



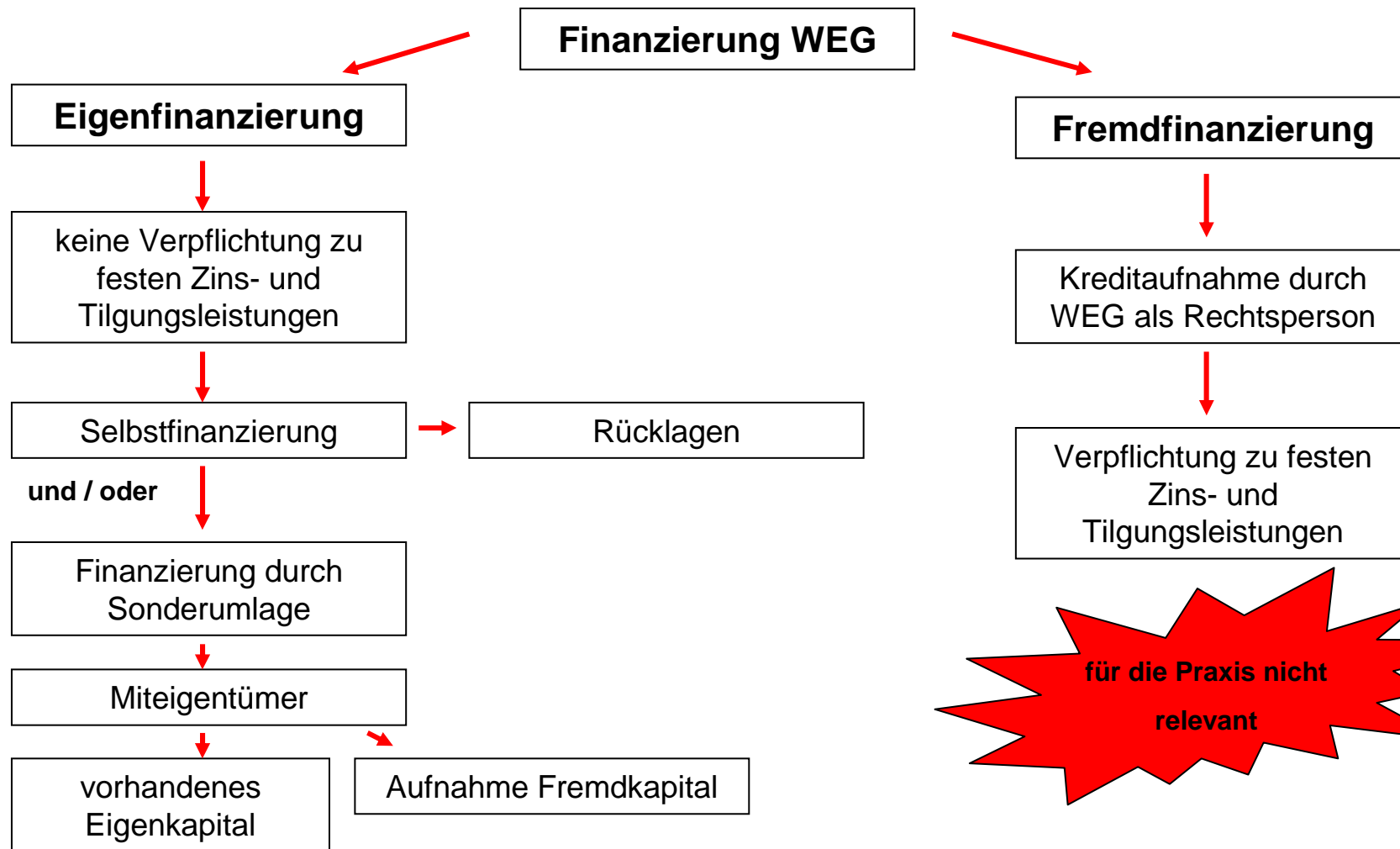
Finanzierung und Förderung von energetischen Maßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften

Rainer Hörl
Leiter Vertriebsmanagement Aktivgeschäft

Anton Kasak
Firmenkunden Zentral Sonderfinanzierungen



Finanzierung und Förderung von energetischen Maßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften





Finanzierung und Förderung von energetischen Maßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften

Eigenfinanzierung – Verfahrensablauf:

1. Im Rahmen einer Wohnungseigentümersammlung wird die energetische Sanierung diskutiert
 2. Der Verwalter erhält den Auftrag die entsprechenden Kostenvoranschläge einzuholen
 3. Im Rahmen einer außerordentlichen Versammlung wird über die Durchführung der Sanierung und über die vorliegenden Kostenvoranschläge entschieden
 4. Die Höhe der für Sanierung vorhandenen Rücklagen wird festgestellt
 5. Es wird entschieden, dass Beträge, die über die vorhandenen Rücklagen hinausgehen, mit einer Sonderumlage finanziert werden
 6. Die Miteigentümer werden durch den Verwalter über die Höhe der einmaligen Sonderumlage und den Termin, zu welchem diese erbracht werden müssen, informiert
- Die Sonderumlage wird von jedem Eigentümer aus Eigenkapital bzw. privat aufgenommenen Fremdkapital erbracht
 - Jeder Miteigentümer entscheidet persönlich über die Art der Mittelbereitstellung, führt Finanzierungsgespräche, überweist die Umlage



Finanzierung und Förderung von energetischen Maßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften

Fremdfinanzierung der WEG als Rechtsperson –Verfahrensablauf:

1. Die Punkte 1. – 4. sind analog der Eigenfinanzierung
5. Es wird entschieden, dass Beträge, die über die vorhandenen Rücklagen hinausgehen, fremdfinanziert werden sollen
6. Der Verwalter wird beauftragt die Finanzierung mit einem Kreditinstitut abzustimmen
7. Im Rahmen einer weiteren außerordentlichen Versammlung wird die Finanzierung vorgestellt
8. Die Finanzierung bedarf der Zustimmung aller Eigentümer (Es sollten alle Eigentümer vertreten sein, alle Eigentümer müssen zustimmen)
9. Alternative: Mehrheitsbeschluss – Risiko § 46 WEG – Anfechtung des Beschlusses innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung
10. Rechtliche Sicherheit für Verwalter und Kreditinstitut liegt vor, wenn drei Monate nach Beschlussfassung über Kreditaufnahme der Verwalter in einer außer-ordentlichen Versammlung den Eigentümern bestätigt, dass keine Anfechtung durch einen Eigentümer erfolgt ist und der Beschluss rechtskräftig ist. – Erst dann liegen die Auszahlungsvoraussetzungen für den Kredit vor



Finanzierung und Förderung von energetischen Maßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften

Fremdfinanzierung der WEG als Rechtsperson – benötigte Unterlagen:

1. Beschlussprotokoll mit bestandskräftigem Beschluss über die Aufnahme des Kredits
2. Beschlussprotokolle der zurückliegenden zwei Jahre
3. Vertretung der WEG, Teilungserklärung
4. Eigentümerliste der WEG mit Angabe der Miteigentumsanteile
5. Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung für mindestens 2 Jahre rückwirkend
6. Vorlage Maßnahmenkatalog
7. Aufstellung der angeforderten und eingegangenen Hausgelder, sowie Zahlungsrückstände
8. Vermögensstatus der WEG
9. Nachweis, dass der Kapitaldienst unter Einbeziehung der Sanierungsmaßnahmen sowie der hierzu beantragten Darlehen geleistet werden kann
10. Unterlagen müssen vom Verwalter unterzeichnet sein



Finanzierung und Förderung von energetischen Maßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften

Exkurs – Mehrheitsbeschlüsse bei WEG's:

- Allstimmigkeit (Einstimmigkeit):
Zustimmung aller Eigentümer
- Einfache Mehrheit:
Mehr Ja- als Nein-Stimmen der Anwesenden oder ordnungsgemäß vertretenen Eigentümer in der Versammlung
- (Doppelt) qualifizierte Mehrheit (seit 1. Juli 2007):
 $\frac{3}{4}$ der Eigentümer der Gemeinschaft (nicht nur die der Anwesenden!) fassen in der Eigentümerversammlung einen Beschluss
Die beschlussfassenden Eigentümer müssen über mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile verfügen



Finanzierung und Förderung von energetischen Maßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften

Vergleich Eigenfinanzierung – Fremdfinanzierung der WEG als Rechtsperson

Eigenfinanzierung - Vorteile:

- ☺ Entscheidung über Einsatz von Rücklagen und /oder Sonderumlagen



Finanzierung der Sonderumlage durch Kreditaufnahme des Eigentümers:

- ☺ Jeder Eigentümer haftet nur für die eigene beantragte Kreditsumme
- ☺ Eigenverantwortliche Steuerung der Tilgungshöhe
- ☺ Vorhandene Sicherheiten des einzelnen Kreditnehmers können berücksichtigt werden
- ☺ Bonitätsprüfung des einzelnen Kreditnehmers möglich

Fremdfinanzierung - Vorteile:

- ☺ Nur ein Kreditvertrag notwendig
- ☺ Ein finanzierendes Kreditinstitut
- ☺ Ein zentrales „OK“
- ☺ Verwalter kann sich um alles „kümmern“



Finanzierung und Förderung von energetischen Maßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften

Vergleich Eigenfinanzierung – Fremdfinanzierung der WEG als Rechtsperson

Eigenfinanzierung – Nachteil:

- ☹ Miteigentümer erbringen die geforderte Sonderumlage nicht – Konsequenz: die benötigten Mittel stehen nicht zur Verfügung

Kreditaufnahme durch Eigentümer:

- ☹ Jeder Kreditnehmer muss einen eigenen Kreditvertrag abschließen

Fremdfinanzierung - Nachteile:

- ☹ Alle Wohnungseigentümer müssen Fremdkapital nutzen
- ☹ Bonitätsprüfung bezieht sich ausschließlich auf die Zahlungsfähigkeit der WEG
- ☹ Keine Sicherheitenstellung möglich
- ☹ Verfahren bis zur Kreditaufnahme ist sehr aufwändig und zeitintensiv
- ☹ Aufwändiges Beschlussverfahren
- ☹ **5 Jahre Nachhaftung** für jeden Eigentümer im Verkaufsfall



Finanzierung und Förderung von energetischen Maßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften

Eigenfinanzierung von energetischen Maßnahmen

Lösung der Sparkasse, wenn Eigentümer die benötigten Mittel (Sonderumlage) nicht, oder nicht vollständig angespart haben:

Baufi-light

Vorteile:

- ☺ Finanzierungen bis 50.000 €
- ☺ Ohne Eintragung einer Grundschuld (Kunden, die nicht bei der Sparkasse finanziert haben, müssen den Immobilienbesitz nachweisen)
- ☺ Günstige Baufinanzierungskonditionen
- ☺ Schnelle Abwicklung direkt auf der Geschäftsstelle
- ☺ Sofortige Auszahlung möglich



Finanzierung und Förderung von energetischen Maßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften

Förderinstitute:

KfW-Bankengruppe

- ⇒ KfW Mittelstandsbank
- ⇒ KfW Privatkundenbank
- ⇒ KfW Kommunalbank



Landwirtschaftliche Rentenbank



LfA Förderbank Bayern





Finanzierung und Förderung von energetischen Maßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften

Öffentliche Förderprogramme – Allgemeines

Kreditprogramme:

- ✓ Vorbeginnklausel
- ✓ vierteljährliche Zins- und Tilgungstermine
- ✓ Tilgungsfreijahre
- ✓ teilweise Sonderzahlungen
- ✓ Antragstellung über Sparkasse / Hausbank

Zuschussprogramme:

- ✓ Antragstellung direkt über KfW / BAFA



Finanzierung und Förderung von energetischen Maßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften

Ihre Vorteile im Überblick:

Vielseitige
Einsatzmöglichkeiten

günstige
subventionierte
Zinssätze



hohe
Förderquoten

lange
Zinsfestschreibung

teilweise
Zuschussmöglichkeiten



Finanzierung und Förderung von energetischen Maßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften

KfW – Wohnraum Modernisieren Programm 141

- Finanzierungsanteil: bis zu 100 % der förderfähigen Kosten
- Kreditbetrag: maximal 100.000 € pro Wohneinheit
- Kreditlaufzeit: bis zu 30 Jahre
- Konditionen: ab 2,36% effektiver Jahreszins
- mit anderen Förderprogrammen kombinierbar

Was wird gefördert:

- Modernisierung und Instandsetzung
- Erweiterung durch Aufstockung, z.B. Anbau von Balkonen
- Barrierereduzierung, z.B. Nachrüstung von Aufzügen
- Verbesserung der Außenanlagen bei Mehrfamilienhäusern, z.B. Schaffung von Grünanlagen
- Verbesserung der Energieeffizienz (Einzelmaßnahmen), z.B. Fenster, Erneuerung von Zentralheizungsanlagen



Finanzierung und Förderung von energetischen Maßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften

KfW – Altersgerecht Umbauen – Kredit - Programm 155

- Finanzierungsanteil: bis zu 100 % der förderfähigen Kosten
- Kreditbetrag: maximal 50.000 € pro Wohneinheit
- Kreditlaufzeit: bis zu 30 Jahre
- Konditionen: ab 1,61% effektiver Jahreszins
- mit anderen Förderprogrammen kombinierbar

Was wird gefördert:

- Erschließungssysteme, z.B. Wohnungszugang, Rampen
- Maßnahmen in Wohnungen, z.B. Türen
- Sanitärräume, z.B. Sanitärobjekte
- Sonstiges, z.B. Gemeinschaftsräume

KfW – Altersgerecht Umbauen – Investitionszuschuss - Programm 455

- Sanierung erfolgt aus Eigenmitteln
- Anträge kann jeder Eigentümer von selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden stellen
- Zuschuss von 5 % ab einer Investitionssummen von 6.000 € (max. Zuschuss 2.500 €)



Finanzierung und Förderung von energetischen Maßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften

KfW – Energieeffizient Sanieren – Kredit - Programm 151

- Finanzierungsanteil: bis zu 100 % der förderfähigen Kosten
- Kreditbetrag: maximal 75.000 € pro Wohneinheit
- Kreditlaufzeit: bis zu 30 Jahre
- Konditionen: ab 2,32% effektiver Jahreszins
- mit anderen Förderprogrammen kombinierbar
- **Tilgungszuschuss: zwischen 2,5 % und 12,5 %**

Gefördert wird die energetische Sanierung zum

- KfW-Effizienzhaus 55
- KfW-Effizienzhaus 70
- KfW-Effizienzhaus 85
- KfW-Effizienzhaus 100
- KfW-Effizienzhaus 115



Finanzierung und Förderung von energetischen Maßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften

KfW – Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss - Programm 430

Förderung pro Wohneinheit bei Sanierung aus Eigenmitteln:

- KfW-Effizienzhaus 55 – 17,5 % maximal 13.125 €
- KfW-Effizienzhaus 70 – 15,0 % maximal 11.250 €
- KfW-Effizienzhaus 85 – 12,5 % maximal 9.375 €
- KfW-Effizienzhaus 100 – 10,0 % maximal 7.500 €
- KfW-Effizienzhaus 115 – 7,5 % maximal 5.625 €

KfW – Energieeffizient Sanieren – Sonderförderung - Programm 431

- Zuschuss für qualifizierte Baubegleitung durch einen Sachverständigen während der Sanierungsphase.
- Die Sanierungsmaßnahme muss im Programm 151 „Energieeffizient Sanieren“ der KfW gefördert werden.
- Zuschuss in Höhe von 50 % der förderfähigen Kosten – maximal jedoch 2.000 € pro Antragsteller und Investitionsvorhaben.



Finanzierung und Förderung von energetischen Maßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften

Weitere Förderprogramme der KfW:

- Wohneigentumsprogramm 124
- Programm 153 – Energieeffizient Bauen
- Programm 270 – Erneuerbare Energien
Erzeugter Strom / erzeugte Wärme muss (teilweise) ins öffentliche Netz eingespeist werden
 - Photovoltaikanlagen
 - Solaranlagen > 40 qm Bruttokollektorfläche
 - Wärmenetze, die aus erneuerbaren Energie gespeist werden



Finanzierung und Förderung von energetischen Maßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften

**103 Geschäftsstellen beraten Sie
zum Thema Finanzierung**

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

**Wir bedanken uns für Ihr
Interesse
und wünschen Ihnen ein
schönes Wochenende!**

Rainer Hörl
Leiter Vertriebsmanagement Aktivgeschäft

Anton Kasak
Firmenkunden Zentral Sonderfinanzierungen