

Betraunungsakt

der Stadt Köln

zu Gunsten der GAG Immobilien AG und der von ihr im Sinne des § 17 AktG abhängigen Unternehmen

Betrauungsakt

der Stadt Köln

auf der Grundlage

des Beschlusses der Kommission vom 20. Dezember 2011

über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrages 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. 7/3 vom 11. Januar 2012)

- Freistellungsbeschluss -

Präambel

Die Stadt Köln hält 88,21 % der Anteile an der GAG Immobilien AG (GAG Immobilien AG und die von ihr abhängigen Unternehmen im Folgenden gemeinsam „GAG“). Die GAG vermietet seit 1913 Wohnungen in Köln. Schwerpunkt ihrer Tätigkeit ist die Bewirtschaftung von ca. 42.000 Wohnungen für etwa 100.000 Menschen auf knapp drei Millionen Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche. Neben der Vermietung eigener Wohnungen verkauft die GAG auch Wohnungen und Gebäude sowie bewirtschaftet und verwaltet fremde Wohnungen für deren Eigentümer beziehungsweise Eigentümergemeinschaften.

Die GAG hat sich zum Ziel gesetzt, erschwinglichen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu sozial angemessenen Bedingungen zu schaffen. Nach § 2 Absatz 3 der Satzung der GAG Immobilien AG kann sie alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören auch die Betreuung von Bauvorhaben, die Sanierung von Bauten, die Betreuung von Sanierungsvorhaben sowie die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erneuerung oder Entwicklung von Wohngebieten.

Die GAG will ca. 1.200 Wohnungen in Köln-Chorweiler (im Folgenden „Chorweiler-Paket“) von dem Insolvenzverwalter erwerben, der das über das Vermögen der derzeitigen Eigentümerin des Chorweiler-Pakets eingeleitete Verfahren führt. Das Chorweiler-Paket ist in der diesem Betrauungsakt beigefügten **Anlage 1** weiter beschrieben.

Das Quartier des Chorweiler-Pakets ist die größte Plattenbausiedlung in Nordrhein-Westfalen. Ca. 80 % der Wohnungen sind sozial gefördert. Es handelt sich um ein Quartier mit einem besonderen Handlungsbedarf, das durch hohe Arbeitslosigkeit (auch Jugendarbeitslosigkeit), hohen Migrationsanteil und schlechte Bausubstanz geprägt ist. Die GAG will eine weitere Verschärfung der Zustände in dem Quartier verhindern. Es liegt daher in ihrem und im öffentlichen Interesse, nach dem Erwerb Maßnahmen zur Instandsetzung und sozialen Stabilisierung des Quartiers durchzuführen.

Die von der GAG beabsichtigten Maßnahmen, durch die „Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse“ („DAWI“) übernommen werden, werden nicht alleine durch die Mieteinnahmen gedeckt werden können.

Die Stadt Köln begrüßt das Vorhaben der GAG und beabsichtigt deshalb, die Maßnahmen der GAG zur Instandsetzung und sozialen Stabilisierung des Quartiers zu bezuschussen.

Hierzu zahlt die Stadt Köln der GAG über 10 Jahre einen Zuschuss in Höhe von maximal EUR 32.393.700 netto zzgl. etwaig anfallender Umsatzsteuer. Die Stadt Köln hat ein Interesse

daran, den Zuschuss gleichmäßig verteilt über den gesamten Betrauungszeitraum zu zahlen. Der Zuschuss wird daher in jährlichen Raten von EUR 3.239.370 netto zzgl. etwaig anfallender Umsatzsteuer gezahlt. Neben dem Zuschuss wird die Stadt eine Bürgschaft im Rahmen der kommunalrechtlichen Zulässigkeit zur Absicherung von der GAG aufzunehmenden Kapitalmarktdarlehen für die Finanzierung der Anschaffungskosten und die Durchführung der Maßnahmen nach diesem Betrauungsakt stellen. Die Übernahme von Bürgschaften ist kommunalrechtlich grundsätzlich nur in Höhe der kommunalen Beteiligung zulässig.

Damit die Stadt Köln der GAG den Zuschuss sowie die Bürgschaft für die geplanten Maßnahmen gewähren kann, ist beihilferechtlich ein Betrauungsakt erforderlich.

Der folgende Betrauungsakt trifft dazu die notwendigen Regelungen, um den Anforderungen des Europäischen Beihilfenrechts (Art. 107 ff. des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union - AEUV -, in Verbindung mit den Beschlüssen der Kommission vom 20. Dezember 2011, sog. "Almunia-Paket" der EU- Kommission") Rechnung zu tragen.

Um die Konformität mit den beihilferechtlichen Rahmenbedingungen sicherzustellen, wird die Stadt Köln regelmäßig während der Dauer sowie am Ende des Betrauungszeitraums die Einhaltung der beihilferechtlichen Vorgaben durch Kontrollen sicherstellen.

Die GAG hat die als **Anlage 2** beigefügte Kalkulation im Hinblick auf das Chorweiler-Paket aufgestellt. In dieser Kalkulation sind die voraussichtlichen Aufwendungen unter Berücksichtigung der Abschreibungen auf den Wert des Chorweiler-Pakets zum Erwerbszeitpunkt dargestellt, die der GAG für die sozialverträgliche Bewirtschaftung über einen Zeitraum von 10 Jahren entstehen.

Hierin sind neben den vorgenannten Abschreibungen Instandsetzungskosten, die zur Behebung der Rückstände aus der in der Vergangenheit unterlassenen Instandhaltung anfallen, sowie die weiteren von der GAG beabsichtigten Maßnahmen enthalten.

§ 1 — GEMEINWOHLAUFGABE, BETRAUTES UNTERNEHMEN

(1) Die GAG hat sich zum Ziel gesetzt und im Satzungszweck verankert, erschwinglichen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu sozial angemessenen Bedingungen zu schaffen und hat sich daher im Rahmen ihres Satzungsauftrags entschlossen, das Chorweiler-Paket zu erwerben und Maßnahmen zur Sanierung und sozialen Stabilisierung des Quartiers durchzuführen. Die Stadt Köln beabsichtigt die Maßnahmen der GAG finanziell zu unterstützen, da auch ein öffentliches Interesse zur Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum besteht. Zielgruppe dieser sozialen Wohnraumförderung der GAG sind unter

anderem Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Es liegt mithin im Interesse der GAG und im öffentlichen Interesse, das soziale Wohl der Einwohner in der Stadt Köln zu sichern und zu steigern sowie die Entstehung von sozialen Brennpunkten in der Stadt Köln zu vermeiden und eine weitere Verschärfung in Quartieren mit besonderem Handlungsbedarf zu verhindern.

(2) Da für den Zuschuss beihilferechtlich ein Betrauungsakt erforderlich ist, betraut die Stadt Köln die GAG mit der von der GAG beabsichtigten Wahrnehmung der Gemeinwohlaufgabe aus Abs. 1. Die GAG Immobilien AG ist berechtigt, sich zur Erfüllung dieser Aufgabe solcher Unternehmen zu bedienen, die von ihr im Sinne des § 17 AktG abhängig sind.

(3) Im Rahmen dieser Betrauung gibt die Stadt Köln für das Chorweiler-Paket eine 10 Jahre geltende Mietpreisbindung und ein Belegungsrecht zugunsten der Stadt Köln vor.

§ 2 — ART DER MASSNAHMEN

(1) Die GAG beabsichtigt im Rahmen ihrer Betrauung gemäß § 1 Absatz 2 geeignete Maßnahmen eigenverantwortlich im Interesse der Allgemeinheit zu treffen, zu denen unter anderem die im Folgenden aufgezählten gehören können:

- Beseitigung des Instandhaltungstaus bei den Wohnungen des Chorweiler-Pakets;
- sozialgebundene Vermietung des Chorweiler-Pakets an Personen, die die sich aus den Regelungen der §§ 9 WoFG i.V.m. 13,14,15,18 WFNG NRW ergebenden Einkommensgrenzen erfüllen, zu einem Mietpreis unterhalb der jeweils gültigen Regelungen gemäß der Ziffer 2.4.1 der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr — IV A 2 — 207-02/06 vom 26.01.2006) des Landes NRW für die Stadt Köln zzgl. den in diesen Bestimmungen vorgesehenen Erhöhungsmöglichkeiten; weitergehende Beschränkungen, die sich aus zivil- oder preisrechtlichen Vorschriften ergeben, bleiben unberührt. Die Stadt wird bestätigen, wenn eine aus dem WFNG NRW resultierende Nachwirkungsfrist beendet ist;
- allgemeine Bewirtschaftung des Chorweiler-Pakets, d.h. Instandhaltung, Verwaltung und Mieterbetreuung, soweit sie infolge der Bereitstellung von Sozialwohnungen anfällt;
- Besondere Miet- und Sozialbetreuung zur Steuerung der Belegung der Gebäude und zur Vernetzung der vor Ort tätigen sozialen Akteure zum Wohle der Bewohner und zur Herstellung eines lebenswerten Stadtquartiers, wie etwa Koordinierung und Förderung sozialer Einrichtungen und Projekte sowie nachbarschaftlicher Aktivitäten;

- Überlassung von Räumlichkeiten für vor Ort tätige Sozial-Akteure:
- Entwicklung von sozialen Handlungskonzepten und Quartierszielen sowie Analysen zu den Bedarfen der Bewohner;
- persönliche Betreuung der Bewohner bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen wie Schuldnerbetreuung und Umzugsmanagement;
- Einsatz von Sozialarbeitern und Kundenbetreuern;
- Einsatz von Concierge und Wachdienst;
- Besondere Maßnahmen Zur Außenanlagenpflege, Gebäudereinigung, Hausmeisterpräsenz, Müllmanagement und Beseitigung von Vandalismusschäden.

(2) Die Stadt Köln geht davon aus, dass es sich bei den Maßnahmen nach Abs. 1 um Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) handelt.

§ 3 - GEOGRAFISCHER GELTUNGSBEREICH

Die Betrauung gilt für das in der Anlage beschriebene Chorweiler-Paket im Stadtgebiet Köln-Chorweiler.

§ 4- PARAMETER FÜR DIE BERECHNUNG DES ZUSCHUSSES

(1) Zur Förderung der Maßnahmen nach § 2 Abs. 1 beabsichtigt die Stadt Köln der GAG einen Zuschuss zu zahlen. Die Stadt Köln zahlt über den Betrauungszeitraum einen Betrag in Höhe von EUR 32.393.700 netto zzgl. etwaig anfallender Umsatzsteuer an die GAG. Dieser Betrag wird in jährlichen Raten in Höhe von EUR 3.239.370 netto zzgl. etwaig anfallender Umsatzsteuer gezahlt. Die Stadt Köln erlässt zu jedem 1. Juni im Betrauungszeitraum einen Zuwendungsbescheid in Höhe von EUR 3.239.370, der Grundlage für die jährliche Zahlung wird. Unmittelbar nach Beschlussfassung des Rates der Stadt Köln über den Betrauungsakt wird die Stadt Köln den ersten Zuwendungsbescheid mit der Verpflichtung zur Zahlung des Gesamtbetrages über den Betrauungszeitraum erlassen.

Der Zuwendungsbescheid wird mit dem Zweck ergehen, die Maßnahmen nach dem Betrauungsakt zu fördern. Sofern die Voraussetzungen von § 6 Abs. 3 dieses Betrauungsaktes vorliegen, kann der von der Stadt Köln zu gewährende Ausgleichsbetrag sowohl in der Gesamtsumme wie in den jährlichen Zuwendungsbescheiden reduziert werden.

(2) Die Stadt wird über die Zahlung des Zuschusses hinaus zugunsten der GAG im Rahmen der kommunalrechtlichen Zulässigkeit eine Bürgschaft zur Absicherung von auf dem Kapitalmarkt zur Finanzierung des Anschaffungspreises für die Wohnungen in Chorweiler und die Durchführung der Maßnahmen in § 2 aufgenommenen Darlehen stellen. Der Beihilfewert der Bürgschaft findet im Rahmen der Zuschussgewährung keine Berücksichtigung.

(3) Der Zuschussbetrag geht nicht über das hinaus, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der Gemeinwohlaufgaben verursachten Kosten unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und einer angemessenen Rendite aus dem für die Erfüllung der Gemeinwohlaufgaben eingesetzten Eigenkapital abzudecken. Als angemessene Rendite auf das Eigenkapital wurde eine Verzinsung von 2,69 % festgelegt.

(4) Im Rahmen der Durchführung der Maßnahmen aus § 2 Abs. 1 sind folgende Punkte bei der Bemessung des Zuschusses zu berücksichtigen:

- die in den Spalten 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 und 12 der als Anlage 2 beigefügten Tabelle ausgewiesenen Maßnahmen.

Die Tabelle spiegelt die Kalkulation der GAG wieder und stellt eine Prognose dar, die vor Beschlussfassung über den Betrauungsakt aufgestellt wurde. In ihr sind die ausgleichsfähigen Maßnahmen abgebildet. Zwischen den einzelnen in der Tabelle dargestellten Maßnahmen kann es zu Verschiebungen kommen, so dass die in der Kalkulation für die einzelnen Maßnahmen genannten Beträge nicht als Höchstbeträge anzusehen sind. Die Gesamtdeckelung des Zuschusses über den Betrauungszeitraum bleibt hiervon unberührt.

§ 5- PRÜFUNG UND ANPASSUNG DER AUSGLEICHSPARAMETER

(1) Die in § 4 genannten Ausgleichsparameter werden in regelmäßigen Abständen überprüft und angepasst, soweit dies zur Einhaltung der beihilferechtlichen Vorgaben erforderlich ist.

(2) Sofern dieser Betrauungsakt nicht sämtliche Parameter bzw. relevanten Daten für eine Zuordnung der Einnahmen und Ausgaben enthält bzw. diese Parameter vorab nicht hinreichend festlegbar waren, soll eine Anpassung der Parameter, die im Einklang mit den europarechtlichen Vorgaben steht, erfolgen.

§ 6- VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG VON ÜBERKOMPENSIERUNG

(1) Um sicherzustellen, dass durch den Zuschuss nach § 4 Abs. 1 keine Überkompensierung für die Durchführung von Maßnahmen nach § 2 Abs. 1 entsteht, führt die Stadt Köln während des Betrauungszeitraums regelmäßige Zwischenkontrollen (alle 2 Jahre) sowie am

Ende des Betrauungszeitraums eine Endkontrolle durch. In diesem Rahmen führt die GAG den Nachweis über die ordnungsgemäße Verwendung der Mittel im Sinne von § 2 des Betrauungsaktes. Dabei hat die GAG Ausführungen und Erläuterungen zu den einzelnen der Zuschusszahlungen zugrunde liegenden Parametern zu machen. Der Mittelverwendungsnachweis ist von einem Wirtschaftsprüfer zu testen.

(2) Maßgebend für die Einnahmen- und Ausgabendarstellung und den Ausweis der Maßnahmen gemäß § 2 Abs. 1 ist - unter Beachtung der Transparenzrichtlinie 2006/111/EG - die alle Einrichtungen zusammenfassende Buchhaltung und Kostenrechnung der GAG.

(3) Ergibt eine Zwischenkontrolle nach Absatz 1, dass bei einer Betrachtung über den gesamten Betrauungszeitraum eine Überkompensation der GAG zu erwarten ist, die über 10 % des insgesamt zu zahlenden Zuschusses hinausgeht, hat eine Anpassung (§ 5 Abs. 2 dieses Betrauungsaktes) zu erfolgen. Wenn sich nach Ablauf des Betrauungszeitraums ergibt, dass die GAG eine Überkompensation erhalten hat, ist der Betrag, der den beihilferechtlich zulässigen Zuschussbetrag übersteigt, an die Stadt Köln zurückzuführen.

§ 7 - VORHALTEN VON UNTERLAGEN

Unbeschadet weiterer Vorschriften sind sämtliche Unterlagen, anhand derer sich festhalten lässt, ob die Ausgleichszahlungen mit dem Europäischen Beihilfenrecht vereinbar sind, mindestens für einen Zeitraum von 10 Jahren nach Ablauf des Betrauungszeitraums aufzubewahren. Es ist ausreichend, die Unterlagen in elektronischer Form vorzuhalten.

§ 8— GELTUNGSDAUER

Die Betrauung gilt für die Dauer von 10 Jahren ab dem Zeitpunkt, an dem der Rat der Stadt Köln diesen Betrauungsakt beschlossen hat.

Anlagen

1. Beschreibung des Chorweiler-Pakets
2. Kalkulation