

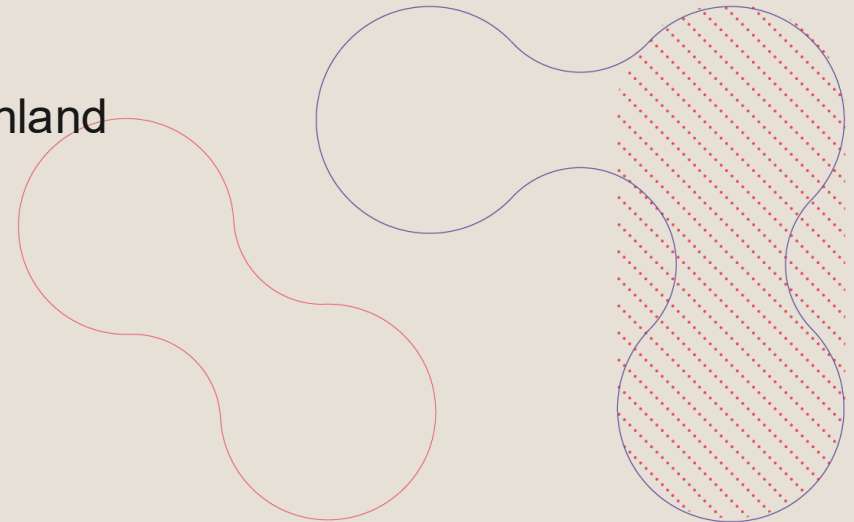
Bauzentrum München Online-Forum, 28.04.2026

Wie gelingt die energetische Sanierung in WEGs?

Martin Fischer, Teamleiter, Bereich Klimaneutrale Gebäude, dena

Das erwartet Sie heute

- 1 Die dena im Überblick
- 2 Hintergründe und Ausgangslage der WEGs in Deutschland
- 3 Lösungsansätze und WEG-Praxisguide
- 4 Serviceangebote und E-Learning



1

Die Deutsche Energie-Agentur (dena) im Überblick

Spotlight

Die dena im Überblick

Seit über 25 Jahren aktiv

Im Jahr
2000
gegründet

Öffentliches
Unternehmen
GmbH
in
Bundeseigentum

Seit Gründung in
> 60
Ländern aktiv

Aktuell
~ 100
Projekte
in Umsetzung

Seit Gründung
~ 1.550
Projekte umgesetzt

dena

Schwerpunkte

Zentrale Themenfelder

Gebäude & Räume umbauen

- Klimaneutrale Gebäude
- Energieberatung/-dienstleistung
- Serielle Sanierung
- Kommunale Wärmeplanung
- Quartierskonzepte
- Kommunen & Regionen
- Ressourceneffizienz

Energie erzeugen & verteilen

- Erneuerbare Energien
- Netze
- Speicher
- Flexibilität
- Versorgungssicherheit
- Integrierte Systemplanung

Digitalisierung & Innovation vorantreiben

- Datenerfassung, Datennutzung
- Datensicherheit, Datenschutz
- Systemstabilität
- Geschäftsmodelle
- Start-ups

Wirtschaft transformieren

- Klimaneutrale Produktion
- Kreislaufwirtschaft
- Energieeffizienz
- Abwärme
- Antriebe, Kraftstoffe
- Verkehrsträger
- Infrastruktur

Global vernetzen

- Transfer von Technologien und Know-how
- Rohstoffe
- Lieferketten
- Grüne Leitmärkte
- Standards
- Netzwerke
- Dialog

2

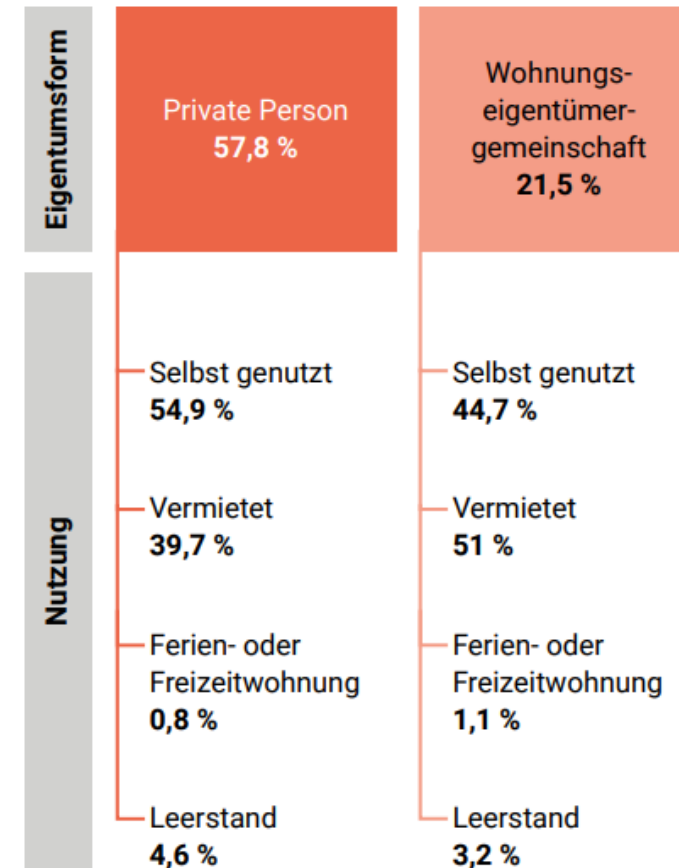
Ohne WEGs keine Gebäudewende

Hintergründe und Ausgangslage

Ohne WEGs keine Gebäudewende

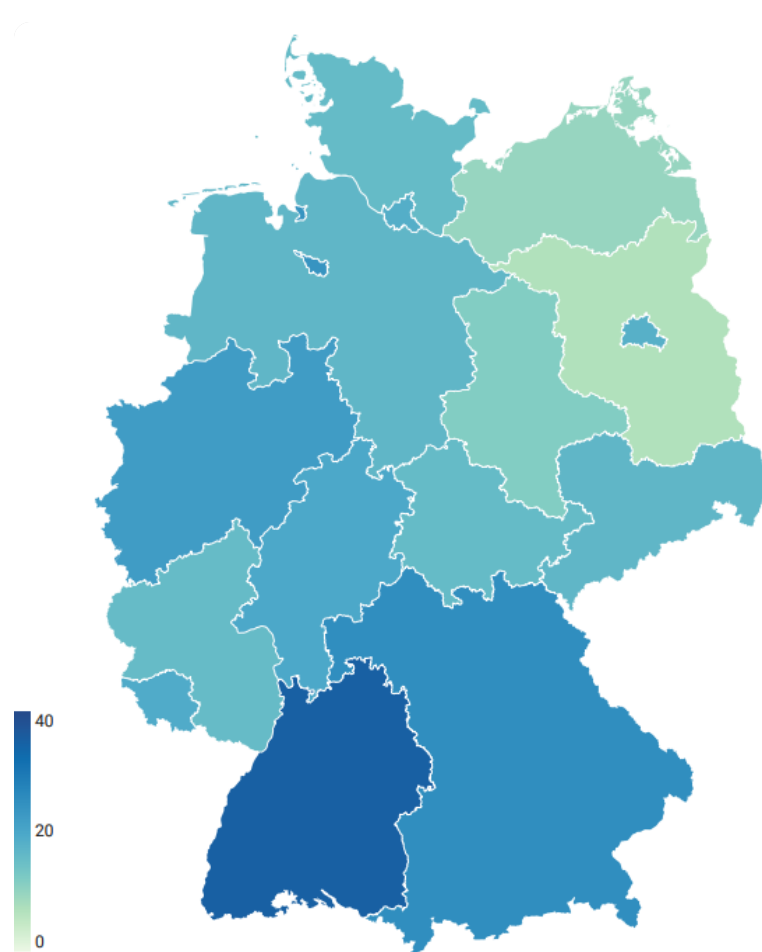
Für die Transformation des Gebäudesektors spielen WEGs eine wichtige Rolle:

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

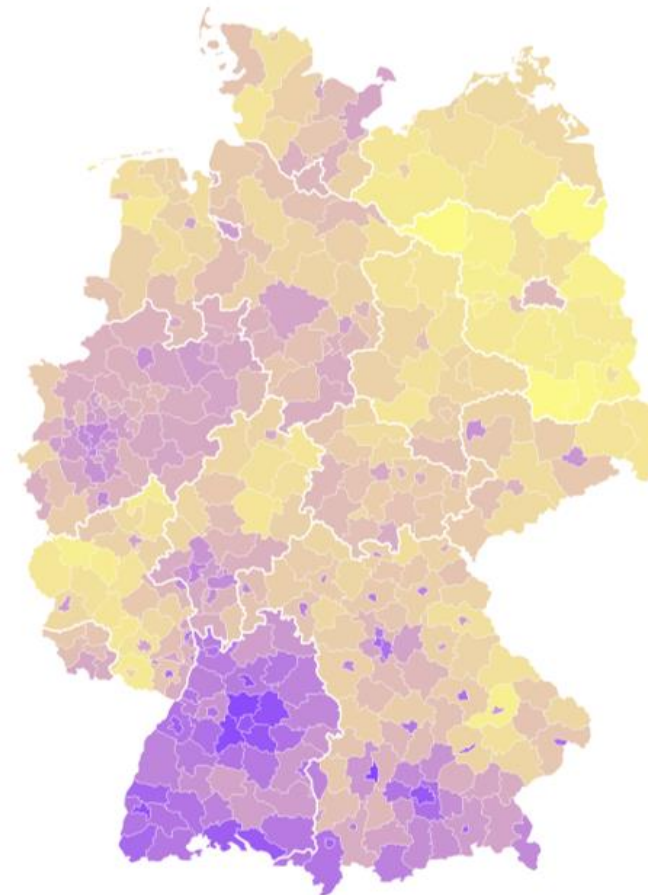


Quelle: Zensus 2024c, eigene Berechnung

Anteil WEGs am Wohnungsbestand nach Bundesland und Landkreis



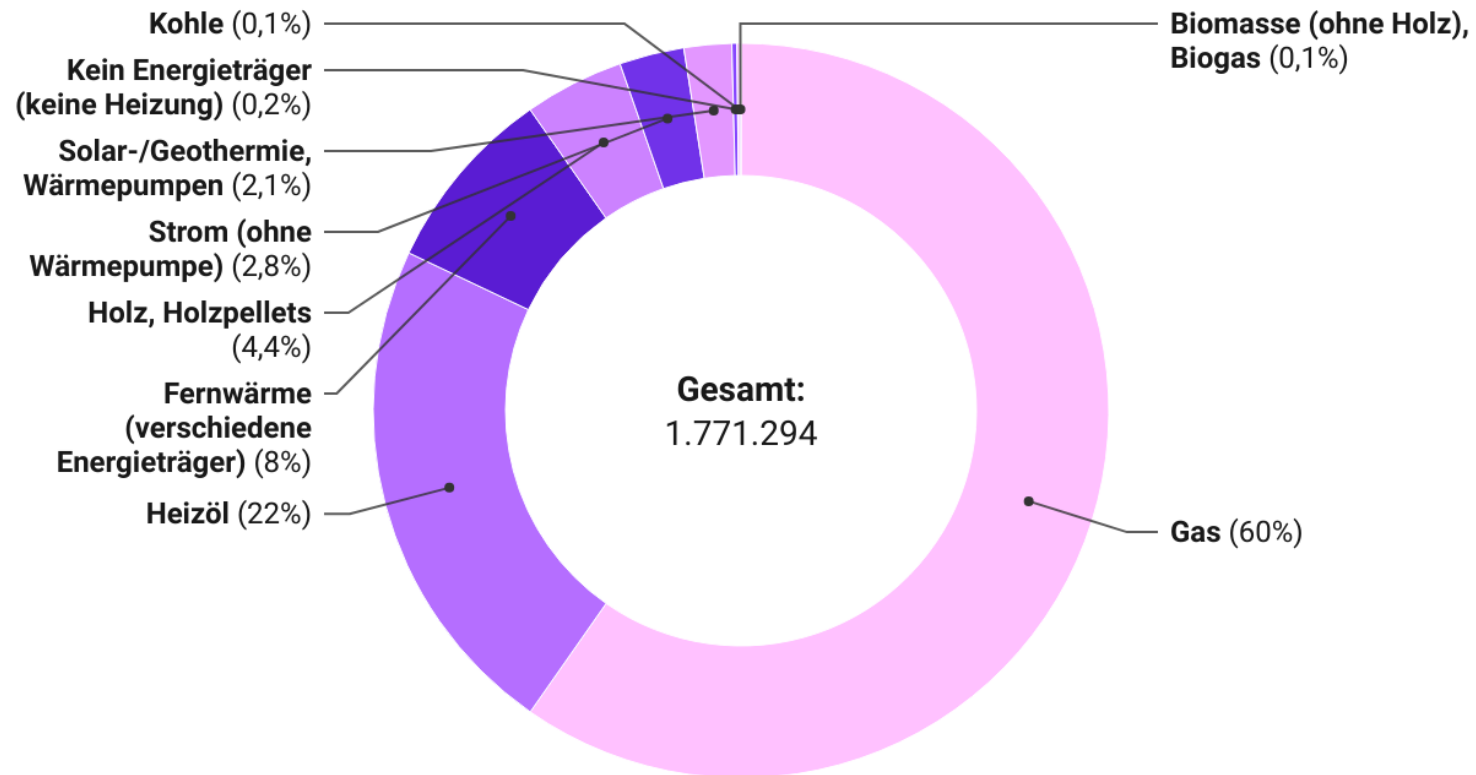
Aktualisiert: Januar 2026
Grafik: Quelle: Zensus (2025)



Quelle: Zensus (2024) • Kartenmaterial: © OSM

60% heizen mit Gas, weitere 22% mit Heizöl

WEG: Gebäude nach Heizenergieträgern



Quelle: Zensus (2022)

Aktuelle Veröffentlichungen

dena-Gebäudereport 2026



Ergebnisse der repräsentativen Umfrage 10/2025

Abonnieren Sie unseren Newsletter

GEBÄUDEFORUM KLIMANEUTRAL

Suchbegriff eingeben

ÜBER UNS

BEST PRACTICE WISSEN REALISIEREN PARTNERNETZWERK ORDNUNGSRECHT SERVICE

[Startseite](#) > [Zahlen und Daten](#) > [Gebäudereport 2026](#) > [Energetische Sanierung in WEGs](#)

Energetische Sanierung in WEGs: Umfrageergebnisse 2025

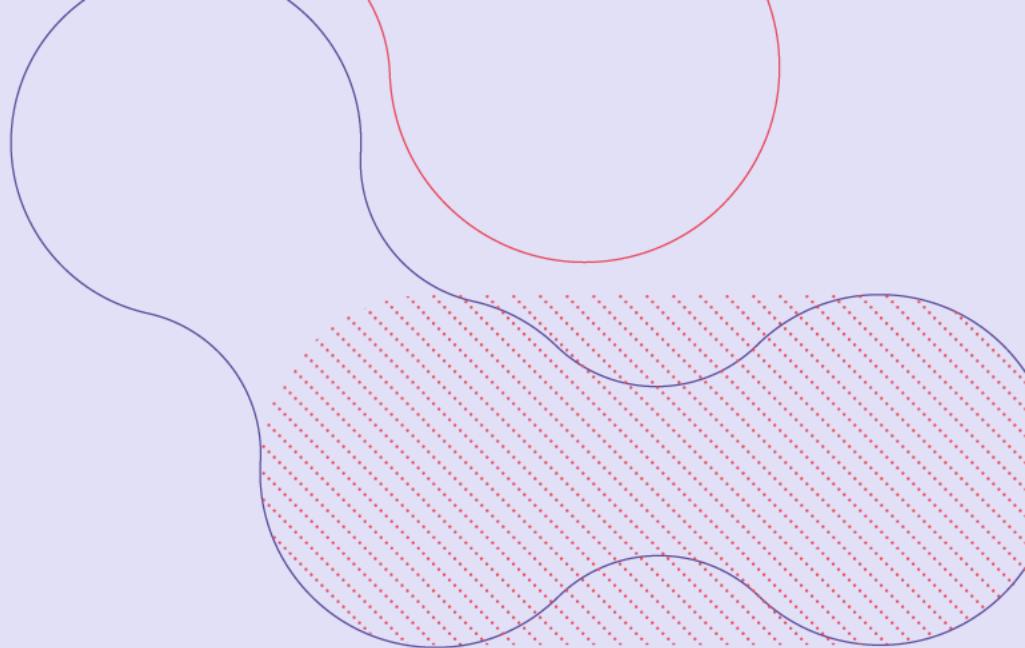
STAND: JANUAR 2026

Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) verwalten rund 21,5 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Ein großer Teil des Gebäudebestands befindet sich damit in einer Eigentumsstruktur, die sich deutlich von Einzeleigentum oder dem Besitz durch Wohnungsunternehmen unterscheidet. Entscheidungen zu energetischen Sanierungen müssen innerhalb von WEGs gemeinschaftlich getroffen werden und sind häufig mit komplexen Abstimmungs- und Finanzierungsprozessen verbunden.

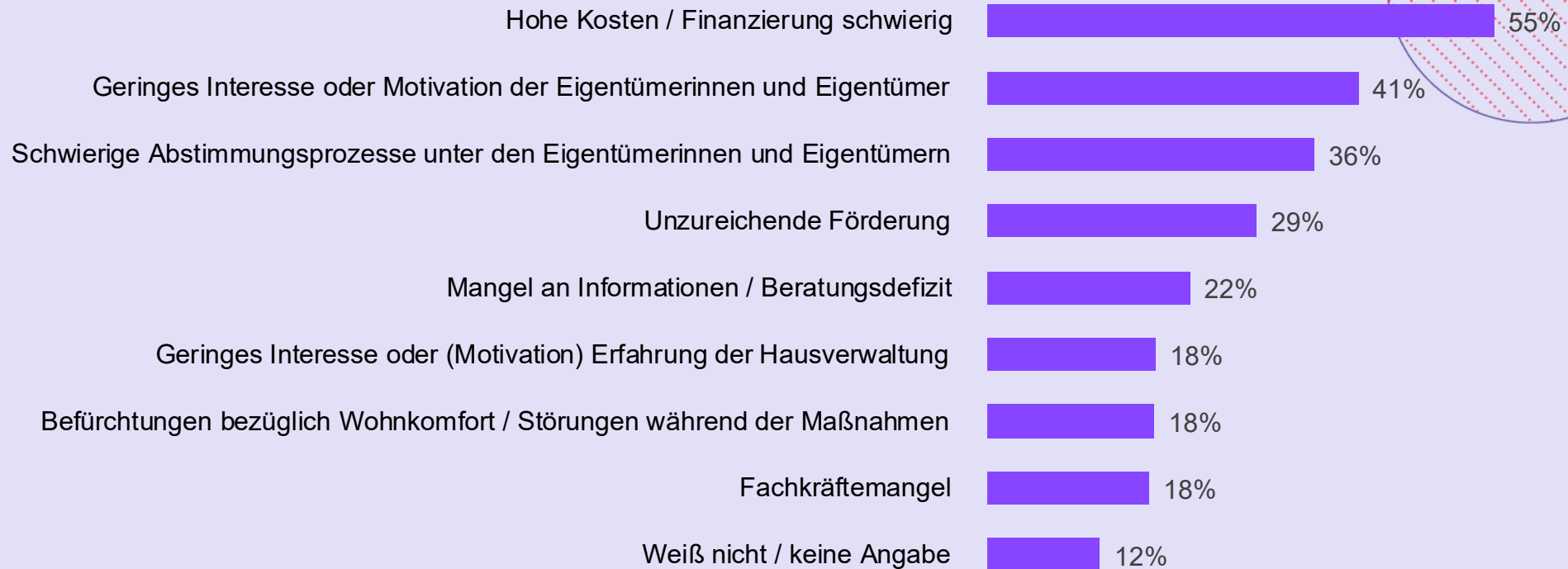
Vor diesem Hintergrund hat das dena-Projekt „Energetische Modernisierung in Wohnungseigentümergeinschaften“ vom 16.09.2025 bis 21.09.2025 eine repräsentative YouGov-Umfrage unter 511 Eigentümerinnen und -Eigentümern in WEGs zu ihren Einstellungen, Planungen und Ihrem Informationsbedarf in Bezug auf energetische

© ahutterstock/Jill Nimmert

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

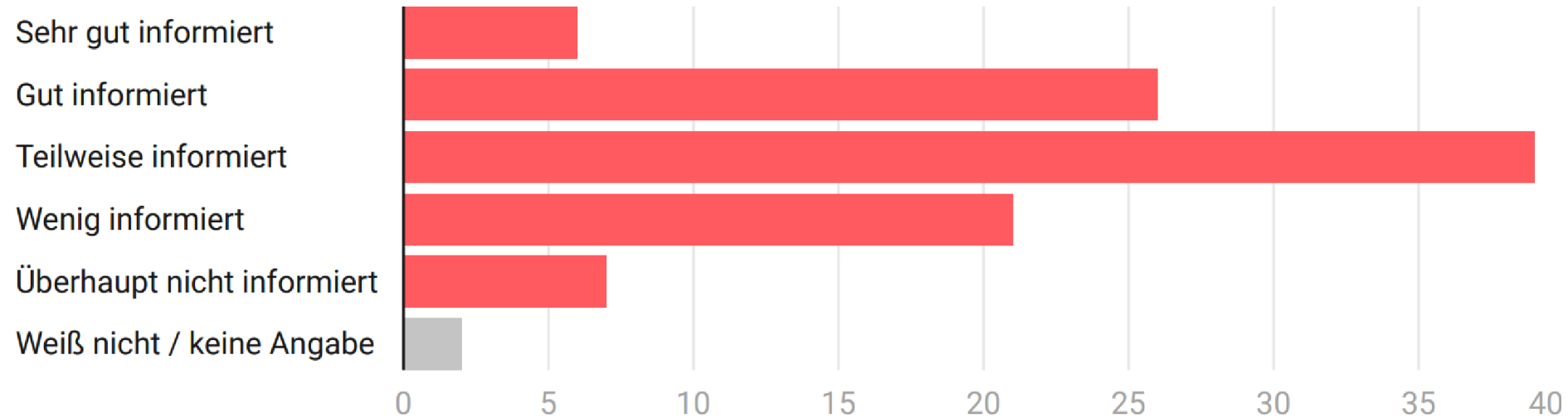


Welche **Faktoren** erschweren eine energetische Sanierung in WEGs?



Viel Informationsbedarf in WEGs

In %



Quelle: YouGov-Umfrage im Auftrag der dena unter 522 Eigentümern und Eigentümerinnen in WEGs vom 16.-21.09.2025

Besondere Herausforderung für WEGs

Warum es für WEGs komplexer ist:

- Rechtliche und formale Besonderheiten
- Technische Unsicherheiten
- Finanzielle Herausforderungen
- Unterschiedliche Interessen der Eigentümergemeinschaft
- Komplexe Entscheidungsstrukturen



Erfolgsfaktoren

Eine energetische Sanierung ist ein Gemeinschaftsprojekt

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



© shutterstock/Ground Picture

Im Zusammenspiel zum Erfolg



3

Wie gelingt die energetische Sanierung in WEGs?

Lösungsansätze und WEG-Praxisguide

So gelingt die energetische Sanierung in WEGs

Der WEG-Praxisguide

- 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



Sanieren: Gesetzliche Grundlagen

WOHNUNGS-
EIGENTUM

§ 20

So gelingt die energetische Sanierung in WEGs

Der WEG-Praxisguide

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

Sanierungsmaßnahmen

Energieberatung und Sanierungsfahrplan

Finanzierung und Förderung

Gesetzliche Anforderungen

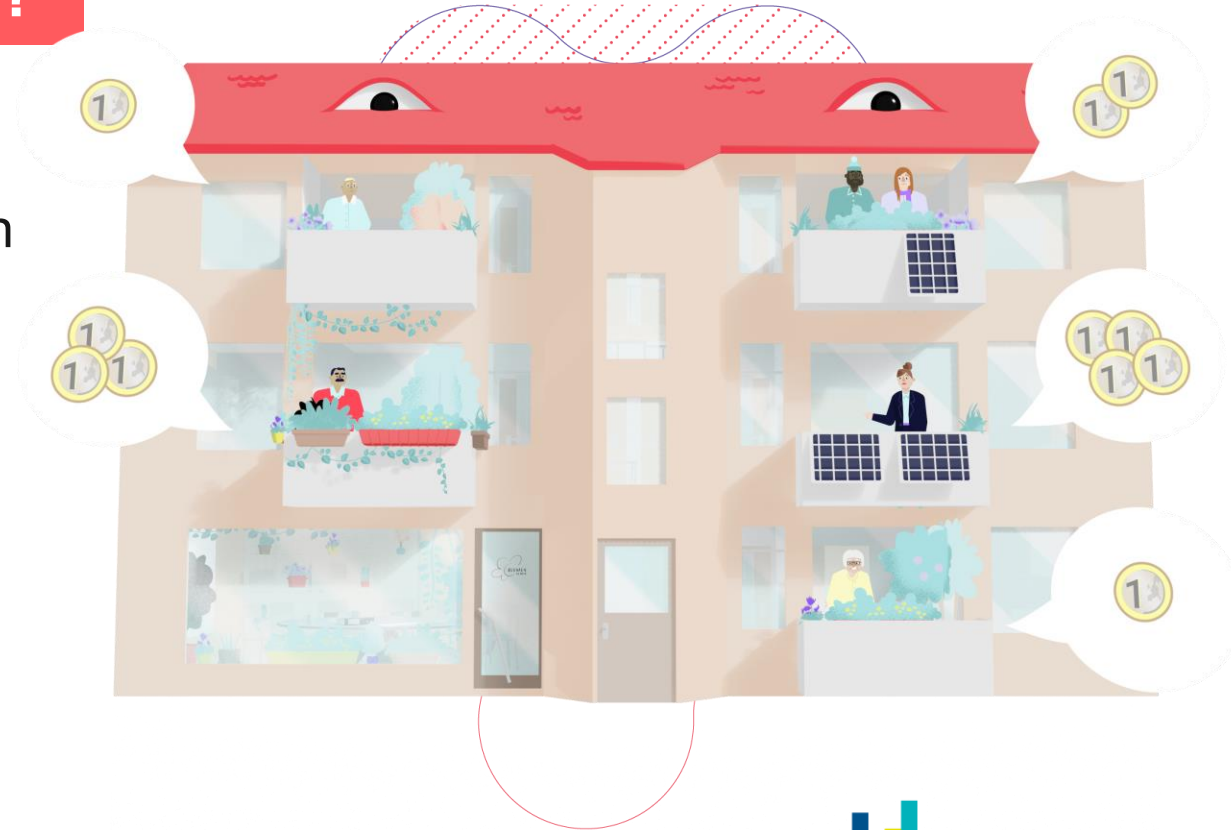
Verwalten und gemeinsam entscheiden



Finanzierung

Wie kann unsere WEG eine energetische Sanierung finanzieren?

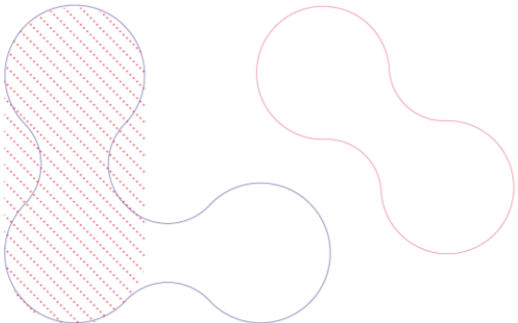
- Investitionskosten erfordern ein frühzeitiges Klären der verfügbaren Mittel und passenden Finanzierungsoptionen
- **Tragfähiges Finanzierungskonzept** als Grundlage für die Entscheidungsfindung



Schritt 1: Finanzielle Ausgangsbasis

Analyse der verfügbaren Mittel

- **Erhaltungsrücklage:** Höhe, Zweckbindung und real verfügbare Mittel prüfen
- **Wirtschaftsplan:** Liquidität, laufende Verpflichtungen und Umlagen berücksichtigen
- **Sonderumlagenhistorie:** Belastungsfähigkeit der WEG einschätzen
- **Zahlungsmoral & Rückstände:** Risikofaktoren bewerten
- **Transparenz schaffen:** Klare Zahlenbasis für Beschlussfassung vorbereiten



Schritt 2: Fördermöglichkeiten

Förderlandschaft für energetische Sanierungen

- **Bundesförderung (BEG):** Zuschüsse oder zinsgünstige Kredite für energetische Sanierungen
- **KfW-Ergänzungskredit:** Zusätzliche Finanzierungsmöglichkeit für einzelne Eigentümer
- **Landesprogramme:** Teilweise spezielle Förderangebote für WEGs (z. B. Heizungstausch, Photovoltaik)
- **Steuerliche Vorteile:** Alternativ oder ergänzend nutzbar; Unterschiede zwischen Vermietenden und Selbstnutzenden

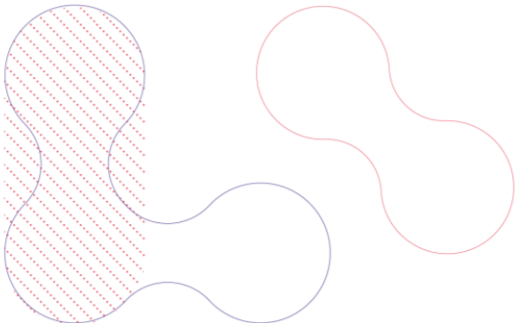


Schritt 3: Finanzierung des Restbetrags

Weitere Finanzierungsoptionen:

- **Sonderumlage**
- **WEG-Gemeinschaftsdarlehen**
- **Private Darlehen**
- **Kombinationen**

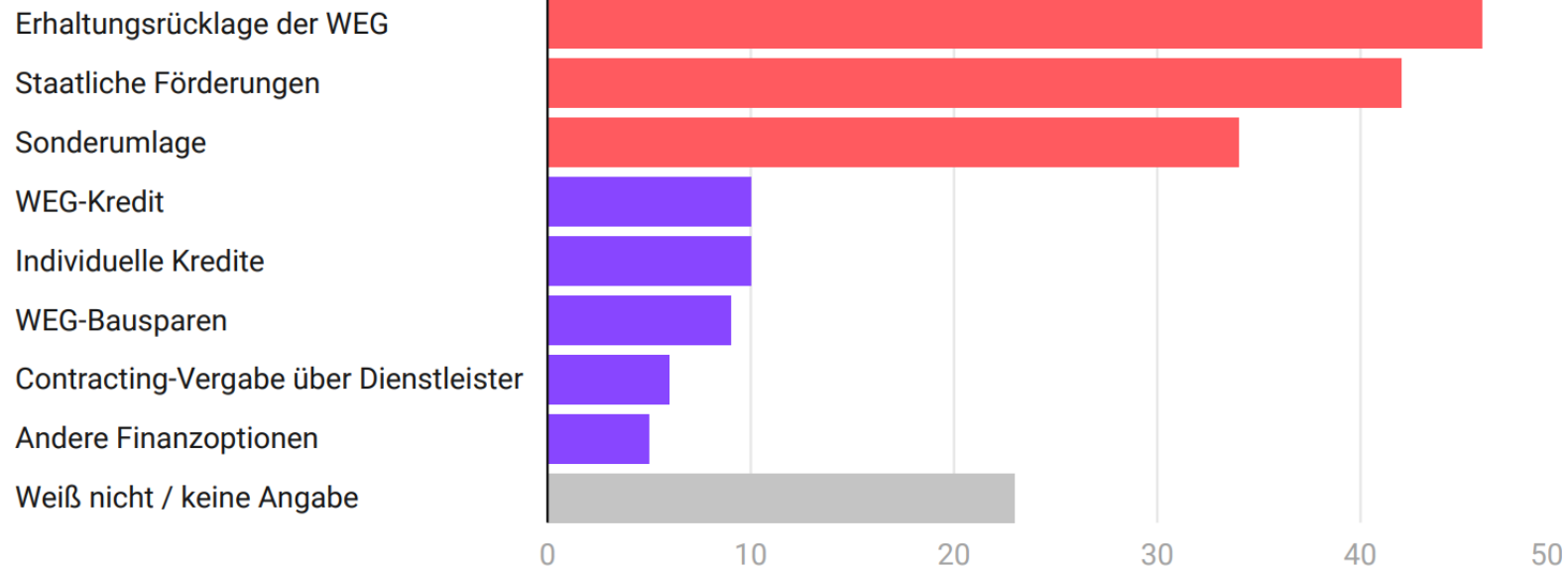
- ***WEG-Bausparen***



Wo können wir ansetzen, um die Finanzierung energetischer Sanierungen in WEGs voranzutreiben?

