

# Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein

## Wirkungsweise eines Kooperationsvertrages

**IB.SH**  
Ihre **Förderbank**

## **Kooperationsvertrag**

Rechtliche Grundlagen

Ziele und Wesen des KoopV

Vorteile und Nutzen

Wohnflächenpool

## **Praxisbeispiel**

## **Arbeitshilfe Kooperationsvertrag**

- **§ 6 SHWoFG** (Kooperationsvertrag)
- **§ 10 SHWoFG** (Arten der Gegenleistungen)
- **§ 14 SHWoFG** (Freistellung)
- Weitere Verfahrensregelungen in den **VB-SHWoFG** und der **SHWoFG-DVO**

1398/2009

**Gesetz über die Wohnraumförderung in  
Schleswig-Holstein  
(Schleswig-holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz  
SHWoFG)**

Vom 25.04.2009

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

**Inhaltsübersicht**

**Abschnitt I Allgemeines**

§ 1 Gesetzeszweck und Zielgruppen

§ 2 Beteiligung der Kommunen

§ 3 Fördermittel und Rückflüsse

§ 4 Förderprogramme und Verfahren

**Abschnitt II Förderzusage und Fördervoraussetzungen**

§ 5 Förderzusage

§ 6 Kooperationsvertrag

§ 7 Fördergegenstände

§ 8 Begünstigte Haushalte und Wohnberechtigungsschein

§ 9 Anforderungen an den Wohnraum

§ 10 Arten der Gegenleistungen

**Abschnitt III Sicherung der Zweckbindung**

§ 11 Belegungsbindung und -rechte

§ 12 Höchstzulässige Miete

§ 13 Zeitlicher Rahmen der Gegenleistung

§ 14 Freistellung

§ 15 Mitteilungspflichten und Sicherung der Zweckbestimmung

**Abschnitt IV Überleitungs- und Schlussvorschriften**

§ 16 Überleitungsverschrift

§ 17 Zuständigkeit

§ 18 Verstöße und Ordnungswidrigkeiten

§ 19 Inkrafttreten

## **Ziele des Kooperationsvertrages**

- Verbesserung der Wohnraumversorgung,
- des Wohnumfeldes und
- des Wohnquartiers
- durch Zusammenarbeit der Akteure, insbesondere im Rahmen integrierter Quartiersmaßnahmen

**Steuerung der Wohnraumversorgung durch die Kommunen**

**Sicherung der Gesamtwirtschaftlichkeit eines Vorhabens**

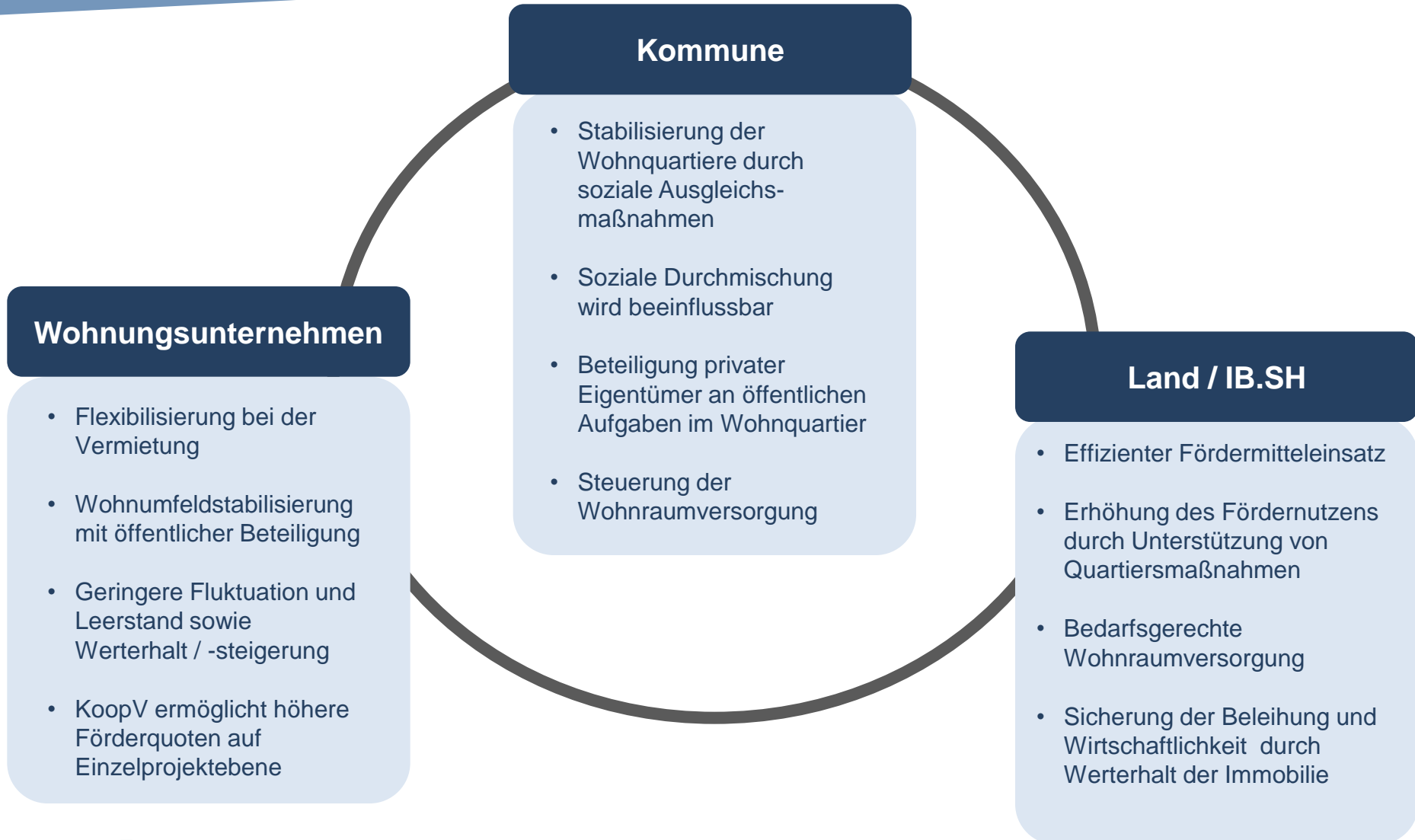
**Interessenausgleich aller Beteiligten**

## Wesen des Kooperationsvertrages (I)

- **Vertrag zwischen Wohnungsunternehmen, Kommune, und IB.SH**
- **Regelungen zur Flexibilisierung der Miet- und Belegungsbindungen im Rahmen eines Wohnflächenpools**
- **In der Regel Realisierung von Mietvorteilen durch freie Vermietung geförderter Wohnungen**
- **Nutzung dieser Mietvorteile für Umsetzung von sozialen und investiven Quartiersmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen)**
- **Wahrung des Äquivalenzprinzips (Leistung  $\hat{=}$  Gegenleistung)**

## Wesen des Kooperationsvertrages (II)

- **Jährliche Bilanzierungsgespräche zwischen Kommune, Wohnungsunternehmen und IB.SH**
  - **Bericht zu Ergebnissen der Flächen- und Wertebilanz**
  - **Evaluation der Ausgleichsmaßnahmen**
    - Wirkung auf das Quartier und die Zielgruppen der Förderung
  - **Überprüfung der Notwendigkeit bestehender Ausgleichsmaßnahmen**
  
- **Regelmäßige Überprüfung und ggf. Anpassung der Mietwerte (3-Jahres-Rhythmus) im Wohnflächenpool**



## Pool aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen (I)

- **Voraussetzungen für die Aufnahme in den Wohnflächenpool**
  - **Technische Angemessenheit** (Anlage 8 der FiRL)
    - Endenergiewert für Heizung und Warmwasser  $\leq 140$  kWh
    - „fiktives“ Baujahr 1990

Energetische Maßnahmen (gemäß aktueller Fassung der EnEV)
Wärmedämmung der Außenwände
Dacherneuerung einschließlich zusätzlicher Wärmedämmung bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke
Erneuerung der Fenster u. Türen mit verbesserten U-Wert
Dämmung der Kellerdecke
Einbau o. Modernisierung der Anlagentechnik ggf. unter Einbeziehung regenerativer Energien (BHKW, Erdwärme, Biomasse, Solar etc.)
<b>Umbau-/ Sanierungsmaßnahmen</b>
Erneuerung der Installation (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)
Wesentliche Änderung u. Verbesserung der Grundrissgestaltung
Reduzierung von vorhandenen Barrieren (Rampenausbildung, Türverbreiterungen, Aufzugsnachrüstung etc.)
Herstellung zusätzlicher wohnungsbezogener Freiflächen / Balkone
<b>Maßnahmen zur Verbesserung der Ausstattung</b>
Grundmodernisierung von Bädern und Küchen
Grundmodernisierung von Fußböden und Decken
Grundmodernisierung des Eingangsbereiches / Sicherheit
<b>Sonstige Maßnahmen</b>
Schaffung zusätzlicher Stellplätze / Carports / Garagenstellplätze

max. Punkte	vorh. Punkte
<b>max. 12 P.</b>	<b>max. 12 P.</b>
3	
2	
2	
1	
4	
<b>max. 12 P.</b>	
3	
4	
3	
2	
<b>max. 4 P.</b>	
2	
1	
1	
<b>max. 2 P.</b>	
2	
Summe:	

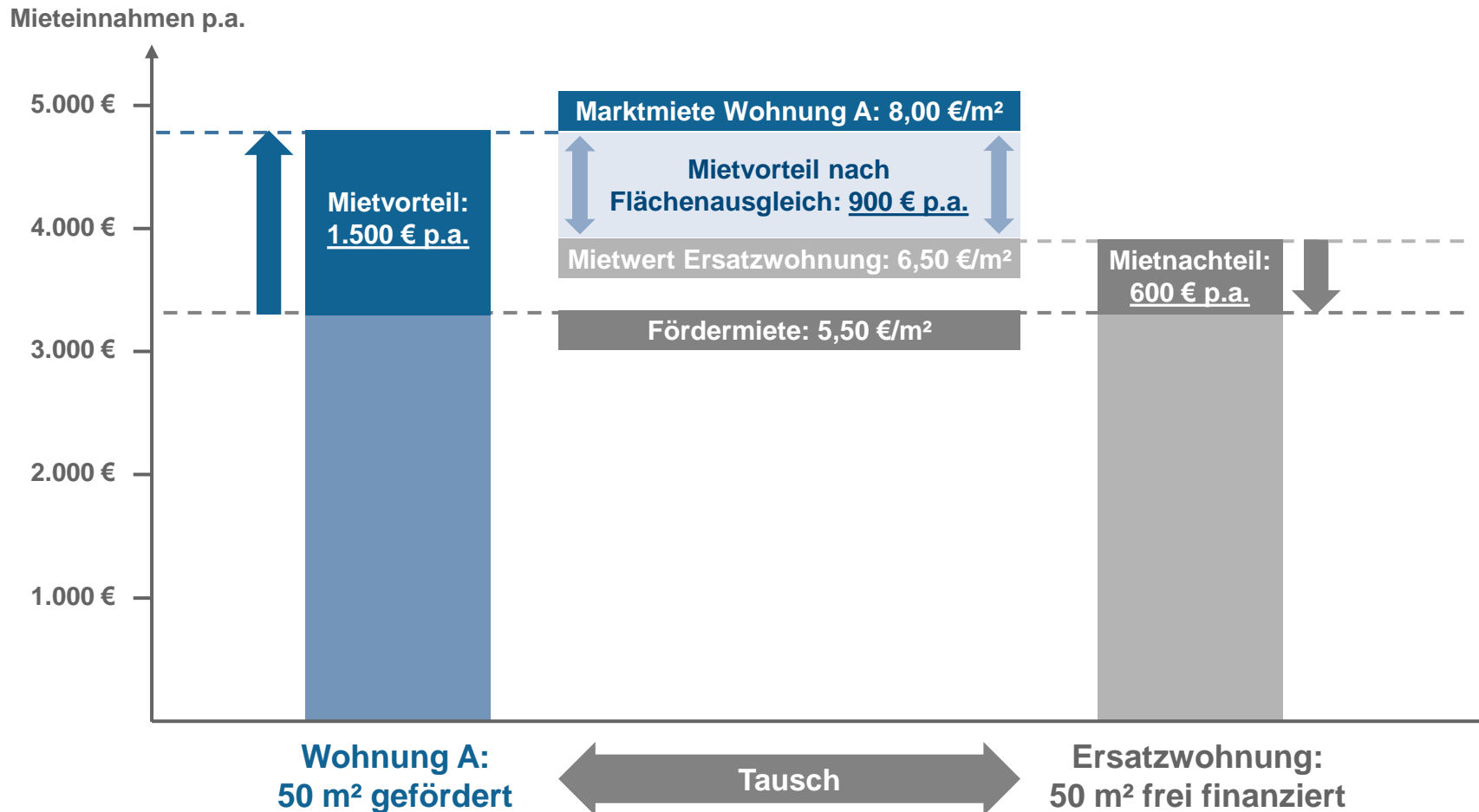
Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren					
Modernisierungsgrad nach Punkten					
	0-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-22 Punkte	23-30 Punkte
<b>Gebäudealter</b>	<b>modifizierte Restnutzungsdauer</b>				
> 70 Jahre	14	21	26	32	40
60 Jahre	17	23	30	37	45
50 Jahre	20	26	34	42	50
40 Jahre	30	30	37	45	53
30 Jahre	40	40	40	48	56
20 Jahre	50	50	50	50	58
10 Jahre	60	60	60	60	60
00 Jahre	70	70	70	70	70
<b>Restnutzungsdauer</b> (Zwischenwerte sind gradlinig zu interpolieren)					



## Pool aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen (II)

- **Übertragung der Zweckbindungen auf bisher ungebundene Wohnungen** (in der Regel 1:1 für den Ausgleich der Flächenbilanz)
- **Feststellung der Mietwerte durch die Vertragsparteien**
- **Bewertung der Mietvor- /nachteile zur Ermittlung der „Verfügungsmasse“ für Quartiersmaßnahmen**
- **Überprüfung der Mietwerte alle 3 Jahre im Rahmen der jährlichen Bilanzgespräche**

# Wohnflächenpool



## Pool aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen (IV)

- **Ausgleich des Mietvorteils durch**
  - Erstattung in das Zweckvermögen oder
  - **Zusätzliche** Fläche an Ersatzwohnungen
    - Mietvorteil € 900,- p.a. = **€ 75,- mtl.**
    - 75 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche zum Ausgleich der Wertebilanz
    - **Ergebnis:** 50 m<sup>2</sup> freigestellt = 50 m<sup>2</sup> +75 m<sup>2</sup> = 125 m<sup>2</sup> gefördert
  - **Ausgleichsmaßnahmen**
  
- **Ausreichende Fläche von frei finanzierten Wohnungen zum Ausgleich der geförderten Fläche erforderlich**

## **Kooperationsvertrag**

Rechtliche Grundlagen

Ziele und Wesen des KoopV

Vorteile und Nutzen

Wohnflächenpool

## **Praxisbeispiel**

## **Arbeitshilfe Kooperationsvertrag**

## Ausgangslage im Wohnquartier

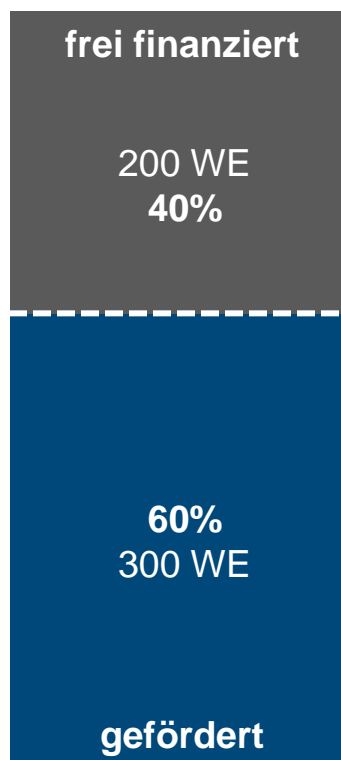


Sanierung und Abriss/Neubau mit  
sozialer Wohnraumförderung  
in einem Wohnquartier

