



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

## Vermittlung von Einzeldarlehen durch den Verwalter

Vorstellung des Finanzierungsmodells  
Investitionsbank Schleswig Holstein



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Die Feststellung der IB Schleswig Holstein, dass Wohnungseigentümergeinschaften bei geförderten Stadtteilsanierungen nicht mitmachen, führte zu der Entwicklung des Modells und eines Finanzierungsproduktes



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

### **Das Produkt IB.WE-Finanzierung:**

- ✓ Einsatz von KFW-Mitteln
- ✓ Darlehen an Einzeleigentümer
- ✓ Vereinfachtes Antragsverfahren
- ✓ Darlehensvergabe ohne Grundschuldeintragung
- ✓ Antrag und Abwicklung über den Verwalter



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

### **Ziele:**

1. Auch Wohnungseigentümergeinschaften treffen Mehrheitsbeschlüsse zur energetischen Sanierung ihrer Wohnimmobilien
2. Jeder Eigentümer hat die Wahl, ob er seinen Sanierungsanteil aus Eigenmittel bestreitet und ggf. die Zuschussvariante der KfW in Anspruch nehmen kann oder ein Darlehen aufnehmen möchte



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

### **Vorbereitung und Abwicklung des Verfahrens:**

1. Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes
2. Feststellung des Investitionsbedarfs/ Ermittlung des Anteils je Wohnung
3. Beschluss über die Sanierungsmaßnahme und Beschluss über die Höhe der Sonderumlage



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

4. Beschluss über die Beauftragung der IB Schleswig Holstein für 2% des Investitionsvolumen (Beratungsgebühr) die Prüfung und den Einsatz von KFW-Mitteln oder anderen Finanzierungsmitteln vorzubereiten



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

5. Verwalter stellt per Exel-Tabelle die Liste der Eigentümer zur Verfügung, die ein Darlehen zur Erbringung der beschlossenen Sonderumlage in Anspruch nehmen wollen



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

### **Daten, die der Verwalter zur Verfügung stellen muss:**

- Name und Geburtsdaten der grundbuchlichen Eigentümer
- Bestätigung der Verwaltung über die ordnungsgemäße Wohngeldzahlung in den letzten 3 Jahren
- Datenschutzerklärungen jedes antragswilligen Eigentümers inkl. der Erklärung, dass keine EV abgegeben wurde und kein Insolvenzverfahren eröffnet wurde
- Genehmigung zur Einholung von Schufa-Auskünften





VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

### **Bedingungen der IB Schleswig Holstein bei der Darlehensvergabe:**

- Darlehenshöhe: mind. € 5.000,-- höchstens € 25.000,-- (hierbei keine Grundschuldeintragung)
- Keine Eintragungen in der Schufa
- Ordnungsgemäße Wohngeldzahlung
- Vorlage aller Erklärungen



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Nach Prüfung der Kreditwürdigkeit des Einzel-  
eigentümers im vereinfachten Antragsverfahren  
erfolgt das Darlehensangebot und Abschluss des  
Darlehensvertrages mit dem Einzeleigentümer  
im Postident-Verfahren



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

## **Abwicklung der Darlehensauszahlung und Verwendungsnachweis:**

- Nach Annahme des Einzeldarlehens im Postident-Verfahren durch den antragswilligen Eigentümer erfolgt die Auszahlung zweckgebunden auf das Konto der Wohnungseigentümergemeinschaft
- Verwaltung führt den Verwendungsnachweis gegenüber der IB Schleswig Holstein und der KfW für alle Einzeldarlehen gemeinschaftlich



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

### **Sonderfälle:**

- Darlehenshöhe übersteigt € 25.000,--
  - Es erfolgt eine Einzelfallbetrachtung und eine Grundschuldeintragung wird erforderlich
- Eigentümer/ Darlehensnehmer hat Schufa-Einträge
  - Einzelfallbetrachtung notwendig
- Eigentümer/ Darlehensnehmer weist Unregelmäßigkeiten bei den Wohngeldzahlungen auf
  - Einzelfallbetrachtung notwendig



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

**Förderung der geplanten Sanierungsmaßnahme im Rahmen eines KFW-Programmes nicht möglich:**

Die IB Schleswig Holstein bietet an, dass dann im gleichen Verfahren die Einzeldarlehen über den Kapitalmarkt mit üblichen Hypothekenzinsen vergeben werden



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

### **Erfahrungen der IB Schleswig Holstein:**

- ✓ Das Produkt wurde positiv angenommen
- ✓ Die größte bisher geförderte WEG hat 100 Wohnungen und ein Investitionsvolumen von mehr als € 1,5 Millionen
- ✓ ca. 70 % der Eigentümer einer WEG wählen das Darlehensangebot
- ✓ Die durchschnittliche Darlehenshöhe bei Durchführung von der KfW geförderten Modernisierungspakete liegt bei ca. € 20.000,-- je Wohneinheit



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

### **Zusammenfassung/ Vorteile:**

- ✓ Beantragung/ Abwicklung und Kontrolle der Mittelverwendung erfolgt über die Verwaltung
- ✓ Mehr Eigentümer erhalten ein Darlehen (z.B. Rentner)
- ✓ Keine Verschuldung der Wohnungseigentümergeinschaft (Verband). Bei der Wohnungsveräußerung muss das Darlehen abgelöst werden
- ✓ Darlehensrückzahlung erfolgt außerhalb des Wirtschaftsplanes





VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

## Zuschussvariante der KFW

- ✓ Maßnahmenpakete Energetischer Sanierungsmaßnahmen werden von der KFW mit Zuschüssen gefördert:
  - Bei Erreichen von Neubau-Niveau nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) wird ein Zuschuss in Höhe von 10 % der förderfähigen Investitionskosten, maximal jedoch 5.000 Euro je Wohneinheit, gewährt.
  - Bei Unterschreitung des Neubau-Niveau nach EnEV um mindestens 30 % wird ein Zuschuss in Höhe von 17,5 %, maximal jedoch 8.750 Euro pro Wohneinheit, gewährt.





VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

- ✓ Alle Eigentümer können wählen, ob sie Zuschüsse zur Förderung der Maßnahmenpakete beantragen oder die Darlehensvariante in Anspruch nehmen. Beides parallel ist nicht möglich.
- ✓ Verwalter kann die Zuschüsse bei der KfW direkt für alle Eigentümer beantragen.
- ✓ Zuschüsse können nach Abschluss und Nachweise der Sanierungsmaßnahme direkt an die Wohnungseigentümergemeinschaft ausgezahlt werden



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

### **Forderungen des VNWI an die Politik:**

- ✓ Das Modell der IB Schleswig Holstein sollte bundesweit einsetzbar bzw. verfügbar sein
- ✓ Förderung von energetischen Einzelsanierungsmaßnahmen im Rahmen der Darlehens- und der Zuschussvariante der KfW, z.B. nur Fassadendämmung oder Erneuerung der Fenster



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

- ✓ Förderung der Erarbeitung von Gesamtkonzepten für die energetische Gebäudesanierung, damit auch Sanierungsmaßnahmen in Teilabschnitten energetisch sinnvoll geplant und umgesetzt werden/ Erfahrungen zeigen, dass hierfür ca. € 100,-- je Wohneinheit notwendig sind



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !