

## **IB.SH WEGfinanz**

**unsere Finanzierungslösung für  
Wohnungseigentümergeinschaften**

Als Förderinstitut des Landes Schleswig-Holstein unterstützen wir das Land in der Umsetzung wirtschafts- und strukturpolitischer Aufgaben. Wir beraten in allen Förderfragen und vergeben Fördermittel für Vorhaben in Schleswig-Holstein.

Die bisherige Situation für Wohnungseigentümer war nicht einfach. Vielfach waren die Eigentümer nach der Beschlussfassung allein für Ihre Finanzierung verantwortlich. Der Einsatz von Fördermitteln war oftmals nicht möglich, da der Finanzierungsbedarf meist zwischen 5.000 und 25.000 Euro liegt. Ein solcher Finanzierungsbetrag ist gemessen an dem Aufwand, der den Finanzierungsinstituten für die Bewilligung und das Bereitstellen der Darlehen entsteht, regelmäßig zu gering.

Die Folge ist, dass nötige Investitionen an Wohnanlagen unterbleiben, weil deren Eigentümer nicht die Förderung erhalten, die sie dem Zweck nach in Anspruch nehmen können. Dies ist aus Sicht der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) weder ökologisch noch wirtschaftlich sinnvoll. Daher haben wir mit IB.SH WEGfinanz ein speziell auf die Finanzierungsbedarfe von Wohnungseigentümergeinschaften zugeschnittenes Produkt entwickelt: IB.SH WEGfinanz funktioniert mit einem Satz beschrieben so:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt eine konkrete Modernisierungsmaßnahme, erklärt die IB.SH zu Ihrem Finanzierungspartner und bevollmächtigt ihren Verwalter mit der Koordination der Finanzierung.

Das sich anschließende Kreditprüfverfahren haben wir speziell für IB.SH WEGfinanz überarbeitet und vereinfacht. Dadurch sind wir in der Lage, Förderdarlehen mit kleinen Darlehenssummen kostendeckend zu bearbeiten und ermöglichen auf diese Weise den Erhalt von Darlehen auch für Finanzierungsbeträge zwischen 5.000 und 25.000 Euro. Darüber hinaus stellen wir die Darlehen besonders schnell und unkompliziert für die Umsetzung der gewünschten Modernisierungen bereit.

Die Darlehen werden nicht grundpfandrechtlich gesichert und die Anforderungen an das Einbringen von Eigenmitteln werden meist bereits durch die bestehende Rücklage erfüllt. Den erwarteten Einsatz von Eigenmitteln stellen wir in der nachfolgenden Tabelle kurz dar:

Kosten je Wohnungseigentümer 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 €

### Wie unterstützen wir Sie mit unserer Dienstleistung IB.SH WEGfinanz im Einzelnen?

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt eine konkrete Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahme. Wir bieten an, als Gast und Berater an der Versammlung teilzunehmen, um so alle Fragen direkt vor Ort klären zu können. In der Versammlung wird nicht nur die geplante Modernisierungsmaßnahme beschlossen, sondern auch die Beratung durch die IB.SH.

Nach der Beschlussfassung erörtern die Wohnungseigentümer mit dem Verwalter den jeweils bestehenden Finanzierungsbedarf. Diejenigen Wohnungseigentümer, die IB.SH WEGfinanz nutzen wollen, bevollmächtigen den Verwalter mit der Koordination der Finanzierung (Antrag, Abruf der Mittel, Verwendungsnachweis). Um für alle Parteien Rechtssicherheit zu gewährleisten, stellen wir dafür ein Vollmachtsformular zur Verfügung.

Der bevollmächtigte Verwalter erhält von uns alle notwendigen Formulare und Unterlagen für das Beantragen der Darlehen. Zum Beispiel eine Excel-Liste, in der er die persönlichen Finanzierungsdaten der teilnehmenden Wohnungseigentümer einmalig, einfach und zentral erfasst und anschließend an die IB.SH zur weiteren Bearbeitung versendet.

Die IB.SH verarbeitet diese Daten, prüft die Anträge und beantragt ggf. die Fördermittel für die Wohnungseigentümer bei der KfW. Im Anschluss erhält jeder einzelne Wohnungseigentümer die entsprechenden Kreditverträge. Die erforderliche Legitimationsprüfung nehmen wir bei Versendung der Vertragsunterlagen über das Postident-Verfahren vor. Das ist für den Darlehensnehmer besonders sicher und bequem.

### Welche Aufgaben hat der Verwalter noch?

Verwalter und Wohnungseigentümer arbeiten oft seit Jahren zusammen und kennen die Verhältnisse ihrer Gemeinschaft. Diese gemeinsamen Erfahrungen nutzen wir für eine zügige Kreditentscheidung, indem wir den Verwalter bitten, uns zu bestätigen, dass bei den mit IB.SH WEGfinanz finanzierenden Wohnungseigentümern in den letzten drei Jahren keine Wohngeldrückstände festgestellt wurden und dass ihm auch keine anderen Umstände bekannt sind, die einer Rückzahlung des Kredites im Wege stehen könnten (wie zum Beispiel Sicherungshypotheken o. ä.).

Der Verwalter ruft die Darlehen für alle Wohnungseigentümer in einer Summe ab, sodass die Mittel kurzfristig zur Verfügung stehen und mit der Modernisierung gestartet werden kann. Der Verwendungsnachweis muss nicht jeweils durch den einzelnen Wohnungseigentümer erbracht werden, sondern nur einmal für die Gesamtmaßnahme durch den Verwalter.

### Was müssen die einzelnen Wohnungseigentümer tun?

Damit die IB.SH z.B. datenrechtliche Anforderungen erfüllen und eine Schufa-Abfrage für jeden einzelnen Darlehensnehmer vornehmen kann, muss jeder Wohnungseigentümer ein entsprechendes IB.SH-Formular unterzeichnen.

### Was kostet IB.SH WEGfinanz?

Die Beratung und Begleitung einer Finanzierung mit IB.SH WEGfinanz kostet grundsätzlich 2 % des Gesamtinvestitionsvolumens zzgl. Mehrwertsteuer. Dabei haben wir abhängig von der Größe Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft Maximalbeträge für Sie eingeführt, die bereits inklusive der Mehrwertsteuer ausgewiesen sind:

Anzahl der Wohneinheiten	Honorar <u>zzgl.</u> MwSt.	Maximalbetrag <u>inkl.</u> MwSt.
0-10	2 % des Investitionsvolumens	5.000 €
11-20	2 % des Investitionsvolumens	10.000 €
21-50	2 % des Investitionsvolumens	20.000 €
ab 50	2 % des Investitionsvolumens	25.000 €

Dieses Honorar ist förderfähig und kann im Kosten- und Finanzierungsplan entsprechend berücksichtigt werden.

Der Verwalter kann seinen zusätzlichen Aufwand gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern gesondert in Rechnung stellen.

#### Die Vorteile für den Wohnungseigentümer nochmals zusammengefasst:

- Die Finanzierung der geplanten Modernisierung- bzw. Sanierungsmaßnahme ist gesichert,
- dadurch werden langwierige Investitionsentscheidungen einer WEG vereinfacht.
- Günstige Fördermittel können in Anspruch genommen werden,
- denn die Antragstellung erfolgt organisiert und strukturiert.
- Der Eigentümer erhält eine rasche Kreditentscheidung.
- Die Förderdarlehen werden ohne Grundschuldeintragung zugesagt.
- Keine Offenlegung der privaten Einkommens- und Vermögensverhältnisse.
- Die Modernisierung kann zügig gestartet werden.
- Der Wert der Immobilie erhöht sich.

Wohnungseigentümer, deren Kreditbedarf über 25.000 € liegt, können Ihre Darlehen direkt bei der IB.SH beantragen. Wir beraten dazu auch gern persönlich in unserem Beratungsbüro in Kiel:

IB.SH Büro Kiel

Fleethörn 29-31

Tel. (0431) 99 05 0

Email: [immobilien@ib-sh.de](mailto:immobilien@ib-sh.de)