

Modernisieren in Eigentümer- gemeinschaften: FAQ



Welche Maßnahmen zur energetischen Modernisierung sind am besten für unser Gebäude? Wie viel kosten sie? Gibt es Fördermittel und wie kann die Eigentümergeinschaft von den Maßnahmen überzeugt werden? Hier finden Sie Antworten auf die wichtigsten Fragen.

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- am effektivsten: Austausch alter Heizkessel und Pumpen sowie hydraulischer Abgleich
- frühzeitig angehen: Mitstreiter*innen in der Eigentümergeinschaft suchen
- Abstimmung: in der Regel doppelte qualifizierte Mehrheit nötig
- Finanzierung: Fördermittel für energetische Modernisierung vor der Maßnahme beantragen
- Umsetzung: Energieberatung vor Ort unerlässlich

Welche Maßnahmen kann ich in meiner Wohnung umsetzen und wofür brauche ich die Genehmigung der Gemeinschaft?



© unsplash.com / Ján Jakub Naništa

Es können alle Maßnahmen ohne Absprachen mit der Eigentümergemeinschaft durchgeführt werden, die ausschließlich das **Sondereigentum** betreffen. Wie dieses genau definiert ist, regelt die jeweilige **Teilungserklärung**, die alle Eigentümer*innen beim Kauf ihrer Wohnung unterschreiben. Beispielsweise können Zimmertüren abgedichtet oder erneuert werden, Durchlauferhitzer können gegen effizientere Geräte getauscht werden und Innendämmung kann angebracht werden.

Anders sieht es bei Wohnungstüren, Fenster, gemeinschaftlich genutzter Heiztechnik und außen liegenden Dämmungen aus: Hier können Maßnahmen zur Sanierung in der Regel nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft angegangen werden. Allgemein gilt: Alle Maßnahmen, die das Sondereigentum betreffen, zahlen die jeweiligen (Sonder-)Eigentümer*innen – und alle Kosten für Maßnahmen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, muss die Gemeinschaft tragen.

Welche Modernisierungsmaßnahmen sind Pflicht?

Das regelt in Deutschland die **Energieeinsparverordnung (EnEV)**. Hier ist rechtsverbindlich vorgeschrieben,

- dass oberste Geschossdecken einen gewissen Dämmstandard erreichen müssen,
- dass ineffiziente Heizkessel, die vor 1985 installiert wurden, ausgetauscht und
- dass Heizungsrohre gedämmt werden müssen.

Wenn saniert wird, müssen Mindeststandards eingehalten werden. Alle relevanten Vorschriften mit den jeweiligen Detailvorgaben und Ausnahmen finden Sie in den [Vorgaben der EnEV](#).



Wie kann ich prüfen, welche Maßnahmen für unser Haus geeignet sind?

Über die wenigen Vorgaben der Energieeinsparverordnung hinaus lohnt sich weitere Modernisierungsmaßnahmen – für den Klimaschutz und auch finanziell. Die effizienteste Maßnahme ist in der Regel der **Austausch alter Heizkessel**: Handelt es sich um einen Standardkessel, rechnet sich der Tausch gegen einen modernen Brennwertkessel in der Regel schnell.

Auch Heizsysteme, die **erneuerbare Energien** nutzen, wie Pelletheizungen, Wärmepumpen oder Solaranlagen, können eine gute Alternative sein. Wie groß Ihr Sparpotenzial ist und wie Ihre Heizkosten im Vergleich zu ähnlichen Haushalten abschneiden, können Sie mit dem [HeizCheck](#) herausfinden.

Bei den weiteren energetischen Maßnahmen zur Modernisierung ist das **Gebäudealter** relevant: In Häusern, die vor 1984 errichtet und nie modernisiert wurden, sind in der Regel die **Dämmung** der obersten Geschossdecke, der Kellerdecke und der Fassade sinnvoll. Zudem lohnt sich meist der Austausch oder die Sanierung alter **Fenster**.

Auch Maßnahmen, die vergleichsweise wenig kosten, können viel bringen: So sollten **alte Heizungspumpen ausgetauscht werden**, die im Dauerbetrieb permanent Strom verbrauchen. Und der sogenannte **hydraulische Abgleich**, mit dem die Verteilung der Heizwärme auf den Bedarf abgestimmt wird, lohnt sich so gut wie immer.

Welche Maßnahmen in Ihrem Gebäude wie viel Einsparung bringen, können Sie am besten mit dem [ModernisierungsCheck](#) ermitteln.

In welcher Reihenfolge sollten die Maßnahmen angegangen werden?

Sind mehrere Maßnahmen zur energetischen Modernisierung geplant, ist die **Reihenfolge wichtig**. Wenn etwa gedämmt wird, reduziert sich der Heizenergiebedarf des Gebäudes. Es sollte also erst im nächsten Schritt ein neuer Heizkessel angeschafft werden, da dieser nun entsprechend kleiner gewählt werden kann. Und nach allen Dämmmaßnahmen und heiztechnischen Maßnahmen sollte immer ein hydraulischer Abgleich durchgeführt werden, um ein effizientes Verteilen der Heizenergie im Gebäude sicherzustellen.



Wichtig ist zudem, auch **weitere anstehende Arbeiten** im Blick zu behalten. Muss etwa ein Gerüst aufgestellt werden, um die Fassade zu streichen, reduzieren sich die Kosten für eine Fassadendämmung um alle ohnehin notwendigen Kosten, wie Gerüstkosten und Malerarbeiten.

Es ist empfehlenswert, dass ein/e Energieberater*in einen **Sanierungsfahrplan** für das Gebäude anfertigt. So können alle anstehenden Maßnahmen strukturiert und auch langfristig geplant werden. Diese Beratungsleistung wird von öffentlicher Hand gefördert.

Wie kann ich mich zu Modernisierungen informieren?

Viele Informationen sind kostenlos im **Internet** zu finden, etwa in den [Fachartikeln von co2online](#). Fachbücher und Zeitschriften zur Gebäudesanierung gibt es in den meisten öffentlichen **Bibliotheken**. Empfehlenswert sind insbesondere die Publikationen der **Verbraucherzentrale**, in denen unabhängig über Modernisierungen informiert wird. Die örtlichen Verbraucherzentralen bieten zudem kostengünstig **Energieberatungen** an.

Eine Energieberatung sollte auf jeden Fall in Anspruch genommen werden, da alle Gebäude unterschiedlich sind und daher eine qualifizierte Vor-Ort-Beratung in vielen Fällen unerlässlich ist, auch für einige Fördermittel. Für die Energieberatung gibt es auch **Zuschüsse von bis zu 50 Prozent**. Die Kontaktdaten einer Verbraucherzentrale in Ihrer Nähe und weitere Möglichkeiten zur Beratung finden Sie im kostenlosen Branchenverzeichnis „Rat und Tat“:

Welche Kosten sind für welche Maßnahmen zu erwarten?

Ein Brennwertkessel für ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus kostet um die 25.000 Euro inklusive aller zusätzlichen Arbeiten, das Dämmen der Fassade rund 150 Euro pro Quadratmeter und ein hydraulischer Abgleich etwa 5.000 Euro. Unsere Infografik gibt eine Übersicht über die durchschnittlichen Kosten verschiedener Maßnahmen:

Kostenspannen für die energetische Modernisierung eines Mehrfamilienhauses

1 Dämmung Dach inkl. neuer Eindeckung

Flachdach

150–210 €/m²

200–260 €/m²

Steildach

240–295 €/m²

260–315 €/m²

2 Dämmung oberste Geschossdecke

begehbar

55–75 €/m²

80–105 €/m²

nicht begehbar

15–20 €/m²

25–30 €/m²

3 Dämmung Außenwand Wärmedämmverbundsystem

130–180 €/m²

160–210 €/m²

4 Fenster

inkl. Ausbau und Entsorgung
alter Fenster (Kunststofffenster)

400–600 €/m²

450–650 €/m²

6 Photovoltaik-Anlage

Anlage mit ca. 50 kW_p

55.000–65.000 €

7 Solarthermie-Anlage

Anlage mit ca. 20 m²

15.000–23.000 €

8 Lüftungsanlage

wohnungszentral
mit Wärmerückgewinnung
7.500–8.500 €/Wohnung

raumweise
mit Wärmerückgewinnung
5.300–6.300 €/Wohnung

9 Luftdichtheitstest

850–1.500 €/Wohnung

5 Dämmung der Kellerdecke

von oben, inkl. neuem
Fußbodenaufbau

80–100 €/m²

90–110 €/m²

unterseitig

40–50 €/m²

50–60 €/m²

10 Heizungsanlage

Gas-Brennwertkessel

aus Klimaschutzsicht nicht empfehlenswert

27.000–32.000 €

19.000–24.000 €

Pelletkessel

inkl. Brennstofflager und Pufferspeicher

50.000–65.000 €

35.000–45.000 €

Luft-Wärmepumpe

im Einzelfall prüfen

27.000–33.000 €

Sole-Wärmepumpe

Flächenkollektoren

im Einzelfall prüfen

Erdsonden

im Einzelfall prüfen

40.000–47.000 €

50.000–60.000 €

Mindeststandard nach aktuellem Gebäudeenergiegesetz

optimaler Dämmstandard bzw. benötigte Heizleistung:
ca. 28 kW mit Passivhauskomponenten

Gebäudestandard ohne Modernisierung
(benötigte Heizleistung: 80 kW)

Durchschnittliche Kosten für ein Mehrfamilienhaus mit
10 Wohneinheiten (je 90 m² Wohnfläche), Bruttopreise inkl. Montage.
Kosten ohne Nutzung verfügbarer Fördermittel.

Weitere Informationen zu Datenquelle und Methodik:
www.wegderzukunft.de/methodik

Noch genauer werden die anfallenden Kosten absehbar, wenn sie bei oder nach einer Vor-Ort-**Energieberatung** errechnet werden.

Welche Kosten können bei einer Vermietung auf die Miete umgelegt werden?

Seit Anfang 2019 können Vermieter*innen **acht Prozent der Modernisierungskosten** auf die Jahresmiete umlegen. Dabei dürfen die Mieten allerdings innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als drei Euro pro Quadratmeter steigen (nur zwei Euro mehr bei Mieten in Höhe von bis zu sieben Euro). Auch ist zu beachten, dass Mieter*innen Minderungen ihrer Miete durchsetzen können, wenn es drei Monate nach der Modernisierung immer noch zu erheblichen Einschränkungen der Wohnbarkeit kommt. Zudem muss eine Modernisierung rechtzeitig (mindestens drei Monate vor Beginn) den Mieter*innen angekündigt werden.

Welche Fördermöglichkeiten gibt es für Wohnungseigentümergeinschaften?

Es gibt viele Förderprogramme für energetische Modernisierungen – allerdings sind diese meist nicht speziell auf Wohnungseigentümergeinschaften zugeschnitten. Das wichtigste Programm heißt „**Energieeffizient Sanieren**“ und wird von der bundeseigenen Förderbank KfW angeboten. Hier gibt es Zuschüsse in Höhe von zehn Prozent der Kosten fürs Modernisieren. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) fördert zudem **Energieberatungen** und insbesondere auch das Erstellen von **Sanierungsfahrplänen**.

Eigentümer*innen müssen seit Anfang 2020 **weniger Steuern** zahlen, wenn sie selbstgenutzte Wohngebäude sanieren. 20 Prozent der Kosten können verteilt auf drei Jahre von der Steuerschuld abgezogen werden; Kosten für Energieberater*innen sogar zu 50 Prozent. Für das Austauschen einer Ölheizung gibt es einen Zuschuss von 40

Eine genaue Übersicht mit allen relevanten Förderprogrammen vom Bund und in Ihrer Region erhalten Sie mit dem [FördermittelCheck](#).

Meist wird die **Immobilienverwaltung** mit dem Beantragen der Fördermittel beauftragt. Dies kann aber auch die Eigentümergemeinschaft selbst tun oder einem/r Energieberater*in überlassen. Wichtig ist, dass die Fördermittel beantragt werden, **bevor die Maßnahmen angegangen werden**.



Welche Möglichkeiten zur Finanzierung haben Wohnungseigentümergeinschaften für energetische Modernisierungen?

In der Regel können Förderprogramme für energetische Maßnahmen genutzt werden. Diese decken aber nicht die gesamten anfallenden Kosten. Die übrigen Kosten können über die **Rücklagen für Instandhaltung** gedeckt werden, die Wohnungseigentümergeinschaften gemeinsam für ihr Gebäude ansparen.

Reichen die Rücklagen nicht, können diese durch höhere Instandhaltungsrücklage im Rahmen des **Hausgelds** angespart werden. Eine weitere Möglichkeit ist eine sogenannte **Sonderumlage**, in die alle Eigentümer*innen je nach ihren jeweiligen Miteigentumsanteilen einzahlen (andere Regelung über jeweilige Gemeinschaftsordnung möglich), bis der benötigte Betrag für die Modernisierung erreicht ist. Oder die Eigentümergeinschaft nimmt einen **Kredit** auf, der anschließend entsprechend gemeinsam abbezahlt wird. Wohnen-im-eigentum.de informiert darüber, was bei gemeinsam aufgenommenen Krediten zu beachten ist.

Wie bringe ich meinen Vorschlag für eine Modernisierung am besten in die Gemeinschaft ein?



1© istock.com/ Prostock Studio

Der Vorschlag muss bei einer **Eigentümerversammlung auf die Tagesordnung** gebracht werden. Dafür muss ein Antrag bei der Hausverwaltung gestellt werden, mindestens drei Wochen, bevor zur Versammlung eingeladen wird. Dann kann die Verwaltung den Vorschlag als Tagesordnungspunkt mit den Einladungen an alle Eigentümer*innen verschicken. Bei teuren oder eiligen Maßnahmen kann es auch sinnvoll sein, **außerordentliche Versammlungen** einzuberufen.

Wie ein neuer Tagesordnungspunkt eingebracht oder eine außerordentliche Versammlung beantragt wird, lässt sich am besten in einem Telefonat mit der Verwaltung klären. Es ist in jedem Fall sinnvoll, zuerst in direkten Gesprächen möglichst viel **Unterstützung in der Eigentümergemeinschaft** sicherzustellen.

Wie wird in einer Wohnungseigentümergemeinschaft über Modernisierungen abgestimmt?

Abgestimmt wird grundsätzlich in einer **Eigentümerversammlung** – entweder in der regulären jährlichen Versammlung oder in einer außerordentlichen Versammlung. Für Maßnahmen zur energetischen Modernisierung ist grundsätzlich eine sogenannte **doppelte qualifizierte Mehrheit** der Eigentümergemeinschaft nötig. Das bedeutet: Drei Viertel der Eigentümer*innen müssen für die vorgeschlagenen Maßnahmen stimmen. Und diese Eigentümer*innen müssen zusätzlich mindestens die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren.

Eine **Ausnahme** ist die sogenannte „modernisierende Instandsetzung“, für die ein Mehrheitsbeschluss genügt. Beispiel: Wenn absehbar ist, dass eine alte Ölheizung bald erneuert werden muss, kann diese per Mehrheitsbeschluss durch einen modernen Gasbrennwertkessel ersetzt werden.



Die doppelte qualifizierte Mehrheit bildet eine recht hohe Hürde, daher ist es sinnvoll, bereits vor der entscheidenden Versammlung **Überzeugungsarbeit** in der Gemeinschaft zu leisten. Besonders wichtig ist hier meist der **Beirat**: Wenn diese gewählte Runde aus drei Eigentümern dafür gewonnen werden kann, eine Empfehlung für die Modernisierung auszusprechen, stehen die Chancen gut. Außerdem lassen sich insbesondere Eigentümer*innen, die nicht vor Ort wohnen, häufig vom Beirat vertreten, sodass der Beirat auch entsprechend für diese abstimmen kann.

Wie wird eine beschlossene Modernisierung angegangen?

Hat sich die Eigentümergemeinschaft in einer Versammlung für eine energetische Modernisierung entschieden, beauftragt sie meist einen **Fachplaner** mit der Planung und ihre **Verwaltung** mit der Organisation. Die Verwaltung stellt die Kosten für die Betreuung der Modernisierung der Eigentümerversammlung in Rechnung. Auch **Energieberater*innen** bieten häufig an, Modernisierungsprozesse zu managen. Fachplaner*innen, Energieberater*innen und qualifizierte Handwerker*innen in Ihrer Nähe finden Sie mit „[Rat und Tat](#)“.

Wie kann sichergestellt werden, dass die Modernisierung korrekt durchgeführt wird?

Damit das Sparpotenzial eines Gebäudes voll ausgeschöpft werden kann, ist es wichtig, den **Energieverbrauch vor und nach der Modernisierung zu prüfen** und die erreichten Einsparungen zu errechnen. Eine Möglichkeit für ein solches Monitoring ist das kostenlose [Energiesparkonto](#).

Bleiben die Einsparungen hinter dem anfangs errechneten Sparpotenzial zurück, muss analysiert werden, woran dies liegt. Nicht immer ist dies ein Zeichen für Mängel bei einem Bauteil oder bei den Arbeiten von Handwerker*innen – auch falsche Einstellungen oder Nutzung sorgen für überhöhten Verbrauch. Auch hier kann ein/e Energieberater*in bei der Analyse helfen – und er/sie kann auch die gesamte Modernisierung begleiten: von der Planung bis zum Monitoring.