



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# **Zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse für energetische Sanierungsmaßnahmen von Wohnungseigentümergeinschaften**



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

### Verwalter wissen es am Besten:

Besonders Wohnungseigentümergeinschaften  
aus den 60er – 80er Jahren haben trotz  
regelmäßiger Instandhaltung erheblichen

Bedarf an

- energetischen Sanierungsmaßnahmen



vorher



nachher



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Das Gesamtinvestitionsvolumen von förderungsfähigen  
Maßnahmenpaketen, z.B. bestehend aus

- Erneuerung der Fenster, Fassade, Heizung

ist hoch.

<b><u>Beispiel:</u></b>	100 Wohnungen	
	Investitionssumme	€ 2.400.000,--
	<u>abzgl. vorhandene Rücklage EK</u>	<u>€ 400.000,--</u>
	Finanzierungsbedarf	€ 2.000.000,--

**Anteil = € 20.000,-- je Wohnung**



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

### **Situation einer durchschnittlichen Eigentümergemeinschaft:**

- Rücklagen reichen nicht aus
- Sonderumlage für viele Eigentümer nicht auf einmal aufzubringen
- Angst, dass Eigentümer durch die Kosten aus einem Sanierungsbeschluss insolvent werden
- Finanzierung der Gesamtmaßnahme ist nicht darstellbar

**Folge: Sanierungsbeschlüsse kommen nicht zustande**



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

### **Schlussfolgerung:**

Beschlüsse über energetische Sanierungsmaßnahmen kommen nur zustande, wenn die Maßnahme wirtschaftlich ist und die Finanzierung gesichert ist.

### **Ziel und Forderung:**

Wohnungseigentümer müssen gleichberechtigt, wie alle anderen Immobilienbesitzer, alle verfügbaren Finanzierungsinstrumente einsetzen können



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

### **Möglichkeiten der Finanzierung:**

1. Darlehensaufnahme und Abwicklung durch den Verband,  
vertreten durch den Verwalter  
= Darlehensnehmer WEG gesamt  
Darlehensrate zahlt die Eigentümergeinschaft,  
Aufnahme und Bedienung der Annuität im Rahmen des  
Wirtschaftsplanes



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

2. Darlehensaufnahme und Abwicklung über den Verwalter in einem vereinfachten Antragsverfahren (Modell IB Schleswig Holstein)
  - = Darlehensnehmer Einzeleigentümer/ Anteil € 20.000,--  
Darlehensrate zahlt Eigentümer unmittelbar



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

### **Feststellung:**

Weder die erste noch die zweite Finanzierungsvariante ist zurzeit faktisch für Wohnungseigentümergeinschaften einsetzbar.

- Variante 1 (Darlehen Verband) wird für die benötigten Darlehenssummen nicht (noch nicht) auf dem Kapitalmarkt angeboten.
- Variante 2 (Einzeleigentümerdarlehen mit vereinfachten Antragsverfahren über den Verwalter) wird in NRW noch nicht angeboten.



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

### **Politische Initiative des Vorstandes:**

- 05/ 2006 Kontaktaufnahme mit dem Wirtschaftsministerium NRW, Ministerin Christa Thoben, Referent Werner Lechner
- 10/ 2006 Vorbereitung des Kölner Verwalterforums 2007/ kurzfristige Einarbeitung und Vorstellung der Zuschussvariante in Absprache mit der KfW/ Einladung der KfW-Referenten zum Kölner Verwalterforum
- 03/ 2007 Gespräch mit Dr. Rainer Wend in Berlin, MdB - Mitglied im Ausschuss für Wirtschaft und Technologie -



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

- 03/ 2007 Artikel im Handelsblatt/ Darstellung der Problematik
- 06/ 2007 Kontaktaufnahme mit Herrn Dr. Frank Heidrich - Referent im Bundesministerium Verkehr, Bauen und Städteplanung (BMVBS) - Berlin
- 08/ 2007 Gespräch auf Initiative des Vorstandes des VNWI im BMVBS mit Vertretern des BMVBS, der KfW, IB Schleswig Holstein und des DDIV
- 09/ 2007 Ausarbeitung und Darlegung, dass die Darlehensaufnahme für Wohnungseigentümergeinschaften rechtlich möglich ist



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

03/ 2008 Kontaktaufnahme mit der KfW, Markus Schönborn –  
Abteilungsdirektor Förderpolitik Wohnen – Sachstandsabfrage

04/ 2008 Kontaktaufnahme und Gesprächstermin mit der  
Bank.NRW, Werner Kindsmüller - Direktor Individualförderung -  
Anregung das Modell von der IB Schleswig Holstein zu  
übernehmen

07/ 2008 Nachfrage bei der Bank.NRW/ Mitteilung der Bank, dass das  
Modell der IB Schleswig Holstein nicht übernommen werden  
kann/ Rückverweisung an die KfW



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

- 09/ 2008 Gespräch des Vorstandes in Frankfurt bei der KFW, Teilnehmer Markus Schönborn - Abteilungsdirektor Förderpolitik Wohnen – und Jan Bielefeld - Referent Förderpolitik Wohnen -
- 10/ 2008 Kontaktaufnahme mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr in NRW, Thomas Janta – Abteilungsleiter der Abt. Wohnungsbau -
- 11/ 2008 Einladung des Vorstandsvorsitzenden des VNWI nach Berlin zum BSI-Arbeitskreis Finanzierung nach Berlin