

WEG

Liquiditätsplanung der WEG: Sonderumlage, Darlehen oder Förderkredit für große Sanierungen?

Welche Finanzierungswege die GdWE bei großen Sanierungen offenstehen: Sonderumlage, Bankdarlehen oder Förderkredit.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

26. August 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Drei Finanzierungswege im Überblick
- 02 Sonderumlage: Vorteile, Risiken, Beschluss-Anforderungen
- 03 Bankdarlehen der GdWE: Voraussetzungen, Haftung der Eigentümer
- 04 Förderkredit (KfW, BAFA): Konditionen, Antragsprozesse, Bonus-Stack
- 05 Entscheidungsmatrix: Welcher Weg passt zu welcher Lage?
- 06 Take-aways

STELLEN SIE SICH FOLGENDES SZENARIO VOR: EINE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT MIT 24 EINHEITEN steht vor der vollständigen Sanierung der Straßenfassade einschließlich neuer Wärmedämmung. Der eingeholte Kostenrahmen liegt bei 280.000 Euro brutto. In der Erhaltungsrücklage befinden sich allerdings nur 60.000 Euro, weil die Gemeinschaft in den vergangenen Jahren bereits Dach und Treppenhaus erneuert hat. Die Differenz beträgt 220.000 Euro – eine Summe, die ein Eigentümerwechsel allein über Hausgeld nicht stemmen kann.

Genau in dieser Lage muss der Verwalter den Eigentümern die Finanzierungsoptionen sauber gegenüberstellen. Drei Wege kommen in Betracht: die klassische Sonderumlage, ein Bankdarlehen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) oder ein Förderkredit aus dem Programmportfolio der KfW. Welcher Weg ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, hängt von Bonität, Eilbedürftigkeit, Energiestandard und Mitgliederstruktur ab. Dieser Beitrag zeigt, wie Sie den Vergleich rechtssicher aufbereiten, welche Beschlussanforderungen gelten und wo die häufigsten Stolperfallen liegen.

Drei Finanzierungswege im Überblick

Seit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz besitzt die GdWE eigene Rechtsfähigkeit (§ 9a Abs. 1 WEG). Sie kann eigenständig Verträge schließen, Vermögen halten und sich verschulden. Daraus folgen drei reguläre Pfade, um eine Sanierung jenseits der vorhandenen Rücklage zu finanzieren.

Sonderumlage: Die Eigentümer beschließen eine zusätzliche, zweckgebundene Zahlung neben den laufenden Vorschüssen nach Wirtschaftsplan. Sie wird mit dem Beschluss oder zu einem darin festgelegten Termin fällig (§ 28 Abs. 3 WEG) und belastet die Eigentümer einmalig in voller Höhe ihres Miteigentumsanteils.

Bankdarlehen der GdWE: Die Gemeinschaft selbst nimmt einen Kredit auf und tilgt diesen über das laufende Hausgeld. Die Eigentümer haften im Außenverhältnis quotaal nach ihrem Miteigentumsanteil (§ 9a Abs. 4 WEG). Der Verwalter darf den Darlehensvertrag nur auf Grundlage eines Beschlusses unterzeichnen (§ 9b Abs. 1 WEG).

Förderkredit: Eine Sonderform des Bankdarlehens – mit zinsverbilligten Konditionen und meist einem Tilgungszuschuss aus Bundesmitteln. Beantragt wird über die Hausbank, die Mittel kommen von KfW oder BAFA. Voraussetzung ist die Einbindung eines Energieeffizienz-Experten.

In der Praxis schließen sich diese Wege nicht aus. Eigentümer können splitten: ein Teil aus der Rücklage, ein Teil aus Sonderumlage, der Rest über ein Förderdarlehen. Genau diese Kombination ist häufig die wirtschaftlich beste Lösung.

Sonderumlage: Vorteile, Risiken, Beschluss-Anforderungen

Die Sonderumlage ist das einfachste Instrument. Sie verursacht keine Zinskosten und bindet die Gemeinschaft nicht über Jahre an einen Kreditgeber. Sie ist allerdings auch der unbeliebteste Weg, weil sie jeden Eigentümer kurzfristig mit einer hohen Einmalzahlung trifft.

Was der Beschluss enthalten muss: Der Beschluss benennt Verwendungszweck, Gesamtsumme und die auf jede Einheit entfallenden Einzelbeträge. Ein bloßer Verweis auf den Umlageschlüssel reicht nicht – der Verwalter sollte sich an der Formulierung aus § 28 Abs. 1 WEG orientieren und die konkreten Beträge je Einheit ausweisen. In unserem Beispiel: 220.000 Euro Gesamtsumme, verteilt nach Miteigentumsanteilen, ergibt bei rund 6.000 Tausendstel im Schnitt knapp über 9.000 Euro pro Einheit – im Detail jedoch deutlich unterschiedlich je nach Wohnungsgröße.

Puffer einkalkulieren: Bauliche Maßnahmen werden selten zum Cent genau abgerechnet. Beschließen Sie daher ruhig 110 bis 120 Prozent der Angebotssumme, um spätere Nachträge nicht erneut beschlussabhängig finanzieren zu müssen. Überschüsse fließen in die Rücklage oder werden in der Jahresabrechnung verrechnet.

Fälligkeit gestalten: Ohne abweichende Regelung wird die Sonderumlage mit Beschlussfassung fällig. Bei 220.000 Euro ist das selten zumutbar. Üblich sind drei bis sechs Raten, abgestimmt auf den Bauablauf. Die Fälligkeitsstaffel gehört zwingend in den Beschluss (§ 28 Abs. 3 WEG).

Risiko Nichtzahlung: Säumige Eigentümer kann die GdWE außergerichtlich mahnen und im Zweifel über Vollstreckungstitel betreiben. Bis das Geld da ist, fehlt es jedoch auf dem Konto. Bei knapper Liquidität sollte der Verwalter daher entweder einen ausreichenden Puffer beschließen lassen oder die Auftragsvergabe an den Zahlungseingang koppeln.

Anfechtbarkeit minimieren: In der Versammlungsniederschrift muss erkennbar werden, dass alternative Finanzierungsmöglichkeiten erörtert wurden. Warum nicht aus der Rücklage? Warum kein Darlehen? Wer diese Abwägung dokumentiert, schützt den Beschluss vor erfolgreichen Anfechtungsklagen. Weitere Details zur sauberen Beschlussfassung finden Sie in unserem Leitfaden [Sonderumlage rechtssicher beschließen](#).

Bankdarlehen der GdWE: Voraussetzungen, Haftung der Eigentümer

Wenn die Einmalbelastung sozial nicht tragbar ist oder die Maßnahme die Liquidität der Gemeinschaft sonst dauerhaft aushöhlen würde, kommt ein Darlehen in Betracht. Die GdWE wird Darlehensnehmer, der Verwalter unterschreibt auf Grundlage des Eigentü-

merbeschlusses (§ 9b Abs. 1 WEG).

Welche Konditionen vorab geklärt sein müssen: Vor der Beschlussfassung gehören Darlehenshöhe, Laufzeit, Zinssatz, Bearbeitungsgebühren, monatliche Annuität, Sondertilgungsrechte und der Restdarlehensbestand zum Ende der Zinsbindung auf den Tisch. Nur dann können die Eigentümer eine informierte Entscheidung treffen. Holen Sie mindestens zwei verbindliche Bankangebote ein und legen Sie beide der Versammlung vor.

Haftung im Außenverhältnis: Jeder Eigentümer haftet gegenüber der Bank persönlich in Höhe seines Miteigentumsanteils (§ 9a Abs. 4 WEG). Dies ist eine quotale, keine gesamtschuldnerische Haftung – die Bank kann von einem Eigentümer mit 50/1000 nur 50/1000 der Forderung verlangen.

Haftung im Innenverhältnis – der entscheidende Punkt: Fällt ein Eigentümer mit Hausgeldzahlungen aus, muss die GdWE ihre Liquidität sichern, um die Bankraten weiter zu bedienen. Das geschieht über Sonderumlagen, die auf die verbleibenden Eigentümer entfallen. Theoretisch endet diese Nachschusspflicht erst bei einem einzigen verbleibenden Eigentümer, der dann das gesamte Restdarlehen tragen würde. Auf dieses Risiko muss der Verwalter vor der Abstimmung ausdrücklich hinweisen. Der Hinweis gehört zwingend in die Niederschrift – fehlt er, ist der Beschluss anfechtbar.

Wann ein Darlehen sinnvoll ist: Bei sozial gemischten Gemeinschaften, in denen ein Teil der Eigentümer eine fünfstellige Sonderumlage nicht aufbringen kann, ohne die Wohnung zu verkaufen. Außerdem bei sehr großen Maßnahmen, die mehrere Hunderttausend Euro umfassen, oder wenn die Sanierung mit einer Mieterhöhung verbunden ist, die die Tilgung refinanziert. Die operative Abbildung im Buchhaltungssystem zeigt unser Beitrag [Darlehensverwaltung mit Tilgungsplan](#).

Bonität der GdWE: Banken prüfen die Zahlungsmoral der Eigentümer, die bisherige Rücklagenbildung und die Höhe der Wohngeldforderungen. Eine GdWE mit chronisch defizitärer Liquidität, hohem Hausgeldrückstand oder ungeklärten Beschlussanfechtungen findet schwer einen Darlehensgeber.

Förderkredit (KfW, BAFA): Konditionen, Antragsprozesse, Bonus-Stack

Sobald die Sanierung energetische Komponenten enthält – Wärmedämmung, Fenstertausch, Heizungserneuerung, Lüftungsanlage – wird der Förderkredit interessant. Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bündelt seit 2021 die zentralen Programme und wird über zwei Säulen ausgereicht: Tilgungszuschüsse über Förderkredite der KfW sowie Investitionszuschüsse über das BAFA bei Einzelmaßnahmen.

KfW 261 (Wohngebäude – Kredit): Förderkredit für die Sanierung zu einem KfW-Effizienzhaus. Bei Erreichen der Stufe Effizienzhaus 85 nach Sanierung beträgt der Tilgungszuschuss aktuell 5 Prozent der förderfähigen Investitionskosten, bei Effizienzhaus 70 EE (mit Erneuerbaren-Klasse) bis zu 20 Prozent. Der Kredit deckt bis zu 150.000 Euro je Wohneinheit ab. Die effektiven Bauzinsen liegen deutlich unter dem freien Kapitalmarkt, weil Bund und KfW die Konditionen subventionieren.

KfW 458 (Heizungsförderung – Kredit): Ergänzendes Kredit für den Austausch der Heizung gegen ein klimafreundliches System (Wärmepumpe, Pellet, Hybridanlage). Die zugehörige Zuschussförderung läuft über das BAFA und ergänzt den Kredit; die Grundförderung liegt bei 30 Prozent der Investitionskosten, ergänzt um einen Klima-Geschwindigkeitsbonus für den schnellen Austausch alter Öl- und Gaskessel.

Bonus-Stack: Mehrere Boni lassen sich kombinieren: Effizienzbonus, Bonus für serielle Sanierung, Bonus für die Heizungsoptimierung in Kombination. Die zulässige Fördereinstiegsgrenze ergibt sich aus der jeweils aktuellen BEG-Richtlinie und liegt für WEG-Vorhaben mit umfassender Sanierung deutlich über der Förderung für Einzelmaßnahmen. Eine ausführliche Aufstellung der aktuellen Konditionen und der zugehörigen Antragschritte finden Sie unter [BEG-Förderung für KfW-Effizienzhaus](#).

Antragsprozess in drei Schritten: Erstens beauftragt die GdWE einen Energieeffizienz-Experten aus der offiziellen Liste der Deutschen Energie-Agentur. Er erstellt den individuellen Sanierungsfahrplan und die Bestätigung zum Antrag. Zweitens stellt die GdWE über die Hausbank den Förderantrag bei der KfW – zwingend vor Vorhabenbeginn. Drittens wird nach Fertigstellung die Bestätigung nach Durchführung eingereicht; daraufhin schreibt die KfW den Tilgungszuschuss gut.

Stolperfallen: Wer Aufträge vor der Antragstellung erteilt, verliert den Anspruch auf Förderung komplett. Planungs- und Beratungsleistungen sind hiervon ausgenommen, wenn sie förderkonform vergeben wurden. Außerdem ändern sich die Konditionen häufig. Der Verwalter sollte daher in der Versammlung deutlich machen, dass die Hinzuziehung eines Energieberaters keine optionale Empfehlung, sondern faktische Bedingung für die Förderung ist. Eine Erläuterung in groben Zügen reicht – die Detailprüfung bleibt Aufgabe des Fachberaters.

Förderung statt Aussitzen: In unserem Fassadenbeispiel mit 280.000 Euro könnten bei Erreichen des Standards Effizienzhaus 70 EE bis zu 20 Prozent Tilgungszuschuss anfallen. Das wären 56.000 Euro Zuschuss, die das von der Gemeinschaft real zu tragende Volumen auf 224.000 Euro reduzieren – plus die zinsverbilligten Konditionen über die gesamte Laufzeit. Damit verschiebt sich die Rechnung gegenüber Sonderumlage und freiem Bankkredit massiv.

Entscheidungsmatrix: Welcher Weg passt zu welcher Lage?

Die Wahl des Finanzierungswegs ist eine Ermessensentscheidung der Eigentümer. Maßgeblich ist, dass die Abwägung auf sachgerechten Erwägungen beruht und nachvollziehbar dokumentiert wird. Folgende Kriterien strukturieren die Entscheidung.

Bonität und Sozialstruktur: Kann jeder Eigentümer eine fünfstellige Einmalzahlung leisten, ohne die Wohnung zu verkaufen? Falls nein, scheidet die reine Sonderumlage aus oder muss um ein Darlehen ergänzt werden.

Eilbedürftigkeit: Drohen Folgeschäden, etwa weil Putz herabfällt? Dann hat die Sonderumlage den Vorteil der schnellen Liquidität – ein KfW-Antrag mit Energieberater-Einbindung dauert mehrere Wochen.

Energetischer Bezug: Enthält die Maßnahme förderfähige Komponenten? Bei reinen Erhaltungsmaßnahmen ohne energetischen Nutzen ist der Förderkredit kein Thema. Sobald Dämmung, Fenster, Heizung oder Lüftung im Spiel sind, prüft der Verwalter zwingend die BEG-Optionen.

Rücklagenstand und langfristige Planung: Wie hoch ist die Rücklage absolut und im Verhältnis zum erwarteten Erhaltungsbedarf der nächsten zehn Jahre? Eine Erhaltungsrücklage nach der Peters'schen Formel zeigt, ob die Rücklage strukturell zu niedrig ist – dann sollte parallel zur Finanzierung der konkreten Maßnahme die laufende Zuführung erhöht werden.

Haftungsappetit: Sind die Eigentümer bereit, eine quotale Außenhaftung zu übernehmen und die theoretische Nachschusspflicht zu tragen? In kleineren Gemeinschaften mit gegenseitiger Kenntnis ist das oft akzeptabel, in großen anonymen Anlagen mit hoher Fluktuation eher nicht.

Empfehlung für das Fassadenbeispiel: Ein Mischmodell überzeugt – 60.000 Euro aus der Rücklage, 60.000 Euro Sonderumlage in drei Raten über zwölf Monate, 160.000 Euro KfW-261-Kredit mit Tilgungszuschuss bei Erreichen eines Effizienzhausstandards. Diese Konstellation verteilt die Belastung, nutzt die Subvention und behält Liquidität für laufende Erhaltungsmaßnahmen.

Take-aways

- Drei Finanzierungswege stehen offen: Sonderumlage, Bankdarlehen der GdWE und Förderkredit. Sie lassen sich kombinieren.
- Die Sonderumlage braucht einen Beschluss mit Zweck, Gesamtsumme, Einzelbeträgen und Fälligkeit (§ 28 Abs. 3 WEG).

- Bei Darlehen haftet jeder Eigentümer quotaal nach außen (§ 9a Abs. 4 WEG); im Innenverhältnis besteht eine Nachschusspflicht.
- Der Verwalter darf einen Darlehensvertrag nur aufgrund eines Eigentümerbeschlusses abschließen (§ 9b Abs. 1 WEG).
- Förderkredite (KfW 261, KfW 458) bieten Tilgungszuschüsse von 5 bis 20 Prozent und sind vor Vorhabenbeginn zu beantragen.
- Die Energieberater-Einbindung ist faktische Bedingung jeder BEG-Förderung.
- Die Niederschrift muss die Abwägung aller Finanzierungsalternativen erkennen lassen, sonst ist der Beschluss anfechtbar.
- Ordnungsgemäße Verwaltung im Sinne von § 19 WEG umfasst auch die regelmäßige Prüfung der Finanzierungsoptionen großer Maßnahmen.

Fragen zur Finanzierung großer Sanierungen in der WEG? Erreichbar unter kontakt@im-mogenio.de.