

Herzlich willkommen im Bauzentrum München – 08.11.2016

Der WEG-Kredit Hausbank-Darlehen / KfW-Darlehen



Agenda

- Begrüßung und Vorstellung
- Finanzierungsmöglichkeiten WEG's
- Kapitalherkunft für Sanierung
- Voraussetzungen für eine Finanzierung
- Ablauf der Finanzierung einer Sanierung
- Notwendige Unterlagen
- Zusammenfassung

Michael Obermayer

Abteilungsleiter Kundenbetreuung

- **Persönliches:**

41 Jahre, verheiratet, 1 Tochter

- **Werdegang:**

2000 Abschluss BWL Studium mit Schwerpunkt Finanz- und Bankwirtschaft, Dipl. Kaufmann

2001 Trainee bei der HAUSBANK MÜNCHEN eG

2002 Trainee bei der DZ BANK AG in London

Seit 2003 für die HAUSBANK MÜNCHEN eG tätig

Seit 2006 als Abteilungsleiter u.a. mit der Verantwortung für das Kredit- und Wertpapiergeschäft

2012 Abschluss Diplomierter Bankbetriebswirt Management (ADG)

Seit 2016 Generalbevollmächtigter



Hausbank

Die Hausbank München

Das “Haus” in unserem Namen steht für nachhaltige Lösungen für die **Immobilienwirtschaft** bundesweit zum Erreichen ihrer wirtschaftlichen Ziele beim Verwalten, Erhalten und Ausbau des Immobilienstandes.

Haus

bank

Das “bank” steht für nachhaltige Lösungen für **Immobilienbesitzer** im Großraum München zur Unterstützung ihrer Wünsche und Ziele bei der Vermögensgestaltung, Altersvorsorge oder Risikoabsicherung.

Verwalter-Service

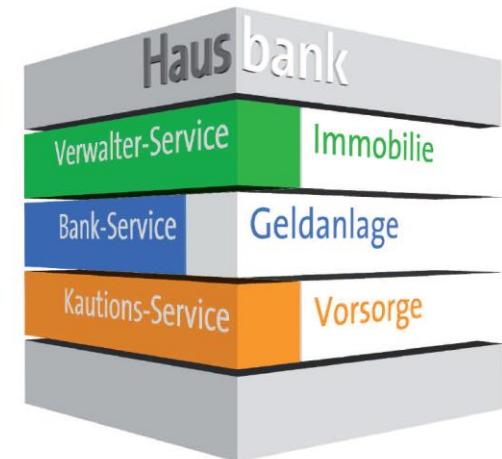
- ✓ Branchen- und Zahlungsverkehrs-Software für Haus- und WEG-Verwalter
- ✓ Automatischer Zahlungsverkehr
- ✓ WEG-Darlehen und Bereitstellung von KfW-Fördermitteln
- ✓ Persönliche Betreuung

Bankservice

- ✓ Immobilienfinanzierungen
- ✓ Vermögensanlagekonzepte
- ✓ Absicherungs- und Vorsorgelösungen
- ✓ Zahlungsverkehr und Kontobetreuung

Kautionservice

- ✓ Gesetzeskonforme Anlage der Mietkautionen gem. § 551 BGB
- ✓ Anwendungs-Software für Hausverwalter und Hausbesitzer
- ✓ Automatisierter Jahresabschluss
- ✓ Persönliche Betreuung



Finanzierungsmöglichkeiten einer WEG

KfW-Finanzierung

Hausbank-Darlehen

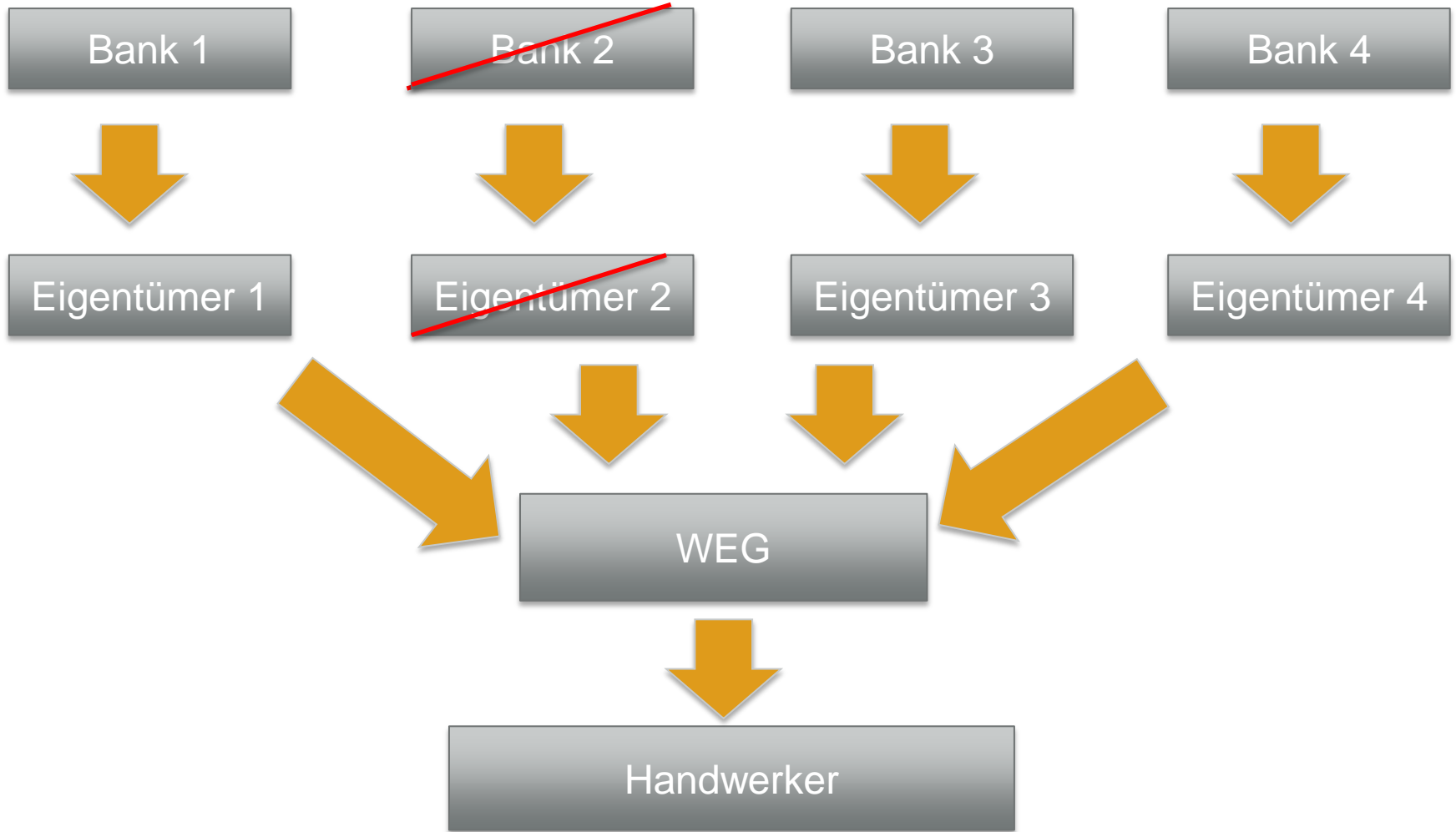
Hausbank-Darlehen + Zuschuss

Sonderumlage



Kapital direkt von den Eigentümern

- Eigenkapital vorhanden
- Eigentümer finanziert über Bank





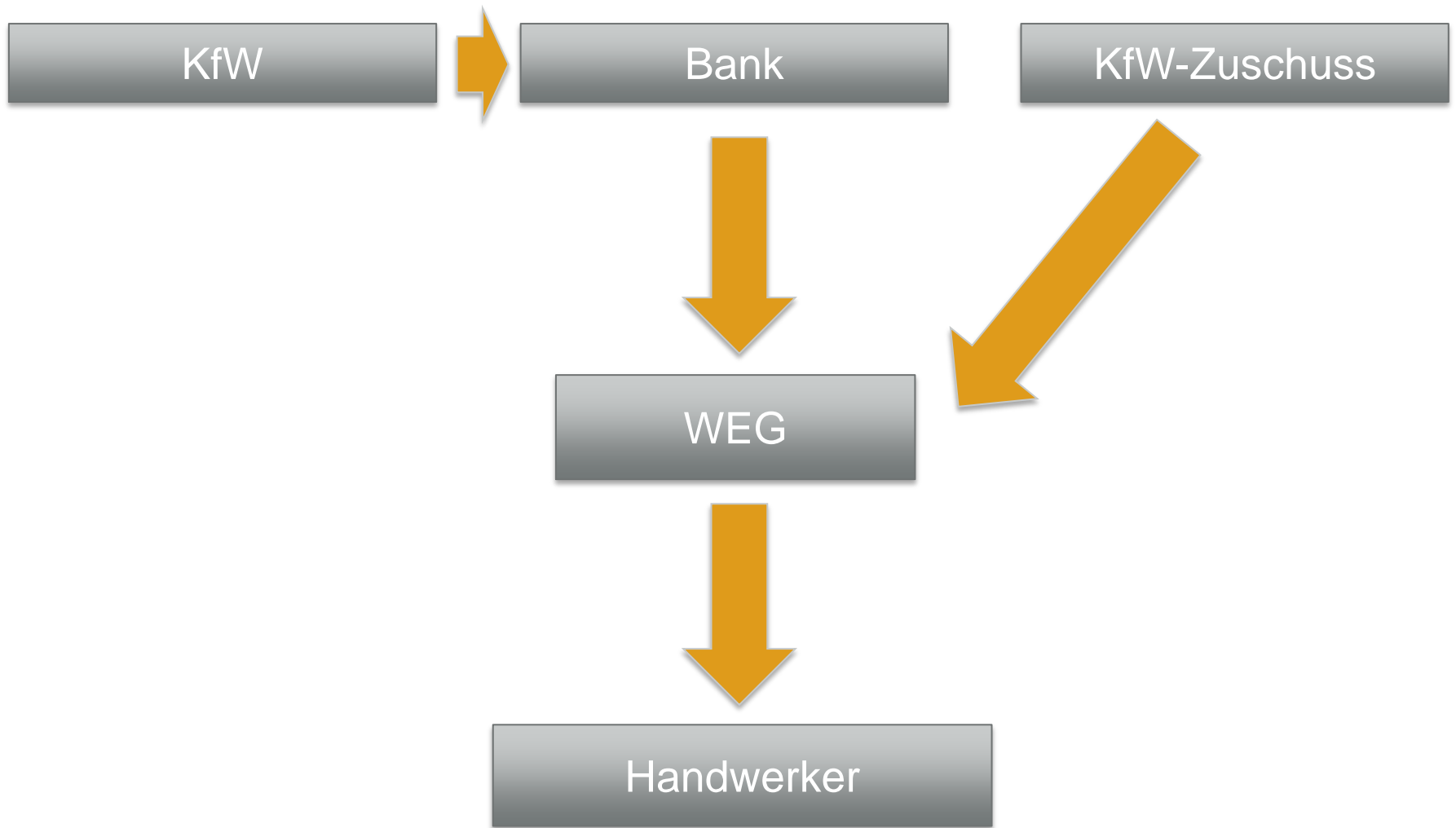
Kapital direkt von den Eigentümern

- Eigenkapital vorhanden
- Eigentümer finanziert über Bank



Kreditfinanzierung durch WEG

- Hausbank-Darlehen
- KfW-Finanzierung
- Hausbank-Darlehen + Zuschuss KfW



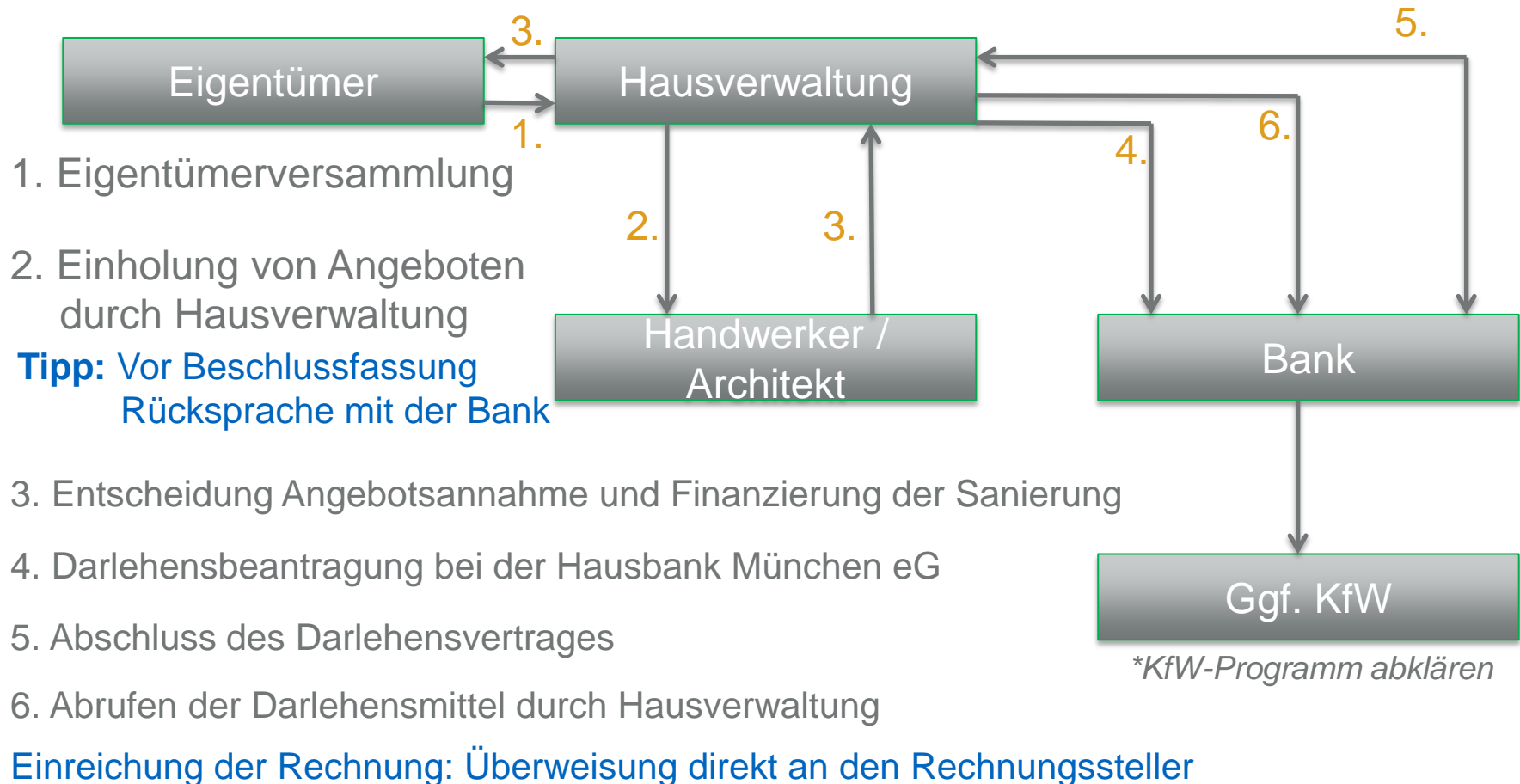
WEG-Darlehen über die Hausbank

- Finanzierung innerhalb der gesamten BRD
- Keine Finanzierung von Bauträgern (Eigentum > 50%)
- Finanzierungsvolumen bis max. EUR 3.000.000,--
- Eigenkapitaleinsatz mind. 20%
- Kontoverbindung der WEG bei der Hausbank München eG

WEG-Darlehen über die Hausbank

- Max. Eigentum pro Person: 1/3 des Objektes
- Max. EUR 15.000 / Wohneinheit für Neukunden
- Max. EUR 30.000 / Wohneinheit für Bestandskunden
- Darlehenslaufzeit max. 10 Jahre
 - ➔ Darlehensnehmer ist die WEG
 - ➔ Keine Besicherung notwendig

Allgemeiner Ablauf Kreditfinanzierung WEG (Beispiel Hausbank München eG)



Notwendige Unterlagen am Beispiel der Hausbank München eG

- ➔ Bestandskräftiger Mehrheitsbeschluss der Investitions-Maßnahme
- ➔ Bestandskräftiger Mehrheitsbeschluss zur Darlehensaufnahme
- ➔ Bevollmächtigung des Verwalters zum Kreditabschluss
- ➔ Schriftliche Bestätigung zur Aufnahme in den Wirtschaftsplan
- ➔ Anwesenheitsliste zu den genannten Beschlüssen
- ➔ Aktueller Wirtschaftsplan

Notwendige Unterlagen am Beispiel der Hausbank München eG

- ➔ Schriftliche Bestätigung zur Rechtsgültigkeit der genannten Beschlüsse
- ➔ Aktuelle Eigentümerliste
- ➔ Liste der Zahlungsrückstände
- ➔ Aufstellung Wohn- und Gewerbefläche
- ➔ EK-Nachweis
- ➔ Ggf. Bestätigung zertifizierter Sachverständiger

Notwendige Unterlagen am Beispiel der Hausbank München eG

Musterbeschluss

Zur Durchführung der in TOP XXX beschlossenen Sanierung mit einer Kostenhöhe von EUR XXX soll die Rücklage in Höhe von EUR XXX dienen. Der überschießende Betrag in Höhe von EUR XXX wird durch Darlehen fremdfinanziert. Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt das Angebot der Hausbank München eG vom XXX über ein Darlehen in Höhe von EUR XXX mit einem Nominalzins von XXX % (effektiv XXX %) und einer Laufzeit von XXX Jahren bei vollständiger Tilgung bis zum Ende der Zinsfestschreibung namens und im Auftrag der WEG anzunehmen und den Darlehensvertrag abzuschließen. Die Tilgungsraten werden als Position im jährlichen Wirtschaftsplan ausgewiesen und sind von allen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer MEA zu zahlen. Der Vertragsabschluss mit der Bank und die Auftragsvergaben an die Handwerkerfirmen dürfen erst erfolgen, wenn dieser Beschluss bestandskräftig bzw. eine gegen den Beschluss gerichtete Beschlussmängelklage rechtskräftig abgewiesen ist.

Zusammenfassung Worauf ist zu achten?

- ➔ Wer wird Darlehensnehmer?
- ➔ Wie erfolgt die Besicherung? Ist diese notwendig?
- ➔ Welche Unterlagen sind notwendig? Energieberater notwendig?
- ➔ Welche Programme werden durchgeleitet?
- ➔ Wie erfolgt die Auszahlung?



Informationen auf der Homepage der KfW – www.kfw.de

Informationen von Ihrer Bank

Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit