

BETRAUUNGS AKT

der Stadt Landshut

für die

Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG

zum Zwecke einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung zu gesamtwirtschaftlich vertretbaren Bedingungen

(Anlage zum Beschluss des Stadtrates der Stadt Landshut vom 26.11.2021)

auf der Grundlage

des Beschlusses der EU-Kommission vom 20.12.2011 über die Anwendung von Artikel 106 Abs. 2 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen 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 11.01.2012) (sog. **DAWI-Freistellungsbeschluss**, im Folgenden abgekürzt als **FSB**).

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, ABI. C8 vom 11.01.2012, S. 4 (**DAWI-Mitteilung**)

unter

Berücksichtigung der Art. 106 bis 109 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union - **AEUV** -

Präambel

Gemäß Art. 83 Abs. 1 der Bayerischen Verfassung (BV) in Verbindung mit Art. 11 Abs. 2 und Art. 57 Abs. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) gehört es zu den Aufgaben im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden, im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit die öffentlichen Einrichtungen zu schaffen und zu erhalten, die nach den örtlichen Verhältnissen für das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Wohl und die Förderung des Gemeinschaftslebens ihrer Einwohner erforderlich sind. Zu diesen Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge gehört es auch, im Gemeinwohlinteresse die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu sozial verträglichen Preisen sicherzustellen. Art. 106 Abs. 2 BV weist den Gemeinden weiterhin die Aufgabe zu, gemeinsam mit dem Staat den Bau billiger Volkswohnungen zu fördern.

Alleinige persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG ist die Landshuter Stadtbau Verwaltungs GmbH, die wiederum ein 100%iges Tochterunternehmen der Stadt Landshut (im Folgenden: **Stadt**) ist. Einzige beschränkt haftende Gesellschafterin (Kommanditistin) der Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG ist die Stadt Landshut.

Zweck der Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG ist nach § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung zu gesamtwirtschaftlich vertretbaren Bedingungen und die Übernahme damit zusammenhängender wirtschaftlicher Aufgaben der Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG im Sinne von Art. 87 Abs. 1 - 3, Art. 92 Abs. 1 BayGO. Gemäß § 2 Abs. 2 S. 1 des Gesellschaftsvertrags kann die Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern, vermitteln und betreuen. Sie kann nach § 2 Abs. 2 S. 2 des Gesellschaftsvertrags alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören gemäß § 2 Abs. 2 S. 3 Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Der Begriff der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (im Folgenden: DAWI) wird insbesondere in Art. 14 und Art. 106 Abs. 2 AEUV erwähnt, ist aber nicht ausdrücklich definiert. Die EU-Kommission bezeichnet DAWI als wirtschaftliche Tätigkeiten, die dem Allgemeinwohl dienen und ohne staatliche Eingriffe am Markt überhaupt nicht oder in Bezug auf Qualität, Sicherheit, Bezahlbarkeit, Gleichbehandlung oder universaler Zugang nur zu anderen Standards durchgeführt werden würden. Dabei wird eine gemeinwirtschaftliche Verpflichtung dem Leistungserbringer im Wege einer Betrauung auferlegt, sodass sichergestellt ist, dass die Dienstleistung unter Bedingungen erbracht wird, die es dem Leistungserbringer ermöglichen, seinen Auftrag zu erfüllen. Die Rechtsprechung stellt darauf ab, dass DAWI im Vergleich zu anderen Tätigkeiten des Wirtschaftslebens besondere Merkmale aufweisen sowie einen universalen und obligatorischen Charakter haben. Das bedeutet, dass die Erbringung der DAWI im allgemeinen bzw. öffentlichen Interesse liegen

muss und nicht nur dazu dienen darf, dem begünstigten Unternehmen eine Existenzgrundlage zu geben (universaler Charakter). Das Unternehmen muss zur Erbringung der DAWI gegenüber jedem Nutzer verpflichtet sein, der darum nachsucht (obligatorischer Charakter). Die Kommission bezeichnet insbesondere solche Dienstleistungen als DAWI, die der Durchsetzung eines Gemeinwohlinteresses dienen, mit anderen Worten "zum Wohle der Bürger oder im Interesse der Gesellschaft als Ganzes erbracht werden." Dabei genügt allerdings, dass die Aufgabenwahrnehmung im konkreten Fall dem Interesse eines Teils der Bevölkerung oder einer einzelnen Gemeinde dient. Im Wesentlichen deckt sich der Terminus mit dem aus dem deutschen Kommunalrecht bekannten Begriff der Daseinsvorsorge.

Ein gewichtiges Indiz für ein Handeln zugunsten der Allgemeinheit ist gegeben, wenn Unternehmen auch in Bereichen aktiv werden, wo ein solches Tätigwerden den eigenen wirtschaftlichen Interessen des Unternehmens eigentlich widerspricht, insbesondere weil sie dauerdefizitär agieren. Eine Einstufung bestimmter Tätigkeiten als ausgleichsfähige Gemeinwohlverpflichtungen kommt daher insbesondere dort in Betracht, wo der Markt ein entsprechendes Angebot von sich aus überhaupt nicht oder nicht zu den erforderlichen Konditionen bereitstellt.

Nach ständiger Rechtsprechung verfügen die Mitgliedstaaten über ein weites Ermessen bei der Definition dessen, was sie als DAWI erachten. Diese Definition kann von der Kommission nur im Fall eines offenkundigen Fehlers in Frage gestellt werden.

Im Gebiet der Stadt Landshut besteht ein erheblicher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Landshut im Zeitraum 2015 bis 2019 war geprägt von großen Zuwächsen. Gleichzeitig wurden, bei bereits angespanntem Wohnungsmarkt, nicht ausreichend neue Wohnungen errichtet. Die nachfolgenden Zahlen aus dem Statistischen Jahresbericht der Stadt Landshut (Stand: März 2021) belegen dies nachdrücklich:

- Die Zahl der Einwohner ist vom 31.12.2015 mit 69.211 Einwohner auf einen Stand von 73.297 Einwohner zum 31.12.2019 gestiegen (vgl. Bevölkerungsentwicklung, Seite 20/162). Es war also eine Zunahme um 4.086 Einwohner oder ein Plus von 5,9 % zu verzeichnen, was jährlich im Durchschnitt ein Plus von 1.021 Einwohner bedeutet.
- Gleichzeitig ist die Anzahl der vorhandenen Wohnungen im Zeitraum 2015 bis 2019 von 36.227 auf 38.154 Stück (vgl. Bau- und Wohnungswesen, Seite 64/162) gestiegen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte zwischen 1,91 und 1,92 Personen je Wohnung im Zeitraum 2015 bis 2019 (vgl. Bau- und Wohnungswesen, Seite 70/162) kann die Zunahme von 1.927 Wohnungen im Gesamtzeitraum rechnerisch eine Anzahl von nur 3.700 Einwohnern abdecken (Faktor: 1,92). Rechnerisch fehlen somit allein aufgrund des Bevölkerungswachstums Wohnungen für 386 Einwohner im Zeitraum 2015 bis 2019, was umgerechnet 201 Wohnungen entspricht.
- Die durchschnittliche Nettokaltmiete von Mietwohnungen in € je m² stieg in der Stadt Landshut im Zeitraum 2014 bis 2018 um 10 % (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik), was den örtlichen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum unterstreicht.

Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend auch weiterhin anhalten wird.

Mit diesem Betrauungsakt betraut die Stadt die Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG mit der Erbringung der nachfolgend bezeichneten Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (im Folgenden abgekürzt als DAWI). Unter den Voraussetzungen des FSB sind Beihilfen im Sinne von 107 Abs. 1 AEUV in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Anmeldepflicht bei der Europäischen Kommission nach Art. 108 Abs. 3 AEUV befreit.

Für die Inhalte der Betrauung sind die folgenden Regelungen maßgeblich:

§ 1

Betrauung mit Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse

- (1) Die Stadt betraut die Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG rechtsverbindlich mit der Aufgabe, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung zu gesamtwirtschaftlich vertretbaren Bedingungen zu erbringen.
- (2) Bei den Leistungen, die zur Erfüllung dieser Aufgabe erforderlich sind, handelt es sich um Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse im Sinne von Art. 106 Abs. 2 AEUV (DAWI). Art. 2 c) FSB ordnet den sozialen Wohnungsbau ausdrücklich als DAWI ein. Im Stadtgebiet stellt der Markt kein ausreichendes Wohnungsangebot für die breite Bevölkerung zu sozial verträglichen Preisen zur Verfügung. Das Gebiet der Stadt Landshut ist nach § 3 Abs. 1 Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) in Verbindung mit Ziffer 2.1 der Anlage ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf.

§ 2

Gegenstand der Betrauung

- (1) Insbesondere umfasst die Betrauung nach § 1 Abs. 1 folgende Einzelaufgaben:
 - a) Entwicklung und Bau von Wohnraum auf den Grundstücken mit der Fl.Nr. 684/26 und Fl.Nr. 684/27, jeweils Gemarkung Frauenberg.
 - b) Verwaltung und Vermietung des dort geschaffenen Wohnraums. Die dort von der Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG errichteten Wohnungen werden unter Abruf von Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau entsprechend den einschlägigen Förderbestimmungen (Miet- und Belegungsbindungen) vermietet.

- c) Entwicklung, Bau, Verwaltung und Vermietung von Wohnraum auf weiteren, jeweils von der Stadt Landshut zur Verfügung gestellten baureifen Grundstücken im Rahmen der Aufgabenerfüllung der Stadt Landshut (sozialer Wohnungsbau, einschließlich Bau von Wohnungen zur Unterbringung von Obdachlosen durch die Stadt Landshut).
- (2) Die Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG erbringt die in § 1 Abs. 1 genannte Aufgabe im Gebiet der Stadt.
- (3) Daneben erbringt die Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG auch Leistungen, die über den sozialen Wohnungsbau (einschließlich der Schaffung von Wohnraum für die Obdachlosenunterbringung als Aufgabe der Stadt Landshut) hinausgehen und keine DAWI darstellen. Dabei handelt es sich um die folgenden Leistungen:
- Entgeltliche Überlassung von Dachflächen an Dritte (z. B. Stadtwerke Landshut oder andere private Unternehmen) zum Zwecke der Errichtung und des Betriebs von Anlagen zur energetischen Nutzung der Solarenergie.

Diese Leistungen, die nicht als DAWI qualifiziert werden, sind nicht Gegenstand der Betrauung und der damit verbundenen Ausgleichsleistungen. Eine Finanzierung dieser Bereiche erfolgt nicht auf der Grundlage dieses Betrauungsaktes. Die Aufwendungen und Erträge solcher Tätigkeiten werden in der Buchführung nach Art. 5 Abs. 9 FSB getrennt von den nach diesem Betrauungsakt erbrachten DAWI ausgewiesen. Eine Kompensation für Verluste aus dieser Tätigkeit erfolgt nicht. Überschüsse aus diesen Tätigkeiten werden aber zur Finanzierung der DAWI herangezogen.

- (4) Die Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG erbringt die in § 1 Abs. 1 genannte Aufgabe im eigenen Namen und für eigene Rechnung im Außenverhältnis, ihr stehen sämtliche Erlöse, Zuschüsse und Einnahmen zu und sie trägt die Aufwendungen für die Dienstleistungserbringung.
- (5) Der Umfang der in den vorstehenden Absätzen genannten Dienstleistungen kann ggf. durch entsprechende Stadtratsbeschlüsse und Änderungen der Unternehmenssatzung fortgeschrieben werden.

§ 3

Berechnung und Änderung der Ausgleichszahlungen

- (1) Zur Erfüllung der DAWI kann die Stadt nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen dem Grunde und der Höhe nach zur Deckung des durch die Erfüllung der DAWI anfallenden Fehlbetrages (DAWI-spezifische Nettokosten) Ausgleichsleistungen an die Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG erbringen. Rechtsansprüche auf eine Ausgleichszahlung durch die Stadt werden durch diesen Betrauungsakt nicht begründet. Ausgleichsleistungen im Sinne dieser Betrauung sind alle von der Stadt direkt oder indirekt gewährten wirtschaftlichen Vorteile jedweder Art. Dazu gehören insbesondere:

- Verlorene Zuschüsse
 - Bürgschaftsgewährungen
 - Zinsvergünstigte Darlehen
 - Vergünstigte oder unentgeltliche Überlassung von materiellen oder immateriellen Vermögensgegenständen, insbesondere Grundstücke
 - Kapitaleinlagen
 - Eigenkapital, das aus einer früheren Geschäftstätigkeit der Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG stammt
 - Steuerlich wirksame Verlustvorträge, die aus einer früheren Geschäftstätigkeit der Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG stammen
- (2) Die Höhe der Ausgleichsleistung darf unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der DAWI verursachten Nettokosten abzudecken. Die Nettokosten sind die Differenz zwischen den Kosten gemäß Art. 5 Abs. 3 FSB und den Einnahmen nach Art. 5 Abs. 4 FSB.
- (3) Die Kosten nach Art. 5 Abs. 3 FSB umfassen sämtliche in Verbindung mit der Erbringung der DAWI angefallenen Kosten. Sie sind auf Grundlage von allgemein anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen zu bestimmen. Dabei können insbesondere Investitionskosten berücksichtigt werden, wenn sie für die Erbringung der DAWI erforderlich sind.
- (4) Die Einnahmen nach Art. 5 Abs. 4 FSB umfassen die gesamten Einnahmen, die mit der DAWI erzielt wurden. Dies gilt unabhängig davon ob die Einnahmen als staatliche Beihilfe nach Art. 107 AEUV von dritter Seite, insbesondere vom Freistaat Bayern, einzustufen sind.
- (5) Als angemessener Gewinn gilt nach Art. 5 Abs. 7 S. 1 FSB insbesondere eine Kapitalrendite, die den relevanten Swap-Satz zuzüglich eines Aufschlags von 100 Basispunkten nicht übersteigt. Kapitalrendite bezeichnet nach Art. 5 Abs. 5 S. 2 FSB den internen Ertragssatz (Internal Rate of Return — IRR), den das Unternehmen während des Betrauungszeitraums mit seinem investierten Kapital erzielt. Der relevante Swap-Satz ist der Swap-Satz für 10 Jahre in Euro (vgl. Art. 5 Abs. 7 S. 2 FSB). Die Ermittlung der Angemessenheit des Gewinns in anderer Form nach Maßgabe des Art. 5 Abs. 5 FSB bleibt unberührt.
- (6) Die Höhe der ggf. auszugleichenden Nettokosten ergibt sich aus dem Wirtschaftsplan des Unternehmens. Im Wirtschaftsplan des jeweiligen Jahres wird die grundsätzliche Erforderlichkeit und voraussichtliche Höhe der erforderlichen Ausgleichsleistungen im Vorhinein dargelegt. Bei der Festlegung der Ausgleichszahlung sind nur die Aufwendungen und Erträge zu berücksichtigen, die den in Art. 2 Abs. 1 genannten Gemeinwohlverpflichtungen zuzurechnen sind (DAWI-spezifischen Nettokosten).

- (7) Führen nicht vorhersehbare Ereignisse oder geänderte Umstände aufgrund der Erbringung der DAWI nachweislich im Nachhinein zu höheren, nicht gedeckten Kosten, können auch diese ausgeglichen werden. Hierüber entscheidet gegebenenfalls der Stadtrat. Für diesen Fall ist, soweit möglich, der Wirtschaftsplan unterjährig anzupassen oder ein anderweitiger gesonderter Nachweis der Fortschreibung zu führen, z. B. durch einen entsprechenden Stadtratsbeschluss.

§ 4

Verbot der Überkompensation

- (1) Die Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG ist für den Fall des Erhalts von Ausgleichsleistungen verpflichtet, der Stadt nach Ablauf des Geschäftsjahres nachzuweisen, dass die Ausgleichsleistung in dem betrauten Bereich der Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG zu keiner Überkompensation geführt hat. Dies geschieht durch den jährlichen, durch den Abschlussprüfer geprüften Jahresabschluss und die gesondert zu führende Trennungsrechnung.
- (2) Übersteigt die geleistete Ausgleichszahlung den durchschnittlichen jährlichen Ausgleich um nicht mehr als 10 %, so kann sie auf die nächstfolgende Ausgleichsperiode übertragen und mit dem für diesen Zeitraum zu leistendem Ausgleich verrechnet werden.
- (3) Kommt es auch unter Berücksichtigung des Vortrages nach Abs. 2 zu einer Überschreitung des maximal zulässigen Ausgleichsbetrages, hat die Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG den Eintritt eines beihilferechtswidrigen Tatbestands zu verhindern. Die Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG und die Stadt werden festlegen, auf welchem Weg dies erfolgt. Die Parameter für die Berechnung des Ausgleichs werden im Fall einer Überkompensation für den künftigen Ausgleich neu festgelegt. Jedenfalls ist die Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG verpflichtet auf Aufforderung der Stadt die zu viel geleisteten Ausgleichsleistungen zurückzugewähren.

§ 5

Vorhalten von Unterlagen

Die Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG ist verpflichtet – unabhängig von anderen gesetzlichen Aufbewahrungspflichten – sämtliche Unterlagen, anhand derer sich feststellen lässt, ob die erhaltenen Ausgleichszahlungen mit den Bestimmungen des FSB vereinbar sind, während des Betrauungszeitraums und darüber hinaus mindestens für einen Zeitraum von weiteren 10 Jahren aufzubewahren.

§ 6

Geltungsdauer, Beendigung

- (1) Die Betrauung erfolgt für eine Dauer von zehn Jahren. Sie wird zu dem Zeitpunkt wirksam, in dem der Weisungsbeschluss gegenüber der Geschäftsführung der Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG ergeht. Über eine anschließende Betrauung in Übereinstimmung mit dem nationalen und dem europäischen Recht wird die Stadt möglichst frühzeitig, spätestens jedoch sechs Monate vor Ablauf des Betrauungszeitraums befinden.
- (2) Die Stadt behält sich den ganzen oder teilweisen Widerruf der Betrauung vor. Dies gilt, insbesondere wenn Bestimmungen der Betrauung unwirksam sind, aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht ausgeführt werden können oder eine Änderung der Rechts- oder Sachlage die Anpassung der Betrauung erfordert.

§ 7

Salvatorische Klausel; Anpassung an geänderte Rechtslage; Hinweis

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Betrauung unwirksam sein oder werden oder aus tatsächlichen oder Rechtsgründen nicht durchgeführt werden können, ohne dass damit die Aufrechterhaltung der Betrauung für die Stadt oder die Landshuter Stadtbau GmbH & Co. KG unzumutbar wird, werden dadurch die übrigen Bestimmungen dieser Betrauung nicht berührt. Das Gleiche gilt, falls sich eine Regelungslücke zeigen sollte. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung einer Rechtslücke ist durch die Stadt eine Bestimmung zu treffen, die dem von der Betrauung angestrebten Zweck am nächsten kommt.
- (2) Die Stadt wird bei Änderungen der Rechtslage eine ggf. erforderliche Anpassung der Betrauung vornehmen, wenn die Erreichung des Zwecks der Betrauung dies erfordert.
- (3) Auf die Geltung des Beschlusses der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags 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 (ABl. L 7 vom 11. Januar 2012, S. 3 ff.) wird gemäß dessen Art. 4 lit. f) FSB nochmals ausdrücklich hingewiesen.

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat in seiner Sitzung am 26.11.2021 diesen Betrauungsakt beschlossen.