Ausgangslage im  
Wohnquartier



Belegung nach  
Förderung

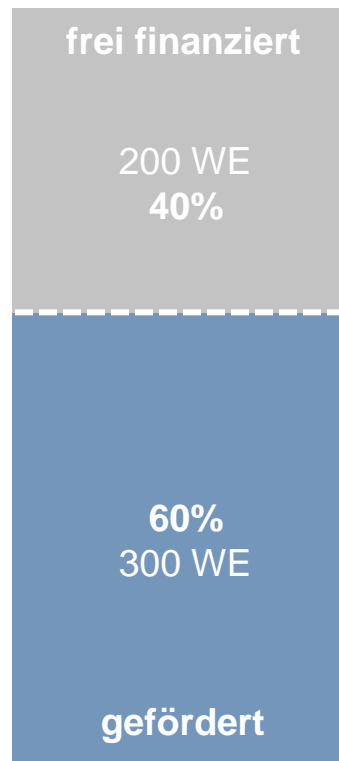


Notwendige Förderhöhe zur Erreichung  
einer Gesamtwirtschaftlichkeit 60 %,  
üblich 30-40 %

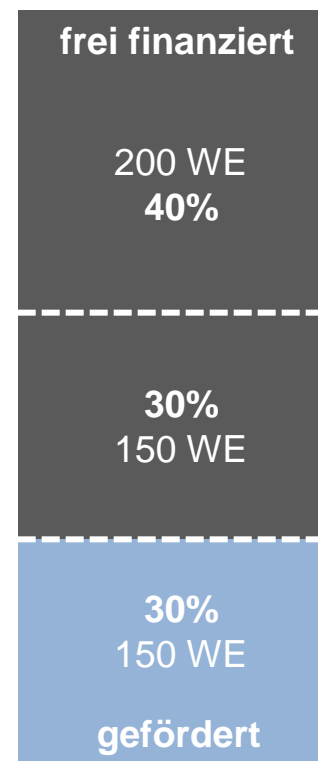
Ausgangslage im  
Wohnquartier



Belegung nach  
Förderung



Tatsächliche  
Belegung im Quartier

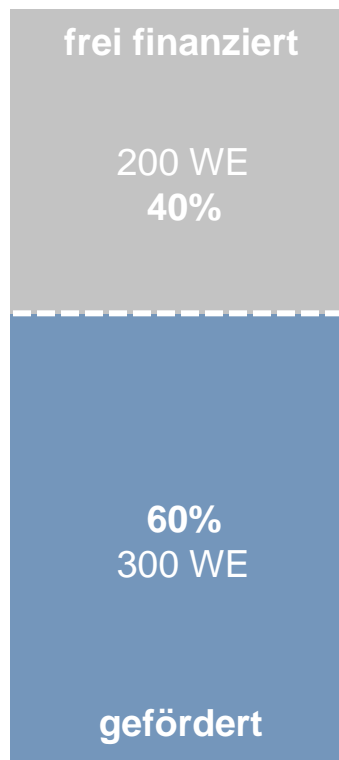


Zur Vermeidung einer  
Konzentration von Zweck-  
bindungen tatsächliche  
Belegung 30%

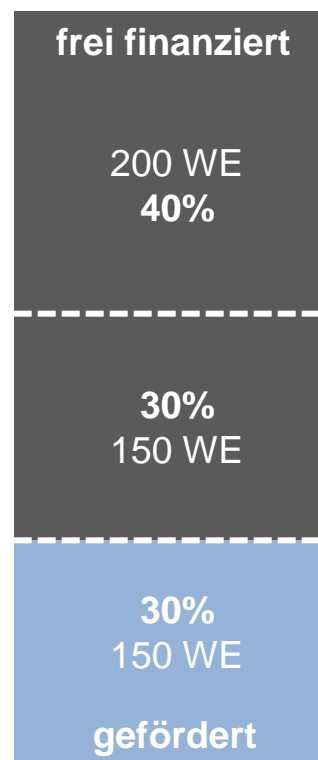
Ausgangslage im  
Wohnquartier



Belegung nach  
Förderung



Tatsächliche  
Belegung im Quartier



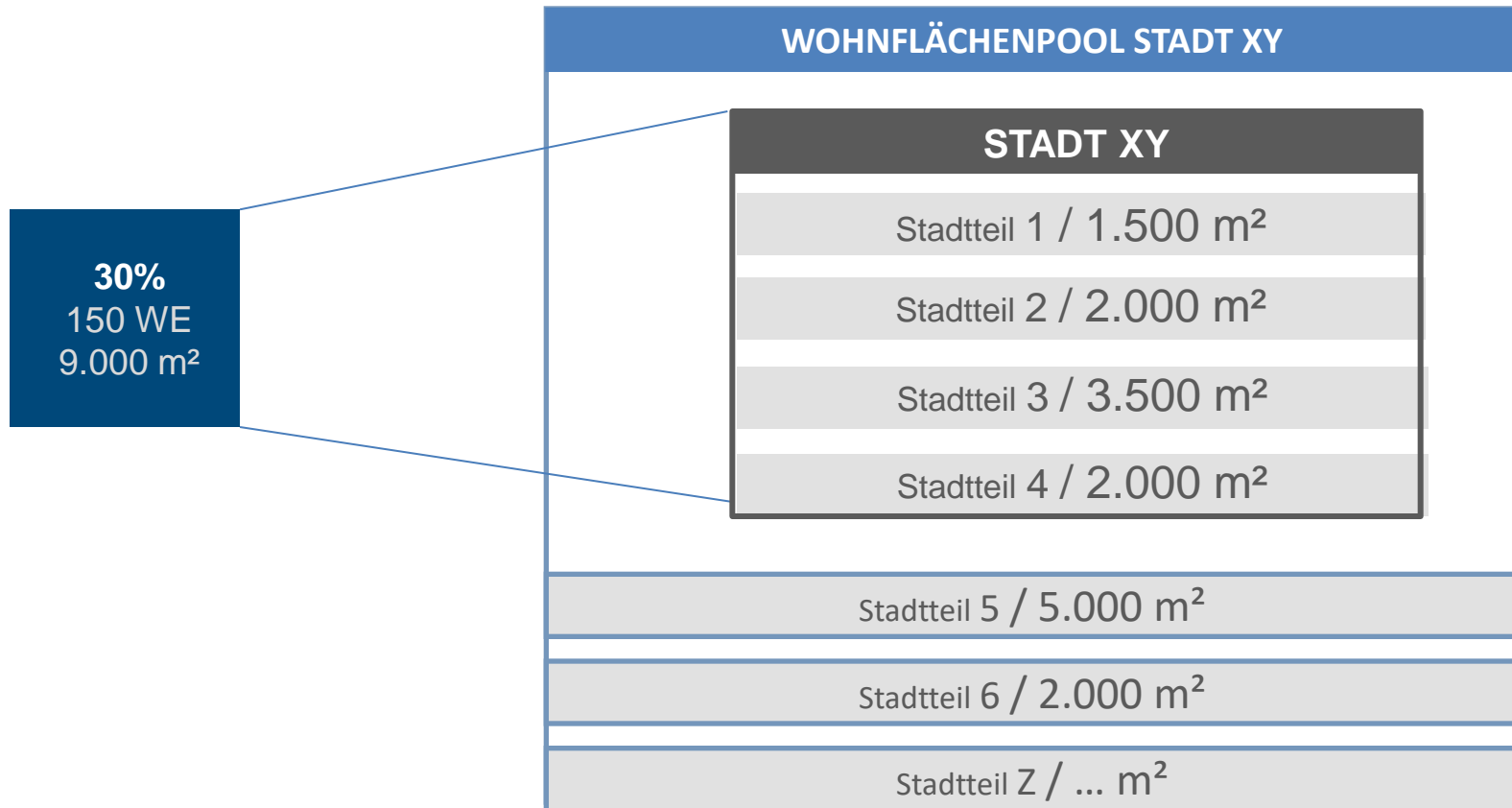
Übertragung der  
Zweckbindungen  
auf Ersatzwohnungen





## Ausgleich der Flächenbilanz

durch Übertragung der Zweckbindungen auf freie und angemessene Ersatzwohnungen im Wohnflächenpool



<b>Mietvorteil</b> durch „freie“ Vermietung im Wohnquartier A	+ 0 €
<b>Mietnachteil</b> durch Mietabsenkung bei 9.000 m <sup>2</sup> der Ersatzwohnungen	- 0 €
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b> (unter Berücksichtigung einer Teilrentierlichkeit für das Wohnungsunternehmen)	
Quartiers-/Wohnumfeldmaßnahmen	- 0 €
Sonstige Maßnahmen (z.B. energetische Modernisierungen, etc.)	- 0 €
<b>Ergebnis</b>	<b>+ / - 0 €</b>

## Mietvorteil durch freie Vermietung der geförderten Wohnungen

30% / 150 WE / 9.000 m<sup>2</sup>

Mietdifferenz: 1,55 €  
6,50 € freie Vermietung  
4,95 € Bewilligungsmiete

Δ Mietvorteil  
167.400 € p.A.

**Mietvorteil**  
durch „freie“ Vermietung im Wohnquartier A

1,55 € je m<sup>2</sup> mtl.  
**167.400 €**

**Flächenausgleich**



**100% = 9.000m<sup>2</sup>**

**344% = 31.000m<sup>2</sup>**

**Mietwert**  
Aktuelles Mietniveau Ausgleichsfläche

5,40 € je m<sup>2</sup> mtl.  
**583.200 € p.A.**

5,40 € je m<sup>2</sup> mtl.  
**2.008.800 € p.A.**

**Bewilligungsmiete**

4,95 € je m<sup>2</sup> mtl.  
**534.600 € p.A.**

4,95 € je m<sup>2</sup> mtl.  
**1.841.400 € p.A.**

**Erforderliche Mietabsenkung**

-0,45 je m<sup>2</sup> mtl.  
**-48.600 € p.A.**

-0,45 € je m<sup>2</sup> mtl.  
**-167.400 € p.A.**

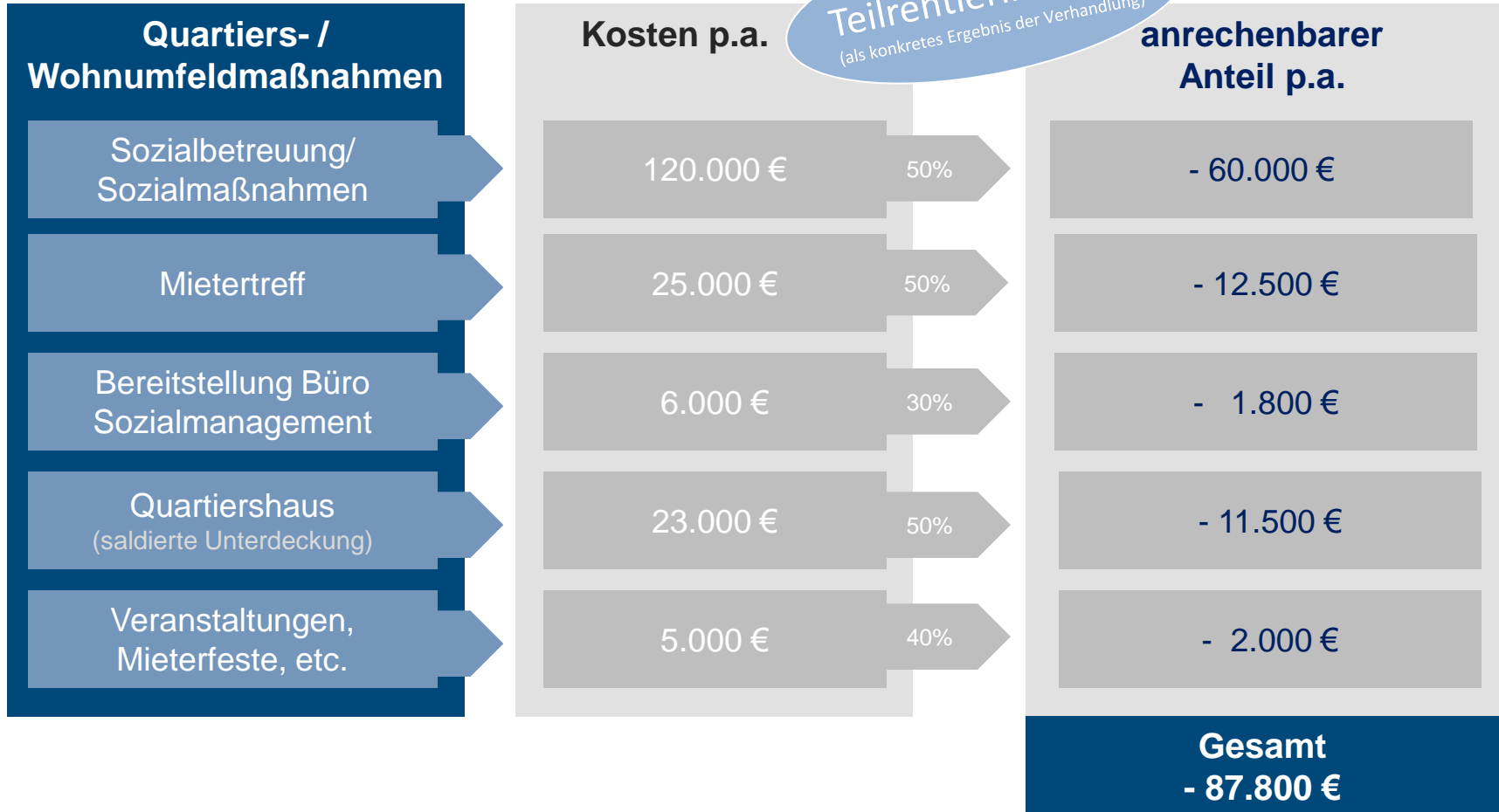
**Auszugleichender Betrag**

**118.800 € p.A.**

**0 € p.A.**

# Zwischenergebnis WERTEBILANZ

<b>Mietvorteil</b> durch „freie“ Vermietung im Wohnquartier A	+ 167.400 €
<b>Mietnachteil</b> durch Mietabsenkung bei 9.000 m <sup>2</sup> der Ersatzwohnungen	- 48.600 €
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b> (unter Berücksichtigung einer Teilrentierlichkeit für das Wohnungsunternehmen)	
Quartiers-/Wohnumfeldmaßnahmen	- 0 €
Sonstige Maßnahmen (z.B. energetische Modernisierungen, etc.)	- 0 €
<b>Ergebnis <u>nach</u> Flächenausgleich / <u>vor</u> Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>+ 118.800 €</b>



## Energetische Modernisierung

z.B. Mietobjekt mit 2.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Ortsübliche Miete nach Modernisierung:

6,20 € je m<sup>2</sup> mtl.

**148.800 € p.a.**

Absenkung auf die Fördermiete:

4,95 € je m<sup>2</sup> mtl.

**118.800 p.a.**

### **Anrechenbare Mietdifferenz**

in Höhe von -1,25 € je m<sup>2</sup> mtl.

**- 30.000 € p.a.**

# Praxisbeispiel: Bilanzierung am 31.12. d.J.

<b>Mietvorteil</b> durch „freie“ Vermietung im Wohnquartier A	+ 167.400 €
<b>Mietnachteil</b> durch Mietabsenkung bei 9.000 m <sup>2</sup> der Ersatzwohnungen	- 48.600 €
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b> (unter Berücksichtigung einer Teilrentierlichkeit für das Wohnungsunternehmen)	
Quartiers-/Wohnumfeldmaßnahmen	- 87.800 €
Sonstige Maßnahmen (z.B. energetische Modernisierungen, etc.)	- 30.000 €
<b>Ergebnis zu Gunsten des Wohnungsunternehmens</b>	<b>+ 1.000 €</b>

(A) Übertrag ins nächste Jahr  
(B) Ausgleich ZV



## **Kooperationsvertrag**

Rechtliche Grundlagen

Ziele und Wesen des KoopV

Vorteile und Nutzen

Wohnflächenpool

## **Praxisbeispiel**

## **Arbeitshilfe Kooperationsvertrag**



- Entwicklung der Arbeitshilfe für Kommunen und die Wohnungswirtschaft
- Grundlage für die Vorbereitung auf das Erstgespräch
- Erkennen der Wirkungsweise und Vorteilhaftigkeit
- Klärung der Aufgabenverteilung

**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit !**