

ENTSCHEIDUNG DER KOMMISSION

vom 4. April 2006

über die Beihilfe, die die Niederlande im Rahmen des Projekts Marktpassageplan in Haaksbergen zu gewähren beabsichtigen — Staatliche Beihilfe Nr. C 33/2005 (ex N 277/2004)

(Bekannt gegeben unter Aktenzeichen K(2006) 1184)

(Nur die niederländische Text ist verbindlich)

(Text von Bedeutung für den EWR)

(2006/746/EG)

DIE KOMMISSION DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN –

gestützt auf den Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft, insbesondere auf Artikel 88 Absatz 2 Unterabsatz 1,

gestützt auf das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum, insbesondere auf Artikel 62 Absatz 1 Buchstabe a,

nachdem sie die Beteiligten nach den genannten Artikeln zur Stellungnahme aufgefordert hat,

in Erwägung nachstehender Gründe:

1. VERFAHREN

- (1) Am 23. Februar 2004 ging bei der Kommission ein Schreiben vom 23. Januar 2004 mit einer Beschwerde über eine mögliche Beihilfe für ein Bauprojekt in Haaksbergen, Niederlande, ein. Mit Schreiben vom 15. April 2004 forderte die Kommission die niederländischen Behörden auf, die Maßnahme zu erläutern. Mit Schreiben vom 18. Mai 2004, das am 25. Mai 2004 einging, teilten die Niederlande der Kommission mit, die Maßnahme werde in Kürze angemeldet.
- (2) Mit Schreiben vom 25. Juni 2004, das am 30. Juni 2004 einging, teilten die Niederlande mit, die Gemeinde Haaksbergen beabsichtige, den am Projekt Marktpassageplan beteiligten Bauunternehmen eine Beihilfe zu gewähren. Mit Schreiben vom 12. Juli 2004 bat die Kommission um nähere Auskünfte, die am 8. Oktober 2004 in einer Sitzung mit der Kommission und mit Schreiben vom 30. Dezember 2004, das am 10. Januar 2005 einging, erteilt wurden. Ferner übermittelten die Niederlande mit Schreiben vom 11. Mai 2005, das am 18. Mai 2005 einging, ergänzende Informationen.
- (3) Mit Schreiben vom 21. September 2005 teilte die Kommission den Niederlanden ihren Beschluss mit, wegen der Beihilfe das Verfahren nach Artikel 88 Absatz 2 EG-Vertrag einzuleiten.
- (4) Der Beschluss der Kommission zur Einleitung des Verfahrens wurde im *Amtsblatt der Europäischen Union* ⁽¹⁾ bekannt gemacht. Die Kommission forderte die Beteiligten auf, zu der Beihilfe Stellung zu nehmen. Die Kommission hat keine Stellungnahmen erhalten.
- (5) Die Antwort der Niederlande auf die Einleitung des förmlichen Untersuchungsverfahrens wurde mit Schreiben

vom 29. Dezember 2005 übermittelt, das am 5. Januar 2006 einging.

2. BESCHREIBUNG

2.1 Projekt

- (6) Der Gemeinderat von Haaksbergen, einer nahe der deutschen Grenze in der Provinz Overijssel gelegenen Gemeinde mit rund 24 000 Einwohnern, trug sich bereits seit Anfang der 90er Jahre mit dem Plan, das vernachlässigte Stadtzentrum neu zu beleben. Mit der Hilfe von Beratern wurden verschiedene Pläne geprüft, dort qualitativ hochwertige Wohnungen und Ladenlokale zu errichten. Weder das erste Bauunternehmen, mit dem die Gemeinde das Projekt verwirklichen wollte, noch die Gemeinde selbst waren jedoch in der Lage, die für die Verwirklichung des Projekts erforderlichen Grundstücke zu erwerben.
- (7) Ende der 90er Jahre wurden die Grundstücke von sechs Bauunternehmen erworben, die sich danach zusammenschlossen. Sie entwarfen ein Projekt mit 58 Wohnungen und 11 Ladenlokalen. Es war nicht vorgesehen, dass die Bauunternehmen öffentliche Bauvorhaben wie Infrastrukturarbeiten ausführen und dann der Gemeinde zur Verfügung stellen. Das Projekt umfasste den Bau von Wohnungen und Ladenlokalen, die an private Investoren verkauft oder vermietet werden sollten. Berechnungen ergaben jedoch, dass das Projekt nicht rentabel sein würde.

2.2 Öffentliche Förderung

- (8) Da die Gemeinde ein großes Interesse an der Realisierung des Projekts der sechs Bauunternehmen hatte, um das Stadtzentrum neu zu beleben, beschloss sie in dem Wissen, mit einem Beitrag der Provinz rechnen zu können, das Projekt zu fördern, vor allem durch Deckung des erwarteten Verlustes. Die Gemeinde hat die Kooperationsvereinbarung mit den Bauunternehmen bereits unterzeichnet, die darin vorgesehene Förderung aber noch nicht gewährt.
- (9) Die öffentliche Förderung soll hauptsächlich in Form eines Zuschusses der Gemeinde an die Bauunternehmen in Höhe von 2,98 Mio. EUR gewährt werden (Maßnahme 1). In diesem Betrag ist die finanzielle Unterstützung enthalten, die die Provinz der Gemeinde für dieses Projekt in Höhe von 453 780 EUR (1 000 000 NLG) gewährt; er entspricht dem bei dem Projekt erwarteten Verlust, der anhand der voraussichtlichen Kosten und Einnahmen berechnet wurde.

⁽¹⁾ ABL C 333 vom 29.12.2005, S. 2.

- (10) In einer Bestimmung der Kooperationsvereinbarung ist vorgesehen, dass ein unabhängiger Rechnungsprüfer nach der Abnahme die tatsächlichen Kosten und Einnahmen berechnet. Sollte sich herausstellen, dass der von dem Sachverständigen im Nachhinein berechnete tatsächliche Verlust geringer ist als der veranschlagte Verlust, auf dessen Grundlage der Zuschuss gewährt wurde, so müssen nur 50 % des Teils des Zuschusses, der den tatsächlichen Verlust übersteigt, an die Gemeinde zurückgezahlt werden. Mit anderen Worten, die Projektträger können die übrigen 50 % des Teils der Förderung, mit dem kein Verlust abgedeckt wird, behalten. Diese Bestimmung wird nachstehend „Teilrückzahlungsregelung“ genannt. Sollte der erlittene Verlust höher ausfallen als erwartet, so wird der Zuschuss der Gemeinde nicht erhöht.
- (11) Die Kommission hat das Verfahren nicht nur wegen der Förderung in Form eines Zuschusses (Maßnahme 1) eingeleitet, sondern auch wegen dreier weiterer Maßnahmen, die eine Beihilfe darstellen könnten. Die zweite Maßnahme ist die unentgeltliche Übereignung von Grundstücken der Gemeinde an die Projektträger⁽¹⁾ (Maßnahme 2). Diese Grundstücke hatten nach Angaben der niederländischen Behörden in der Anmeldung einen Wert von 233 295 EUR, ein Wertgutachten lag der Kommission jedoch nicht vor. Ferner übernimmt die Gemeinde die Haftung für 35 % der Kosten, die sich nach Ausführung des Projekts aus Schadenersatzansprüchen nach Artikel 49 des Raumordnungsgesetzes ergeben (Maßnahme 3). Für die übrigen 65 % haften die Projektträger. Schließlich war nicht klar, ob die Gemeinde ein Grundstück und ein Gebäude zum Buchwert statt zum Marktwert an die Projektträger verkaufen würde (Maßnahme 4).
- (12) Nach Ausführung des Projekts erhält die Gemeinde unentgeltlich einige Grundstücke, die dann nach der Baugenehmigung als öffentliche Flächen genutzt werden. Die Anmeldung enthält keine genauen Angaben zum Wert dieser Grundstücke (Maßnahme 2a).

2.3 Begünstigte

- (13) Die Begünstigten der genannten Maßnahmen sind die an dem Projekt beteiligten Bauunternehmen.
- (14) Das erste direkt begünstigte Unternehmen ist Rabo Vastgoed B.V. Es gehört zu einem großen Konzern, der international tätig ist, vor allem im Finanzsektor. Rabo Vastgoed B.V. ist für 25 % des Projekts verantwortlich.
- (15) Das zweite direkt begünstigte Unternehmen ist nach der Kooperationsvereinbarung Centrum Haaksbergen B.V. Es ist von fünf Bauunternehmen im Hinblick auf die Ausführung des Projekts gegründet worden. Diese fünf Bauunternehmen sollen alle Bauarbeiten ausführen, mit denen Centrum Haaksbergen B.V. beauftragt wird. Es handelt sich also in erster Linie um eine rechtliche Ad-hoc-Konstruktion ohne „wirkliche“ eigene Wirtschaftstätigkeit. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Centrum Haaksbergen B.V. gewährte Förderung den fünf Unternehmen zugute
- kommen wird. Nach Angaben der niederländischen Behörden sind sie für je 15 % des Projekts verantwortlich. Die Niederlande haben außerdem mitgeteilt, dass RoTij Bouwontwikkeling Oost B.V. landesweit tätig ist, während es sich bei den vier übrigen Bauunternehmen — Besathij B. V., Bouwbedrijf Assink Eibergen B.V., Bouwbedrijf Deeterink B.V., und Bouwburo Jan Scharenborg B.V. — um regionale oder örtliche Betriebe handelt.
- (16) Auch wenn die Begünstigten in dieser Entscheidung als „Bauunternehmen“ bezeichnet werden, bedeutet dies nicht, dass sich ihre Tätigkeit auf Bauleistungen beschränkt. Sie befassen sich mit Immobilienprojekten, von der Entwicklung bis zur Ausführung.

2.4 Relevante Märkte

- (17) Die betroffenen Märkte sind der Markt für den Bau und den Verkauf von Wohnungen und der Markt für den Bau und die Vermietung von Ladenlokalen. Da Haaksbergen nahe der deutschen Grenze liegt, ist es wahrscheinlich, dass bestimmte niederländische und deutsche Lieferanten und Kunden, die auf diesen Märkten agieren, auch im Nachbarland tätig sind.

3. GRÜNDE FÜR DIE EINLEITUNG DES FÖRMLICHEN VERFAHRENS

- (18) Die Kommission hat das förmliche Untersuchungsverfahren eingeleitet, da sie es für möglich hielt, dass bestimmte vom Gemeinderat geplante Maßnahmen eine staatliche Beihilfe darstellen und dass die Beihilfe nicht als mit dem gemeinsamen Markt vereinbar angesehen werden kann.
- (19) Hinsichtlich der möglichen Bewertung der Maßnahmen der öffentlichen Hand als Beihilfe wies die Kommission insbesondere darauf hin, dass sich aus der Teilrückzahlungsregelung ein Vorteil für die Bauunternehmen ergibt.
- (20) Zu den möglichen Ausnahmen vom allgemeinen Verbot staatlicher Beihilfen in Artikel 87 Absatz 1 merkte die Kommission zunächst an, dass die in Artikel 87 Absatz 2 Buchstaben b und c vorgesehenen automatischen Freistellungen auf die vorliegenden Beihilfen keine Anwendung finden. Die Beihilfen konnten auch nicht nach Artikel 87 Absatz 2 Buchstabe a als Projekt sozialer Art angesehen werden, unter anderem da der Erwerb der neuen Wohnungen nicht benachteiligten Personen vorbehalten ist.
- (21) Zu den Ausnahmen nach Artikel 87 Absatz 3 wies die Kommission darauf hin, dass die Gemeinde Haaksbergen nicht in einem Fördergebiet liegt und daher nicht für Regionalbeihilfen nach Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe a oder c in Betracht kommt. Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe b ist natürlich nicht anwendbar. Die Kommission hat verschiedene Leitlinien und Gemeinschaftsrahmen erlassen, in denen festgelegt ist, unter welchen Voraussetzungen eine Beihilfe unter die Freistellung nach Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe c fallen kann. Keine dieser Leitlinien dürfte im

⁽¹⁾ Die sechs Bauunternehmen haben auch rund 90 % der erforderlichen Grundstücke von den früheren privaten Eigentümern erworben.

vorliegenden Fall Anwendung finden. Auch die Ausnahme für benachteiligte Stadtviertel ⁽¹⁾ wurde geprüft. Das Projekt fällt aber schon deshalb nicht unter diese Ausnahme, weil Haaksbergen kein Stadtviertel im Sinne der Bekanntmachung der Kommission ist. Das Gebiet kommt daher logischerweise auch nicht für das europäische Programm URBAN II in Betracht. Die Ausnahme nach Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe d schließlich, die den kulturellen Bereich betrifft, ist nicht anwendbar, da es bei dem vorliegenden Projekt um einen Neubau geht und nicht um die Renovierung bestehender Gebäude oder andere kulturelle Ziele.

4. STELLUNGNAHMEN DER BETEILIGTEN

- (22) Die Kommission hat keine Stellungnahmen von Beteiligten erhalten.

5. STELLUNGNAHME DER NIEDERLANDE

- (23) In ihrer Antwort auf die Einleitung des förmlichen Untersuchungsverfahrens übermittelten die niederländischen Behörden ergänzende Informationen über die unentgeltliche Übereignung von Grundstücken durch und an die Gemeinde (Maßnahmen 2 und 2a). Bei der unentgeltlichen Übereignung von Grundstücken an die Bauunternehmen (Maßnahme 2) geht es um eine Fläche von 674 m². Die Gemeinde soll 1 077 m² erhalten. Die niederländischen Behörden haben ein Wertgutachten vorgelegt, nach dem der Wert der betroffenen Grundstücke 135 EUR/m² beträgt.
- (24) In Bezug auf ein anderes Grundstück und ein Gebäude, die die Gemeinde an die Bauunternehmen verkauft hat (Maßnahme 4), übermittelten die niederländischen Behörden Informationen, aus denen hervorgeht, dass der Transaktionspreis erheblich höher war als der Preis, den die Gemeinde einige Jahre zuvor für diese Immobilien bezahlt hatte.

6. WÜRDIGUNG DER BEIHILFE

6.1 Vorliegen einer staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 87 Absatz 1 EG-Vertrag

Staatliche Mittel

- (25) Bei den fünf geprüften Maßnahmen geht es eindeutig um staatliche Mittel. Bei dem Zuschuss (Maßnahme 1) handelt es sich um eine direkte Übereignung von Haushaltsmitteln der Gemeinde. Die Übertragung des Eigentums an Grundstücken und Gebäuden verändert den Gesamtwert des Gemeindevermögens (Maßnahmen 2, 2a und 4). Auch bei der letzten Maßnahme (Maßnahme 3) geht es um Mittel der Gemeinde, da eine Garantie übernommen wird, die in der Zukunft zur Auszahlung von Mitteln führen kann, ohne dass die Zahlung einer entsprechenden Garantieprämie verlangt wird.

Vorteil

- (26) Der Gemeindegzuschuss (Maßnahme 1) stellt einen Vorteil für die begünstigten Unternehmen dar; sie erhalten Mittel, die sie unter Marktbedingungen nicht erhalten hätten.
- (27) Als Ausgleich für die unentgeltliche Übereignung von Grundstücken durch die Gemeinde (Maßnahme 2) ist in der Vereinbarung die Übereignung einer größeren Fläche an die

Gemeinde (Maßnahme 2a) vorgesehen. Nach dem von den Niederlanden vorgelegten Wertgutachten erhält die Gemeinde netto eine Fläche im Wert von 54 405 EUR ⁽²⁾. Zusammengenommen ergibt sich daher aus diesen beiden Maßnahmen kein Vorteil für die Bauunternehmen.

- (28) Die Gemeinde übernimmt auch 35 % der Kosten, die sich aus Planungsschadenersatzansprüchen ergeben (Maßnahme 3). Unter Nummer 2.1.2 der Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag auf staatliche Beihilfen in Form von Haftungsverpflichtungen und Bürgschaften ⁽³⁾ heißt es: „*Staatliche Garantien bieten den Vorteil, dass das Risiko, auf das sich die Garantie bezieht, vom Staat getragen wird. Diese Risikoträgerfunktion sollte normalerweise durch eine angemessene Prämie vergütet werden. Verzichtet der Staat auf eine solche Prämie, so ist dies ein Vorteil für das Unternehmen und ein Entzug von Ressourcen des Staates. Selbst wenn im Rahmen einer Garantie keinerlei Zahlungen des Staates erfolgen, kann also trotzdem eine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 87 Absatz 1 vorliegen. Die Beihilfe wird bei Übernahme der Garantie gewährt und nicht erst dann, wenn die Garantie in Anspruch genommen wird oder aufgrund der Garantie Zahlungen erfolgen. Ob eine Garantie eine staatliche Beihilfe darstellt oder nicht und, falls dies der Fall ist, auf welchen Betrag sie sich beläuft, muss zum Zeitpunkt der Garantieübernahme beurteilt werden.*“ Im vorliegenden Fall weist die Kommission darauf hin, dass das Risiko, aufgrund von Schadenersatzansprüchen Zahlungen leisten zu müssen, zum Teil von der öffentlichen Hand getragen wird und dass die Gemeinde für diese Teilgarantie keine Prämie erhält. Durch diese Maßnahme sparen die Unternehmen die Kosten, die sie im Rahmen eines Bauprojekts normalerweise tragen müssten, sei es in Form einer Garantie-/Versicherungsprämie, sei es, falls sie keine Versicherung abschließen, in Form von Rückstellungen für eventuelle Schadenersatzleistungen. Ein Vorteil ist daher gegeben.
- (29) Was den Verkauf gemeindeeigener Immobilien an die Bauunternehmen (Maßnahme 4) betrifft, so wird der im Beschluss zur Einleitung des Verfahrens geäußerte Verdacht eines Verkaufs zum Buchwert durch die von den niederländischen Behörden übermittelten ergänzenden Informationen über den von der Gemeinde bei Erwerb der Immobilien bezahlten Preis ausgeräumt. Die zusätzlichen Unterlagen zeigen nämlich, dass die Gemeinde in kurzer Zeit einen beachtlichen Veräußerungsgewinn erzielt hat. Sie hat sich daher keine möglichen Einnahmen entgehen lassen. Das Geschäft enthält daher keinen Vorteil für die Bauunternehmen.
- (30) Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass zwei Maßnahmen einen Vorteil für die Bauunternehmen mit sich bringen (Maßnahmen 1 und 3), die übrigen (Maßnahmen 2, 2a und 4) dagegen nicht. Diese Maßnahmen stellten daher keine staatlichen Beihilfen dar und werden nicht weiter geprüft.
- (31) In den vorstehenden Erwägungsgründen ist der mögliche Vorteil für die Bauunternehmen ermittelt worden. Die Kommission muss ferner prüfen, ob der Vorteil nicht zum Teil an die Käufer oder Mieter der Wohnungen und

⁽¹⁾ Bekanntmachung der Kommission hinsichtlich des Außerkrafttretens des Gemeinschaftsrahmens für staatliche Beihilfen an Unternehmen in benachteiligten Stadtvierteln (ABL C 119 vom 22.5.2002, S. 21).

⁽²⁾ Übereignung an die Bauunternehmen: 674 m² × 135 EUR = 90 990 EUR; Übereignung an die Gemeinde: 1 077 m² × 135 EUR = 145 395 EUR.

⁽³⁾ ABL C 71 vom 11.3.2000, S. 14.

Ladenlokale weitergegeben wird. Denn sie können Wohnungen und Ladenlokale kaufen oder mieten, die anderenfalls gar nicht vorhanden oder teurer wären. Dieser Vorteil wäre jedoch indirekt und schwer fassbar. Auf jeden Fall ist nicht wahrscheinlich, dass ein Vorteil für 58 Haushalte unter die Regeln für staatliche Beihilfen fällt, soweit die von der Beihilfe indirekt Begünstigten keine wirtschaftliche Tätigkeit ausüben. Für die Wirtschaftsbeteiligten, z. B. die 11 Geschäfte, wäre der eventuelle Vorteil sehr gering und läge auf jeden Fall unter der in der De-minimis-Verordnung festgelegten Schwelle. Die Kommission beschränkt ihre Prüfung daher auf die mögliche staatliche Beihilfe zugunsten der Bauunternehmen.

Selektivität

- (32) Die Maßnahmen sind eindeutig selektiv, da sie auf die an dem Projekt beteiligten Unternehmen beschränkt sind.

Verfälschung des Wettbewerbs

- (33) Dank der staatlichen Beihilfe führen die Unternehmen ein anderenfalls unrentables Projekt aus, das im Bau und im Verkauf oder in der Vermietung von Wohnungen und Ladenlokalen besteht. Die staatliche Beihilfe verfälscht daher unmittelbar den Wettbewerb, da dem Bestand neue Wohnungen und Ladenlokale hinzugefügt werden.
- (34) Eine weitere Verfälschung des Wettbewerbs könnte darin bestehen, dass die staatliche Beihilfe den von den Unternehmen bei dem Projekt erlittenen Verlust übersteigt. Mit diesem „zusätzlichen“ Zuschuss könnten beispielsweise bei *künftigen* Bauprojekten niedrigere Preise verlangt werden, oder er könnte für andere Tätigkeiten verwendet werden. Die Kommission weist darauf hin, dass diese weitere Verfälschung nicht auftreten würde, wenn die Unternehmen den Teil des Zuschusses, der den von dem Rechnungsprüfer nach Abschluss des Projekts berechneten tatsächlichen Verlust übersteigt, vollständig zurückzahlen müssten. Die Kommission stellt fest, dass die Unternehmen aufgrund der Teilrückzahlungsregelung 50 % des den Verlust übersteigenden Zuschusses behalten können. Eine weitere Verfälschung kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigung des Handels zwischen Mitgliedstaaten

- (35) Die Kommission weist darauf hin, dass Haaksbergen nahe der deutschen Grenze liegt. Darum sind auf dem Markt für den Bau und den Verkauf oder die Vermietung von Wohnungen und Ladenlokalen deutsche Bauunternehmen präsent. Ferner sind einige der beteiligten Unternehmen international tätig. Es liegt daher zumindest eine potenzielle Beeinträchtigung des Handels vor.
- (36) Der Zuschuss (Maßnahme 1) und die Teilgarantie (Maßnahme 3) können nach Artikel 87 Absatz 1 EG-Vertrag als staatliche Beihilfe angesehen werden. Die unentgeltliche Übereignung von Grundstücken (Maßnahmen 2 und 2a, die miteinander verbunden sind) sowie der Verkauf eines Grundstücks und eines Gebäudes (Maßnahme 4) stellen keine staatlichen Beihilfen dar.

6.2 Vereinbarkeit mit dem Gemeinsamen Markt

- (37) Die Niederlande haben in ihrer Anmeldung keine besondere Freistellung vom allgemeinen Verbot staatlicher Beihilfen in Artikel 87 Absatz 1 geltend gemacht, aufgrund deren die Beihilfe genehmigt werden könnte.
- (38) Wie bereits erwähnt bezweifelte die Kommission im Beschluss zur Einleitung des förmlichen Untersuchungsverfahrens, dass die Beihilfe auf der Grundlage der Ausnahmen des Artikels 87 Absatz 2 und Absatz 3 Buchstaben a, b und d oder der zu Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe c erlassenen Leitlinien und Gemeinschaftsrahmen als mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar angesehen werden kann. In ihrer Antwort auf den Beschluss haben die Niederlande sich nicht zur Vereinbarkeit der Beihilfe mit dem Gemeinsamen Markt geäußert. Bei der weiteren Prüfung durch die Kommission haben sich hierzu keine neuen Gesichtspunkte ergeben. Die Kommission gelangt daher zu dem Schluss, dass die Beihilfe aus den genannten rechtlichen Gründen nicht als mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar angesehen werden kann.
- (39) Was die mögliche Vereinbarkeit mit dem Gemeinsamen Markt nach Artikel 86 Absatz 2 angeht, so ist die Kommission der Auffassung, dass die wirtschaftliche Tätigkeit, die mit der Beihilfe gefördert wird, nämlich der Bau und der Verkauf oder die Vermietung qualitativ hochwertiger Wohnungen und Ladenlokale, deren Erwerb nicht einer bestimmten sozialen Gruppe vorbehalten ist, sicherlich nicht als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse gelten kann. Die Niederlande haben sich hierauf auch nicht berufen. Artikel 86 Absatz 2 ist auf die vorliegende Beihilfe nicht anwendbar.
- (40) Die Kommission muss jedoch prüfen, ob die in den Maßnahmen 1 und 3 enthaltenen Beihilfen nicht direkt nach Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe c als mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar angesehen werden können, der bestimmt, dass „*Beihilfen zur Förderung der Entwicklung gewisser Wirtschaftszweige oder Wirtschaftsgebiete, soweit sie die Handelsbedingungen nicht in einer Weise verändern, die dem gemeinsamen Interesse zuwiderläuft*“, als mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar angesehen werden können.
- (41) Bei dieser Prüfung berücksichtigt die Kommission zunächst die Ziele der Gemeinschaft und prüft dann, ob die geplante Beihilfe in Bezug auf die verfolgten Ziele geeignet und verhältnismäßig ist und Wettbewerb und Handel nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt.
- (42) Zu den Zielen, zu deren Verwirklichung das geförderte Projekt einen Beitrag leistet, merkt die Kommission Folgendes an. Wie die niederländischen Behörden erklärt haben, hat eine Erhebung von 2001 ergeben, dass sich 65 % der Einwohner von Haaksbergen im Stadtzentrum unsicher fühlen und dieses deshalb meiden. Dieses Unsicherheitsgefühl wird durch die Zahl der von der Polizei registrierten

Straftaten bestätigt. Das Projekt mit Geschäften im Erdgeschoss und Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen und mit neuen Wohngebäuden auf bis dahin brachliegendem Gelände wurde insbesondere entworfen, um die Unsicherheit in diesem Gebiet zu bekämpfen. Die niederländischen Behörden haben auch erklärt, dass sich zwar rund um das Stadtzentrum drei Einkaufsstraßen mit Erfolg entwickelt haben, dass aber das Zentrum selbst nach wie vor wirtschaftlich unterentwickelt ist und eine Art Barriere zwischen diesen drei wirtschaftlich erfolgreichen Einkaufszonen bildet. Das Projekt soll das Stadtzentrum attraktiver machen und die Verarmung und den zunehmenden Leerstand vorhandener Geschäfte aufhalten. Daraus kann der Schluss gezogen werden, dass das Projekt positive Auswirkungen auf das allgemeine Interesse hat, was die Gemeinde auch zur Begründung der Beihilfe anführt.

- (43) Zur Verhältnismäßigkeit der Beihilfe stellt die Kommission fest, dass mit der Beihilfe der Verlust abgedeckt werden soll, der den Unternehmen aus dem Projekt entsteht, das ohne die Beihilfe nicht ausgeführt würde. Die Beihilfe ist verhältnismäßig, soweit sie den tatsächlichen Verlust der sechs Unternehmen abdeckt, die die Wohnungen und Ladenlokale zu Preisen verkaufen oder vermieten, die den üblichen Preisen für vergleichbare Objekte in diesem Gebiet entsprechen. Das Projekt enthält jedoch eine potenzielle „zusätzliche“ Beihilfe, die sich aus der Teilrückzahlungsregelung ergibt. Nach dieser Bestimmung der Kooperationsvereinbarung zwischen der Gemeinde und den Bauunternehmen wird der aus dem Projekt tatsächlich entstandene Verlust nach der Abnahme von einem Rechnungsprüfer anhand der tatsächlichen Kosten und Einnahmen berechnet. Ist der tatsächliche Verlust geringer als der veranschlagte Verlust, auf dessen Grundlage der Zuschuss (Maßnahme 1) während der Laufzeit des Projekts gewährt wird, müssen nur 50 % des Teils des Zuschusses, der den tatsächlichen Verlust übersteigt, an die Gemeinde zurückgezahlt werden. Die Bauunternehmen können also 50 % des Teils des Zuschusses, mit dem kein tatsächlicher Verlust abgedeckt wird, behalten. Wenn der tatsächliche Zuschuss beispielsweise statt der erwarteten 2,98 Mio. EUR Null beträgt, zahlen die Unternehmen 1,49 Mio. EUR zurück und können den gleichen Betrag behalten. Der Betrag der staatlichen Mittel, der den tatsächlichen Verlust übersteigt, ist nicht notwendigerweise für die Ausführung des Projekts bestimmt. Daraus kann geschlossen werden, dass die Beihilfe nur durch eine Bestimmung, nach der die vollständige Rückzahlung des den tatsächlichen Verlust übersteigenden Zuschussteils verlangt wird, auf das unbedingt Notwendige beschränkt werden könnte und damit verhältnismäßig würde. Die Kommission weist auch darauf hin, dass eine solche „Vollrückzahlungsregelung“ anders als die derzeitige Teilrückzahlungsregelung auch der in der Teilgarantie (Maßnahme 3) enthaltenen Beihilfe und nicht nur dem Zuschuss (Maßnahme 1) Rechnung tragen müsste.
- (44) Zum Umfang der Wettbewerbsverfälschung und der Beeinträchtigung des Handels merkt die Kommission an, dass die Beihilfe zu einer Erhöhung des derzeitigen Bestandes um 58 Wohnungen und 11 Ladenlokale führt, die zu Preisen angeboten werden, die den gängigen Preisen für vergleichbare Objekte in dem betreffenden Gebiet entsprechen. Die Kommission weist darauf hin, dass die Verfälschung des Wettbewerbs und deren Auswirkungen auf die Handelsbedingungen, die durch ein solches örtliches und wenig umfangreiches Projekt verursacht werden, gering sind und

dass sie die festgestellten positiven Auswirkungen nicht überwiegen.

- (45) Wie bereits im Zusammenhang mit der zusätzlichen Wettbewerbsverfälschung dargelegt ist die Kommission der Auffassung, dass die Beihilfe, soweit sie den erlittenen Verlust abdeckt, den sechs Unternehmen keine Mittel verschafft, die sie bei künftigen Projekten verwenden könnten, um den Wettbewerb zu verfälschen oder den Handel zu beeinträchtigen. Dies gilt jedoch nicht für die Beihilfe, die über den tatsächlichen Verlust hinaus gewährt wird. Wie bereits erwähnt ermöglicht die Teilrückzahlungsregelung eine solche „zusätzliche“ Beihilfe.
- (46) Die Kommission gelangt zu dem Schluss, dass der Teil der Beihilfe, der den von einem unabhängigen Rechnungsprüfer im Nachhinein berechneten, aus dem Projekt tatsächlich entstandenen Verlust abdeckt, die Entwicklung gewisser Wirtschaftszweige oder Wirtschaftsgebiete fördert, ohne die Handelsbedingungen in einer Weise zu verändern, die dem gemeinsamen Interesse zuwiderläuft. Die Kommission gelangt ferner zu dem Schluss, dass der Teil der Beihilfe, der den von einem unabhängigen Rechnungsprüfer im Nachhinein berechneten, aus dem Projekt tatsächlich entstandenen Verlust übersteigt, für die Ausführung des Projekts nicht erforderlich ist und sich negativ auf die Handelsbedingungen auswirkt.

7. SCHLUSSFOLGERUNG

- (47) Aus den vorstehenden Erwägungen gelangt die Kommission zu dem Schluss, dass der Teil der Beihilfe, der den nach der Abnahme von einem unabhängigen Rechnungsprüfer berechneten, aus dem Projekt tatsächlich entstandenen Verlust abdeckt, bis zu einem Betrag von 2,98 Mio. EUR (Maßnahme 1), zuzüglich einer angemessenen Garantieprämie (Maßnahme 3), nach Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe c mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar ist. Der Teil der Beihilfe, der den nach der Abnahme von einem unabhängigen Rechnungsprüfer berechneten, aus dem Projekt tatsächlich entstandenen Verlust übersteigt, ist weder nach Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe c noch nach einer anderen Ausnahmeregelung mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar. Dieser Teil ist daher mit dem Gemeinsamen Markt unvereinbar –

HAT FOLGENDE ENTSCHEIDUNG ERLASSEN:

Artikel 1

Die unentgeltliche Übereignung von Grundstücken (Maßnahme 2), die die Niederlande zugunsten der an dem Projekt Marktpassageplan in Haaksbergen beteiligten Bauunternehmen vorzunehmen beabsichtigen, stellt keine staatliche Beihilfe dar, da sie mit der unentgeltlichen Übereignung einer größeren Grundstücksfläche in umgekehrter Richtung (Maßnahme 2a) verbunden ist.

Der Verkauf eines Grundstücks und eines Gebäudes an diese Unternehmen (Maßnahme 4) stellt ebenfalls keine staatliche Beihilfe dar.

Artikel 2

Der Zuschuss von 2 984 000 EUR (Maßnahme 1) und die Deckung von 35 % der Kosten im Zusammenhang mit Schadenersatzansprüchen nach Artikel 49 des Raumordnungsgesetzes

(Maßnahme 3), die die Niederlande den an dem Projekt Marktpassageplan in Haaksbergen beteiligten Unternehmen zu gewähren beabsichtigen, stellen eine staatliche Beihilfe dar.

Artikel 3

Der Teil der in Artikel 2 genannten Beihilfe, der den nach der Abnahme von einem unabhängigen Rechnungsprüfer berechneten, aus dem Projekt tatsächlich entstandenen Verlust abdeckt, ist mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar.

Der Teil der in Artikel 2 genannten Beihilfe, der den nach der Abnahme von einem unabhängigen Rechnungsprüfer berechneten, aus dem Projekt tatsächlich entstandenen Verlust übersteigt, ist mit dem Gemeinsamen Markt unvereinbar.

Artikel 4

Die Niederlande teilen der Kommission innerhalb von zwei Monaten nach Bekanntgabe dieser Entscheidung mit, welche Maßnahmen sie getroffen haben, um ihr nachzukommen.

Artikel 5

Diese Entscheidung ist an das Königreich der Niederlande gerichtet.

Brüssel, den 4. April 2006.

Für die Kommission

Neelie KROES

Mitglied der Kommission