

ΑΠΟΦΑΣΗ (ΕΕ) 2015/507 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

της 16ης Σεπτεμβρίου 2014

σχετικά με το μέτρο SA.23129 — (12/C) (πρώην 12/NN) (πρώην CP 141/2007) που χορηγήθηκε από τη Γερμανία

[κοινοποιηθείσα υπό τον αριθμό C(2014) 6411]

(Το κείμενο στη γερμανική γλώσσα είναι το μόνο αυθεντικό)

(Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ)

Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΣΛΕΕ), και ιδίως το άρθρο 108 παράγραφος 2 πρώτο εδάφιο,

Αφού κάλεσε τα ενδιαφερόμενα μέρη να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους σύμφωνα με το προαναφερθέν άρθρο ⁽¹⁾ και έλαβε υπόψη τις παρατηρήσεις αυτές,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

1. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

- (1) Στις 30 Μαρτίου 2007 η Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (εφεξής «NEUWOGES») βάσει του άρθρου 20 παράγραφος 2 του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 659/1999 του Συμβουλίου υπέβαλε καταγγελία στην Επιτροπή ⁽²⁾, σύμφωνα με την οποία χορηγήθηκε παράνομη κρατική ενίσχυση στην Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG και στην Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG (εφεξής «BAVARIA 1» και «BAVARIA 2» μαζί «BAVARIA») μέσω μιας σύμβασης εμφύτευσης (*Erbbaurechtsvertrag*, εφεξής EBV) και μιας διοικητικής σύμβασης (*Generalverwaltervertrag*, εφεξής GVV). Η NEUWOGES ζήτησε την κίνηση επίσημης διαδικασίας έρευνας βάσει του άρθρου 108 παράγραφος 2 της ΣΛΕΕ.
- (2) Στις 6 Αυγούστου 2007, στις 14 Μαΐου 2008, στις 6 Απριλίου 2009 και στις 3 Φεβρουαρίου 2012, η Επιτροπή ζήτησε περαιτέρω πληροφορίες από τη Γερμανία. Η Γερμανία απάντησε στις 4 Σεπτεμβρίου 2007, στις 12 Οκτωβρίου 2007, στις 17 Οκτωβρίου 2007, στις 11 Ιουλίου 2008, στις 14 Ιουλίου 2008, στις 12 Δεκεμβρίου 2008, στις 30 Ιουνίου 2009 και στις 28 Φεβρουαρίου 2012. Η NEUWOGES υπέβαλε παρατηρήσεις στις 30 Μαΐου 2007, στις 5 Νοεμβρίου 2007, στις 26 Φεβρουαρίου 2008, στις 15 Ιουλίου 2008, στις 30 Σεπτεμβρίου 2008, στις 18 Δεκεμβρίου 2008, στις 6 Μαρτίου 2009, στις 4 Ιουνίου 2009, στις 15 Ιουλίου 2009, στις 26 Αυγούστου 2009, στις 22 Σεπτεμβρίου 2009 και στις 19 Ιανουαρίου 2012. Η BAVARIA υπέβαλε τις παρατηρήσεις της στις 13 Μαΐου 2008.
- (3) Στις 28 Νοεμβρίου 2008 το κατώτερο περιφερειακό δικαστήριο του Ροστόκ (εφεξής «LG Rostock») εξέδωσε την απόφασή του στη διαδικασία BAVARIA κατά NEUWOGES. Η BAVARIA άσκησε προσφυγή κατά της NEUWOGES για αθέτηση της σύμβασης που έχει συναφθεί μεταξύ των δύο διαδίκων. Στη συνέχεια, η NEUWOGES ισχυρίστηκε ότι η σύμβαση εμπριείχε κρατικές ενισχύσεις παράνομες και ασυμβίβαστες με την εσωτερική αγορά και, ως εκ τούτου, είναι άκυρη. Το LG Rostock κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν υπάρχει πλεονέκτημα υπέρ της BAVARIA και, ως εκ τούτου, δεν υφίσταται κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ. Η NEUWOGES άσκησε έφεση κατά της απόφασης. Η διαδικασία ενώπιον του Εφετείου Ροστόκ (εφεξής «OLG Rostock») εκκρεμεί. Επιπλέον, η BAVARIA κίνησε διαδικασίες ενώπιον του Διοικητικού Δικαστηρίου Greifswald (εφεξής «VG Greifswald»), προκειμένου να αποκτήσει διά της δικαστικής οδού πρόσβαση σε όλα τα αρχεία της NEUWOGES ή του Δήμου Neubrandenburg που αφορούν αυτές τις συμβάσεις. Η διαδικασία εκκρεμεί.
- (4) Με επιστολή της 4ης Ιουνίου 2009 η NEUWOGES ζήτησε σύμφωνα με το άρθρο 265 παράγραφος 2 της ΣΛΕΕ από την Επιτροπή να κινήσει την επίσημη διαδικασία έρευνας εντός δύο μηνών.
- (5) Με επιστολή της 29ης Ιουλίου 2009, η Επιτροπή διαβίβασε στη NEUWOGES την προκαταρκτική της εκτίμηση ότι ούτε η EBV ούτε η GVV περιέχουν κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ.
- (6) Με επιστολή της 26ης Αυγούστου 2009, ο καταγγέλλων αμφισβήτησε αυτήν την προκαταρκτική εκτίμηση και κάλεσε την Επιτροπή να κινήσει την επίσημη διαδικασία έρευνας εντός δύο εβδομάδων.
- (7) Οι υπηρεσίες της Επιτροπής κοινοποίησαν στη NEUWOGES, με επιστολή της 15ης Σεπτεμβρίου 2009, ότι επρόκειτο να της διαβιβάσουν άλλη επιστολή που θα περιείχε εκτίμηση των τελευταίων παρατηρήσεων της NEUWOGES. Με επιστολή της 22ας Σεπτεμβρίου 2009 η NEUWOGES ενημέρωσε την Επιτροπή ότι διαφωνεί με την πρόταση της τελευταίας.

⁽¹⁾ ΕΕ C 141 της 17.5.2012, σ. 28.

⁽²⁾ Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 659/1999 του Συμβουλίου, της 22ας Μαρτίου 1999 περί λεπτομερών κανόνων για την εφαρμογή του άρθρου 108 της συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ L 83 της 27.3.1999, σ. 1).

- (8) Στις 9 Οκτωβρίου 2009 η NEUWOGES άσκησε προσφυγή ενώπιον του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης και ζήτησε να ακυρωθεί η απόφαση που υποτίθεται ότι περιέχεται στην επιστολή της Επιτροπής της 29ης Ιουλίου 2009 ή, εναλλακτικά, να διαπιστωθεί ότι η Επιτροπή παρέλειψε να ενεργήσει, αφού αρνήθηκε να κινήσει την επίσημη διαδικασία έρευνας βάσει του άρθρου 108 παράγραφος 2 της ΣΛΕΕ. Στις 9 Ιανουαρίου 2012 το Δικαστήριο απέρριψε την προσφυγή ακύρωσης ως απαράδεκτη και την προσφυγή κατά παραλείψεως ως αβάσιμη. ⁽³⁾
- (9) Με επιστολή της 19ης Ιανουαρίου 2012 η NEUWOGES ζήτησε εκ νέου από την Επιτροπή να κινήσει την επίσημη διαδικασία έρευνας βάσει του άρθρου 108 παράγραφος 2 της ΣΛΕΕ.
- (10) Με επιστολή της 21ης Μαρτίου 2012, η Επιτροπή ενημέρωσε τη Γερμανία σχετικά με την απόφασή της να κινήσει επίσημη διαδικασία έρευνας. Η απόφαση της Επιτροπής να κινήσει τη διαδικασία (εφεξής: «απόφαση κίνησης της διαδικασίας») δημοσιεύθηκε στην *Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης*. ⁽⁴⁾ Η Επιτροπή κάλεσε τα ενδιαφερόμενα μέρη να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους σχετικά με το εν λόγω μέτρο. Στις 22 Μαρτίου 2012 η NEUWOGES άσκησε έφεση κατά της απόφασης του Δικαστηρίου της 9ης Ιανουαρίου 2012. Το Δικαστήριο απέρριψε την έφεση στις 15 Νοεμβρίου 2012 ως άνευ αντικειμένου. ⁽⁵⁾
- (11) Η Επιτροπή στις 17 Ιουλίου 2012, στις 2 Οκτωβρίου 2012, στις 4 Απριλίου 2013 και στις 15 Απριλίου 2014 έλαβε τις παρατηρήσεις της NEUWOGES και στις 18 Ιουνίου 2012 και στις 22 Απριλίου 2013 έλαβε τις παρατηρήσεις της BAVARIA. Οι παρατηρήσεις διαβιβάστηκαν στη Γερμανία στις 7 Αυγούστου 2012 και στις 16 Σεπτεμβρίου 2013. Κατ' εντολή της ομοσπονδιακής κυβέρνησης, ο Δήμος Neubrandenburg υπέβαλε παρατηρήσεις στις 23 Ιουνίου 2012, και στις 28 Σεπτεμβρίου 2012· το ομόσπονδο κράτος του Βερολίνου υπέβαλε τις παρατηρήσεις του στις 16 Μαΐου 2012, στις 28 Σεπτεμβρίου 2012 και στις 30 Σεπτεμβρίου 2013.

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΜΕΤΡΩΝ

- (12) Η NEUWOGES είναι γερμανική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης. Ο Δήμος Neubrandenburg κατέχει το 100 % των μεριδίων. Η NEUWOGES ως στόχο έχει την παροχή προσιτής στέγης σε μεγάλο μέρος του πληθυσμού του Δήμου Neubrandenburg και των γύρω περιοχών. Σήμερα η εταιρεία κατέχει το 33 % των κατοικιών του Δήμου Neubrandenburg. Η BAVARIA 1 και η BAVARIA 2 είναι εταιρείες ακινήτων που συστάθηκαν ειδικά για τη συναλλαγή με τη NEUWOGES και ανήκουν κατά πλειοψηφία σε εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητα. Η BAVARIA 1 ανήκει στην BAVARIA Immobilien-Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG (94 %) και στην BAVARIA Immobilien-Management GmbH υπό πτώχευση (6 %), ενώ η BAVARIA 2 ανήκει κατά 100 % στην Perseus Immobilien-Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn. Τα μερίδια στην BAVARIA Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG και στην Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn ανήκουν σε ιδιώτες επενδυτές. Τα δύο επενδυτικά κεφάλαια υλοποιήθηκαν και διατέθηκαν από την Berliner Immobilien-Holding GmbH, η οποία ως την 1η Ιανουαρίου 2006 ανήκε στην Bankgesellschaft Berlin και έκτοτε ανήκει κατά 100 % στο ομόσπονδο κράτος του Βερολίνου.
- (13) Η NEUWOGES είναι, μεταξύ άλλων, ιδιοκτήτρια μιας σειράς ακινήτων στο Neubrandenburg, στα οποία βρίσκονται δώδεκα κτήρια κατοικιών με συνολικά 557 κατοικίες και πολλές επαγγελματικές μονάδες. Στις 21 Ιανουαρίου 1998 η NEUWOGES και η BAVARIA σύναψαν την EBV και την GVV («επίμαχες συμβάσεις» και συλλογικά «συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης»).

2.1. ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΜΦΥΤΕΥΣΗΣ (ERBBAURECHTSVERTRAG)

- (14) Στις 21 Ιανουαρίου 1998 η NEUWOGES και η BAVARIA σύναψαν σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου και πώλησης κτηρίου για δώδεκα κτήρια με συνολικά 557 κατοικίες. Στο πλαίσιο αυτής της σύμβασης, η BAVARIA απέκτησε δικαιώματα εμφύτευσης για τα ακίνητα για περίοδο 75 ετών και απέκτησε τα κτήρια.
- (15) Η EBV εμπεριέχει δύο κύρια στοιχεία:
- α) Αφενός η BAVARIA δεσμεύτηκε να καταβάλει συνολικά [...] (*) ευρώ ⁽⁶⁾ στη NEUWOGES: [...] ευρώ ως κεφαλαιοποιημένο μίσθωμα για τη χρήση οικοπέδου όσον αφορά την περίοδο που λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2028 και [...] ευρώ ως τιμή αγοράς για τα κτήρια.
- β) Αφετέρου, η BAVARIA από την 1η Ιανουαρίου 2029 και για δεκαετή περίοδο θα πρέπει να καταβάλλει ετησίως μίσθωμα ύψους [...] % της τρέχουσας αξίας του ακινήτου, δηλαδή [...] ευρώ ανά m² ή [...] ευρώ ανά έτος. Για τον υπολειπόμενο χρόνο της EBV, προβλέπεται προσαρμογή του μισθώματος στον δείκτη τιμών για το συνολικό κόστος διαβίωσης, εφόσον αυτός δεν μεταβληθεί πάνω από [...] %.

⁽³⁾ Διάταξη του Δικαστηρίου της 9ης Ιανουαρίου 2012, *Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft κατά Επιτροπής*, T-407/09, ECLI:EU:T:2012:1.

⁽⁴⁾ Βλέπε υποσημείωση 1.

⁽⁵⁾ Διάταξη του Δικαστηρίου της 15ης Νοεμβρίου 2012, *Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft κατά Επιτροπής*, C-145/12 P, ECLI:EU:C:2012:724.

^(*) Μέρη του κειμένου τροποποιήθηκαν για να διασφαλιστεί η μη δημοσίευση εμπιστευτικών πληροφοριών. Αυτά τα μέρη αντικαθίστανται εφεξής από αγκύλες.

⁽⁶⁾ Η Επιτροπή στην παρούσα απόφαση μετέτρεψε σε ευρώ όλα τα ποσά που αναφέρονταν αρχικά σε γερμανικά μάρκα σύμφωνα με την επίσημη ισοτιμία 1 ευρώ = 1,95583 γερμανικά μάρκα. Κατά τη μετατροπή ενδέχεται να έχουν εμφανιστεί μικρά σφάλματα στρογγυλοποίησης. Τα ψηφία μετά την υποδιαστολή δεν ελήφθησαν υπόψη στην παρούσα απόφαση.

- (16) Το 1997, πριν από τη σύναψη της EBV με τη BAVARIA, η NEUWOGES ανέθεσε σε εσωτερικούς εμπειρογνώμονες την εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων (κτήρια και οικόπεδα). Σύμφωνα με την εν λόγω πραγματογνωμοσύνη, η αξία των περιουσιακών στοιχείων ανερχόταν στα [...] ευρώ. Επιπλέον, το 2007 η NEUWOGES ανέθεσε αναδρομικά σε εξωτερικό εμπειρογνώμονα να συντάξει μία ακόμη πραγματογνωμοσύνη για την αξία αγοράς των περιουσιακών στοιχείων το 1997. Σύμφωνα με την πραγματογνωμοσύνη του 2007, η εκτιμώμενη αξία των περιουσιακών στοιχείων για το 1997 ανερχόταν σε [...] ευρώ.

Altschuldenhilfegesetz

- (17) Η EBV συνήφθη κατόπιν συνεκτίμησης του Altschuldenhilfegesetz ⁽⁷⁾ (εφεξής «AHS»). Μετά την επανένωση της Γερμανίας το 1990, οι πρώην κρατικές οικονομικές επιχειρήσεις κατοικίας στην Ανατολική Γερμανία μετατράπηκαν σε νομικά ανεξάρτητες δημοτικές οικοδομικές εταιρείες. Τα στοιχεία ενεργητικού και οι υποχρεώσεις των προκατόχων τους μεταβίβαστηκαν σε αυτές τις νέες εταιρείες, γεγονός που τους επέφερε μεγάλη επιβάρυνση. Προκειμένου να έχουν οι οικοδομικές εταιρείες τη δυνατότητα να είναι βιώσιμες σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα, ο ομοσπονδιακός νομοθέτης θέσπισε τον Altschuldenhilfegesetz (AHG), ο οποίος τέθηκε σε ισχύ στις 27 Ιουνίου 1993.
- (18) Σύμφωνα με τον AHG, οι δημοτικές οικοδομικές εταιρείες στην Ανατολική Γερμανία μπορούσαν να λάβουν κατόπιν αιτήματος απαλλαγή από τις παλαιές υποχρεώσεις τους. Σύμφωνα με το άρθρο 4 παράγραφοι 1 έως 2 του AHG, για παλαιές υποχρεώσεις που υπερέβαιναν το ποσό των 76,69 ευρώ ανά m², μπορούσε να χορηγηθεί μερική απαλλαγή, στην οποία εντούτοις δεν μπορούσαν να ληφθούν υπόψη πάνω από 434,60 ευρώ ανά m². Σε αντάλλαγμα, η οικοδομική εταιρεία έπρεπε να αποδεχτεί ορισμένες υποχρεώσεις. Γι' αυτό έπρεπε π.χ. να καταβάλλει εντατικές προσπάθειες για την ιδιωτικοποίηση του 15 % των κατοικιών (άρθρο 4 παράγραφος 5 πρόταση 1, σε συνδυασμό με το άρθρο 5), να διαδίδει επιχειρηματικό σχέδιο για την ταχεία ιδιωτικοποίηση, τον εκσυγχρονισμό και την επισκευή των αποθεμάτων κατοικιών της (άρθρο 4 παράγραφος 5 εδάφιο 2) και να υποβάλλει εκθέσεις σχετικά με την κατάσταση του επενδυτικού της προγράμματος και τα αποτελέσματα της ιδιωτικοποίησης (άρθρο 4 παράγραφοι 5-7). Σύμφωνα με την έκδοση του νόμου, η οποία ίσχυε κατά την αντίστοιχη χρονική περίοδο (1997/1998), οι οικοδομικές εταιρείες μπορούσαν να εκπληρώσουν την υποχρέωση ιδιωτικοποίησής τους έως την 31η Δεκεμβρίου 2003. Σε περίπτωση που μια οικοδομική εταιρεία δεν εκπληρώσει την υποχρέωση ιδιωτικοποίησής της (δηλαδή δεν καταβάλλει έντονες προσπάθειες για την ιδιωτικοποίηση), η απαλλαγή που έχει ήδη χορηγηθεί θα πρέπει να επιστραφεί.
- (19) Οι οικοδομικές εταιρείες έπρεπε να καταβάλουν ορισμένο ποσοστό των εσόδων από ιδιωτικοποιήσεις που ξεπερνούσαν τα 76,69 ευρώ ανά m² στο ταμείο εξόφλησης κληρονομημένου χρέους (εφεξής «ETF»). Εκείνη τη χρονική περίοδο (1997/1998) το άρθρο 5 παράγραφος 2 του AHG προέβλεπε ότι για όλες τις ιδιωτικοποιήσεις έως τις 31 Δεκεμβρίου 1998 έπρεπε να καταβάλλεται το 45 % των εσόδων της εκποίησης. Για τις ιδιωτικοποιήσεις έως τις 31 Δεκεμβρίου 2000 ή έως τις 31 Δεκεμβρίου 2003, τα μερίδια των εσόδων είχαν καθοριστεί σε 50 % και 55 % αντίστοιχα. Εάν η ιδιωτικοποίηση πραγματοποιείτο με τη μορφή σύστασης δικαιώματος εμφύτευσης (δηλαδή, αντί της άμεσης πώλησης των κτηρίων και των οικοπέδων πωλούνται μόνο τα κτήρια και για τα οικόπεδα συστήνονται μόνο δικαιώματα εμφύτευσης), τα έσοδα εκποίησης που λαμβάνονταν ως βάση για τον υπολογισμό των υποχρεώσεων καταβολής αποτελούνταν από την τιμή των κτηρίων και την τρέχουσα αξία του συμφωνηθέντος μισθώματος (άρθρο 5 παράγραφος 2).
- (20) Κατά τη διάρκεια του 1995 κατέστη σαφές ότι η αρχικά προγραμματισμένη μορφή ιδιωτικοποίησης – δηλαδή η πώληση στους μισθωτές – πιθανώς δεν θα οδηγούσε στο απαιτούμενο ποσοστό ιδιωτικοποίησης 15 %. Κατά συνέπεια, η Kreditanstalt für Wiederaufbau (εφεξής «KfW»), στην οποία ανατέθηκε η διαχείριση της βοήθειας για το παλαιό χρέος, άρχισε να αποδέχεται την αποκαλούμενη «ιδιωτικοποίηση σε ενδιάμεσους αγοραστές». ⁽⁸⁾ Σύμφωνα με αυτό το μοντέλο, το οποίο έπρεπε να εφαρμόζεται μόνο όταν δεν αναμενόταν να επιτευχθεί η ποσόστωση 15 % με άμεση ιδιωτικοποίηση, μια οικοδομική εταιρεία μπορούσε να πωλεί κτήρια μαζικά σε έναν επαγγελματία αγοραστή. Για να μπορεί να καταλογίζεται η ποσόστωση ιδιωτικοποίησης της οικοδομικής εταιρείας σε ύψος 15 %, ο επαγγελματίας αγοραστής έπρεπε να δεσμευτεί ότι θα ανακαινίζει τα κτήρια και θα μεταπωλούσε στους μισθωτές όσο το δυνατόν περισσότερες κατοικίες (πάντως τουλάχιστον το ένα τρίτο). ⁽⁹⁾ Αν μετά την υποβολή συγκεκριμένων προσφορών πώλησης, υπήρχε ενδιαφέρον για αγορά πολύ κάτω από το ένα τρίτο των μισθωτών, ο επαγγελματίας αγοραστής θα μπορούσε να αποκλείσει το 60 % των κατοικιών από την υποχρέωση ιδιωτικοποίησης και με αυτόν τον τρόπο να περιορίσει αυτήν την υποχρέωση στην ιδιωτικοποίηση του ενός τρίτου του υπόλοιπου 40 % των κατοικιών. ⁽¹⁰⁾

NEUWOGES και AHG

- (21) Η EBV αναγνωρίστηκε τελικά από την KfW ως σχετική εκποίηση προσωρινής απόκτησης σύμφωνα με τον AHG. Συνεπώς, η σύναψη της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης διευκόλυνε την NEUWOGES στην εκπλήρωση της υποχρέωσης

⁽⁷⁾ Altschuldenhilfegesetz της 23ης Ιουνίου 1993 (Εφημερίδα της κυβερνήσεως της ΟΔΓ Ι, σ. 944, 986), όπως τροποποιήθηκε τελευταία την 31η Οκτωβρίου 2006 (Εφημερίδα της κυβερνήσεως της ΟΔΓ Ι, σ. 2407).

⁽⁸⁾ Βλέπε επιστολή του Ομοσπονδιακού Υπουργείου Χωροταξίας «Αναγνώριση μορφών ιδιωτικοποίησης που σχετίζονται με τους μισθωτές» της 18ης Μαΐου 1995 και «Οδηγίες για την ιδιωτικοποίηση σε μισθωτές, τις μορφές ιδιωτικοποίησης που σχετίζονται με τους μισθωτές και την επικουρική πώληση σε τρίτους» της KfW της 22ας Δεκεμβρίου 1995.

⁽⁹⁾ Επιστολή του Ομοσπονδιακού Υπουργείου Χωροταξίας «Αναγνώριση μορφών ιδιωτικοποίησης που σχετίζονται με τους μισθωτές» της 18ης Μαΐου 1995, σ. 183.

⁽¹⁰⁾ «Οδηγίες για την ιδιωτικοποίηση σε μισθωτές, τις μορφές ιδιωτικοποίησης που σχετίζονται με τους μισθωτές και την επικουρική πώληση σε τρίτους» της KfW της 22ας Δεκεμβρίου 1995, σ. 5-6.

ιδιωτικοποίησής της σύμφωνα με τον ΑΗΓ. Ωστόσο, παραμένει ασαφές και αμφισβητούμενο σε ποιο βαθμό ο ΑΗΓ επηρέαζε τις επιχειρηματικές θεωρήσεις στις οποίες βασίζονταν η απόφαση της NEUWOGES για τη σύναψη των συμβάσεων και κατά πόσον η απαλλαγή από τον ΑΗΓ την οποία έλαβε η NEUWOGES πρέπει να ληφθεί υπόψη κατά την εξέταση του ερωτήματος κατά πόσον η συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης αποτελεί ενίσχυση για τη BAVARIA.

- (22) Η NEUWOGES έλαβε, σύμφωνα με δικά της στοιχεία, απαλλαγή ύψους συνολικά [...] ευρώ.⁽¹¹⁾ Η NEUWOGES δήλωσε ότι ήταν δύσκολο να καταμεριστεί αναλογικά στη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης ένα μέρος της συνολικής απαλλαγής που ελήφθη αφού, σύμφωνα με τον ΑΗΓ, η απαλλαγή είναι δυνατή μόνο αν η οικοδομική εταιρεία έχει εκπληρώσει πλήρως την υποχρέωση ιδιωτικοποίησής της. Εάν, ωστόσο, ένα μέρος της συνολικής απαλλαγής που ελήφθη πρέπει να καταμεριστεί σε ένα συγκεκριμένο μέτρο ιδιωτικοποίησης βάσει του μεριδίου αυτών των ιδιωτικοποιήσεων στη συνολική υποχρέωση ιδιωτικοποίησης της NEUWOGES, μια συνολική μεικτή απαλλαγή ύψους [...] ευρώ θα μπορούσε να καταμεριστεί υπολογιστικά στη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης. Από τα έσοδα από τη συναλλαγή με τη BAVARIA έπρεπε να καταβληθούν [...] ευρώ στο ETF, ούτως ώστε η NEUWOGES να έχει υπολογιστικά μια καθαρή απαλλαγή ύψους [...] ευρώ.⁽¹²⁾

2.2. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ

- (23) Επίσης, την 21η Ιανουαρίου 1998 η BAVARIA και η NEUWOGES σύναψαν την GVV, μέσω της οποίας τα κτήρια επαναμισθώθηκαν στη NEUWOGES. Σύμφωνα με την GVV, η NEUWOGES παραμένει υπεύθυνη για τη διαχείριση και την εμπορική εκμετάλλευση των εν λόγω κτηρίων για περίοδο 30 ετών. Όλα τα έσοδα από την εκμίσθωση των κτηρίων παραμένουν στη NEUWOGES. Ως αντάλλαγμα γι' αυτά τα δικαιώματα χρήσης, η NEUWOGES δεσμεύτηκε για σταθερή καταβολή μηνιαίας πληρωμής μίσθωσης ύψους [...] ευρώ ([...] ευρώ ετησίως) έως την ολοκλήρωση των εργασιών αποκατάστασης και [...] ευρώ ([...] ευρώ ετησίως) για την επόμενη περίοδο. Από την 1η Ιανουαρίου 2000, αυτό το μίσθωμα αυξήθηκε κατά [...] % ετησίως.

2.3. ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ ΤΙΜΗΣ ΚΑΤ' ΑΠΟΚΟΠΗ

- (24) Η BAVARIA δεσμεύτηκε να αποκαταστήσει τα εν λόγω κτήρια και σύναψε γι' αυτόν το σκοπό με την BRG Bau-Regie GmbH (εφεξής «BRG»), μια εξ ολοκλήρου θυγατρική της NEUWOGES, γενική σύμβαση τιμής κατ' αποκοπή (εφεξής «GVP»). Σύμφωνα με την GVP, η BAVARIA κατέβαλε στην BRG ένα κατ' αποκοπή ποσό [...] ευρώ για τις συμφωνημένες εργασίες αποκατάστασης.

3. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΓΕΡΜΑΝΙΑΣ

- (25) Η Γερμανία περιορίζει την απάντησή της στην απόφαση για την κίνηση της διαδικασίας, ότι στην προκειμένη περίπτωση δεν υποβάλλει παρατηρήσεις για την απόφαση και αναθέτει τη ρύθμιση του εν λόγω θέματος στους ενδιαφερόμενους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης, στον Δήμο Neubrandenburg και στο ομόσπονδο κράτος του Βερολίνου.

4. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ

4.1. NEUWOGES

- (26) Η NEUWOGES ισχυρίζεται ότι με τη σύναψη των επίμαχων συμβάσεων δεν ενήργησε ως οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς και, ως εκ τούτου, η BAVARIA απέκτησε οικονομικό πλεονέκτημα που συνιστά κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ. Σύμφωνα με εκτιμήσεις της NEUWOGES, οι επίμαχες συμβάσεις προκαλούν ζημίες ύψους [...] ευρώ (ονομαστικές) ή [...] ευρώ (σε παρούσα αξία). Η NEUWOGES θεωρεί ότι αυτές τις ζημίες συνιστούν κρατική ενίσχυση για την BAVARIA, ασυμβίβαστη με την εσωτερική αγορά.
- (27) Κατά την αξιολόγηση του κατά πόσον οι επίμαχες συμβάσεις είναι συμβατές με την αγορά, η NEUWOGES ισχυρίζεται ότι η EBV και η GVV πρέπει να εξεταστούν χωριστά (τμήμα 4.1.1). Όσον αφορά τις επιμέρους συμβάσεις, η NEUWOGES ισχυρίζεται ότι ούτε η EBV (τμήμα 4.1.2), ούτε η GVV (τμήμα 4.1.3) θα συνάπτονταν από έναν οικονομικό φορέα που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς. Η NEUWOGES αναφέρει επίσης ότι ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς θα επέλεγε μια εναλλακτική προσέγγιση (τμήμα 4.1.4). Τέλος, η NEUWOGES ισχυρίζεται ότι το πλεονέκτημα που χορηγήθηκε στην BAVARIA αποτελεί μεταβίβαση κρατικών πόρων, η οποία πρέπει να καταλογιστεί στον Δήμο Neubrandenburg (τμήμα 4.1.5).

⁽¹¹⁾ Η NEUWOGES δήλωσε πρώτα ότι η συνολική απαλλαγή ανέρχεται σε [...] ευρώ και το καταλογιστέο μερίδιο σε [...] ευρώ. Ωστόσο, η NEUWOGES διόρθωσε αργότερα το καταλογιστέο μερίδιο σε [...] ευρώ. Αν θεωρηθεί ότι αυτή η διόρθωση προκύπτει από διόρθωση της συνολικής απαλλαγής, αυτό το ποσό διορθώθηκε αναλόγως.

⁽¹²⁾ Βλέπε LG Rostock, απόφαση της 28ης Νοεμβρίου 2008 (εφεξής «απόφαση LG Rostock»), σ. 24.

4.1.1. Κοινή αξιολόγηση έναντι χωριστής αξιολόγησης των επίμαχων συμβάσεων

- (28) Η NEUWOGES ισχυρίζεται ότι η EBV και η GVV θα έπρεπε να αξιολογηθούν αυστηρά χωριστά, όσον αφορά το ζήτημα κατά πόσον οι επίμαχες συμβάσεις συνήφθησαν σύμφωνα με τους όρους της αγοράς. Σύμφωνα με τη NEUWOGES, η EBV και η GVV είναι νομικά ανεξάρτητες συμβάσεις που πρέπει να υφίστανται χωριστά. Εάν οι δύο συμβάσεις είχαν πράγματι καταρτιστεί ως μονάδα, σύμφωνα με τη NEUWOGES θα έπρεπε αμφότερες να επικυρωθούν συμβολαιογραφικά. Όμως μόνο η EBV έχει επικυρωθεί συμβολαιογραφικά.
- (29) Ως εκ τούτου, η NEUWOGES προσεγγίζει κάθε σύμβαση χωριστά, προκειμένου να αξιολογήσει κατά πόσον είναι συμβατή με την αγορά.

4.1.2. Σύμβαση εμφύτευσης (Erbbaurechtsvertrag, EBV)

- (30) Η NEUWOGES θεωρεί ότι, με βάση τις πραγματογνωμοσύνες που εκπονήθηκαν το 1997 και το 2007 σχετικά με τα επίμαχα περιουσιακά στοιχεία (κτήρια και οικόπεδα), κανένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς δεν θα είχε συνάψει την EBV με την BAVARIA στη συμφωνηθείσα τιμή. Ούτε η καταβολή μισθωμάτων, ούτε η απαλλαγή του AHG βάσει της EBV, ούτε η υποχρέωση αποκατάστασης ή η κλειστή διαδικασία διαγωνισμού θα μπορούσαν να αλλάξουν κάτι σε αυτό το συμπέρασμα.

4.1.2.1. Τιμή αγοράς

- (31) Η NEUWOGES υπενθυμίζει ότι η BAVARIA έχει καταβάλει ένα ποσό σε μετρητά [...] ευρώ για τα κτήρια συν [...] ευρώ ως κεφαλαιοποιημένο μίσθωμα για το οικόπεδο. Στις δύο πραγματογνωμοσύνες για την αξία αγοράς του 1997 και του 2007, η αξία των περιουσιακών στοιχείων συνολικά (αξία οικοπέδων και κτηρίων) εκτιμήθηκε σε [...] ευρώ και [...] ευρώ αντίστοιχα. Επιπλέον, στις δύο πραγματογνωμοσύνες εξακριβώθηκαν χωριστά όχι μόνο η συνολική αξία των περιουσιακών στοιχείων, αλλά και η αξία των οικοπέδων (πραγματογνωμοσύνη 1997: [...] ευρώ, πραγματογνωμοσύνη 2007: [...] ευρώ) και των κτηρίων (πραγματογνωμοσύνη 1997: [...] ευρώ, πραγματογνωμοσύνη 2007: [...] ευρώ).
- (32) Η NEUWOGES υποστηρίζει την άποψη ότι η πραγματογνωμοσύνη για την αξία αγοράς του 1997 παρουσιάζει μια ρεαλιστική εκτίμηση της αξίας του περιουσιακού στοιχείου τη δεδομένη χρονική περίοδο (1997/1998) και ότι για σκοπούς σύγκρισης πρέπει να λαμβάνεται υπόψη μόνον η τιμή που πράγματι καταβλήθηκε από την BAVARIA για τα κτήρια (και όχι η τιμή για τα κτήρια συν το κεφαλαιοποιημένο μίσθωμα για το οικόπεδο). Αναλόγως, η NEUWOGES έλαβε, κατά την άποψή της, ποσό χαμηλότερο κατά [...] ευρώ από την τιμή αγοράς κατά την καθοριστική χρονική περίοδο (1997/1998). Ακόμη και αν ληφθεί υπόψη η απαλλαγή του AHG, η τιμή που καταβλήθηκε από την BAVARIA εξακολουθεί να βρίσκεται 16 % κάτω από τη χαμηλότερη αξία της πραγματογνωμοσύνης του 2007. Η τιμή που καταβλήθηκε από την BAVARIA ήταν, σύμφωνα με τη NEUWOGES, πολύ κάτω από την τιμή της αγοράς, με αποτέλεσμα κανένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς να μην είχε συμφωνήσει σε πώληση σε αυτήν την τιμή.
- (33) Σε αυτό το πλαίσιο, η NEUWOGES υπενθυμίζει ότι, σύμφωνα με την «Ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με τα στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων και κτιρίων από δημόσιες αρχές»⁽¹³⁾, υπό ορισμένες περιστάσεις μπορεί να γίνει δεκτή ως τιμή της αγοράς μια τιμή αγοράς που βρίσκεται έως 5 % κάτω από μια αξία αγοράς που προσδιορίστηκε σε ανεξάρτητη πραγματογνωμοσύνη. Αντίθετα, δεν θα μπορούσε να γίνει δεκτή ως τιμή της αγοράς μια τιμή που βρίσκεται τουλάχιστον 16 % κάτω από τη χαμηλότερη αξιολόγηση, ακόμη και με πιο ευνοϊκή αποδοχή.

4.1.2.2. Κεφαλαιοποιημένο μίσθωμα για το οικόπεδο

- (34) Η NEUWOGES ισχυρίζεται ότι για τη σύγκριση της καταβεβλημένης από την BAVARIA τιμής με τις τιμές που προσδιορίστηκαν στις δύο πραγματογνωμοσύνες για την αξία αγοράς του 1997 και του 2007 (στις οποίες προσδιορίστηκε η αξία του συνόλου της περιουσίας σε κτήρια και οικόπεδα) δεν πρέπει να ληφθούν υπόψη τα κεφαλαιοποιημένα μισθώματα για τα πρώτα 30 έτη. Δεδομένου ότι το μίσθωμα για τη σύσταση και τη μεταφορά των δικαιωμάτων εμφύτευσης καταβάλλεται σε περίοδο 75 ετών και όχι για τη μεταφορά της ιδιοκτησίας των ακινήτων, δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τη σύγκριση μεταξύ της τιμής που καταβλήθηκε από την BAVARIA για τα κτήρια και της τιμής που προσδιορίστηκε στις δύο πραγματογνωμοσύνες.

4.1.2.3. Απαλλαγή του AHG

- (35) Η NEUWOGES δηλώνει επιπλέον ότι η απαλλαγή του AHG που προκύπτει από τις εν λόγω συμβάσεις ύψους [...] ευρώ δεν πρέπει να ληφθεί υπόψη κατά τη σύγκριση της τιμής που καταβλήθηκε από την BAVARIA με την τιμή που προσδιορίστηκε στις δύο πραγματογνωμοσύνες για την αξία αγοράς. Αναφέρονται οι εξής λόγοι:

— Η απαλλαγή του AHG είναι ένα πλεονέκτημα που χορηγήθηκε στη NEUWOGES από τρίτο μέρος (KfW), το οποίο δεν σχετίζεται με τον αγοραστή. Δεν υπάρχει κανένας λόγος για τον οποίο ένας πωλητής θα δεχόταν τιμή κατώτερη από την τιμή αγοράς, μόνο και μόνο διότι μέσω της συναλλαγής προκύπτουν μερικά πρόσθετα πλεονεκτήματα από τρίτους.

⁽¹³⁾ ΕΕ C 209 της 10.7.1997, σ. 3.

