

Betrauungsakt
der Stadt Wuppertal
zugunsten
der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal und
der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH

**auf der Grundlage des Beschlusses der EU-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 wirtschaftlichen Interesse betraut sind**

- DAWI-Freistellungsbeschluss -

Präambel

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG), deren Anteilseigner die Stadt Wuppertal (75 %), die GWG selbst (21 %) und die Stadtparkasse Wuppertal (4 %) sind, errichtet und bewirtschaftet Wohnungen aller Art in Wuppertal. Unternehmensgegenstand der GWG ist, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung in Wuppertal zu gewährleisten. Die GWG hält 100 % der Anteile der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH (GWG Stadt- und Projektentwicklung), die ihrerseits im Bereich der Bewirtschaftung von Wohnungen tätig ist, und 100 % der Anteile an der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG sowie Minderheitsbeteiligungen an der Wuppertal Marketing GmbH (4,76 %) und der Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft mbH (20 %).

Soziale Wohnungswirtschaft

GWG und GWG Stadt- und Projektentwicklung bewirtschaften insgesamt ca. 5.800 Wohn- und ca. 60 Gewerbeeinheiten. Der Bestand umfasst sowohl Solitäre mit bis zu 91 Wohnungen als auch Zeilen und Reihenhäuser. Die Bestände sind über das gesamte Wuppertaler Stadtgebiet verteilt, z.B. Geschosswohnbauten aus den 1960er-70er Jahren (Agnes-Miegel-Str., Gustav-Heinemann-Str., Röttgen, Bremer Str.), die 1920er Jahre Siedlung am Sedansberg, zwei 1950er Jahre Siedlungen in Vohwinkel (Selfkantweg) und Ronsdorf (Mohnhofseld) sowie die Blockrandbebauung aus den 1990er Jahren in Vohwinkel (Gruitener Str./ Heinrich-Bammel-Weg). Die GWG-Bestände sind bereits zu großen Teilen modernisiert worden. Bezogen auf die Wohnfläche verfügen 68 % über Vollwärmeschutz, 70 % über eine Dachdämmung, und 54 % über eine Kellerdeckendämmung.

Ein Teil des Wohnungsbestands der GWG ist jedoch von einem Instandhaltungsstau betroffen (vgl. dazu die „Gutachterliche Einschätzung der wohnungsmarktspezifischen Rahmenbedingungen in Wuppertal zur Begründung der finanziellen Unterstützung der GWG durch die Stadt Wuppertal“ von dem RI - Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft Busch + Spars, Raumplaner und beratender Volkswirt Partnerschaftsgesellschaft (RI - Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft)).

Etwa ein Drittel des Wohnungsbestandes von GWG und GWG Stadt- und Projektentwicklung wurde in der Vergangenheit mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt den Bindungen des jeweils anwendbaren sozialen Wohnraumförderungsrechts (insbesondere hinsichtlich der Mietpreis- und Belegungsbindung).

Fast zwei Drittel des Wohnungsbestandes von GWG und GWG Stadt- und Projektentwicklung sind entweder nach dem jeweils anwendbaren sozialen Wohnraumförderungsrecht gefördert oder haben – ohne dass eine Mietpreisbindung greifen würde – ein Mietenniveau, das unterhalb der nach dem sozialen Wohnraumförderungsrecht für Wuppertal geltenden Mietpreisgrenze liegt (vgl. dazu RI - Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft).

Die Einnahmen aus der Bewirtschaftung dieses Wohnungsbestandes reichen nicht aus, um den Instandhaltungsstau aufzulösen.

Soziales Management

Zudem erbringt die GWG umfangreiche Leistungen, die über die soziale Wohnungswirtschaft hinausgehen und die Betreuung und soziale Einbindung sozial schwacher Bevölkerungsgruppen („soziales Management“) betreffen, denen keine kostendeckenden Einnahmen gegenüberstehen (vgl. dazu RI - Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft).

Die Stadt Wuppertal beabsichtigt, die zukünftigen Defizite von GWG und GWG Stadt- und Projektentwicklung, die auf die Erfüllung von Aufgaben im Bereich des sozialen Managements zurückzuführen sind, auszugleichen.

Betraung

Auf der Grundlage des DAWI-Freistellungsbeschlusses der EU-Kommission können kommunale Ausgleichleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen im allgemeinem wirtschaftlichen Interesse zur Deckung des sozialen Bedarfs im Hinblick auf den sozialen Wohnungsbau sowie die Betreuung und soziale Einbindung sozial schwacher Bevölkerungsgruppen gerechtfertigt werden (vgl. Art. 2 Abs. 1 c) DAWI-Freistellungsbeschluss). Der DAWI-Freistellungsbeschluss legt fest, unter welchen Voraussetzungen staatliche Beihilfen, die bestimmten mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse betrauten Unternehmen als Ausgleich gewährt werden, als mit dem

Binnenmarkt vereinbar angesehen werden und demzufolge von der Anmeldepflicht nach Art. 108 Absatz 3 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union befreit sind.

Das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) sieht dementsprechend vor, dass die Erfüllung von Aufgaben im Bereich der sozialen Wohnraumförderung Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse sind (§ 5 Abs. 2 WFNG NRW). Die Bundesregierung führt in ihrem Bericht vom 30. Juni 2014 an die EU-Kommission, der gemäß Art 9 DAWI-Freistellungsbeschluss erstattet wurde, darüber hinaus aus, dass zugunsten der Zielgruppen der gesetzlichen sozialen Wohnraumförderung auch eine Übernahme weiterer wohnungswirtschaftlicher, baulicher und sozialer Maßnahmen, insbesondere von solchen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, der Behebung sozialer Missstände und der Quartiersentwicklung Gegenstand von Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse sein kann. Daher können auch Ausgleichsleistungen der Stadt Wuppertal zugunsten von GWG und GWG Stadt- und Projektentwicklung im Bereich des sozialen Managements auf der Grundlage des DAWI-Freistellungsbeschlusses gerechtfertigt werden.

Nach dem DAWI-Freistellungsbeschluss ist es erforderlich, dass die Stadt Wuppertal die Erbringung der Dienstleistung von allgemeinem öffentlichem Interesse in Form eines Betrauungsakts auf die GWG überträgt. In dem Betrauungsakt müssen folgende Punkte geregelt werden: Gegenstand und Dauer der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen, das Unternehmen und gegebenenfalls das betreffende Gebiet, Art etwaiger dem Unternehmen durch die Bewilligungsbehörde gewährter ausschließlicher oder besonderer Rechte, Beschreibung des Ausgleichsmechanismus und Parameter für die Berechnung, Überwachung und Änderung der Ausgleichsleistungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Rückforderung von Überkompensationszahlungen und einen Verweis auf den DAWI-Freistellungsbeschluss.

Mit den nachfolgenden Regelungen betraut die Stadt Wuppertal GWG und GWG Stadt- und Projektentwicklung mit der Erbringung von Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse im Bereich des sozialen Managements und es werden die weiteren Anforderungen des DAWI-Freistellungsbeschlusses umgesetzt.

§ 1 Gegenstand der Betrauung

- 1) Betraute Unternehmen sind GWG und GWG Stadt- und Projektentwicklung (nachfolgend: GWG).

- 2) Gegenstand der Betrauung sind gemeinwirtschaftliche Verpflichtungen der GWG zur Erbringung von Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse in der Stadt Wuppertal im Bereich
- des Baus, des Unterhalts und der Renovierung von sozialem Wohnraum und
 - des sozialen Managements, hierzu gehören insbesondere folgende Tätigkeiten, die bereits wahrgenommen werden:
 - Entwicklung und Umsetzung geschäftsstrategischer Überlegungen im Bereich Stadtteilinfrastruktur, Quartiersentwicklung und Sozialmanagement. Wahrnehmung von Gremientätigkeit sowie operative Vertretung der GWG in den vorgenannten Themenbereichen; Repräsentation der GWG zu den vorgenannten Themenbereichen;
 - Bearbeitung von Spezialfällen, Begleitung von "Wohnen im Alter", Entwicklung von Wohnprojekten, Entwicklung von Quartierskonzepten;
 - Unterstützung der Vermietung bei der Versorgung spezieller Kundengruppen (Flüchtlinge oder Menschen mit Schufa-Eintrag); Unterstützung der Verwaltung bei Vertragsstörungen durch Menschen mit sozialen oder psychischen Störungen oder Behinderungen;
 - Abarbeitung von Zusatzaufwand im Rahmen von Vermietungen an Personen mit Bonitätsproblemen oder Menschen in Betreuungssituationen;
 - Planung und Durchführung besonderer Aufbereitungen von Wohnungen für Sonderwohnformen, spezielle Kundengruppen sowie die Gestaltung von seniorengerechten Wohnungen;
 - Begleitung von barrierearmen Modernisierungen und Unterstützung der Handwerker in diesem Rahmen;
 - Einsatz als Sozialarbeiter in Sonderfällen im Bereich der Anmietung durch Menschen mit besonderen Bonitätsproblemen, sozialen oder psychischen Störungen oder Behinderungen, Begleitung von besonderen Nachbarschaftskonflikten mit Flüchtlingen, Menschen mit sozialen oder psychischen Störungen oder Behinderungen, Entwicklung von Konzepten für Mietzahlungen und Mietforderungseinbrin-

gung bei Menschen, die Transferleistungen beziehen; Analyse von Sozialstrukturen in Quartieren sowie beeinflussbare Veränderungen im Rahmen von Quartiersstrategien;

- besondere Betreuung von mietsäumigen Mietern, die Transferleistungen beziehen; Beseitigung von systematischen Schnittstellenproblemen zwischen Wohnungsunternehmen und Leistungsträgern.
 - Bearbeitung von Barzahlungsvorgängen von Mietern, die Transferleistungen erbringen / Mahnverfahren (bezogen auf Mietzahlungen und Betriebskosten);
 - besondere Arbeitsschritte von mietpreisgebundenen Immobilien (Wirtschaftlichkeitsberechnungen etc.);
 - Arbeiten in der Quartiersentwicklung, insbesondere zur sozialen Stabilisierung der Quartiere; Portfoliomanagement und Quartiersstrategien und hierauf abgestimmte Instandhaltungskonzepte;
 - Bearbeitung öffentlicher Darlehen sowie der Kapitalmarktdarlehen der öffentlich geförderten Objekte, z.B. regelmäßige Berichterstattung, Prolongationen, Gutachtertermine etc.
- 3) Der Umfang der in Abs. 2 beschriebenen gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen kann durch entsprechenden Beschluss der Ratsversammlung geändert oder ergänzt werden.
- 4) Eine Übertragung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen auf Dritte durch GWG ist nicht zulässig. Die GWG ist jedoch berechtigt, sich in der Erfüllung ihrer Verpflichtungen Dritter zu bedienen.
- 5) Soweit die Stadt Wuppertal die GWG im Bau, Unterhalt und in der Renovierung von sozialem Wohnraum finanziell unterstützt, sind den gesetzlichen Regelungen der sozialen Wohnraumförderung entsprechende Bindungen aufzuerlegen und einzuhalten.
- 6) Die Betrauung erfolgt für die Dauer von zehn Jahren. Die Stadt Wuppertal kann die Betrauung jederzeit ändern oder aufheben.

§ 2 Ausgleichsleistungen

- (1) Die Stadt Wuppertal kann die Erbringung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften finanziell unterstützen.
- (2) Ausgleichsfähig sind die der GWG in Wahrnehmung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen nach § 1 Abs. 2 entstehenden Nettokosten. Die Nettokosten ergeben sich aus der Differenz von Kosten und Erlösen.

Die zurechenbaren Kosten können umfassen:

- alle unmittelbaren variablen Kosten, die aufgrund der Erbringung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung anfallen,
- einen angemessenen Teil der Fixkosten,
- angemessene Abschreibungen auf das Anlagevermögen, das für die Erbringung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen erforderlich ist, sowie
- einen angemessenen Gewinnzuschlag.

Auf die zurechenbaren Kosten sind alle Einnahmen der GWG anzurechnen, die im Zusammenhang mit der Erbringung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung nach § 1 Abs. 2 erzielt werden.

- (3) Die GWG erstellt jährlich im Voraus eine Prognose des Bedarfs an Ausgleichsleistungen anhand des jeweiligen Wirtschaftsplans. Überträgt die Stadt Wuppertal der GWG weitere gemeinwirtschaftliche Verpflichtungen oder führen Ereignisse im Laufe des Wirtschaftsjahres zu höheren als den im Wirtschaftsplan angesetzten Nettokosten, können diese ausgeglichen werden, soweit sie nach den Vorgaben dieses Betrauungsaktes ermittelt wurden.
- (4) Die Stadt Wuppertal kann auf die prognostizierten Nettokosten im Voraus Abschlagszahlungen an die GWG leisten.
- (5) Die GWG weist die Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen in einem Jahresbericht nach. Dieser kann im Rahmen des Jahresabschlusses der GWG erbracht werden.
- (6) Ein Zahlungsanspruch erwächst der GWG aus dieser Betrauung nicht.

§ 3 Trennungsrechnung

- (1) In der Berechnung der Ausgleichsleistungen werden lediglich die Nettokosten be-

rücksichtigt, die den gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen nach § 1 Abs. 2 zuzurechnen sind.

- (2) Die GWG ist verpflichtet, die Kosten und Erlöse der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung nach § 1 Abs. 2 rechnerisch von den Kosten und Erlösen anderer Tätigkeiten zu trennen, die nicht als Dienstleistungen von allgemeinen wirtschaftlichen Interesse anerkannt werden oder von dieser Betrauung nicht umfasste Gemeinwohlverpflichtungen betreffen (Trennungsrechnung). Die Trennungsrechnung wird von der GWG aus der Gewinn- und Verlustrechnung für das abgeschlossene Geschäftsjahr abgeleitet und erstellt. Die GWG lässt die Trennungsrechnung gemeinsam mit dem Jahresabschluss von einem Wirtschaftsprüfer prüfen und legt sie der Stadt Wuppertal nach Ende eines Wirtschaftsjahres zusammen mit dem Jahresabschluss vor.
- (3) Die Trennungsrechnung muss den Anforderungen des § 3 TranspRLG¹ entsprechen.

§ 4 Vermeidung von Überkompensation

- (1) Stadt Wuppertal und die GWG stellen sicher, dass die gewährten Ausgleichsleistungen die Nettokosten nicht übersteigen. Um eine Überkompensation zu vermeiden, erstellt die GWG im Rahmen ihres Jahresabschlusses einen Soll-/Ist-Vergleich der tatsächlichen Nettokosten und der erhaltenen Abschlagszahlungen. Übersteigen die erhaltenen Abschlagszahlungen die Nettokosten (Überkompensation), hat die GWG den Betrag der Überkompensation an die Stadt Wuppertal zurückzuführen.
- (2) Ist der Betrag der Überkompensation nicht größer als 10 % der durchschnittlichen jährlichen Ausgleichsleistungen in drei aufeinander folgenden Wirtschaftsjahren, kann die GWG alternativ die Überkompensation im nächsten Wirtschaftsplan bei der Berechnung der Ausgleichsleistungen mindernd berücksichtigen.

§ 5 Vorhalten von Unterlagen

Unbeschadet von weiteren Vorschriften sind sämtliche Unterlagen, anhand derer sich feststellen lässt, ob die Ausgleichsleistungen mit den Bestimmungen des

¹ Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2000/52/EG der Kommission vom 26. Juli 2000 zur Änderung der Richtlinie 80/23/EWG über die Transparenz der finanziellen Beziehungen zwischen den Mitgliedstaaten und den öffentlichen Unternehmen (Transparenzrichtlinie-Gesetz - TranspRLG) vom 16.08.2001 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3364).

DAWI-Freistellungsbeschlusses der EU-Kommission und diesem Betrauungsakt vereinbar sind, von der GWG mindestens 10 Jahre lang aufzubewahren.

§ 6 Umsetzung der Betrauung

Die Verwaltung der Stadt Wuppertal wird beauftragt, für eine gesellschaftsrechtliche Umsetzung der Betrauung Sorge zu tragen. Die Geschäftsführung der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal wird im Wege des Gesellschafterbeschlusses unter Verzicht auf die gesellschaftsvertraglichen Form- und Fristenfordernisse angewiesen, die mit diesem Betrauungsakt auferlegten DAWI unter Beachtung der inhaltlichen Maßgaben des Betrauungsaktes zu erfüllen und – soweit die GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH hiervon betroffen ist – diesen Betrauungsakt im Rahmen einer unverzüglich einzuberufenden Gesellschafterversammlung der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH als verbindliche Weisung an deren Geschäftsführung zu beschließen.