

Öffentlicher Auftrag
- **Betraunungsakt** -

der **Stadt Kempten (Allgäu)**
(im Folgenden: **betrauende Stelle**)

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

ABI. EU Nr. L 7/3 vom 11. Januar 2012

- Freistellungsbeschluss -

an

die **Sozialbau Kempten, Wohnungs- und Städtebau GmbH**, Allgäuer Str. 1, 87435 Kempten (Allgäu)
(im Folgenden: **Unternehmen**)

§ 1 Gemeinwohlaufgabe

Nach Art. 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.V.m. Art. 83 Abs. 1 der Bayerischen Verfassung (BV) und Art. 57 Abs. 1 GO hat die betrauende Stelle die Versorgung ihrer Einwohner mit Wohnraum, insbesondere mit Sozialwohnungen sicherzustellen.

Dabei handelt es sich 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 das Unternehmen mit der Erbringung der DAWI:

1. Einzelne zu erbringende Dienstleistungen:
Schaffung von Wohnungen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus, die die Anforderungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG), Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sowie den danach erlassenen jeweiligen landesrechtlichen Bestimmungen, insbesondere i.S. der Art. 14ff. Bay. Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) und der hierzu erlassenen Bedingungen der EOF-Förderung erfüllen,
2. Erledigung aller mit den unter Ziffer 1 zusammenhängenden und den dortigen Belangen dienenden Geschäften,
3. Durchführung aller Maßnahmen und Geschäfte, durch die die unter Ziffer 1 genannten Dienstleistungen gefördert werden.

(2) Das Unternehmen erbringt derzeit auch weitere Dienstleistungen, die nicht zu den DAWI zählen. Diese sind jedoch nicht auf den Erwerb der den Betraunungsakt auslösenden Liegenschaft bezogen.

§ 3 Dauer der Betrauung (zu Art. 2 Abs. 2 des Freistellungsbeschlusses)

Die Betrauung des Unternehmens erfolgt für einen Zeitraum von 10 Jahren. Dieser beginnt mit Wirksamwerden dieses Betrauungsakts. Der Zeitpunkt der Anwendung des Betrauungsaktes beginnt wirksam ab der Bezugsfertigstellung der neu geschaffenen Wohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1986/7 Blatt 31931 der Ostbahnhofstraße bzw. Schumackerring. Die Anwendung des Betrauungsaktes gilt nicht für die Bewirtschaftung der Bestandswohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1986/7 Ostbahnhofstraße 2-22 und Schumacherring 90-94, die das Unternehmen erworben hat.

§ 4 Berechnung und Änderung der Ausgleichsleistungen (zu Art. 5 des Freistellungsbeschlusses)

(1) Dem Unternehmen 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:

1. der verbilligten Abgabe der Liegenschaft *Flur Nr. 1986/7, Gemarkung Kempten (eingetragen beim Amtsgericht Kempten im Grundbuch von Kempten, Blatt 31931 unter der lfd.Nr. 3)* durch die Ausgleichsleistende. Die Höhe der Verbilligung 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 Kaufvertrags geltenden Fassung.
2. Ggf. einer Förderung aus dem bay. Wohnraumförderungsprogramm (z.B. EOF-Förderung bzw. mittelbare Belegung).

Aus diesem Betrauungsakt folgt kein Rechtsanspruch des Unternehmens auf die Ausgleichsleistung.

(2) 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. 4 zu berücksichtigenden Kosten und den Einnahmen nach Abs. 5.

(3) Die Berechnung der Ausgleichsleistung hat jährlich im Vorhinein anhand des jeweiligen durch das Unternehmen aufgestellten Wirtschaftsplan zu erfolgen. Alle Begünstigungen sind in den Wirtschaftsplan aufzunehmen oder anderweitig nachzuweisen. Der Wirtschaftsplan ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften zur Gewinn- und Verlustrechnung aufzustellen. Die Berechnung der Ausgleichszahlung ist zwingend separat für die betraute Gemeinwohlaufgabe nach § 2 Abs. 1 durchzuführen. Es ist im Wirtschaftsplan anzugeben, nach welchen Parametern diese Zuordnung erfolgt. Das Unternehmen stellt die entsprechenden Nachweise der Ausgleichsleistenden unaufgefordert zur Verfügung.

(4) Die zu berücksichtigenden Kosten umfassen sämtliche in Verbindung mit der Erbringung der DAWI angefallenen Kosten des Unternehmens.

(5) Die zu berücksichtigenden Einnahmen beinhalten die gesamten Einnahmen, die mit der DAWI erzielt wurden. Dazu zählen auch andere dem Unternehmen über Abs. 1 hinausgehende, von staatlichen Stellen gewährte Zuschüsse oder Vergünstigungen. Als „angemessener Gewinn“ i. S. v. Abs. 2 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 Ertragsatz (Internal Rate of Return - IRR), den das Unternehmen während des Betrauungszeitraums mit seinem investierten Kapital erzielt.

§ 5 Vermeidung von Überkompensierung (zu Art. 6 des Freistellungsbeschlusses)

(1) Um sicherzustellen, dass durch die Ausgleichsleistung nach § 4 Abs. 1 keine Überkompensation für die Erbringung von DAWI nach § 2 Abs. 1 entsteht, führt das Unternehmen jährlich nach Ablauf des Geschäftsjahres den Nachweis über die Verwendung der Mittel gegenüber der betrauenden Stelle. Dies geschieht nach der Erstellung des Jahresabschlusses. Die betrauende Stelle kann eine Bestätigung oder ein Schreiben eines Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

verlangen, mit der die Angemessenheit der Höhe der geleisteten Aufwendungen im Sinne des § 4 Abs. 2 festgestellt wird.

- (2) Die betrauende Stelle stellt die Überkompensation und ihre Höhe fest.
- (3) Die festgestellte Überkompensation ist zurückzufordern.
- (4) Besteht die Ausgleichsleistung allein in der verbilligten Abgabe des Grundstückes durch die Ausgleichsleistende, so fordert die Ausgleichsleistende das Unternehmen zur Rückzahlung der Überkompensation auf. Das Nähere bestimmen die VerbR und der Kaufvertrag zwischen der Ausgleichsleistenden und dem Unternehmen.
- (5) Besteht die Ausgleichsleistung aus Förderungen unterschiedlicher staatlicher Stellen, so ist jede Ausgleichsleistende Stelle zur Rückforderung bis zur Höhe ihrer Ausgleichsleistung in der Reihenfolge der Förderung, beginnend mit der zeitlich letzten Förderung, berechtigt. Für die zeitliche Rangfolge der ausgleichsleistenden Stellen ist das Datum der notariellen Beurkundung des Grundstückes bzw. die Auszahlung der Förderung maßgebend. Verzichtet die nach Satz 1 und 2 zunächst berechnete Stelle auf die Rückforderung, so ist die ihr in der Reihenfolge nachfolgende ausgleichsleistende Stelle zur Rückforderung berechtigt.

§ 6 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.

Kempten (Allgäu), __.07.2023

Ort, Datum

Thomas Kiechle

Oberbürgermeister der Stadt Kempten (Allgäu)



Herbert Singer

Geschäftsführer der Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH