

## Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingang Magistrats-<br>geschäftsstelle:<br>05.11.2020               | an den Magistrat<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beteiligt vor<br>Magistratsbeschlussfassung:                                                        |
| Dezernat I<br><br>Amt: Rechtsamt                                    | an die Stadtverordnetenversammlung<br><input type="checkbox"/> OBW zur Befassung<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung<br><input type="checkbox"/> zur abschließenden Beschluss-<br>fassung Fachausschuss<br><br><b>Behandlung in</b> Ja Nein<br><b>öffentl. Sitzung</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Amt für Wohnungswesen<br><br><input type="checkbox"/> OBW bei abschl.<br>Beschlussfassung Magistrat |
| Verteiler:                                                          | Ja Nein<br><b>Internetfähig</b> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Vorlage-Nr. 2020/0341</b><br><br>Magistratsbeschluss-Nr.                                         |
| <b>Produkt-Nr.:</b><br><b>Kostenstelle:</b><br><b>Kostenträger:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                     |
| <b>Investitionsnummer:</b><br><b>Sachkonto:</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                     |

**Betreff:** Betrauung der BVD WoBau GmbH & Co. KG mit Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse entsprechend den Maßgaben des EU-Beihilferechts

**Vorlage vom:** 03.11.2020

### Beschlussvorschlag:

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt betraut die BVD WoBau GmbH & Co. KG durch den als Anlage beigefügten Betrauungsakt mit den dort in Ziffer 2.1 beschriebenen Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse.

**Anlagen:** Betrauungsakt BVD WoBau GmbH & Co. KG

**Datenschutzrelevante Anlage:** ☐

**Folgekosten:** ☐ Ja ☐ Nein

**Beschluss des Magistrats vom**

## **Begründung zur Magistratsvorlage vom 03.11.2020:**

### **1.**

Auf Grundlage des von der Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2018 (Magistratsvorlage Nr. 2018/0312) beschlossenen „Eckpunktepapiers zur Verwertung und Entwicklung der ehemaligen Konversionsfläche Cambrai-Fritsch-Kaserne und Jefferson-Siedlung“ hat die BVD New Living GmbH & Co. KG (BVD NL), eine Tochtergesellschaft der Bauverein AG, die vorgenannten ehemaligen Konversionsflächen (nunmehr: Ludwigshöhviertel) von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) erworben.

Nach Maßgabe der Stadtentwicklungsziele der Wissenschaftsstadt Darmstadt und entsprechend der Beschlüsse von Magistrat und Stadtverordnetenversammlung zur Sicherung des sozial geförderten Wohnungsbaus (vgl. Magistratsvorlage Nr. 2017/0031, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2017) sowie des von der Stadtverordnetenversammlung am 25.06.2020 beschlossenen Städtebaulichen Vertrages (Magistratsvorlage Nr. 2020/0150) wird auch bei der Entwicklung des Ludwigshöhviertels ein erheblicher Anteil an sozial gefördertem Wohnungsbau realisiert werden.

Vor diesen Hintergrund gewährte die BlmA der BVD NL bei Erwerb der Liegenschaften nach Maßgabe der „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken“ (Verbilligungsrichtlinie – VerbR) einen Kaufpreisabschlag für diejenigen Kaufobjekte bzw. Liegenschaftsteile, die im Geschosswohnungsbau für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus genutzt werden sollen.

Da sich der nach der Verbilligungsrichtlinie an die BVD NL zu gewährende Kaufpreisabschlag als Beihilfe nach Maßgabe des EU-Beihilferechts darstellt, war erforderlich und im Übrigen auch von der BlmA ausdrücklich verlangt, dass zugunsten der BVD NL seitens der Stadt ein Betrauungsakt erlassen wird, durch den die Vorteilsgewährung durch den Kaufpreisabschlag beihilferechtlich legitimiert wird.

Eine solche Betrauung der BVD NL und der Erlass eines entsprechenden Betrauungsaktes wurden von der Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2018 (Magistratsvorlage Nr. 2018/0274) beschlossen.

### **2.**

Nunmehr ist vorgesehen, dass ein Großteil des im Ludwigshöhviertels vorgesehenen sozialen Wohnungsbaus durch die BVD WoBau GmbH & Co. KG (BVD WoBau), eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Bauverein AG, durchgeführt wird.

Mit der Übertragung auf die BVD WoBau entstehen steuerliche Vorteile, wie sie bereits in der Magistratsvorlage Nr. 2018/0253 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.2018) betreffend „Gründung von drei GmbH & Co. KGs durch die bauverein AG“ ausführlich dargelegt sind. Vorteilhaft ist weiterhin, dass die BVD WoBau ausschließlich den sozialen Wohnungsbau im Ludwigshöhviertel umsetzen soll. Anders als bei der BVD NL entfällt deshalb bei der BVD WoBau die Notwendigkeit einer buchhalterischen Trennung von Kosten und Erlösen zwischen dem (gemäß dem Betrauungsakt) betrauten Geschäftsbereich des Unternehmens und sonstigen Geschäftsbereichen.

Von den im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus im Ludwigshöhviertel vorgesehenen insgesamt ca. 610 Wohnungen (ca. 340 Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen

und ca. 270 Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen) sollen ca. 350 Wohnungen durch die BVD WoBau errichtet werden.

Die übrigen ca. 260 Wohneinheiten des sozial geförderten Wohnungsbaus im Ludwigshöfviertel werden durch andere Investoren errichtet, die entsprechende Erfahrungen beim Bau und der Bewirtschaftung von Sozialwohnungen nachweisen müssen. Für diese Investoren wird ebenfalls eine Betrauung mit Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erforderlich sein. Die Beschlussfassung hierüber erfolgt zu gegebener Zeit durch separate Magistratsvorlage.

### **3.**

Für den von der BVD WoBau vorgesehenen sozialen Wohnungsbau werden die entsprechenden Liegenschaftsteile und insoweit insbesondere auch die Verpflichtung zur Realisierung solcher Bauprojekten nach den Bestimmungen des o. a. Städtebaulichen Vertrages von der BVD NL an die BVD WoBau durch Kaufvertrag übertragen.

Der von der BlmA der BVD NL seinerzeit gewährte Kaufpreisabschlag wird nach der Verbilligungsrichtlinie an die BVD WoBau weitergegeben und stellt sich damit sodann als Beihilfe nach Maßgabe des EU-Beihilferechts zugunsten der BVD WoBau dar. Daher ist notwendig und auch von der BlmA gefordert, dass nunmehr zugunsten der BVD WoBau seitens der Stadt ein Betrauungsakt erlassen wird, durch den die Vorteilsgewährung durch die Weitergabe des Kaufpreisabschlags beihilferechtlich legitimiert wird.

Da die BlmA aufgrund ihres gesetzlichen Auftrags zur wirtschaftlichen Verwertung von Immobilien selbst keine Betrauungsakte vornehmen kann, ist regelmäßig die Kommune (hier: Wissenschaftsstadt Darmstadt), in deren Verantwortung auch die Versorgung der Bevölkerung in der Kommune mit bezahlbarem Wohnraum liegt, die Stelle, die die Betrauung vorzunehmen hat. Die Stadt agiert in diesem Fall in Abstimmung mit der BlmA als „betrauende Stelle“ während der Vorteil letztlich von der BlmA als „Ausgleichsleistende“ gewährt wird. Diese Konstruktion ist seitens der BlmA bundesweit etabliert und vielfach angewandt.

Dem wird durch die vorliegende Magistratsvorlage und den beigefügten Betrauungsakt Rechnung getragen.

Gegenüber dem zugunsten der BVD NL erlassenen Betrauungsakt (s. o.) wurde der Betrauungsakt für die BVD WoBau redaktionell angepasst und überarbeitet, entspricht diesem aber umfassend hinsichtlich seines inhaltlichen Regelungsgehalts.

### **4.**

Nach geltendem Europarecht ist die Gewährung von Beihilfen an Unternehmen (hier: BVD NL) grundsätzlich verboten (s. Art. 107 Abs. 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union – AEUV). Beihilferelevante Vorgänge in diesem Sinne sind alle von der öffentlichen Hand – unmittelbar und mittelbar – gewährten geldwerten Vorteile, wie hier die Veräußerung von Grundstücken zu verbilligten, nicht marktüblichen Konditionen.

Solche Beihilfen bzw. Vorteilsgewährungen sind nur unter bestimmten Voraussetzungen und Verfahrensvorschriften zulässig und unterliegen grundsätzlich sowohl der Notifizierungspflicht, d.h. die Beihilfen sind vor der Gewährung der EU-Kommission anzumelden, als auch dem Durchführungsverbot, d.h. vor einer abschließenden Entscheidung der EU-Kommission darf eine Beihilfe nicht gewährt werden (s. Art. 108 Abs. 3 AEUV).

Mit dem im November 2005 erstmals von der EU-Kommission veröffentlichten „Monti-Paket“ und dem am 20. Dezember 2011 als Nachfolgeregelung verabschiedeten Reform-Paket für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse („Almunia-Paket“), insbesondere dem Freistellungsbeschluss 2012/21/EU, hat die EU-Kommission Kriterien festgelegt, aus denen sich ergibt, wann eine Beihilfe – ohne vorherige Anmeldung (Notifizierung) – als mit dem Europarecht vereinbare Begünstigung und wann sie als anmeldungs- bzw. notifizierungspflichtig und von der EU-Kommission zu genehmigen gilt.

Nach dem Freistellungsbeschluss bedarf eine Ausgleichsleistung (Begünstigung) nicht der Anmeldung (Notifizierung) der Genehmigung durch die EU-Kommission, wenn u.a.:

- es sich um einen Ausgleich für eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) im Sinne von Art. 106 Abs. 2 AEUV handelt;
- das Unternehmen, hier die BVD NL, mit der Wahrnehmung dieser Dienstleistungen – für einen Zeitraum von zunächst in der Regel maximal zehn Jahren – betraut wird;
- ein Betrauungsakt u.a. den genauen Gegenstand und die Dauer der Gemeinwohlaufgabe, das betraute Unternehmen und gegebenenfalls das betreffende Gebiet sowie die Beschreibung des Ausgleichsmechanismus und der Parameter für die Berechnung, Überwachung und Änderung der Ausgleichsleistungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Rückforderung von Überkompensationszahlungen benennt und einen Verweis auf den Freistellungsbeschluss (2012/21/EU) enthält;
- die Zuwendung in transparenter Art und Weise erfolgt und
- die Dokumentation über die Erfüllung der Voraussetzungen auf Anforderung der EU-Kommission ausgehändigt werden kann.

Diesen Voraussetzungen wird im Falle der BVD WoBau durch den als Anlage beigefügten Betrauungsakt entsprochen.

Bei der BVD WoBau handelt es sich um eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Bauverein AG. Es ist Ziel des Unternehmens, die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu gewährleisten. Dazu heißt es in § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der BVD WoBau:

„Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Entwicklung, Bebauung, Verwaltung und Vermietung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung und von Bevölkerungsgruppen sowie die Schaffung der dazu notwendigen Infrastrukturmaßnahmen. Die Gesellschaft orientiert sich dabei an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit, dem kostengünstigen Bauen und der Sozialverträglichkeit.“

Die Schaffung von Wohnraum für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus, einschließlich aller zur Erledigung und Durchführung zusammenhängenden Maßnahmen und Geschäfte, wie von der BVD WoBau im Ludwigshöhviertel vorgesehen ist, wird von der EU-Kommission beihilferechtlich grundsätzlich als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) eingeordnet, mithin als Leistung, die grundsätzlich der Allgemeinheit zugutekommt und typischerweise nicht kostendeckend erbracht werden kann. Nach Maßgabe des Freistellungsbeschlusses können Beihilfen für solche Leistungen somit durch Betrauungsakt beihilferechtlich privilegiert werden.

Durch den beigefügten Betrauungsakt wird bewirkt, dass die BVD WoBau mit den in Ziffer 2.1 aufgeführten DAWI im Bereich des sozialen Wohnungsbaus förmlich betraut wird. Die Wahrnehmung solcher Gemeinwohlaufgaben ist zudem Gegenstand des Unternehmens wie er auch im Gesellschaftsvertrag zum Ausdruck kommt (s. o.). Insbesondere die verbilligte oder unentgeltliche Übertragung an Liegenschaften im Ludwigshöhviertel wird als beihilferelevanter Vorteil und damit als staatliche Ausgleichsleistung im Sinne der Ziffer 4.2 des Betrauungsaktes für die von dem Unternehmen erbrachten DAWI gewährt. Diese Ausgleichsleistungen werden gemäß Ziffer 4.5 des Betrauungsaktes, wie vom Freistellungsbeschluss verlangt, auf den Ausgleich des Defizits beschränkt, welches dem Unternehmen aus der Erbringung von Gemeinwohlverpflichtungen entsteht, die ihm zuvor im Rahmen der Betrauung auferlegt wurden. Mithin darf durch die Gewährung von Ausgleichsleistungen für die Erbringung von gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen nicht zu einer Überkompensation bei der betrauten BVD WoBau kommen. Die notwendigen Regelungen zur Sicherstellung des Überkompensationsverbotes enthält der Betrauungsakt in Ziffer 6.

Soweit die BVD WoBau künftig doch eventuell nicht ausschließlich Tätigkeiten erbringen sollte, die als betrauungsfähig auf Grundlage des Freistellungsbeschlusses anzusehen sind, bedarf es einer Trennungsrechnung nach Maßgabe des Freistellungsbeschlusses. Danach müssen die nicht betrauungsfähigen Tätigkeiten buchhalterisch getrennt von den betrauten DAWI-Tätigkeiten erfasst werden. Hierfür sieht der Betrauungsakt in den Ziffern 2.2 und 5 vorsorglich die beihilferechtlich notwendigen Regelungen vor.

Die Veräußerung der Liegenschaften von der BVD NL an die BVD WoBau ist mit der BlmA abgestimmt. Der BlmA lag auch der beigefügte Betrauungsakt zur Abstimmung vor. Die BlmA hat hierzu keinerlei Einwände erhoben.

Darmstadt, den 03.11.2020

Der Dezernent I

Die Dezernentin V

Jochen Partsch  
Oberbürgermeister

Barbara Akdeniz  
Stadträtin