028 wird kein Bonus mehr gewährt.

Die Boni lassen sich kombinieren, allerdings ist die maximale Förderung auf 80 Prozent der förderfähigen Kosten gedeckelt – auch inklusive aller Boni. In der Praxis müssen WEGs die individuellen Boni – zum Beispiel Einkommen oder Klimageschwindigkeit – für die berechtigten Personen separat nachweisen.

Eine Besonderheit bei den förderfähigen Kosten: Mit der Zahl der Wohneinheiten sinkt die Förderhöchstgrenze.

- 1. Wohneinheit: 28.000 Euro (ab 01.02.2027: Reduzierung um 750 Euro alle sechs Monate)
- 2. bis 6. Wohneinheit: je 15.000 Euro
- Ab der 7. Wohneinheit: je 8.000 Euro

Beispiel für eine WEG mit 10 Wohneinheiten

$28.000 \text{ €} + (5 \times 15.000 \text{ €}) + (4 \times 8.000 \text{ €}) = 135.000 \text{ €}$
förderfähige Gesamtkosten

Auf diesen Maximalbetrag wird der prozentuale Fördersatz – Basisförderung der WEG plus individuelle Boni der selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümer – angewendet.

Einzelmaßnahmen für Gebäudehülle und Technik (BAFA-Förderung)

Für Maßnahmen wie Fenstererneuerung, Fassaden-dämmung oder Lüftungsanlagen gibt es einen Basis-zuschuss von 15 Prozent. Mit einem iSFP erhöht sich dieser um weitere fünf Prozent (iSFP-Bonus), wenn die Investitionen über der Förderhöchstgrenze liegen.

Förderbaustein	Fördersatz	Voraussetzungen / Anmerkungen
Grundförderung	15 %	■ Effizienzmaßnahmen an Gebäudehülle (z. B. Dämmung, Fenstertausch) ■ Anlagentechnik außer Heizung (z. B. Lüftung) ■ Heizungsoptimierung (z. B. hydraulischer Abgleich)
iSFP-Bonus	5 %	■ Förderung nur für Beträge, die über der Förderhöchstgrenze liegen (ohne iSFP) ■ Gilt nicht für Heizungsoptimierung
WPB-Bonus	5 %	■ Nur für Dämmmaßnahmen an Gebäudehülle ■ Ab Q1 2027, maximal drei Anträge ■ Maßnahmen müssen in iSFP dargestellt sein

Tabelle 8: Übersicht Förderbausteine und Fördersätze bei BAFA-Förderung. Quelle: Eigene Darstellung.

Maximal förderfähige Ausgaben (Förderhöchstgrenzen)

30.000 € pro 1. Wohneinheit, je 15.000 € für 2. bis 6. WE, je 8.000 € ab 7. WE (ohne iSFP)

60.000 € pro 1. Wohneinheit, je 30.000 € für 2. bis 6. WE, je 15.000 € ab 7. WE (mit iSFP)

Rechenbeispiel mit und ohne iSFP

Förderszenario: 1. Wohneinheit mit 45.000 € Investitionskosten, davon liegen 15.000 € oberhalb der Förderhöchstgrenze ohne iSFP

Zuschuss Grundförderung: $45.000 \text{ €} \cdot 15 \% = 6.750 \text{ €}$

zzgl. Zuschuss iSFP-Bonus: $15.000 \text{ €} \cdot 5 \% = 750 \text{ €}$

→ ergibt eine Gesamtförderung von 7.500 €

Zuschuss (ohne iSFP): $30.000 \text{ €} \cdot 15 \% = 4.500 \text{ €}$

Vorteil iSFP: 3.000 € mehr Zuschuss und 15.000 € mehr förderfähige Kosten

Flexible Aufteilung möglich: Das Budget lässt sich auf mehrere Anträge verteilen – sogar im gleichen Segment, sofern die Teilmaßnahmen durch getrennte Verträge und Kostenaufstellungen klar abgrenzbar sind (vgl. BMW 2026). So können zum Beispiel die Vorder- und die Rückfront eines Gebäudes in verschiedenen Jahren gedämmt werden.

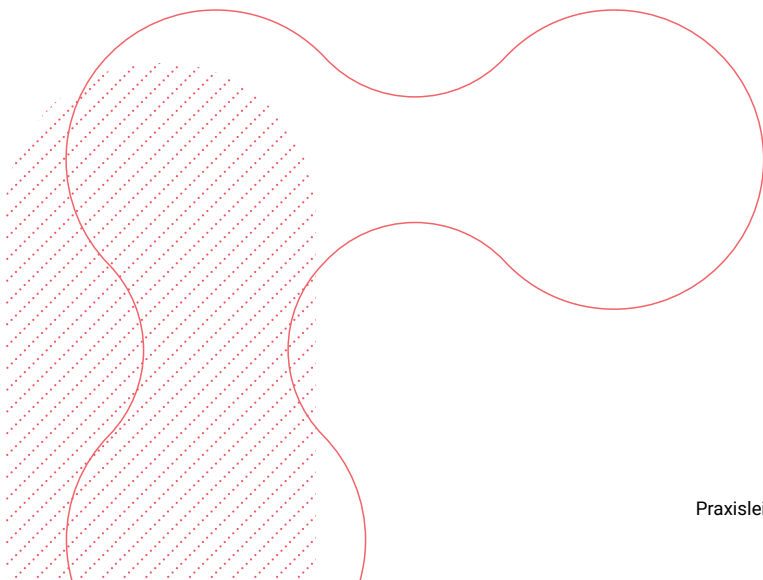
Fristen beachten: Entscheidend für die Förderung ist der Zeitpunkt der Antragstellung, nicht der der Durchführung oder Abrechnung. Die Umsetzung muss jedoch innerhalb des Bewilligungszeitraums von 36 Monaten erfolgen (vgl. BMW 2026; Gebäude-Energieberater 2026).

4.2.3 Ergänzungskredit KfW 358/359

Liegt bereits eine Förderzusage für einen Zuschuss von Einzelmaßnahmen vor – beispielsweise KfW 458 für Heizungstausch oder BAFA-Einzelmaßnahmen –, können Eigentümerinnen und Eigentümer zusätzlich einen Ergänzungskredit bei der KfW beantragen. So werden die verbleibenden Investitionskosten für energetische Sanierungsmaßnahmen finanziert – etwa für Heizungstausch oder Dämmung. Besonders praktisch: Die Kredite eignen sich auch zur Zwischenfinanzierung von Zuschüssen und haben entsprechend kürzere Laufzeiten.

Zinsvergünstigungen für Haushalte mit geringem Einkommen

Für Haushalte mit einem zu versteuernden Einkommen von bis zu 90.000 Euro bietet der KfW-Kredit 358 eine zusätzliche Zinsvergünstigung. Das ist besonders attraktiv für Mitglieder der WEG mit begrenztem Budget. Den KfW-Kredit 359 (Standard) können alle Antragstellenden nutzen, die die Einkommensgrenze überschreiten oder auf eine Einkommensprüfung verzichten möchten.



Aktuelle Konditionen (Stand: 2. Juli 2026)

Die folgende Tabelle zeigt beispielhaft die Konditionen für einen Kreditbetrag von 15.000 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren:

15.000 € Kreditbetrag	Ergänzungskredit Plus (KfW 358) für Haushalts-einkommen bis 90.000 €	Ergänzungskredit (KfW 359) für Einzelpersonen und WEG-Verbund
Zinskonditionen (soll / effektiv)	1,83 % Sollzins (1,85 % effektiv)	3,92 % Sollzins (3,99 % effektiv)
Monatliche Rate für die ersten beiden Jahre (nur Zahlung von Zinsen / 2 tilgungsfreie Anlaufjahre)	22,88 €	49,00 €
Monatliche Rate ab dem dritten Jahr (einsetzende Tilgungsphase über 13 Restjahre)	108,12 €	122,88 €
Gesamtkosten für das Darlehen	2.415,31 €	5.345,18 €
Gesamtkosten bzw. Rückzahlungsbetrag	17.415,31 €	20.345,18 €

Tabelle 9: Übersicht Konditionen für beispielhaften Kreditbetrag. Quelle: Eigene Darstellung nach KfW 2026.

4.2.4 Bundesförderung für Energieberatung mit WEG-Bonus

Eine Energieberatung unterstützt Eigentümerinnen und Eigentümer – ob selbstnutzend oder vermietend – dabei, die Energieeffizienz ihres Wohngebäudes zielgerichtet zu verbessern. Ein zentrales Instrument für die Sanierungsplanung in WEGs ist die Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude (EBW), die über das BAFA abgewickelt wird. Diese Förderung soll Hürden in komplexen Entscheidungsprozessen abbauen und energetische Maßnahmen erleichtern. Für Gebäude mit drei oder mehr Wohneinheiten übernimmt das BAFA 50 Prozent des Beratungshonorars und maximal 850 Euro bei Wohngebäuden ab drei Wohneinheiten.

Besonders praxisnah: ein zusätzlicher Zuschuss von 250 Euro, wenn die Ergebnisse des iSPF in der Eigentümerversammlung vorgestellt werden. Dieser Bonus würdigt den erhöhten Kommunikationsaufwand der Energieeffizienz-Expertinnen und -Experten, die oft zwischen unterschiedlichen Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer vermitteln. So tragen sie dazu bei, fundierte Mehrheitsbeschlüsse für energetische Maßnahmen zu erreichen.



Praxishinweis: Förderbudgets kombinieren – mehr Spielraum für Sanierungen

Ein großer Vorteil für die Sanierungsplanung: Fördermittel lassen sich addieren. Wer zum Beispiel einen Heizungstausch (KfW) mit Maßnahmen an der Gebäudehülle (BAFA) kombiniert, kann beide Budgets gleichzeitig ausschöpfen. Das gestaffelte Budget für die Wärmeherzeugung und das Budget pro Wohneinheit für die Gebäudehülle stehen dabei separat zur Verfügung. So lässt sich die Wirtschaftlichkeit einer kombinierten Sanierung deutlich steigern.

4.2.5 Vergleich der Fördermöglichkeiten auf Bundesebene

Die folgende Tabelle fasst die wesentlichen Aspekte der jeweiligen Förderungen zusammen.

Programm	Chancen	Zu beachten
Effizienzhaus-Kredit (KfW 261) BEG WG	■ Ermöglicht umfassende Sanierungen bei geringer monatlicher Belastung ■ Eventuelle Tilgungszuschüsse und Boni reduzieren die Schuldenlast deutlich ■ Keine Grundschuldeintragung nötig: Das private Grundbuch der einzelnen Wohnungen bleibt unbelastet	■ Bonitätsprüfung der gesamten WEG nötig ■ Möglicherweise Vorbehalte gegen eine kollektive Kreditaufnahme (Angst vor möglicher Haftung) berücksichtigen ■ Vorfinanzierung nötig
Einzelmaßnahmen: Effizienzmaßnahmen (BEG EM) Heizungstausch (KfW 458)	■ Hohe direkte Entlastung bei den Investitionskosten nach Abschluss ■ Attraktive Fördersätze beim Heizungstausch (bis 80 %)	■ Die Gemeinschaft muss die Kosten zunächst vorfinanzieren (aus Sonderumlage oder Rücklage) ■ Administrativer Aufwand für die Hausverwaltung bei der Bonus-Erhebung ■ Vorfinanzierung nötig
Ergänzungskredit (KfW 358/359)	■ Insbesondere Kredit KfW 358 unterstützt finanziell schwächere Mitglieder, ohne die Kreditwürdigkeit der gesamten WEG zu belasten ■ Kredit KfW 359 kann von WEGs beantragt werden ■ Zur Vorfinanzierung von Zuschüssen ausgelegt	■ Muss von jeder Eigentums- partei individuell bei der Hausbank beantragt werden ■ Zinskosten fallen zusätzlich zu den Sanierungskosten an

Tabelle 10: Übersicht Fördermöglichkeiten auf Bundesebene. Quelle: Eigene Darstellung.

4.3 Regionale Förderangebote: Bundesländer und Kommunen

Neben der Bundesförderung (BEG) können WEGs auch regionale Förderprogramme in Anspruch nehmen – das steigert die Wirtschaftlichkeit der geplanten Maßnahmen weiter. Da Bundesländer und Kommunen eigene klimapolitische Ziele verfolgen, gibt es in Deutschland eine vielfältige Förderlandschaft. Diese Programme sind darauf ausgelegt, regionale Besonderheiten zu berücksichtigen, wie zum Beispiel Solarpflichten oder die Förderung von Dachbegrünungen in dicht besiedelten Städten.

Kumulierbarkeit und Förderdeckel

Ein großer Vorteil regionaler Programme ist, dass sie sich meist mit der Bundesförderung kombinieren lassen. Allerdings ist die Kumulierungsgrenze gemäß BEG-Richtlinie (Punkt 8.6) zu beachten:

- **Maximale Förderhöhe:** Übersteigt die Kombination öffentlicher Mittel einen Fördersatz von 60 Prozent der Investitionsausgaben, wird der BEG-Anteil so angepasst, dass die 60-Prozent-Grenze eingehalten wird.
- **Ausnahme Einkommensbonus:** Nutzen Eigentümerinnen und Eigentümer den Einkommensbonus des KfW-Zuschusses 458 (Heizungstausch), erhöht sich die maximale Förderhöhe für die betroffenen Einheiten auf 80 Prozent.
- **Kumulierungsverbot für dieselbe Maßnahme:** Einzelmaßnahmen-Zuschüsse (BAFA) und Effizienzhaus-Kredite (KfW) dürfen nicht für dieselbe Maßnahme kombiniert werden. Eine schrittweise Sanierung mit unterschiedlichen Maßnahmen bleibt jedoch möglich.

Regionale Programme eignen sich, um Förderlücken zu schließen – etwa für WEG-Mitglieder, die keine Bundesboni erhalten, wie beispielsweise Vermietende oder Haushalte oberhalb der Einkommensgrenze. Kommunale Mittel können die Förderung so aufstocken.

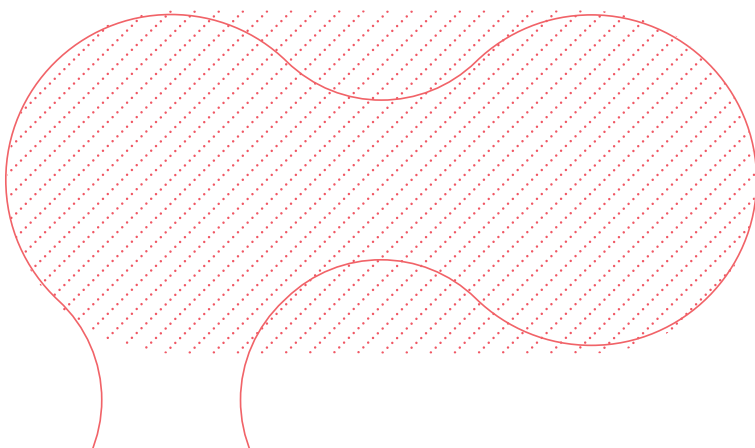
Wichtig: Im Verwendungsnachweis muss angegeben werden, dass weitere Fördermittel genutzt werden. Übersteigen die kombinierten Mittel die genannten Grenzen, wird der Bundesanteil gekürzt, um Überförderung zu vermeiden.

Wichtige Besonderheiten für die Praxis

- **Kein Rechtsanspruch:** Regionale Mittel stehen oft unter Haushaltsvorbehalt und können kurzfristig erschöpft sein.
- **Einzelfallprüfung:** Für jedes Objekt sollte individuell geprüft werden, ob am Standort spezifische Zuschüsse – zum Beispiel für Photovoltaik oder Fernwärmeanschluss – existieren.
- **Maßnahmenspektrum:** Oft werden Nischen gefördert, die die BEG nicht abdeckt – etwa Fassaden- und Dachbegrünung –, oder es gibt spezielle Boni für denkmalgeschützte Gebäude.

Konkrete Fördermöglichkeiten auf Landesebene

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über Förderprogramme der Landesbanken:



Bundesland	Programm / Institut	Fördertyp	Fokus und Besonderheiten für WEGs	Link zu Programm / weiteren Infos
Baden-Württemberg	Staatsbank für Baden-Württemberg (L-Bank)	Hybrides Programm: Verbandsdarlehen und Zuschuss	■ Zinsverbilligtes Darlehen; 3 % Tilgungszuschuss bei energetischen Sanierungen oder wenn die Barrierefreiheit verbessert wird ■ Anmerkung: Die Programm-Mittel sind derzeit (Stand Mai 2026) aufgebraucht, Wartezeit von mindestens einem Jahr	<u>Infos</u>
Berlin	Investitionsbank Berlin (IBB)	Einzeldarlehen	■ Fördergegenstand sind alle geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und/oder Barriere-reduzierung sowie allgemeine Instandhaltung und Modernisierung.	<u>Infos</u>
Brandenburg	Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB)	Hybrides Programm: Einzeldarlehen und Zuschuss	■ Die ILB fördert die Modernisierung und Instandsetzung mit Zuschüssen und zinsfreien Darlehen. Die Grundförderung beträgt 10.000 € Zuschuss sowie bis zu 230.000 € Darlehen.	<u>Infos</u>
Bremen	Bremer Aufbau-Bank (BAB)	Verbandsdarlehen	■ Fördergegenstand sind Maßnahmen aus insgesamt sechs Programmbereichen zu den Themen erneuerbare Energien und allgemeine Modernisierung. ■ Förderung bis 90 % der förderfähigen Kosten und Verzicht auf Grundschuld-eintragungen; 10 % Eigenanteil der WEG	<u>Infos</u>
Hamburg	Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg)	Einzeldarlehen	■ Für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen: Darlehen von 5.000 € bis 35.000 € (je Wohnungseigentümerin oder -eigentümer); ohne Grundschuldeintragung	<u>Infos</u>

Bundesland	Programm / Institut	Fördertyp	Fokus und Besonderheiten für WEGs	Link zu Programm / weiteren Infos
Hessen	Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank)	Einzeldarlehen	Gefördert werden die energetische Sanierung und der Ersterwerb von Bestandsgebäuden, die nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen den energetischen Stand eines Effizienzhauses erreichen.	<u>Infos</u>
Niedersachsen	Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank)	Hybrides Programm: Einzeldarlehen und Zuschuss	- Darlehen bis zu 85 % der Gesamtkosten, jedoch nicht mehr als 100.000 € - Für jedes zum Haushalt gehörende Kind oder Menschen mit Behinderungen wird zusätzlich ein Zuschuss in Höhe von 3.000 € gewährt.	<u>Infos</u>
Nordrhein-Westfalen	NRW.BANK	Einzeldarlehen	- Förderdarlehen für Einzeleigentümerinnen und -eigentümer für alle baulichen Modernisierungsmaßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden durch die - der Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöht wird (z. B. Verbesserung der Barrierefreiheit, Verbesserung des Einbruchschutzes) - Energie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird - Klimaanpassungsmaßnahmen erfolgen - Wohnraum durch Um- und Ausbau neu geschaffen wird	<u>Infos</u>



Bundesland	Programm / Institut	Fördertyp	Fokus und Besonderheiten für WEGs	Link zu Programm / weiteren Infos
Rheinland-Pfalz	Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)	Einzeldarlehen	■ Förderung von Modernisierungsmaßnahmen ■ Das Darlehen beträgt für einen 4-Personen-Haushalt maximal 100.000 €, für jedes weitere Haushaltsmitglied kann das Darlehen um 5.000 € erhöht werden. ■ Das Darlehen ist begrenzt auf die Höhe der voraussichtlichen Investitionskosten. Die voraussichtlichen Kosten der Modernisierung müssen bei Antragstellung durch einen fachkundig erstellten Kostenvoranschlag belegt werden.	Infos
Saarland	Saarländische Investitionskreditbank AG (SIKB)	Verbandsdarlehen	■ Förderung erfolgt durch ein Darlehen je WEG ohne grundpfandrechtliche Besicherung ■ Fördergegenstand sind alle Modernisierungsmaßnahmen.	Infos
Sachsen-Anhalt	Investitionsbank Sachsen-Anhalt	Einzeldarlehen	■ „Sachsen-Anhalt MODERN“ ■ Fördergegenstand sind alle geplanten Maßnahmen zur energieeffizienten und altersgerechten Wohnraummodernisierung.	Infos
Schleswig-Holstein	Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)	Verbandsdarlehen	■ Darlehen ab 5.000 € bis 35.000 € je Wohneinheit ■ Keine Grundschuldeintragung	Infos
Thüringen	Thüringer Aufbaubank (TAB)	Einzeldarlehen	■ Thüringer Modernisierungsprogramm „Eigenheim Plus“: Weiterleitungsdarlehen (via Hausbank) für die Modernisierung und Sanierung von selbst genutztem Wohneigentum (Bestandsimmobilien). Förderung bis zu 150.000 € pro Vorhaben.	Infos

Tabelle 11: Übersicht Förderprogramme Landesbanken. Quelle: Eigene Darstellung.

Nicht aufgeführte Bundesländer (Stand Juli 2026)

- Bayern: Das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayernLabo) ist 2024 ausgelaufen und wurde für Bestandsmaßnahmen gestoppt.
- Mecklenburg-Vorpommern: Die Personen- und objektbezogene Wohnraumförderung (LFI) für Modernisierung und Instandsetzung wurde 2023 aufgrund von Haushaltsrestriktionen und ausgeschöpften Mitteln gestoppt.
- Sachsen: Die Sächsische Aufbaubank (SAB) hat die relevanten Förderprogramme für die Sanierung und Modernisierung im Bestand infolge ausgeschöpfter Landesmittel ausgesetzt.

Finanzielle Sicherungsinstrumente auf Landesebene

Teilweise bieten Landesprogramme zusätzliche Bürgschaften oder Haftungsfreistellungen an, die das Ausfallrisiko für die Banken senken und so die Zinskonditionen für die WEG verbessern können. Sie sind jedoch nicht flächendeckend verfügbar und programmspezifisch ausgestaltet:

- Verzicht auf gesamtschuldnerische Haftung: Einige Förderbanken verzichten auf eine gesamtschuldnerische Haftung der Eigentümergemeinschaft. So haftet im Rahmen der „IBB WEG-Finanzierung“ (Berlin) und der „IB.SH WEGfinanz“ (Schleswig-Holstein) jedes kreditnehmende Mitglied ausschließlich für seinen eigenen Anteil am Darlehen. Die Gemeinschaft muss somit nicht für mögliche Zahlungsausfälle einzelner Miteigentümerinnen oder Miteigentümer eintreten. Das Ausfallrisiko übernimmt die Bank bzw. das Land.
- Staatliche Bürgschaften zur Bankenabsicherung: Andere Bundesländer setzen auf Bürgschaften gegenüber der finanzierenden Bank, um Risiken abzusichern. In Baden-Württemberg übernimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen direkt gegenüber der L-Bank eine Ausfallbürgschaft für Verbandskredite. Auch in Hessen können Landesbürgschaften für Kredite zur energetischen Sanierung übernommen werden, die einer WEG als Verbandskredit gewährt werden.

4.4 Finanzierung energetischer Maßnahmen in Verbindung mit sozialer Wohnraumförderung

Die soziale Wohnraumförderung unterstützt Vermietende bei der Sanierung von Wohnraum. Obwohl sie kein reines Sanierungsförderprogramm ist, sondern ein wohnungs- und sozialpolitisches Instrument, bietet sie attraktive Möglichkeiten für energetische Maßnahmen.

Für Zuschüsse oder zinsgünstige Darlehen von bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten verpflichten sich Eigentümerinnen und Eigentümer, den Wohnraum meist für 10 bis 25 Jahre an einkommensschwächere Personen zu vermieten. Diese Verpflichtung wird als Sozialbindung bezeichnet.

Wie die Förderung genau aussieht, unterscheidet sich von Bundesland zu Bundesland. Unterschiede gibt es zum Beispiel bei der Art und Höhe der Förderung, den Darlehenskonditionen, der Dauer der Bindung und der Kombination mit anderen Fördermitteln. Deshalb sollten vor dem Antrag immer die aktuellen Förderbedingungen des jeweiligen Bundeslandes geprüft werden.

Antragstellung und Flexibilität in der WEG

Die soziale Wohnraumförderung wird nicht von der WEG, sondern von den einzelnen vermietenden Eigentümerinnen und Eigentümern beantragt. Das bedeutet, dass innerhalb einer WEG einige Mitglieder die Förderung nutzen können, während andere ihre Sanierung über Eigenkapital oder Bankdarlehen finanzieren.

Die soziale Wohnraumförderung ist besonders interessant für Eigentümerinnen und Eigentümer, die

- bewusst auf eine dauerhaft marktübliche Miete verzichten und dafür von günstigen Finanzierungsbedingungen profitieren möchten
- langfristig vermieten wollen
- am Erhalt und langfristigen Werterhalt ihrer Immobilie interessiert sind
- wenig Eigenkapital haben oder nur begrenzt Mittel für die Sanierung einsetzen möchten



Praxisbeispiel: Vermietendes WEG-Mitglied nutzt die soziale Wohnraumförderung

Eine Eigentümergemeinschaft mit 20 Wohnungen beschließt eine umfassende energetische Sanierung. Für ihre vermietete 76-m²-Wohnung beträgt der Kostenanteil von Frau Müller 60.000 Euro. Durch die BEG verringert sich ihr Finanzierungsbedarf auf 40.000 Euro.

Frau Müller möchte ihre Wohnung langfristig vermieten, verfügt aber nicht über ausreichend Eigenkapital. Statt den gesamten Betrag über einen Bankkredit oder Eigenmittel zu finanzieren, entscheidet sie sich für die soziale Mietwohnraumförderung ihres Bundeslandes. Sie verpflichtet sich, ihre Wohnung 15 Jahre an einen wohnberechtigten Haushalt zu vermieten und die örtlichen Mietobergrenzen einzuhalten.

Im Gegenzug erhält sie – je nach Landesrichtlinie – einen Zuschuss zur Begründung der Miet- und Belegungsbindung sowie zinsverbilligte Darlehen für die Sanierung. Dadurch benötigt sie deutlich weniger Eigenkapital und die verbleibende Finanzierung wird langfristig zu günstigen Konditionen realisiert. Die energetische Sanierung lässt sich so leichter finanzieren.

Generell ist die Umlage der energetischen Sanierungskosten nach § 559 BGB auf die Kaltmiete bis zu einer Höhe von acht Prozent der anrechenbaren Summe gestattet. Dabei müssen die Kappungsgrenzen von drei Euro pro m² binnen sechs Jahren bzw. zwei Euro pro m² bei geringen Ausgangsmieten von weniger als sieben Euro pro m² vor Sanierung eingehalten werden. Wird die Heizung nach den gesetzlichen Vorgaben ausgetauscht, darf die Miete unter bestimmten Voraussetzungen um bis zu zehn Prozent der anrechenbaren Kosten steigen – höchstens jedoch um 0,50 Euro pro m².

Für geförderten Wohnraum mit Belegungsbindung gilt: Wenn energetische Sanierungskosten auf die Miete umgelegt werden, sind zusätzlich zu den mietrechtlichen Regelungen die Grenzen der Förderzusage zu beachten. Hier gibt es zudem länderspezifische Unterschiede. Laut Merkblatt der baden-württembergischen L-Bank

zur Mietwohnungsfinanzierung⁷ ist eine Mieterhöhung um höchstens fünf Prozent alle zwei Jahre als Grenze möglich. Das entspricht bei einer 76-m²-Wohnung wie aus dem vorangegangenen Beispiel-Mehrfamilienhaus einer Mieterhöhung von ca. 20 Euro. In Nordrhein-Westfalen darf die Kaltmiete in bestimmten Fällen stärker steigen. Voraussetzung ist, dass die Nebenkosten durch die Energieeinsparung entsprechend sinken. Die Warmmiete soll dadurch insgesamt nicht höher werden. Viele Bundesländer fördern energetische Sanierungen von Mietwohnungen über ihre landeseigenen Förderbanken. Voraussetzung ist häufig eine Belegungsbindung, durch die die Wohnungen für einen bestimmten Zeitraum bestimmten Haushalten vorbehalten bleiben.

⁷ <https://formulare.virtuelles-rathaus.de/servlet/de.formsolutions.FillServlet?sid=64qAcmnJaFJPfPpzh9HRmGCF3DKj4Vm&g=f.pdf>



Bundesland	Name des Förderprogramms und Hauptmerkmale	Durchleitende Bank
Baden-Württemberg	Mietwohnungsfinanzierung BW	Staatsbank für Baden-Württemberg (L-Bank)*
Bayern	Bayerisches Modernisierungsprogramm (BayModR)	Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo)
Berlin	IBB Soziale Wohnraummodernisierung	Investitionsbank Berlin (IBB)*
Brandenburg	Mietwohnungsbau – Modernisierung / Instandsetzung	Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB)
Bremen	Modernisierungskredite für Mietwohnungen	Bremer Aufbau-Bank (BAB)
Hamburg	Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen (ab 3 Wohneinheiten)	Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg)
Hessen	Soziale Mietwohnraumförderung – Modernisierungsmaßnahmen (ab 4 Wohneinheiten)	Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank)**
Nordrhein-Westfalen	Mietraumförderung – Modernisierung	NRW.BANK
Rheinland-Pfalz	Modernisierung vermieteten Wohnraums (553)	Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
Sachsen	Förderrichtlinie preisgünstiger Mietwohnraum (FRL pMW): Umstellung auf zinsgünstiges Förderergänzungsdarlehen	Sächsische Aufbaubank (SAB)
Schleswig-Holstein	Soziale Wohnraumförderung für Mietwohnungsmaßnahmen	Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)*
Thüringen	Thüringer Wohnungsbauförderung 2026–2030 (ab 3 Wohneinheiten)	Thüringer Aufbaubank (TAB)**

Tabelle 12: Übersicht Förderprogramme für energetische Sanierungen von Mietwohnungen nach Bundesland. Quelle: Eigene Darstellung.

* Vorübergehend gestoppt (Stand Juli 2026) ** Frist beachten

4.5 Steuerliche Absetzbarkeit: eine Alternative zu Förderprogrammen

Wer energetisch saniert, kann die Kosten unter bestimmten Voraussetzungen von der Steuer absetzen. Das kann eine Alternative zu staatlichen Förderprogrammen sein. Dies gilt für Maßnahmen sowohl am Gemeinschaftseigentum als auch am Sondereigentum, sofern die gesetzlichen und technischen Anforderungen erfüllt sind.

Für WEGs ist die steuerliche Förderung besonders interessant, wenn:

- die technischen Anforderungen der BEG zu hoch sind oder
- die Gemeinschaft eine einfachere Abwicklung ohne Vorab-Anträge bevorzugt.

Wichtig für die Praxis: Die steuerliche Behandlung hängt maßgeblich davon ab, ob die Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Wohnung selbst bewohnen oder vermieten.

4.5.1 Steuerermäßigung für Selbstnutzende (§ 35c EStG)

Selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer können für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum die Steuerermäßigung nach § 35c Einkommensteuergesetz (EStG) in Anspruch nehmen. Diese Förderung gilt auch für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, also zum Beispiel am Dach, an der Fassade oder an gemeinschaftlichen Heizungsanlagen. Voraussetzung: Die Kosten müssen anteilig eindeutig den einzelnen WEG-Mitgliedern zugeordnet werden können, die ihre Wohnung selbst nutzen. Der besondere Vorteil: Die Steuerermäßigung wird direkt von der Steuerschuld abgezogen, nicht vom zu versteuernden Einkommen. Das bedeutet, dass diese WEG-Mitglieder tatsächlich weniger Steuern zahlen, und zwar in voller Höhe des Abzugsbetrags.

Die förderfähigen Maßnahmen decken sich weitgehend mit denen der BEG, etwa Wärmedämmung, Erneuerung von Fenstern oder Außentüren, Heizungserneuerung und -optimierung sowie digitale Systeme. Voraussetzung ist, dass das Gebäude bei Maßnahmenbeginn mindestens zehn Jahre alt ist. Zudem muss die Maßnahme ab 2020 begonnen haben und bis Ende 2029 abgeschlossen sein (§ 52 Abs. 35a EStG). Die Kosten für energetische Baubegleitung und Fachplanung können zu 50 Prozent steuerlich geltend gemacht werden – direkt im ersten Jahr.

Insgesamt können 20 Prozent der Kosten steuerlich geltend gemacht werden, höchstens aber 40.000 Euro pro Wohneinheit. Der Abzug wird auf drei Jahre verteilt: jeweils sieben Prozent im ersten und zweiten Jahr und sechs Prozent im dritten Jahr.



Praxisbeispiel: Steuerförderung bei Heizungserneuerung

Kostet eine neue Heizung 25.000 Euro, können selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer insgesamt 5.000 Euro über drei Jahre steuerlich geltend machen.

Die Aufteilung sieht wie folgt aus:

- 1.750 Euro im Jahr der Fertigstellung bzw. Zahlung
- 1.750 Euro im Folgejahr
- 1.500 Euro im zweiten Folgejahr

4.5.2 Steuerliche Behandlung bei Vermietung: Werbungskosten und AfA

Für Vermietende (Kapitalanlegerinnen und -anleger) gilt § 35c EStG nicht. Stattdessen können die Sanierungskosten für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum als Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung geltend gemacht werden. Voraussetzung dafür ist, dass eine Gewinnerzielungsabsicht besteht. Diese wird in der Regel angenommen, wenn zwei Voraussetzungen erfüllt sind: Die Eigentumswohnung wird zu Wohnzwecken vermietet und die Kaltmiete beträgt – ohne Belegungsbindung – mindestens zwei Drittel der ortsüblichen Vergleichsmiete. Liegt die Miete unüblich niedrig oder entstehen Verluste aus der Vermietung, muss die Gewinnerzielungsabsicht gesondert nachgewiesen werden – und zwar durch

eine Prognoserechnung. Erst dann können die Kosten steuerlich geltend gemacht werden.

Erhaltungsaufwand: Wer das Gemeinschaftseigentum instand hält oder saniert, kann die dafür entstehenden Kosten als Werbungskosten geltend machen. Diese können entweder sofort im Jahr der Zahlung voll abgesetzt (§ 11 EStG) oder auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden (§ 82b Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV)). Dadurch sinken die zu versteuernden Mieteinnahmen. Eine Verteilung über mehrere Jahre kann sich besonders bei hohen Kosten oder dann lohnen, wenn das Einkommen in den folgenden Jahren voraussichtlich steigt.



Praxisbeispiel: Werbungskosten optimal absetzen

In einer WEG mit zwei vermieteten Eigentumswohnungen werden die Fenster zu Gesamtkosten von 15.000 Euro pro Wohneinheit ausgetauscht. Für die Maßnahme wird die BEG-Förderung für Einzelmaßnahmen genutzt, mit einer Basisförderung von 15 Prozent. Dadurch reduziert sich der förderfähige Aufwand um 2.250 Euro auf einen verbleibenden Eigenanteil von 12.750 Euro je Wohneinheit, der steuerlich maßgeblich ist.

Vermieterin A erzielt im Jahr des Maßnahmenabschlusses ein ungewöhnlich hohes Einkommen aufgrund einer Einmalzahlung. Sie nutzt diesen Umstand gezielt: Den Eigenanteil von 12.750 Euro setzt sie als sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwand im Jahr der Zahlung ab. Dadurch sinken ihre steuerpflichtigen Einkünfte aus der Vermietung in genau dem Jahr, in dem sie durch die Einmalzahlung ohnehin einer höheren Steuerlast unterliegt.

Vermieter B hat ein gleichbleibend niedriges Einkommen. Nach Abzug weiterer Werbungskosten – insbesondere nicht umlagefähiger Hausgeldbestandteile – erzielt er nur geringe Einkünfte aus Vermietung. Er verteilt daher den verbleibenden Erhaltungsaufwand von 12.750 Euro gemäß § 82b EStDV auf drei Jahre, zum Beispiel zweimal 4.000 Euro und einmal 4.750 Euro pro Jahr. So bleiben seine Einkünfte aus Vermietung in diesem Zeitraum rechnerisch nahe null – und er nutzt seine Progressionszone optimal für die Steuerersparnis aus.

Würde er die Kosten stattdessen sofort im ersten Jahr vollständig absetzen, entstünde ein höherer Werbungskostenüberschuss. Dieser würde dann mit seinen sonstigen Einkünften verrechnet. Bei seinem niedrigen Steuersatz würde sich dieser Überschuss aber kaum auswirken, da in der Progressionszone ohnehin wenig Steuerlast anfällt, die sich noch mindern ließe. Die Verteilung nach § 82b EStDV ist die bessere Wahl: Sie führt zu einer gleichmäßigeren steuerlichen Entlastung über mehrere Veranlagungszeiträume und nutzt dadurch die Progressionszonen in jedem einzelnen Jahr optimal aus.

