

Betrauungsakt

der Stadt Ravensburg,
Marienplatz 26, 88212 Ravensburg
(im Folgenden: Stadt),

auf der Grundlage des
Beschlusses der 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,

2012/21/EU

ABl. EU Nr. L 7/3 vom 11.01.2012 (DAWI-Freistellungsbeschluss)

und der

Mitteilung der Kommission

über die Anwendung der Beihilfenvorschriften der Europäischen Union auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse,

2012/C8/02,

ABl. EU Nr. C8/4 vom 11.01.2012 (DAWI-Mitteilung)

unter

Berücksichtigung der Art. 107 bis 109 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV)

an

den Eigenbetrieb „Städtische Wohnungen Ravensburg“,
Technisches Rathaus, Salamanderweg 22, 88212 Ravensburg,
(im Folgenden: Eigenbetrieb)

Präambel

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Die Städte und Gemeinden stehen im Rahmen der Daseinsvorsorge in der Verantwortung für diejenigen mit geringen finanziellen Mitteln oder anderen individuellen Benachteiligungen (z.B. Behinderung, psychischer Erkrankung, u.a.) Wohnraum anbieten zu können.

Die Stadt sieht sich aktuell und auch in Zukunft mit einem den vorhandenen Bestand stetig übersteigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum konfrontiert. Um den vorhandenen Wohnungsbestand effektiv bewirtschaften und die Versorgung der Bewohner der Stadt mit bezahlbarem Wohnraum auch künftig gewährleisten zu können, führt die Stadt ihren Bestand an Sozialwohnungen seit dem 1. Januar 2020 in dem Eigenbetrieb „Städtische Wohnungen Ravensburg“. Der Eigenbetrieb soll die nachhaltige Sicherstellung von angemessenem Wohnraum – insbesondere im Bereich der Sozialwohnungen – in Ravensburg langfristig gewährleisten. Neben dem Erschließen von Wachstumspotentialen soll der Eigenbetrieb eine bessere soziale Durchmischung von Eigentümern und Mietern in den Bestandsquartieren sicherstellen. Hierfür ist beabsichtigt, Sozialwohnungen vereinzelt in Gebäuden oder in wenigen einzelnen Häusern, verteilt über das Quartier, anzubieten. Die Sozialwohnungen des Eigenbetriebs werden ausschließlich an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins vermietet.

Aktuell beabsichtigt die Stadt außerdem den Ankauf eines Grundstücks in Ravensburg, Saumweg, Flurstück 477/2, welches im Eigentum des Landes Baden-Württemberg steht. Das Grundstück soll dem Eigenbetrieb für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt werden. Dies geschieht durch die Zuweisung des Grundstücks in das Sondervermögen des Eigenbetriebs.

Da für die Zuwendungen beihilfenrechtlich nach dem DAWI-Freistellungsbeschluss für die Vereinbarkeit mit dem Binnenmarkt und die Befreiung von der Anmeldung nach Art. 108 Abs. 3 AEUV ein Betrauungsakt erforderlich ist, betraut die Stadt den Eigenbetrieb mit der Wahrnehmung der Gemeinwohlaufgabe „sozialer Wohnungsbau“.

§ 1 Unternehmen, Gebiet, Gegenstand der Betrauung

(zu Art. 4 des Freistellungsbeschlusses)

- (1) Bei der betrauten Stelle handelt es sich um den Eigenbetrieb „Städtische Wohnungen Ravensburg“. Er wird nachfolgend als „Eigenbetrieb“ bezeichnet. Der Eigenbetrieb ist auf dem Gebiet der Stadt Ravensburg tätig.
- (2) Gegenstand dieser Betrauung sind gemeinwirtschaftliche Verpflichtungen des Eigenbetriebs im Bereich Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnraum für benachteiligte Bürger oder sozial schwächere Bevölkerungsgruppen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

§ 2 Gemeinwirtschaftliche Verpflichtungen

(zu Art. 4 des Freistellungsbeschlusses)

- (1) Gemäß § 1 Abs. 3 seiner Betriebssatzung in der Fassung vom 23.09.2019 hat der Eigenbetrieb folgenden Zweck:

„Zweck des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen ist, im Rahmen der kommunalen Daseinsfürsorge

a) zu einer angemessenen Wohnungsversorgung der Bevölkerung beizutragen;

b) die Wohnungen der Stadt Ravensburg zu betreiben, zu unterhalten, zu entwickeln, sowie Wachstumspotentiale zu identifizieren und umzusetzen.“

- (2) Die Stadt betraut den Eigenbetrieb mit gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumversorgung. Die Tätigkeit umfasst die Errichtung, Verwaltung und Bewirtschaftung von sozial gefördertem Wohnraum. Davon umfasst sind alle mit der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung zusammenhängenden und den Belangen dienenden Geschäfte und Maßnahmen. Der Eigenbetrieb erfüllt damit Ziele und Aufgaben auf dem Gebiet des sozialen Wohnungsbaus im Sinne des (Bundes-)Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung und des baden-württembergischen Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG). Dabei handelt es sich um Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (im Folgenden: DAWI).
- (3) Der Eigenbetrieb nimmt die aus der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung resultierenden Aufgaben im Zusammenhang mit dem sozialen Wohnungsbau im eigenen Interesse wahr. Er ist damit ausschließlich in Erfüllung seiner eigenen satzungsmäßigen Aufgaben und Zwecke tätig.
- (4) Nicht von dieser Betrauung umfasst sind, soweit diese erbracht werden, Tätigkeiten des Eigenbetriebs außerhalb der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen im Sinne von Absatz 2, insbesondere die Erstellung, Bewirtschaftung und Vermarktung von frei finanzierten Wohnungen.
- (5) Eine Übertragung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen auf Dritte durch den Eigenbetrieb ist ausgeschlossen. Der Eigenbetrieb ist jedoch berechtigt, sich bei der Erfüllung seiner Verpflichtungen Dritter zu bedienen.

- (6) Der Eigenbetrieb weist die Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen im Rahmen eines Jahresberichts nach, der gemeinsam mit dem Jahresabschluss der Stadt vorzulegen ist.

§ 3 Trennungsrechnung

(zu Art. 5 Abs. 9 des Freistellungsbeschlusses)

- (1) Die Kosten und Erlöse der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung (§ 2 Abs. 2) und der ggf. erbrachten weiteren, nicht von dieser Betrauung umfassten Tätigkeiten (§ 2 Abs. 4) werden in der Buchführung des Eigenbetriebs getrennt erfasst. Die rechnungsmäßige Trennung wird die Anforderungen gemäß § 3 TranspRLG¹ bzw. einer hierzu ggf. erlassenen Nachfolgevorschrift erfüllen.
- (2) Der Eigenbetrieb wird die Trennungsrechnung gemeinsam mit dem Jahresabschluss durch das städtische Rechnungsprüfungsamt prüfen lassen und der Stadt (Beteiligungsmanagement) nach Ende eines Wirtschaftsjahres zusammen mit dem Jahresabschluss vorlegen.

§ 4 Ausgleichsleistung

(zu Art. 4 und Art. 5 des Freistellungsbeschlusses)

- (1) Die Stadt kann den Eigenbetrieb bei der Erfüllung seiner gemeinwirtschaftlichen, satzungsmäßigen Verpflichtungen nach Maßgabe der folgenden Absätze durch die Gewährung von Ausgleichsleistungen unterstützen. Eine Ausgleichsleistung liegt in allen von der Stadt dem Eigenbetrieb in Form von Geld- oder Sachmitteln gewährten wirtschaftlichen Vorteilen. Insbesondere kann die Stadt den Eigenbetrieb mit folgenden Maßnahmen unterstützen:

¹ Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2000/52/EG der Kommission vom 26. Juli 2000 zur Änderung der Richtlinie 80/723/EWG über die Transparenz der finanziellen Beziehungen zwischen den Mitgliedstaaten und den öffentlichen Unternehmen (Transparenzrichtlinie-Gesetz – TranspRLG) vom 16.08.2001 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3364).

- Gewährung eines jährlichen Investitionszuschusses,
- Unentgeltliche/vergünstige Zuweisung von Grundstücken,
- Übernahme der Haftung für durch den Eigenbetrieb aufgenommen Darlehen gegenüber Darlehensgläubigern des Eigenbetriebs, soweit diese der Finanzierung der Erbringung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen dienen. Die Stadt kann dabei von den Vorgaben der Bürgschaftsmitteilung der Europäischen Kommission² in der jeweils gültigen Fassung abweichen und insbesondere auf die Erhebung eines marktüblichen Entgelts für die Bereitstellung der Bürgschaft verzichten. Verzichtet die Stadt auf die Erhebung des Entgelts für die Bereitstellung der Bürgschaft ist der Verzicht als Ausgleichsleistung im Sinne von Absatz 2 zu behandeln.

Dem Eigenbetrieb erwächst aus dieser Betrauung kein Anspruch gegenüber der Stadt auf Unterstützung oder Gewährung von Ausgleichsleistungen.

(2) Die Stadt kann die aus der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen resultierenden Nettokosten des Eigenbetriebs nach Maßgabe von Absatz 3 ausgleichen. Die Nettokosten sind nach allgemein anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen aus dem Wirtschaftsplan und der Trennungsrechnung des Eigenbetriebs³ zu ermitteln. Die dabei zu berücksichtigenden Kosten umfassen:

- alle unmittelbaren (variablen und anteiligen fixen) Kosten der Erbringung der gemeinwirtschaftlichen Leistungen;
- angemessene Abschreibungen auf das Anlagevermögen des Eigenbetriebs, das für die Erbringung der gemeinwirtschaftlichen Leistungen erforderlich ist;
- einen angemessenen Gewinnzuschlag.

Auf die so ermittelten Kosten sind sämtliche Einnahmen des Eigenbetriebs aus der Erbringung der gemeinwirtschaftlichen Leistungen anzurechnen. Die Nettokosten ergeben sich aus der Differenz von Kosten und Einnahmen.

² Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Artikel 87 und 88 des EG-Vertrags auf staatliche Beihilfen in Form von Haftungsverpflichtungen und Bürgschaften, ABl. EU vom 20. Juni 2008, Nr. C 155/10.

³ Parameter i.S.v. Art. 4 lit. d) des DAWI-Freistellungsbeschlusses der EU-Kommission vom 20.12.2011.

- (3) Die Höhe der Ausgleichsleistungen nach den Absätzen 1 bis 2 geht nicht über das hinaus, was erforderlich ist, um unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns die durch die Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtung verursachten Nettokosten abzudecken.
- (4) Die voraussichtlichen Ausgleichsleistungen nach Absätzen 2 und 3 sind jährlich im Voraus im Rahmen der Aufstellung des Wirtschaftsplanes des Eigenbetriebs zu prognostizieren und der Stadt darzulegen. Die Gewährung der Ausgleichsleistungen erfolgt jährlich nach Ende eines Wirtschaftsjahres durch Beschluss der Stadt nach deren freiem Ermessen.
- (5) Überträgt die Stadt dem Eigenbetrieb weitere gemeinwirtschaftliche Verpflichtungen oder führen unvorhergesehene Ereignisse zu Kostenerhöhungen, kann die Höhe der Ausgleichsleistungen entsprechend angepasst werden. Die insoweit erhöhten Nettokosten im Sinne von Absatz 2 sind ausgleichsfähig, soweit sie nach den Vorgaben dieses Betrauungsaktes ermittelt wurden.

§ 5 Vermeidung von Überkompensationen

(zu Art. 5 und Art. 6 des Freistellungsbeschlusses)

- (1) Der Eigenbetrieb hat sicherzustellen, dass die Ausgleichsleistungen nach § 4 nicht über das Maß hinausgehen, welches zur Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen gemäß § 2 Abs. 2 erforderlich ist. Er hat dazu im Rahmen des Jahresberichtes nach § 2 Abs. 6 die Verwendung der gewährten Ausgleichsleistungen für die Erbringung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen nachzuweisen. Übersteigt die Ausgleichsleistung die Nettokosten (Überkompensation), gewährt der Eigenbetrieb den Betrag der Überkompensation an die Stadt zurück.
- (2) Die in § 4 genannten Ausgleichsparameter werden in regelmäßigen Abständen überprüft und angepasst, soweit dies zur Einhaltung der beihilferechtlichen Vorgaben erforderlich ist.
- (3) Der Eigenbetrieb legt auf Wunsch der Stadt eine Bestätigung oder ein Schreiben eines Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vor, mit der die Angemessenheit der Höhe der geleisteten Aufwendungen im Sinne des § 4 festgestellt wird.
- (4) Übersteigt die Überkompensation den durchschnittlichen jährlichen Ausgleich nicht um mehr als 10 %, kann der Eigenbetrieb auf Wunsch der Stadt alternativ zur Rückforderung

nach Abs. 1 S. 3 die Überkompensation auf den nächsten Zeitraum übertragen und im nächsten Wirtschaftsplan bei der Berechnung der Ausgleichsleistung mindernd berücksichtigen.

§ 7 Vorhalten von Unterlagen

(zu Art. 8 des Freistellungsbeschlusses)

Unbeschadet weitergehender Vorschriften sind sämtliche Unterlagen, anhand derer sich feststellen lässt, ob die Ausgleichsleistungen mit dem Europäischen Beihilfenrecht und insbesondere den Bestimmungen des DAWI-Freistellungsbeschlusses vereinbar sind, während des Betrauungszeitraums und darüber hinaus mindestens für einen Zeitraum von zehn Jahren ab dem Ende des Betrauungszeitraums durch den Eigenbetrieb aufzubewahren.

§ 6 Dauer und Anpassung der Betrauung, Schlussbestimmungen

(zu Art. 2 Abs. 2 und Art. 4 des Freistellungsbeschlusses)

- (1) Die Betrauung erfolgt ab dem 01.08.2021 für die Dauer von 10 Jahren. Über eine anschließende Betrauung in Übereinstimmung mit dem nationalen und europäischen Recht wird die Stadt möglichst früh befinden.
- (2) Muss die Stadt die betrauten gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen aus zwingenden Gründen (Gesetz, Rechtsprechung) nach anderen Vorschriften regeln, ist sie berechtigt, die Betrauung ganz oder teilweise aufzuheben.
- (3) Sollte eine in dieser Betrauung enthaltene Bestimmung unwirksam oder undurchführbar sein oder werden oder die Betrauung eine ergänzungsbedürftige Regelungslücke enthalten, so wird die Gültigkeit der Betrauung im Übrigen hiervon nicht berührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung oder die Regelungslücke soll durch eine wirksame Bestimmung ersetzt werden, die dem ursprünglich Gewollten am nächsten kommt.