

# Arbeitshilfe

# Kooperationsvertrag

**Hinweise für Kommunen und Wohnungsunternehmen**  
Immobilienkunden Mietwohnungsbau

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>3</b>
<b>2. Kooperationsvertrag</b>	<b>5</b>
2.1 Wesen des Kooperationsvertrages	5
2.2 Rechtsgrundlagen	5
2.3 Beteiligte und Verfahren	5
2.4 Äquivalenzprinzip	6
2.4.1 Flächenbilanz	7
2.4.2 Wertebilanz	10
2.4.3 Überprüfung des Äquivalenzprinzips	12
<b>3. Fallbeispiel zum Äquivalenzprinzip</b>	<b>13</b>
<b>4. Übersicht</b>	<b>17</b>
4.1 Beratungsablauf	17
4.2 Aufgabenverteilung	18
4.3 Dokumentation	19

## 1. Ausgangslage

Ziel der sozialen Wohnraumförderung ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können<sup>1</sup>. Weitere Ziele der sozialen Wohnraumförderung sind u.a.

- die Erhaltung und Schaffung angemessener Wohnumfelder (Förderung des Wohnumfeldes) und
- die Erhaltung und Schaffung stabiler Wohn- und Nachbarschaftsverhältnisse, Bewohner- und Quartiersstrukturen (Quartiersförderung)<sup>2</sup>.

Aus wirtschaftlicher Sicht sind die Rahmenbedingungen für Investitionen maßgeblich für die Versorgung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum. Darüber hinaus lässt sich eine immer stärkere regionale Differenzierung der Mietmärkte in Schleswig-Holstein beobachten.

Mit der sozialen Wohnraumförderung kann die Brücke zur Wirtschaftlichkeit von Investitionen auch in den Gebieten geschlagen werden, in denen das Mietniveau keine ausreichende Refinanzierung der Investitionen zulässt. Darüber hinaus sind insbesondere die Mietmärkte genau zu betrachten, in denen die Mieten steigen und eine Versorgung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum nur schwer oder gar nicht möglich ist. Ein wichtiges Instrument innerhalb der sozialen Wohnraumförderung ist der Kooperationsvertrag<sup>3</sup>, um hier entgegen zu wirken.

Konkrete Anlässe für den Abschluss eines Kooperationsvertrages können sein

- hoher Investitionsbedarf in den Wohnungsbeständen
- Bedarf an sozialen und investiven Quartiersmaßnahmen
- Konzentration von Belegungsbindungen
- etc.

<sup>1</sup> Vgl. Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz - SHWoFG), § 1, Abs. (2)

<sup>2</sup> Vgl. SHWoFG § 1, Abs. (3)

<sup>3</sup> Vgl. SHWoFG § 6 sowie die Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (VB-SHWoFG), Ziffer 2

Die vorliegende Arbeitshilfe erläutert Kommunen und Wohnungsunternehmen die wesentlichen Rahmenbedingungen des Kooperationsvertrages. Sie soll dazu beitragen, dass die Vertragsparteien ihre Interessen in die Vertragsverhandlungen bestmöglich einbringen können und diese zügig zum Abschluss kommen.

## Bestand der Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein

Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung Schleswig-Holstein 2012 (Herausgeber IB.SH)

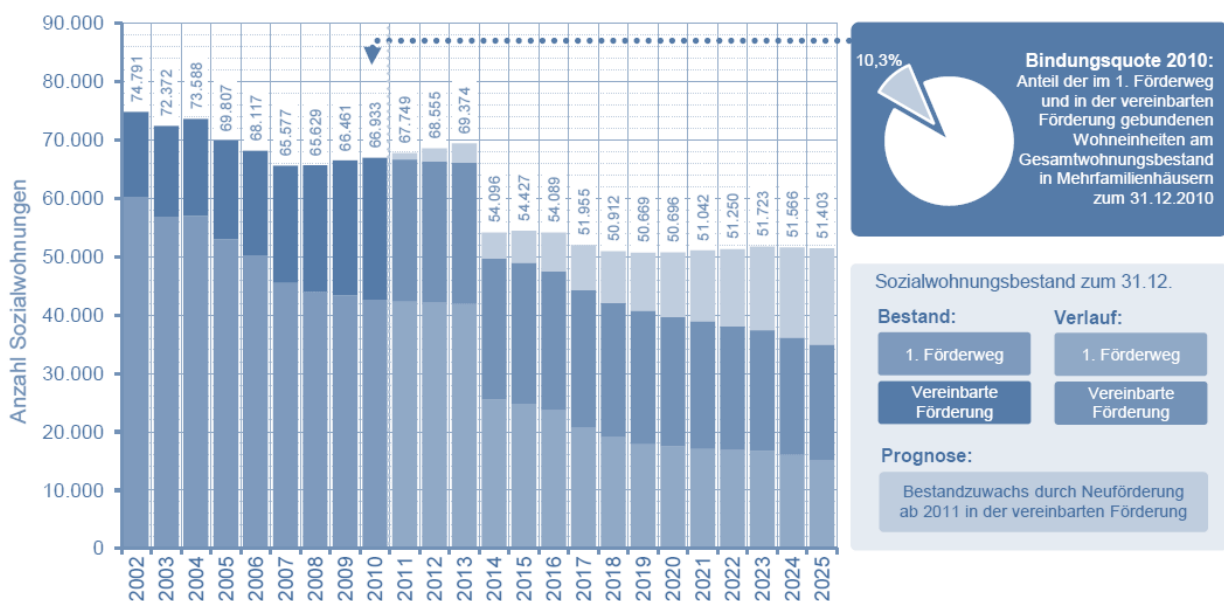


Abb. 10.2: Entwicklung und vertragsgemäßer Verlauf des Bestands an Sozialwohnungen im 1. Förderweg und in der vereinbarten Förderung (einschließlich des prognostizierten Bestandszuwachses durch Neuförderung ab 2011) zum 31. Dezember des jeweiligen Jahres sowie Bindungsquote 2010 im Land Schleswig-Holstein.

Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein.

## 2. Kooperationsvertrag

### 2.1 Wesen des Kooperationsvertrages

Mit dem Kooperationsvertrag wird ein konzeptionelles Zusammenwirken aller Vertragsparteien erreicht, mit dem Ziel, die Wohnverhältnisse für die Zielgruppe des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) zu verbessern. Der Kooperationsvertrag kann ein wirksames Instrument sein, um Problemlagen in Wohnquartieren zu lösen. So können etwa durch die Schaffung eines Wohnflächenpools geförderte Objekte frei vermietet und damit eine Flexibilisierung in der Vermietung erreicht werden. Der in aller Regel entstehende Mietvorteil kann als Gegenleistung des Wohnungsunternehmens für räumliche und soziale Quartiersmaßnahmen genutzt werden. Im Ergebnis kann eine sozial verträgliche Vermietung unter Einbindung des vorhandenen Wohnungsbestandes sichergestellt werden.

### 2.2 Rechtsgrundlagen

Kooperationsverträge sind öffentlich-rechtliche Verträge zwischen Gemeinden, Kreisen oder Ämtern und Wohnungseigentümern (bzw. Verfügungsberechtigten von Wohnraum) und der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH). Weitere öffentliche und private Partner können beteiligt werden<sup>4</sup>.

Kooperationsverträge können Zusagen auf Förderung beinhalten<sup>5</sup>. Außer den in im SHWoFG geregelten Fördergegenständen und Gegenleistungen können weitere Vertragsgegenstände vereinbart werden, wenn diese den im SHWoFG in § 1 bestimmten Zielen entsprechen<sup>6</sup>.

### 2.3 Beteiligte und Verfahren

Kooperationsverträge sind mindestens trilaterale Verträge zwischen der Belegheitskommune, in der der Vertrag gelten soll, Verfügungsberechtigten und der IB.SH. Der Abschluss von Kooperationsverträgen und Änderungen, die nicht nur redaktioneller Art sind, bedürfen der Zustimmung des für die Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums (Innenministerium). Die

<sup>4</sup> Vgl. SHWoFG § 6, Abs. (1) sowie Ziffer 2.1 und 2.4 VB-SHWoFG

<sup>5</sup> Vgl. SHWoFG § 6, Abs. (2) und Ziffer 2.2 VB-SHWoFG

<sup>6</sup> Vgl. SHWoFG § 6, Abs. (4) und Ziffer 2.2 VB-SHWoFG

Arbeitsgemeinschaft für Zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) ist hinsichtlich technischer Fragestellungen einzubinden.

Der Kooperationsvertrag darf nur in begründeten Ausnahmefällen rückwirkend in Kraft treten.

## 2.4 Äquivalenzprinzip

Das **Äquivalenzprinzip** beschreibt den Ausgleich zwischen einer gewährten Förderung und einer damit notwendigen Gegenleistung:

Im Rahmen von Kooperationsverträgen besteht die Möglichkeit der Freistellung von geförderten Wohnungen von den Belegungs- und Mietbindungen (Zweckbindungen) durch Übertragung der Zweckbindungen auf bisher nicht gebundene Wohnungen (Ersatzwohnungen). Mit dem Bezug der Ersatzwohnungen gehen die aktuellen förderrechtlichen Bestimmungen auf diese über. Der durch die Freistellung der Wohnungen erzielte Mietvorteil geht in die Berechnung einer **Wertebilanz** (siehe Kap. 2.4.2) ein. Dieser Vorteil ist durch zu vereinbarende Gegenleistungen auszugleichen.

Grundsätzlich darf die Fläche der von den Zweckbindungen freigestellten Förderwohnungen die Fläche der neu gebundenen Ersatzwohnungen nicht überschreiten (ausgeglichene **Flächenbilanz**; siehe auch Kap. 2.4.1). Wesentlich ist dabei, dass die ausgetauschten Leistungen wirtschaftlich gleichwertig sind (siehe zu den entsprechenden Angemessenheitskriterien für die Ersatzwohnungen Kap. 2.4.1).

Bei der Gestaltung des Kooperationsvertrages ist zwischen dem privaten und dem öffentlichen Interesse an den Maßnahmen zu differenzieren. Hierzu erfolgt eine differenzierte Anrechnung in der Wertebilanz. Die Überkompensation eines Nachteils muss ausgeschlossen werden.

## 2.4.1 Flächenbilanz

### 2.4.1.1 Eignung der Ersatzwohnungen

#### Technische Eignung

Im ersten Schritt ist durch das Wohnungsunternehmen die Anzahl und Fläche der Wohneinheiten zu ermitteln, für die Mittel der sozialen Wohnraumförderung eingesetzt und die im Rahmen des Kooperationsvertrages von Belegungs- und Mietbindungen freigestellt werden sollen.

Zum Ausgleich der Flächenbilanz sind **wirtschaftlich gleichwertige** und **technisch angemessene** Ersatzwohnungen bereitzustellen.

Die ARGE prüft die technische Angemessenheit. Hierbei sind folgende Kriterien maßgeblich:

1. **maximal zulässiger Heizwärmebedarf (inkl. Warmwasser) von 140 kWh /m<sup>2</sup> Wfl. jährlich**

Das Wohnungsunternehmen liefert prüfbare energetische Angaben zu den Einzelobjekten, vorzugsweise vorhandene Energieausweise.

2. **„fiktives“ Baujahr nicht älter als 1990**

Das fiktive Baujahr wird auf Grundlage des tatsächlichen Baualters sowie den bis zum Beurteilungszeitpunkt durchgeführten Modernisierungen am Objekt ermittelt. Das Wohnungsunternehmen liefert Übersichten zu bereits erfolgten Maßnahmen.

Bei der Ermittlung des fiktiven Baujahres werden folgende Maßnahmen berücksichtigt und gewichtet:

<b>Energetische Maßnahmen</b> (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

Die ARGE dokumentiert ihre Ergebnisse der Prüfung der technischen Angemessenheit, wobei Aussagen zur Einhaltung des maximalen Heizwärmebedarfes und zur Einhaltung des geforderten fiktiven Baujahres getroffen werden.



## Einschätzung der Kommune

Darüber hinaus hat die Kommune/Stadt eine Stellungnahme zur Eignung der vorgeschlagenen Ersatzwohnungen abzugeben. Insbesondere ist dabei auf die Schaffung zusätzlicher Belegungs- und Mietbindungen und mögliche Auswirkungen z.B. auf die Sozialstruktur in den vorgesehenen Quartieren einzugehen. Hierbei können vorhandene Analysen hilfreich sein:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)
- Wohnungsmarktkonzept (WMK), ggf. Vertiefungsanalysen einzelner Stadtteile
- Mietspiegel (sowie Vergleichsmieten eigener oder fremder Objekte)
- Wohnungsmarktbeobachtungssystem Schleswig-Holstein (veröffentlicht unter [www.ib-sh.de](http://www.ib-sh.de))
- vorbereitende Untersuchungen für Sanierungsgebiete
- Konzept im Rahmen der Energetischen Stadtsanierungen
- sonstige Studien / Analysen.

### 2.4.1.2 Wohnflächenpool

Die Belegungs- und Mietbindungen werden innerhalb eines Wohnflächenpools sichergestellt. Dieser Wohnflächenpool besteht aus gebundenen und ungebundenen Wohnungen, so dass innerhalb des Pools die Zweckbindungen von bisher gebundenen auf nicht gebundene Wohnungen übertragen werden können. Der Investor/das Wohnungsunternehmen hat einen ausreichend großen Wohnflächenpool mit gleichwertigen und angemessenen Ersatzwohnungen vorzuhalten. Die für den Wohnflächenpool vorgesehenen Wohnungen werden im Rahmen der Verhandlung zwischen den Beteiligten festgelegt und dokumentiert.

Ziel ist eine flexiblere Belegung von Förderwohnungen, die einer ausgewogenen Bewohnerstruktur und Quartiersentwicklung dienen soll. Im Gegensatz zu einem starren, einmal durchgeführten Belegungsaustausch zwischen gebundenen und ungebundenen Wohnungen kann innerhalb des Wohnflächenpools auf den Wohnungsbedarf reagiert und das Angebot entsprechend gesteuert werden.

Die Einrichtung eines Wohnflächenpools bedarf des Abschlusses eines Kooperationsvertrages nach § 6 SHWoFG. Die IB.SH bietet Unterstützung bei der Dokumentation des Wohnflächenpools an (z.B. umfassende tabellarische Darstellung).

## **2.4.2 Wertebilanz**

### **2.4.2.1 Mietwerte der Ersatzwohnungen**

Die im Rahmen des Kooperationsvertrages von den Zweckbindungen freigestellten Wohnungen können zu Marktpreisen vermietet werden, so dass sich ein Mietvorteil für den Eigentümer ergeben könnte.

Der Investor/das Wohnungsunternehmen benennt die ortsübliche Vergleichsmiete.

Bei der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist eine Einschätzung und Bestätigung durch die weiteren Vertragspartner (Kommune und IB.SH) obligatorisch, da durch die Höhe der Vergleichsmiete der Mietvorteil berechnet wird. Dieser Mietvorteil ist durch den Eigentümer auszugleichen.

#### **Ortsübliche Vergleichsmiete (Marktmiete)**

**- zulässige Miete der sozialen Wohnraumförderung (Bewilligungsmiete)**

**= Mietvorteil**

Für die Ersatzwohnungen muss die Bewilligungsmiete der sozialen Wohnraumförderung eingehalten werden. Dies könnte einen teilweisen Mietverzicht zur Folge haben, der innerhalb der Wertebilanz berücksichtigt wird:

**zulässige Miete der sozialen Wohnraumförderung (Bewilligungsmiete)**

**- Ortsübliche Vergleichsmiete (Marktmiete)**

**= Mietverzicht**

Der Mietvorteil ist regelmäßig höher als der Mietverzicht, so dass der „Fehlbetrag“ durch Ausgleichsmaßnahmen (siehe Kap. 2.4.2.2) oder durch zusätzliche Ersatzwohnungen (siehe S. 15/ Berechnungsbeispiel) auszugleichen ist.

## 2.4.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind im Wesentlichen „weiche“ Maßnahmen, die der Stabilisierung der Wohnverhältnisse, überwiegend im betroffenen Wohnquartier, dienen sollen. Beispiele sind u.a.

- Quartiers- und Wohnumfeldmaßnahmen
  - Bau und Betrieb von Quartiershäusern
  - Sozialmanagement
  - regelmäßige Veranstaltungen
- besonderes Umzugsmanagement
- Versorgung besonderer Zielgruppen mit Wohnraum
- Kinder-, Jugend-, Altenhilfe
- energetische Modernisierungen in Ersatzwohnungen
- etc.