Unter bestimmten Umständen gelten Maßnahmen zur energetischen Sanierung des Gemeinschaftseigentums steuerlich nicht als Erhaltungsaufwand, sondern als Herstellungskosten. Dann dürfen die Kosten nicht sofort oder verteilt über wenige Jahre abgesetzt werden. Stattdessen werden sie über die verbleibende Nutzungsdauer des Gebäudes im Rahmen der Absetzung für Abnutzung (AfA) abgeschrieben. Bei Wohngebäuden beträgt die lineare AfA zwei oder drei Prozent pro Jahr über 33 bis 50 Jahre, abhängig vom Baujahr des Gebäudes.

Eine Einordnung als Herstellungskosten kommt insbesondere in zwei Fällen in Betracht:

1) Wesentliche Verbesserung des Gebäudestandards:

Wird das Gebäude durch die Sanierung in seiner Nutzungsart oder seinem Standard deutlich gehoben – etwa durch eine Anhebung des Ausstattungsstandards von einfach auf mittel oder von mittel auf sehr anspruchsvoll –, sprechen die Finanzbehörden

von einer wesentlichen Verbesserung. Das betrifft in der Praxis vor allem Fälle, in denen mindestens drei der vier zentralen Ausstattungsbereiche – Heizung, Sanitär, Elektroinstallation, Fenster – auf einen deutlich höheren Standard gebracht werden.

- 2) Anschaffungsnahe Herstellungskosten (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG):** Wer in den ersten drei Jahren nach dem Kauf einer Wohnung modernisiert oder instand setzt, muss die 15-Prozent-Grenze beachten. Liegen die Kosten insgesamt mehr als 15 Prozent über den Anschaffungskosten ohne Grund und Boden, gelten alle Ausgaben als anschaffungsnahe Herstellungskosten. Das gilt auch für Kosten, die sonst als Erhaltungsaufwand gelten würden.

Die Folge: Ein sofortiger Abzug als Werbungskosten ist dann nicht mehr möglich. Stattdessen müssen die gesamten Kosten über die lange AfA des Gebäudes verteilt werden – also über die reguläre Nutzungsdauer von in der Regel 33 bis 50 Jahren.



Praxisbeispiel: Anschaffungsnahe Herstellungskosten abschreiben

Eine WEG beschließt für ihr Gebäude aus dem Baujahr 1962 umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen: Die alte Heizungsanlage soll durch eine moderne Wärmepumpe ersetzt und Fassade und Dach sollen mit Wärmedämmung versehen werden.

Vermieter A besitzt seit 23 Jahren eine Wohneinheit im Gebäude, die er nach zusätzlichen Sanierungsmaßnahmen an seinem Sondereigentum neu vermieten möchte. Er lässt alle Fenster gegen Schallschutzfenster austauschen und die Sanitärinstallationen vollständig erneuern. Durch diese Maßnahmen wird die Wohnung deutlich modernisiert und in den Kernbereichen Heizung, Fenster und Sanitär umfassend verbessert. Die Aufwendungen gelten daher als Herstellungskosten und sind nicht sofort als Erhaltungsaufwand abziehbar. Stattdessen werden sie seinem anteiligen Gebäudewert zugerechnet und über die AfA abgeschrieben: bei einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren mit zwei Prozent pro Jahr (§ 7 Abs. 4 EStG). Bei einem beispielhaften Anteil von 70.000 Euro und einem Gebäudeanteil von 420.000 Euro erfolgt die Abschreibung entsprechend.

Vermieterin B hat ihre Eigentumswohnung für 140.000 Euro inklusive Nebenkosten erworben, wobei 70 Prozent (98.000 Euro) auf das Gebäude entfallen und der Rest auf Grund und Boden. Die 15-Prozent-Grenze für die Einstufung als anschaffungsnahe Herstellungskosten liegt somit bei 14.700 Euro. Innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf führt die WEG einen Fenstertausch, also eine Sanierungsmaßnahme am Gemeinschaftseigentum, durch. Die anteiligen Kosten liegen für die Käuferin bei 16.000 Euro. Da diese Kosten die 14.700-Euro-Grenze überschreiten, fallen sie insgesamt unter die anschaffungsnahe Herstellungskosten (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG). Die Folge: Die Sanierungskosten sind daher nicht als Werbungskosten abziehbar. Stattdessen müssen sie gemeinsam mit den Anschaffungskosten des Gebäudes über 50 Jahre verteilt abgeschrieben werden.



Praxishinweis: Regelungen für Abschreibungen

Der Zeitraum sowie die lineare Abschreibung für Abnutzung (AfA) für Wohngebäude in Deutschland sind in § 7 Abs. 4 EStG geregelt und richten sich primär nach dem Baujahr:

- Baujahr ab 2023: 3 Prozent pro Jahr über 33 Jahre (Neubauten)
- Baujahr 1925 bis 2022: 2 Prozent pro Jahr über 50 Jahre (Bestandsimmobilien)
- Baujahr vor 1925: 2,5 Prozent pro Jahr über 40 Jahre (Altbauten)

4.6 Kumulierungsverbot

Eine zentrale Regelung ist das gesetzliche Kumulierungsverbot: Selbstnutzende Eigentümerinnen oder Eigentümer können für dieselbe energetische Maßnahme nicht gleichzeitig eine Förderung nach der BEG – zum Beispiel Zuschuss oder zinsgünstiger KfW-Kredit – und die Steuerermäßigung nach § 35c EStG in Anspruch nehmen.

Für Vermietende gilt diese Einschränkung nicht. Sie können den Eigenanteil der Sanierungskosten – also den Betrag, der nach Abzug öffentlicher Zuschüsse verbleibt – weiterhin steuerlich geltend machen. Dabei kommen zwei Wege infrage: entweder der sofortige Abzug als Erhaltungsaufwand – also als Werbungskosten – oder die

Verteilung über die Abschreibung (AfA), falls Herstellungskosten vorliegen.

In der Praxis kann diese Regelung zu einem Entscheidungshemmnis führen: Die WEG muss mehrheitlich festlegen, welchen Förderweg sie wählt – einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer können also nicht individuell entscheiden. Beschließt die WEG beispielsweise, einen KfW-Kredit oder einen BEG-Zuschuss für die Fassadensanierung zu nutzen, können selbstnutzende Eigentümerinnen oder Eigentümer für diese Maßnahme keine Steuerermäßigung nach § 35c EStG mehr geltend machen.



Praxishinweis: Kumulierungsverbot beachten

Energieeffizienz-Expertinnen und -Experten sollten WEGs in der Beratung explizit auf das rechtliche Kumulierungsverbot hinweisen: Entscheidet sich die WEG für einen KfW-Kredit oder einen BEG-Zuschuss, schließt das die steuerliche Förderung nach § 35c EStG für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer bei derselben Maßnahme aus. Diese Wahl ist endgültig.

Für die Beratungspraxis bedeutet das:

- Frühzeitige Kommunikation: Beratende oder Verwaltungen sollten diesen Ausschluss bereits vor der Beschlussfassung klar kommunizieren. So vermeiden sie, dass selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer erst bei der Steuererklärung feststellen, dass ihnen der individuelle Steuerbonus aufgrund des gemeinschaftlichen Beschlusses nicht zusteht.
- Transparente Beschlussvorlagen: Beschlussvorlagen sollten den gewählten Förderweg ausdrücklich benennen. Zusätzlich sollten sie folgenden Hinweis enthalten: Nutzen Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Wohnung selbst, schließt die Inanspruchnahme der BEG-Förderung die Steuerermäßigung nach § 35c EStG für dieselbe Maßnahme aus.
- Wirtschaftlichkeitsvergleich: Bei Einzelmaßnahmen mit vergleichsweise niedrigen Förderquoten – zum Beispiel ohne iSFP-Bonus – kann die steuerliche Förderung nach § 35c EStG im Einzelfall wirtschaftlich attraktiver sein als ein BEG-Zuschuss. In solchen Fällen empfiehlt sich eine überschlägige Vergleichsrechnung, bevor die WEG sich auf einen Förderweg festlegt.

4.7 Vergleich der Förderinstrumente: Wirtschaftlichkeit für verschiedene Eigentümergruppen

Bei umfangreichen Sanierungen oder Heizungsmodernisierungen erwies sich die BEG-Förderung in der Praxis meist als wirtschaftlich attraktiver als die Steuerermäßigung nach § 35c EStG – vor allem aufgrund der häufig höheren Förderquoten. Lediglich bei Einzelmaß-

nahmen mit geringen Förderquoten kann die Steuerermäßigung nach § 35c EStG im Einzelfall finanziell vorteilhafter sein. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass eine entsprechend hohe Einkommensteuer anfällt, von der die Steuerermäßigung abgezogen werden kann.



Praxishinweis: Akzeptanz durch Transparenz schaffen

Bereits in der Finanzierungsplanung sollte klar dargestellt werden, wie sich die verschiedenen Fördermöglichkeiten auf die unterschiedlichen Eigentümergruppen auswirken. Dazu zählen etwa Selbstnutzende, Vermietende oder Eigentümerinnen und Eigentümer mit unterschiedlicher finanzieller Ausgangslage.

Eine klare Übersicht zeigt, wie hoch der eigene Anteil ist, welche monatlichen Kosten entstehen und welche steuerlichen Vorteile möglich sind. So können die Eigentümerinnen und Eigentümer die Entscheidung besser nachvollziehen. Das erhöht die Akzeptanz in der Gemeinschaft und erleichtert die Beschlussfassung.

Die folgende Tabelle hilft bei der Entscheidung für den passenden Förderweg.

Situation	Wirtschaftlichstes Förderinstrument	Begründung
Heizungstausch	BEG-Förderung (KfW 458)	Mit 30 % Grundförderung und bis zu 80 % Zuschuss ist die BEG finanziell gegenüber dem 20-%-Steuerbonus deutlich überlegen.
Komplettsanierung zum Effizienzhaus	Effizienzhaus (KfW 261), aber dennoch Einzelfallprüfung insbesondere bei EH-Stufe ohne Tilgungszuschuss	Die Tilgungszuschüsse, Boni und Zinsvorteile übersteigen eventuell die steuerlichen Vorteile.
Einzelmaßnahme (Hülle) ohne iSFP	Einzelfallprüfung (möglicherweise steuerliche Förderung)	Wenn der Aufwand für Energieberatung und Antragstellung gescheut wird, sind die 20-%-Steuerbonus für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer gegebenenfalls attraktiver als die 15 % BAFA-Zuschuss plus gegebenenfalls andere Boni.
Eigentumsparteien mit geringem Einkommen	BEG-Förderung	Wer wenig Steuern zahlt, kann von einem Steuerabzug nicht deutlich profitieren, sodass der BEG-Zuschuss vorteilhafter ist.
Kapitalanlegende (Vermietende)	Individuelle Prüfung	Eine pauschale Empfehlung ist nicht möglich. Der Vorteil hängt insbesondere von der Höhe der BEG-Förderung, der steuerlichen Einordnung (Erhaltungsaufwand oder AfA) sowie der individuellen Einkommenssituation ab.

Tabelle 13: Übersicht zu beispielhaften Ausgangssituationen und ihren wirtschaftlichsten Förderinstrumenten mit Begründung. Quelle: Eigene Darstellung.

Da Förderprogramme regelmäßig angepasst werden, sollten vor dem Antrag immer die aktuellen Bedingungen geprüft werden. Eine frühzeitige Einbindung qualifizierter Energieeffizienz-Expertinnen und -Experten sowie der finanzierenden Bank hilft, spätere Verzögerungen im Förder- und Finanzierungsprozess zu vermeiden, und macht die Umsetzung insgesamt reibungsloser.

Finanzierungsoptionen für den Restbetrag



5.1 Übersicht zu Finanzierungswegen

Sobald eine Sanierungsmaßnahme beschlossen ist, steht die WEG vor der entscheidenden Frage: Wie soll der Teil der Investitionssumme finanziert werden, der weder durch vorhandene Rücklagen noch durch öffentliche Fördermittel gedeckt ist.