Welche Finanzierungsinstrumente werden in Betracht gezogen?

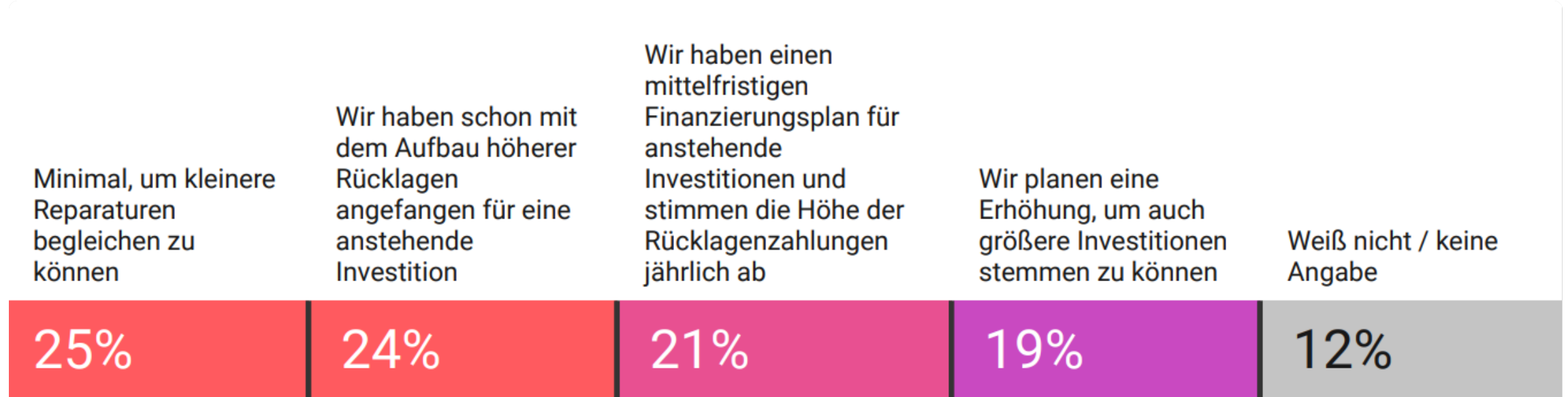
In %



Im Hinblick auf mögliche Sanierungsmaßnahmen oder den Austausch der Heizung: Welche Finanzierungsoptionen kämen für Sie in Betracht? (Bitte wählen Sie alle zutreffenden Finanzierungsoptionen aus.)

Quelle: Eigene Umfrage dena - YouGov (2025)

So unterschiedlich planen WEGs ihre Rücklagen



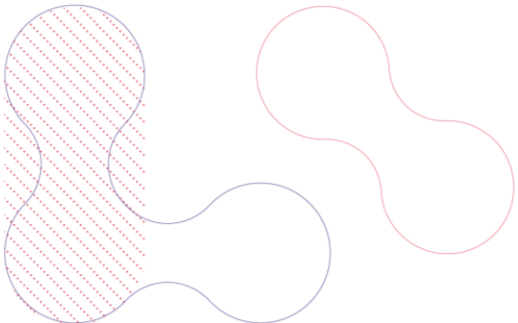
Quelle: YouGov-dena-Umfrage unter 522 WEG-Besitzenden vom 16.-21.10.2025

Erhaltungsrücklagen aufbauen

- Rücklagen sichern Handlungsfähigkeit
- Finanzielle Stabilität
- Werterhalt der Immobilie
- WEG-Bausparen als Ergänzung
- **Planung ist entscheidend**



Copyrights: shutterstock_Mangostar_1578595288



Langfristige Planung durch frühzeitige Energieberatung

- **Individueller Sanierungsfahrplan (iSFP)** bietet konkrete, gebäudespezifische Empfehlungen für priorisierte Sanierungsschritte.
- **Enge Abstimmung mit Verwaltung und Beirat** berücksichtigt Interessen und finanzielle Spielräume der WEG.
- **Verknüpfung ohnehin notwendiger Maßnahmen mit energetischen Sanierungen** steigert Wirtschaftlichkeit und Akzeptanz.
- **Eine an Versammlungszyklen angepasste Schritt-für-Schritt-Planung** erleichtert Beschlüsse und Umsetzung.
- **Einbindung von Förderprogrammen** inkl. Zuschüssen für Beratung und iSFP verbessert die Finanzierbarkeit.



Wo können wir ansetzen, um die Finanzierung energetischer Sanierungen in WEGs voranzutreiben?

- 1) Transparenz schaffen zu Finanzierungsoptionen und gute Angebote im Markt stärken
- 2) Langfristige Finanzplanung stärken – Kosten senken und Rücklagen aufbauen

4

Serviceangebote und E-Learning

Ausblick 2026

WEG-Praxisguide online verfügbar auf:

www.gebaueforum.de/weg-praxisguide



The screenshot shows the website's header with the logo 'GEBÄUDEFORUM KLIMANEUTRAL', a search bar, and navigation tabs: 'BEST PRACTICE', 'WISSEN', 'REALISIEREN', 'PARTNERNETZWERK', 'ORDNUNGSRECHT', and 'SERVICE'. Below the tabs is a secondary navigation bar with links: 'Energieberatung & ISFP', 'Energetisch Sanieren', 'Kosten & Finanzierung', 'Verwaltung & Beschlüsse', and '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.

Praxisnahe Arbeitshilfe für die Energieberatung

GEBÄUDEFORUM KLIMANEUTRAL

Energieberatung für die WEG

ERGEBNISSE DES iSFP IM ÜBERBLICK

musterfirma
IHR SERVICE

Ergebnisse des iSFP im Überblick

1. Ist-Zustand – Wichtige Kennzahlen

Energiekosten	X €/a
Äquivalente CO2-Emissionen	X kg/(m²a)
Endenergieverbrauch	X kWh/a
Primärenergiebedarf	X kWh/(m²a)
Energetische Gesamtbewertung	Effizienzklasse X



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)

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.

GEBÄUDEFORUM KLIMANEUTRAL

iSFP erfolgreich in der Eigentümerversammlung 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 Eigentümerversammlung vorgestellt wird. Die Präsentation des iSFP sollte auf die Zielgruppe zugeschnitten sein.

Checkliste für die Präsentation des iSFP

Die Fragen, die Eigentümer stellen, sind Ihnen

Vorbereitung

- Was ist der Energiezustand des Gebäudes?
- Soll die Sanierung durchgeführt werden?
- Welche Sanierungsmaßnahmen sind sinnvoll?

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 Eigentümerversammlung senden Sie am besten schon zusammen mit der Einladung an die WEG-Mitglieder.

Hilfsmaterialien für die Eigentümerversammlung mit dem Ziel, eine Energieberatung zu beauftragen:

WEG-spezifische Unterlagen:

- Aktueller Energieausweis
- Übersicht über die Verbräuche von Heizung und Warmwasser in den letzten drei Jahren

27. April 2026 – Launch des E-Learnings

Einstiegsangebot und Orientierungshilfe

Ausgangslage
in Zahlen, Daten, Fakten



Verwaltung, erfolgreiche
Eigentümerversammlungen
und Beschlüsse



Entscheidungsprozess,
Perspektivenvielfalt und
Rollen



Gesetzliche Grundlagen
einer energetischen
Sanierung



**WEGs kompetent bis zur erfolgreichen
Sanierung begleiten**

Das E-Learning des WEG-Praxisguides

Einloggen

[Passwort vergessen?](#)

Einloggen

Deine App-ID: WEG-Praxisguide

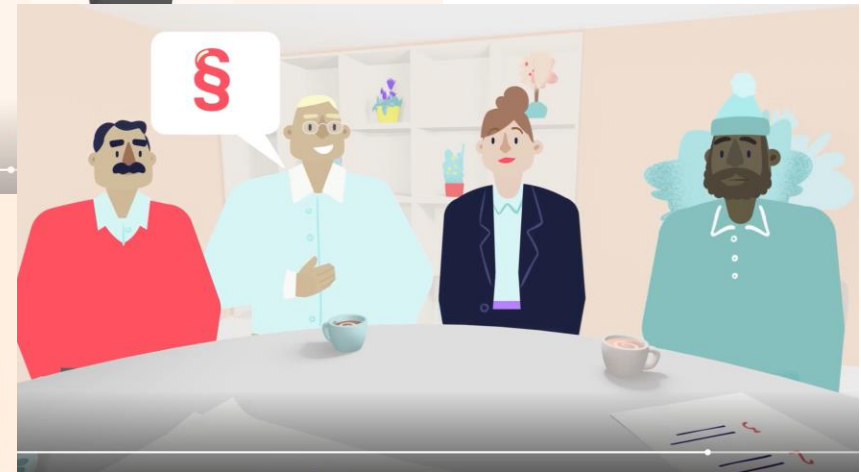
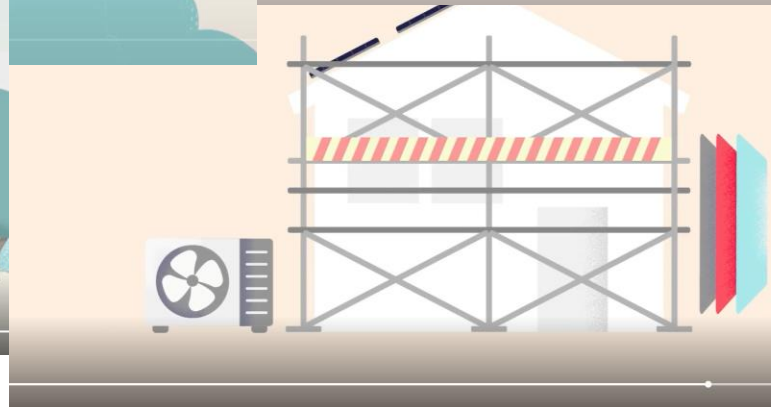
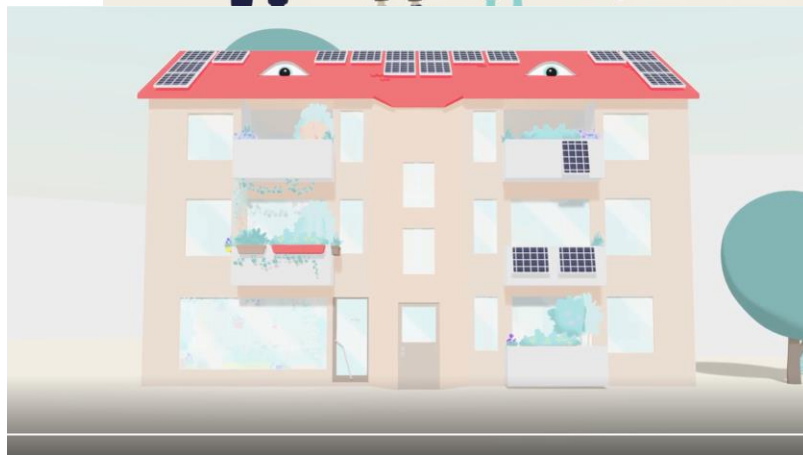
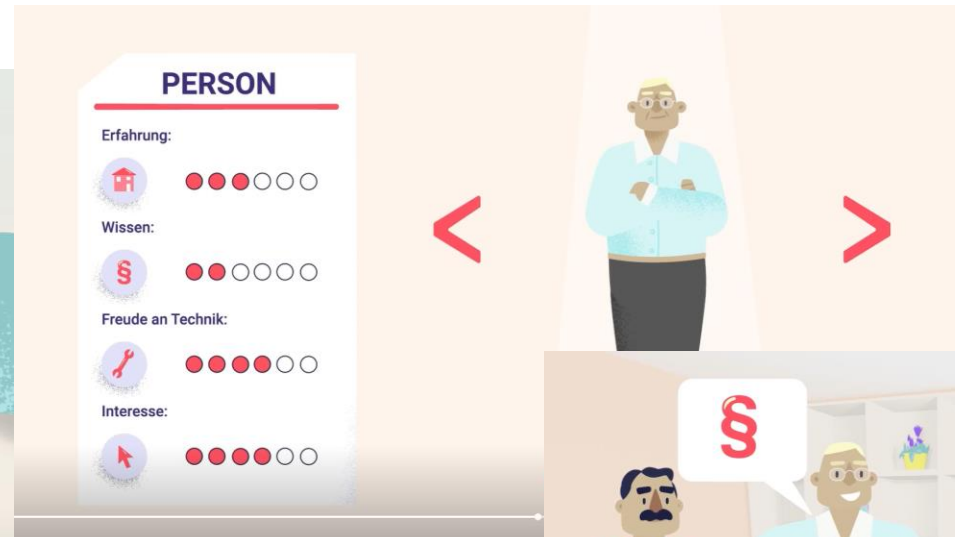
Account erstellen

Du bist neu hier?

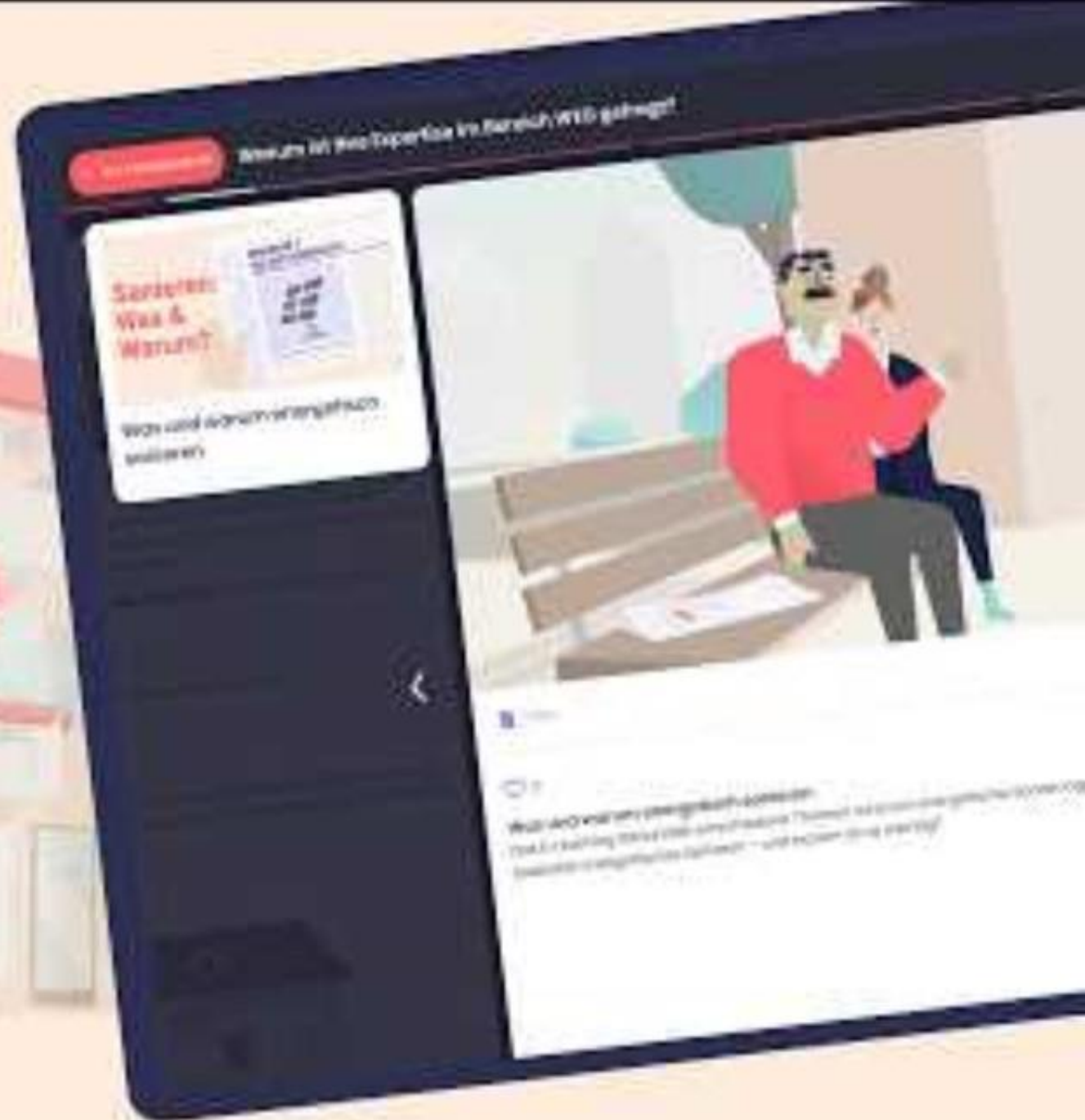
[Account anlegen >](#)

Durch komplexe Themen mit Erklärvideos

Leicht verständlich und anschaulich



WEG- Praxisguide E-Learning



Erfahren Sie als Erstes über den Launch des kostenfreien **E-Learnings!**

www.gebaeudeforum.de/weg-praxisguide/e-learning/



Unsere Meilensteine

April 2026

E-Learning

Bedarfsorientierter und flexibler
Kompetenzaufbau für alle, die WEGs
beraten oder beraten möchten

Oktober 2026

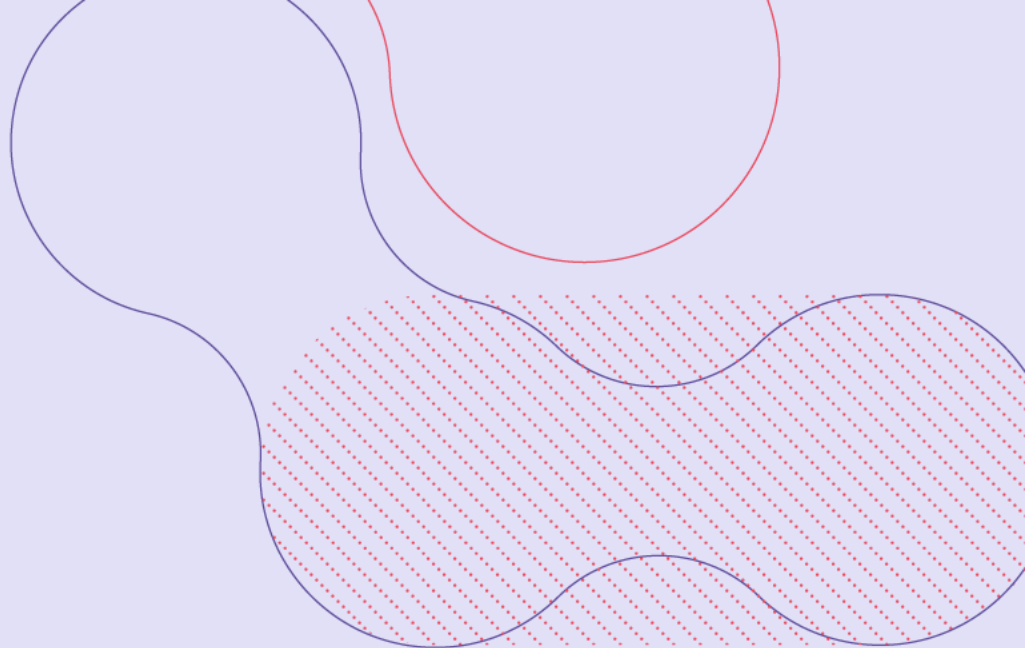
Fokus Finanzierung

Entscheidungs- und Arbeitshilfen
sowie Veranstaltungen

Fokus Kommunikation in der Energieberatung

Entscheidungs- und Arbeitshilfen
sowie Veranstaltungen

Juni 2026



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

