

## **Merklblatt zur Anwendung der „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken 2018“ (VerbR 2018) für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus**

### **Rechtliche Grundlagen**

- Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages am 21. März 2012 („Erstzugriff“ auf Konversionsgrundstücke)
- Haushaltsvermerk 60.3, Einzelplan 60, Kapitel 6004, Titel 121 01 Bundeshaushaltsgesetz 2018
- Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken 2018 (VerbR 2018)
- Beschluss der EU-Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zu Gunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (veröffentlicht in ABl. EU Nr. L 7/3 vom 11. Januar 2012) – Freistellungsbeschluss – (im nachfolgenden „DAWI-Freistellungsbeschluss“ genannt)

### **Begünstigungen durch Haushaltsvermerk 60.3 und VerbR 2018**

- Privilegierter Direktverkauf von allen entbehrlichen Liegenschaften an Erstzugriffsberechtigte (Gebietskörperschaften sowie insbesondere mehrheitlich von diesen getragene Gesellschaften, z.B. kommunale Wohnungsbaugesellschaften, im Folgenden verkürzt „Kommunen“ genannt) zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren, wenn der Erwerber innerhalb einer Regelfrist von sechs Monaten verbindlich erklärt, auf dem Kaufgegenstand Sozialwohnungen nach Maßgabe des WoFG, des WoBindG sowie der jeweiligen landesrechtlichen Bestimmungen zu errichten. Kaufgebote Dritter bleiben in diesem Fall unberücksichtigt.
- Höhe der Verbilligung: **25.000 €** pro neu geschaffener Sozialwohnung im Geschosswohnungsbau
- Zulässigkeit eines Weiterverkaufs an private Dritte (z.B. Genossenschaften, Investoren) ohne Rückzahlungspflicht, soweit sich Kommunen des Dritten zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe bzw. des Verbilligungszweckes bedienen und die Verbilligung in voller Höhe an den Dritten weitergegeben wird.

## Voraussetzungen der Verbilligungen

- Unter Geschosswohnungsbau wird die Errichtung von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern in verdichteter Bauweise („Wohnblocks“) mit mindestens vier Wohnungen verstanden.
- Es gibt keine Mindestanzahl für die Errichtung von Sozialwohnungen.
- Die Sozialwohnungen müssen innerhalb von drei Jahren nach Eigentumsübergang bezugsfertig errichtet und zur Verfügung gestellt werden. Andernfalls ist die Verbilligung nachzuzahlen.
- Berechnungsgrundlage für die Verbilligung ist der Verkehrswert der tatsächlich für Zwecke des Wohnungsbaus (sozialer und frei finanzierter) in Anspruch genommenen Grundstücksfläche bzw. Teilfläche (bei Mischnutzung für Wohnungsbau und sonstige Zwecke, z. B. Gewerbe). Die Verbilligung für Sozialwohnungen ist begrenzt auf die Höhe des Verkehrswertes der Wohnbaufläche bzw. Teilfläche, so dass der Kaufpreis im Einzelfall sogar 0 € betragen kann.
- Bei mehreren Verbilligungstatbeständen in einem Kaufvertrag (z.B. öffentliche Schule neben Sozialwohnungen) können die Kaufpreisabschläge für die jeweilige Nutzungsart bis zur Höhe des jeweiligen Teilkaufpreises nebeneinander gewährt werden.

## Auswirkungen des EU-Beihilferechts

- Da der Haushaltsvermerk die Verbilligung nur einem begrenzten Erwerberkreis (nur den Erstzugriffsberechtigten) gewährt und damit den freien Markt ausschließt, handelt es sich bei der Verbilligung um eine (grundsätzliche verbotene) Beihilfe gemäß Art. 107 Abs. (1) des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV).
- Die EU-Kommission hat allerdings staatliche Beihilfen für generell zulässig erklärt, wenn die Beihilfen für **Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI)** gewährt werden, die dem Allgemeinwohl dienen und die ohne staatliche Eingriffe am Markt nicht oder nicht zu marktüblichen Konditionen durchgeführt werden können. Das Ziel, Wohnraum für sozial benachteiligte Personen zur Verfügung zu stellen, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Wohnung finden können, wird von der EU-Kommission als eine solche DAWI angesehen. Ein EU-konformer verbilligter Direktverkauf für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus setzt daher die Bereitschaft des Käufers voraus, neben den Maßgaben des Haushaltsvermerks zur Erstzugriffsoption und der VerbR auch die speziellen Anforderungen einer DAWI zu erfüllen.

## Betrauung mit einer DAWI

- Voraussetzung für die EU-konforme Gewährung der Verbilligung ist daher, dass der Erwerber des Grundstücks durch einen **Betrauungsakt mit der Schaffung von Sozialwohnungen betraut** wird.
- Der Betrauungsakt als verpflichtender Hoheitsakt kann nach der innerstaatlichen Kompetenzverteilung nur von der in der Bundesrepublik Deutschland nach Landesrecht dafür zuständigen Stelle durchgeführt werden. Sozialer Wohnungsbau obliegt danach in der Regel den Kommunen. Die BlmA kann mangels eigener gesetzlicher Zuständigkeit keinen Betrauungsakt für den sozialen Wohnungsbau vornehmen.

Daraus folgt:

- Erwirbt die Kommune selbst Flächen für den sozialen Wohnungsbau, ist kein Betrauungsakt erforderlich.

- Erwirbt eine kommunale (Wohnungsbau-)Gesellschaft, muss die Kommune (die auch die für die Ausübung der Erstzugriffsoption erforderliche Zweckerklärung abgibt), die erwerbende Gesellschaft mit der Schaffung von Sozialwohnungen betrauen. Im Fall der Weiterveräußerung muss die Kommune auch den Zweit-erwerber betrauen.

## Inhalt des Betrauungsaktes

Im Betrauungsakt werden der Anwendungsbereich und die jeweiligen Verpflichtungen des Unternehmens und der Kommune als betrauende Stelle festgelegt. Wenn die Ausgleichsleistungen (Verbilligungsabschlag der BlmA und alle weiteren Förderungen) je DAWI insgesamt 15 Mio. € pro Jahr übersteigen und das betraute Unternehmen noch andere Tätigkeiten als die DAWI-Maßnahmen ausübt, sind diese gemäß Art. 7 Ziffern 9 und 11 des DAWI-Freistellungsbeschlusses transparent zu machen. Die BlmA stellt den Kommunen ein Grundmuster eines Betrauungsaktes zur Verfügung.

Im Betrauungsakt sind festzulegen:

a) Gegenstand und Dauer der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen

Die kommunale Gesellschaft wird üblicherweise für **maximal zehn Jahre betraut**. Eine erneute Betrauung für weitere zehn Jahre ist zulässig und wird regelmäßig auch erforderlich werden, weil die kaufvertraglich vereinbarte Bindungsfrist für die Nutzung als Sozialwohnungen von zehn Jahren erst nach Bezugsfertigkeit beginnt. Wegen der davorliegenden Bauzeit für die Errichtung der Wohnung kann die Dauer der Betrauung vor Ablauf der Bindungsfrist abgelaufen sein, so dass das Unternehmen entsprechend erneut zu betrauen ist;

b) das kommunale Unternehmen und das Bauvorhaben

Es ist ausreichend, das Bauvorhaben mit „Schaffung von Sozialwohnungen“ zu bezeichnen; die Angabe der konkreten Anzahl der beabsichtigten Sozialwohnungen ist nicht erforderlich;

c) etwaige dem Unternehmen durch die Bewilligungsbehörde gewährte ausschließliche oder besondere Rechte

Eine weitere „wettbewerbliche“ Tätigkeit des betrauten Unternehmens neben der DAWI ist zulässig. Die Einnahmen und Ausgaben im Zusammenhang mit der DAWI und der weiteren wettbewerblichen Tätigkeit sind bilanziell getrennt auszuweisen;

d) Beschreibung der Ausgleichsleistungen und der Parameter für die Berechnung, Überwachung und ggf. Änderung der Ausgleichsleistungen

Im Betrauungsakt sind lediglich **abstrakt** die **Ausgleichsleistungen**, also die von der BlmA gewährte **Verbilligung** für den sozialen Wohnungsbau und **weitere Förderungen** von Dritten (z. B. durch Förderbescheid gewährte Mittel nach dem WoFG durch die Bundesländer) sowie die Parameter für deren Berechnung, Überwachung und Änderung darzustellen. Es ist **allgemein zu beschreiben**, dass die Verbilligung und die weiteren Fördermittel nicht die für die Schaffung der Sozialwohnungen

aufzuwendenden Nettokosten (zuzüglich eines angemessenen, geringen Gewinns) übersteigen. Die **Modalitäten für den Nachweis und die Überwachung der Ausgleichsleistungen und der Nettokosten sind** ebenfalls allgemein zu beschreiben, ohne konkrete und detaillierte Angaben zu machen.

e) Maßnahmen zur Vermeidung und Rückforderung von Überkompensationszahlungen

Das kommunale Unternehmen muss gegenüber der betrauenden Kommune im Rahmen des Jahresabschlusses nachweisen, dass die erhaltenen Ausgleichsleistungen nicht höher sind als die Nettokosten (**keine Überkompensation**). Durch die Verpflichtung zur getrennten Buchführung werden Kosten und Erlöse der DAWI transparent und sind etwaige Quersubventionierungen ausgeschlossen.

f) Verweis auf den DAWI-Freistellungsbeschluss der EU-Kommission vom 20. Dezember 2011

Auf den DAWI-Freistellungsbeschluss muss mit der entsprechenden Fundstelle im Betrauungsakt verwiesen werden.

## Inhalt des Kaufvertrages

a) Errichtungs- und Mindestnutzungsfristen

Der Käufer ist verpflichtet, die **Sozialwohnungen innerhalb von drei Jahren ab Eigentumsübergang bezugsfertig** gem. § 13 WoBindG **zu errichten** und anschließend **mindestens für die Dauer von zehn Jahren** als Sozialwohnung zu nutzen. Die Bezugsfertigkeit hat der Käufer der BlmA schriftlich anzuzeigen und den Förderbescheid vorzulegen.

b) Kontrollpflichten

Der Käufer muss sich im Kaufvertrag verpflichten, gegenüber der BlmA und ggf. weiteren Fördergebern mindestens **alle drei Jahre** nach Ablauf des Geschäftsjahres über die DAWI unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung einer Überkompensation Rechnung zu legen.

Da eine Überkompensation in der Regel erst durch hinzutretende (Landes-)Fördermittel eintreten kann und die Kommune als betrauende Stelle / Käuferin bzw. Mehrheitsbeteiligte im Falle des Kaufs durch ihre kommunale Wohnungsbaugesellschaft die Förderungen kennt und mögliche Überkompensationen einschätzen kann, erwartet die BlmA von Kommunen als Käufer die Übernahme der Kontrollpflichten im Kaufvertrag. Ist die Erwerberin eine kommunale Gesellschaft, hat diese durch eine entsprechende Eigenerklärung nachzuweisen, dass keine Überkompensation besteht. Zusätzlich hat eine kommunale Gesellschaft im Kaufvertrag mit der BlmA ihre Einwilligung zu entsprechenden Prüfungen durch die betrauende Kommune zu erklären.

c) Nachzahlungspflichten

Die BlmA prüft, ob die **kaufvertraglich vereinbarte Zahl** von Sozialwohnungen **tatsächlich bezugsfertig erstellt** wurde. Falls tatsächlich mehr oder weniger Sozialwohnungen bezugsfertig erstellt werden, wird die BlmA die gewährte Verbilligung anteilig für nicht erstellte Wohnungen verzinst zurückfordern oder bei mehr Wohnungen den Kaufpreisabschlag nachträglich erhöhen.

Die gewährte Verbilligung muss außerdem nachgezahlt werden, wenn

- der mit der **Verbilligung verbundene Zweck ganz oder teilweise nicht erreicht wird,**
- wenn bei einer **Weiterveräußerung** die Verbilligung nicht vollständig weitergegeben wird.

#### d) Weiterveräußerung

Unter Weiterveräußerung ist insbesondere zu verstehen:

- die **Übertragung des Eigentums** auf Basis eines Kaufvertrages
- die **Bestellung eines Erbbaurechts** am Kaufgegenstand
- die **Einbringung des Kaufgegenstandes** in eine Gesellschaft (bzw. Unternehmen, Stiftung oder Anstalt).

Der Ersterwerber darf die Liegenschaft unter den folgenden Voraussetzungen an private Dritte (= Nicht-Erstzugriffsberechtigte) weiterveräußern, ohne dass er die Verbilligung nachzahlen muss:

- Der Ersterwerber **bedient sich des Dritten** zur Erfüllung des Verbilligungszweckes (der Erwerber muss den Dritten betrauen) und
- die **Verbilligung** wird im Kaufvertrag mit dem Dritten **in vollem Umfang weitergegeben**.

Hält der Ersterwerber diese Voraussetzungen nicht ein, handelt er vertragswidrig mit der Folge, dass er den Verbilligungsabschlag (nebst Zinsen) an die BImA nachzahlen muss.

Die Weiterveräußerung fällt nicht mehr in den Verantwortungsbereich der BImA. Die Kaufverträge zwischen BImA und Erstzugriffsberechtigtem (Ersterwerb) und zwischen Erst- und Zweiterwerber (Zweiterwerb) sind eigenständige Rechtsverhältnisse. Die Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften obliegt ausschließlich den Parteien des Zweitgeschäfts.