

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 202 Sachbearbeitung: Singler	Drucksache Nr.: 249/2022 Az.: 922.5111
---	---

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	16.11.2022	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Haupt- und Personalausschuss	05.12.2022	vorberatend	nichtöffentlich	14 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme 0 Enthaltungen
Gemeinderat	19.12.2022	beschließend	öffentlich	

Betreff:

Wohnbau Stadt Lahr GmbH;

1. Kapitalerhöhung
2. Betrauungsakt der Stadt Lahr zur Sicherstellung der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen in Lahr durch die Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt eine Kapitalerhöhung der Wohnbau Stadt Lahr GmbH in Höhe von 750.000 € im Wege der Bareinlage. Die Einlage erfolgt hälftig in den Jahren 2023 und 2024.
2. Der Gemeinderat beschließt den „Betrauungsakt der Stadt Lahr zur Sicherstellung der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen in Lahr durch die Wohnbau Stadt Lahr GmbH“ nach Maßgabe der beigefügten Entwürfe.
3. Der Gemeinderat ermächtigt und verpflichtet den Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Wohnbau den Beschluss über die Umsetzung der Betrauungsakte herbeizuführen. Hierzu soll folgender Beschluss in der Gesellschafterversammlung gefasst werden:
 „Die Geschäftsführung der Wohnbau wird angewiesen, die mit den vorstehenden Betrauungen ausgesprochenen Gemeinwohlverpflichtungen der Wohnbau unter Beachtung der inhaltlichen Maßgaben der Betrauung zu erfüllen.“

Zusammenfassende Begründung:

Im Projekt Gartenhöhe, 1. Bauabschnitt werden 42 Mietwohnungen errichtet. 38 Wohnungen werden zum Zweck des sozialen Wohnungsbaus angeboten. Dieses Angebot

ist für die Wohnbau Stadt Lahr wirtschaftlich nicht auskömmlich. Daher soll eine Kapitalerhöhung erfolgen.

Sachdarstellung

Zielsetzung:

Umfassendes Angebot an Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus

Maßnahmen:

Kapitalerhöhung um 750.000 €

Alternativ geprüfte Maßnahmen:

Keine

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

Einmalige (Investitions-)Kosten	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EUR				
<i>Aufwand / Einmalig verminderter Ertrag / Investition / Auszahlung</i>		375.000	375.000		
<i>Ertrag / Einmalig verminderter Aufwand / Zuschüsse / Drittmittel (ohne Kredite)</i>					
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
Jährliche Folgekosten	Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR				
<i>Aufwand (inkl. dauerhafter Personalmehrkosten) / Verminderung von Ertrag</i>					
<i>Ertrag / Verminderung von Aufwand</i>					
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
Davon: Dauerhafter Personalmehrbedarf Stellenbezeichnung, Umfang	Entgelt-/ Besoldungsgruppe		Jährlicher Arbeitgeberaufwand (Lohn- und Nebenkosten) in EUR		
1.					
2.					
	SUMME				

Finanzierung:

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?		
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?		
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Begründung:

I. Bareinlage:

Die Wohnbau Stadt Lahr GmbH (im Folgenden: Wohnbau) errichtet in der Flugplatzstraße, innerhalb des 1. Bauabschnittes der Projektentwicklung „Gartenhöfe“, 42 Mietwohnungen. 38 Wohnungen werden für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus und Vermietung dieses Wohnraums nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) errichtet. Vier Wohnungen werden als frei finanziert Wohnraum errichtet und unterliegen nicht den Bedingungen des Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG).

Die Wohnbau wird mit der Vermietung unter den gegebenen Förderbedingungen des LWoFG nach ihrer Einschätzung einen Verlust erzielen oder zumindest eine deutlich unter der üblichen Höhe liegende Rendite erzielen. Da die Wohnbau nach Auffassung der Stadt mit der Bereitstellung des neu geschaffenen Wohnraums eine Dienstleistung im allgemeinen wirtschaftlichen Interessen (DAWI) erbringen wird, ist im Rahmen eines noch zu beschließenden Betrauungsaktes eine Kompensation zugunsten der Wohnbau festzulegen, die zumindest eine teilweise Kompensation der Belastungen der Wohnbau sicherstellt.

