

**Betrauungsakt
der Stadt Münster**

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 Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind
(bekanntgegeben unter Aktenzeichen K (2011) 9380)
(2012/21/EU, ABl. EU Nr. L 7/3 vom 11. Januar 2012)
-Freistellungsbeschluss-

der MITTEILUNG DER KOMMISSION
vom 11. Januar 2012

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

der MITTEILUNG DER KOMMISSION
vom 11. Januar 2012

Rahmen der Europäischen Union für staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen (2011)
(2012/C8/03, ABl. EU Nr. C 8/15 vom 11. Januar 2012)
-Rahmen-

und der RICHTLINIE 2006/111/EG DER KOMMISSION
vom 16. November 2006

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

Präambel

Die Stadt Münster, vertreten durch den Oberbürgermeister, 48127 Münster (im Folgenden: **betrauende Stelle**),

betraut

in Abstimmung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, BImA (im Folgenden: **Ausgleichsleistende**)

die eingetragene Genossenschaft Grüner Weiler eG, Auf dem Draun 2, 48149 Münster, als Erbbauberechtigte eines Grundstücks der KonvOY GmbH in dem Oxford-Areal (im Folgenden: **Betraute**)

im Rahmen dieses Betrauungsaktes mit den in diesem Betrauungsakt näher festgelegten Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse.

Bei Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse handelt es sich um wirtschaftliche Tätigkeiten, die mit besonderen Gemeinwohlverpflichtungen verbunden sind und die im Interesse der Allgemeinheit erbracht werden. Den Mitgliedstaaten der Europäischen Union kommt ein großer Ermessensspielraum bei der Beurteilung der Frage zu, welche Dienstleistungen sie als solche von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse bezeichnen.

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat mit Beschluss vom 21.03.2012 Gebietskörperschaften sowie mehrheitlich von diesen getragenen Gesellschaften, Stiftungen und Anstalten des öffentlichen Rechts eine Erstzugriffsoption eingeräumt. Nach dieser können sie die Konversionsliegenschaften unmittelbar, d. h. ohne vorheriges Bieterverfahren, zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert erwerben. Aufgrund des im Haushaltsgesetz 2015 im Epl. 60, Kap. 6004, Titel 121 01 ausgebrachten Haushaltsvermerks Nr. 60.3 hat der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages am 22.04.2015 die am 06.05.2015 in Kraft gesetzte „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Konversionsgrundstücken (VerbRKonv)“ beschlossen. Mit dem Gesetz über die Feststellung eines Zweiten Nachtrags zum Bundeshaushaltsplan für das Haushaltsjahr 2015 (Zweites Nachtragshaushaltsgesetz 2015) wurde beschlossen, den Haushaltsvermerk Nr. 60.3 im Epl. 60, Kap. 6004, Titel 121 01 auch auf den Erwerb von weiteren entbehrlichen Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus anzuwenden. Die Ausgleichsleistende hat ergänzend dazu mit Schreiben vom 26.11.2015 die angepasste „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken“

(VerbR) in Kraft gesetzt. Beim Beschluss des Gesetzes über die Feststellung des Bundeshaushaltsplans für das Haushaltsjahr 2017 (Haushaltsgesetz 2017) wurde im Haushaltsvermerk 60.3 im Epl. 60, Kap. 6004, Titel 121 01 der Zeitraum für die Gewährung der Verbilligung um zwei Jahre auf sechs Jahre, beginnend ab dem Haushaltsjahr 2015, verlängert. Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat ferner am 26.09.2018 die „Richtlinie der BImA zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018)“ in der Fassung vom 29. August 2018 beschlossen, die auf die aktuellen politischen Zielvorstellungen und den geänderten Haushaltsvermerk 60.3 abgestimmt ist. Hierdurch wurde die Attraktivität des Liegenschaftserwerbs für Länder und Kommunen und ihren Tochtergesellschaften, insbesondere für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus, erhöht. Darüber hinaus wurde eine Weiterveräußerungsmöglichkeit an private Dritte (z. B. Wohnungsbauinvestoren) ohne Rückzahlungspflicht bei Weitergabe der Verbilligung geschaffen, soweit sich des Dritten zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe bzw. des Verbilligungszweckes bedient wird.

Die betrauende Stelle hat ihr Erstzugriffsrecht auf die beiden Konversionsliegenschaften ausgeübt und die KonvOY GmbH, Albersloher Weg 33 in Münster, als zuvor Betraute hat durch ein Drittbenennungsrecht Teile der sog. Konversionsflächen in Münster-Gievenbeck, Oxford-Areal von der Ausgleichsleistenden erworben. Dabei war von Beginn an eine teilweise Weiterveräußerung dieser Kaufgegenstände an weitere städtische Töchter oder an private Investoren vorgesehen, die die Flächen u. a. zur Errichtung von bezahlbarem Wohnraum verwenden werden. Die Weiterveräußerung der Teilflächen des v.g. Kaufgegenstandes, eingetragen beim Amtsgericht Münster im Grundbuch von Münster Blatt 76228

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe qm
Münster	41	99	Gebäude- und Freifläche, Gumprichstraße, Edith- Miltenberg-Weg	9.039 qm

an die Betraute dient mithin der Schaffung von weiterem Wohnraum.

Beihilfenrechtlich abgesichert werden die Ausgleichsleistungen mittels des vorliegenden Betrauungsakts nach den Vorgaben für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse. Die Europäische Kommission hat den Bereich des sozialen Wohnungsbaus in Art. 2 Abs. 1 lit. c) des Freistellungsbeschlusses ausdrücklich als Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse bezeichnet.

§ 1 - Gemeinwohlaufgabe

Nach §§ 3, 4 WFG i.V.m. § 2 GO NRW hat die betrauende Stelle die Versorgung ihrer Einwohner:innen mit Wohnraum, insbesondere mit Sozialwohnungen sicherzustellen. Bei dieser Aufgabe des sozialen Wohnungsbaus handelt es sich nach kommunalrechtlichem Verständnis um eine Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge und nach beihilferechtlichem Verständnis um eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (im Folgenden: DAWI).

§ 2 - Beauftragtes Unternehmen, Art der Dienstleistungen

(zu Art. 4 des Freistellungsbeschlusses)

- (1) Die betrauende Stelle betraut die Betraute mit der Erbringung der DAWI „Sozialer Wohnungsbau“ innerhalb des geographischen Geltungsbereichs dieses Betrauungsaktes. Hierzu zählen insbesondere:
- a. Die Schaffung von Wohnungen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus, die die Anforderungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG), Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sowie die danach erlassenen jeweiligen landesrechtlichen Bestimmungen erfüllen,
 - b. die Erledigung aller mit den unter lit. a. bis c. genannten Tätigkeiten zusammenhängenden und den dortigen Belangen dienenden Geschäften (Annex Tätigkeiten),
 - c. sowie die Durchführung aller Maßnahmen und Geschäfte, durch die die unter lit. a. bis c. genannten Dienstleistungen gefördert werden.

Die Betraute ist berechtigt, sich zur Erfüllung dieser DAWI eines Dritten zu bedienen.

- (2) Der betrauenden Stelle ist bekannt, dass die Betraute derzeit auch weitere Dienstleistungen erbringt, die nicht zu den DAWI zählen. Bzgl. der Erbringung der in Absatz 1 konkretisierten DAWI und deren Abgrenzung von etwaigen weiteren DAWI sowie weiteren Dienstleistungen beachtet die Betraute die nachfolgenden Bestimmungen.

§ 3 – Zeitlicher Geltungsbereich

(zu Art. 2 Abs. 2 des Freistellungsbeschlusses)

- (1) Die Betrauung der Betrauten erfolgt für einen Zeitraum von 10 Jahren. Dieser beginnt mit Wirksamwerden dieses Betrauungsakts.

- (2) Die betrauende Stelle behält sich eine an diesen zeitlichen Geltungsbereich anschließende Betrauung ausdrücklich vor. Ein Anspruch der Betrauten auf eine Folge-Betrauung besteht nicht.

§ 4 – Geographischer Geltungsbereich

- (1) Der Betrauungsakt gilt für das im Anhang farblich markierte (rot umrandete) Gebiet.
- (2) Die betrauende Stelle behält sich eine räumliche Ausweitung der Betrauung innerhalb der Flächen des Erbbaugrundstückes vor, sofern dies zur Erfüllung des mit diesem Betrauungsakt verfolgten Zwecks geboten erscheint. Ein Anspruch der Betrauten auf eine geographische Ausweitung des Betrauungsaktes besteht nicht.

§ 5 - Berechnung und Änderung der Ausgleichsleistungen

(zu Art. 5 des Freistellungsbeschlusses)

- (1) Der Betrauten können zum Ausgleich der durch die Erbringung von DAWI nach § 2 Abs. 1 entstehenden Kosten Ausgleichsleistungen gewährt werden. Eine Ausgleichsleistung liegt in allen von der betrauenden Stelle, der Ausgleichsleistenden oder jeder anderen staatlichen Stelle gewährten Vorteilen. Die Ausgleichsleistung liegt insbesondere in:
- a. Der verbilligten Abgabe der v.g. Liegenschaft durch die Ausgleichsleistende. Die Höhe der Verbilligung für die DAWI „Sozialer Wohnungsbau“ richtet sich nach der Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (im Folgenden: VerbR) in der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrags geltenden Fassung.
 - b. Sonstigen Begünstigungen der Betrauten sowie deren Gegenwert durch die betrauende Stelle oder einem Dritten. In Betracht kommen beispielhaft staatliche Fördermittel aus der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW für öffentlich geförderte Wohnungen sowie Zuwendungen gem. Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG). Diese sonstigen Begünstigungen sind von der Betrauten gesondert nachzuweisen.
- (2) Aus diesem Betrauungsakt folgt kein Rechtsanspruch der Betrauten auf die Ausgleichsleistung.
- (3) Die Ausgleichsleistung erfolgt ausschließlich zu dem Zweck, die Betraute in die Lage zu versetzen, die ihr im Geltungsbereich dieses Betrauungsaktes obliegenden Aufgaben zu erfüllen. Sie resultiert ausschließlich aus der Erbringung von DAWI gem. § 2 Abs. 1. Soweit Kosten auf Tätigkeiten im Sinne des § 2 Abs. 2 entfallen, bleiben diese

unberücksichtigt.

- (4) Die Ausgleichsleistung geht insgesamt nicht über das hinaus, was erforderlich ist, um unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns die durch die Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtung verursachten Netto-Kosten abzudecken. Die Netto-Kosten sind die Differenz zwischen den nach Abs. 5 zu berücksichtigenden Kosten und den Einnahmen¹ nach Abs. 6.
- (5) Die zu berücksichtigenden Kosten umfassen sämtliche in Verbindung mit der Erbringung der DAWI angefallenen Kosten der Betrauten sowie einen angemessenen Beitrag zu den Fix-Kosten der DAWI und sonstigen Tätigkeiten.
- (6) Die zu berücksichtigenden Einnahmen beinhalten die gesamten Einnahmen, die mit der DAWI erzielt wurden. Dazu zählen auch andere der Betrauten über Abs. 1 hinausgehende, von staatlichen Stellen gewährte Zuschüsse oder Vergünstigungen. Als „angemessener Gewinn“ i. S. v. Abs. 5 gilt die Kapitalrendite, die ein durchschnittliches Unternehmen zugrunde legt, um unter Berücksichtigung des jeweiligen Risikos zu entscheiden, ob es die betreffende DAWI für die gesamte Dauer der Betrauung erbringt. Der Begriff „Kapitalrendite“ bezeichnet den internen Ertragssatz (Internal Rate of Return – IRR), den die Betraute während des Betrauungszeitraums mit ihrem investierten Kapital durch die Erbringung von DAWI gem. § 2 Abs. 1 erzielt.
- (7) Die Kosten und Einnahmen, die der Erbringung von DAWI zugerechnet werden können, sind getrennt von allen anderen sonstigen Tätigkeiten nach Abgrenzung von Rand- und Nebengeschäften, aperiodischen Posten, neutralen Aufwendungen, Saldierungen etc. auszuweisen. Die Betraute erstellt hierfür eine Trennungsrechnung aus der testierten Gewinn- und Verlustrechnung für das abgeschlossene Geschäftsjahr. Sie stellt sicher, dass auch etwaige Enkel- und Tochtergesellschaften entsprechende Trennungsrechnungen erstellen. In diesen Trennungsrechnungen sind die den einzelnen DAWI zuzurechnenden Kosten und Einnahmen jeweils gesondert auszuweisen. Darüber hinaus ist anzugeben, nach welchem Verfahren die Zuordnung und Zuweisung der Kosten und Einnahmen erfolgt. Die Trennungsrechnungen haben die Anforderungen des Art. 5 Abs. 9 des Freistellungsbeschlusses zu berücksichtigen. Die Betraute wird der betrauenden Stelle die Trennungsrechnungen zur vertraulichen Kenntnisnahme übermitteln.

§ 6 - Vermeidung von Überkompensierung

(zu Art. 6 des Freistellungsbeschlusses)

- (1) Um sicherzustellen, dass die Voraussetzungen des Freistellungsbeschlusses für die Gewährung von Ausgleichsleistungen während des gesamten Betrauungszeitraums erfüllt

werden und insbesondere durch die Ausgleichsleistungen keine Überkompensierung für die Erbringung von DAWI nach § 2 Abs. 1 entsteht, führt die Betraute jährlich nach Ablauf des Geschäftsjahres den Nachweis über die Verwendung der Mittel. Dies geschieht durch Vorlage des jährlich zu erstellenden Jahresabschlusses und der Trennungsrechnung der Betrauten und ihrer etwaigen Tochter- und Enkelgesellschaften. Die betrauende Stelle stellt die Überkompensation und ihre Höhe fest.

- (2) Die Betraute trägt dafür Sorge, dass ihr Abschlussprüfer sowie die Abschlussprüfer der etwaigen Tochter- und Enkelgesellschaften im Rahmen der Jahresabschlussprüfung entsprechend Art. 6 des Freistellungsbeschlusses prüft, ob die Ausgleichsleistungen die im Freistellungsbeschluss festgelegten Voraussetzungen erfüllt haben und EU-beihilfenrechtskonform verwendet worden sind.
- (3) Im Rahmen der Trennungsrechnung sind die wirtschaftlichen Werte der in § 5 Abs. 1 benannten Ausgleichsleistungen nach markt- und ortsüblichen Maßstäben zu ermitteln und darzulegen. Soweit Ausgleichsleistungen nicht allein der Erbringung von DAWI, sondern auch der Erbringung von Tätigkeiten nach § 2 Abs. 2 dienen, ist in der Trennungsrechnung eine interne Leistungsverrechnung vorzunehmen. Die durch die Ausgleichsleistungen gewährten Vorteile sind in der Trennungsrechnung ausschließlich den Kosten und Einnahmen der DAWI zuzurechnen; soweit Ausgleichsleistungen bei Tätigkeiten nach § 2 Abs. 2 zu ersparten oder verminderten Kosten führen, sind diese dementsprechend als Verrechnungsposten zu berücksichtigen.
- (4) Die Betraute lässt sich die Erfüllung der Voraussetzungen sowie die beihilfenkonforme Verwendung durch die mit den Jahresabschlussprüfungen befassten Abschlussprüfern schriftlich bestätigen und gibt diese Bescheinigungen an die betrauende Stelle weiter.
- (5) Ergibt die Prüfung durch die betrauende Stelle eine Überkompensierung von mehr als 10 % der für das Prüfungsjahr gewährten Mittel, informiert sie die Ausgleichsleistende über diese Tatsache. Ergibt die Prüfung eine Überkompensierung von maximal 10 %, darf der überhöhte Betrag auf den nächstfolgenden Ausgleichsleistungszeitraum angerechnet werden. Besteht die Ausgleichsleistung allein in der verbilligten Abgabe des Grundstückes durch die Ausgleichsleistende, so fordert die Ausgleichsleistende die Betraute zur Rückzahlung der Überkompensation auf. Das Nähere bestimmen die VerbR und der Kaufvertrag zwischen der Ausgleichsleistenden und der Betrauten.

§ 7 – Änderungskompetenz

Die betrauende Stelle kann diesen Betrauungsakt jederzeit erweitern, einschränken oder gänzlich aufheben. Insbesondere wird die betrauende Stelle diesen Betrauungsakt entsprechend anpassen oder beenden oder die Ausgleichsleistungen bei der Europäischen Kommission anmelden, soweit die in § 2 dargestellten Aufgaben infolge der fortschreitenden Entwicklung der relevanten Entscheidungspraxis der Europäischen Kommission oder der europäischen und nationalen Gerichte nicht mehr als DAWI angesehen werden können oder die Voraussetzungen des Freistellungsbeschlusses in anderer Weise nicht mehr erfüllt sind.

§ 8 Vorhalten von Unterlagen

(zu Art. 8 des Freistellungsbeschlusses)

Unbeschadet weitergehender Vorschriften sind sämtliche Unterlagen, anhand derer sich feststellen lässt, ob die Ausgleichsleistungen mit den Bestimmungen des Freistellungsbeschlusses vereinbar sind, mindestens für einen Zeitraum von zehn Jahren ab Ende des Betrauungszeitraums aufzubewahren.

§ 9 - Transparenz

- (1) Bei Ausgleichsleistungen von mehr als 15 Mio. jährlich, die der Betrauten gewährt werden, wird die betrauende Stelle die folgenden Informationen im Internet oder in sonstiger Weise veröffentlichen:
 - a. den Betrauungsakt oder eine Zusammenfassung, die die in Art. 4 des Freistellungsbeschlusses genannten Angaben enthält
 - b. den jährlichen Beihilfebetrug für die Betraute.
- (2) Die betrauende Stelle und die Betraute gewährleisten die Transparenz der finanziellen Beziehungen zwischen ihnen i.S.d. Richtlinie 2006/111/EG der Kommission und des Transparenzrichtlinie-Gesetz.

§ 10 – Anpassungs- bzw. Wirtschaftlichkeitsklausel

Sollte eine Bestimmung dieses Betrauungsaktes nicht rechtskonform oder nicht durchführbar sein oder werden oder sollte eine an sich notwendige Regelung nicht enthalten sein, so berührt dies die Betrauung im Übrigen nicht.

Hinweis: Der Betrauungsakt übernimmt hier die Begrifflichkeit aus dem Freistellungsbeschluss in Art. 5 (Ausgleich). Die betriebswirtschaftlich korrekten dementsprechenden Begriffe wären „Aufwand“ für „Kosten“ sowie „Ertrag“ für „Einnahmen.“ (vgl. Auslegungs- und Anwendungshilfe zur Umsetzung des neuen Freistellungsbeschlusses der Europäischen Kommission vom 20.12.2011 im Gesundheitswesen, insbesondere im Krankenhaussektor und im Bereich der Langzeitpflege, Bundesministerium für Gesundheit, Stand 25.02.2013, S. 12 Fußnote 18).