

## **Betrauungsakt**

der

**Großen Kreisstadt Fellbach** (nachfolgend „Stadt“),  
Marktplatz 1, 70734 Fellbach, vertreten durch die Oberbürgermeisterin Gabriele Zull,

für die

**Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH** (nachfolgend „WDF“),  
Ringstraße 5, 70734 Fellbach, vertreten durch den Geschäftsführer Gerhard Ammon,

für die Realisierung des Objekts „Hasenwaldstraße“ (Fellbach)

auf der Grundlage

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

(2012/21/EU, ABI. EU Nr. L 7/3 vom 11. Januar 2012)  
- Freistellungsbeschluss -,

der Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Beihilfenvorschriften der Europäischen Union auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse

(2012/C 8/02, ABI. EU Nr. C 8/4 vom 11. Januar 2012),

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

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

(ABI. EU Nr. L 318/17 vom 17. November 2006)  
- Transparenzrichtlinie -

## **Präambel**

Die Stadt ist – vermittelt über die Städtische Holding Fellbach GmbH – mittelbar alleinige Gesellschafterin der WDF. Zweck und Gegenstand der WDF ist im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung, insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Die WDF besitzt, erwirbt, errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, Parkierungseinrichtungen, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Mit der Wahrnehmung dieser Tätigkeiten sind der WDF gemeinwirtschaftliche Verpflichtungen auferlegt.

Dieser Betrauungsakt begründet keinen Anspruch der WDF gegenüber der Stadt, er stellt lediglich die Rechtfertigung für mögliche Ausgleichsleistungen der Stadt an die WDF im Rahmen der Realisierung des Objekts „Hasenwaldstraße“ (Fellbach) nach Maßgabe des EU-Beihilfenrechts dar, mit der Folge, dass keine Verpflichtung der Stadt zur vorherigen Anmeldung und Genehmigung der Gewährung solcher Ausgleichsleistungen durch die Europäische Kommission besteht.

Dieser Betrauungsakt knüpft an die Förderzusage (Betrauungsakt) der Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) für die Schaffung von Sozialwohnungen mit Belegungs- und Mietbindung im Sinne von § 13 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) für das Objekt „Hasenwaldstraße“ (Fellbach) vom 27. Mai 2021 an, ist aber rechtlich eigenständig und davon unabhängig.

Auf Grundlage dieses Betrauungsakts erfolgt keine Finanzierung von Leistungen der WDF, die keine Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse darstellen.

Für die Inhalte der Betrauung sind die folgenden Regelungen maßgeblich.

## **§ 1 Gemeinwohlaufgabe**

- (1) Nach Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG i.V.m § 1 Abs. 2 und § 2 Abs. 1 GemO hat die Stadt unter anderem auch die Versorgung ihrer Einwohner mit Wohnraum, insbesondere mit angemessenem Wohnraum zu sozial verträglichen Preisen sicherzustellen.

- (2) Die in Abs. 1 genannte Aufgabe stellt eine Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge dar. Die Europäische Kommission hat in Art. 2 Abs. 1 lit. c) des Freistellungsbeschlusses den sozialen Wohnungsbau ausdrücklich als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) eingeordnet.
- (3) Die Stadt hat sich zur Wahrnehmung dieser Aufgaben im Interesse ihrer Einwohner entschlossen und betraut zur Umsetzung des in Abs. 1 beschriebenen Ziels im Interesse der Allgemeinheit die WDF mit der Erbringung dieser DAWI im Hinblick auf das Objekt „Hasenwaldstraße“ (Fellbach).

## **§ 2**

### **Betrautes Unternehmen, Art der Dienstleistungen, Befristung (Zu Art. 4 des Freistellungsbeschlusses)**

- (1) Die Stadt betraut die WDF – neben der Betrauung durch die L-Bank – mit der Erbringung von DAWI im Bereich des sozialen Wohnungsbaus für die Bevölkerung der Stadt im Rahmen des Objekts „Hasenwaldstraße“ (Fellbach).
- (2) Die WDF erbringt im Rahmen des Objekts „Hasenwaldstraße“ (Fellbach) derzeit keine Dienstleistungen, die nicht zu den DAWI gehören.
- (3) Die Betrauung erfolgt zum 1. Juli 2021 für eine Dauer von [30] Jahren. Über eine anschließende Betrauung in Übereinstimmung mit dem nationalen und dem europäischen Recht wird die Stadt möglichst frühzeitig befinden.
- (4) Die Stadt kann diese Betrauung einschränken oder ihre Geltungsdauer verkürzen.
- (5) Soweit die in § 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 dargestellten Aufgaben infolge der fortschreitenden Entwicklung der relevanten Entscheidungspraxis der Europäischen Union 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, wird die Stadt diesen Betrauungsakt entsprechend anpassen oder beenden oder die Ausgleichsleistungen vor der weiteren Gewährung bei der Europäischen Kommission anmelden, falls und soweit keine andere beihilfenrechtskonforme Ausgestaltungsmöglichkeit besteht, bei der auf eine Notifizierung verzichtet werden kann.

### **§ 3**

## **Berechnung und Änderung der Ausgleichsleistungen (Zu Art. 5 des Freistellungsbeschlusses)**

- (1) Soweit für die Erbringung der DAWI nach § 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 erforderlich, kann die Stadt der WDF zum Ausgleich der durch die Erbringung der DAWI entstehenden Kosten Ausgleichsleistungen im Sinne von Art. 5 des Freistellungsbeschlusses gewähren. Ausgleichsleistungen können insbesondere in folgender Form gewährt werden:
- [1] ggfs. Ausgleich eines Jahresfehlbetrags durch die Stadt (über die Städtische Holding Fellbach GmbH) auf Grundlage des derzeit bestehenden Ergebnisabführungsvertrags,
  - [2] verbilligte Abgabe bzw. Übertragung des erforderlichen Grundstücks (zu 10 % des Verkehrswerts) durch die Stadt an die WDF und Einstellung der restlichen 90 % des Verkehrswerts in Form einer Kapitalerhöhung in die Kapitalrücklage der WDF,
  - [3] Übernahme einer vollumfänglichen (= 100 %) Ausfallbürgschaft zur Absicherung des von der L-Bank gewährten Darlehens für das Objekt „Hasenwaldstraße“ (Fellbach), ggfs. unter vollständigem oder teilweisem Verzicht auf die Vereinnahmung einer marküblichen Avalprovision.
  - [4] Übernahme einer vollumfänglichen (= 100 %) Ausfallbürgschaft zur Absicherung weiterer Darlehen, die zum Bau des Objekts „Hasenwaldstraße“ (Fellbach) benötigt werden, ggfs. unter vollständigem oder teilweisem Verzicht auf die Vereinnahmung einer marküblichen Avalprovision.

Aus diesem Betrauungsakt folgt kein Rechtsanspruch der WDF auf die Gewährung von Ausgleichsleistungen.

- (2) Die Ausgleichsleistungen erfolgen unabhängig von der Ausführung bestimmter Aufgaben. Sie dienen allein dem Zweck, die WDF in die Lage zu versetzen, die ihr obliegenden Aufgaben zu erfüllen. Sie dürfen ausschließlich und vollständig nur für die DAWI gem. § 2 Abs. 1 im Zusammenhang mit dem Objekt „Hasenwaldstraße“ (Fellbach) verwendet werden, mit der die WDF betraut ist.
- (3) Die maximale Höhe der Ausgleichsleistungen der Stadt ergibt sich aus dem nach den gesetzlichen Regelungen und den dort vorgesehenen Parametern erstellten und beschlossenen Projektplan der WDF für das Objekt „Hasenwaldstraße“ (Fellbach). Alle Begünstigungen sind in den Projektplan aufzunehmen oder anderweitig nachzuweisen. Die Berechnung der Ausgleichsleistungen ist zwingend separat für

die betrauten Gemeinwohlaufgaben nach § 2 Abs. 1 durchzuführen. Im Projektplan ist anzugeben, nach welchen Parametern die Zuordnung erfolgt. Die WDF stellt der Stadt die entsprechenden Nachweise auf entsprechende Aufforderung hin unverzüglich zur Verfügung. Auf dieser Grundlage entscheidet die Stadt über die Ausgleichsleistungen und deren Höhe.

- (4) Führen unvorhersehbare Ereignisse oder geänderte Umstände bei der Erbringung der DAWI dazu, dass zur Erfüllung der Gemeinwohlaufgaben Ausgaben erforderlich sind, die im Projektplan nicht veranschlagt waren, kann die Ausgleichsleistung so geändert werden, dass auch diese Mehrausgaben ausgeglichen werden. Der Mehrbedarf ist von der WDF rechtzeitig anzuzeigen. Die Ereignisse und ihre Auswirkungen sind im Einzelnen nachzuweisen.
- (5) Die Ausgleichsleistungen dürfen nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtungen verursachten Nettokosten unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns abzudecken. Die Nettokosten sind die Differenz zwischen den nach Abs. 6 zu berücksichtigenden Kosten und den Einnahmen nach Abs. 7.
- (6) Die zu berücksichtigenden Kosten umfassen sämtliche in Verbindung mit der Erbringung der DAWI angefallenen Kosten.
- (7) Die zu berücksichtigenden Einnahmen beinhalten die gesamten Einnahmen, die mit der DAWI erzielt wurden. Dazu zählen auch andere der WDF 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 das Unternehmen während des Betrauungszeitraums mit seinem investierten Kapital erzielt.

- (8) Soweit die WDF sonstige Tätigkeiten ausübt, die nicht von diesem Betrauungsakt umfasst werden, muss die WDF in ihrer Buchführung die Kosten und Einnahmen, die sich aus der Erbringung der DAWI gemäß § 2 Abs. 1 ergeben, getrennt von allen anderen Tätigkeiten ausweisen. Die WDF erstellt hierfür eine Trennungsrechnung aus der Erfolgsrechnung für das Planjahr und der testierten Gewinn- und Verlustrechnung für das abgeschlossene Geschäftsjahr. In dieser Trennungsrechnung sind die den einzelnen DAWI zuzurechnenden Aufwendungen und Erträge jeweils gesondert auszuweisen. Art. 5 Abs. 9 des Freistellungsbeschlusses ist zu berücksichtigen. Die WDF wird die Trennungsrechnung der Stadt zur vertraulichen Kenntnisnahme übermitteln. Die WDF wird hierfür auch die Vorgaben in § 3 des Betrauungsakts der L-Bank umsetzen, soweit diese anzuwenden sind.
- (9) Die WDF hält die Grundsätze der Richtlinie 2006/111/EG der Kommission vom 16. November 2006 (sog. „Transparenzrichtlinie“) ein.

#### **§ 4**

#### **Vermeidung von Überkompensation (zu Art. 6 des Freistellungsbeschlusses)**

- (1) Um sicherzustellen, dass die Voraussetzungen des Freistellungsbeschlusses für die Gewährung von Ausgleichsleistungen während des gesamten Zeitraums der Betrauung der WDF erfüllt werden und insbesondere durch die Ausgleichsleistungen keine Überkompensation für die Erbringung der DAWI nach § 2 Abs. 1 entsteht, führt die WDF alle drei Jahre – beginnend mit dem Jahr nach Bekanntgabe dieses Betrauungsakts – sowie zum Ende des Betrauungszeitraums den Nachweis über die Verwendung der Ausgleichsleistungen. Der Nachweis ist innerhalb von acht Monaten nach Ende jedes dritten Geschäftsjahres, beginnend mit dem Jahr der Bekanntgabe des Betrauungsaktes der Stadt zur Kenntnisnahme vorzulegen. Die entfallende oder vergünstigte Avalprovision für die Übernahme von Ausfallbürgschaften und sonstige Sicherheiten ist bei der Berechnung der Ausgleichsleistungen nachrichtlich abzubilden. Im Hinblick auf die übernommene Ausfallbürgschaft stellt die Stadt zusätzlich jährlich eine Übersicht auf.
- (2) Die Stadt fordert die WDF gegebenenfalls zur Rückzahlung überhöhter Ausgleichsleistungen auf. In einem solchen Fall wird die Stadt die Parameter für die Gewährung bzw. Berechnung der Ausgleichsleistungen für die Folgejahre neu festlegen.

- (3) Wird eine Überkompensation festgestellt, kann diese in das nächste Geschäftsjahr übertragen und von den für diesen Zeitraum zu zahlenden Ausgleichsleistungen abgezogen werden, soweit die Überkompensation die durchschnittlichen jährlichen Ausgleichsleistungen der letzten drei Geschäftsjahre um nicht mehr als 10 Prozent übersteigt. Der darüber hinausgehende Betrag ist an die Stadt zurückzuzahlen. Wird von der 10 Prozent-Regel kein Gebrauch gemacht, ist der gesamte Betrag der Überkompensation an die Stadt zurückzuzahlen.
- (4) Die Stadt ist berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen der WDF prüfen zu lassen. Das Kämmereramt der Stadt ist berechtigt, an der Abschlussbesprechung der WDF mit dem Wirtschaftsprüfer über den jährlichen Jahresabschluss teilzunehmen; die WDF wird dem Kämmereramt der Stadt den Termin für die Abschlussbesprechung mindestens zwei Wochen im Voraus mitteilen und die gewünschten Informationen zur Verfügung stellen.

## **§ 5**

### **Vorhalten von Unterlagen (zu Art. 8 des Freistellungsbeschlusses)**

Unbeschadet weitergehender Vorschriften sind sämtliche Unterlagen, anhand derer sich feststellen lässt, ob die gewährten Ausgleichsleistungen mit den Bestimmungen des Freistellungsbeschlusses vereinbar sind, während des Betrauungszeitraums und für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren nach Beendigung des Betrauungszeitraumes aufzubewahren und verfügbar zu halten.

## **§ 6**

### **Berichterstattung (zu Art. 9 des Freistellungsbeschlusses)**

Die WDF wird der Stadt auf deren Anforderung hin alle erforderlichen Informationen zur Verfügung stellen, damit diese ihren Berichtspflichten nach Art. 9 des Freistellungsbeschlusses nachkommen kann.

## **§ 7 Verantwortliche Stellen**

- (1) Zuständige Stelle für den Vollzug dieser Betrauung für die Stadt ist die Oberbürgermeisterin. Zuständige Stelle bei der WDF ist die Geschäftsführung; die WDF kann für bestimmte oder alle Angelegenheiten einen Stellvertreter benennen.
- (2) Die Vertreter der Stadt im Aufsichtsrat der WDF werden angewiesen, darauf hinzuwirken, dass der Betrauungsakt berücksichtigt und durch die Geschäftsführung umgesetzt wird.

## **§ 8 Rechtsgrundlage**

Dieser Betrauungsakt erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 - K(2011) 9380 endg.

## **§ 9 Anpassung an geänderte Rechtslage**

- (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 WDF 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 Anpassung der Betrauung vornehmen, wenn die Erreichung des Zwecks der Betrauung dies erfordert.



**§ 10**  
**Beschlussfassung über den Betrauungsakt**

Der vorstehende Betrauungsakt wurde vom Gemeinderat der Stadt in der Sitzung am 20. Juli 2021 beschlossen.

Der Betrauungsakt wird der Geschäftsführung der WDF bekanntgegeben. Die Geschäftsführung der WDF hat die Bekanntgabe des Betrauungsakts unverzüglich schriftlich zu bestätigen.

Fellbach, den [Datum] 2021

---

Gabriele Zull  
- Oberbürgermeisterin der Großen Kreisstadt Fellbach -

ENTWURF