Die Kompensation soll in Form einer Bareinlage in das Vermögen der Wohnbau durch die Gesellschafterin Stadt Lahr erfolgen. Die Bareinlage von 750.000 € wird in zwei gleichen Raten zu je 375.000 € in den Jahren 2023 und 2024 ausbezahlt. Die Mittel sind im Haushaltsplanentwurf 2023 bzw. im Entwurf der Finanzplanung 2024 berücksichtigt. Die bilanzielle Abbildung der Bareinlage auf Ebene der Wohnbau wird durch Einstellung in die Kapitalrücklage erfolgen.

Für die Projektverwirklichung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.07.2022 (Beschlussvorlage Nr. 162/2022) bereits die Einbringung eines Grundstücks als Sacheinlage beschlossen. In der Beschlussvorlage war die weitere erforderliche Kapitaleinbringung in Höhe von 750.000 € schon ausgeführt worden.

II. Betrauungsakt zur Sicherstellung der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen

Nach Artikel 106 Abs. 2 i.V.m. 107 Abs. 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) sind staatliche Beihilfen an sich wirtschaftlich betätigende Einrichtungen, u.a. unabhängig von deren Gemeinnützigkeit oder Rechtsform, im Grundsatz **nicht** zulässig.

Der Begriff der Beihilfe, der sämtliche staatlichen oder aus staatlichen Mitteln gewährten direkten oder indirekten Vorteile jeder Art umschreibt, welche durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen und hierdurch den zwischenstaatlichen Handel beeinträchtigen (können), lässt viel Raum für Unklarheiten. Der unionsrechtliche Begriff ist als unbestimmter Rechtsbegriff sehr allgemein gefasst, da möglichst viele beihilferelevante Sachverhalte erfasst werden sollen.

Der Begriff der „Beihilfe“ ist deutlich weiter auszulegen als der Begriff der „Subvention“, da er nicht nur positive Leistungen umfasst, sondern auch Maßnahmen, die in verschiedenen Formen die Belastung vermindern, die ein Unternehmen normalerweise zu tragen hätte; erfasst werden daher grundsätzlich alle dem Staat (Kommune als Teil des Staates) zurechenbaren Begünstigungen an Unternehmen. Beihilfen können daher grundsätzlich bei Verlustausgleichszahlungen, Bürgschaften, Gewährung von zinsgünstigen Darlehen, Übernahme von Personalkosten usw. vorliegen.

Bei Vorliegen von „Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse“, den sog. DAWI können unter bestimmten Voraussetzungen Ausgleichsleistungen erbracht werden. DAWI sind marktbezogene Tätigkeiten, die im Interesse der Allgemeinheit erbracht und von den Mitgliedsstaaten mit besonderen Gemeinwohlverpflichtungen verbunden werden.

Die Definitionshoheit für die Einordnung einer Maßnahme als DAWI obliegt im Bereich der örtlichen Daseinsvorsorge der kommunalen Selbstverwaltung, welche lediglich einer Missbrauchskontrolle durch die Kommission unterliegt. Um eine Übereinstimmung möglicher Zuwendungen (z.B. von Verlustausgleichen) u.a. von der Stadt an die Wohnbau mit dem Beihilferecht zu erreichen, ist es geboten, die Zuwendung von öffentlichen Mitteln durch Umsetzung der Vorgaben des Freistellungsbeschlusses der Europäischen Kommission durch einen Betrauungsakt (vgl. Anlage) abzusichern. Folgende Kriterien müssen dabei erfüllt sein:

- (1) Der Betrauungsakt muss an das Unternehmen (vorliegend die Wohnbau) gerichtet und rechtlich verbindlich sein. Das durch die öffentliche Finanzierung begünstigte Unternehmen (Wohnbau) muss tatsächlich und rechtlich verbindlich mit der Erfüllung klar definierter gemeinschaftlicher Verpflichtungen betraut sein; dabei handelt es sich um Aufgaben der Daseinsvorsorge, die mit einer bestimmten Gemeinwohlverpflichtung verbunden sind. Zuständig für die Betrauung ist der Gemeinderat.
- (2) Die Parameter für den Kostenausgleich müssen zuvor objektiv und transparent aufgestellt werden. Hierzu muss die mögliche Ausgleichsleistung nachvollziehbar berechnet werden können. Die entsprechenden Festlegungen müssen im Vorhinein getroffen werden. Dies geschieht durch die entsprechenden Vorgaben im Betrauungsakt i. V. m. dem Jahreswirtschaftsplan der Wohnbau.
- (3) Der Ausgleich darf nur die Kosten der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen unter Berücksichtigung von Einnahmen und einem angemessenen Gewinn umfassen. Der Nachweis der Kontrolle erfolgt durch den Jahresabschluss und das Testat eines Wirtschaftsprüfers.
- (4) Es ist dem Verbot der Überkompensierung und der Verpflichtung zur Rückzahlung zu viel geleisteter Ausgleichszahlungen Rechnung zu tragen. Für Aufgaben, die nicht DAWI sind, darf keine Ausgleichszahlung erfolgen. Wenn DAWI nur einen Teil der Tätigkeiten eines Unternehmens ausmachen, müssen die Einnahmen und Ausgaben im Zusammenhang mit der Erbringung der betreffenden DAWI und der Ausführung der anderweitigen Aufgaben gemäß den Bestimmungen der Transparenzrichtlinie in den Büchern getrennt ausgewiesen werden. Außerdem ist anzugeben, nach welchen Parametern die Zuordnung der Einnahmen und Ausgaben erfolgt. Die mit den anderen Tätigkeiten als den DAWI verbundenen Kosten müssen alle variablen Kosten, einen angemessenen Beitrag zu den Fixkosten und eine angemessene Kapitalrendite abdecken.

Die vorgenannten Kriterien sind in Form eines Betrauungsaktes schriftlich niederzulegen, welcher zukünftig die Finanzierungssituation der Wohnbau beihilferechtlich absichert.

Die in § 2 des Gesellschaftsvertrags definierten Aufgaben der Wohnbau erfolgen im öffentlichen Interesse. Daneben erfüllt die Wohnbau ggf. Aufgaben, die vom Markt gleichermaßen angeboten werden und die nicht als DAWI angesehen werden können.

Die Betrauung erfolgt grundsätzlich für die Dauer von max. 10 Jahren. Nur in Ausnahmefällen, insbesondere bei langfristigen Investitionsmaßnahmen, kann eine längere Betrauungsdauer angemessen sein. Im vorliegenden Fall erfolgt die vergünstigte Vermietung gemäß den Förderbedingungen der L-Bank für einen Zeitraum von 30 Jahren. Unter Berücksichtigung der Langfristigkeit der Investition wird für die Betrachtung ein Betrauungszeitraum von 30 Jahren zu Grunde gelegt.

In Bezug auf die Umsetzung der Betrauungsakte ist die Geschäftsführung der Wohnbau durch Beschluss der Gesellschaftsversammlung anzuweisen, die mit den Betrauungen ausgesprochenen Gemeinwohlverpflichtungen der Wohnbau unter Beachtung der inhaltlichen Maßgaben der Betrauungen zu erfüllen.

Das sog. Beihilferecht ist zwingend zu beachten, da Beihilfen grundsätzlich verboten sind und immer ein Risiko der Rückforderung durch die Europäische Kommission beinhalten. Daneben besteht bei Verstößen ein Haftungsrisiko für die öffentliche Hand einerseits und die Geschäftsführung sowie dem Aufsichtsrat öffentlicher Unternehmen andererseits.

Die Notwendigkeit für den Abschluss eines Betrauungsaktes sowie dessen beihilferechtliche Prüfung können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

Der Betrauungsakt hat keine erkennbaren unmittelbaren finanziellen Auswirkungen für die Stadt Lahr oder die Wohnbau.

Markus Ibert
Oberbürgermeister

Markus Wurth
Stadtkämmerer

Anlage(n):

Gutachterliche Stellungnahme DAWI
Betrauungsakt - Bareinlage Gartenhoefe
Anlage0

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.