

IB.SH WEGfinanz

unsere Finanzierungslösung für Ihre WEG

Kiel-Schilksee Quartiersentwicklung

Kiel, 11.12.2017

Astrid Müller-Kalthoff

Produktidee IB.SH WEGfinanz

Warum haben wir uns mit der Finanzierung von WEG beschäftigt?

- erheblicher Bedarf
- Marktversagen für KfW-Darlehen mit geringen Beträgen
- großer Beitrag zur Energiewende

Finanzierungsmöglichkeiten von WEG

- WEG als Darlehensnehmer
- Einzeldarlehensverträge mit den jeweiligen Wohnungseigentümern

Produktidee IB.SH WEGfinanz

Vorteile der Einzeldarlehensfinanzierung

- Darlehensaufnahme und Höhe entscheidet jeder Eigentümer einzeln und unabhängig von der Gemeinschaft
- jeder Eigentümer haftet ausschließlich für seine Finanzierung
- Blankokredite - keine Grundschuldeintragungen
- keine Verschuldung der Gemeinschaft, somit kein negativer Einfluss auf Immobilienbewertung

Motivation

Wohnungseigentümer

- Werterhaltung der Immobilie
- Einsparung von Energiekosten
- Niedriger Erhaltungsaufwand
- Günstige Finanzierung
- Unkomplizierte Antragstellung

Investitionsbank Schleswig-Holstein

- Landesförderauftrag / Energiewende
- Kostendeckende Lösung
- Vertretbare Risiken

Verwalter

- Erhalt des Mandates
- Geringer Aufwand bei Maßnahmendurchführung
- Zeitnahe Maßnahmenbeginn
- Sicherstellung der Finanzierung

KfW

- Bundesförderauftrag / Energiewende
- Anreize für Klimaschutz schaffen

Rahmenbedingungen

- Modernisierungs- bzw. Sanierungsvorhaben, KfW Förderfähig ist keine zwingende Voraussetzung
- private Wohnungseigentümer
- Ferienwohnungen, die mehr als die Hälfte im Jahr selbst genutzt werden
- Einzeldarlehenshöhe: 5.000 – 25.000 € ohne Grundschuldeintragung
- Eigenbeteiligung je nach Kostenhöhe pro Wohnungseigentümer (WE)

Kosten je WE bzw. Kreditnehmereinheit	einzubringende Eigenmittel	Darlehensbetrag über IB.SH WEGfinanz
bis 15.000 €	--	max. 15.000 €
bis 22.200 €	mind. 10 %	max. 20.000 €
bis 29.400 €	mind. 15 %	max. 25.000 €

Die Anforderungen werden meist durch bereits erbrachte Rücklage erfüllt.

Produktidee IB.SH WEGfinanz

Ziel des Produktes

- Finanzierungen von Modernisierungsmaßnahmen sicherstellen
- Einsatz von KfW- Darlehen auch für Kleinstdarlehen ermöglichen

Ablauf

- Koordinierte Antragstellung über den Verwalter
- elektronische Datenerfassung
- stark vereinfachte Bonitätsprüfung
- wenige Antragsunterlagen

Prozess IB.SH WEGfinanz

Beschluss der WEG über

- Modernisierungsmaßnahme und Einbindung der IB.SH

Abschluss Dienstleistungsvertrag

- Auftrag und Leistungsbeschreibung zur Einbindung der IB.SH
- Kosten: 2% der Bruttoinvestitionskosten zzgl. Mehrwertsteuer
- Haftung

Weg der Antragstellung

Antragsunterlagen

- Antragsformulare für jeden interessierten Wohnungseigentümer
 - persönliche Angaben / Objektangaben
 - Finanzierungswunsch
 - Schufa-Ermächtigung und Datenschutzklausel
 - Beauftragung des Verwalters
- Zusammenstellen der Antragsdaten durch den Verwalter
- Versenden der Dokumente an IB.SH

Antragsbearbeitung

Wie verläuft die Bonitätsprüfung in der IB.SH?

- positive Schufa-Auskunft
- positive Einschätzung des Verwalters
- Obligo - Überprüfung und Einhaltung des ggf. notwendigen Eigenkapital-Einsatzes
- Alterseinschränkung besteht in der Regel nicht (Ggf. Einzelfallentscheidung)

Bei positiver Kreditentscheidung

- Weiterleitung der Anträge an die KfW
- Versand der Kreditverträge an die einzelnen Wohnungseigentümer
- Legitimationsprüfung für Sie bequem über das PostIdent-Verfahren
- Information an den Verwalter über Kreditentscheidung

Abruf und Abschluss

Abruf der Darlehensmittel

- erfolgt über den Verwalter

→ **Die Maßnahme kann zügig starten!**

Produkte

KfW Darlehen

- Energieeffizient Sanieren 151 / 152 / 167
- Altersgerecht Umbauen 159

IB.SH Darlehen

- IB.SH Immofix
 - mit 5,10 oder 15 Jahren Zinsbindung und
 - 2% oder 3% Tilgung
- IB.SH Immofix als Volltilgungsvariante
 - mit 10 Jahren Laufzeit und 10 Jahren Zinsbindung

Beispielrechnungen

- Gesamtkosten: 500.000,00 €
- Entnahme Instandhaltungsrücklage: 200.000,00 €
- Finanzierungsbedarf: 300.000,00 €
- MEA: 1000

MEA 50			
Darlehensart 10 Jahre Zinsbindung	152 Energie Effizient Sanieren Einzelmaßnahmen Laufzeit 10 Jahre	152 Energie Effizienz Sanieren Einzelmaßnahmen Laufzeit 20 Jahre	IB.Immofix Volltilger in 10 Jahren
Höhe Darlehen	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Sollzinssatz	0,75 %	0,75 %	2,33 %
Effektivzinssatz	-0,75 %	-0,19	2,48 %
Tilgung	11,68 %	6,03 %	9,24 %
Mtl. Rate	155,38	84,75	106,06
Restschuld	0,00	7.686,51	0,00

Zusammenfassung der Vorteile

- Modernisierungsmaßnahmen werden möglich, dadurch u.a.
 - Steigerung des Marktwertes und Erhöhung der Wohnqualität
 - Senkung der Nebenkosten und Beitrag zum Klimaschutz
- keine Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse für die einzelnen Eigentümer
- Fördermitteleinsatz wird möglich
- organisierte Antragstellung und schnelle Prüfung
- keine Grundschuldeintragung bei Darlehen $\leq 25.000,00$ €
- Anforderungen an den Eigenmitteleinsatz werden meist durch bereits erbrachte Rücklage erfüllt
- Vollständige Entschuldung innerhalb von 10 Jahren möglich

Vorteile für den Verwalter

- Sicherstellung der Gesamtfinanzierung
- geringer Aufwand durch organisierte Antragstellung
- schnelle Bearbeitung, dadurch ist ein zügiger Maßnahmenbeginn möglich
- Unterstützung durch die IB.SH

- https://www.ib-sh.de/fileadmin/user_upload/downloads/Allgemeine_Dokumente/Geschaeftsberichte/IB.SH_Magazin2_015-bewegt.pdf
- Hier finden Sie ein Beispiel über eine erfolgte Sanierungsmaßnahme unter Einbindung des Produktes IB.SH WEGfinanz

Zuschüsse Land Schleswig-Holstein

Zuschussprogramm Land Schleswig-Holstein

- **Steht derzeit nicht zur Verfügung. Neuauflage für 2018 wird geprüft!**
- Zuschuss für Selbstnutzer für Maßnahmen zur Energieeinsparung, Barriere Reduzierung und Einbruchschutz
 - Zuschuss für private Vermieter mit bis zu 20 WE zur Energieeinsparung und Barriere Reduzierung
- Kombinierbar mit KfW-Förderprodukten

Zuschüsse KfW

- Energie Effizient Sanieren Investitionszuschuss Programm 430
Bei Einzelmaßnahmen bis zu 10% der Förderfähigen Kosten, maximal 5000,00 Euro

- Altersgerecht Umbauen Investitionszuschuss Programm 455
Barriere reduzierende Maßnahmen bis zu 10% max. 5.000,00 Euro
 - **Hinweis Mittel im Haushaltsjahr 2017 nicht mehr verfügbar**
- Einbruchschutz 20% für die ersten 1.000,00 Euro, 10% ab 1000,00 Euro.
Maximal 1.500,00 Euro

- Nicht kombinierbar mit den Kreditprogrammen der KfW. Beantragung erfolgt nicht über IB.SH

- Energie Effizient Sanieren Zuschuss Baubegleitung Programm 431
Bis 50% der förderfähigen Kosten, maximal 4.000,00 Euro

- Beantragung erfolgt nicht über die IB.SH

Allgemeine Kontaktdaten



Investitionsbank
Schleswig-Holstein (IB.SH)

Fleethörn 29-31
24103 Kiel

Telefon: 0431 9905-2701
Fax: 0431 9905-3383
E-Mail: info@ib-sh.de

www.ib-sh.de