Das Wohnungsunternehmen benennt konkrete Maßnahmen.

Im Rahmen der Abstimmung angemessener und sinnvoller Quartiersmaßnahmen ist die Kommune mit den entsprechenden Fachbereichen einzubinden.

Bei der Festlegung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen ist deren Rentierlichkeit zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde findet der für den Eigentümer rentierliche Anteil keine Berücksichtigung, der

- zu einer Reduzierung des Leerstandes führt,
- die Mieterträge steigert,
- zum Sinken der Erlösschmälerungen führt,
- Verwaltungskosten durch geringere Fluktuation mindert,
- Instandhaltungskosten durch z.B. Verhinderung von Vandalismus, reduziert,
- für einen Werterhalt bzw. -steigerung der Objekte durch besseres Image, etc., sorgt.

**Unrentierliche Kosten** werden vollständig berücksichtigt. Allerdings fallen für Ausgleichsmaßnahmen regelmäßig rentierliche und unrentierliche Kosten an. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass vor diesem Hintergrund eine Anrechenbarkeit der Maßnahme in Höhe von 50 % der Gesamtkosten p.a. sachlich gerechtfertigt ist. In besonders gelagerten Einzelfällen ist auch eine Berücksichtigung in abweichender Höhe denkbar. Darüber hinaus können im Einzelfall energetische Modernisierungen bis zu 100 % berücksichtigt werden. Die IB.SH schätzt den Anteil der unrentierlichen Kosten ein und erörtert dies bei Bedarf mit den Beteiligten.

### **2.4.3 Überprüfung des Äquivalenzprinzips**

Die Überprüfung der Einhaltung des Äquivalenzprinzips erfolgt jährlich durch das Wohnungsunternehmen. Im Rahmen der jährlichen Abstimmungsgespräche zwischen Kommune/Stadt, Investor und IB.SH werden die Flächen- und Wertebilanz sowie die Ausgleichsmaßnahmen erläutert und überprüft. Das Bilanzierungsergebnis ist mit einer Höhe von bis zu 20.000 € auf das Folgejahr übertragbar.

Darüber hinaus wird alle drei Jahre überprüft, ob Anpassungen in Bezug auf die wirtschaftliche Gleichwertigkeit sowie die Bewertung der jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen geboten sind.

### 3. Fallbeispiel zum Äquivalenzprinzip

#### Grundannahmen:

- Sanierung und Abriss / Neubau in einem Wohnquartier
- Finanzierung der Maßnahmen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung
- **Durch Finanzierung** ausgelöster Anteil der **geförderten** Wohnungen (WE) ca. **60 %** (500 WE gesamt = 300 WE gefördert / 200 frei finanziert) bei einer Ø Wohnfläche von gesamt 30.000 m<sup>2</sup>, davon ca. 18.000 m<sup>2</sup> gefördert
  - **Tatsächlich direkt belegter Anteil** nach Durchführung der Maßnahmen im Wohnquartier ca. 30 % (150 WE, 9.000 m<sup>2</sup>)
  - **Erforderliche Bereitstellung von angemessenen Ersatzwohnungen** ca. 30 % = 150 WE an anderen Standorten in der Kommune/Stadt
- Ortsübliches Vergleichsmietenniveau ca. € 6,50 / m<sup>2</sup> Wohnfläche für sanierte bzw. neue Wohnungen
- Bewilligungsmiete im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung € 4,95 / m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### A.) Belegung im Wohnquartier nach Finanzierung

	Miet- und Belegungsbindungen	Anzahl WE	m <sup>2</sup>	%	Nettomieteträge in €		
					je m <sup>2</sup>	mtl.	p.a.
Wohnfläche frei finanziert	direkt im Wohnquartier A	200 WE	12.000 m <sup>2</sup>	40,00 %	6,50 €	78.000 €	936.000 €
Wohnfläche gefördert	direkt im Wohnquartier A	300 WE	18.000 m <sup>2</sup>	60,00 %	4,95 €	89.100 €	1.069.200 €
<b>GESAMT</b>		<b>500 WE</b>	<b>30.000 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>		<b>167.100 €</b>	<b>2.005.200 €</b>

Bei der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist eine Einschätzung und Bestätigung durch die weiteren Vertragspartner (Kommune und Investitionsbank Schleswig-Holstein) obligatorisch, da diese den Mietvorteil generieren, der später durch den Eigentümer auszugleichen ist.

