

7. Eigentümerforum Schalke Soziale Stadt Schalke

09. Oktober 2013

Thema: Förderung und Finanzierung der Modernisierung von Mehrfamilienhäusern in Schalke

Tagesordnung

1. Begrüßung, Marco Szymkowiak, Stadtteilbüro Schalke
2. Modernisierungsintervalle und Rücklagenbildung, Mouna Nasta, Architektin und Modernisierungsberaterin in Schalke
3. Öffentliche Förderung (KFW Bank, NRW Bank), Kreditvergabe privater Banken, Beispiele, Herr Hensel (Sparkasse) & Herr Keiser (Volksbank).
4. Bauprojekte der Stadterneuerung in Schalke, Marco Szymkowiak, Stadtteilbüro Schalke

2. Modernisierungsintervalle und Rücklagenbildung

Gebäudebestand in Schalke

- Überwiegend Mehrfamilienhäuser.
- Aus der Gründerzeit / Jahrhundertwende bzw. aus den 50er und 60er Jahren des 20. Jahrhunderts.
- Zum größten Teil vermietet.

Im eigenen Interesse – im Sinn eines **Werterhalts** und der Verhinderung von Verfall und erheblicher Schäden an der Bausubstanz durch Leerstand müssen Gebäude instandgehalten und von Zeit zu Zeit modernisiert werden.

Sinnvolle Intervalle für Modernisierungsmaßnahmen oder Sanierungen sind Folgende:

Alle 5 bis 15 Jahre

- Tapeten und Anstriche innen
- Fußbodenoberbeläge aus Textilien
- Elektro-Warmwasserbereiter
- Außenanstriche an Fassaden, Fenstern und Außentüren
- Dacheindeckungen bei Flachdächern

Alle 15 bis 30 Jahren erneuerungsbedürftig

- Dachrinnen, Fallrohre und Dachanschlüsse aus Zinkblech
- Plattenbekleidungen außen
- Außenverglasungen
- Kunststoffbeläge innen
- Abdichtung von Außenbauteilen mit Fugenmassen
- Heizkessel und –thermen sowie Stahl-Heizradiatoren
- Elektronische Regeleinrichtung

Alle 30 bis 50 Jahre erneuerungsbedürftig:

- Dacheindeckungen und Dachanschlüsse
- Kaminköpfe über Dach
- Fenster und Außentüren
- Außenwandputz und –bekleidungen
- Teile des Wand- und Deckenputzes innen
- Fliesen und Plattenbodenbeläge innen
- Sanitärinstallation für Bäder und Küchen
- Ausstattung von Bädern und Küchen
- Elektroinstallation
- Heizungsinstallation

(Quelle: www.baufoerderer.de des vzbv und der KfW)

Weitere bauliche Maßnahmen, die anfallen können:

- Wasserschäden jeglicher Art beseitigen, z. B. Kellerfeuchte durch schlecht abgedichtetes Mauerwerk, aufsteigende Feuchte
- Fassadendämmung, Dachdämmung, Dämmung der Kellerdecke von unten und Dämmung der obersten Geschossdecke
- Einbau einer Lüftung (besonders bei Schimmelproblematik)
- Schimmelbeseitigung (Abklopfen von Putz und Neuverputz mit Kalkputz)
- Erneuerung der Gegensprechanlage, der Schlösser und Briefkästen
- Erneuerung der Türen

Weitere bauliche Maßnahmen, die anfallen können:

- Anbau von Balkonen
- Sanierung von Garagen, Toren und Einfahrten
- Gestaltung von Außenanlagen
- Altengerechtes Umbauen von Wohnungen und Eingängen
- Einbau oder Erneuerung eines Aufzugs
- Brandschutzmaßnahmen z. B. im Zuge eines Dachgeschossausbaus zu Wohnzwecken
- Schallschutzmaßnahmen
- Wohnungszusammenlegungen und Grundrissänderungen

Gesetzliche Vorgaben zur Instandhaltungsrücklage

- Eigentümergeinschaften **sind** über das Wohneigentumsgesetz dazu verpflichtet ausreichende Rücklagen zu bilden.
 - 2. Berechnungsverordnung
 - Petersche Formel
- Einzeleigentümer von Immobilien **sind nicht** gesetzlich verpflichtet einen bestimmten Betrag als Rücklage anzusparen.

Es gibt aber Empfehlungen!

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)

Sie umfasst nur Rücklagen für die Instandhaltung, nicht für eine Modernisierung, greift also in der Regel zu kurz!

2. Berechnungsverordnung

(2) Als Instandhaltungskosten dürfen je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden:

1. für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, höchstens 7,10 Euro,
2. für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, höchstens 9,00 Euro,
3. für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt, höchstens 11,50 Euro.

Beispiel nach 2. Berechnungsverordnung:

Mehrfamilienhaus mit 500qm Wohnfläche, Baujahr 1950

Die jährliche Instandhaltungsrücklage beträgt:

500 qm x 11,50 Euro = 5.750 Euro

Dieser Betrag umfasst keine Modernisierungsmaßnahmen!

Petersche Formel

Eine wichtige Empfehlung ist die Petersche Formel.

Sie besagt, dass alle 80 Jahre der etwa 1,5 Betrag der ursprünglichen Herstellungskosten zur Instandhaltung eingesetzt werden muss, um ein Haus zu erhalten.

Nehmen wir an ein Gebäude mit 500 qm Wohnfläche ist für 1.500 Euro pro qm gebaut worden, so betragen die Baukosten 750.000 Euro. In den kommenden 80 Jahren werden noch einmal 1.125.000 Euro aufgewendet werden müssen, um das Gebäude Instand zu halten.

Das bedeutet Rücklagen von ca. 14.000 Euro pro Jahr!

Petersche Formel

Die Petersche Formel empfiehlt sich insbesondere für älteren Wohnungsbestand.

Die Höhe der erforderlichen Rücklagen hängt im Wesentlichen nicht nur vom Alter sondern auch von der Qualität oder des Zustands der Bauteile ab!

Beispiel für eine sinnvolle Rücklage:

Wenn Sie ein Mehrfamilienhaus mit 500 qm zu einem Mietzins von etwa 4,50 Euro vermieten, fließen an Sie jährliche Mieteinnahmen von 27.000 Euro.

Wenn Sie etwa 30 % der Mieteinnahmen zurücklegen, sind Sie in der Lage alle 10 Jahre etwa 81.000 Euro in notwendige Sanierungsmaßnahmen zu investieren und den Wert Ihres Gebäudes zu erhalten.

Gebäude, in die nicht rechtzeitig und regelmäßig investiert wurde, weisen oft einen so hohen Sanierungsstau auf, dass sie nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben sind.

Das betrifft insbesondere Gegenden mit geringen Mieten.

Umlage auf die Miete:

Der Eigentümer einer vermieteten Immobilie ist in der komfortablen Situation Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete umlegen zu können:

11 % pro Jahr können zum Beispiel bei energetischen Maßnahmen oder anderen Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete umgelegt werden.
(Achtung - nicht alle baulichen Maßnahmen sind Modernisierungsmaßnahmen!)

Die Miete kann durch Modernisierungsmaßnahmen also gesteigert werden und bleibt auch nach Rückfinanzierung der Maßnahmen dauerhaft hoch.

Mieteinnahmen in Schalke:

Da es in Gelsenkirchen aber einen erheblichen Leerstand gibt (11 %) können die Mietpreise nicht beliebig angehoben werden.

Trotzdem werden auch in Schalke vereinzelt Mieten von bis zu 7,00 Euro pro qm erreicht - das natürlich nur bei Gebäuden mit Neubaustandard, guter Ausstattung, guten Raum-, Garten- oder Balkonzuschnitten.

Bei Altbauten, die nicht auf dem neuesten Stand sind, sind es im Schnitt ca. 4,00 - 5,00 Euro pro qm, die verlangt werden können.

Rücklagen und Beschaffung von Kapital:

Kapital für anstehende Modernisierungsmaßnahmen kann nicht nur aus den angesparten Rücklagen kommen, sondern kann auch aus Krediten finanziert werden.

Die Finanzierung durch staatliche und private Kreditinstitute stellen jetzt **Herr Hensel von der Sparkasse und Herr Keiser von der Volksbank** vor.

In diesem Rahmen werden Beispiele typischer Sanierungsmaßnahmen und deren Finanzierung vorgestellt.

Im Anschluss gibt es die Möglichkeit im persönlichen Einzelgespräch auf eigene Fragen die Finanzierung betreffend einzugehen.

KfW-Basisinformationen

7. Eigentümerforum Schalke 09.10.2013 Marcus Hensel

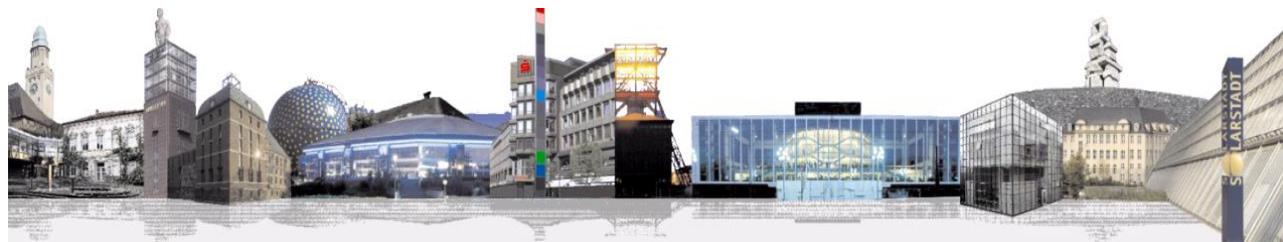
Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

- öffentlich-rechtliches Kreditinstitut des Bundes
- u. a. Vergabe von verbilligten Kredite für die Wohnwirtschaft
- Antragstellung folgt im Hausbankverfahren

Zinssicherung

- **Zinssicherungszeitraum**
 - Zinssicherungszeitraum: 10 Bankarbeitstage
 - Reservierung der Zinskondition im Internet

s Sparkasse
Gelsenkirchen



KfW-Basisinformationen

7. Eigentümerforum Schalke 09.10.2013 Marcus Hensel

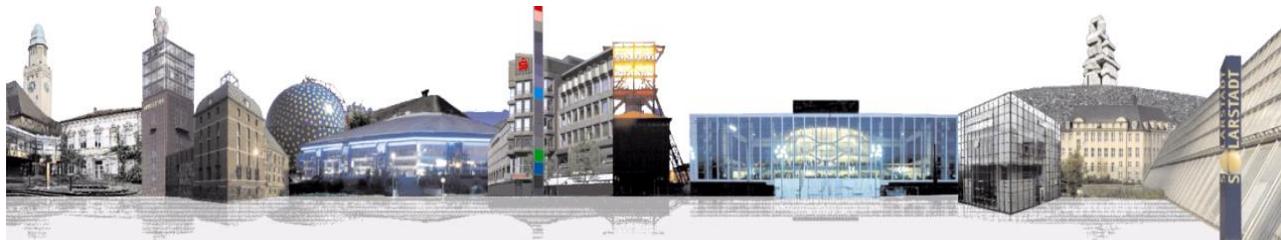
Fristgerechte Antragstellung, Unterlagen

- Kostenvoranschläge eines Fachunternehmens über die geplante Maßnahme
- Baubegleitung durch einen Sachverständigen (Energieberater) bei energetischer Sanierung wird empfohlen

- Zeitpunkt der Antragstellung

grundsätzlich vor Vorhabensbeginn (1. Spatenstich, notarieller Kaufvertrag, Zuschlagsdatum, Abschluss Bauträgervertrag)

s Sparkasse
Gelsenkirchen



KfW-Basisinformationen

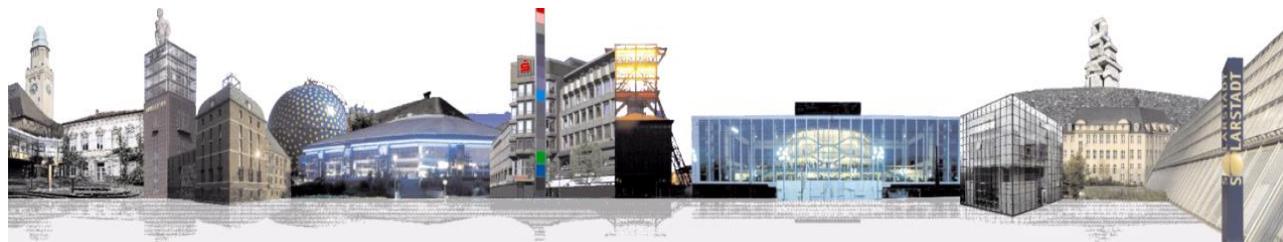
7. Eigentümerforum Schalke 09.10.2013 Marcus Hensel

Förderung eines begonnenen Vorhabens

- Bedingungen

- dokumentiertes Finanzierungsgespräch vor Vorhabensbeginn mit der Hausbank
 - Kreditantragstellung bei der KfW innerhalb von drei Monaten nach Vorhabensbeginn
- oder
- Realisierung des Vorhabens bei Antragseingang bei der KfW weniger als 50 %

s Sparkasse
Gelsenkirchen



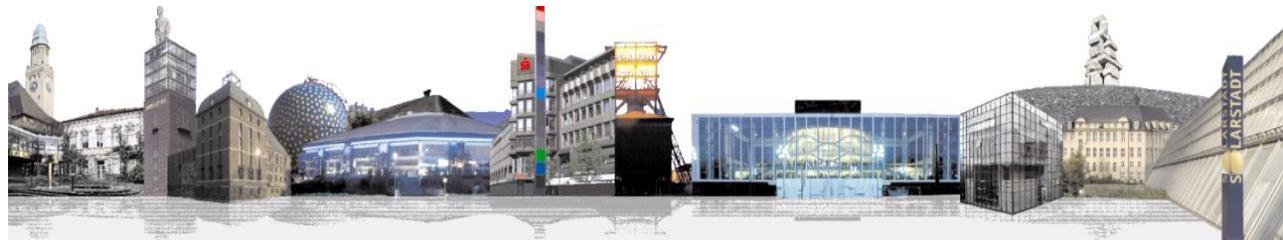
KfW-Basisinformationen

7. Eigentümerforum Schalke 09.10.2013 Marcus Hensel

Fördermittelangebot der NRW.BANK und der KfW

	Neubau	Altbau
Basisförderung	KfW- Wohneigentumsprogramm	KfW- Wohneigentumsprogramm
<u>Intensivförderung</u>	Energieeffizient Bauen	<u>Altersgerecht Umbauen</u> <u>Energieeffizient Sanieren</u> (Ergänzungskredit) <u>NRW.BANK.</u> <u>Gebäudesanierung</u>

s Sparkasse
Gelsenkirchen



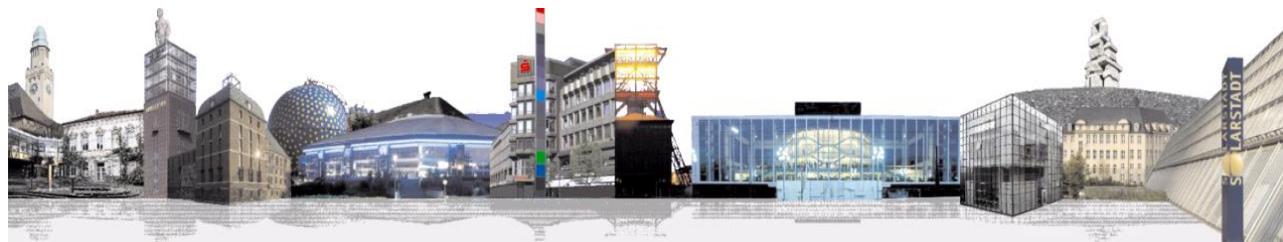
KfW-Basisinformationen

7. Eigentümerforum Schalke 09.10.2013 Marcus Hensel

Laufzeitvarianten

Programm	Laufzeit / Tilgungsfreijahre	Zinsbindung	Laufzeit / Tilgungsfreijahre
NRW.BANK.Gebäude -sanierung	10/1, 20/1	10 J.	8/8
Altersgerecht Umbauen	10/2, 20/3, 30/5	10 J.	10/10
Energieeffizient Sanieren (Ergänzungskredit)	10/2, 20/3, 30/5 (10/2)	10 J.	10/10 --
Energieeffizient Bauen	10/2, 20/3, 30/5	10 J.	10/10
Wohneigentum	20/3, 35/5	5 u. 10	10/10

s Sparkasse
Gelsenkirchen



KfW-Basisinformationen

7. Eigentümerforum Schalke 09.10.2013 Marcus Hensel

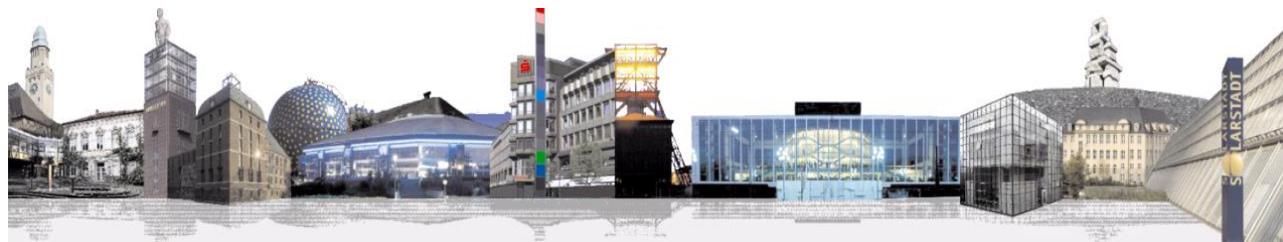
Kapitaldienst / Sondertilgung / Auszahlung

- monatliche Abrechnung
- Ausschluss kleinteiliger Sondertilgungen < 1.000 €
- Vollverzicht zieht eine Sperrfrist nach sich (6 Monate)

Sicherstellung

- bankübliche Sicherheiten (i. d. R. Grundschulden)

s Sparkasse
Gelsenkirchen



Beispielrechnungen für das 7. Eigentümerforum Schalke am 09. Oktober 2013

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Herzlich Willkommen



MEHR BANK. MEHR BERATUNG.



7. Eigentümerforum Schalke

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Die grundsätzlichen Rahmenbedingungen zur Beantragung von KfW-Darlehen wurden Ihnen bereits gerade erläutert. Diese gelten **I M M E R** bei der Beantragung von Krediten der **K**reditanstalt **f**ür **W**iederaufbau.

Anhand von zwei Beispielrechnungen erläutern wir Ihnen Eine mögliche Finanzierung mit Hilfe der KfW. Die Beantragung dieser Mittel ist immer über Ihre Hausbank vorzunehmen. Hausbank ist die Bank, der Sie das Vertrauen für Ihre Finanzierung schenken.



1. Beispiel:

Sie haben eine Immobilie, die umfangreichen Energetischen Modernisierungsbedarf hat. Der Bauantrag für die Gebäude ist vor dem 01.01.1995 gestellt worden.

Sie überlegen die Durchführung einiger Maßnahmen:

Gegebenenfalls Fassadendämmung

und / oder Fenstererneuerung

und / oder Dachdämmung

und / oder Dämmung Kellerdecke

und / oder Einbau Lüftungsanlage



7. Eigentümerforum Schalke

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

1. Beispiel:

Die erste Überlegung für Sie mit einem Sachverständigen Ihrer Wahl:

Soll mit den Maßnahmen das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhaus-Standards erreicht werden?
Oder wollen Sie lediglich Einzelmaßnahmen fördern?

Dies ist mit dem Sachverständigen / Energieberater Ihres Vertrauens zu besprechen. Je nachdem, welche Grundüberlegung Sie leitet. Dazu ist es natürlich auch eine Gesamtkostenfrage.



1. Beispiel:

Einzelmaßnahmen sind im KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren – Kredit“ bis TEUR 50 pro Wohneinheit förderfähig. Die Modernisierung auf ein KfW-Energieeffizient-Standard ist dagegen in diesem Programm mit TEUR 75 pro Wohneinheit Förderfähig. Die Konditionen sind aus diesem Programm sehr Attraktiv.

(Hinweis: insbesondere bei nur kleinen Einzelmaßnahmen kann auch die Finanzierung direkt bei Ihrer Hausbank dann Sinn machen, falls Sie auf die Einbindung eines Sachverständigen und den Nachweis verschiedener Unterlagen verzichten wollen)

1. Beispiel:

Modernisierung zum KfW-Energieeffizienzhaus :

- Gesamtkosten TEUR 75 über KfW-Programm wird beantragt
 - Sollzinsbindung 5 oder 10 Jahre, 1-3 Tilgungsfreijahre
 - Gesamtlaufzeit bis max. 30 Jahre
 - Zinssatz aktuell 1,00 % nom. / effektiv
 - Abrufbar in einer Summe bzw. in Teilbeträgen
 - 12 Monate nach Kreditzusage ohne Bereitstellungsinsen
 - Tilgungszuschüsse je nach KfW-Effizienzhaus-Niveau möglich zwischen 2,5 % und 17,5 %
 - Sondertilgungen möglich
 - Mtl. Rate z.B. bei Laufzeit 20 Jahre, Zins 10 Jahre fest
- = EUR 361,33 (Tilgung rund 4,78 % p.a.)



2. Beispiel:

Sie haben eine Immobilie, in der Sie so modernisieren wollen, dass Sie oder Ihre Mieter mit zunehmendem Alter gerne in der Immobilie wohnen bleiben bzw. Sie ggf. neue Mieter gewinnen können (Altersgerechter Umbau).

Sie überlegen ggf. die Durchführung einiger Maßnahmen wie:

Modernisierung Sanitärräume (Badezimmer) und / oder
Anpassung Raumgeometrie (Balkonanbau) und / oder
Überwindung Niveauunterschiede (Treppenlifte, Rampe, Aufzug)



2. Beispiel:

Die erste Überlegung für Sie mit einem Sachverständigen Ihrer Wahl:

Soll mit den Maßnahmen der Standard „Altersgerechtes Haus bzw. Altersgerechte Wohnung“ erreicht werden? Ist es sinnvoll, die Maßnahmen in Verbindung mit energetischen Maßnahmen abzustimmen? Oder wollen Sie lediglich Einzelmaßnahmen durchführen?

Dies ist mit dem Sachverständigen Ihres Vertrauens zu besprechen. Je nachdem, welche Grundüberlegung Sie leitet. Dazu ist es natürlich auch eine Gesamtkostenfrage.



2. Beispiel:

Bis zu TEUR 50 pro Wohneinheit sind im KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“ förderfähig. Die Kosten sind zu 100 % absetzbar. Eine Kombination mit dem Programm „KfW-Energieeffizient Sanieren – Kredit“ sind möglich.

(Hinweis: insbesondere bei nur kleinen Einzelmaßnahmen kann auch die Finanzierung direkt bei Ihrer Hausbank dann Sinn machen, falls Sie auf die Einbindung eines Sachverständigen und den Nachweis verschiedener Unterlagen verzichten wollen)

2. Beispiel:

Modernisierung von „altersgerechten Maßnahmen“:

- Gesamtkosten TEUR 75 über KfW-Programm wird beantragt
- Sollzinsbindung 5 oder 10 Jahre, 1-3 Tilgungsfreijahre
- Gesamtlaufzeit bis max. 30 Jahre
- Zinssatz 1,00 % nom. / effektiv – 2,00 % (je nach Wahl)
- Abrufbar in einer Summe bzw. in Teilbeträgen
- 4 Monate nach Kreditzusage ohne Bereitstellungsinsen
- Sondertilgungen nur gegen Vorfälligkeitsentschädigung möglich
- Mtl. Rate z.B. bei Laufzeit 20 Jahre, Zins 10 Jahre fest
= EUR 428,77 (Tilgung rund 5 % p.a.)

Exkurs: NRW-Bank-Gebäudesanierung

- > Gilt für Fälle, die nicht in das Programm KfW-Energieeffizient-Sanieren fallen (z.B. fehlende Kombination mit Brennwertheizung)
- > Nur in NRW angeboten
- > Nur Ein- oder Zweifamilienhäuser (i.d.R. Eigennutzung)
- > Sollzins zwischen nom. 2,16 % - 2,52 % auf 10 Jahre Zinsbindung (erstes Jahr ebenfalls tilgungsfrei)
- > Laufzeit bis 20 Jahre max.
- > Antragstellung ebenfalls vor Beginn der Maßnahme

Ebenso gibt es ein Fassadenprogramm der Stadt oder auch natürlich weitere Finanzierungsmöglichkeiten bei Ihrer Hausbank.

Für individuelle Fragen stehen wir Ihnen
gerne jederzeit zur Verfügung.

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.



MEHR BANK. MEHR BERATUNG.

Bauprojekte im Fördergebiet Schalke

Abgeschlossene Bauprojekte:

Friedrich-Grillo Grundschule (2009)



Sternschule Franz-Bielefeld-Straße (2011)



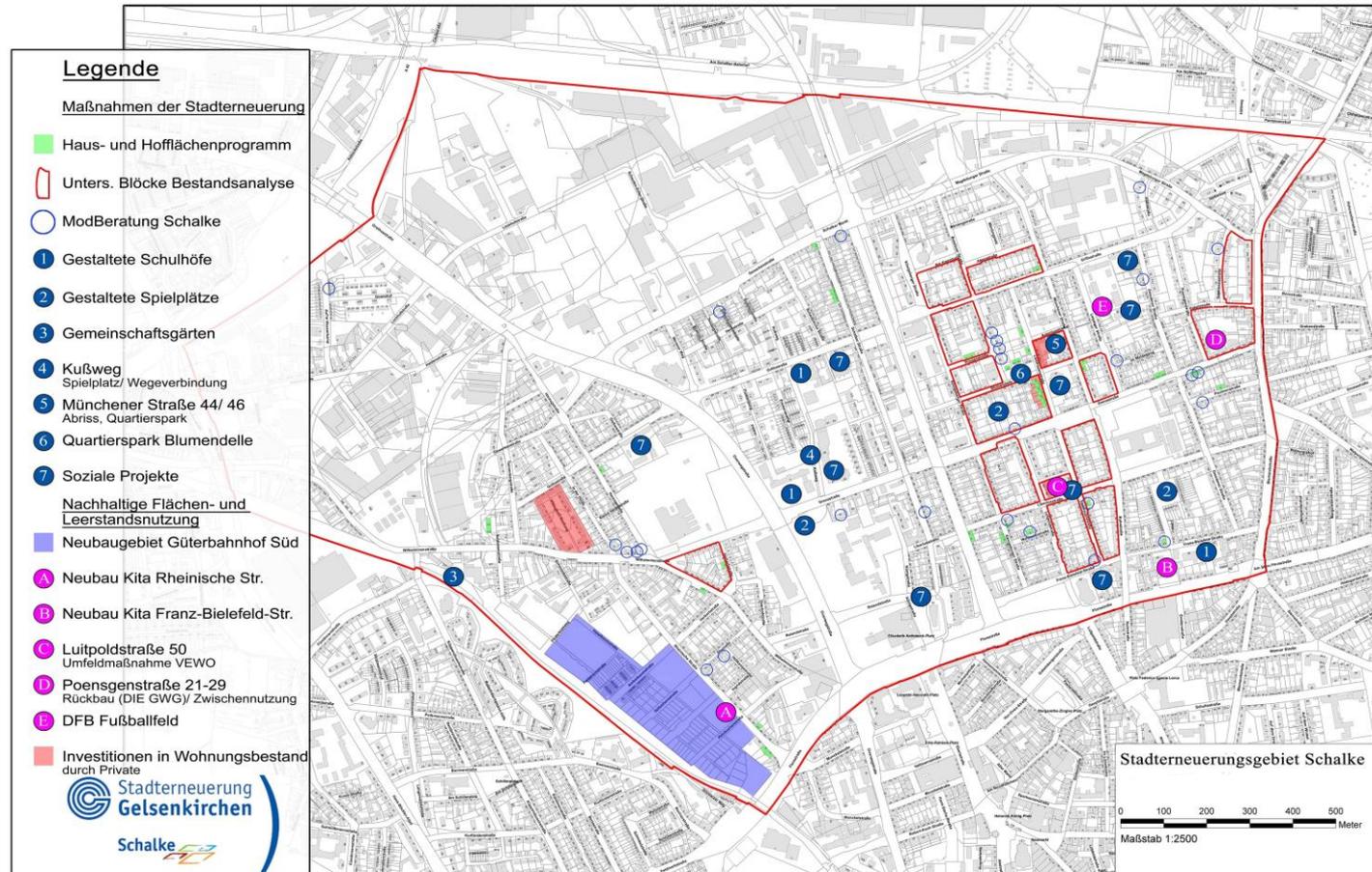
Bauprojekte im Fördergebiet Schalke

Abgeschlossene Bauprojekte:

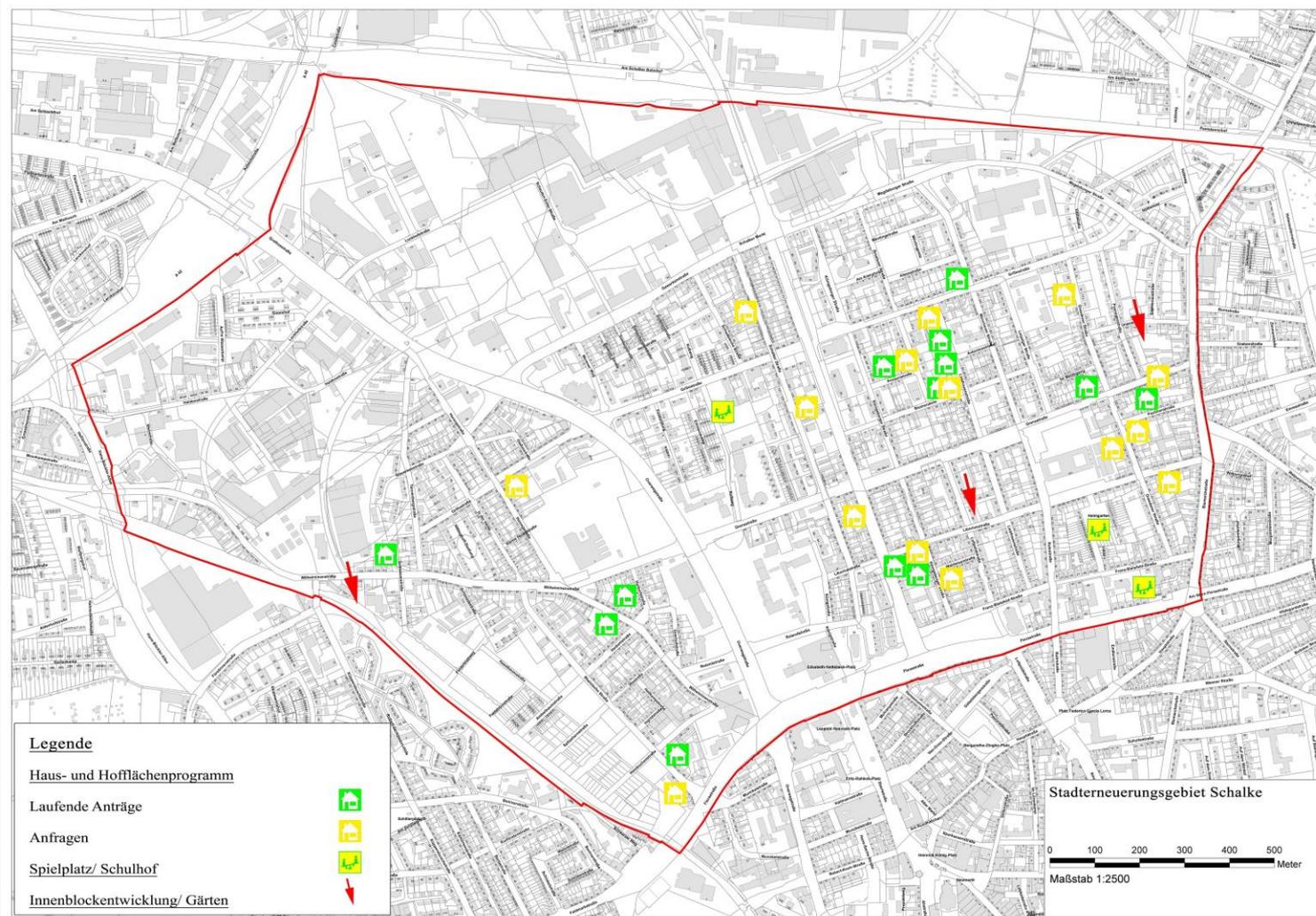
Spielplatz Heimgarten (2013)



Stadtteilprogramm Schalke - Maßnahmenübersicht



Stand: Oktober 2013



Bauprojekte im Fördergebiet Schalke:

Begonnene Bauprojekte:

- Spielplatz & Wegeverbindung Kußweg (abgeschlossen in 2013)
- Schulhof Lessing Realschule (abgeschlossen in 2013)
- Spielplatz Blumendelle (abgeschlossen in 2014)
- Quartierspark Blumendelle (abgeschlossen in 2014)
- Abriss & Quartierspark Münchener Str. 44/46 (abgeschlossen in 2014)



Bauprojekte im Fördergebiet Schalke:

Neue Bauprojekte:

- Wegeverbindung Kußweg
- Spielplatz Vittinghoff-Siedlung
- Schulhof Grundschule Leipziger Straße
- Schulhof Antoniussschule



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Stadtteilbüro Schalke, Marco Szymkowiak

Luitpoldstraße 50, 45881 Gelsenkirchen

E-Mail: marco.szymkowiak@gelsenkirchen.de

Tel.: 0209 / 40 85 87 66

Modernisierungsberaterin Mouna Nasta

Kontakt über das Stadtteilbüro Schalke

E-Mail: mouna.nasta@gelsenkirchen.de

Sprechstunde im Stadtteilbüro Schalke

jeden Mittwoch von 16.00 – 17.00 Uhr

oder nach Terminvereinbarung