FÖRDERUNG · BEG EINZELMASSNAHMEN

Mehrere Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus: Wie Sie richtig Förderung beantragen

Stand 16.11.2026 · Geprüft von Alexander Klein, Energieeffizienz-Experte (dena)

Was heißt das für Sie?

Entscheidend ist, ob die Maßnahme das Gemeinschaftseigentum oder Ihr Sondereigentum betrifft. Für Dach, Fassade, Fenster und zentrale Heizung stellt die WEG einen Antrag für das ganze Gebäude, Sie selbst können dafür keinen Antrag stellen. Für eine Etagenheizung in Ihrer Wohnung beantragen Sie selbst.

Kurz vorweg: Die Zahl Ihrer Wohnungen ist für den Antragsweg fast egal. Entscheidend ist etwas anderes — ob die Maßnahme das Gemeinschaftseigentum oder Ihr Sondereigentum betrifft. Daran hängt, ob Sie überhaupt selbst antragsberechtigt sind.

Die eine Frage, die alles entscheidet

BAUTEIL	GEHÖRT ZU	WER BEANTRAGT
Dach, Fassade, Kellerdecke	Gemeinschaftseigentum	die WEG
Fenster und Außentüren	Gemeinschaftseigentum	die WEG
zentrale Heizungsanlage	Gemeinschaftseigentum	die WEG
Etagenheizung in der Wohnung	Sondereigentum	Sie selbst
Anlagentechnik innerhalb der Einheit	Sondereigentum	Sie selbst

Fenster überraschen viele Eigentümer: Sie sitzen in der Außenwand und zählen deshalb zum Gemeinschaftseigentum — auch wenn nur Ihre Wohnung dahinter liegt.

Gemeinschaftseigentum: Sie können nicht selbst beantragen

Für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum ist ausschließlich die **Wohnungseigentümergemeinschaft als Verband** antragsberechtigt, vertreten durch den Verwalter oder den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats. Ein einzelner Eigentümer kann dafür keinen Antrag stellen — auch nicht anteilig, auch nicht mit zehn Wohnungen im Haus.

Es gibt genau **einen Antrag für das gesamte Gebäude**. Die Förderung wird auf das WEG-Konto ausgezahlt, Ihr Anteil erreicht Sie über die Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen.

Ihr Hebel ist deshalb nicht das Antragsformular, sondern die **Eigentümerversammlung**. Seit der WEG-Reform 2020 genügt für Sanierungsbeschlüsse die einfache Mehrheit. Beachten Sie dabei: Nach § 25 Abs. 2 WEG hat jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich eine Stimme — unabhängig davon, wie viele Wohnungen ihm gehören. Mehr Stimmgewicht haben Sie nur, wenn die Gemeinschaftsordnung ein anderes Stimmprinzip vorsieht, etwa nach Einheiten oder Miteigentumsanteilen.

Sondereigentum: Hier beantragen Sie selbst — mit einem Deckel

Für Maßnahmen an Ihrer eigenen Einheit stellen Sie den Antrag selbst. Dabei greift eine Regel, die viele Mehrfach-Eigentümer falsch einschätzen:

Die Förderhöchstgrenzen gelten je Gebäude, nicht je Eigentümer.

Bei den BAFA-Einzelmaßnahmen an Gebäudehülle, Anlagentechnik und Heizungsoptimierung sind das:

WOHNEINHEIT	FÖRDERFÄHIGE KOSTEN	MIT GEFÖRDERTEM ISFP
1. Wohneinheit	30.000 €	60.000 €
2. bis 6. Wohneinheit	je 15.000 €	je 30.000 €
ab 7. Wohneinheit	je 8.000 €	je 15.000 €

Sechs eigene Wohnungen ergeben also **nicht** sechsmal 30.000 €. Der Deckel wird über das Gebäude durchgezählt, unabhängig davon, wem die einzelnen Einheiten gehören.

Und: **Jede Maßnahme braucht einen eigenen Antrag.** Heizung und Dämmung lassen sich nicht in einem Antrag zusammenfassen.

Zwei Punkte, die bei Vermietung Geld kosten

Der Einkommensbonus entfällt. Die bis zu 40 zusätzlichen Prozentpunkte bei der Heizungsförderung gibt es nur für **selbstgenutztes** Wohneigentum. Für vermietete Einheiten bleibt nur die Grundförderung; auch der Klimageschwindigkeitsbonus setzt Selbstnutzung voraus.

Die Modernisierungsumlage kürzt sich. Öffentliche Fördermittel müssen Sie von den umlagefähigen Modernisierungskosten abziehen. Der Zuschuss kommt also nicht zusätzlich zur Mieterhöhung, sondern ersetzt einen Teil davon. Wer beides voll einplant, verrechnet sich um genau den Förderbetrag.

Dazu ein steuerlicher Hinweis: Die Steuerermäßigung nach **§ 35c EStG gilt ausschließlich für selbstgenutztes Wohneigentum** und schließt sich mit der BEG-Förderung ohnehin gegenseitig aus. Bei vermieteten Wohnungen läuft die steuerliche Seite über Werbungskosten und Abschreibung — eine eigene Rechnung, die vor der Entscheidung aufgemacht gehört.

Der praktische Weg für Mehrfach-Eigentümer

1. **Sortieren:** Welche geplante Maßnahme betrifft Gemeinschafts-, welche Sondereigentum? Ohne diese Trennung ist jede weitere Planung Zufall.

2. **Für das Gemeinschaftseigentum:** Beschluss vorbereiten, Kostenrahmen und Angebot beibringen, Verwalter oder Beirat zur Antragstellung bevollmächtigen lassen.
3. **Für Ihr Sondereigentum:** eigener Antrag je Maßnahme, mit bedingtem Vertrag vor dem Antrag.
4. **Sanierungsfahrplan für das ganze Gebäude prüfen.** Ein iSFP erhöht die Kostengrenzen je Wohneinheit etwa auf das Doppelte und wirkt für alle Einheiten — bei einem Mehrfamilienhaus ist das der größte Einzelhebel.
5. **Vertrag nur mit Förderbedingung.** Bei Antragstellung muss ein Vertrag mit aufschiebender oder auflösender Bedingung der Förderzusage vorliegen. Wer den Fachbetrieb ohne diese Bedingung beauftragt, verliert den Zuschuss.

Ein Punkt, der im Einzelfall zu klären ist

Für **Etagenheizungen** kannte das Gebäudeenergiegesetz eine Koordinierungsregel mit Fristen, wenn ein Gebäude von dezentraler auf zentrale Wärmeversorgung umstellt. Seit dem 29.07.2026 gilt das Gebäudemodernisierungsgesetz. Ob diese Regel unverändert übernommen wurde, sollte für den konkreten Fall bei der Förderstelle geprüft werden, bevor Sie planen.

Hinweis

Die genannten Werte geben den Stand der Förderrichtlinien vom Juli 2026 wieder und stehen unter dem Vorbehalt verfügbarer Haushaltsmittel. Ob eine Fläche im konkreten Haus Gemeinschafts- oder Sondereigentum ist, ergibt sich aus Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung — im Zweifel dort nachsehen.

Mehrere Einheiten in einem Haus? Wir helfen, die Maßnahmen nach Gemeinschafts- und Sondereigentum zu ordnen (maßgeblich sind Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung). BAFA-Anträge stellt die Energieberatung Klein GmbH als Bevollmächtigte; KfW-Anträge stellen Sie bzw. die WEG selbst. Wir begleiten Sie bis zur Auszahlung.

eb-klein-service.de/foerderantrag/

Quelle: BEG-EM-Förderrichtlinie vom 17.08.2026 (BAnz AT 27.08.2026 B1); WEG-Gesetz §§ 18–20; § 35c EStG; § 559a BGB
Online und immer aktuell: https://www.eb-klein-service.de/wissen/mehrere-eigentumswohnungen-im-mfh-foerderantrag-richtig-stellen/
Energieberatung Klein Service GmbH · Ihr Energieexperte Online · Diese Information ersetzt keine individuelle Beratung; maßgeblich sind die jeweiligen Förderbescheide.