

II

(Besluiten waarvan de publicatie niet voorwaarde is voor de toepassing)

COMMISSIE

BESCHIKKING VAN DE COMMISSIE

van 9 april 2002

betreffende maatregelen die Duitsland ten behoeve van transacties van Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen ten uitvoer heeft gelegd met betrekking tot industrielocaties

(kennisgeving geschied onder nummer C(2002) 1339)

(Slechts de tekst in de Duitse taal is authentiek)

(Voor de EER relevante tekst)

(2003/162/EG)

DE COMMISSIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN,

Gelet op het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap, inzonderheid op artikel 88, lid 2, eerste alinea,

Gelet op de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte, inzonderheid op artikel 62, lid 1, onder a),

Na de belanghebbenden te hebben aangemaand hun opmerkingen te maken ⁽¹⁾ en gezien deze opmerkingen,

Overwegende hetgeen volgt:

1. PROCEDURE

- (1) Bij brieven van 23 april 1997 en 6 oktober 1997 werd de Commissie door derden in kennis gesteld van activiteiten van Landesentwicklungsgesellschaft mbH Thüringen („LEG Thüringen“) die mogelijk niet verenigbaar zijn met het Gemeenschapsrecht inzake staatssteun. Daarop heeft de Commissie bij brieven van 15 mei 1997 en 13 november 1997 Duitsland verzocht haar nadere inlichtingen terzake te verstrekken. Duitsland heeft de Commissie bij brieven van 1 juli 1997, 7 juli 1998, 13 juli 1998, 23 september 1998, 9, 18 en 30 december 1998 aanvullende gegevens doen toekomen.
- (2) Bij brief van 3 maart 1999 heeft de Commissie Duitsland in kennis gesteld van haar besluit tot inleiding van de procedure van artikel 88, lid 2, van het EG-Verdrag, wegens het mogelijk verlenen van steun door de deelstaat Thüringen, via LEG, op het gebied van industrielocaties.

- (3) Het besluit van de Commissie tot inleiding van de procedure is in het *Publicatieblad van de Europese Gemeenschappen* ⁽²⁾ bekendgemaakt. De Commissie heeft de belanghebbenden uitgenodigd hun opmerkingen over de betrokken steunmaatregel te maken.
- (4) De opmerkingen die de Commissie van de belanghebbenden heeft ontvangen, zijn bij brief van 6 januari 2000 aan Duitsland ter kennis gebracht. Duitsland heeft hierop gereageerd bij brief van 17 september 2001.

2. GEDETAILEERDE BESCHRIJVING

- (5) LEG Thüringen is een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid die in 1992 door de regering van de deelstaat Thüringen voor onbepaalde duur werd opgericht. Als aandeelhouders staan te boek de deelstaat Thüringen (97,6 %), Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft Bayern GmbH, te Neurenberg (1,2 %) en Wohnstatt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, te Kassel (1,2 %).
- (6) De deelstaatregering heeft LEG Thüringen op meerdere terreinen bevoegdheden verleend ⁽³⁾. De formele onderzoekprocedure bestrijkt echter alleen de activiteiten die betrekking hebben op industrielocaties. Volgens de statuten verleent LEG in elke mogelijke vorm bijstand bij de uitvoering van de taken en maatregelen die in het belang zijn van de deelstaat Thüringen en waarmee wordt beoogd de structurele ontwikkeling te bevorderen, in het bijzonder de ontwikkeling van de bouwnijverheid, de infrastructuur en de economie.

⁽²⁾ Zie voetnoot 1.

⁽³⁾ Voor meer details zie het besluit van de Commissie tot inleiding van de formele onderzoekprocedure, in het bijzonder de punten 2.2-3.1 (voetnoot 1).

⁽¹⁾ PB C 280 van 2.10.1999, blz. 8.

- (7) LEG Thüringen heeft als hoofdtak het ontwikkelen van infrastructurele voorzieningen in Thüringen die voor de deelstaat van belang zijn. Op het vlak van de economische infrastructuur wordt hieraan door LEG Thüringen onder meer invulling gegeven door het streven om oude industriegebieden, die na 40 jaar planeconomie dreigen te verpauperen en een gevaar voor het milieu vormen, voor de toekomst weer economisch nut te verlenen. Daartoe worden overbodig geworden installaties ontmanteld en worden gebouwen die niet de moeite zijn om in stand te worden gehouden, afgebroken of, indien zij zich lenen voor een andere bestemming, gesaneerd. Daarnaast wordt oude milieuvervuiling opgespoord, beoordeeld en opgeruimd, en vervolgens wordt er een bestemmingsplan gemaakt voor de desbetreffende terreinen, waarna de ontsloten percelen middels verkoop, verhuur of verpachting te gelde worden gemaakt.
- (8) In de praktijk houdt LEG Thüringen zich dan ook bezig met de verwerving, het beheer, de financiering, de vervreemding en de sanering van onroerend goed en kan met betrekking daartoe als tussenpersoon optreden; voorts belast het zich met de ontsluiting, de herindeling en het bouwrijp maken van grondpercelen. LEG kan voorts recht van opstal verwerven en verlenen, alsmede uit eigen naam of uit naam van derden, voor eigen rekening of voor rekening van derden, gebouwen, fabrieken en alle mogelijke inrichtingen verwerven, bouwen, exploiteren, beheren, overdragen en vervreemden. LEG is gehouden zijn respectieve vermogensbestanddelen te onderhouden, te verzorgen en te moderniseren.
- (9) Voor deze activiteiten heeft LEG Thüringen van 1994 tot medio 2000 financiële bijstand uit de begroting van de deelstaat Thüringen ontvangen van in totaal 257 841 077 EUR (504 293 314,57 DEM). De deelstaat heeft hiervoor een afzonderlijke begrotingslijn ingesteld. Er werden geen bijkomende betalingen verricht.
- (10) Voor het takenpakket van LEG Thüringen met betrekking tot industriegebieden heeft Duitsland geen wettelijke regels vastgesteld aan de hand waarvan deze activiteiten als steunmaatregelen kunnen worden geïdentificeerd. Er is geen steunprogramma aanwezig. Duitsland heeft daarom een lijst van ondernemingen opgesteld die in het kader van de onderhavige procedure aan een beoordeling moeten worden onderworpen.

3. REDENEN VOOR DE INLEIDING VAN DE ONDERZOEKPROCEDURE

- (11) De Commissie heeft besloten tot inleiding van een formele onderzoekprocedure ten aanzien van de hierboven genoemde activiteiten van LEG Thüringen, aangezien niet duidelijk was of de verkoop van de door LEG aangeboden objecten wel in alle gevallen was verlopen volgens de criteria als bedoeld in de mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties ⁽⁴⁾.

- (12) Voorts kon de Commissie destijds niet achterhalen in welke mate ad-hocsteun was verleend en/of in hoeverre de betrokken projecten waren gefinancierd met middelen uit een afzonderlijke begrotingslijn binnen de deelstaatsbegroting ten behoeve van industrielocaties.
- (13) Bovendien was het niet uitgesloten dat de activiteiten van LEG Thüringen ook ten goede waren gekomen aan ondernemingen in moeilijkheden. In zes gevallen stond LEG huurders uitstel van betaling en leningen toe.

4. OPMERKINGEN VAN BELANGHEBBENDEN

- (14) LEG Thüringen heeft tijdens de formele onderzoekprocedure als enige opmerkingen kenbaar gemaakt. Daarbij wees LEG Thüringen erop dat het als privaatrechtelijk rechtspersoon geen bevoegdheden toekomt die eigen zijn aan de Duitse overheid of daaronder vallende instanties en dat de verkooptransacties met betrekking tot het door het bedrijf ontwikkelde vastgoed marktconform waren verlopen. LEG Thüringen wees voorts op een aantal zaken die in het besluit van de Commissie tot inleiding van de formele onderzoekprocedure feitelijk onjuist zouden zijn weergegeven. Bovendien zou het bedrijf zijn recht op verweer in het kader van het besluit van de Commissie tot inleiding van de onderzoekprocedure niet hebben kunnen uitoefenen. Dit zou in strijd zijn met een goede rechtsgang. Bij brief van 17 september 2001 schaarde Duitsland zich achter de opvattingen van LEG Thüringen en zei deze inhoudelijk volledig te onderschrijven.

5. BEOORDELING

5.1. Gelijktelling met een overheidsinstantie en gebruik van openbare middelen

- (15) LEG Thüringen moet als een overheidsorgaan worden aangemerkt, aangezien het voor 97,6 % in handen is van de deelstaat Thüringen, die volgens de statuten ook invloed kan uitoefenen op de bedrijfsactiviteiten. Voorts ontvangt LEG Thüringen financiële middelen uit de begroting van de deelstaat. Bij de beoordeling van de vraag of mogelijk via LEG Thüringen steun naar bedrijven is toegevoerd, vormt de omstandigheid dat LEG Thüringen een privaatrechtelijke vennootschap met beperkte aansprakelijkheid is, geen beletsel voor een toetsing aan de communautaire steunwetgeving. Het maakt namelijk geen verschil of de steun rechtstreeks door de staat of een daaronder ressorterende territoriale overheid is verleend dan wel via een publiek- of privaatrechtelijke instantie die door de staat of de territoriale overheid is opgericht of aangewezen voor de uitvoering van de steunregeling ⁽⁵⁾.
- (16) De aan LEG Thüringen ter beschikking gestelde middelen voor zijn werkzaamheden op het gebied van industrielocaties zijn uitsluitend afkomstig uit een specifieke begrotingslijn binnen de deelstaatsbegroting. LEG Thüringen ontvangt hiervoor verder geen andere financiële middelen.

⁽⁵⁾ Zie het arrest van 25 maart 1999 in zaak T-37/97, *Forges de Clabecq SA tegen Commissie*, Jurisprudentie 1999, blz. II-0859, rechtsoverweging 3.

⁽⁴⁾ PB C 209 van 10.7.1997, blz. 3.

5.2. Afzonderlijke beoordeling van de steunmaatregelen

- (17) Aangezien de activiteiten van LEG Thüringen met betrekking tot industrielocaties niet op een steunprogramma berusten, en de formele onderzoekprocedure ook geen aanwijzingen opleverde dat LEG Thüringen hiervoor bepaalde maatregelen heeft getroffen die gemeenschappelijke kenmerken vertonen en van toepassing zijn op alle bedrijven in alle sectoren, moeten de onderhavige maatregelen van LEG Thüringen van geval tot geval worden beoordeeld. Met het oog hierop heeft Duitsland een lijst van bedrijven overgelegd.
- (18) In de door Duitsland ingediende lijst van te beoordelen bedrijven valt geen bepaalde systematiek te ontdekken ten aanzien van specifieke categorieën begunstigden. In beginsel kunnen alle bedrijven in aanmerking komen, ongeacht hun omvang, de bedrijfstak waartoe zij behoren en hun financiële situatie.

5.3. Negatieve beïnvloeding van het handelsverkeer

- (19) In de zes gevallen van kredietverstrekking waarop het besluit van de Commissie tot inleiding van de onderzoekprocedure betrekking had (zie overweging 13), kon Duitsland aantonen dat het om de-minimissteun ging ⁽⁶⁾. Er is derhalve geen sprake van steunverlening in de zin van artikel 87 van het EG-Verdrag.

5.4. Beoordeling van ondernemingen

- (20) De bedrijven die zijn opgenomen in de door Duitsland ingediende lijst hebben van LEG Thüringen grondpercelen en/of gebouwen gekocht of gehuurd, die eerder met overheidsgelden gesaneerd werden. Bij de verkoop of verhuur heeft de staat mogelijk van bepaalde inkomsten afgezien, wat neerkomt op een opdracht van openbare middelen aan de betrokken bedrijven. De Commissie gaat daarom in de onderstaande punten na of de betrokken bedrijven bij de afzonderlijke transacties economische voordelen hebben genoten.

a) Het beginsel van de investeerder in een markteconomie

- (21) Duitsland voert onder meer aan dat LEG Thüringen ten aanzien van industrielocaties als een particuliere investeerder te werk is gegaan ⁽⁷⁾. Het investeringsgedrag van LEG Thüringen met betrekking tot oude industriegebieden zou te vergelijken zijn met dat van een particuliere investeerder. Volgens het criterium van de investeerder in een markteconomie of het beginsel van de particuliere kapitaalverstrekker, zouden de activiteiten van LEG Thüringen met betrekking tot industrielocaties dan ook niet kunnen worden gekwalificeerd als staatssteun in de zin van artikel 87, lid 1, van het EG-Verdrag.
- (22) Duitsland voert in dit verband aan dat bij toepassing van het beginsel van de investeerder die onder normale omstandigheden in een markteconomie handelt, rekening moet worden gehouden met de bijzondere economische situatie die louter op basis van de klassieke

wetten van het vrijmarktmechanisme niet kan worden verklaard. In dit geval zou het begrip „normale omstandigheden in een vrijmarkteconomie” ook van toepassing moeten worden verklaard op de specifieke situatie op de vastgoedmarkt in Thüringen. Deze specifieke situatie wordt door Duitsland als volgt geschetst. „De markt wordt gekenmerkt door een aanzienlijk overaanbod, doch een gering aantal potentiële kopers”. „De ontwikkeling van oude industriegebieden [...] wordt negatief beïnvloed door een gebrek aan potentiële vraag”. „De nieuwe deelstaten kampen met een aanzienlijk overaanbod [...] van bouw kavels op industrieterreinen”. „Deze tendens bleek al uit het in 1995 uitgevoerde onderzoek en heeft zich sindsdien nog versterkt”. „In 1995 was het aanbod van bouwrijpe kavels in de nieuwe deelstaten 6,7 maal hoger dan de vraag”. „Nieuwe, snel groeiende bedrijven prefereren nieuwe industrieterreinen boven oude”. „Bouw kavels in oude industriegebieden kwamen pas beschikbaar toen de vraag reeds grotendeels door nieuwe bedrijventerreinen was gedekt en het areaal dat als bedrijfsterrein was voorzien de vraag al ver oversteeg”. „De verkoop van bedrijfsterreinen bereikte [...] al in 1992 [...] zijn hoogtepunt”. „De ontwikkeling van oude industriegebieden was een moeizaam proces, waardoor deze locaties pas medio jaren negentig op de markt verschenen”. „Dit feit alleen al bemoeilijkt de verkoop aanzienlijk”. „De grondprijs voor bedrijfsterreinen vertoont een neerwaartse tendens”.

- (23) Deze analyse van Duitsland wordt bevestigd in een rapport dat de afdeling marktonderzoek van de vastgoedfirma Aengevelt in opdracht van LEG Thüringen had opgesteld en dat tijdens de formele onderzoekprocedure aan de Commissie werd overgelegd.
- (24) Dat LEG Thüringen als een particuliere investeerder in een markteconomie zou hebben gehandeld, wordt door de Commissie betwist en wel om de volgende redenen. Naar haar oordeel treedt LEG Thüringen op als een soort hoofdaannemer die alle beheerstaken voor de herontwikkeling van industrieterreinen naar zich toetrekt. In deze optiek gedraagt LEG Thüringen zich als een projectontwikkelaar, die het gehele proces van de aankoop tot de herbestemming bewaakt. De vraag is dan ook of een particuliere marktdeelnemer van een vergelijkbare omvang als LEG Thüringen, onder gelijkwaardige omstandigheden tot dezelfde micro-economische afwegingen zou zijn gekomen als het gaat om het beheer van industrieterreinen.
- (25) De activiteiten van LEG Thüringen die ter beoordeling voorliggen, zijn gericht op een markt die reeds gekenmerkt wordt door een groot overaanbod van ontsloten industrie- en bedrijventerreinen. LEG Thüringen begeeft zich dan ook welbewust op een reeds overvoerde markt ⁽⁸⁾ en gaat over tot de sanering van industrie- en bedrijventerreinen, ofschoon al op voorhand vaststaat dat de vraag hiernaar gering tot zeer gering zal zijn. Wanneer in een reeds sterk overvoerde markt uitgerekend die activiteiten worden ontplooid die het aanbod

⁽⁶⁾ Brief van Duitsland van 9 april 1999.

⁽⁷⁾ Brief van Duitsland van 28 juli 1999.

⁽⁸⁾ LEG Thüringen werd in 1992 opgericht, toen „de verkoop van industrieterreinen [...] reeds [...] zijn hoogtepunt” had bereikt. Zie ook overweging 22.

juist nog doen toenemen, zullen de marktprijzen onvermijdelijk dalen tot onder de verwervings- en moderniseringskosten. Onder de gegeven omstandigheden is een redelijk rendement op het geïnvesteerde kapitaal niet haalbaar, zelfs niet op langere termijn. Een particuliere marktdeelnemer, die uit is op winstmaximalisatie, zou een dergelijke marktstrategie niet aanhangen.

- (26) Het is mogelijk dat LEG Thüringen bij de verkoop van industriële objecten de marktprijs heeft weten te behalen, wanneer „marktprijs” wordt opgevat als de prijs die potentiële kopers bereid zijn te betalen voor een bepaald object op een bepaald moment. Daarmee is evenwel nog niet aangetoond dat deze prijs op het marktgedrag van een particuliere marktdeelnemer berust. Deze laat zich bij projecten van deze omvang en complexiteit namelijk niet uitsluitend leiden door de prijs die hij op een bepaalde dag voor een bepaald object kan bereiken.
- (27) De door de deelstaat Thüringen nagestreefde doelstellingen op het gebied van het sociaal en regionaal beleid, zoals bijvoorbeeld het scheppen en behouden van werkgelegenheid, het verbeteren van het vestigingsklimaat in Thüringen in algemene zin of het compenseren van de nadelen die oude industriegebieden in vergelijking met nieuwe hebben en waardoor zij voor investeerders niet aantrekkelijk lijken⁽⁹⁾, omvatten aspecten die niet relevant zijn voor de toetsing aan het beginsel van de investeerder in een markteconomie⁽¹⁰⁾.
- (28) De voorlopige conclusie luidt dan ook dat de activiteiten van LEG Thüringen met betrekking tot industrielocaties niet buiten het toepassingsgebied van artikel 87 van het EG-Verdrag kunnen worden gehouden door het inroepen van het beginsel van de investeerder in een markteconomie.

b) Mededeling betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties

- (29) In de volgende punten wordt nader ingegaan op de mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties. Als namelijk wordt voldaan aan de criteria van deze mededeling, is er geen sprake van steunverlening. Deze mededeling die in 1997 is verschenen, volgt over het geheel genomen de besluitvormingspraktijk van de Commissie op dit gebied⁽¹¹⁾, en dient dan ook in het onderhavige geval, waarbij het onderzoek teruggaat tot 1992, als beoordelingsgrondslag.

- (30) De mededeling is uitdrukkelijk alleen gericht op de verkoop van vastgoed. In geval van verhuur of verpachting worden de in deze mededeling verankerde beginselen betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties naar analogie toegepast⁽¹²⁾.

- (31) In de mededeling wordt ervan uitgegaan dat de prijs die tot stand komt via een open en onvoorwaardelijke biedprocedure die voldoende openbaar is gemaakt en waarbij het hoogste of enige bod geldt, een afspiegeling is van het natuurlijke marktevenwicht. Zo wordt geen enkele onderneming bevoordeeld en kan steunverlening worden uitgesloten.

- (32) LEG Thüringen heeft deze procedure vaak toegepast⁽¹³⁾ bij de verkoop en verhuur van vastgoed⁽¹⁴⁾. In al deze gevallen is aan de projecten ten minste twee maanden lang bekendheid gegeven via een bord op de bouwplaats, en een prospectus of een aankondiging op internet of advertenties in de pers, en soms ook via presentaties op regionale en supraregionale beurzen. De projecten zijn daarmee voldoende openbaar gemaakt, zodat alle potentiële kopers hiervan kennis konden nemen. Enig voorbehoud ten aanzien van een bepaalde eindgebruiker is niet gemaakt, zodat de verkoop onvoorwaardelijk was. In de meeste gevallen was er maar een gegadigde. Zo niet dan werd het object aan de hoogstbiedende toegewezen.

- (33) Naast de biedprocedure laat de mededeling ook de mogelijkheid van een onafhankelijke taxatie. In drie gevallen heeft LEG Thüringen een onafhankelijke taxatie laten uitvoeren ter bepaling van de verkoopprijs als bedoeld in punt II.2 van de mededeling van de Commissie inzake grondverkoop door overheidsinstanties. In twee andere gevallen heeft Duitsland tijdens de onderzoekprocedure nog een taxatie overgelegd in verband met de specifieke kenmerken van deze gevallen. Hierbij lag de door onafhankelijke deskundigen vastgestelde verkoopwaarde onder de door LEG Thüringen bedongen verkoopprijs.

- (34) Hieruit kan derhalve worden geconcludeerd dat de activiteiten van LEG Thüringen met betrekking tot de in de overwegingen 32 en 33 genoemde ondernemingen in overeenstemming zijn met de mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties. Van steunverlening is derhalve geen sprake.

⁽⁹⁾ Zie voetnoot 8: relatief hoge ontwikkelings- en saneringskosten bij oude industriegebieden; vrees voor oude milieuvervuiling; slecht imago van de locaties; onduidelijkheid over eigendomstitels; gebouwen en landerijen kunnen als monument zijn aangemerkt; vertragingen bij het bouwrijp maken van de gronden; ontoereikende ontsluiting van de percelen door gebrekkige infrastructuur; beperkingen bij de kavelgrootte; nadelen van de geografische ligging, met name op het punt van de bereikbaarheid.

⁽¹⁰⁾ Arrest van het Hof van Justitie van 10 juli 1986, in zaak 40/85, België/Commissie, Jurisprudentie 1986, blz. 2321, rechtsoverweging 13.

⁽¹¹⁾ Vgl. beschikking van de Commissie in de zaak Fresenius (PB C 21 van 25.1.1994, blz. 4) en Beschikking 98/384/EG van de Commissie (PB L 171 van 17.6.1998, blz. 36).

⁽¹²⁾ Vgl. Beschikking 2000/389/EG van de Commissie (English Partnerships) (PB L 145 van 20.6.2000, blz. 27) en beschikking van de Commissie van 12 januari 2001 inzake Business Infrastructure Development, steunmaatregel nr. N 657/1999, beschikbaar op de internetpagina van het secretariaat-generaal van de Europese Commissie: http://europa.eu.int/comm/secretariat_general/sgb/droit_com/index_en.htm#aides.

⁽¹³⁾ Commissie beschikt over een tabel met alle betrokken ondernemingen, zie overweging 10.

⁽¹⁴⁾ Zaken waarin de jaarlijkse huur hoger is dan 15 338,78 EUR.

- c) *Vergelijking tussen de feitelijke verkoopprijs en de reële marktprijs*
- (35) Vier transacties verliepen niet volgens de criteria van de mededeling van de Commissie. Om te kunnen vaststellen of de vier hierbij betrokken ondernemingen een economisch voordeel hebben genoten, zou een vergelijking kunnen worden gemaakt tussen de feitelijke verkoopprijzen en de prijzen zoals die in een achteraf opgestelde marktanalyse werden vastgesteld. Een achteraf gereconstrueerde momentopname van de marktprijzen is echter in dit geval niet maatgevend, omdat de Commissie ervan uitgaat dat de marktprijs voor onbebouwde bedrijfsterreinen werd beïnvloed door het geheel eigen marktgedrag van LEG Thüringen.
- (36) Volgens het taxatieverslag van de onderneming Aengevelt is binnen een periode van vijf jaar (medio 1993-medio 1998) de prijs voor de ter beoordeling voorliggende categorie grondpercelen gedaald van 46 EUR/m² (90 DEM) naar 13 EUR/m² (25,5 DEM). Deze prijsval is onmiskenbaar aan meerdere factoren toe te schrijven, zoals bijvoorbeeld een afnemende investeringsactiviteit in Oost-Duitsland en conjuncturele invloeden. Het lijkt echter geen twijfel dat hierbij ook de massale interventies van LEG Thüringen in dit marktsegment een rol hebben gespeeld. Het is een economisch gegeven dat een sterke stijging van het aanbod op een reeds verzadigde markt tot dergelijke effecten leidt.
- (37) Dit is voor de Commissie aanleiding om het zeer lage prijsniveau in de betrokken transacties — concreet gaat het om de jaren 1995, 1997 en 1998 — niet als sluitende referentie in aanmerking te nemen, omdat de prijzen kunstmatig tot stand kwamen door het marktgedrag van LEG Thüringen.
- (38) Aangezien LEG Thüringen pas medio 1994 op redelijk grote schaal actief werd in het aan- en verkopen van industrie- en bedrijventerreinen ⁽¹⁵⁾, heeft de Commissie dat jaar als referentie genomen. Volgens de analyse van de firma Aengevelt bedroeg de grondprijs voor onbebouwde industrieterreinen toen ca. 24,5 EUR/m² (48 DEM).
- (39) Aangezien in alle vier de gevallen de transactieprijzen voor onbebouwde industrieterreinen meer dan 24,5 EUR/m² bedroegen, stelt de Commissie vast dat de betrokken ondernemingen geen economisch voordeel hebben genoten en dat artikel 87 van het EG-Verdrag niet van toepassing is,

HEEFT DE VOLGENDE BESCHIKKING GEGEVEN:

Artikel 1

De in deze beschikking onderzochte maatregelen die Duitsland ten uitvoer heeft gelegd met betrekking tot de verkoop en verhuur, via Landesentwicklungsgesellschaft mbH Thüringen, van industrielocaties houden geen steunelementen in en vormen geen steunmaatregelen in de zin van artikel 87, lid 1, van het EG-Verdrag.

Artikel 2

Deze beschikking is gericht tot de Bondsrepubliek Duitsland.

Gedaan te Brussel, 9 april 2002.

Voor de Commissie

Mario MONTI

Lid van de Commissie

⁽¹⁵⁾ Brief van Duitsland van 6 juli 2000.