

# Welche Finanzierungswege stehen der WEG zur Verfügung?

Orientierung vor Renovierung und energetischer Sanierung

## 1. EIGENKAPITAL

### Erhaltungsrücklage

- Finanzierung der Sanierungsmaßnahme aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage.

### Sonderumlage

- Einmalige Zahlung der Wohnungseigentümer entsprechend dem beschlossenen Verteilungsschlüssel.

**Tipp:** Die Erhaltungsrücklage sollte frühzeitig erhöht werden, wenn größere Sanierungen geplant oder absehbar sind. Alternativ sollte jede\*r Eigentümer\*in frühzeitig in eigener Verantwortung Gelder für eine Sonderumlage zurücklegen.

## 2. FREMDKAPITAL

### Sonderumlage mit Finanzierung durch Einzelkredite

Die einzelnen Wohnungseigentümer finanzieren ihre Sonderumlage über einen persönlichen Kredit.

#### Vorteile:

- Kredite bis etwa 50.000 € je Wohneinheit und Maßnahme sind bei vielen Banken häufig ohne Grundbucheintragung möglich; in der Regel sind Einkommens- und Bonitätsnachweise ausreichend.
- Energetische Sanierungsmaßnahmen lassen sich häufig zu attraktiveren bzw. subventionierten Konditionen finanzieren („Klima-Kredit“).

## 3. WEG-KREDIT

Die WEG nimmt den Kredit als Gemeinschaft auf. Dadurch entfällt für die einzelnen Eigentümer eine hohe Einmalzahlung.

**Hinweis:** Lassen Sie sich frühzeitig als WEG von Ihrer Bank beraten!

#### Zu beachten:

- Die Kreditaufnahme muss durch die Eigentümerversammlung eindeutig und rechtssicher beschlossen werden.
- Kreditnehmer ist die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).
- Die Bank bewertet die Bonität der WEG, insbesondere anhand der Zahlungsdisziplin der Eigentümer, der Höhe der Erhaltungsrücklage sowie der Hausgeldstruktur.
- Die Kreditraten werden über das Hausgeld finanziert.
- Die Eigentümer\*innen müssen vor Beschlussfassung über den Kredit aufgeklärt werden. Sie müssen das finanzielle Risiko mittragen, wenn einer oder mehrere Eigentümer\*innen ihren entsprechenden Hausgeldzahlungen nicht nachkommt.

# Welche Finanzierungswege stehen der WEG zur Verfügung?

Orientierung vor Renovierung und energetischer Sanierung

## 4. FÖRDERMITTEL

Für energetische Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum kann die WEG – in der Regel vertreten durch die Hausverwaltung – öffentliche Fördermittel beantragen.

### Mögliche Förderinstrumente:

- **Zinsvergünstigte Darlehen** (z. B. KfW oder NRW.BANK)
- **Investitionszuschüsse** (z. B. von BAFA oder KfW für Einzelmaßnahmen sowie regionale oder kommunale Förderprogramme)

### ZU BEACHTEN:

- KfW-Kredite werden nicht direkt von der KfW vergeben, sondern über Finanzierungspartner (z. B. Sparkassen, Volks- und Raiffeisenbanken, Bausparkassen sowie weitere Geschäftsbanken) beantragt.
- Förderanträge müssen vor Beginn der Maßnahme bzw. vor Abschluss eines Lieferungs- oder Leistungsvertrags (mit aufschiebender Wirkung) gestellt werden.
- Die technischen Mindestanforderungen des jeweiligen Förderprogramms sind einzuhalten.
- Für viele Förderprogramme ist die Einbindung eines Energieeffizienz-Experten verpflichtend.
- Je nach Förderprogramm ist eine Kombination verschiedener Fördermittel möglich.
- Zuschüsse von BAFA oder KfW für Einzelmaßnahmen werden in der Regel erst nach Abschluss der Maßnahme und nach Einreichung des Verwendungsnachweises ausgezahlt. Die Kosten müssen daher zunächst vorfinanziert werden. Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein Ergänzungskredit bei der KfW beantragt werden. Siehe [hier](#).