Grundsätzlich gibt es drei Finanzierungswege:

- 1) Gemeinschaftliche Finanzierung über ein WEG-Darlehen- bzw. Verbandsdarlehen:** Die Eigentümerinnen und Eigentümer nehmen gemeinsam einen Kredit auf und tilgen ihn über erhöhte monatliche Hausgeldzahlungen. Die WEG muss dabei nicht geschlossen auftreten. Die Kreditangebote ermöglichen es einzelnen Mitgliedern, individuell zu entscheiden, ob sie am Verbandskredit teilnehmen möchten – vorausgesetzt, eine Mindesthöhe wird erreicht. Dabei handelt es sich weiterhin nicht um Einzelverträge, sondern um einen gemeinsamen Kredit der WEG. Mitglieder, die nicht teilnehmen, zahlen ihren Anteil stattdessen direkt als Sonderumlage aus Eigenmitteln. Von der gemeinschaftlichen Haftung sind sie dadurch jedoch nicht befreit.
- 2) Individuelle Finanzierung für alle Parteien:** Durch Beschluss einer Sonderumlage wird die Finanzierungslücke auf die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verlagert. Jedes Mitglied zahlt seinen Anteil gemäß dem geltenden Verteilungsschlüssel – meist den Miteigentumsanteilen). Je nach Vereinbarung ist die Zahlung in einer Summe oder in festgelegten Raten fällig. Individuell festgelegte Fristen ermöglichen es dabei, auf die unterschiedliche Liquidität der WEG-Mitglieder Rücksicht zu nehmen. Ob die Sonderumlage aus Eigenkapital oder über einen privat aufgenommenen Kredit finanziert wird, bleibt jedem Mitglied selbst überlassen.
- 3) Mischform:** Einige Landesförderbanken bieten eine koordinierte Alternative zum Verbandskredit an: Sie bearbeiten Einzelkreditanträge gebündelt und vergeben die Kredite gleichzeitig an die WEG-Verwaltung. Bei diesem Instrument haftet jedes Mitglied ausschließlich individuell für seinen eigenen Kreditanteil. Allerdings muss die gebündelte Kreditantragstellung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

5.2 WEG-Darlehen: gemeinschaftliche Finanzierung mit Flexibilität

Das WEG-Darlehen ist ein gemeinschaftliches Finanzierungsinstrument, das von der WEG-Verwaltung koordiniert wird. Es kann besonders für Gemeinschaften mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten eine gut zugängliche Lösung sein. Mit einem Darlehen kann die WEG auch größere Sanierungen umsetzen, ohne einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer finanziell zu stark zu belasten. Die WEG zahlt das Darlehen über entsprechend höhere monatliche Hausgeldvorschüsse zurück. Dadurch lassen sich die laufenden Kosten gut planen. Die Laufzeit eines WEG-Darlehens kann häufig flexibel auf bis zu 15 Jahre festgelegt werden. So lässt sich die Höhe der monatlichen Raten an die finanziellen Möglichkeiten der Eigentümerinnen und Eigentümer anpassen. Gleichzeitig können sinkende Energie- und Betriebskosten einen Teil der Finanzierungskosten ausgleichen. Dadurch kann die zusätzliche monatliche Belastung begrenzt und die Sanierung sozialverträglicher gestaltet werden.

Wichtig: Vor der Beschlussfassung muss über das Haftungsrisiko aufgeklärt und es muss klar begrenzt werden. Die Aufklärung ist eine rechtliche Voraussetzung und muss im Versammlungsprotokoll dokumentiert

werden. Idealerweise informiert der Verwaltungsbeirat oder die Hausverwaltung die WEG-Mitglieder bereits vor der Versammlung, damit alle Beteiligten die Details in Ruhe prüfen und Rückfragen stellen können.

Grundprinzip der gemeinschaftlichen WEG-Darlehensfinanzierung

Bei diesem Modell tritt die WEG als rechtsfähige Gemeinschaft selbst als Kreditnehmerin auf. Der Kreditvertrag wird direkt zwischen der WEG und der finanzierenden Bank geschlossen. Wird die Darlehensaufnahme in der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit beschlossen, sind grundsätzlich alle WEG-Mitglieder daran gebunden.

WEG-Darlehensangebote ermöglichen in der Regel eine individuelle Entscheidung über die Teilnahme: Einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer können ihren Finanzierungsanteil stattdessen auch als Sonderumlage aus Eigenmitteln erbringen. Für den verbleibenden Teil der Gemeinschaft wird das Darlehen über den festgelegten Zeitraum aufgenommen und über erhöhte Hausgeldvorschüsse bedient.

Haftungsstruktur des WEG-Darlehens

In der Eigentümerversammlung muss klar darüber aufgeklärt werden: Wie haftet die Eigentümergemeinschaft als Ganzes und wie unterscheidet sich das von der anteiligen Haftung der einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer?

- **Haftung der Gemeinschaft (Außenverhältnis):** Gegenüber der Bank haftet die WEG mit ihrem Verwaltungsvermögen, insbesondere der Erhaltungsrücklage und den künftigen Hausgeldforderungen. Kommt die Gemeinschaft ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nach, haften die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer nicht gesamtschuldnerisch. Stattdessen gilt gemäß § 9a Abs. 4 WEG: Jedes Mitglied haftet nur anteilig entsprechend seinem Miteigentumsanteil. Die Bank kann von einer einzelnen Eigentumspartei also nicht mehr fordern als deren prozentualen Anteil an der Restschuld.
- **Haftung der Eigentümerinnen und Eigentümer (Innenverhältnis):** Wird eine Partei mit ihren Raten säumig, greift die interne Nachschusspflicht innerhalb der Gemeinschaft: Die übrigen Mitglieder müssen den fehlenden Betrag zunächst zusätzlich aufbringen. Zahlt ein Mitglied seine Raten nicht, kann die WEG die offenen Beträge rechtlich einfordern. Dafür kann sie zum Beispiel ein Mahnverfahren einleiten oder im äußersten Fall die Zwangsversteigerung der Wohnung beantragen. Gleichzeitig muss die Gemeinschaft sicherstellen, dass sie ihre laufenden Ausgaben und Kreditraten weiterhin bezahlen kann. Das gilt ähnlich wie bei ausbleibenden Hausgeldzahlungen. Wichtig: Vor dem Beschluss über den Verbandskredit muss die WEG auf dieses Risiko hingewiesen werden. Die Information muss im Versammlungsprotokoll dokumentiert werden.

Die Nachschusspflicht ist keine Besonderheit des WEG-Darlehens – sie besteht auch, wenn einzelne Eigentümerinnen oder Eigentümer ihre Hausgeldzahlungen nicht leisten und die Gemeinschaft ihre laufenden Zahlungsverpflichtungen dennoch erfüllen muss. Das Verbandsdarlehen schafft daher kein neues Haftungsrisiko, sondern nutzt die bereits bestehende Finanzierungs- und Haftungsstruktur der WEG.

Risiken und Folgen bei Zahlungsausfällen

Vorbehalte gegen einen WEG-Kredit betreffen insbesondere das Risiko, dass einzelne Eigentümerinnen oder Eigentümer ihre erhöhten Hausgeldvorschüsse nicht mehr bezahlen können. In diesem Fall greifen folgende Mechanismen:

- **Liquiditätssicherung durch die WEG:** Da die WEG gegenüber der Bank zur Zahlung der Darlehensraten verpflichtet ist, muss sie kurzfristige Zahlungsausfälle einzelner Mitglieder zunächst aus der eigenen Liquidität überbrücken. Reichen die Mittel nicht aus, kann die Gemeinschaft durch eine Sonderumlage zusätzliche Mittel bereitstellen. Solange die Raten so bedient werden, bleibt der Verband zahlungsfähig. Die Nachschüsse werden später in der Regel zurückerstattet, sobald die ausstehenden Forderungen gegenüber den säumigen Eigentümerinnen oder Eigentümern erfolgreich eingezogen wurden.
- **Sicherheiten der Bank:** Zur Absicherung eines WEG-Darlehens verlangen Banken meist, dass die Gemeinschaft ihre Ansprüche auf Hausgeldzahlungen an die Bank abtritt. Häufig wird zusätzlich die Erhaltungsrücklage verpfändet. Bleiben Darlehensraten aus, kann die Bank die abgetretenen Hausgeldforderungen direkt gegenüber säumigen Eigentümerinnen und Eigentümern geltend machen. Eine Absicherung über die Grundbücher der einzelnen Wohnungen ist bei WEG-Darlehen dagegen unüblich.
- **Zwangsversteigerung als letzte Konsequenz:** Begleicht eine Eigentümerin oder ein Eigentümer die Rückstände dauerhaft nicht, kann die WEG ihre Forderungen gerichtlich durchsetzen und gegebenenfalls die Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums veranlassen. Bei Hausgeldrückständen besteht ein gesetzliches Vorzugsrecht in der Zwangsversteigerung (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)). Im Rahmen der gesetzlichen Rangfolge erhält die WEG ihre Forderungen aus dem Versteigerungserlös vorrangig vor vielen anderen Gläubigern. Die WEG hat somit sehr gute Aussichten, ausstehende Beträge aus dem Versteigerungserlös zurückzuerhalten.



Praxisbeispiel: Zahlungsausfall eines WEG-Mitglieds und gemeinschaftliche Lösung

Eine WEG nimmt ein WEG-Darlehen auf, um eine energetische Sanierung zu finanzieren. Eigentümerin A zahlt ihren Anteil sofort aus privaten Rücklagen und nimmt daher nicht am Darlehen teil. Eigentümerin B beteiligt sich am WEG-Darlehen, hört jedoch nach sechs Monaten auf, ihre kreditbedingten Hausgeldanteile zu zahlen.

Durch den Zahlungsausfall entsteht in der Gemeinschaft eine Liquiditätslücke. Die finanzierende Bank macht ihre Forderung zunächst gegenüber der WEG als Darlehensnehmerin geltend. Je nach Vereinbarung kann die Bank zusätzlich auf Sicherheiten für das Darlehen zurückgreifen, etwa auf eine verpfändete Erhaltungsrücklage oder abgetretene Hausgeldforderungen. Die Liquidität der Gemeinschaft wird dadurch beeinträchtigt – obwohl die übrigen kreditteilnehmenden Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Raten pünktlich bezahlen.

Die WEG-Verwaltung ruft eine außerordentliche Eigentümerversammlung ein, um zu verhindern, dass die WEG zahlungsunfähig wird. Um die Deckungslücke zu schließen, beschließt die Versammlung eine Sonderumlage. Es greift die interne Nachschusspflicht: Die Sonderumlage wird nach den regulären Miteigentumsanteilen auf alle WEG-Mitglieder umgelegt – unabhängig davon, ob sie am Kredit beteiligt waren. Auch Eigentümerin A trägt vorübergehend einen Teil der Finanzierungslast mit.

Die WEG fordert das Geld im Nachgang intern von Eigentümerin B ein, im Extremfall bis zur Zwangsversteigerung ihrer Wohnung. Sobald Eigentümerin B die ausstehenden Forderungen beglichen hat, kann die Gemeinschaft entscheiden, wie sie die eingegangenen Beträge verwendet. Sie können an die WEG-Mitglieder zurückgezahlt oder der Erhaltungsrücklage zugeführt werden.

Um eine langwierige und kostspielige gerichtliche Auseinandersetzung zu vermeiden, sucht die Gemeinschaft zunächst das Gespräch mit Eigentümerin B. Diese legt ihre finanzielle Situation offen und bittet um eine Ratenzahlungsvereinbarung. Die Gemeinschaft stimmt einem entsprechenden Beschluss zu und vereinbart mit Eigentümerin B geeignete Sicherheiten, zum Beispiel die Abtretung pfändbarer Einkommensansprüche, sollte sie mit den neuen Zahlungen wieder in Verzug geraten. Dabei verzichtet die Gemeinschaft auf ihren Anspruch auf Verzugszinsen (§ 288 Abs. 1 BGB), um die Situation nicht weiter zu erschweren.

Auf diese Weise lässt sich häufig eine einvernehmliche Lösung finden, ohne dass sofort gerichtliche Schritte erforderlich sind.

Die Zinssätze für WEG-Darlehen sind meist etwas höher als bei individuellen Immobilienkrediten, weil sie nicht grundbuchlich besichert werden. Im Vergleich zu unbesicherten Konsumentenkrediten bietet das WEG-Darlehen jedoch deutlich günstigere Konditionen.

Das WEG-Darlehen ermöglicht, dass umfassende Sanierungen umgesetzt werden, selbst wenn einzelne Mitglieder über begrenzte Liquidität verfügen und hohe Einmal-

zahlungen nicht leisten können. Es schont das individuelle Eigenkapital und verteilt die finanzielle Last gleichmäßig über einen längeren Zeitraum. Dadurch sinkt das Risiko, dass finanziell schwächere Mitglieder hohe Sonderumlagen nicht aufbringen können – das sogenannte Ausfallrisiko. In der Praxis sollten die Eigentümerinnen und Eigentümer umfassend über die Haftungsstruktur und mögliche Risiken informiert werden. Das hilft, Vorbehalte abzubauen und eine fundierte Entscheidung zu ermöglichen.

5.3 Sonderumlage: individuelle Finanzierung durch die WEG-Mitglieder

Wenn die Rücklagen für eine Maßnahme nicht ausreichen, ist die Sonderumlage das am häufigsten genutzte Instrument der Ad-hoc-Finanzierung. Die Gemeinschaft beschließt sie in der Regel mit einfacher Mehrheit, wenn die Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht.

Der Beschluss verpflichtet die Eigentümerinnen und Eigentümer zur Zahlung – damit stehen die notwendigen Mittel für das Sanierungsvorhaben bereit. Er beschreibt die Maßnahme, nennt die Gesamtkosten, erklärt den Verteilungsschlüssel und legt die Zahlungsmodalitäten und die Fälligkeit fest.



Praxishinweis: Interne Ratenzahlung

Die Eigentümerversammlung kann mit einfacher Mehrheit beschließen, die Sonderumlage nicht als Einmalzahlung, sondern als Ratenzahlung zu gestalten – sogar mit individuell verschiedenen Fälligkeitsterminen.

Legt die Eigentümergemeinschaft für die Sonderumlage feste Fälligkeitstermine fest, muss die Verwaltung die Zahlungen nicht gesondert abrufen. Wird die Frist überschritten, tritt automatisch Verzug ein, ohne dass eine zusätzliche Mahnung erforderlich ist. Dadurch werden nach § 288 Abs 1 BGB Verzugszinsen fällig.

Der entscheidende Vorteil dieses Modells: Eigentümerinnen und Eigentümer mit ausreichender Liquidität können ihren Anteil sofort zahlen und sparen so Zinskosten. WEG-Mitglieder ohne ausreichende Rücklagen sind auf einen Mehrheitsbeschluss für eine interne Ratenzahlung angewiesen oder müssen auf individuelle Finanzierungslösungen zurückgreifen. Diese Kredite werden direkt zwischen der jeweiligen Person und einem Kreditinstitut abgeschlossen.

In der Praxis werden Sonderumlagen häufig über unbesicherte Raten- oder Konsumentenkredite finanziert, da die Beträge pro Einheit aus Sicht der Banken meist überschaubar sind. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, bestehende Immobilienfinanzierungen zu erweitern oder aufzustocken. Grundbuchlich gesicherte Einzelkredite lohnen sich vor allem bei hohen Finanzierungssummen, da Notar- und Grundbuchkosten bei kleineren Beträgen zu hoch wären.

Risiken für die WEG

Für die WEG hat dieses Modell einen klaren Vorteil: Die Gemeinschaft muss keine Schulden machen und es wird keine Kreditprüfung für die gesamte WEG benötigt. Gleichzeitig entstehen jedoch auch Risiken: Hohe Einmalzahlungen können finanzschwächere Eigentümerinnen und Eigentümer überfordern und die Zustimmung zu Maßnahmen verhindern oder zu Zahlungsausfällen führen. Diese müssen die übrigen WEG-Mitglieder aufgrund der internen Nachschusspflicht vorerst auffangen.

Gehen einzelne Zahlungen nicht fristgerecht ein, kann die Gemeinschaft fällige Rechnungen unter Umständen nicht rechtzeitig begleichen. In diesem Fall muss sie die entstehende Liquiditätslücke vorübergehend intern ausgleichen. In der Praxis wird die Beauftragung einer Maßnahme oft so lange verschoben, bis alle Sonderumlagen vollständig gezahlt sind – so lassen sich Liquiditätsrisiken vermeiden.



Praxishinweis: Zahlungshistorie prüfen

Vor dem Beschluss einer Sonderumlage ist die finanzielle Vorgeschichte der WEG relevant. Folgende Aspekte stehen dabei im Fokus:

- Laufende Belastungen: Gibt es bereits Sonderumlagen aus vorangegangenen Jahren, die die Liquidität der WEG-Mitglieder aktuell belasten?
- Zahlungsmoral und Konfliktpotenzial: Ein Blick in die Vergangenheit zeigt, wie die Gemeinschaft mit früheren Umlagen umgegangen ist. Gab es bedeutende Rückstände, Rechtsstreitigkeiten oder gar Zahlungsunfähigkeit einzelner Mitglieder?
- Umgang mit Härtefällen: Wie hat die WEG bisher reagiert, wenn einzelne Mitglieder Schwierigkeiten hatten, Sonderzahlungen zu leisten? Wurden beispielsweise Ratenzahlungen oder andere individuelle Lösungen für betroffene WEG-Mitglieder angeboten?

Die Sonderumlage eignet sich besonders, wenn das Geld kurzfristig benötigt wird und die Erhaltungsrücklage nicht ausreicht. Sie kann mit einfacher Mehrheit beschlossen werden und spart Zinskosten, wenn sie aus privaten Rücklagen bedient wird. Gleichzeitig bietet sie – je nach Vereinbarung – Flexibilität bei der Zahlungsweise, da

Einmalzahlung oder Raten und Fälligkeiten individuell festgelegt werden können. Damit einzelne Personen nicht finanziell überfordert werden, sollten Belastungen der Vorjahre und die Zahlungsmoral vor dem Beschluss geprüft werden.

5.4 Gebündelte Kreditantragstellung

Einige Landesförderbanken – zum Beispiel die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH), die Investitionsbank Berlin (IBB) und die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) – bieten unbesicherte Einzelkredite an, die gebündelt über die WEG-Verwaltung beantragt werden können. Für die Verwaltung bedeutet das zwar einen gewissen administrativen Aufwand, erfordert aber nur einen einfachen Mehrheitsbeschluss der Gemeinschaft.

Für die Eigentümerinnen und Eigentümer bietet das Instrument Zugang zu einem Privatkredit – auch für kleinere Summen und ohne detaillierte Bonitätsprüfung oder grundbuchliche Besicherung. Es wird nur eine SCHUFA-Abfrage durchgeführt. Zudem muss keine gemeinschaftliche Haftung der WEG eingegangen werden. Ein weiterer Vorteil: Die Auszahlung erfolgt zeitgleich direkt an die

Verwaltung – das vermeidet Verzögerungen im Prozess. Die Zinssätze liegen für energetische Sanierungen im Bereich hypothekenähnlicher Zinssätze und damit unter den marktüblichen Sätzen für unbesicherte Privatkredite.

Die maximale Kreditsumme je Wohneinheit ist auf 35.000 bis 50.000 Euro je nach Bank gedeckelt. Eventuell fällt ein Bearbeitungshonorar der Bank an, gestaffelt nach der Anzahl der Wohneinheiten.

Die gebündelte Kreditantragstellung verbindet individuelles und gemeinsames Vorgehen: Die Eigentümerinnen und Eigentümer stimmen ihre Kreditanträge aufeinander ab, haften aber jeweils selbst für ihren Kredit. Dabei sollte die Gemeinschaft prüfen, ob entsprechende Angebote verfügbar sind und welche Kredithöhe jeweils möglich ist.

5.5 Contracting: alternative Finanzierungs- und Betriebsform

Contracting-Modelle bieten eine alternative Finanzierungs- und Betriebsform, bei der das technische und finanzielle Risiko auf einen externen Dienstleister, den sogenannten Contractor, übertragen wird. Solche Modelle können für WEGs interessant sein, die hohe Sonderumlagen vermeiden möchten, keinen gemeinsamen Kredit aufnehmen wollen oder nur über begrenzte finanzielle Spielräume verfügen.

Energieliefer-Contracting

Energieliefer-Contracting ist die häufigste Form und dient der Wärmeversorgung eines Gebäudes. Der Contractor investiert in die neue Anlage, übernimmt Betrieb, Wartung und Brennstoffbezug und rechnet die gelieferte Wärme über einen festgelegten Grund- und Arbeitspreis ab. Die Anlage bleibt Eigentum des Contractors. Die WEG braucht sich nicht um Planung und Umsetzung zu kümmern und spart hohe Investitionskosten. Stattdessen leistet sie über die vertraglich vereinbarte Laufzeit – häufig zehn bis 15 Jahre – monatliche Zahlungen. Das wirtschaftliche und technische Risiko liegt beim

Contractor: Er trägt die Verantwortung für Betrieb, Instandhaltung und Effizienz der Anlage. Da er seine Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Risikokosten einrechnen muss, sollten WEGs die Gesamtkosten über die Vertragslaufzeit mit den Kosten einer eigenen Umsetzung vergleichen. Dazu zählen zum Beispiel Planung, Finanzierung und Wartung. Bei vermieteten Wohnungen müssen zudem Regelungen nach Wärmelieferverordnung (WärmelV) und § 556c BGB zur Kostenneutralität berücksichtigt werden.

Energiespar-Contracting

Beim Energiespar-Contracting übernimmt der Contractor Planung, Finanzierung und Umsetzung von Effizienzmaßnahmen, die den Energieverbrauch und damit die Energiekosten senken. Auch neue Heizungsanlagen können Teil des technischen Konzepts sein. Je nach Vereinbarung können Betrieb und Wartung der Heizung inklusive sein. Der Contractor garantiert eine langfristige feste Energiekosteneinsparung. Seine Vergütung – die sogenannte Contracting-Rate – erhält er über regelmäßige Raten, finanziert aus den Energiekosteneinsparungen.

Nach Ende der Vertragslaufzeit – meist sieben bis zwölf Jahre – profitiert die Gemeinschaft vollständig von den reduzierten Energiekosten.

Bei umfassenden Gebäudesanierungen – zum Beispiel Gebäudehülle oder moderne Heizungstechnik – reichen die Energiekosteneinsparungen meist nicht aus, um die hohen Investitionskosten allein über ein reines Energiespar-Contracting zu finanzieren. Hier werden daher in der Regel zusätzliche Eigenmittel der WEG, staatliche Förderungen sowie längere Vertragslaufzeiten von zwölf Jahren oder mehr benötigt. Energiespar-Contracting hat sich vor allem bei Nichtwohngebäuden bewährt. Bei Wohngebäuden werden solche Projekte derzeit kaum umgesetzt. Der Grund: Für den Einsparnachweis müssen Nutzungsänderungen dokumentiert werden – bei vielen Nutzenden ist das mit den bisherigen Konzepten schwer umsetzbar. Es gibt jedoch neuere Ansätze, die das Vorgehen in Zukunft ermöglichen sollen.

Vorteile und Prüfung

Contracting kann die Liquidität der WEG schonen und technische Risiken auslagern. Dennoch sollten Eigentümergemeinschaften die Gesamtkosten über die Vertragslaufzeit sorgfältig mit denen einer Eigenfinanzierung oder eines WEG-Darlehens vergleichen. Klare Konzepte und Ziele helfen, die angebotenen Verträge entsprechend zu prüfen.

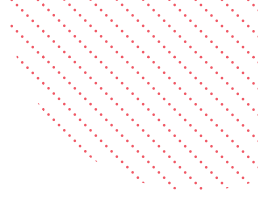
Contracting eignet sich besonders für WEGs, die

- kostenintensive Einzelmaßnahmen durchführen,
- finanzielle Belastungen strecken möchten,
- technisches Know-how auslagern wollen oder
- kurzfristige Liquiditätsengpässe umgehen müssen.

5.6 Finanzierungsinstrumente für WEGs im Vergleich

Instrument	Finanzierungslogik	Kategorie	Zugänglichkeit und Formalia	Chancen	Zu beachten
Erhaltungsrücklage	Langfristige Ansparung (Eigenkapital)	Gemeinschaftsinstrument	■ Sehr zugängliches Gemeinschaftsinstrument ■ Einfacher Mehrheitsbeschluss zur Entnahme nötig ■ Keine externe Bonitätsprüfung	■ Keine Zinskosten ■ Mindert den Finanzierungsbedarf bei Sanierungsbeginn ■ Kann jährlich angepasst werden	■ Reicht selten für energetische Vollsanierungen aus ■ Meist nur Teilfinanzierung ■ In der Regel geringe Verzinsung des Rücklagenkontos
WEG-Darlehen	Ad-hoc-Finanzierung (gemeinschaftliche Verantwortung)	Gemeinschaftsinstrument	■ Aufwand variiert je nach Angebot ■ Einfacher Mehrheitsbeschluss erforderlich	■ Schont Eigenkapital ■ Ermöglicht Sanierung durch monatliche Raten für alle	■ Zinskosten für die gesamte Gemeinschaft ■ Bei Zahlungsausfall eines Mitglieds greift interne Nachschusspflicht

Instrument	Finanzierungslogik	Kategorie	Zugänglichkeit und Formalia	Chancen	Zu beachten
Ausfallbürgschaften	Bank (bzw. jeweiliges Bundesland) übernimmt Ausfallrisiko für ein WEG-Darlehen bis zu einem bestimmten Betrag	Gemeinschaftsinstrument	■ Mittlere Zugänglichkeit ■ Parallele Beantragung zum WEG-Darlehen über die Hausbank	■ Erleichtert die Kreditvergabe erheblich ■ Senkt oft Zinsen und Eigenkapitalanforderungen der Banken	■ Begrenzte Verfügbarkeit (je nach Bundesland) ■ Gegebenenfalls Zusatzgebühr fällig
WEG-Bausparen	Kombination aus langfristiger Ansparung (Eigenkapital) und festverzinstem Darlehen (Zinssicherung)	Gemeinschaftsinstrument	■ Gut zugänglich ■ Bausparkasse prüft die WEG-Bonität (nicht die der Einzelnen) ■ Einfacher Mehrheitsbeschluss erforderlich	■ Zinssicherheit bietet hohe Planungssicherheit für künftige Maßnahmen (Schutz vor zukünftigem Zinsanstieg) ■ Stärkt die Eigenkapitalbasis für spätere Finanzierungen ■ Planbarkeit: verbindliche Raten für die Gemeinschaft ■ Erhöht die Umsetzungschance zukünftiger Großprojekte	■ Lange Vorlaufzeit: erfordert mehrjährige Einzahlungen (nicht für Ad-hoc-Maßnahmen geeignet) ■ Abschlussgebühr: einmalige Kosten bei Vertragsabschluss ■ Keine oder sehr geringe Verzinsung während der Sparphase
Sonderumlage als Einmalzahlung	Ad-hoc-Finanzierung (individuelle Verantwortung)	Gemeinschaftsinstrument	■ Direkt zugänglich, aber abhängig von der individuellen Liquidität ■ Einfacher Mehrheitsbeschluss nötig	■ Verband bleibt schuldenfrei ■ Liquide Eigentümerinnen und Eigentümer sparen Zinsen	■ Hoher Zahlungsdruck auf Einzelne ■ Gefahr von Ablehnung durch finanzschwache Mitglieder ■ Werden kalendarisch festgelegte Fälligkeiten überschritten, tritt der Verzug automatisch ein.



Instrument	Finanzierungslogik	Kategorie	Zugänglichkeit und Formalia	Chancen	Zu beachten
Sonderumlage als interne Ratenzahlung	Etappenweiser Einzug des benötigten Kapitals von allen Eigentümerinnen und Eigentümern in festgelegten Raten	Gemeinschaftsinstrument	■ Einfacher Mehrheitsbeschluss, entweder direkt im Erhebungsbeschluss zur Sonderumlage mit vermerkt oder aber als separater Beschluss	■ Verband bleibt schuldenfrei ■ Mindert den akuten Zahlungsdruck auf die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer durch die zeitliche Aufteilung in leistbare Teilbeträge	■ Liquidität muss bei Fälligkeit der Bau- und Handwerkerrechnungen gegeben sein ■ Werden kalendarisch festgelegte Fälligkeiten überschritten, tritt der Verzug automatisch ein. ■ Hoher administrativer Aufwand für die Verwaltung: Zahlungseingänge müssen engmaschig überwacht werden.
Gebündelte Kreditaufnahme	WEG-Verwaltung bündelt und koordiniert Einzelkreditanträge, die kombinierbar sind mit individuellen Förderdarlehen	Gebündeltes Einzelinstrument (Mischform)	■ Mittlere Zugänglichkeit ■ Verwaltervollmacht und individuelle Bonitätsprüfung der Eigentümerinnen und Eigentümer durch Bank zwingend	■ Ausschließlich individuelle Haftung ■ Kombination mit individuellen Förderdarlehen möglich	■ Begrenzung unbesicherter Kredite ■ Förderfähiges Bearbeitungshonorar der Bank, gestaffelt nach Anzahl der Wohneinheiten ■ Hoher administrativer Aufwand für die Verwaltung
Privater Einzelkredit	Einzeleigentümerin oder -eigentümer finanziert individuellen Sonderumlagenanteil	Einzelinstrument	■ Kein WEG-Beschluss erforderlich ■ Individuell mittlerer bis hoher Aufwand ■ Grundschuldeintragung im 2./3. Rang erforderlich ■ Strenge persönliche Bonitätsprüfung durch die eigene Hausbank	■ Unabhängig von der WEG, daher keine Nachschusspflicht für andere Mitglieder ■ KfW- oder Bauspar-Nachrangdarlehen ■ Oft ohne Zinsaufschlag	■ Benötigt ausreichenden Beleihungsspielraum der Wohnung ■ Ersetzt keine ganzheitliche WEG-Finanzierungsstrategie

Instrument	Finanzierungslogik	Kategorie	Zugänglichkeit und Formalia	Chancen	Zu beachten
Steuererleichterungen	Nachträgliche private Refinanzierung, Steuerermäßigung mindert direkt die festgesetzte persönliche Einkommensteuerschuld der Einzeleigen-tümerin oder des Einzeleigentümers	Einzel-instrument	■ Kein WEG-Beschluss erforderlich ■ Niedriger Aufwand	■ Steuerliche Entlastung über mehrere Jahre	■ Für Selbstnutzende nicht kombinierbar mit Förderprogrammen ■ Nachteilig für geringe und mittlere Einkommen
Förderprogramme	Zuschüsse (BAFA) und zinsverbilligte Kredite mit Tilgungszuschuss	Drittfinanzierung	■ Hoher administrativer Aufwand ■ Kein Förderbeschluss, aber Maßnahmenbeschluss (einfache Mehrheit) als Grundlage ■ Antrag muss zwingend vor Beginn erfolgen	■ Erhebliche Reduzierung der Gesamtkosten	■ WEG muss die Summe zwischenfinanzieren, da die Auszahlung erst nach Maßnahmenabschluss und Verwendungsnachweis erfolgt ■ Für Selbstnutzende nicht kombinierbar mit Steuererleichterungen
Energieliefer-Contracting	Outsourcing (Energiedienstleistung)	Drittfinanzierung	■ Anspruchsvoll ■ Einfacher Mehrheitsbeschluss erforderlich	■ Keine Investitionskosten für die WEG notwendig ■ Wirtschaftliches und technisches Risiko (Betrieb, Instandhaltung, Effizienz) liegen beim Contractor ■ Planbare monatliche Kosten	■ Gegebenenfalls höhere Gesamtkosten über die Vertragslaufzeit als bei einer Eigenfinanzierung (Contractor preist Finanzierungs- und Risikokosten ein) ■ Langfristige vertragliche Bindung ■ Vertragsgestaltung und Leistungsüberwachung erfordern fachliche Expertise (z. B. Energieberatung).

Instru- ment	Finanzierungs- logik	Kategorie	Zugänglichkeit und Formalia	Chancen	Zu beachten
Energieeinspar- Contracting	Outsourcing (Energie- dienstleistung)	Dritt- finanzierung	■ Sehr aufwendig, da komplexes Vertragswerk ■ Einfacher Mehrheitsbeschluss erforderlich	■ Keine Investi- tion für die WEG notwendig, sie refinanziert sich aus den eingesparten Energiekosten ■ Das technische und finanzielle Risiko liegt beim Contractor: Wenn die Einsparziele nicht erreicht wer- den, reduziert sich seine Vergütung.	■ Häufig nur für kosten- effektive Einzelmaß- nahmen anwendbar ■ Umfassende Sanie- rungen erfordern oft zusätzliche Eigenmit- tel der WEG, staat- liche Förderungen sowie lange Vertrags- laufzeiten. ■ Vertragsgestaltung und Leistungsüber- wachung erfordern fachliche Expertise (z. B. Energie- beratung). ■ Hoher Aufwand für Messung, Nachweis und Bericht der Ein- sparungen

Tabelle 14: Finanzierungsinstrumente für WEGs im Vergleich. Quelle: Eigene Darstellung.

Arbeitshilfen



Die Werkzeuge in diesem Kapitel helfen WEGs gezielt bei Fragen zur Finanzierung energetischer Sanierungen. Der **Entscheidungspfad Finanzierungsweg** führt durch die wichtigsten Kriterien und hilft dabei, die passende Finanzierungslösung zu finden. Die beiden **Musterrechnungen** zeigen an realistischen Beispielgebäuden, wie sich Investitionskosten, Fördermöglichkeiten und Einsparpotenziale in der Praxis auswirken. Dadurch werden die wirtschaftlichen Vorteile konkret und anschaulich. Die **Checklisten** für verschiedene Finanzierungswege bieten eine klare Orientierung, um Bankgespräche oder Antragsverfahren systematisch vorzubereiten. Alle relevanten Unterlagen und Argumente können so gezielt zusammengestellt werden. Die Arbeitshilfen sind praxisnah aufbereitet und helfen, auch komplexe Finanzierungsthemen verständlich und handlungsorientiert zu vermitteln.

6.1 Entscheidungspfad Finanzierungswege

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.

6.2 Finanzierungsbeispiele: Musterrechnungen an Beispielgebäuden

Nachdem das vorangegangene Kapitel die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten vorgestellt hat, geht es im Folgenden darum, welche Kriterien WEGs bei der Auswahl eines Finanzierungsmodells beachten sollten. Zwei Beispielgebäude zeigen, wie WEGs einen vollständigen Finanzierungsplan für geplante Sanierungen aufstellen können. Dabei wird deutlich, wie sich die Finanzierung bei einer niedrigen bzw. höheren Erhaltungsrücklage unterscheidet: Welche Auswirkungen hat die Höhe der Rücklage auf die monatlichen Rückzahlungs-

raten für die WEG und die einzelnen Mitglieder, auf die Zinskosten für Kredite oder auf die erforderliche Kreditlaufzeit?

Die Rechnungen veranschaulichen, dass höhere Rücklagen den Fremdfinanzierungsbedarf und die damit verbundenen Kosten deutlich senken können. Die Ergebnisse bieten Beratern eine gute Grundlage, um die angemessene Höhe der Rücklagen zu erläutern und die WEG bei Finanzierungsentscheidungen zu unterstützen.



Praxishinweis: Der Vollständige Finanzplan (VoFi) für WEGs

Der Vollständige Finanzplan (VoFi) ist eine in der Immobilienwirtschaft etablierte Methode der Investitionsrechnung. Er kann WEGs dabei unterstützen, sowohl die passende Maßnahme als auch ihre Finanzierung zu beurteilen. Die tabellarische Darstellung der angenommenen Ein- und Auszahlungen macht die Berechnung transparent und erleichtert den Vergleich mit anderen Verfahren. So können auch WEG-Mitglieder, die in ihrem Alltag wenig mit betriebswirtschaftlichen Berechnungen zu tun haben, die Ergebnisse leichter nachvollziehen. Um das kostengünstigste Finanzierungsmodell zu ermitteln, werden für die verschiedenen Finanzierungsoptionen Vollständige Finanzpläne erstellt und miteinander verglichen. Ein Vollständiger Finanzplan stellt die Geldflüsse zu den jeweiligen Zeitpunkten übersichtlich dar.

Dazu zählen insbesondere:

- Die Zahlung der Baukosten für das Sanierungsvorhaben im Ausgangsjahr
- Die verwendeten Mittel zur Deckung dieser Kosten im Ausgangsjahr, das heißt vor allem Eigenkapital bzw. Rücklagen, Fremdkapital (Darlehen) und Fördermittel
- In den Folgejahren die Auszahlungen, die aus der Aufnahme von Fremdkapital resultieren – Tilgung und Zinsen
- Die erwarteten Einnahmen in Form von eingesparten Energie-, Betriebs- und Wartungskosten in den Folgejahren

6.2.1 Beispielgebäude: Großes Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten



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 Sanierungskosten⁸			
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 ⁹	–	12.470 €	23.271 €
Reduktion Energiekosten pro Monat je Wohneinheit	–	58 €	108 €

⁸ Die angenommenen Sanierungskosten basieren auf einer Datenbank der CUES Analytics, die in der Praxis beobachtete Sanierungskosten enthält.

⁹ 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.¹⁰

Die WEG hat ihre Rücklage bisher auf einem Tagesgeldkonto angelegt und dafür den durchschnittlichen Zinssatz der Deutschen Bundesbank erhalten (Deutsche Bundesbank 2026).¹¹ 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 Finanzierungsangebote¹² mit unterschiedlichen Laufzeiten von der KfW. Für beide Varianten der Erhaltungsrücklage werden die Angebote jeweils durchgerechnet.

¹⁰ 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. Natürlich kann die WEG die Höhe ihrer Erhaltungsrücklage auch gemäß einem anderen der in Kapitel 3.3 beschriebenen Ansätze festlegen.

¹¹ 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.

¹² 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)¹³	2.429 € (135 €)	2.280 € (127 €)	– (152 €)
Zinskosten gesamt (je WE)	51.133 € (2.841 €)	53.605 € (2.978 €)	– (5.994 €)

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.

¹³ Wird ein tilgungsfreies Jahr gewährt, ist die monatliche Rate in diesem Jahr erheblich geringer.

6.2.2 Beispielgebäude: Kleines Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten



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 Sanierungskosten¹⁴			
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 ¹⁵	–	2.260 €	8.266 €
Reduktion Energiekosten pro Monat (je Wohneinheit)	–	31 €	115 €

¹⁴ Die angenommenen Sanierungskosten basieren auf einer Datenbank der CUES Analytics, die in der Praxis beobachtete Sanierungskosten enthält.

¹⁵ 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 selbstnutzend 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

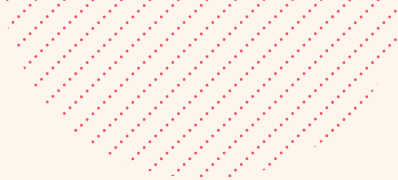
Instandhaltungskosten	267.694 €
Energiebedingte Mehrkosten	327.181 €
Fachplanung / Baubegleitung	15.000 €
Finanzierungsbedarf gesamt (je WE)	609.875 € (101.646 €)
Ggf. zusätzlicher Puffer	ca. 18.000 €

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 ¹⁶	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 €)

¹⁶ 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 ¹⁷	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.

¹⁷ 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.

6.3 Unterlagen-Check für Bankgespräche und Förderanträge

Diese Arbeitshilfe dient als praktische Checkliste, um sich strukturiert auf Bankgespräche und Förderanträge vorzubereiten. Sie unterstützt Eigentümergemeinschaften dabei, die notwendigen Unterlagen für die Beantragung von Fördermitteln – zum Beispiel von KfW oder BAFA – oder Finanzprodukten wie dem WEG-Darlehen zusammenzustellen. Die folgende Übersicht fasst die wichtigsten Dokumente und Schritte für eine erfolgreiche Finanzierungsplanung zusammen. So lassen sich Verzögerungen vermeiden und zugleich möglichst optimale Finanzierungsbedingungen sichern.

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
 - Gewerbeerlaubnis 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
 - Gewerbeerlaubnis 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 Komplettisanierung 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

Quellenverzeichnis

Literaturverzeichnis

BayernLabo (2026): Bayerisches Modernisierungsprogramm für Wohnungsgesellschaften.

<https://bayernlabo.de/mietwohnraum/bayerisches-modernisierungsprogramm>

Bremer Aufbau-Bank (BAB, 2021): Textbausteine Musterbeschluss Stand 12.21.

<https://www.bab-bremen.de/sixcms/media.php/163/75838/Textbausteine%20Musterbeschluss%20Stand%2012.21.pdf>

Bremer Aufbau-Bank (BAB, 2026a): Kredit für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG).

<https://www.bab-bremen.de/de/page/programm/weg-finanzierungen>

Bremer Aufbau-Bank (BAB, 2026b): Modernisierungskredite für Mietwohnungen.

<https://www.bab-bremen.de/de/page/programm/modernisierungskredite-mietwohnungen>

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWE, 2026): Antworten auf häufig gestellte Fragen zur BEG (FAQ).

<https://www.energiewechsel.de/KAENEf/Redaktion/DE/FAQ/FAQ-Uebersicht/BEG/faq-bundesfoerderung-fuer-effiziente-gebaeude.html>

Bund Technischer Experten e.V. (BTE) (2008): Arbeitsblatt der BTE-Arbeitsgruppe: Lebensdauer von Bauteilen, Zeitwerte.

https://www.bte-mitglieder.de/upload/bte75_Arbeitsblatt%20Lebensdauer%20von%20Bauteilen%20FG%20Bauwesen%20Agethen%20Frahm%20Renz%20Thees%20Stand%202008.pdf

CUES Analytics (2026): Sanierungskosten. Verfügbar durch: CUES Analytics (Eigene Kalkulation unter Einbeziehung eigener Daten).

Deutsche Bundesbank (2026): MFI-Zinsstatistik für den Euroraum: April 2026.

<https://www.bundesbank.de/de/presse/presenotizen/ezb/mfi-zinsstatistik-fuer-den-euroraum-april-2026-998898>

Digital Building Passport App (CAPSA) (2026): Sanierungskosten. Verfügbar durch: CAPSA (Eigene Kalkulation unter Einbeziehung eigener Daten).

Gebäude-Energieberater (2026): Antragstellung BEG EM Kalenderjahr Definition | Förderungen | Frag einen Experten.

<https://www.geb-info.de/forum/frage/foerderungen/antragstellung-beg-em-kalenderjahr-definition>

Gebäudeforum klimaneutral (2025): Energetische Sanierung in WEGs: Umfrageergebnisse 2025.

<https://www.gebaeudeforum.de/wissen/zahlen-daten/gebaeudereport-2026/energetische-sanierung-in-wegs/>

Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg, 2026a): IFB WEGfinanz.

<https://www.ifbhh.de/foerderprogramm/ifb-wegfinanz>

Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg, 2026b): Mietwohnungen modernisieren.

<https://www.ifbhh.de/programme/immobilienwirtschaft/mietwohnungen-modernisieren>

Hausbank München eG (2024): Services für Immobilienverwalter – WEG-Darlehen.

https://www.green-home.org/wp-content/uploads/2024/01/WEG_Darlehen_PP_Auszug.pdf

Investitionsbank Berlin (IBB, 2026a): Förderung für Sanierung und energetische Modernisierung.
<https://www.ibb.de/de/foerderprogramme/ibb-soziale-wohnraummodernisierung.html>

Investitionsbank Berlin (IBB, 2026b): Wohnungseigentümergeinschaften finanzieren.
<https://www.ibb.de/de/foerderprogramme/ibb-weg-finanzierung.html>

Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB, 2026a): Mietwohnungsbau – Modernisierung / Instandsetzung.
<https://www.ilb.de/de/wohnungsbau/uebersicht-der-foerderprogramme/mietwohnungsbau-modernisierung/>

Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB, 2026b): Wohneigentum – Modernisierung / Instandsetzung.
<https://www.ilb.de/de/wohnungsbau/uebersicht-der-foerderprogramme/wohneigentum-nachhaltige-modernisierung-und-instandsetzung/#konditionen>

Investitionsbank Sachsen-Anhalt (2026): Sachsen-Anhalt MODERN.
<https://www.ib-sachsen-anhalt.de/de/unternehmen/wohnen-vermieten/modern/>

Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH, 2026a): IB.SH WEGfinanz.
<https://www.ib-sh.de/produkt/ibsh-wegfinanz/>

Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH, 2026b): Soziale Wohnraumförderung für Mietwohnungsmaßnahmen.
<https://www.ib-sh.de/produkt/soziale-wohnraumfoerderung-fuer-mietwohnungsmassnahmen/>

Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank, 2026): Eigentumsförderung (Selbst genutztes Wohneigentum).
[https://nbank.de/Foerderprogramme/Aktuelle-Foerderprogramme/Eigentumsfoerderung-\(Selbst-genutztes-Wohneigentum\).html](https://nbank.de/Foerderprogramme/Aktuelle-Foerderprogramme/Eigentumsfoerderung-(Selbst-genutztes-Wohneigentum).html)

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB, 2026a): Modernisierung selbst genutzten Wohnraums.
<https://isb.rlp.de/foerderung/505.html>

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB, 2026b): Modernisierung vermieteten Wohnraums.
<https://isb.rlp.de/foerderung/553.html>

KfW (2026): Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit – Wohngebäude (358, 359).
[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Foerderprodukte/ElzelmaBnahmen-Ergaenzungskredit-Wohngebäude-\(358-359\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Foerderprodukte/ElzelmaBnahmen-Ergaenzungskredit-Wohngebäude-(358-359)/)

NRW.BANK (2026a): Eigentumsförderung – Modernisierung – NRW.BANK.
<https://www.nrwbank.de/de/foerderung/foerderprodukte/15342/eigentumsfoerderung---modernisierung.html>

NRW.BANK (2026b): Mietwohnraumförderung – Modernisierung – NRW.BANK.
<https://www.nrwbank.de/de/foerderung/foerderprodukte/15360/mietwohnraumfoerderung---modernisierung.html>

Saarländische Investitionskreditbank AG (SIKB, 2026): Steckbrief Finanzierung von Wohnungseigentümergeinschaften.
https://www.sikb.de/steckbrief_finanzierung_von_wohnungseigentuemergemeinschaften

Sächsische Aufbaubank (SAB, 2026): Förderrichtlinie preisgünstiger Mietwohnraum (RL pMW).
<https://sab.sachsen.de/f%C3%B6rderrichtlinie-preis%C3%BCnstiger-mietwohnraum-rl-pmw->

Staatsbank für Baden-Württemberg (L-Bank, 2026a): Finanzierung von Wohnungseigentümergeinschaften.
<https://www.l-bank.de/produkte/wohnungsunternehmen/weg.html>

Staatsbank für Baden-Württemberg (L-Bank, 2026b): Mietwohnungsfinanzierung BW – Modernisierung mit Bindungen.
<https://www.l-bank.de/produkte/wohnungsunternehmen/mietwohnungsfinanzierung-bw-modernisierung-unter-begruendung-von-mietpreis-und-belegungsbindungen.html>

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2026): Erdgaspreise für Haushalte: Deutschland, Halbjahre, Jahresverbrauchs-klassen, Preisarten (Nr. 61243–0010) [Datensatz]. GENESIS.
<https://genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/61243/table/61243-0010/search/s/NjEyNDM%3D>

Stiftung Warentest (2022): Zusammenhang zwischen Mehrheiten, Kostentragung und Nutzung. In: Energetische Sa-nierung in der Eigentümergemeinschaft.

Thüringer Aufbaubank (TAB, 2026a): EigenheimPlus.
<https://www.aufbaubank.de/foerderprogramme/eigenheimplus>

Thüringer Aufbaubank (TAB, 2026b): Thüringer Wohnungsbauförderung 2026-2030.
<https://www.aufbaubank.de/foerderprogramme/thueringer-wohnungsbaufoerderung-2026-2030>

Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV, 2023): 11. VDIV-Branchenbarometer (5/2023).
<https://vdiv.de/publikationen/magazine/detail/11-vdiv-branchenbarometer>

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank, 2026a): Mietwohnungen: KfW-BEG Wohngebäude Kredit – Effi-zienzhaus (Sanierung).
<https://www.wibank.de/wibank/kfw-beg-wohngebaeude-kredit-effizienzhaus-sanierung/mietwohnungen-kfw-beg-wohngebaeude-kredit-effizienzhaus-sanierung--306930>

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank, 2026b): Soziale Mietwohnraumförderung: Modernisierung.
<https://www.wibank.de/wibank/soziale-mietwohnraumfoerderung-modernisierung/soziale-mietwohnraumfoerderung-modernisierung-306946>

Rechtsquellenverzeichnis

II. BV – Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.

BausparkV – Bausparkassen-Verordnung vom 29. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2576), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 23. Juli 2021 (BGBl. I S. 3206) geändert worden ist.

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 198) geändert worden ist.

EStDV – Einkommensteuer-Durchführungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2000 (BGBl. I S. 717), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 19. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 372) geändert worden ist.

EStG – Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 197) geändert worden ist.

GEG – Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 191) geändert worden ist.

GewO – Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 215) geändert worden ist.

WärmeLV – Wärmelieferverordnung vom 7. Juni 2013 (BGBl. I S. 1509).

WEG – Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306) geändert worden ist.

WoFG – Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 2 des Gesetzes vom 16. April 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 107) geändert worden ist.

ZPO – Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 152) geändert worden ist.

ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. Mai 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 152) geändert worden ist.

Verzeichnis amtlicher Quellen und Förderrichtlinien

BEG EM – Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz: Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) vom 21. Dezember 2023, BAnz AT 29.12.2023 B1.

BEG WG – Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz: Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) vom 9. Dezember 2022, BAnz AT 30.12.2022 B2.

GModG – Gebäudemodernisierungsgesetz. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, BT-Drs. 21/6278; Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft und Energie, BT-Drs. 21/7009. Von Bundestag und Bundesrat beschlossen am 10. Juli 2026.

