

ENTWURF

Betraunungsakt

des Landkreises Erding

auf der Grundlage

des

BESCHLUSSES DER KOMMISSION

vom 20. Dezember 2011

über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichszahlungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind
(2012/21/EU, ABI. EU Nr. L 7/3 vom 11. Januar 2012)
-Freistellungsbeschluss-,

der

Mitteilung der Kommission
vom 11. Januar 2012

über die Anwendung der Beihilfevorschriften der Europäischen Union auf Ausgleichszahlungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse
(2012/C 8/02, ABI. EU Nr. C 8/4 vom 11. Januar 2012),

der

Mitteilung der Kommission
vom 11. Januar 2012

Rahmen der Europäischen Union für staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichszahlungen für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen (2011)
(2012/C 8/03, ABI. EU Nr. C 8/15 vom 11. Januar 2012)

und der

Richtlinie 2006/111/EG der Kommission
vom 16. November 2006

über die Transparenz der finanziellen Beziehungen zwischen den Mitgliedsstaaten und der öffentlichen Unternehmen sowie über die finanzielle Transparenz innerhalb bestimmter Unternehmen
(ABI. EU Nr. L 318/17 vom 17. November 2006)

Präambel

Der Landkreis Erding sowie die kreisangehörigen Gemeinden Wörth, Berglern, Bockhorn, Stadt Erding, Forstern, Fraunberg, Inning am Holz, Markt Isen, Langenpreising, Moosinning, Neuching, Oberding, Taufkirchen (Vils), Stadt Dorfen, Eitting, Markt Wartenberg, St. Wolfgang, Buch am Buchrain, Lengdorf, Pastetten und Walpertskirchen halten sämtliche Anteile an der Wohnungsbau- und Grundstücksgesellschaft im Landkreis Erding m.b.H. („WBG“).

Satzungsmäßiger Zweck der WBG ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Insbesondere ist Wohnraum – wie es unter § 2 Abs. 1 Satzung der WBG („WBG-Satzung“) heißt – deutlich unter dem örtüblichen Preisniveau bereitzustellen.

Gemäß § 2 Abs. 2 der WBG-Satzung errichtet, betreut und bewirtschaftet die WBG zu diesem Zweck Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann außerdem Aufgaben übernehmen, die in den Bereichen der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallen. Gemäß § 2 Abs. 3 der WBG-Satzung darf die WBG auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar dienlich sind.

Gemäß Art. 51 Abs. 3 Satz 2 LKrO in Verbindung mit Art. 1 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG) und § 3 Abs. 1 und 4 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung gehört es zu den Zuständigkeiten des Landkreises Erding, die örtliche Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu sozialverträglichen Konditionen zu versorgen. Dabei handelt es sich um eine Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge und – wie sich auch aus Art. 2 Abs. 1 c) des Freistellungsbeschlusses ergibt – eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI).

Unter den Voraussetzungen des Freistellungsbeschlusses sind staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen zulässig, die mit der Erbringung von DAWI betraut sind. Nachfolgender Betrauungsakt ergeht zur Umsetzung dieser Vorgaben mit dem Ergebnis, dass die Ausgleichsleistungen, die der WBG für die Erledigung der ihr übertragenen DAWI zur Erreichung der vorstehend beschriebenen sozial- und integrationspolitischen Ziele bei der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Wohnraum zu sozialverträglichen Preisen als mit dem Binnenmarkt vereinbar angesehen werden und von der Anmeldepflicht bei der Kommission nach Art. 108 Abs. 3 AEUV befreit sind.

§ 1

Gemeinwohlaufgabe

- (1) Es gehört zu den Zuständigkeiten des Landkreises Erding, die örtliche Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu sozialverträglichen Konditionen zu versorgen. Hierbei handelt es sich gleichermaßen um eine Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge sowie um eine DAWI.

- (2) Nach Art. 1 Satz 3 BayWoFG können Gemeinden und Gemeindeverbände mit eigenen Mitteln eine Förderung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz durchführen.

§ 2

Gegenstand und Umfang der Beauftragung (zu Art. 4 Freistellungsbeschluss)

- (1) Der Landkreis Erding betraut die WBG widerruflich gemäß Art. 4 des Freistellungsbeschlusses mit der Erbringung der DAWI, die örtliche Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu sozialverträglichen Konditionen zu versorgen.

Hierzu nimmt die WBG folgende Aufgaben / Tätigkeiten wahr:

- Die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum in sozial verantwortbarer Weise unter dem ortsüblichen Preisniveau gemäß den Bestimmungen des BayWoFG bzw. gemäß den Richtlinien über die Vermietung und den Verkauf von Wohnungen der Wohnungsbau- und Grundstücksgesellschaft im Landkreis Erding m.b.H. in der jeweils gültigen Fassung;
 - die Errichtung, Änderung, Erweiterung, Betreuung und Bewirtschaftung von Bauten und allen Rechts- und Nutzungsformen zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu sozialverträglichen Konditionen;
 - die Durchführung vorbereitender planerischer Maßnahmen sowie von Aufgaben in den Bereichen der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur, soweit sie unmittelbar mit der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu sozialverträglichen Konditionen verbunden sind.
- (2) Dienstleistungen, die keine DAWI sind, wie z.B. Bauträgetätigkeiten oder Vermietung von Wohnraum zu marktüblichen Mietzinsen, werden derzeit nicht erbracht. Die WBG unterrichtet den Landkreis Erding umgehend, wenn solche Dienstleistungen erbracht werden sollen.
- (3) Die WBG erbringt die DAWI im Rahmen dieses Betrauungsakts ausschließlich im Kreisgebiet des Landkreises Erding.

§ 3

Ausgleichsleistungen (zu Art. 5 Freistellungsbeschluss)

- (1) Der Landkreis Erding kann der WBG zum Ausgleich der im Zusammenhang mit der Durchführung von DAWI nach § 2 Abs. 1 dieses Betrauungsaktes

entstehenden Kosten Ausgleichsleistungen gewähren. Für etwaige Fehlbeträge aus sonstigen Tätigkeiten der WBG wird auf Grundlage dieses Betrauungsakts kein Ausgleich gewährt.

Die Ausgleichsleistungen können insbesondere – aber nicht ausschließlich – in folgender Form gewährt werden:

- Barzuschüsse,
- Bürgschaften,
- Gesellschafterdarlehen sowie
- Erhöhung des Eigenkapitals der WBG.

Die Höhe der in dem jeweiligen Wirtschaftsjahr maximal aufzunehmenden Kredite sowie der maximal zu übernehmenden Bürgschaften ist im jeweiligen Wirtschaftsplan der WBG oder anderweitig auszuweisen.

- (2) Die Ausgleichsleistung darf unter Berücksichtigung einer angemessenen Rendite nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die durch die Erbringung der DAWI nach § 2 Abs. 1 dieses Betrauungsaktes verursachten Kosten abzüglich der dabei erzielten Einnahmen abzudecken („Nettokosten“).

Einnahmen sind neben den Einnahmen, die die WBG mit der Erfüllung der DAWI nach § 2 Abs. 1 dieses Betrauungsaktes erzielt, auch alle weiteren Zuwendungen und Ausgleichsleistungen, die die WBG für die Erbringung der DAWI nach § 2 Abs. 1 dieses Betrauungsaktes vom Landkreis Erding oder Dritten erhält (z.B. Baukostenzuschüsse, laufende Mietzuschüsse, Ausgleichszahlungen für Fehlbelegungen). Sollte die WBG in Zukunft Gewinne aus einer etwaigen sonstigen wirtschaftlichen oder nichtwirtschaftlichen Tätigkeit erzielen, sind diese vollständig zur Finanzierung der DAWI nach § 2 Abs. 1 dieses Betrauungsaktes heranzuziehen.

Die berücksichtigungsfähigen Kosten umfassen sämtliche unmittelbar durch die Erbringung der DAWI nach § 2 Abs. 1 verursachten Kosten. Zudem kann bei der Berechnung der mit der Erbringung der DAWI verbundenen Nettokosten ein angemessener Beitrag zu den Gemeinkosten berücksichtigt werden („Gemeinkostenanteil“).

- (3) Die WBG darf eine angemessene Rendite aus dem für die Erfüllung der DAWI nach § 2 Abs. 1 dieses Betrauungsaktes eingesetzten Eigenkapital erzielen. Angemessen ist die Kapitalrendite, die ein durchschnittliches Unternehmen zugrunde legt, um zu entscheiden, ob es unter Berücksichtigung des Risikos die DAWI während des gesamten Betrauungszeitraums erbringt. Die Rendite darf dabei aber nicht den nach relevanten Swap-Satz zuzüglich eines Aufschlags von 100 Basispunkten überschreiten.
- (4) Die maximal mögliche Höhe der Ausgleichsleistungen ergibt sich aus dem jeweils vor Beginn des Geschäftsjahres nach Maßgabe der insoweit einschlägigen Regelungen aufgestellten Wirtschaftsplan der WBG. Im Wirtschaftsplan des jeweiligen Jahres wird die grundsätzliche Erforderlichkeit und voraussichtliche Höhe der erforderlichen Ausgleichsleistungen im Vorhinein dargelegt.

Soweit sich die mögliche Höhe der Ausgleichsleistungen nicht unmittelbar aus dem Wirtschaftsplan ergibt, ist diese anderweitig gesondert nachzuweisen.

Führen Ereignisse, die bei Aufstellung des Wirtschaftsplans unvorhersehbar waren, zu höheren nicht gedeckten Kosten aufgrund der Erbringung von DAWI nach § 2 Abs. 1 dieses Betrauungsaktes, können auch diese auf Antrag ausgeglichen werden. Hierfür ist der Nachweis der WBG notwendig, dass solche höheren Kosten für die Erbringung von DAWI nach § 2 Abs. 1 dieses Betrauungsaktes entstanden sind.

- (5) Aus diesem Betrauungsakt folgt kein Rechtsanspruch der WBG auf Ausgleichsleistungen.
- (6) Sollte die WBG künftig Tätigkeiten ausüben, die keine DAWI nach § 2 Abs. 1 dieses Betrauungsaktes sind, gilt Folgendes:

Die im Zusammenhang mit der Erbringung der DAWI gemäß § 2 Abs. 1 dieses Betrauungsaktes entstehenden Einnahmen und Kosten sind im Einklang mit den sich aus Art. 5 Abs. 9 des Freistellungsbeschlusses sowie der Transparenzrichtlinie ergebenden Anforderungen getrennt von den Einnahmen und Kosten, die in sonstigen Bereichen entstehen, auszuweisen. Anzugeben ist dabei auch, nach welchen Parametern die Zuordnung der Kosten und Einnahmen erfolgt. Die WBG wird die Trennungsrechnung im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses testieren lassen.

- (7) Die Vorgaben gemäß Art. 5 des Freistellungsbeschlusses sind – wie der Freistellungsbeschluss insgesamt – zu beachten.

§ 4

Vermeidung von Überkompensierung

(zu Art. 6 Freistellungsbeschluss)

- (1) Um sicherzustellen, dass durch etwaige Ausgleichsleistungen für die Erbringung der DAWI nach § 2 Abs. 1 dieses Betrauungsaktes keine Überkompensierung entsteht, führt die WBG jährlich nach Ablauf des Geschäftsjahres den Nachweis über die Verwendung der Mittel. Dies geschieht durch den geprüften Jahresabschluss sowie die sich darauf beziehende kommunalrechtlich erforderliche Prüfung.

Im Jahresabschlussbericht sind die Kosten und die Einnahmen gemäß § 3 Abs. 3 dieses Betrauungsaktes auszuweisen.

Sollte die WBG künftig Tätigkeiten ausüben, die keine DAWI nach § 2 Abs. 1 dieses Betrauungsaktes sind, gilt Folgendes: Die Kosten und Einnahmen im Zusammenhang mit der Erbringung von DAWI nach § 2 Abs. 1 dieses Betrauungsaktes sind gemäß der Transparenzrichtlinie in Verbindung mit Art. 5 Abs. 9 des Freistellungsbeschlusses getrennt von den sonstigen Bereichen, die nicht zu den DAWI zählen, zu führen. Die Schlüsselung für die Zuordnung des Gemeinkostenanteils ist in dieser Trennungsrechnung zu erläutern.

- (2) Die Nettokosten einschließlich dem Gemeinkostenanteil und einer angemessenen Rendite im Sinne von § 3 Abs. 3 dieses Betrauungsaktes (zusammen „auszugleichender Betrag“) werden den auf das Prüfungsjahr entfallenden Ausgleichsleistungen gegenübergestellt („Beihilferechtliche Abrechnung“). Übersteigen die Ausgleichsleistungen den auszugleichenden Betrag, so liegt eine Überkompensierung vor.

Die beihilferechtliche Abrechnung ist zusammen mit dem Jahresabschluss aufzustellen und dem Landkreis zur Prüfung vorzulegen.

- (3) Überkompensierungen hat die WBG dem Landkreis auszugleichen. Die Parameter für die Berechnung des Ausgleichs werden im Fall einer Überkompensation für die Zukunft neu festgelegt.
- (4) Beträgt die Überkompensierung maximal 10 % der gewährten jährlichen Ausgleichssumme, darf sie auf die nächstfolgende Ausgleichsperiode übertragen und von dem für diesen nächsten Zeitraum zu leistenden Ausgleich abgezogen werden.
- (5) Sofern der Jahresabschluss einen höheren auszugleichenden Fehlbetrag ergibt, der auf nicht vorhersehbaren Ereignissen beruht, kann auf Antrag eine Nachbewilligung erfolgen. Die Auszahlung des nachträglichen Ausgleiches erfolgt mit der nächsten Bewilligung.
- (6) Der Landkreis ist berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen der WBG anzufordern und zu überprüfen oder durch Dritte überprüfen zu lassen.
- (7) Die Vorgaben gemäß Art. 6 des Freistellungsbeschlusses sind – wie der Freistellungsbeschluss insgesamt – zu beachten.

§ 5

Vorhalten von Unterlagen

(zu Art. 8 Freistellungsbeschluss)

Unbeschadet weitergehender Vorschriften sind sämtliche Unterlagen, anhand derer sich feststellen lässt, ob die Ausgleichszahlungen mit den Bestimmungen der Freistellungsentscheidung vereinbar sind, während des Betrauungszeitraumes und für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren ab Ende des Betrauungszeitraumes verfügbar zu halten.

§ 6

Laufzeit / Änderungs- und Widerrufsvorbehalt

Die Betrauung nach § 2 Abs. 1 dieses Betrauungsakts erfolgt mit Wirkung zum 01.01.2024 für einen Zeitraum von zehn Jahren. Sie gilt bis zum 31.12.2033.

Die Betrauung kann durch Beschluss des Kreistages jederzeit geändert oder widerrufen werden.

§ 7
Hinweis auf den Gremienbeschluss

Der Kreistag des Landkreises Erding hat in seiner Sitzung am 08.07.2024 diese öffentliche Betrauung (Betrauungsakt) beschlossen. Dieser Betrauungsakt tritt mit Wirkung vom 01.01.2024 in Kraft und schließt zeitlich an den Betrauungsakt vom 24.06.2014 an.

Erding, den _____
Landkreis Erding

Martin Bayerstorfer
Landrat

Erding, den _____
Wohnungsbau- und Grundstücksgesellschaft im Landkreis Erding m.b.H.

Matthias Vögele
Geschäftsführer