



*Ihr Full Service von der wankendorfer:*

# *Wohnungseigentums- und Sondereigentumsverwaltung*



wankendorfer 

*Willkommen zu Hause*

## Sehr geehrte Wohnungseigentümer



Helmut Knüpp  
Vorsitzender des Vorstands der  
Wankendorfer  
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Wer kümmert sich um die Mieter oder den Verkauf meiner Wohnung? Wie mache ich eine Betriebskostenabrechnung richtig? Können wir uns eine Modernisierung leisten? Diese Fragen vieler Wohnungseigentümer kommen uns sehr bekannt vor. Schließlich haben wir selbst rund 7.000 eigene Wohnungen und sind seit 1947 als Wohnungsbaugenossenschaft in Schleswig-Holstein aktiv.

Deshalb vertrauen uns mittlerweile auch circa 240 Wohnungseigentumsgemeinschaften rund 5.300 Wohnungen an und zahlreiche Wohnungseigentümer nutzen unsere Sondereigentumsverwaltung für ihre vermietete Eigentumswohnung.

Die Einführung der Energieausweise und die Tatsache, dass die Heizkosten insbesondere in älteren Wohnanlagen davongaloppieren, stellen immer mehr Wohnungseigentümer vor die Herausforderung der energetischen Sanierung. Wir können Ihnen auch dabei mit Rat und Tat zur Seite stehen und Ihnen zeigen, wie Sie eine Modernisierung wirtschaftlich realisieren, denn die wankendorfer ist in Schleswig-Holstein führend in der energetischen Sanierung.

Eigentumswohnungen verwalten oder mehr – die wankendorfer bietet Ihnen professionelle Unterstützung in allen Fragen rund um Ihre Immobilie!

### Inhalt

Professionelle und zuverlässige Immobilienbetreuung .....	3
Wer kümmert sich um meine vermietete Eigentumswohnung? Rundum-Service für Vermieter .....	4
Vom Profi profitieren: Wohnungseigentumsverwaltung durch die wankendorfer .....	5
Besondere Leistungen? Hier ist „alles inklusive“! .....	6
Ganz nach Bedarf: die Wahlleistungen der wankendorfer .....	7
Warum eine Kieler Wohnungseigentümergeinschaft zur wankendorfer wechselte (Interview mit dem Beiratsvorsitzenden Rolf Heydorn) .....	8
Modernisierung – die große Herausforderung (Interview mit dem Beiratsvorsitzenden Udo Reinke) .....	9
Zinsgünstige Darlehen für Wohnungseigentümer (Interview Axel Vogt, Investitionsbank Schleswig-Holstein) .....	12
Passkontrolle für Wohngebäude: der Energieausweis .....	14
Dem Feuer keine Chance: Rauchwarnmelder werden Pflicht! .....	14
Unser Know-how für den Verkauf Ihrer Immobilie: der Maklerservice .....	15



# Professionelle und zuverlässige Immobilienbetreuung

Die Auswahl eines geeigneten Partners zur Betreuung oder Vermarktung einer Immobilie ist nicht einfach, denn die Zahl der Anbieter ist groß. Manche Wohnungseigentümer befürchten, bei einem großen Unternehmen als kleiner Kunde „unterzugehen“, andere benötigen für ihre Belange eine breite Professionalität, die nicht überall zu finden ist. Eine Genossenschaft wie die wankendorfer als Partner rund um die Immobilie ist deshalb für alle optimal, die persönlichen Service und hohe Professionalität erwarten.

Die wankendorfer ist seit über 60 Jahren im Herzen Schleswig-Holsteins zu Hause und kennt Land und Leute. Durch ihre zahlreichen Stadt- und Vermietungsbüros, Service- und Garten-Center ist sie nah bei ihren Kunden, den Mitgliedern, Mietern und Eigentümern und kennt die Gegebenheiten vor Ort genau. Und da die wankendorfer eine Genossenschaft ist, wird das auch so bleiben, denn Wohnungsbaugenossenschaften können nicht einfach verkauft werden. Hier bestimmen nicht ausländische Investoren die Geschicke des Unternehmens. Für Sie

heißt das: Sie haben in der wankendorfer einen Geschäftspartner, mit dem Sie langfristig planen können und der in Ihrer Nähe ist. Ihre Ansprechpartner kennen Sie persönlich und Ihr Anruf endet nicht in der Endlos-Schleife anonymer Call-Center.

Gleichzeitig bietet Ihnen die wankendorfer mit ihrer langjährigen Erfahrung ein hohes Maß an Professionalität in allen Fragen rund um Ihre Immobilie. Die Betreuung von circa 240 Wohnungseigentumsgemeinschaften mit rund 5.300 Eigentumswohnungen und eine führende Stellung in Schleswig-Holstein bei der energetischen Sanierung sprechen für sich. Unsere Mission „Den Menschen und dem Land verpflichtet“ nehmen wir von der wankendorfer wörtlich und lassen uns gern daran messen! Vertrauen Sie Ihre Immobilie einem Unternehmen an, dem Sie als Kunde wichtig sind und das Ihnen professionellen Service bietet. Entscheiden Sie sich für die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG!

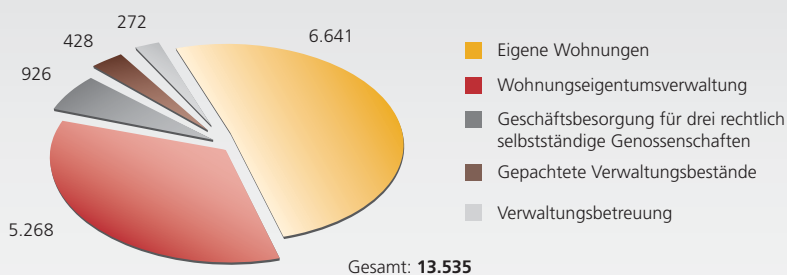
## wankendorfer Leistungen für Eigentümer von Wohnimmobilien

- Wohnungseigentumsverwaltung
- Sondereigentumsverwaltung
- Hausmeisterservice
- Gartenservice
- Winterdienst
- Planung und Betreuung von Sanierungen
- Maklerservice

## Immobilienpartner wankendorfer: Ihre Pluspunkte

- Persönliche Betreuung
- Räumliche Nähe
- Hohe Professionalität
- Breites Leistungsspektrum
- Kenntnis von Land und Leuten
- Umfassende Kenntnis des regionalen Immobilienmarkts
- Langfristig in der Region verankert
- Hohe Vernetzung und Sonderkonditionen bei regionalen Geschäftspartnern
- Transparentes Preis-Leistungs-Verhältnis

## Von der wankendorfer verwaltete Wohnungen



(Stand Ende 2008)



# Wer kümmert sich um meine vermietete Eigentumswohnung?

## Rundum-Service für Vermieter

Wer seine Eigentumswohnung vermietet hat, kennt das Problem: Wer unterstützt mich als Vermieter bei allen damit verbundenen Aufgaben? Denn die Erfahrung zeigt, wie aufwändig es sein kann, Mieter und Wohnung gut zu betreuen. Deshalb bietet die wankendorfer auch für Wohnungseigentümer von vermieteten Eigentumswohnungen Service-Angebote, mit denen sie sich den Alltag als Vermieter erleichtern können.

Auch als einzelner Wohnungseigentümer können Sie hierbei aus unserer umfangreichen Leistungspalette ganz nach Ihrem individuellen Bedarf auswählen. Beispielsweise kümmern wir uns um den fristgerechten Eingang Ihrer Mieten und erstellen die jährliche Heiz- und Betriebskostenabrechnung entsprechend den jeweils aktuellen rechtlichen Anforderungen. Sollte es nötig werden, führen wir

für Sie auch außergerichtliche Mahnverfahren durch und begleiten Sie bei anhängigen Gerichtsverfahren.

Übrigens: Alle Einnahmen und Ausgaben Ihres Sondereigentums wickeln wir über ein für Sie individuell eingerichtetes Treuhandkonto ab. Pro Kalenderjahr erhalten Sie alle Daten so von uns aufbereitet, dass Sie sie einfach für Ihre Steuererklärung übernehmen können.

Und wenn an Ihrer Immobilie einmal Hand angelegt werden muss: Dann sprechen Sie uns an! Wir unterstützen Sie in jeder Hinsicht bei der Durchführung notwendiger Instandhaltungsarbeiten.

Sie sehen, bei der wankendorfer finden Sie alle Leistungen, die Sie sich für Ihre Immobilie wünschen!

### Alles für Ihre vermietete Eigentumswohnung

#### Kaufmännische Verwaltung

- Führen der Hausakten
- Erledigen sämtlicher mietvertraglicher Angelegenheiten
- Inkasso der Mieten und der Nebenkosten
- Durchführen des außergerichtlichen Mahnverfahrens
- Kalkulation der Miete
- Ermitteln und Festsetzen aller Betriebskosten
- Betriebs- und Heizkosten mit den Mietern abrechnen

#### Ständige Betreuung

- Erledigen sämtlichen Schriftwechsels
- Erstellen und Überwachen der Hausordnung
- Schlichten von Streitigkeiten innerhalb der Wohnanlage, ggf. gerichtliche und außergerichtliche Vertretung
- Nach individueller Absprache: Neuvermietung einer frei werdenden Wohnung



*Sind Sie selbst Vermieter?  
Dann nutzen Sie die Sondereigentumsverwaltung der wankendorfer.*

### Was ist eigentlich ...

#### ... Sondereigentum?

Sondereigentum ist alles, was hinter der Eingangstür zu Ihrer Eigentumswohnung liegt, also Ihr individuelles Eigentum innerhalb einer Eigentumswohnanlage. Unser Beitrag „Wer kümmert sich um meine vermietete Eigentumswohnung?“ dreht sich um die Sondereigentumsverwaltung.

#### ... Gemeinschaftseigentum?

Gemeinschaftseigentum ist alles, was Sie mit den anderen Eigentümern Ihrer Wohnanlage gemeinschaftlich teilen, z.B. Grün- und Außenanlagen, aber auch Treppenhaus, Dach etc. Bei diesem Eigentum entscheiden die Eigentümer gemeinschaftlich, was zu tun ist und wer sich als Verwalter um das Gemeinschaftseigentum kümmern soll.



# Vom Profi profitieren: Wohnungseigentums- verwaltung durch die wankendorfer

Wer mit Immobilien Werte schafft, der möchte, dass sie erhalten bleiben. Die wankendorfer bietet hierbei professionelle Unterstützung in der Wohnungseigentumsverwaltung, der Sondereigentumsverwaltung, bei Makleraufgaben und dem Hausmeisterservice.

Die Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), die mit der wankendorfer zusammenarbeiten, profitieren gleich in mehrfacher Hinsicht:

**1. Sie nutzen die Professionalität und Erfahrung der wankendorfer.** Denn die Genossenschaft ist seit über 60 Jahren in Schleswig-Holstein zu Hause und betreut derzeit fast 14.000 Wohnungen, davon rund 5.300 Wohnungen für ca. 240 Wohnungseigentümergeinschaften.

**2. Sie erhalten mehr Serviceleistungen.** Durch ihre Größe bietet die wankendorfer sämtliche Leistungen rund um die Betreuung von Wohnimmobilien – und diese Leistungspalette steht jeder Wohnungseigentümergeinschaft zur Verfügung.

**3. Sie erhalten mehr fürs Geld.** Denn auch als „kleine“ Eigentümergemeinschaft kommen Sie in den Genuss der Rabatte und Vorteile, die die wankendorfer mit ihren Geschäftspartnern, z. B. Versicherungen, Energieversorgern, Handwerksbetrieben, ausgehandelt hat. Diese Pluspunkte liegen in der Größe und Marktstärke der wankendorfer – da macht der Genossenschaft so schnell keiner etwas vor!

## Die gesetzlichen Leistungen der wankendorfer: die sichere Basis für Ihre WEG-Verwaltung

Zu den gesetzlichen Kernleistungen gehören die ständige Betreuung, die Beauftragung der baulichen Instandhaltung und die kaufmännische Verwaltung von Eigentumsanlagen. Seit 2007 zählt dazu auch das Führen der Beschluss-Sammlung, die der lückenlosen Dokumentation von gefassten Beschlüssen dient – eine Praxis, die die wankendorfer



*So gepflegt und zeitgemäß wünschen sich Eigentümer ihre Wohnanlage.*

schon seit Jahren durch übersichtliche Protokolle anwendet und deren Form nun auch gesetzlich definiert ist. Außerdem weist die Genossenschaft als Ihr Verwalter handwerkliche Arbeiten und haushaltsnahe Dienstleistungen so aus, dass Eigentümer sie mühelos für die Einkommensteuererklärung nutzen können.

## Ihr WEG-Sicherheitspaket

### Kaufmännische Verwaltung

- Ordnungsgemäße Buchhaltung
- Erstellen von Jahresabrechnungen nebst Vermögensdarstellung
- Steuerliche Aufbereitung „Haushaltsnahe Dienstleistungen“
- Aufstellen von Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen
- Abrechnung und Schriftverkehr mit den Versorgungsträgern
- Kontoführung und Schriftverkehr mit Geldinstituten
- Rücklagenanlage, wie auf Festgeldkonten, mit Bundesschatzbriefen oder Ähnlichem
- Abwicklung von Versicherungsangelegenheiten

### Bauliche Instandhaltung

- Regelmäßige Bausubstanzkontrolle
- Beauftragen von Gutachtern bei größeren Schäden
- Beauftragen und Prüfen von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Beauftragen und Kontrolle von Handwerksfirmen

### Allgemeine ständige Betreuung rund um die Immobilie

- Erledigen sämtlichen Schriftwechsels
- Vorbereitung und Durchführung von Wohnungseigentümersammlungen
- Beschluss-Sammlung nach Wohnungseigentumsgesetz
- Umsetzen der Eigentümerbeschlüsse
- Betreuen und Überwachen von Hauswart- und Gartendienstleistern
- Beschaffen von Schlüsseln und Schließzylindern
- Abschließen von Wartungsverträgen für Heizungs- und Aufzugsanlagen etc.
- Einkauf von Energie
- Erstellen und Anwenden der Haus- bzw. Gemeinschaftsordnung
- Schlichten von Streitigkeiten innerhalb der Wohnanlage
- Vertretung in gerichtlichen und außergerichtlichen Angelegenheiten der laufenden Verwaltung
- Regelmäßige Treffen mit den Verwaltungsbeiräten

# Besondere Leistungen? Hier ist „alles inklusive“!

Die wankendorfer unterstützt Wohnungseigentümer kräftig beim Kosten sparen. Nutzen Sie die vielen zusätzlichen Leistungen, die Ihnen die Genossenschaft kostenlos bietet, sowie die Spartarife bei externen Partnern, die damit verbunden sind! Jede Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) erhält zunächst einen gründlichen Versicherungscheck rund um das Gebäude – und Tipps zum Umsteigen auf die günstigen Tarife, die die Genossenschaft für ihre Kunden und sich mit ihren Versicherungspartnern ausgehandelt hat. Großes Plus selbst für kleine Eigentümergeinschaften: Diese Vorteile werden 1:1 weitergegeben! Von Großkunden-Konditionen können WEG auch bei der Energieversorgung, den Heizkostenabrechnungen und bei Kabelnetzen profitieren. Mit den vielen Tausend Wohnungen, die die wankendorfer verwaltet, handelt sie bei leistungsfähigen Unternehmen ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis aus, das sie ohne Aufschläge an ihre Kunden weitergibt!



Die wankendorfer bietet regelmäßige Beiratsschulungen für ihre WEG-Kunden.

Auch bei den wankendorfer Partnern im Handwerk erhalten Sie handfeste Vorteile. Die meisten Handwerksbetriebe kommen aus der Region und arbeiten schon viele Jahre für die Genossenschaft. Sie tun das zu eindeutig festgelegten Preisen und Bedingungen, die mit ständigen Preis- und Leistungsvergleichen aktualisiert werden. Das rechnet sich für alle Beteiligten. Und damit Sie als Eigentümer stets auf dem Laufenden sind, führt die wankendorfer ein bis zweimal jährlich Infoabende für Beiräte durch.

## Mehr, als Sie erwarten: die Inklusive-Leistungen der wankendorfer

- Aufbereitung von Betriebskosten-optimierungen
- Optimierung von Versicherungen und Weitergabe von Sonderkonditionen
- Günstige Strom-, Heizöl- und Gas-konditionen
- Günstige Abrechnungen von Heizkosten und Wasser
- Weitergabe von Sonderkonditionen für Handwerksleistungen
- Weitergabe von Sonderkonditionen für die Installation von Rauchmeldern
- Günstige Anschlussgebühren bei Kabel Deutschland für Triple Play in den angeschlossenen Gebieten
- Infoabende für Beiräte
- Kundenmagazin

## Sicher und günstig: wankendorfer Versicherungsservice

- Tarifoptimierung
- Weitergabe von Großkunden-konditionen
- Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht ohne Selbstbeteiligung
- Haftpflichtanspruch auch für Schlüssel zentraler Schließanlagen
- Keine Zuschläge für Hotelkosten bei Unbewohnbarkeit nach Schäden
- Keine Einzelkündigung durch den Versicherer nach Schadensfall
- Schadensaufnahme und -abwicklung über Hausmeisterservice und Verwaltung
- Vereinfachte Schadensbearbeitung durch langjährige Zusammenarbeit der wankendorfer mit Versicherungen
- Betreuung/Abwicklung von Schadens-beseitigung





# Ganz nach Bedarf: Wahlleistungen für Gemeinschafts- und Sondereigentum

Natürlich stehen den Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) die Service- und Garten-Center der Genossenschaft für vielfältige Aufgaben zur Verfügung. Ob kleine Reparaturen, Überwachung der Heizöltanks oder Betreuung der Aufzugsanlagen: Die wankendorfer Service-Center unterstützen Sie bei vielen Aufgaben im Alltag. Rund um Ihre Grün- und Außenanlagen finden Sie in den wankendorfer Garten-Centern tatkräftige Unterstützung, die von der Gartenpflege bis zum Winterdienst reicht. Für Service- und Garten-Center gilt: Sie haben die Wahl, ob Sie Einzelleistungen oder Leistungspakete bei der wankendorfer ordern. Wir unterbreiten Ihnen gern ein Angebot, das ganz auf Ihren Bedarf zugeschnitten ist.

Unsere Genossenschaft verfügt über langjährige Erfahrung und ein großes Vertriebsnetz mit der persönlichen Beratung in unseren Stadtbüros und dem umfangreichen Online-Wohnungsmarkt auf unserer Website. Damit können wir Ihnen breite Unterstützung in Sachen Immobilie bieten. Sprechen Sie uns deshalb an, wenn Sie einen professionellen Partner für die Verwaltung Ihres Sondereigentums suchen oder Fragen zu Vermietung und Verkauf Ihrer Eigentumswohnung haben.

Eine hohe Bedeutung für Wohnungseigentümer hat die Kompetenz der wankendorfer in allen Fragen von Bau und Modernisierung. Unsere Leistungen

gehen dabei bis zur Beschaffung günstiger Fördergelder in Zusammenarbeit mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein. Bei der fachgerechten energetischen Modernisierung verlassen sich immer mehr Wohnungseigentümergeinschaften auf die Erfahrung und Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft. Sie haben in der wankendorfer im wahrsten Sinne den Verwalter gefunden, auf den sie bauen können!



## Darf's etwas mehr sein? Die WEG-Zusatzleistungen der wankendorfer

### Hausmeisterservice

- Bedienen und Überwachen technischer Einrichtungen
- Erledigen von Kleinreparaturen
- Aufnahme und Abwicklung von Versicherungsschäden
- Reinigung von Kellerniedergängen und Müllboxen
- 24 Stunden Bereitschaftsdienst an 365 Tagen im Jahr

### Gartenservice

- Garten- und Grundstückspflege, Umfang wählbar nach Baukastensystem, z. B.:
- 2x jährlich Schneiden von Sträuchern und Büschen, Entsorgung des Schnittguts
  - 1x jährlich Abstechen der Rasenkanten
  - Herbstlaub-Entsorgung im Oktober und November jeden Jahres
  - 2x jährlich Baumkontrolle
  - 4x jährlich Freihalten der Rabatten von Wildkraut
  - Freihalten der Wege von Wildkraut
  - Regelmäßiger Rasenschnitt, in der Vegetationsphase 14-täglich

### Winterdienst

- Schneeräumen und Abstreuen der gemeinschaftlichen Bereiche sowie der Bürgersteige bis zum Nachbargrundstück zur Eisbeseitigung
- 24 Stunden Bereitschaftsdienst

### Instandsetzung und Modernisierung

- Rauchwarnmelder: Übernahme der vorbereitenden Arbeiten
- Bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen: Übernahme der Ausschreibung, Auftragserteilung, Qualitätskontrolle und Abnahme sowie Prüfung aller Leistungen und Rechnungen
- Bei Modernisierungen: Beratung über Art und Umfang, Ausarbeiten von Alternativen und Empfehlungen, Vermittlung und Betreuung bei der Beschaffung von Fördermitteln, Übernahme der Ausschreibung, Auftragserteilung, Qualitätskontrolle und Abnahme aller Leistungen und Rechnungsprüfung

### Sondereigentumsverwaltung und Verkauf

- Verwaltungsservice für Ihre vermietete Eigentumswohnung
- Maklerservice bei Wohnungsverkauf



Interview mit dem Beiratsvorsitzenden Rolf Heydorn aus Kiel-Hassee:

## Pluspunkte Kompetenz und Nähe: warum eine Kieler WEG zur wankendorfer wechselte



*Immer in der Nähe: der persönliche Service der Stadt- und Vermietungsbüros.*

Von Zeit zu Zeit überprüft wohl jede Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), wie es um Preis und Leistung bei der Verwaltung bestellt ist. So war es auch bei der WEG aus der Christianstraße in Kiel-Hassee. Sie entschied sich für einen Wechsel zur wankendorfer. Wie die Genossenschaft überzeugen konnte, berichtet deren Beiratsvorsitzender Rolf Heydorn.

„Wir sind eine Gemeinschaft von 48 Wohnungseigentümern. Unsere Wohnanlage wurde 1962 gebaut. Deshalb hat es in den vergangenen Jahren naturgemäß einige Eigentümerwechsel bei uns gegeben, und nun entschied die Gemeinschaft, die Verwaltungsaufgaben auf den

Prüfstand zu stellen.“ Rolf Heydorn und sein Beirat machten sich an die Arbeit und mussten schnell feststellen, dass es allein in Kiel über 60 Anbieter für die Wohnungseigentumsverwaltung gibt. „Ich hatte mich im Freundes- und Kollegenkreis umgehört und war dabei immer wieder auf die wankendorfer gestoßen. Man war mit der Genossenschaft zufrieden und so haben wir bei ihr und zwei weiteren Anbietern angefragt,“ so Heydorn. Der Eigentümergemeinschaft war es dabei neben der Leistungspalette auch wichtig, einen Verwalter zu finden, der Zuverlässigkeit und räumliche Nähe bietet. „Ausländische Kapitalgesellschaften kamen für uns nicht infrage. Wir wollten jemand, der regional verankert ist, weiß, wo wir leben, und versteht, was uns

wichtig ist“, betont der Beiratsvorsitzende. So ein Verwalter wurde nach gründlicher Angebotsprüfung in der wankendorfer gefunden. „Man merkt, dass sich die wankendorfer mit unserer Wohnanlage identifiziert. Wenn es etwas zu regeln gibt, wird schnell gehandelt. Das gefällt uns“, resümiert Rolf Heydorn die ersten Monate der Zusammenarbeit. „Ich finde es gut, dass ich einfach im Kieler Stadtbüro reinschauen kann, wenn wir Fragen oder Wünsche haben. Im persönlichen Gespräch lässt sich das Meiste schnell erledigen!“ Noch steht bei der Eigentümergemeinschaft keine große Modernisierung auf dem Programm, „aber wenn, dann wissen wir, dass wir auch dabei in der wankendorfer den richtigen Partner an der Seite haben!“



Interview mit dem Beiratsvorsitzenden Udo Reinke aus Preetz:

# Modernisierung – die große Herausforderung für Wohnungseigentümergeinschaften

Der Handlungsbedarf ist enorm, die Gesetze erleichtern die Entscheidungsfindung, Fördermittel stehen bereit – und doch tun sich Wohnungseigentümergeinschaften schwer, dringend erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen anzupacken. Warum das so ist und wie man mögliche Hindernisse aus dem Weg räumt, darüber sprachen wir mit Udo Reinke, dem Beiratsvorsitzenden der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Zapfenweg 8 in Preetz.

**Frage:** Herr Reinke, Sie und Ihre Nachbarn konnten kaum erwarten, dass die Arbeiten zur Modernisierung Ihrer Wohnanlage begannen. Was gab den Ausschlag dafür, dass sich Ihre WEG dafür entschieden hat?

*Udo Reinke:* Unsere Wohnanlage stammt aus dem Jahr 1968, ohne dass bis 2008 nennenswert in das Gebäude investiert wurde. Dass die 40 Jahre nicht spurlos an dem Haus vorübergingen, sah man auf den ersten Blick. Einige Bewohner beklagten zunehmend, dass sie „zum Fenster raus“ heizen. Und dann waren da

noch die wankendorfer Mietwohnungsanlagen, die modernisiert in schönstem Glanz erstrahlten... Das alles hat uns als Beirat aktiv werden lassen.

**Frage:** Und Sie haben dann mit den anderen Eigentümern darüber gesprochen?

Bereits ca.  
**4000 Wohnungen**  
von der wankendorfer modernisiert



*Udo Reinke:* Wir sind 21 Eigentümer, die zu ihren Wohnungen ein ganz unterschiedliches Verhältnis haben. Da ist man nicht automatisch gleich einer Meinung. Deshalb haben wir als Beirat erst mal weitere Informationen eingeholt, damit wir überhaupt eine vernünftige Diskussionsgrundlage hatten.

**Frage: Wie sah die Informationssammlung aus?**

*Udo Reinke:* Unsere Wohnanlage wurde von Anfang an von der wankendorfer verwaltet. Und da wir die schönen, modernisierten Wohnanlagen der Genossenschaft kannten, haben wir die wankendorfer zu Rate gezogen. Planer und Techniker haben dann einen Maßnahmenkatalog aufgestellt, der sich in zwei Teile gliederte: in die Maßnahmen,

die wir umsetzen müssen, damit das Haus nicht marode wird, und solche, die man sinnvollerweise machen könnte. Diesen Katalog hat die wankendorfer mit ihren Fachleuten auf mehreren Eigentümerversammlungen vorgestellt und wir haben darüber diskutiert.

**Frage: War damit der Weg klar für die Modernisierung?**

*Udo Reinke:* Ehrlich gesagt: nein. Viele von uns entwickelten zwar eine Vorstellung, was das Beste für unsere Wohnanlage wäre. Aber es gab auch gegenläufige Meinungen, zum Beispiel, wenn Eigentümer aus Altersgründen nicht mehr investieren wollten, sie die Wohnung nicht selbst nutzen und so weiter.

**Frage: Hat da nicht die neue Gesetzgebung geholfen, nach der ein Beschluss zur Modernisierung nicht mehr einstimmig fallen muss, sondern eine Zweidrittelmehrheit ausreicht?**

*Udo Reinke:* Theoretisch ja. Denn die Zweidrittelmehrheit ist dann ausreichend, wenn es sich um eine „modernisierende Instandhaltung“ und nicht um eine bauliche Veränderung handelt. Aber gerade das hat ein Eigentümer angezweifelt und Rechtsmittel eingelegt. Inzwischen ist klagestellt: Die von uns geplanten Maßnahmen sind eine „modernisierende Instandhaltung“ – und wir haben sogar einen einstimmigen Beschluss dafür!

**Frage: Das ist natürlich das Beste. Was hat die Kritiker überzeugt?**

*Udo Reinke:* Da kamen mehrere Faktoren zusammen. Zum einen konnten wir Fördermittel beanspruchen. So kostet die ganze Modernisierung jeden Eigentümer nicht mehr als durchschnittlich 60 Euro im

## Vorteile der energetischen Modernisierung für WEG

- CO<sub>2</sub>-Reduzierung
- Werterhaltung der Immobilie
- Energieeinsparung/  
Einsparungen beim Hausgeld
- Nutzen von Fördermitteln
- „Gute Noten“ im Energieausweis
- Verbesserte Vermietbarkeit
- Verbesserte Verkäuflichkeit

Monat. War das Gebäude dann energetisch auf dem neuesten Stand, konnten wir die Hausgeldkosten senken, so dass die Modernisierung quasi kostenneutral ist. Das war zum Beispiel für unsere älteren Eigentümer wichtig. Für die Vermieter unter uns war der Energieausweis das schlagende Argument: Denn im vorherigen Zustand der Wohnanlage hätte der Blick in den Energieausweis jeden neuen Mieter abgeschreckt und dem Eigentümer Leerstand beschert. Also kam auch für die Vermieter nur die Modernisierung infrage.

**Frage: Können Sie uns noch mehr zu den Fördermitteln sagen?**

*Udo Reinke:* Die kamen ins Spiel, als wir über die „Muss“- und „Kann“-Maßnahmen diskutiert hatten und zu einer Entscheidung kommen mussten. Da hat uns die wankendorfer drei „Modernisierungspakete“ geschnürt und die Kosten dafür ermittelt. Um Fördermittel aus dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm zu erhalten, muss die Fassade mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet sein und die Dach- und Kellerdecken müssen isoliert werden. Da fiel das kleinste Modernisierungspaket schon raus. Die Fach-



*Backstein dämmt nicht mehr genug. Deshalb sollten Wohnanlagen aus den 50er und 60er Jahren schnell energetisch modernisiert werden.*

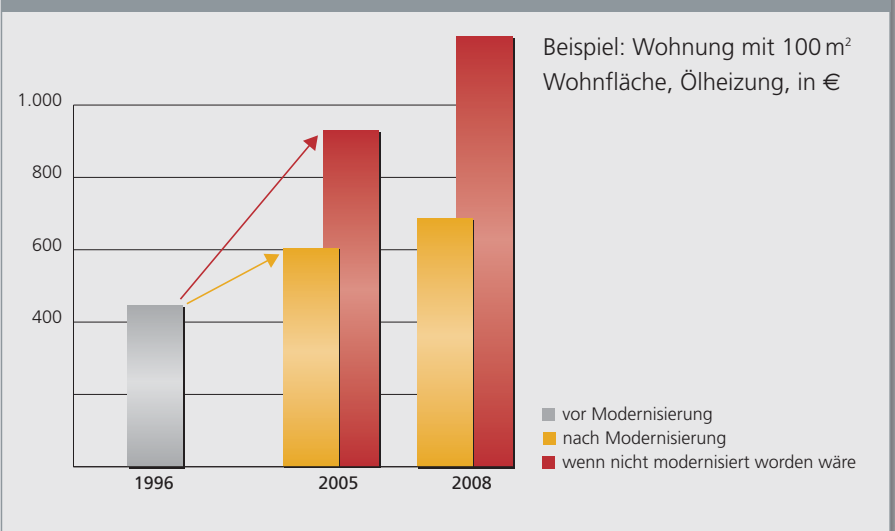


leute von der wankendorfer haben uns Laien anschaulich erklärt, dass ein Vollwärmeschutz nur sinnvoll ist, wenn man auch die Kellerzugänge isoliert, damit sie keine „Kältebrücke“ bilden. Und da unser Dach zwar noch ein, zwei Jahre ausgehalten hätte, aber dann zur Erneuerung fällig gewesen wäre, war es günstiger, das jetzt gleich mit zu beauftragen, als in zwei Jahren das teure Einrüsten noch einmal zu bezahlen und wieder auf einer Baustelle zu leben.

**Frage: Wie beurteilen Sie die Zusammenarbeit mit der wankendorfer?**

*Udo Reinke:* Also, ohne das Wissen und die Erfahrung der wankendorfer Fachleute wären wir mit unserem Vorhaben schnell an Grenzen gestoßen. Was Planung und Technik angeht, hat die wankendorfer jederzeit die richtigen Leute, die auch bauunerfahrenen Eigentümern verständlich machen können, was wichtig ist und was man für eine richtige Entscheidung beachten sollte. Und für Rechts- oder Finanzierungsfragen kamen dann externe Partner hinzu wie beispielsweise die Investitionsbank. Bei Kleinigkeiten hat man manchmal das Gefühl, dass

## Entwicklung der Heizkosten mit und ohne Modernisierung



die Wege in so einem großen Unternehmen wie der wankendorfer länger sind, aber schließlich entscheidet das Ergebnis. Die wankendorfer ist auch nicht die billigste. Aber unterm Strich fahren wir durch die vielen günstigen Konditionen, die wir als wankendorfer WEG nutzen können, auch kostenmäßig gut.

**Frage: Herr Reinke, bei Ihnen im Zappenweg wurde die Entscheidung für eine energetische Sanierung getroffen. Was empfehlen Sie Wohnungseigentümergeinschaften, die das Thema Modernisierung noch angehen wollen?**

*Udo Reinke:* Vor allem eins: schnell sein! Wir haben mit unserer Entscheidungsfindung, auch wegen des Rechtsstreits, etwa ein Jahr gebraucht. Allein in dieser Zeit sind die Preise für Dämmstoffe um über 20 Prozent gestiegen! Und die Preisspirale wird sich weiter nach oben drehen, denn Modernisierung ist ein Riesenthema. Natürlich ist auch der Inhalt in den Fördertöpfen begrenzt. Noch stehen Mittel zur Verfügung, aber wie lange noch und zu welchen Konditionen, kann sich spätestens beim nächsten Regierungswechsel schnell wieder ändern. Also: nicht zögern, sondern anpacken! Und was ich wohl nicht extra betonen muss: Man sollte sich einen Verwalter suchen, der sich bestens mit energetischer Modernisierung auskennt – so wie die wankendorfer!

*Investitionen in Wärmedämmung zahlen sich doppelt aus: Sie werden finanziell gefördert und sparen bis zu ein Drittel Heizenergie!*



# Fördermittel für Wohnungseigentümer: IB vermittelt zinsgünstige Darlehen

Günstige Fördermittel von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) schienen bislang für Wohnungseigentümer unerreichbar zu sein. Denn die von ihnen für Modernisierung oder Sanierung benötigten Beträge waren vielen Banken zu gering, um die Mittel nach einem aufwändigen Antrags- und Prüfverfahren bereitzustellen. Damit ist nun Schluss. Die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB) bietet mit IB.WEGfinanz ein speziell auf Wohnungseigentümergeinschaften zugeschnittenes Produkt, das sie über die wankendorfer als ihren Verwalter nutzen können.

Wir sprachen darüber mit Axel Vogt, Leiter Immobilien bei der IB.



Er kennt sich bestens mit Förderungen für Wohnungseigentümer aus: Axel Vogt, Leiter Immobilien bei der IB.

**Frage:** Worin bestand bislang das Problem für Wohnungseigentümer, wenn sie KfW-Mittel in Anspruch nehmen wollten?

**Axel Vogt:** In den meisten Fällen liegt der Kreditbedarf bei geplanten Modernisierungen oder Sanierungen für den einzelnen Eigentümer zwischen 5.000 und 15.000 Euro. Dieser Betrag ist gemessen am Aufwand für die Bewilligung von Fördermitteln relativ gering, so dass die meisten Banken hierzu keine Angebote unterbreiten.

**Frage:** Ihr Angebot IB.WEGfinanz scheint diese Hürde zu nehmen ...

**Axel Vogt:** In der Tat. Uns hat es als Förderinstitut des Landes Schleswig-Holstein nicht ruhen lassen, dass nötige Investitionen an Wohnanlagen unterbleiben, weil man den Eigentümern nicht die Förderungen zugänglich machen kann, die sie dem Zweck nach in Anspruch nehmen können. Denn die KfW bietet günstige Mittel für die energetische Sanierung, die Wohnraummodernisierung und die Erzeugung von Solarstrom.

**Frage:** Und wie komme ich als Wohnungseigentümer nun in den Genuss der zinsgünstigen Finanzierung?

**Axel Vogt:** Ganz einfach: indem Sie als Wohnungseigentümergeinschaft eine konkrete Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahme beschließen, die IB zu Ihrem Finanzierungspartner erklären und Ihren Verwalter, zum Beispiel die

wankendorfer, bevollmächtigen, die Koordinierung der Finanzierung vorzunehmen.

**Frage:** Was sind die Aufgaben der wankendorfer?

**Axel Vogt:** Die wankendorfer nimmt der WEG und uns Arbeit ab, indem sie wichtige Informationen für das Antrags- und Prüfverfahren zusammenträgt sowie alle Angaben zur Wohnanlage und den geplanten Maßnahmen beisteuert. Das Prüfverfahren haben wir außerdem vereinfacht. Wir verzichten grundsätzlich auf die Prüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse und auf die Eintragung einer Grundschuld, also vergeben die Kredite blanko. Wichtig für unsere Kreditentscheidung ist, dass die Schufaauskunft in Ordnung ist und dass die Einschätzung des Verwalters, der die Wohnungseigentümer ja teilweise schon seit Jahren betreut, positiv ist. Durch diese

*Eine energetische Modernisierung geht ins Geld. Doch bei staatlicher Förderung ist die Belastung pro Eigentümer gering, zum Beispiel nur 60 Euro monatlich!*





Auch das Dämmen der Kellerdecken spart Heizkosten.

„schlanke“ Organisation sind auch die typischen Kreditbeträge zwischen 5.000 und 15.000 Euro kein Problem.

**Frage: Und wie ist die vertragliche Situation?**

*Axel Vogt:* Da unterscheiden wir zwei verschiedene Verträge: Der erste ist ein Dienstleistungsvertrag. In diesem beauftragt uns die Wohnungseigentümergeinschaft mit der finanzwirtschaftlichen Beratung für die geplante Maßnahme. Hierfür berechnen wir eine Gebühr von zwei Prozent des Investitionsvolumens zuzüglich Mehrwertsteuer. Sollen die geplanten Investitionen dann realisiert werden, kommt Vertragsform zwei ins Spiel: Hier schließen wir mit jedem Wohnungseigentümer gesondert

einen Kreditvertrag entsprechend seinem konkreten Finanzierungsbedarf ab.

**Frage: Gibt es Ausnahmen bei diesem Verfahren?**

*Axel Vogt:* IB.WEGfinanz richtet sich speziell an Wohnungseigentümer mit geringem Kreditbedarf. Sie werden von ihrem Verwalter wesentlich bei der Antragstellung unterstützt. Liegt der Finanzierungsbedarf höher als 15.000 Euro, kann sich der Wohnungseigentümer direkt an die IB wenden. In diesem Fall betreuen wir auch das gesamte Antragsverfahren.

**Vielen Dank für dieses Gespräch, das für viele Wohnungseigentümer gute Nachrichten enthält!**

**In wenigen Schritten zu günstigen KfW-Mitteln**

1. WEG beschließt eine Sanierung/Modernisierung.
2. WEG beauftragt die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB) mit der Finanzierungsberatung und bevollmächtigt den Verwalter zur Koordinierung der Förderanträge.
3. Verwalter trägt alle erforderlichen Daten, Erklärungen und Vollmachten für die Antragstellung zusammen.
4. IB prüft Richtigkeit und Vollständigkeit des Antrags, fragt die SchufaData ab und informiert den Verwalter über die Gewährung der Mittel.
5. Eigentümer schließen individuelle Kreditverträge mit IB ab.
6. IB stellt die Mittel auf einem Konto bereit.
7. Verwalter ruft aus den gewährten Mitteln die jeweils für die Modernisierung/Sanierung benötigten Teilbeträge ab.

Das Produkt IB.WEGfinanz richtet sich an Kreditbedarfe zwischen 5.000 und 15.000 Euro pro Eigentümer.

Weitere Informationen bei der wankendorfer, Klaus Friederichsen, Tel. (04 31) 20 05-2 57, E-Mail: [k.friederichsen@wankendorfer.de](mailto:k.friederichsen@wankendorfer.de), bei der IB, Manfred Morwinski, Tel. (04 31) 99 05-34 00, E-Mail: [manfred.morwinski@ib-sh.de](mailto:manfred.morwinski@ib-sh.de)

*Willkommen zu Hause:  
Die neuen Eingänge  
sind komfortabel  
und einladend  
(Zustand vorher  
und nachher).*



# Passkontrolle für Wohngebäude: der Energieausweis

Mit Wirkung vom 1. Januar 2009 muss jedes Wohngebäude über einen Energieausweis verfügen. Er soll darüber Auskunft geben, wie wirtschaftlich der Energieverbrauch des Hauses ist.

Man unterscheidet zwischen dem sogenannten „verbrauchsorientierten“ und dem „bedarfsorientierten“ Energieausweis. Die wankendorfer spricht Empfehlungen aus, ob sich Wohnungseigentümer für den verbrauchsorientierten oder den bedarfsorientierten Ausweis entscheiden sollten. Die verbrauchsorientierten Werte geben Aufschluss über den realen Heizenergieverbrauch, der Mieter und Immobilienkäufer vor allem interessiert. Der bedarfsorientierte Energieausweis sagt dagegen, wie sich der Bedarf des Gebäudes theoretisch errechnet. Wohnungseigentümer müssen den Ausweis bereithalten, wenn sie die Wohnung vermieten oder verkaufen möchten. Der Ausweis informiert auf vier Seiten über grundlegende Daten zum Gebäude und den Energieverbrauchswert. Er enthält außerdem Erläuterungen zum Thema Energieausweis sowie Modernisierungs-

## Schnell und praktisch: Energieausweis-Verfahren der wankendorfer

Was tun, wenn der Energieausweis beim Verwalter vorliegt und Miet- oder Kaufinteressenten ihn einsehen wollen? Wie dann verfahren werden soll, liegt in der Hand der Eigentümer, sie können eine individuelle Regelung beschließen. Wir empfehlen folgendes Verfahren: Damit jeder Wohnungseigentümer flexibel handeln kann, fertigt die wankendorfer für jeden Eigentümer einer WEG eine Farbkopie des Energieausweises an und behält das Original zur Aufbewahrung bei den Unterlagen der WEG. So sind alle Eigentümer bestens informiert und können bei Verkauf oder Vermietung frei schalten und walten.

tipps für den Eigentümer. Bei einer Neuvermietung oder einem Wohnungskauf hat jeder Interessent ein Recht auf die entsprechenden Informationen. Aber auch im eigenen Interesse empfehlen wir Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), sich einen Energieausweis ausstellen zu lassen. Bei dem Verfahren unterstützt Sie die wankendorfer gern!



## Dem Feuer keine Chance: Rauchwarnmelder werden Pflicht!

Eine kleine Unachtsamkeit ist oft Auslöser für ein Feuer in der Wohnung – häufig mit schwerwiegenden Folgen für Mieter und Eigentümer. Damit diese Gefahr wirksam eingedämmt wird, schreibt die Landesbauordnung für Schleswig-Holstein vor, bis zum 31. Dezember 2010 Rauchwarnmelder in jede Wohnung einzubauen. Damit diese Vorsichtsmaßnahme auch langfristig greifen kann, muss die ständige Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sichergestellt sein. Zwar handelt es sich dabei um eine technische Ausstattung der einzelnen Eigentumswohnung, jedoch sind Eigentümergeinschaften dazu verpflichtet, gemeinschaftlich sowohl über den Einbau als auch über die ständige Überwachung der Betriebsbereitschaft sowie die Wartung der Geräte zu entscheiden!

Natürlich stattet auch die wankendorfer die von ihr betreuten Mietwohnungen mit Rauchwarnmeldern aus – und davon können Wohnungseigentümergeinschaften profitieren. Denn für sie erledigt die wankendorfer zu günstigen Großkundenkonditionen Kauf oder Miete sowie Einbau und Wartung von Rauchwarnmeldern!

**ENERGIEAUSWEIS**  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 29.06.2017

**Gebäude**

Gebäudetyp	
Adresse	Mehrfamilienhaus Falkenburger Straße 29-31 23795 Bad Segeberg
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	1958
Baujahr Anlagentechnik	1990
Anzahl Wohnungen	12
Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )	813 m <sup>2</sup>
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sind die energetischen Vergleichswerte für die jeweiligen Gebäudetypen.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen erstellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen erstellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Dem Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen erstellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.



## Unser Know-how für den Verkauf Ihrer Immobilie: der Maklerservice

Überlassen Sie den Verkauf Ihrer Immobilie nicht dem Zufall, sondern nutzen Sie die Chance einer professionellen Vermarktung durch die wankendorfer. Unser Maklerservice unterstützt Sie von A bis Z: Von der Analyse des Marktes über die Suche nach potenziellen Interessenten bis hin zum Zeigen einer Immobilie übernehmen wir alle Aufgaben in Sachen Immobilienverkauf. Sprechen Sie uns auch an, wenn Sie eine fundierte Kaufpreisschätzung für Ihr Objekt wünschen. Unsere langjährige Erfahrung auf dem Immobilienmarkt in Schleswig-Holstein steht Ihnen genauso zur Verfügung wie die zahlreichen Geschäftsverbindungen und Kontakte unserer Genossenschaft. Oft

genug führt der direkte Draht zum Erfolg. Und auch ansonsten tun wir alles dafür, damit Sie den richtigen Käufer finden, zum Beispiel durch professionelle Anzeigenwerbung in den für Sie wichtigen Medien und Internetportalen.

Wir können für Sie sämtliche Phasen des Verkaufs betreuen: Von der Käufersuche bis hin zur Verkaufsabwicklung und Beurkundung handeln wir in Ihrem Sinne. Übrigens: Die Maklercourtage wird bei uns erst bei Zahlung des Kaufpreises fällig. Wenn Ihre Immobilie stark am Markt sein soll, setzen Sie auf den Maklerservice der wankendorfer!

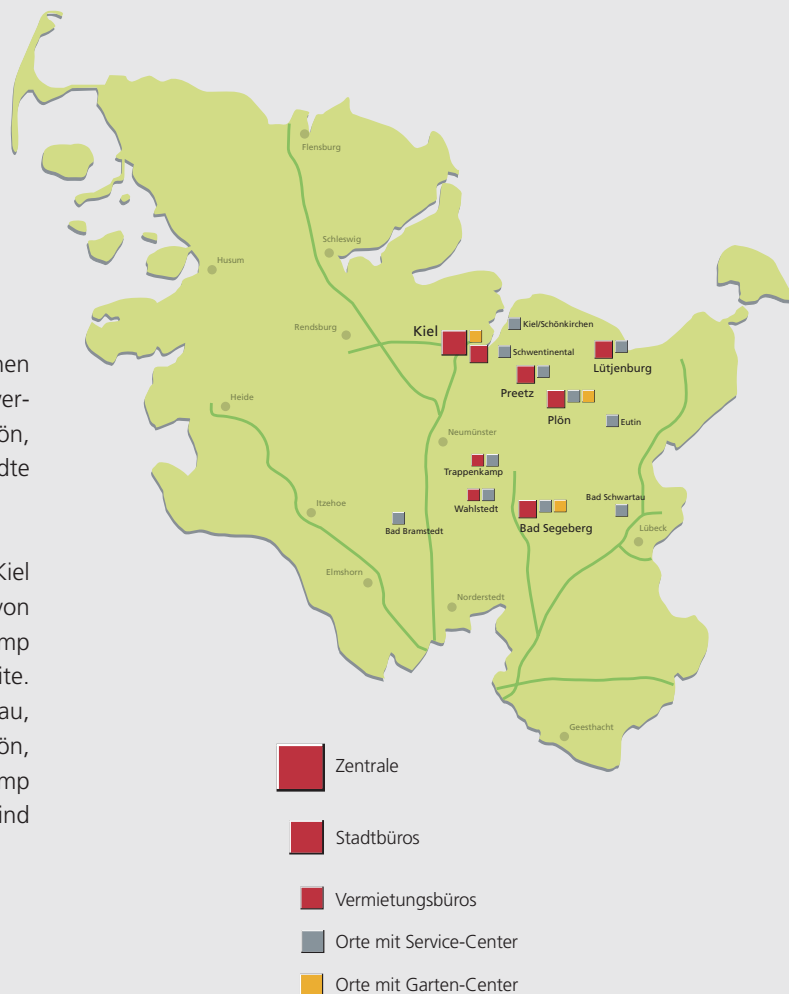
### Ihre Vorteile beim wankendorfer Maklerservice

- Jahrzehntelange, erfolgreiche Erfahrung im Vertrieb von Wohnungs- und Hauseigentum
- Professioneller Werbemix für Ihre Immobilie
- Großer Adressbestand von Interessenten in Schleswig-Holstein und Hamburg
- Kostenlose Marktanalyse und faire Kaufpreiseinschätzung anhand vergleichbarer Objekte am jeweiligen Standort
- Sehr gute Kenntnisse von Markt und Immobilien am Standort
- Kostenlose Angaben zur Erstellung des Kaufvertragsentwurfs und der dazu erforderlichen Unterlagen wie Teilungserklärung, Versammlungsprotokolle etc.
- Courtagezahlung erst bei Kaufpreiszahlung

# Die wankendorfer: in Schleswig-Holstein immer in Ihrer Nähe

Die wankendorfer ist Schleswig-Holstein und seinen Menschen verbunden, das verrät schon unser Name. Regionale Schwerpunkte unserer Tätigkeit bilden die Kreise Ostholstein, Plön, Rendsburg-Eckernförde, Segeberg sowie die kreisfreien Städte Kiel und Lübeck.

Kundennähe nehmen wir wörtlich: Unsere Zentrale in Kiel sowie unsere Stadt- und Vermietungsbüros im Herzen von Bad Segeberg, Kiel, Lütjenburg, Plön, Preetz, Trappenkamp und Wahlstedt stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Unsere Service-Center in Bad Bramstedt, Bad Schwartau, Bad Segeberg, Eutin, Kiel/Schönkirchen, Lütjenburg, Plön, Preetz, Schwentinal (Klausdorf und Raisdorf), Trappenkamp und Wahlstedt sowie unsere drei regionalen Garten-Center sind an 365 Tagen im Jahr für Sie da.



## Ihre Ansprechpartner

### Uwe Grube

Leiter Hausbewirtschaftung  
Telefon: (04 31) 20 05-2 77  
Telefax: (04 31) 20 05-2 70  
E-Mail: [u.grube@wankendorfer.de](mailto:u.grube@wankendorfer.de)

### Klaus Friederichsen

Leiter Vertrieb und Finanzierung  
Telefon: (04 31) 20 05-2 57  
Telefax: (04 31) 20 05-2 70  
E-Mail: [k.friederichsen@wankendorfer.de](mailto:k.friederichsen@wankendorfer.de)

wankendorfer



*Willkommen zu Hause*

Wankendorfer  
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG  
Kirchhofallee 21-23 · 24103 Kiel  
Tel.: (04 31) 20 05-0 · Fax: 20 05-2 70  
E-Mail: [info@wankendorfer.de](mailto:info@wankendorfer.de)  
Internet: [www.wankendorfer.de](http://www.wankendorfer.de)