Um einer Konzentration von Zweckbindungen im Wohnquartier entgegen zu wirken, erfolgt in diesem Beispiel eine „Freistellung“ von den Zweckbindungen für **150 WE** (bisher: 300 WE gefördert, neu: **150 WE**). Der Eigentümer kann somit die von den Miet- und Belegungsbindungen freigestellten 150 WE zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermieten und somit einen Mietvorteil generieren:

## B.) Tatsächliche Belegung im Wohnquartier

	Miet- und Belegungsbindungen	Anzahl WE	m <sup>2</sup>	%	Nettomieteträge in €		
					je m <sup>2</sup>	mtl.	p.a.
Wohnfläche frei finanziert	direkt im Wohnquartier A	200 WE	12.000 m <sup>2</sup>	40,00 %	6,50 €	78.000 €	936.000 €
Wohnfläche gefördert	direkt im Wohnquartier A	150 WE	9.000 m <sup>2</sup>	30,00 %	4,95 €	44.550 €	534.600 €
Wohnfläche gefördert außerhalb des Quartiers (Ersatzwohnungen)	andere Standorte in der Kommune/ Stadt	150 WE	9.000 m <sup>2</sup>	30,00 %	6,50 €	58.500 €	702.000 €
<b>GESAMT</b>		<b>500 WE</b>	<b>30.000 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>		<b>181.050 €</b>	<b>2.172.600 €</b>
<b>** Mietvorteil durch freie Vermietung der "geförderten Fläche"</b>				<b>Δ Miete</b>	<b>1,55 €</b>	13.950 €	<b>167.400 €</b>
<small>(Mietwert Neubau / sanierte WE = € 6,50 / Bewilligungsmiete € 4,95 = € 1,55)</small>							

Durch die Freistellung ergibt sich die Möglichkeit einer mietbindungsfreien Vermietung zu 6,50 €/m<sup>2</sup> mtl., also einer gegenüber der Bewilligungsmiete um 1,55 €/m<sup>2</sup> mtl. höheren Vermietung. Dieses bedeutet im gezeigten Beispiel einen jährlichen Mietvorteil in Höhe von 167.400 €.

Da dem Quartier und somit der Kommune/Stadt insgesamt 9.000 m<sup>2</sup> weniger geförderte Fläche für die soziale Wohnraumversorgung zur Verfügung stehen, hat eine Kompensation in der Form zu erfolgen, dass angemessene Ersatzwohnungen zur Verfügung gestellt werden müssen, auf die die Zweckbindungen übertragen werden (Beurteilung der Angemessenheit von Ersatzwohnungen siehe Kap. 2.4.1.1)

Bei diesen Ersatzwohnungen ist die Miete auf das Niveau der Bewilligungsmiete abzusenken:

## C.) Ausgleich der FLÄCHENBILANZ durch Bereitstellung von Ersatzwohnungen

Bereitstellung von vermietbarer Ausgleichsfläche gesamt	9.000 m <sup>2</sup>	
Ausgleich der Fläche in %	100 %	
	je m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	Mietertrag p.a. der Ausgleichsfläche von 9.000 m <sup>2</sup>
Aktuelles Mietniveau der Ausgleichsfläche (Mietwert) / m <sup>2</sup> Wfl. monatlich	5,40 €	583.200 €
Bewilligungsmiete der sozialen Wohnraumförderung	4,95 €	534.600 €
<b>Erforderliche <u>Mietabsenkung</u> bei den Ersatzwohnungen auf die Fördermiete</b>	<b>-0,45 €</b>	<b>-48.600 €</b>

Basis für die Beurteilung des aktuellen Mietniveaus ist die Ist-Miete bzw. die Miete, die dem aktuellen Mietwert des Objektes entspricht. Hierzu hat eine Abstimmung mit der Kommune zu erfolgen.

**Alternativ** könnte sich die Kommune auf Grund eines möglicherweise hohen Bedarfs an geförderter Fläche dazu entscheiden, den vollständigen Mietvorteil (hier: 167.400 €) durch Ersatzwohnungen auszugleichen:

	je m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	Mietertrag p.a. der Ausgleichsfläche	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>	Ausgleichsfläche in %
Aktuelles Mietniveau der Ausgleichsfläche (Mietwert) / m <sup>2</sup> Wfl. monatlich	5,40 €	583.200 €		
Bewilligungsmiete der sozialen Wohnraumförderung	4,95 €	534.600 €		
<b>Erforderliche Mietabsenkung bei den Ersatzwohnungen auf die Fördermiete</b>	<b>-0,45 €</b>	<b>-48.600 €</b>	<b>9.000 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>ALTERNATIV: vollständige Kompensation des Mietvorteils durch Fläche</b>	<b>-0,45 €</b>	<b>-167.400 €</b>	<b>31.000 m<sup>2</sup></b>	<b>344 %</b>

In dem o.g. Beispiel könnte eine neue Förderfläche von 31.000 m<sup>2</sup> generiert werden. Der Bedarf orientiert sich grundsätzlich an der jeweiligen Situation innerhalb der Kommune/Stadt bzw. des jeweiligen Quartiers und ist durch die kommunale Verwaltung zu bewerten.

Geht man von einem Flächenausgleich im Verhältnis von 1:1 aus, d.h. 9.000 m<sup>2</sup> geförderte Fläche werden durch 9.000 m<sup>2</sup> Fläche an Ersatzwohnungen ausgeglichen, ergibt sich folgende

**Zwischenbilanzierung:**

**B) Mietvorteil aus Freistellung geförderter Fläche (B) : 167.400 €**

**C) Ausgleich der Flächenbilanz und Mietabsenkung bei Ersatzwohnungen (C): - 48.600 €**

**Noch auszugleichender Betrag : 118.800 €**

## D. Mögliche Ausgleichsmaßnahmen

<u>Quartiers- / Wohnumfeldmaßnahmen:</u>	<u>Kosten p.a.</u>	<u>Anteil der Unrentierlichkeit</u>	<u>anrechenbarer Anteil p.a.</u>	<u>Gesamt p.a.</u>
Sozialbetreuung / Sozialmaßnahmen	120.000 €	50% Anrechnung	<b>-60.000 €</b>	
Mietertreff	25.000 €	50% Anrechnung	<b>-12.500 €</b>	
Bereitstellung Büro Sozialmanagement	6.000 €	30% Anrechnung	<b>-1.800 €</b>	
Quartiershaus (saldierte Unterdeckung,, d.h. Einnahmen / Ausgaben)	23.000 €	50% Anrechnung	<b>-11.500 €</b>	
Veranstaltungen, Mieterfeste	5.000 €	40% Anrechnung	<b>-2.000 €</b>	<b>-87.800 €</b>
<b><u>Energetische Modernisierung</u></b>				
Modernisierung z.B. von 2.000 m <sup>2</sup>	Ortsübliche Miete nach Durchführung der Modernisierung € 6,20		148.800 €	
	Absenkung auf die Fördermiete von € 4,95		118.800 €	
	Anrechenbare Mietdifferenz in Höhe von € 1,25 / m <sup>2</sup> mtl.		<b>-30.000 €</b>	<b>-30.000 €</b>
<b>Anrechenbarer Anteil aus Ausgleichsmaßnahmen gesamt</b>				<b>-117.800 €</b>

Dieses würde zu folgender Bilanzierung des Äquivalenzprinzips führen:

## E. Bilanzierung / Abrechnung

Mietvorteil durch "freie" Vermietung im Wohnquartier A	<b>167.400 €</b>
<b>FLÄCHENAUSGLEICH:</b> Mietabsenkung Ersatzwohnungen	-48.600 €
<b>WERTAUSGLEICH</b> durch Ausgleichsmaßnahmen	-117.800 €
<b>Vorteil für den Eigentümer p.a.</b>	<b><u>1.000 €</u></b>

Der o.g. Saldo in Höhe von **1.000 €** könnte auf das kommende Jahr zur Verrechnung vorgetragen werden.



## 4. Übersicht

### 4.1 Beratungsablauf

- Ein Eigentümer plant eine Investition (Modernisierung/Sanierung/Neubau) mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung.
- Die Kommune hat grundsätzlich/nach erster Einschätzung Bedarf an Zweckbindungen.
- Grundsatzgespräch mit Innenministerium, Kommune, Eigentümer und IB.SH:
  - Erläuterung des Investitionsvorhabens
  - Darstellung des Wohnungsmarkts bzw. der Versorgungssituation sowie sonstiger Problemlagen
- Die verwaltungsinterne Zuständigkeit innerhalb der Kommune wird geklärt und ein Ansprechpartner benannt.
- Die Kommune identifiziert die wohnungspolitischen Problemlagen oder nimmt zu vorhandenen Einschätzungen Stellung.
- Ein Prozessablauf mit Meilensteinen und Terminplan wird zwischen allen Beteiligten abgestimmt.
- Die Inhalte des Kooperationsvertrages werden zwischen allen Beteiligten verhandelt.
- Abschluss des Kooperationsvertrages mit Unterzeichnung durch Kommune, Eigentümer und Investitionsbank
- Berücksichtigung der Förder- und Ersatzwohnungen im Wohnungskataster der Kommune
- Gemeinsame jährliche Abstimmungsgespräche zwischen allen Beteiligten

## 4.2. Aufgabenverteilung

Nr.	Aufgabe	vgl. Seite	Wohnungs- unternehmen	Kommune	ARGE	IB.SH
1	Wohnungsliste: Anzahl WE und Fläche	7	X			
2	Energetische Angaben	7	X			
3	Nachweis bereits erfolgter Maßnahmen	7	X			
4	Prüfung der technischen Angemessenheit	8			X	
5	Einschätzung zur Eignung (u.a. Sozialstruktur)	9		X		
6	Dokumentation Wohnflächenpool	9	X			(X)
7	Benennung ortsübliche Vergleichsmiete	10	X			
8.	Bestätigung ortsübliche Vergleichsmiete	10		X		X
9.	Benennung Ausgleichsmaßnahmen	11	X			
10.	Bewertung Ausgleichsmaßnahmen	11		X		X
11.	Bewertung unrentierliche Kosten	12				X
12.	Überprüfung Äquivalenzprinzip	13	X	(X)		X
13.	Unterzeichnung Kooperationsvertrag		X	X		X
14.	jährliche Abstimmungsgespräche	13	X	X		X

### 4.3. Dokumentation

Die Dokumentation zu Vorgesprächen, Verhandlungen und hinsichtlich erforderlicher Stellungnahmen soll dem jeweiligen Sachverhalt angemessen und umfänglich erfolgen. Wesentliche Elemente sind:

- **Protokoll Grundsatzgespräch, einschließlich**
  - Erläuterungen zum Investitionsvorhaben
  - Ausführungen zum Wohnungsmarkt und möglichen Problemlagen
- **Protokolle** zu wesentlichen Gesprächen
- Dokumentation der kommunalen verwaltungsinternen **Zuständigkeit**, ebenso beim Innenministerium, der IB.SH und dem Investor Wohnungsunternehmen
- Liste des Wohnungsunternehmens zu **Ersatzwohnungen mit Flächenangaben**
- **ARGE - Prüfergebnisse der technischen Angemessenheit**
- **Kommunale Stellungnahme** zur Eignung der vorgeschlagenen Ersatzwohnungen
- Übersicht **Wohnflächenpool**
- Ansatz der **ortsüblichen Vergleichsmiete, Einschätzung und Bestätigung von Kommune und IB.SH**
- Übersicht **Ausgleichsmaßnahmen, Einbindung der Kommune und Ausweis unrentierlicher Kosten**
- **Bilanzierung des Äquivalenzprinzips**

# IB.SH

Ihre Förderbank



Schleswig-Holstein  
Der echte Norden

## **IB.SH**

Investitionsbank Schleswig-Holstein

Fleethörn 29-31

D-24103 Kiel

Tel.: +49 (0) 431 9905-0

Fax: +49 (0) 431 9905-2500

E-Mail: [info@ib-sh.de](mailto:info@ib-sh.de)

[www.ib-sh.de](http://www.ib-sh.de)

Stand März 2019