

Der Oberbürgermeister

21.02.2019

Seite 1/9

Adressat

Förderung von Mietwohnraum nach den Richtlinien des Tübinger Wohnraumförderprogramms (TüWoF); Komplementärförderung zur sozialen Mietwohnraumförderung des Landes – Zuschuss für Begründung bzw. Fortführung von Miet- und Belegungsbindungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Land Baden-Württemberg fördert den Mietwohnungsbestand mit Zuschüssen, sofern Belegungs- und Mietbindungen an diesem Mietwohnraum begründet oder fortgeführt werden. Sie haben mit Bescheid vom XX.XX.20XX eine Förderzusage (Betrauungsakt) des Landes durch die L-Bank nach § 13 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) vom 11. Dezember 2007 (Gesetzblatt Baden-Württemberg S. 581 ff) erhalten. Hierdurch wurde ein Anspruch Ihrerseits auf Fördermittel aus dem Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019 des Landes gegenüber der L-Bank begründet.

Ergänzend hierzu fördert die Universitätsstadt Tübingen¹ mit Zuschüssen (Festbetragsfinanzierung) die Begründung bzw. Fortführung von Belegungs- und Mietbindungen an dem, der Förderzusage (Betrauungsakt) der L-Bank nach § 13 LWoFG im Anwendungsbereich des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2018/2019 unterliegenden, Mietwohnungsbestand gemäß den – auf Grundlage von § 9 (3) S. 1 LWoFG zur kommunalen Förderung erlassenen – Richtlinien zum Tübinger Wohnraumförderprogramm („TüWoF“) vom 06.03.2018, in der Fassung vom XX.XX.2019. Hierfür ergeht folgende

FÖRDERZUSAGE
(BETRAUUNGSAKT)

an den Förderempfänger (m/w/n)²: _____

¹ Nachfolgend bezeichnet als „Stadt“.

² Nachfolgend bezeichnet als „Förderempfänger“.

Der Förderempfänger wird mit dieser Förderzusage für die Dauer der als Belegungs- und Mietbindung ausgestalteten öffentlich-rechtlichen Bindungen mit einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) im Sinne der EU-Beihilfavorschriften

betraut (Betrauungsakt).

Diese Vorschriften hat die Europäische Kommission am 20.12.2011 angenommen. Für die betraute Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse werden dem Förderempfänger Ausgleichsleistungen (Förderung/Subvention) gewährt.

Die Anlage zum Betrauungsakt ist zu beachten.

Zur Erfüllung der Dienstleistung ist der Förderempfänger verpflichtet, die geförderten Wohnungen für die Dauer des Betrauungszeitraums entsprechend ihrer Miet- und Belegungsbindung ausschließlich wohnberechtigten Haushalten mietweise zu überlassen. Ein festgesetzter Vorrang für bestimmte, in dieser Förderzusage genannte wohnberechtigte Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung ist zu beachten.

Mit dieser Förderzusage wird über Ihren Förderantrag entschieden und Ihr Anspruch auf Fördermittel nach den Richtlinien zum Tübinger Wohnraumförderprogramm (TüWoF) begründet.

Verwendungszweck: Begründung / Fortführung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum, gefördertes Objekt:

Es gelten folgende Bedingungen und Auflagen:

Rechtliche Grundlage dieser Entscheidung sind die derzeit gültigen **Richtlinien zum Tübinger Wohnraumförderprogramm (TüWoF)**, welche Bestandteil dieses Bescheids sind und dem Bescheid als Anlage beigelegt sind. Sofern und soweit in diesem Bescheid keine abweichenden Regelungen für die städtische Förderung getroffen sind, gelten die Bestimmungen der Förderzusage der L-Bank (Landesförderung) auch für die städtische Förderung. Auch diese sind Bestandteil des Bescheides.

I. Geförderte Wohnungen

Gebundene Wohnungen

Die Belegungs- und Mietbindung erstreckt sich auf folgende Wohnungen:

PLZ Tübingen Straße mit Hausnummer X., Gemarkung/Flurstück, OG/UG, Wohnungsnummer XY im Aufteilungsplan, mit XY Wohnräumen und einer Wohnfläche von _____ XY m².

Hinweis: Die angegebene Wohnfläche ist die förderfähige Wohnfläche. Hierbei wurde bereits berücksichtigt, dass generell eine Über- und Unterschreitung der Wohnflächengrenzen um 5 % zulässig ist. Die förderfähige Wohnfläche beträgt daher insgesamt (Summe aller o. g. Wohnungen): XX m².

II. Projektförderung

Aus Mitteln Universitätsstadt Tübingen erhalten Sie für Ihr Vorhaben folgende Projektförderung:

Zuschuss (Zuwendung)

für die

Fortführung/Begründung von Miet- und Belegungsbindungen für die Dauer von XX Jahren:

Z u s c h u s s b e t r a g v o n h ö c h s t e n s : E U R .

Zuschusskosten: _____ EUR

IBAN für den Zuschuss: _____

Die Art und Höhe der Projektförderung errechnet sich wie folgt:

$(xy) \text{ m}^2$ förderfähige Wohnfläche x $(xy) \text{ EUR/m}^2$ Wohnfläche = _____ EUR (gerundet).

Der Zuschuss dient der Fortführung/Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an den/der oben genannten Wohnung(en) und der Kompensation der Nachteile aus der Miet- und Belegungsbindung während der Bindungszeit. Unsere Prüfung anhand des Kalkulationsschemas der L-Bank hat ergeben, dass bei diesem Objekt eine Überkompensation im Sinne des EU-Beihilferechts nach aktuellen Angaben nicht vorliegt, sodass die nachrangige städtische Förderung in voller Höhe gewährt werden kann/*Alternativ: (...) Überkompensation (...) vorliegt, sodass die nachrangige städtische Förderung entsprechend gekürzt werden musste.*

1. Förderung

Bei der Förderung der Stadt handelt es sich um eine **Komplementärförderung**, d. h. die städtische Förderung wird zusätzlich zur Landesförderung gewährt. Näheres zur Projektförderung des Landes ergibt sich aus der Förderzusage der L-Bank. Eine Erhöhung des städtischen Zuschusses erfolgt nicht.

2. Zweckbindung

Der Zuschuss ist ausschließlich für die Finanzierung der Nachteile, die aus der Sozialbindung (Miet- und Belegungsbindung) während der Bindungszeit resultieren, zu verwenden.

3. Öffentlich-rechtliche Bindungen des finanzierten Wohnraums

Aufgrund dieser Förderzusage unterliegt der finanzierte Wohnraum einer **Belegungs- und Mietbindung von XY Jahren ab Vermietbarkeit der geförderten Wohnungen (Förder- und Betrauungszeitraum)**. Der Wohnraum darf in diesem Zeitraum nur an Personen vermietet werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein nach § 15 LWoFG die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen (= begünstigter Personenkreis). Dies gilt bei Erst – und Wiedervermietung.

Die öffentlich-rechtlichen Bindungen des finanzierten Wohnraums in Bezug auf die Vermietung an berechnigte Personen, Miethöhe – idR höchstzulässige Kaltmiete je m^2 Wohnfläche nicht höher als

die für die Immobilie konkrete ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich eines Abschlages von 33 % – und Erhöhung der Miete, Sicherung der Mietbindung, Inhalt des Mietvertrags, Beginn und Ende der öffentlich-rechtlichen Bindungen (Förder- und Betrauungszeitraum) sowie nachträgliche Übertragung der öffentlich-rechtlichen Bindungen auf Ersatzwohnungen richten sich nach der Förderzusage der L-Bank. Dort geregelte Rechte und Pflichten gelten auch zwischen Stadt und Förderempfänger, soweit diese aus rechtlichen Gründen nicht auf die L-Bank beschränkt sind.

4. Weitere Nutzungsbindung des TüWoF nach Ablauf der Miet- und Belegungsbindung

Über die Länge der Miet- und Belegungsbindung hinaus ist/sind die Wohnung/en nach Ablauf der Miet- und Belegungsbindung für **drei weitere Jahre nur an Menschen in Besitz eines in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsscheins zu vermieten**, sollte es in diesem Zeitraum zu einer Neuvermietung kommen (Ziff. 6 der Richtlinien zum TüWoF). Eine Mietbindung besteht in dieser Zeit nicht.

5. Besondere Bedingungen für bestimmte Antragsberechtigte nach TüWoF

Darüber hinaus gelten für bestimmte Antragsberechtigte (kommunale Wohnungsbaugesellschaften, professionelle Vermieter) besonderen Bedingungen für die Inanspruchnahme des städtischen Förderprogramms nach Ziff. 4 der Richtlinien zum TüWoF, welche zu beachten sind.

6. Vorrang der Landesförderung und Überkompensation im Sinne des EU-Beihilferechts

Auf Grundlage der Betrauung des Förderempfängers mit einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse („DAWI“) im Sinne des EU-Beihilferechts für die Dauer der Belegungs- und Mietbindung darf **keine Überkompensation** im Sinne des EU-Beihilferechts vorliegen. Die Höhe der Ausgleichsleistungen unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns darf nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die durch die **Erbringung der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI)** entstehenden Nettokosten abzudecken (Überkompensation). Näheres ergibt sich aus dem Kalkulationsschema.

Fördermittel des Landes sind vorrangig in Anspruch zu nehmen. Kommt es durch Förderung von Stadt und Land zu einer Überkompensation im Sinne des EU-Beihilferechts, wird die nachrangige städtische Förderung nur bis zur Grenze der Überkompensation gewährt. Auch während der Bindungsdauer ist die Überkompensation in regelmäßigen Abständen zu prüfen. Der Zuschussnehmer ist dabei zur Mitwirkung verpflichtet und hat die zur Prüfung notwendigen Unterlagen auf Verlangen vorzulegen.

IV. Besondere Technische Anforderungen

Energiestandard: Es wird auf die Vorgaben in der Förderzusage der L-Bank verwiesen.

V. Sicherheiten

Die Stadt Tübingen verlangt nach Ziff. 5 der Richtlinien zum Tübinger Wohnraumförderprogramm vorliegend eine dingliche Sicherung der Förderung im Grundbuch in Form einer Grundschuld. Diesbezüglich bitten wir Sie, sich mit uns rechtzeitig in Verbindung zu setzen.

Alternativ: Die Stadt Tübingen sieht vorliegend nach Ziff. 5 der Richtlinien zum Tübinger Wohnraumförderprogramm von einer dinglichen Sicherung ab.

VI. Auszahlung

Ausgezahlt wird der Zuschuss

- auf Antrag
- im Zeitpunkt der Vermietbarkeit des betroffenen freien Wohnraums,
- jedoch nicht vor
 - Nachweis einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung zur verbindlichen Bereitstellung des Mietwohnraums,
 - Eintritt der Bestandskraft der Förderzusage der L-Bank,
 - Eintritt der Bestandskraft dieser Förderzusage sowie
 - bei dinglicher Sicherung: Eintragung dinglichen Sicherung im Grundbuch.

Die Bestandskraft tritt ein, wenn die Widerspruchsfrist abgelaufen ist, ohne dass ein Rechtsbehelf eingelegt wurde. Bei Verzicht auf die Einlegung des Rechtsbehelfs tritt die Bestandskraft mit dem schriftlichen Verzicht ein.

VII. Unwirksamkeit der Förderzusage (auflösende Bedingung)

Der Wohnraum ist unverzüglich nach Bekanntgabe der Förderzusage der L-Bank für den entsprechenden Personenkreis zur Verfügung zu stellen.

Diese Förderzusage wird unwirksam, wenn nicht innerhalb der in der Förderzusage durch die **L-Bank gesetzten Frist, hier bis zum _____ 2019 die verbindliche Bereitstellung des Mietwohnraums** nachgewiesen wird. Wird die Förderzusage unwirksam, so hat der Begünstigte dieser Förderzusage der Stadt den entstehenden Schaden, mindestens aber den entstandenen Aufwand, zu ersetzen. Der Aufwand entspricht den Zuschusskosten und wird mit Erlöschen der Förderzusage zur Zahlung fällig. Gleiches gilt entsprechend bei einem (Teil-) Verzicht auf Förderung.

VIII. Weitere Auflagen und Nebenbestimmungen

1. Planabweichungen / Veränderungen

Veränderungen der bestehenden Wohnung/en während der Dauer der öffentlich-rechtlichen Wohnungsbindungen dürfen im Hinblick auf die Bauart und Ausstattung nur erfolgen, wenn die L-Bank und die Stadt – unbeschadet einer etwa erforderlichen baurechtlichen Genehmigung – eingewilligt haben. Eine etwaige baurechtliche Genehmigung gilt ausdrücklich **nicht** als eine solche Einwilligung.

Dies gilt auch für Veränderungen der Wohnungsgrößen und die Zusammenlegung von finanzierten oder gebundenen Wohnungen.

2. Auskunfts-, Mitteilungs- und Mitwirkungspflichten

Es gelten die Auskunfts-, Mitteilungs- und Mitwirkungspflichten gemäß der Förderzusage der L-Bank, in welcher die Zuständigkeiten/Berechtigungen zwischen Gemeinde und L-Bank gegenüber dem Zuwendungsempfänger aufgeteilt sind. Insbesondere bestehen die dort aufgeführten Mitteilungspflichten mitsamt dort genannten Fristen nach § 20 Abs. 5 LWoFG

- für die Veräußerung von belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen sowie
- für die Begründung von Wohnungseigentum an den belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen (innerhalb der dort genannten Fristen) gegenüber der Gemeinde und L-Bank.

3. Recht der Stadt auf Auskunftserteilung; Datenschutz

Die Stadt ist – ebenso wie die L-Bank – berechtigt,

- die mit der Förderung zusammenhängenden Daten zu verarbeiten,
- zuständigen Stellen über die Förderung Auskunft zu geben und die notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben der die Daten erhaltenden Stelle notwendig ist und
- auf Verlangen des Mieters alle erforderlichen Auskünfte über die höchstzulässige Kaltmiete und die sonstigen Bestimmungen dieser Förderzusage zur Mietbindung zu erteilen, soweit der Vermieter dieser Verpflichtung nach § 19 Abs. 4 LWoFG nicht nachkommt.

Bitte beachten Sie zum Umgang mit **personenbezogenen Daten** sowie zu Ihren Rechten die beiliegende **Datenschutzerklärung nach EU-DSGVO** der Universitätsstadt Tübingen. Diese ist Bestandteil des Förderbescheids.

4. Finanzierungsbeiträge

Es gelten die Vorgaben der Förderzusage der L-Bank zu Finanzierungsbeiträgen.

5. Folgen von Verstößen

Bei Verstößen gegen die öffentlich-rechtlichen Bindungen sind die unter dem Punkt „Folgen von Verstößen“ in der Förderzusage der L-Bank aufgeführten Sanktionen gegen den Zuwendungsempfänger möglich. Insbesondere kann es zu einer Aufhebung der vorliegenden Förderzusage durch die Stadt kommen.

6. Aufhebung der Förderzusage

Die Stadt ist berechtigt, im Rahmen der §§ 48 und 49 Landesverwaltungsverfahrensgesetz die Förderzusage aufzuheben und empfangene Zuwendungen verzinslich zurückzufordern.

Eine Aufhebung der Förderzusage, ganz oder teilweise, auch mit Wirkung für die Vergangenheit kommt neben den in Ziff. 8 NBest-WoRaum genannten Aufhebungsgründen, welche als Anlage zur

Förderzusage der L-Bank auch vorliegend Anwendung finden, sowie den unten in Ziffer VIII 7. genannten Aufhebungsgründen insbesondere dann in Betracht, wenn

- geforderte (besondere) technische Anforderungen nicht erfüllt werden,
- gegen die als Belegungs- und Mietbindung ausgestalteten öffentlich-rechtlichen Bindungen verstoßen wird, insbesondere geförderte / gebundene Wohnungen nicht oder nicht mehr an den begünstigten Personenkreis vermietet werden,
- die Förderzusage der L-Bank, welche Voraussetzung für die komplementäre Förderzusage der Stadt ist, widerrufen oder zurückgenommen wird,
- eine Zwangsversteigerungs- oder sonstige Zwangsvollstreckungsmaßnahme eingeleitet wird,
- der Zuschuss aufgrund unrichtiger Angaben erfolgte,
- gegen Bestimmungen aus dieser Förderzusage verstoßen wird oder
- sonstige Verpflichtungen dieser Förderzusage nicht erfüllt werden,

Die Aufhebung der Förderzusage kann entfallen, wenn Sanktionen nach den §§ 25 bis 27 LWoFG verhängt werden.

7. Widerrufsvorbehalt

Widerrufsvorbehalt auf Grundlage des DAWI-Beschlusses 2012 (EU-Beihilferecht)

Nach § 2 Abs. 5 (Artikel 6 Absätze 1, 2 und Artikel 4 Buchst. d), e) DAWI-Beschluss 2012) der „Anlage zum Betrauungsakt“ kann die Förderzusage, ganz oder teilweise, auch mit Wirkung für die Vergangenheit widerrufen werden (**Widerrufsvorbehalt**), wenn

- gegen die in der „Anlage zum Betrauungsakt“ genannten Regelungen verstoßen wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn
 - Unterlagen zur Durchführung regelmäßiger Kontrollen (Artikel 6 DAWI-Beschluss 2012; vgl. Anlage zum Betrauungsakt) zur Überprüfung der Höhe der gewährten Ausgleichsleistung nicht innerhalb der gesetzten Frist vorgelegt werden;
 - die Höhe der Ausgleichsleistungen unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns über das hinausgeht, was erforderlich ist, um die durch die Erbringung der Dienstleistung im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI) entstehenden Nettokosten abzudecken – Überkompensation – (Artikel 5 DAWI-Beschluss 2012; vgl. Anlage zum Betrauungsakt);
 - die Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse nicht oder nicht mehr (vollständig) erbracht wird, z. B. gebundene Mietwohnungen unter Verstoß gegen Verpflichtungen aus den Bindungen zum Gebrauch überlassen werden, gegen die als Belegungs- und Mietpreisbindung ausgestalteten öffentlich-rechtlichen Bindungen verstoßen wird, insbesondere die geförderte Immobilie nicht mehr an den begünstigten Personenkreis vermietet wird.

Die Feststellung einer Überkompensation kann zu einer Rückforderung von Teilen der Ausgleichsleistung oder zu einer Zinsanpassung führen.

8. Zurechnung entscheidungserheblicher Sachverhalte

Die in Ziffer 6 und 7 genannten Gründe rechtfertigen eine Aufhebung der Förderzusage auch dann, wenn der Sachverhalt, der zur Aufhebung der Förderzusage berechtigt, durch einen Dritten entstanden ist und dem Empfänger der Förderung zuzurechnen ist.

IX. Adressaten der Verpflichtungen

Die mit dieser Förderzusage auferlegten Verpflichtungen obliegen dem Verfügungsberechtigten im Sinne von § 4 Abs. 15 LWoFG und dessen Rechtsnachfolgern. Bei vertraglicher Rechtsnachfolge hat der Verfügungsberechtigte seinen Rechtsnachfolger auf den Übergang der Verpflichtungen und deren Inhalt schriftlich hinzuweisen und die Einhaltung dieser Verpflichtungen mit ihm vertraglich zu vereinbaren. Das gilt auch, wenn der Verfügungsberechtigte einen Dritten mit der Verwaltung und Vermietung von gefördertem Wohnraum beauftragt oder einen weiteren Verfügungsberechtigten bestimmt.

X. Zweckbindung der Förderzusage

Die Zweckbindung dieser Förderzusage richtet sich nach den Regelungen in Ziff. II. 2. und Ziff. II. 3. Wird die Förderzusage vorher aufgehoben, widerrufen oder die Förderung aus sonstigen Gründen beendet, so richtet sich der Bestand der öffentlich-rechtlichen Bindungen in Form der Belegungs- und Mietbindung nach § 16 LWoFG.

XI. Sonstiges

Werden auf Baustellenschildern die Fördergeber erwähnt, so ist auch die Stadt zu nennen.

Als Bestandteil dieser Förderzusage sind folgende Anlagen beigefügt:

- Ihre Förderzusage der L-Bank (als Bestandteil dieses Bescheids) in Kopie mit den Anlagen:
 - Anlage zum Betrauungsakt der L-Bank,
 - das ausgefüllte Kalkulationsschema zum Nachweis, dass keine Überkompensation im Zeitpunkt der Bewilligung vorliegt,
 - die Besonderen Bestimmungen zur Wohnraumförderung (NBest-WoRaum)
- Anlage zum Betrauungsakt der Universitätsstadt Tübingen,
- Richtlinien zum Tübinger Wohnraumförderprogramm (TüWoF),
- Datenschutzerklärung der Stadt,
- Empfangsbestätigung zur Förderzusage (zum Ausfüllen und Einreichen),
- Auszahlungsantrag der Stadt Tübingen (zum Ausfüllen und Einreichen),

Mit der Förderzusage erhalten Sie gleichzeitig eine Empfangsbestätigung, die an die Universitätsstadt von dem genannten Förderempfänger unterschrieben zurücksenden ist.

Mit freundlichen Grüßen

Boris Palmer
Oberbürgermeister

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Förderzusage können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der Universitätsstadt Tübingen, Am Markt 1, 72070 Tübingen einlegen.

Anlage zum Betrauungsakt

In Anlehnung an die einschlägige Anlage zum Betrauungsakt der L-Bank werden unter Berücksichtigung

- des BESCHLUSSES DER KOMMISSION vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweisen 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 (ABl. L 7/3 vom 11. Januar 2012, „DAWI-Beschluss 2012“);
- der MITTEILUNG DER KOMMISSION – Rahmen der Europäischen Union für staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen (ABl. C 8/15 vom 11.01.2012);
- der MITTEILUNG DER KOMMISSION über die Anwendung der EU-Beihilfenvorschriften auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (ABl. C 8/4 vom 11.01.2012);
- der VERORDNUNG (EU) Nr. 360/2012 vom 25. April 2012 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen an Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse erbringen (ABl. L 114/8 vom 26.04.2012, „DAWI de-minimis-Verordnung“);
- der MITTEILUNG DER KOMMISSION – Leitlinien für staatliche Beihilfen zur Rettung und Umstrukturierung nichtfinanzieller Unternehmen in Schwierigkeiten (ABl. 249/1 vom 31.07.2014);
- 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 (ABl. L 318/17 vom 17.11.2006);

nachfolgende Bestimmungen

Teil der Förderzusage (Betrauungsakt) der Universitätsstadt Tübingen

für die Begründung bzw. Fortführung von Belegungs- und Mietbindungen an dem – gemäß den Richtlinien zum Tübinger Wohnraumförderprogramm („TüWoF“) vom 06.03.2018, in der Fassung vom XX.XX.2019, welche auf Grundlage von § 9 (3) S. 1 LWoFG jeweils gültiger Fassung zur kommunalen Förderung erlassen wurden – geförderten Mietwohnungsbestand, für welchen eine Förderzusage (Betrauungsakt) der L-Bank im Sinne des § 13 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) im Anwendungsbereich des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2018/2019 vorliegt:

§ 1 Berechnung der Ausgleichsleistungen (Artikel 5 und Artikel 4 Buchst. d) DAWI-Beschluss 2012)

(1) Die Höhe der Ausgleichsleistungen darf unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns

nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die dem Förderempfänger durch die Erbringung der Dienstleistung im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse entstehenden Nettokosten abzudecken. Als angemessener Gewinn gilt die Kapitalrendite (interner Ertragsatz, Internal Rate of Return [IRR]), die ein durchschnittliches Unternehmen zugrunde legt, um unter Berücksichtigung des jeweiligen Risikos zu entscheiden, ob die betreffenden Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse für die Dauer der Betrauung erbracht werden.

Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung kann die Obergrenze für die zulässige Kapitalrendite mit Hilfe des relevanten SWAP-Satz zuzüglich eines Aufschlags von 100 Basispunkten gebildet werden. Der relevante SWAP-Satz ist derjenige, dessen Fälligkeit und Währung der Dauer und Währung des Betrauungszeitraums entsprechen. Der SWAP-Satz entspricht der Interbank Offered Rate (IBOR) mit längerer Fälligkeit. Soweit kein SWAP-Satz für die Dauer des Betrauungszeitraums (10, 15, 25 oder 30 Jahre) ermittelt werden kann, ist ein SWAP-Satz heranzuziehen, dessen Laufzeit diese Dauer jedenfalls abdeckt und dem maßgeblichen IBOR am nächsten kommt. Soweit mit einer Förderung Miet- und Belegungsbindungen verknüpft sind, entspricht der Betrauungszeitraum der Dauer dieser Bindungen (10,15, 25 oder 30 Jahre). Bei einer Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand, die nicht mit Miet- und Belegungsbindungen verknüpft ist, entspricht die Dauer des Betrauungszeitraums der Dauer der Zinsverbilligung. Sie beträgt damit zehn Jahre.

Angewendet wird ein SWAP-Satz über 40 Jahre.

Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung kann als Obergrenze für die Kapitalrendite wahlweise eine Eigenkapitalverzinsung von maximal 4% zugelassen werden.

Die Feststellung der Kapitalrendite erfolgt in einer objektbezogenen Wirtschaftlichkeitsprüfung anhand der Kalkulationsschemata des jeweiligen Fördertatbestandes.

- (2) Zur Festlegung der Ausgleichsleistung sind die Parameter für die Berechnung der Fördertatbestände gemäß VwV-Wohnungsbau BW 2018/2019, ergänzt um das Kalkulationsschema des jeweiligen Fördertatbestandes heranzuziehen.
 - a) Der Antragsteller ist verpflichtet, die Angaben vollständig und wahrheitsgemäß anhand des Kalkulationsschemas zu machen.
 - b) Die Angaben im Kalkulationsschema sind durch die Bewilligungsstelle auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen.
 - c) Die Stadt wird die Förderung anpassen, wenn Unvollständigkeit oder Wahrheitswidrigkeit oder Unvereinbarkeit mit dem EU-Beihilfenrecht festgestellt wird. Unvereinbarkeit mit dem EU-Beihilfenrecht liegt z.B. dann vor, wenn die Ausgleichsleistung über den Nachteilsausgleich zuzüglich eines angemessenen Gewinns hinausgeht.
- (3) Die Stadt stellt durch Verwendung der Kalkulationsschemata für den jeweiligen Fördertatbestand sicher, dass es zu keiner Überkompensation kommt.

§ 2 Vermeidung von Überkompensation; Kontrollen

(Artikel 6 Absätze 1, 2 und Artikel 4 Buchst, d), e) DAWI-Beschluss 2012)

- (1) Um sicherzustellen, dass die Höhe der Ausgleichsleistungen unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgeht, was erforderlich ist, um die dem Förderempfänger durch die Erbringung der Dienstleistung im allgemeinen wirtschaftlichen

Interesse entstehenden Nettokosten abzudecken, wurde der Förderantrag daraufhin überprüft. Zu diesem Zweck werden alle drei Jahre – beginnend mit dem Jahr nach der Bekanntgabe der Förderzusage – sowie zum Ende des Betrauungszeitraums Kontrollen durchgeführt. Dies geschieht durch eine objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung anhand der Kalkulationsschemata des jeweiligen Fördertatbestandes gemäß VwV-Wohnungsbau BW 2018/2019 anhand aktueller Angaben.

- (2) Der Förderempfänger ist verpflichtet, bei den Kontrollen mitzuwirken und die Angaben vollständig und wahrheitsgemäß anhand des Kalkulationsschemas zu machen. Auf Verlangen ist der Stadt Auskunft zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren. Soweit die Stadt die Übermittlung von Unterlagen verlangt, hat der Förderempfänger auf seine Kosten entsprechende Mehrfertigungen vorzulegen.
- (3) Sämtliche Unterlagen und Nachweise, die geeignet sind festzustellen, ob die Ausgleichsleistungen mit den europarechtlichen Anforderungen des DAWI- Beschlusses 2012 vereinbar sind, sind für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahre nach Ende des Betrauungszeitraums aufzubewahren.
- (4) Der Förderempfänger ist unverzüglich zur Anzeige verpflichtet, wenn er nach Vorlage des Kosten- und Finanzierungsplans weitere Mittel für dieselbe Maßnahme bei anderen öffentlichen Stellen beantragt oder von ihnen erhält oder wenn sich Änderungen auf der Einnahmen- oder Ausgabenseite oder Änderungen der Finanzierung ergeben. Diese Anzeigepflicht ist vorrangig gegenüber der in den Besonderen Bestimmungen zur Wohnraumförderung (NBest-WoRaum) vorgesehenen Mitteilungspflicht.
- (5) Wird im Rahmen einer Kontrolle eine Überkompensation festgestellt, hat die Stadt den Betrag der Überkompensation zurückzufordern und der Förderempfänger die Überkompensationszahlung zurück zu erstatten. Zu diesem Zweck ist die Förderzusage mit dem Vorbehalt eines Widerrufs verbunden. Die Förderzusage ist im Falle der Feststellung einer Überkompensation durch die Stadt insoweit zu widerrufen.

Führt die Feststellung einer Überkompensation zu einer Erhöhung des Zinssatzes des Förderdarlehens im Betrauungszeitraum, so kann im Anschluss an eine oder weitere Kontrollen der Zinssatz wieder bis zur ursprünglich festgelegten Höhe reduziert werden, wenn eine Überkompensation nicht mehr vorliegt.

Zur Vermeidung einer Überkompensation ist der Empfänger einer Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand verpflichtet, während des Betrauungszeitraums eine wegen Modernisierung zulässige Erhöhung der Jahresmiete (§ 559 BGB) um den Jahresbetrag der für die energetische Sanierung oder den altersgerechten Umbau gewährten Zinsermäßigung zu verringern (§ 559a BGB). Die geförderte Wohnung ist für die Dauer des Betrauungszeitraums zum Zwecke der mietweisen Überlassung für eine Nutzung als Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Kontrollen der Stadt umfassen auch diese Umstände.

Übersteigt die Überkompensation den durchschnittlichen jährlichen Ausgleich bzw. die zulässige Kompensationszahlung nicht um mehr als 10 %, so kann sie in den nächsten Kontrollzeitraum übertragen werden und ist dort zu berücksichtigen, z. B. in dem sie von dem in diesem Zeitraum zu zahlenden Ausgleich abgezogen wird.

Zur Berechnung der Überkompensationszahlungen werden die Bestimmungen über den bei der Rückforderung rechtswidriger staatlicher Beihilfen anzuwendenden Zinssatz, Kapitel V der

Verordnung (EG) Nr. 794/2004 der Kommission vom 21. April 2004 zur Durchführung der Verordnung (EG) Nr. 659/1999 des Rates über besondere Vorschriften für die Anwendung von Artikel 93 des EG- Vertrags in der jeweils geltenden Fassung, in Verbindung mit den anwendbaren Mitteilungen der Kommission über die aktuellen bei Beihilfe-Rückforderungen angewandten Zinssätze, herangezogen.

- (6) Im Falle einer festgestellten Überkompensation sind die Parameter für den Ausgleich für die künftigen Anwendungen neu festzulegen.

§ 3 Getrennte Ausweisung der Kosten und Einnahmen (Artikel 5 Absatz 9 DAWI-Beschluss 2012 und Richtlinie 2006/111/EG)

- (1) Übt ein Unternehmen (Förderempfänger) auch Tätigkeiten aus, bei denen es sich nicht um die betreffende Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse handelt, so müssen in dessen Buchführung die Kosten und Einnahmen in Verbindung mit der Erbringung der betreffenden Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse von allen anderen Tätigkeiten getrennt ausgewiesen werden; außerdem hat der Förderempfänger anzugeben, nach welchen Parametern die Zuordnung der Kosten und Einnahmen erfolgt.

Als Kosten, die nicht der Erbringung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zugerechnet werden können, gelten alle unmittelbaren Kosten, ein angemessener Beitrag zu den Gemeinkosten und eine angemessene Kapitalrendite. Für diese Kosten darf kein Ausgleich gewährt werden.

- (2) Als Kosten, die nicht der Erbringung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse zugerechnet werden können, gelten alle unmittelbaren Kosten, ein angemessener Beitrag zu den Gemeinkosten und eine angemessene Kapitalrendite.

Für diese Kosten wird keine Förderung gewährt.

§ 4 Ausgleichsleistungen von mehr als 15 Mio. Euro (Artikel 7 DAWI-Beschluss 2012)

Bei Ausgleichsleistungen von mehr als 15 Mio. EUR, die einem Unternehmen gewährt werden, das außerhalb des Anwendungsbereichs der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse noch andere Tätigkeiten ausübt, sind die nachfolgenden Informationen im Internet auf der Homepage der Stadt oder in sonstiger geeigneter Weise zu veröffentlichen – der Förderempfänger ist hiermit einverstanden :

- a) die Förderzusage (Betrauungsakt) oder eine Zusammenfassung, die die in Artikel 4 des DAWI-Beschlusses 2012 genannten Angaben enthält, und
b) den jährlichen Beihilfebetrug für das betreffende Unternehmen.

§ 5 Unternehmen in Schwierigkeiten (Artikel 1 (2) Buchst. h) DAWI-de-minimis-VO)

Der Antragsteller hat versichert und die Stadt hat sich davon überzeugt, dass es sich bei dem Antragsteller nicht um ein Unternehmen in Schwierigkeiten gemäß der Definition in den Leitlinien für staatliche Beihilfen zur Rettung und Umstrukturierung von nichtfinanziellen Unternehmen in Schwierigkeiten (ABl. C 249/1 vom 31.07.2014, Ziff.2.2) handelt.

**§ 6 Verweis auf DAWI-Beschluss 2012
(Artikel 4 Buchst. f) DAWI Beschluss 2012)**

Die Förderzusage (Betrauungsakt) erfüllt die Voraussetzungen des DAWI-Beschlusses 2012. Auf den DAWI-Beschluss 2012 (auch DAWI-Entscheidung 2012/21/EU) wird verwiesen.