

Merkblatt Kurzübersicht Verbilligung sozialer Wohnungsbau

(Haushaltsvermerk 60.3 / VerbR 2024 / DAWI)

1. Vorvertragliche Phase

- Erklärung zum Erstzugriff abgeben
- Verbindliche schriftliche Erklärung innerhalb der 6-Monats-Frist zur Errichtung von Sozialwohnungen (nach WoFG / WoBindG / Landesrecht).
- Erarbeitung des Nutzungskonzepts inkl. Verweis auf die formale Betrauung (wird Anlage zum Kaufvertrag)
- Betrauungsakt
 - Variante 1: Erwerberin ist kommunale Gesellschaft:
 - Kommune betraut die Gesellschaft mit der Schaffung von Sozialwohnungen auf dem konkreten Grundstück
 - Variante 2: Erwerberin ist Kommune:
 - die das Bauvorhaben ausführende Stelle (Amt / Fachbereich / Eigen-, Regiebetrieb etc.) wird formell per Ratsbeschluss vom Bürgermeister, Oberbürgermeister usw. mit der DAWI betraut (Ratsbeschluss)
 - Betrauungszeitraum festlegen (mindestens 20 Jahre).

2. Vertragsgestaltung mit der BImA (Kaufvertrag)

- Betrauung muss spätestens am Tag der notariellen Beurkundung rechtswirksam vorliegen.
- Errichtungs- & Nutzungsfristen verankern
 - Pflicht zur Bezugsfertigkeit innerhalb von 3 Jahren (max. 5 Jahre bei Nachweis besonderer Projektgröße/Marktlage).
 - Bindungsdauer als Sozialwohnung für mindestens 15 Jahre vereinbaren
- Kaufpreisabschlag 35.000 € Verbilligung pro geplanter Sozialwohnung im Geschosswohnungsbau
- Prüf- & Mitwirkungspflichten
 - Verpflichtung der betrauenden Stelle (Kommune bzw. Stadt-/Gemeinderat) zur Durchführung regelmäßiger Überkompensationskontrollen
 - Vereinbarung zur unaufgeforderten Vorlage der Kontrollergebnisse an die BImA.

3. Nach der Beurkundung & Bauphase

- Getrennte Ausweisung der Einnahmen und Ausgaben für Sozialwohnungen vs. frei finanzierte Wohnungen (Trennungsrechnung)
- Bezugsfertigkeit melden
- Förderbescheid übermitteln
- Falls mehr oder weniger Sozialwohnungen als im Vertrag vereinbart entstanden sind, Kaufpreisanpassung / Verzinsung mit der BImA abwickeln

4. Laufende Pflichten (EU-Beihilferecht)

- Überkompensationskontrolle (ÜKK) durchführen; die gewährten Ausgleichsleistungen dürfen die Nettokosten einschl. eines angemessenen Gewinns nicht überschreiten
 - Turnus: Mindestens alle 5 Jahre sowie am Ende des Betrauungszeitraums
 - Kostenallokationsmethode oder Net-Avoided-Cost-Methode zur Nettokostenermittlung.
 - Angemessenen Gewinn prüfen (max. Swap-Satz + 100 Basispunkte)
 - Nachweis vorlegen (idealerweise im Rahmen des Jahresabschlusses mit Testat in Anlehnung an IDW PS 700).
- Bei Weiterveräußerung an Dritte (z. B. Investoren/Genossenschaften, GmbH, BGB-Gesellschaft, (Einzel-)Kaufmann nach HGB)
 - Zweiterwerber durch die Kommune oder kommunale Gesellschaft neu betrauen (Betrauungsakt wird Anlage des Zweitvertrages)
 - Verbilligung zu 100 % im Zweitvertrag weiterreichen

Weitere Einzelheiten und Erläuterungen finden Sie im

Merkblatt zur Anwendung der „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken 2024 (VerbR 2024)“ beim Verkauf von Grundstücken für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus.