

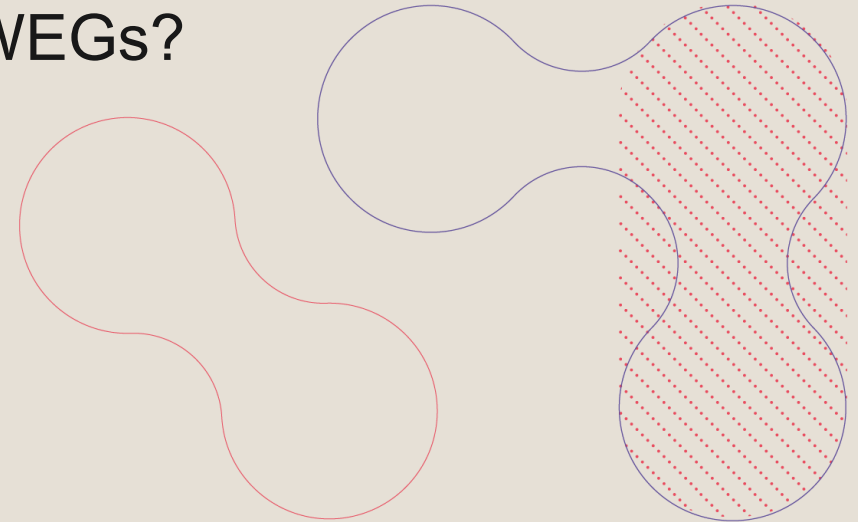
Konkrete Unterstützung für WEGs und beteiligte Akteure

Energetische Sanierung erfolgreich in WEGs beraten

München, 11.11.2025

Agenda

- 1 Wie gelingt die energetische Sanierung in WEGs?
Martin Fischer, dena
- 2 Vorstellung des WEG-Praxisguides
Stephanie Kinshofer, dena



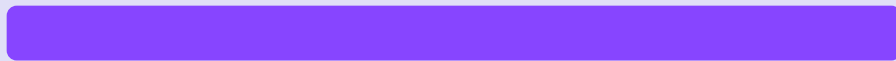
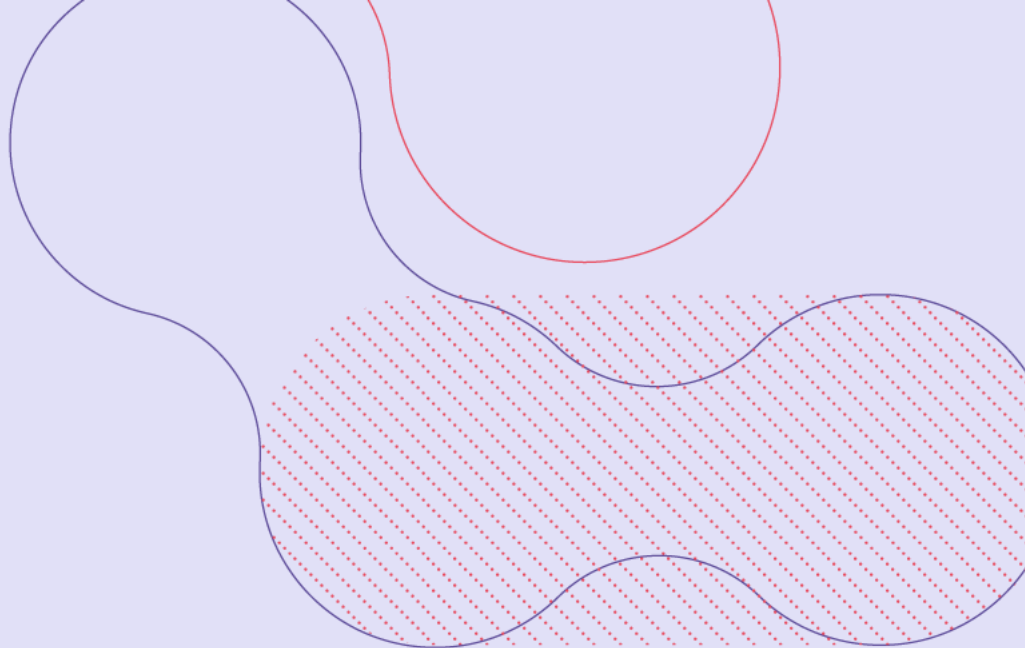
1

Wie gelingt die energetische Sanierung in WEGs?

Zwischen Potenzial und Herausforderungen

Martin Fischer, Teamleiter Projektmanagement, Klimaneutrale Gebäude, dena

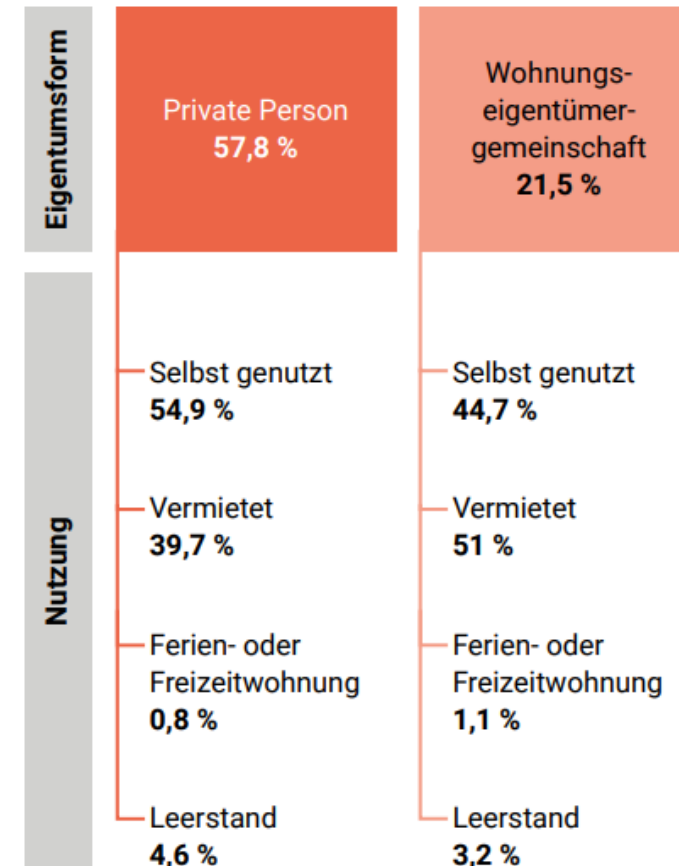
Im Gebäudebereich
entstehen aktuell rund
40% der CO₂-Emissionen
in Deutschland.



Ohne WEGs keine Gebäudewende

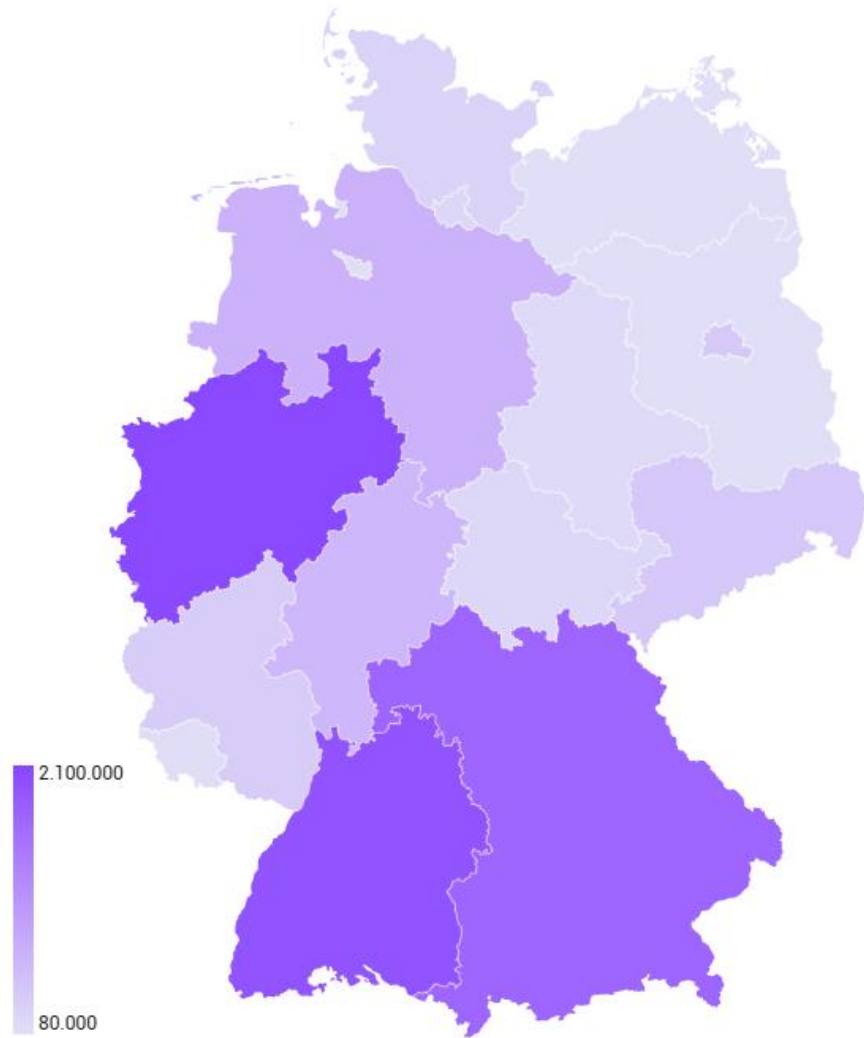
Für die Transformation des Gebäudesektors spielen WEGs eine wichtige Rolle:

- **21%** der Wohneinheiten in Deutschland im Eigentum von WEGs.
- **45%** der Eigentümerinnen und Eigentümer nutzen ihre Wohnung selbst, **51%** vermieten sie.



Quelle: Zensus 2024c, eigene Berechnung

Anteil an Wohnungen von Wohnungseigentümer:innen nach Bundesland

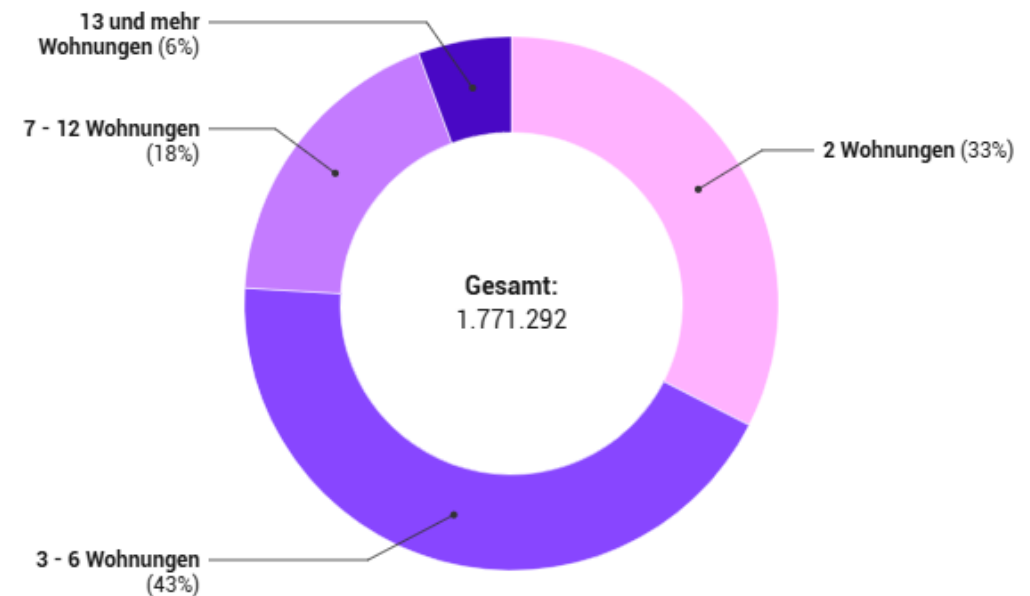


Aktualisiert: Oktober 2025

Grafik: Quelle: Zensus (2022) · [Daten herunterladen](#) · [Grafik herunterladen](#) · [SVG herunterladen](#)

43% der WEGs mit 3 bis 6 Wohneinheiten,
18% mit 7 bis 12.

WEG nach Wohneinheiten

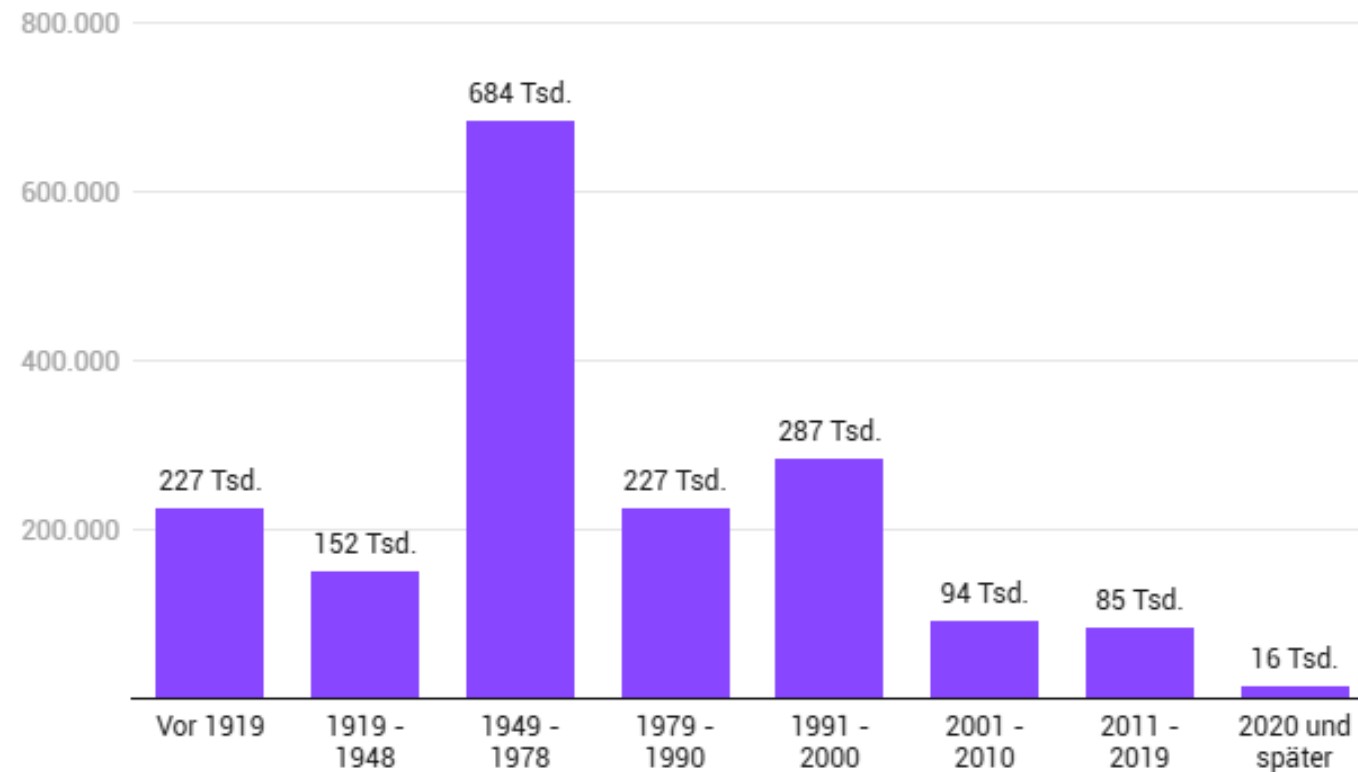


Quelle: Zensus (2022) · [Daten herunterladen](#) · [Grafik herunterladen](#) · [SVG herunterladen](#)

Wie gelingt die energetische Sanierung in WEGs?

39% sind zwischen 47 und 76 Jahre alt

WEG Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr

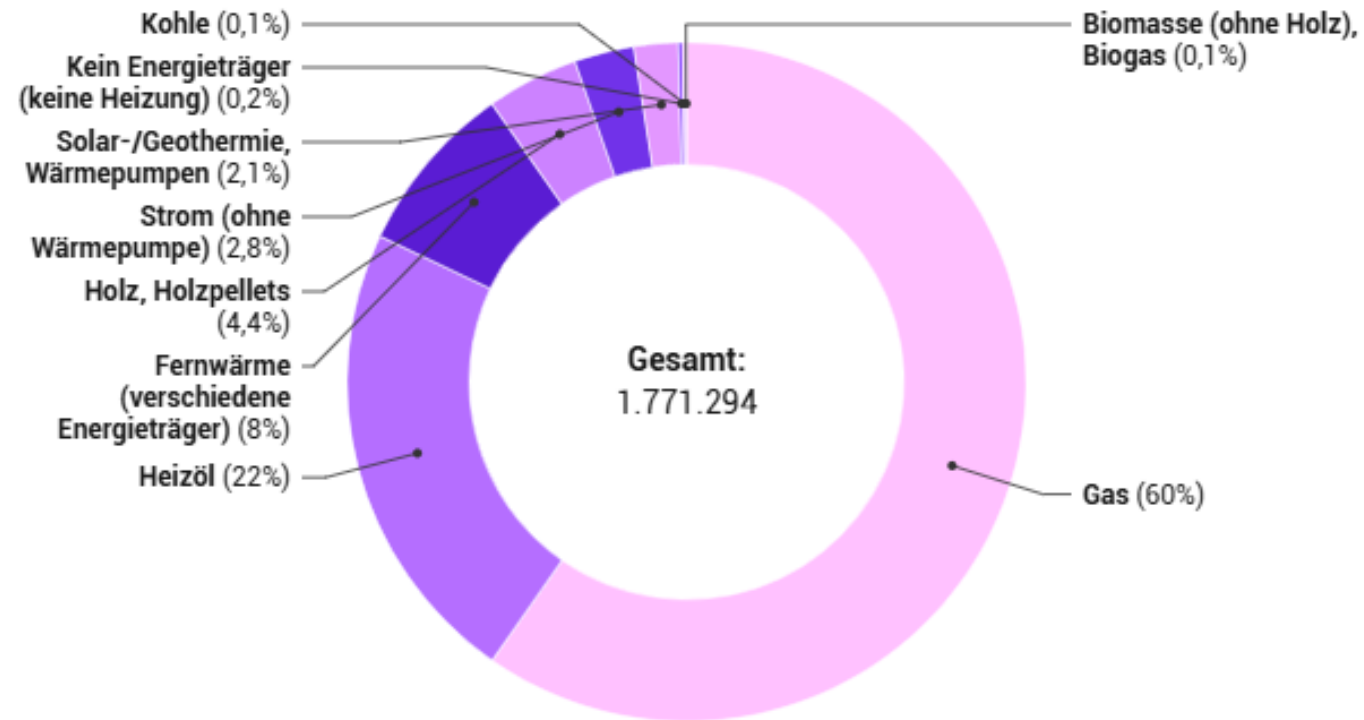


Quelle: Zensus (2022) • [Daten herunterladen](#) • [Grafik herunterladen](#) • [SVG herunterladen](#)

Wie gelingt die energetische Sanierung in WEGs?

60% heizen mit Gas, weitere 22% mit Heizöl

WEG: Gebäude nach Heizenergieträgern

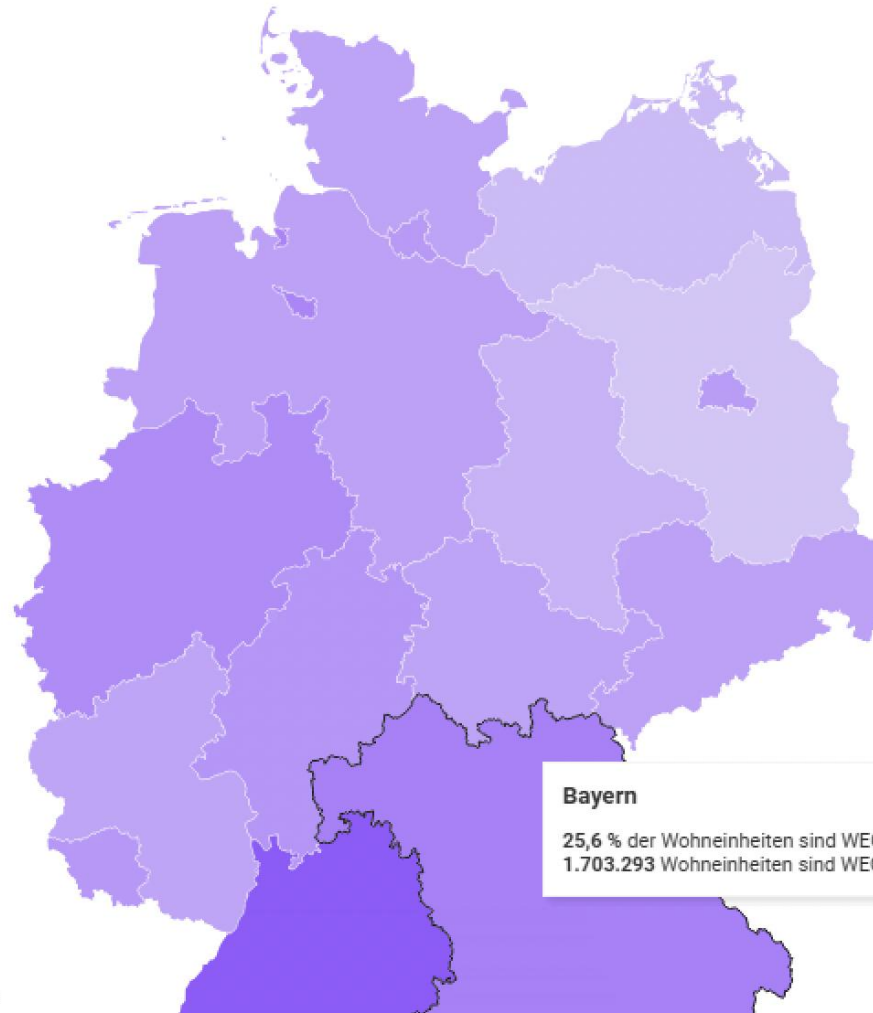


Quelle: Zensus (2022) · Daten herunterladen · Grafik herunterladen · SVG herunterladen

Wie gelingt die energetische Sanierung in WEGs?

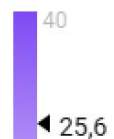
Bayern

Anteil an Wohnungseigentümergeinschaften nach Bundesland



Bayern

25,6 % der Wohneinheiten sind WEGs
1.703.293 Wohneinheiten sind WEGs

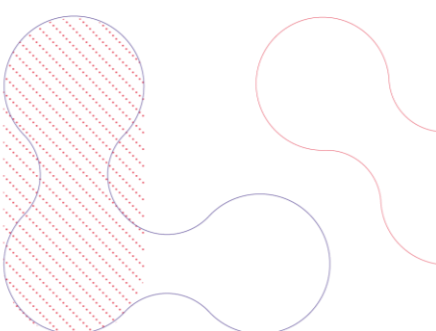
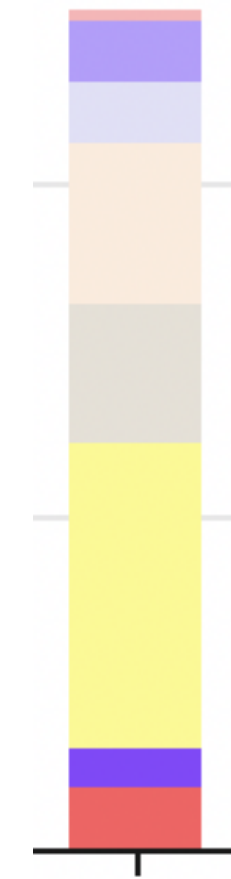
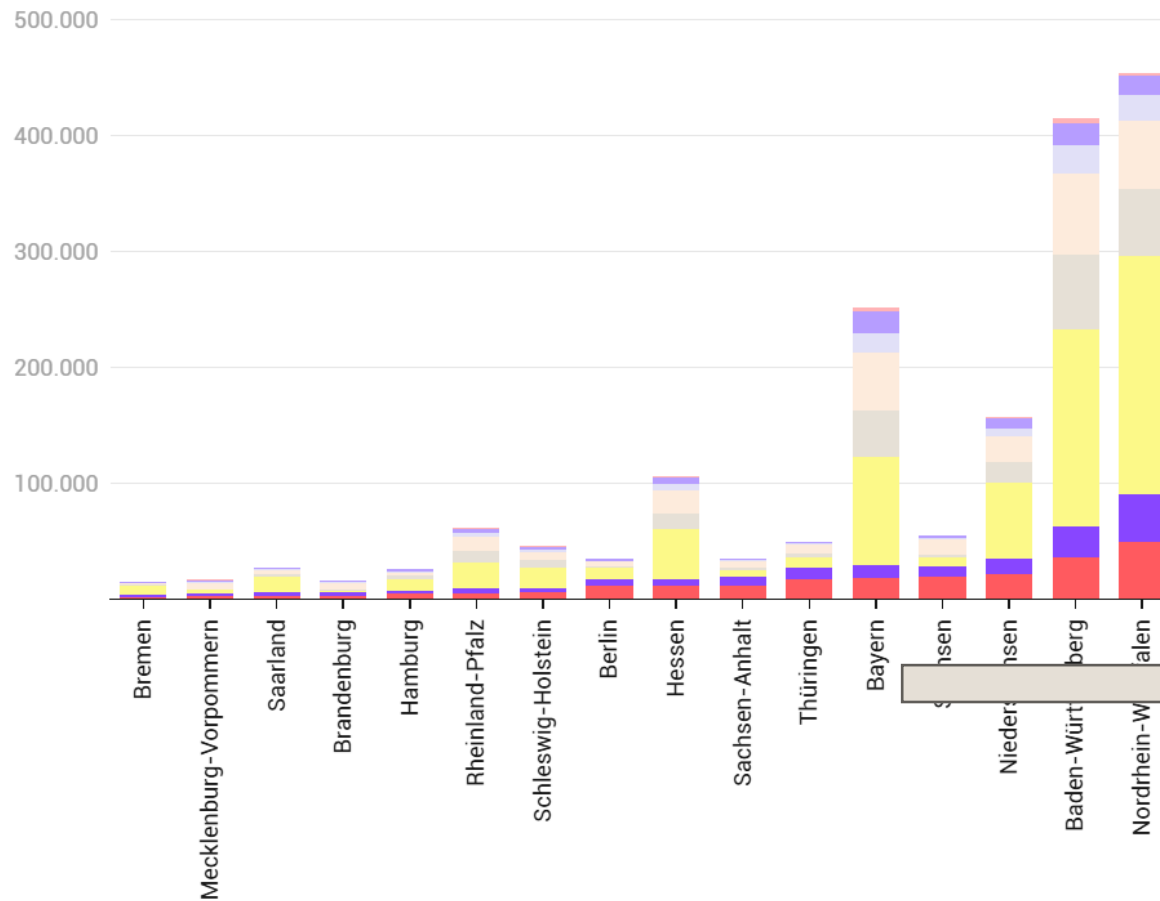


Wie gelingt die energetische Sanierung in WEGs?

Bayern

Wohngebäude von Wohnungseigentümer:innen nach Baujahr

■ Vor 1919 ■ 1919 - 1948 ■ 1949 - 1978 ■ 1979 - 1990 ■ 1991 - 2000 ■ 2001 - 2010 ■ 2011 - 2019 ■ 2020 und später

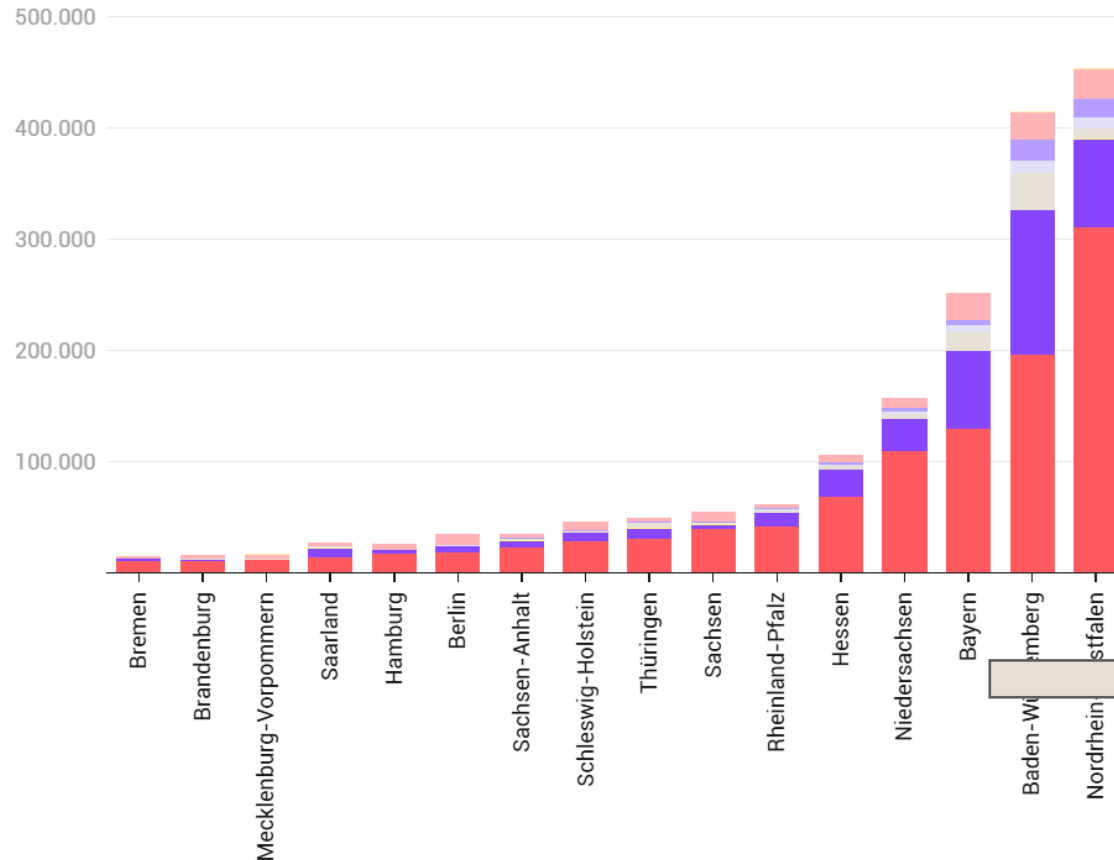


Wie gelingt die energetische Sanierung in WEGs?

Bayern

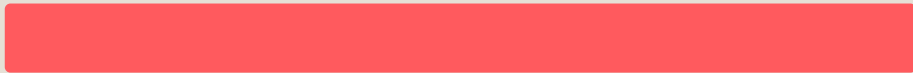
Wohngebäude von Wohnungseigentümer:innen nach Heizenergieträger

Gas Heizöl Kohle Holz, Holzpellets Biomasse (ohne Holz), Biogas Solar-/Geothermie, Wärmepumpen Strom Fernwärme Kein Energieträger

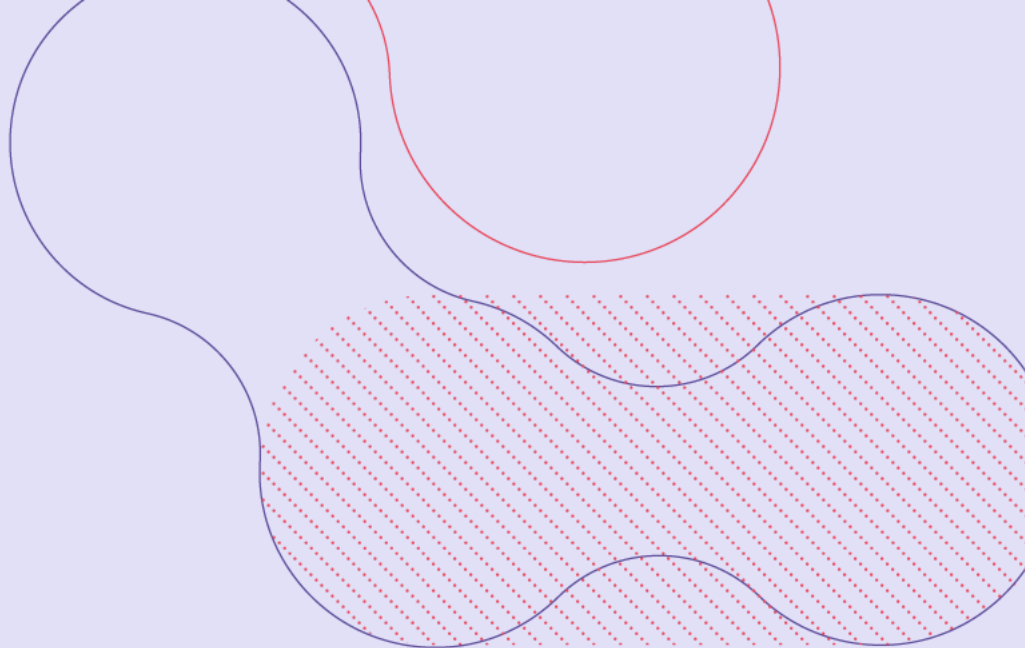


Großteil der Bestandsgebäude
energetisch in schlechtem Zustand.

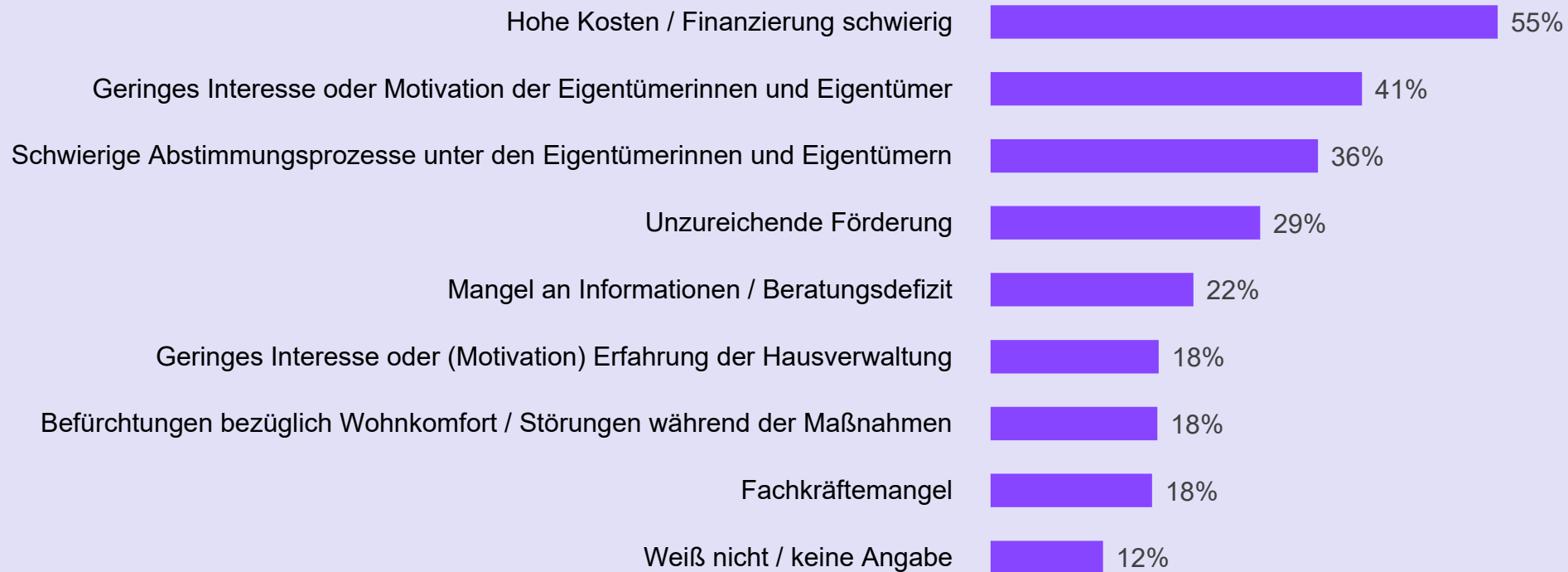
Sanierung schützt mit **geringeren
Energiepreisen**, steigert **Wohnkomfort**
und sichert den **Werterhalt** der Immobilie.



In **über 40%** der WEGs
waren energetische
Sanierungsmaßnahmen
bislang noch kein Thema.



Welche **Faktoren** erschweren eine energetische Sanierung in WEGs?



Wie gelingt die energetische Sanierung in WEGs?

Besondere **Herausforderung** für WEGs

Warum es für WEGs komplexer ist:

- Rechtliche, finanzielle und formale Besonderheiten
- Technische Unsicherheiten
- Finanzielle Hürden
- Unterschiedliche Interessen der Eigentümergemeinschaft
- Komplexe Entscheidungsstrukturen



© shutterstock /levanto Productions

Wie gelingt die energetische Sanierung in WEGs?

Erfolgsfaktoren

Eine energetische Sanierung ist ein Gemeinschaftsprojekt:

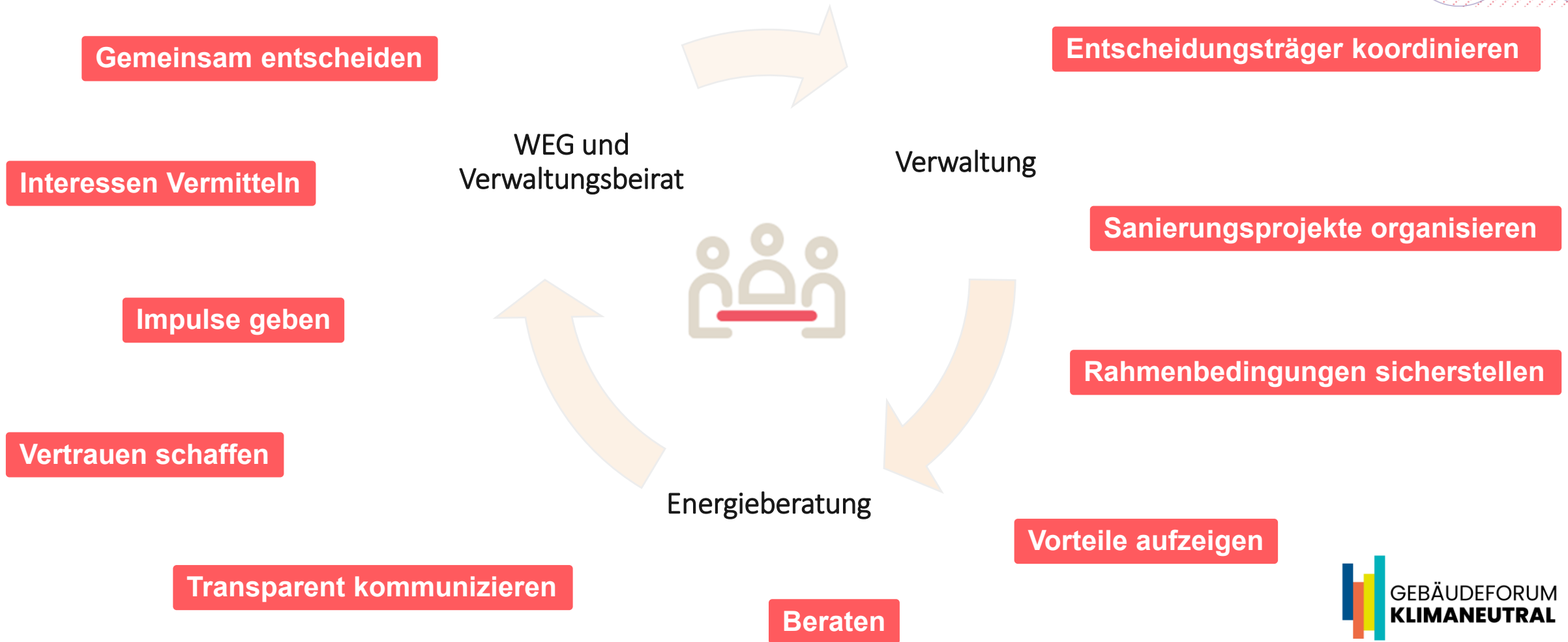
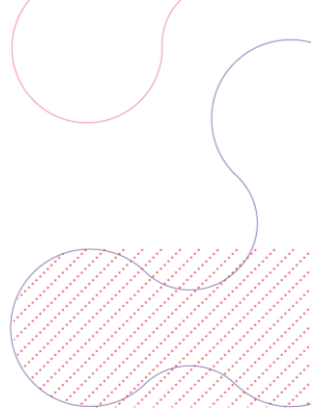
- Gemeinsame Zielsetzung
- Transparente Kommunikation
- Frühzeitige Einbindung von Energieberatung
- Finanzielle Planung und Fördermittel
- Akzeptanz der Eigentümergemeinschaft
- Professionelles Projektmanagement
- Langfristige Perspektive



© shutterstock/Ground Picture

Wie gelingt die energetische Sanierung in WEGs?

Im **Zusammenspiel** zum Erfolg



2

Vorstellung des WEG-Praxisguide des Gebäudeforums klimaneutral

Stephanie Kinshofer, Seniorexpertin Energieberatung & iSFP, Klimaneutrale Gebäude, dena

So gelingt die energetische Sanierung in WEGs

Der neue WEG-Praxisguide des Gebäudeforums klimaneutral

- Hemmnisse und Bedarfe analysieren
- Praxisnahe Informationen und Arbeitshilfen bereitstellen
- Antworten auf zentrale Fragen geben

Sanierungsmaßnahmen

Energieberatung und Sanierungsfahrplan

Finanzierung und Förderung

Gesetzliche Anforderungen

Verwalten und gemeinsam entscheiden

Wege zur energetischen Sanierung aufzeigen



Warum ist eine Energieberatung der richtige erste Schritt?

- Beratung mit ganzheitlichem Blick auf das Gebäude und alle Gewerke
- Überblick über bevorstehende Maßnahmen, Kosten und Auswirkungen auf Betriebskosten sowie CO₂-Emissionen
- Berücksichtigung der Wünsche, Bedürfnisse und Gewohnheiten der WEG-Mitglieder und Mietenden
- Transparente Informationen zu Fördermöglichkeiten für die Umsetzung

Ergebnisse des iSFP im Überblick

iSFP als zentrales Beratungsinstrument und langfristige Planungsgrundlage

- **Gute Vorbereitung als Erfolgsfaktor:** verständliche Darstellung der Ergebnisse mit Grafiken und Kernaussagen
- **Dialogorientierte Präsentation:** Eingehen auf individuelle Bedürfnisse fördern Verständnis und Akzeptanz der Gemeinschaft
- **Transparente Kostendarstellung:** Beispielrechnungen für verschiedene Eigentümergruppen erleichtern die Entscheidungsfindung

GEBÄUDEFORUM KLIMANEUTRAL

Energieberatung für die WEG

ERGEBNISSE DES iSFP IM ÜBERBLICK

musterfirma
IM SERVICE

Ergebnisse des iSFP im Überblick

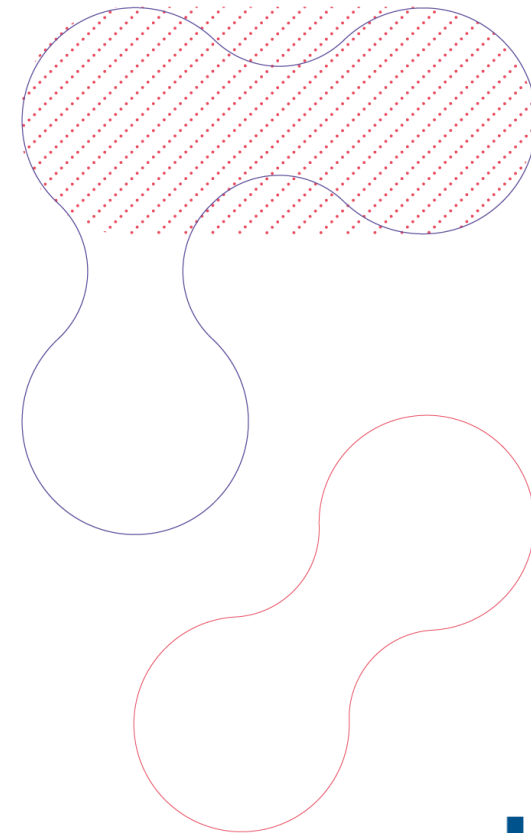
1. Ist-Zustand – Wichtige Kennzahlen

Energiekosten	X €/a
Äquivalente CO ₂ -Emissionen	X kg/(m ² a)
Endenergieverbrauch	X kWh/a
Primärenergiebedarf	X kWh/(m ² a)
Energetische Gesamtbewertung	Effizienzklasse X

Finanzierung und Förderung

Wie kann unsere WEG eine energetische Sanierung finanzieren?

- Investitionskosten erfordern ein frühzeitiges Klären der verfügbaren Mittel und passenden Finanzierungsoptionen
- **Tragfähiges Finanzierungskonzept** als Grundlage für die Entscheidungsfindung
- Langfristige Einsparungen durch geringeren Energieverbrauch, Werterhalt und Wertsteigerung der Immobilie



Entscheidungspfad zum Finanzierungskonzept

GEBÄUDEFORUM KLIMANEUTRAL

Finanzierungswege – Wie kann unsere WEG eine energetische Sanierung finanzieren?

Sie und Ihre Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) stehen vor der Herausforderung, eine energetische Sanierung zu finanzieren. Bevor Sie über die Umsetzung entscheiden, sollten Sie prüfen, welche finanziellen Mittel der WEG zur Verfügung stehen – und welche Finanzierungswege realistisch sind.

Eine energetische Sanierung ist oft mit hohen Kosten verbunden. Doch sie lohnt sich langfristig: durch geringere Energiekosten, einen höheren Immobilienwert und einen Beitrag zum Klimaschutz. Trotzdem bleiben viele Fragen offen:

- Woher kommt das Geld?
- Wie verteilen wir die Kosten fair?
- Welche Möglichkeiten gibt es, Belastungen abzufedern?

Der vorliegende Entscheidungsbaum richtet sich an Eigentümerinnen und Eigentümer einer WEG sowie an Mitglieder eines Verwaltungsbeirats oder eines Bauausschusses. Er bietet eine erste Orientierung, mit der die WEG ihre finanziellen Optionen systematisch prüfen und eine fundierte Entscheidung treffen kann.

1 Das energetische Sanierungsprojekt festlegen

In Ihrer WEG steht die Entscheidung an, das Gebäude energetisch zu sanieren. Wenn Sie schon wissen, welches Ziel Sie dabei verfolgen, holen Sie sich frühzeitig fachliche Unterstützung. Beauftragen Sie am besten eine qualifizierte Energieberatung. So treffen Sie fundierte Entscheidungen und vermeiden Fehlinvestitionen.

Je nach Ziel und Umfang der Modernisierung kann der Energieberatende einen individuellen Sanierungsfahrplan (ISFP) erstellen. Er zeigt Ihrer WEG, wie Sie die Maßnahmen Schritt für Schritt und wirtschaftlich sinnvoll umsetzen können.

Eine Energieeffizienz-Expertin oder ein Energieeffizienz-Experte bewertet den Energiezustand des Gebäudes und erklärt,

- welche Modernisierungsmaßnahmen sinnvoll sind,
- mit welchen Kosten zu rechnen ist und
- welche Förderungen oder Zuschüsse genutzt werden können.

Mehr zum Thema Energieberatung und ISFP finden Sie unter: [\(Platzhalter\)](#)

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.

Systematische Übersicht über Finanzierungs- und Förderoptionen für WEGs

- **Finanzielle Ausgangsbasis:** Erhaltungsrücklage und Wirtschaftsplan zeigt den finanziellen Handlungsspielraum der WEG
- **Fördermöglichkeiten:** Staatliche Zuschüsse, steuerliche Anreize sowie regionale Programme können die finanzielle Belastung deutlich reduzieren
- **Finanzierungsmodelle:** Kombinationen aus Rücklagen, Sonderumlagen, individuellen Eigentümerkrediten oder gemeinschaftlichen WEG-Darlehen ermöglichen eine tragfähige Finanzierung

Gut vorbereitet in die Eigentümersammlung

Zeit effizient nutzen, Fehler und Missverständnisse vermeiden

- **Für Energieberatende:** Ergebnisse des iSFP leicht verständlich und zielgruppengerecht vorstellen
- **Für WEG-Verwaltungen:** Überblick über erforderliche Schritte zum erfolgreichen Beschluss
- **Für Verwaltungsbeiräte:** zwischen der WEG und der Verwaltung - sinnvolle Begleitung des frühen Sanierungsprozesses

GEBÄUDEFORUM KLIMANEUTRAL

iSFP erfolgreich in der Eigentümersammlung präsentieren Checkliste für Energieberatende

Ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) kann entscheidend dafür sein, ob eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) eine Modernisierung umsetzt. Dabei spielt neben der Qualität des Konzepts die Art und Weise eine Rolle, wie es auf einer Eigentümersammlung vorstellt wird. Die Präsentation des iSFP sollte auf die Zielgruppe zugeschnitten sein. Diese Checkliste hilft Ihnen, die Präsentation zu strukturieren und die wichtigsten Punkte zu betonen. Die Fragen, die Eigentümern gestellt werden können, sind ebenfalls aufgeführt.

Vorbereiten

- Was ist der aktuelle Energieverbrauch?
- Soll die Sanierung in der WEG durchgeführt werden?
- Welche Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich?

GEBÄUDEFORUM KLIMANEUTRAL

Für den Projektstart: Energetische Sanierung in der WEG Checkliste für die WEG-Verwaltung

Der Entschluss zur energetischen Sanierung in der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) nimmt Form an. Wollen Sie eine Energieberatung beauftragen? Weitere Planungsschritte anstoßen, Fachfirmen engagieren oder Fördermittel und Kredite beantragen? Ob diese Beschlüsse bereits im ersten Anlauf auf Zustimmung treffen, hängt entscheidend davon ab, wie gut Sie als Verwaltung vorbereitet sind. Diese Checkliste hilft Ihnen, den Überblick zu behalten. Die Unterlagen für die Eigentümersammlung senden Sie am besten schon zusammen mit der Einladung an die Eigentümerinnen und Eigentümer.

Hilfsmaterialien

WEG-spezifisch

- Aktueller Energieverbrauch
- Übersicht über die energetischen Sanierungsmaßnahmen

GEBÄUDEFORUM KLIMANEUTRAL

Schritt für Schritt den frühen Sanierungsprozess begleiten Checkliste für Verwaltungsbeiräte

Als Verwaltungsbeirat unterstützen Sie die WEG-Verwaltung. Bei energetischen Sanierungen nehmen Sie dabei eine wertvolle Schnittstelle zwischen Verwaltung und Eigentümerinnen und Eigentümern ein. Wobei die Verwaltung weiterhin hauptsächlich für die Kommunikation und Organisation verantwortlich ist.

Diese Checkliste gibt Ihnen einen Überblick, an welchen Stellen Sie den Prozess sinnvoll begleiten können. Bitte prüfen Sie, welche Punkte für Ihre WEG relevant sind.

Allgemeine Aufgabenklärung:

- Klären Sie das Rollenverständnis des Beirats im Sanierungsprozess und stimmen Sie die Aufgabenteilung mit der Verwaltung ab.
- Bereiten Sie die abgesprochenen Ergebnisse auf und stellen Sie sie der WEG vor.
- Schlagen Sie ggf. vor, einen Bauausschuss zu bestellen.

Tipps für erfolgreiche Beschlüsse

Gemeinsam Entscheidungen treffen

- **Wichtige Tipps und Hinweise** zur Vorbereitung auf Beschlüsse
- Gesprächsbereitschaft, Rücksicht auf verschiedene Lebenssituationen und transparente Kommunikation führen zu **akzeptierten Lösungen**

GEBÄUDEFORUM KLIMANEUTRAL

Gemeinsam Entscheidungen treffen

Tipps zur erfolgreichen Beschlussfassung von energetischen Sanierungsmaßnahmen

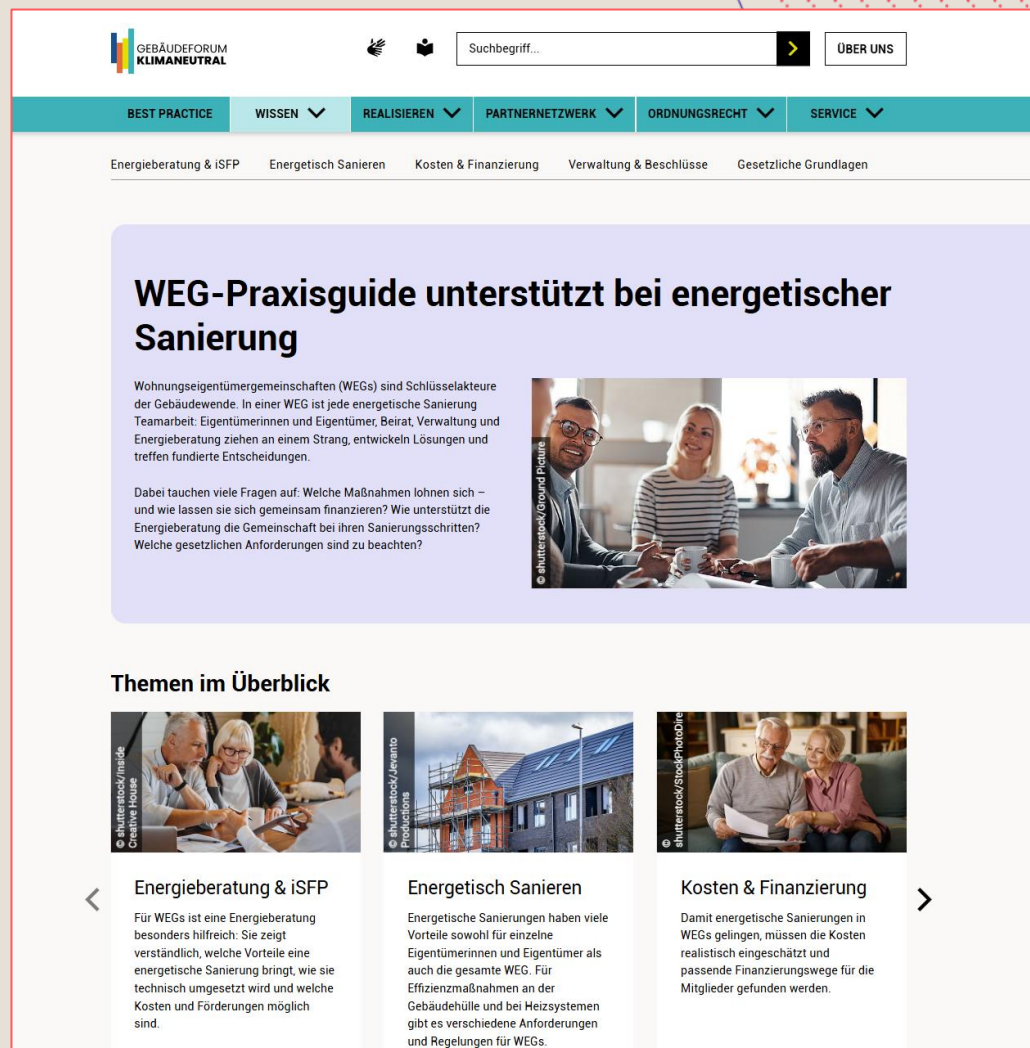
In einer Eigentümerversammlung werden wichtige Entscheidungen getroffen, zum Beispiel über Maßnahmen der energetischen Sanierung. Damit die Versammlung erfolgreich verläuft, ist es hilfreich, sich frühzeitig vorzubereiten: Themen rechtzeitig einzubringen, Unterlagen zu prüfen und Fragen vorzubereiten. Klare Beschlussvorlagen, offene Kommunikation und der Austausch mit anderen Eigentümerinnen und Eigentümern erleichtern die Diskussion und die Abstimmung. Auch unterschiedliche Interessen und Lebenssituationen der Mitglieder sollten beachtet werden, damit gemeinsam gute Lösungen gefunden werden können.

Die folgenden Hinweise zeigen, wie Sie sich gut vorbereiten und die Eigentümerversammlung effektiv nutzen.

- **Bringen Sie Themen rechtzeitig ein**
Jeder Eigentümer und jede Eigentümerin kann Themen für die Eigentümerversammlung vorschlagen. Damit ein Thema auf die Tagesordnung kommt, muss es der Hausverwaltung mindestens drei Wochen vor der Versammlung schriftlich mitgeteilt werden. Am besten reichen Sie das Thema gleich mit einem klaren Beschlussvorschlag und einer kurzen Begründung ein.
- **Prüfen Sie die Unterlagen sorgfältig und notieren Sie sich Fragen**
Zusammen mit der Tagesordnung versendet die Hausverwaltung alle wichtigen Unterlagen. Bei geplanten energetischen Sanierungen können das zum Beispiel Angebote von Fachfirmen, Kreditinformationen oder der individuelle Sanierungsfahrplan (ISFP) sein. Sie erleichtern die Abstimmung, wenn Sie die Unterlagen vorher sorgfältig prüfen, Fragen notieren und sich bei Bedarf durch eigene Recherche vorbereiten. Längere Stellungnahmen lassen sich am besten mit Stichpunkten strukturieren. Die Redezeit pro Person sollte etwa fünf Minuten nicht überschreiten.
- **Mit klaren Vorgaben schaffen Sie erfolgreiche Beschlüsse**
Je genauer ein Beschluss formuliert ist, desto leichter lässt er sich umsetzen. Bei der Beauftragung eines ISFP können Sie zum Beispiel wichtige Rahmenbedingungen festlegen, wie den Zeitraum der Umsetzung, ob die Sanierung Schritt für Schritt oder als Komplettanierung erfolgen soll sowie gewünschte Angaben zu Kosten und Wirtschaftlichkeit. So kann der Energieberater oder die Energieberaterin eine individuelle Lösung vorbereiten und in der Eigentümerversammlung erfolgreich vorstellen.
- **Bringen Sie Ihre Stimme ein – auch per Vollmacht**
Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer hat eine Stimme und kann so aktiv an der Gestaltung der Gemeinschaft mitwirken. Wenn Sie nicht selbst an der Eigentümerversammlung teilnehmen können, können Sie sich von einer anderen Person per Vollmacht vertreten lassen. Die Vollmacht muss schriftlich erfolgen – auch E-Mail oder SMS sind gültig. Sie sollte enthalten: den Namen des Vollmachtgebenden, die Anschrift der WEG sowie den Zweck der Vertretung, also die Teilnahme an der Versammlung und die Ausübung des Stimmrechts. Weitere Regeln können in der Gemeinschaftsordnung oder Teilungserklärung stehen.
- **Bereiten Sie Beschlüsse mit dem Verwaltungsbeirat und Bauausschuss vor**
Viele WEGs haben einen Verwaltungsbeirat gewählt, der die Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer vertritt und die Verwaltung bei größeren Modernisierungen unterstützt. Ehrenamtliche Beiratsmitglieder haben jedoch nicht immer genug Zeit oder Fachwissen, um eine Sanierung umfassend zu begleiten. Dann kann ergänzend ein Bauausschuss eingesetzt werden. Über die Bildung eines Bauausschusses entscheidet die Eigentümerversammlung. Auch der Bauausschuss besteht aus Mitgliedern der WEG.
- **Klären Sie die Finanzierung**
Bei der Umsetzung von Maßnahmen muss in der Eigentümerversammlung auch über die Finanzierung entschieden werden. Häufig geht es dabei um Sonderumlagen, die Erhöhung der Erhaltungsrücklage oder die Nutzung eines WEG-Darlehens. Damit alle verantwortungsvoll entscheiden können, sollten die Mitglieder über die verschiedenen Finanzierungsoptionen und deren Vor- und Nachteile informiert sein und ihre eigenen finanziellen Möglichkeiten kennen.

WEG-Praxisguide online verfügbar auf:

www.gebaueforum.de/weg-praxisguide



GEBÄUDEFORUM KLIMANEUTRAL

Suchbegriff... **ÜBER UNS**


BEST PRACTICE **WISSEN** **REALISIEREN** **PARTNERNETZWERK** **ORDNUNGSRECHT** **SERVICE**

Energieberatung & ISFP Energetisch Sanieren Kosten & Finanzierung Verwaltung & Beschlüsse Gesetzliche Grundlagen

WEG-Praxisguide unterstützt bei energetischer Sanierung

Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) sind Schlüsselakteure der Gebäudewende. In einer WEG ist jede energetische Sanierung Teamarbeit: Eigentümerinnen und Eigentümer, Beirat, Verwaltung und Energieberatung ziehen an einem Strang, entwickeln Lösungen und treffen fundierte Entscheidungen.

Dabei tauchen viele Fragen auf: Welche Maßnahmen lohnen sich – und wie lassen sie sich gemeinsam finanzieren? Wie unterstützt die Energieberatung die Gemeinschaft bei ihren Sanierungsschritten? Welche gesetzlichen Anforderungen sind zu beachten?



Themen im Überblick

Energieberatung & iSFP
Für WEGs ist eine Energieberatung besonders hilfreich. Sie zeigt verständlich, welche Vorteile eine energetische Sanierung bringt, wie sie technisch umgesetzt wird und welche Kosten und Förderungen möglich sind.

Energetisch Sanieren
Energetische Sanierungen haben viele Vorteile sowohl für einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer als auch die gesamte WEG. Für Effizienzmaßnahmen an der Gebäudehülle und bei Heizsystemen gibt es verschiedene Anforderungen und Regelungen für WEGs.

Kosten & Finanzierung
Damit energetische Sanierungen in WEGs gelingen, müssen die Kosten realistisch eingeschätzt und passende Finanzierungswege für die Mitglieder gefunden werden.

GEBÄUDEFORUM KLIMANEUTRAL