- Η BAVARIA δεν έχει αναλάβει καμία υποχρέωση από τον AHG, η οποία βάρυνε προηγουμένως τη NEUWOGES και θα επέφερε αποζημίωση υπό μορφή της μείωσης της τιμής αγοράς. Η BAVARIA δεσμεύτηκε μεν «στα χαρτιά» να προσπαθήσει να πωλήσει κάποιες κατοικίες στους μισθωτές, όμως ανέθεσε στη NEUWOGES τη συγκεκριμένη διεξαγωγή της ιδιωτικοποίησης με έξοδα της ίδιας της NEUWOGES. Με αυτόν τον τρόπο, η BAVARIA δεν ανέλαβε πραγματική ευθύνη και δεν έφερε ούτε τον κίνδυνο της αστικής ευθύνης σε περίπτωση αποτυχίας των προσπαθειών ιδιωτικοποίησης.
- Επειδή η απαλλαγή σχετιζόταν με την εκπλήρωση της υποχρέωσης της NEUWOGES να ιδιωτικοποιήσει το 15 % των κατοικιών της και η συναλλαγή με την BAVARIA κάλυπτε μόνο το 20 % των συνολικών υποχρεώσεων ιδιωτικοποίησης, δεν είναι δυνατή μια πραγματική (σε αντίθεση με την υπολογιστική) αναλογική κατανομή της απαλλαγής του AHG που κατέστη δυνατή από τη συναλλαγή με τη BAVARIA. Με άλλα λόγια, αν η NEUWOGES δεν είχε εκπληρώσει πλήρως την υποχρέωση ιδιωτικοποίησής της, η εταιρεία δεν θα είχε αποκτήσει από τη συναλλαγή με τη BAVARIA κανενός είδους πλεονέκτημα σύμφωνα με τον AHG.
- Η συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης θα είχε ενδεχομένως ως αποτέλεσμα να πρέπει η NEUWOGES να καταβάλει στο ETF μόνον ένα σχετικά μικρό ποσοστό (45 % αντί 50 % ή 55 %) των εσόδων, ενώ η μη σύναψη της σύμβασης και η αναζήτηση άλλου αγοραστή θα σχετιζόταν με τον κίνδυνο να πρέπει να καταβληθεί στο ταμείο μεγαλύτερο μέρος των εσόδων της πώλησης.
- Η NEUWOGES ισχυρίζεται σε κάθε περίπτωση ότι έχει εκπληρώσει εντέλει τις υποχρεώσεις ιδιωτικοποίησής της κατά 165 %, με αποτέλεσμα η ήδη χορηγηθείσα απαλλαγή να έχει επιβεβαιωθεί ακόμη και χωρίς τη συναλλαγή με την BAVARIA.

4.1.2.4. Αποκατάσταση

- (36) Η NEUWOGES αναφέρει επίσης ότι δεν ωφελήθηκε από την αποκατάσταση που διεξήγαγε η BAVARIA, διότι η BAVARIA ήταν ιδιοκτήτρια των κτηρίων και ως εκ τούτου η μόνη δικαιούχος της αποκατάστασης.

4.1.2.5. Διαδικασία διαγωνισμού

- (37) Η NEUWOGES επιβεβαιώνει ότι η κλειστή διαδικασία διαγωνισμού το 1997 δεν μπορεί να αναφερθεί ως ένδειξη ότι η τιμή που καταβλήθηκε από την BAVARIA ήταν πράγματι η τιμή της αγοράς. Υποστηρίζει ότι η διαδικασία διαγωνισμού δεν ήταν ανοικτή, διαφανής, άνευ όρων και χωρίς διακρίσεις και, ως εκ τούτου, δεν επαρκεί για τον προσδιορισμό της αξίας αγοράς.

4.1.3. Διοικητική σύμβαση (GVV)

- (38) Η NEUWOGES αναφέρει ότι κανένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς, συγκρίσιμου μεγέθους και σε συγκρίσιμη κατάσταση, δεν θα είχε συνάψει την GVV, αφού ήταν εκ των προτέρων σαφές ότι η σύμβαση θα επέφερε σημαντικές ζημιές. Η NEUWOGES ισχυρίζεται ειδικότερα ότι οι ζημιές ήταν προβλέψιμες από την αρχή, αφού οι υπολογισμοί στους οποίους βασίστηκε η σύμβαση προήλθαν από παραδοχές σχετικά με τη μελλοντική ανάπτυξη της αγοράς μισθωμένων κατοικιών στο Neubrandenburg, οι οποίες ήταν σαφώς υπερβολικά αισιόδοξες. Η NEUWOGES ισχυρίζεται επίσης ότι διάφορες, υποθετικές παρόμοιες, συμβάσεις, τις οποίες παρέθεσε η BAVARIA για λόγους σύγκρισης, δεν μπορούν να αποδείξουν ότι η GVV είναι συμβατή με την αγορά, και ότι η NEUWOGES αποδέχτηκε αυτήν τη σαφώς μειονεκτική σύμβαση μόνο για πολιτικούς λόγους, οι οποίοι δεν συνδέονται με την εφαρμογή του κριτηρίου του οικονομικού φορέα που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς.

4.1.3.1. GVV κατόπιν συνεκτίμησης των προσδοκιών της αγοράς

- (39) Η NEUWOGES ισχυρίζεται ότι οι κεντρικές διατάξεις της GVV – το σταθερό μηνιαίο μίσθωμα που αυξάνεται ετησίως κατά [...] %, η μη τιμαριθμικά αναπροσαρμοζόμενη έκπτωση εσόδων αρχικά περίπου [...] % (συμπεριλαμβανομένου του κινδύνου απώλειας ενοικίων [...] %) και η διάρκεια 30 ετών – δεν πληρούν τις προϋποθέσεις που θα είχε δεχτεί ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς. Σε αυτό το πλαίσιο, η NEUWOGES προβάλλει τα ακόλουθα επιχειρήματα:

- Λόγω του χαμηλά εκτιμημένου κινδύνου απώλειας ενοικίων, μόνο [...] % επί των καθαρών εσόδων από ενοίκια, η NEUWOGES φέρει τον οικονομικό κίνδυνο για την επίτευξη ποσοστού χρησιμοποίησης τουλάχιστον [...].
- Η τιμαριθμική αναπροσαρμογή του σταθερού μισθώματος κατά [...] % ετησίως σημαίνει ότι η NEUWOGES φέρει τον οικονομικό κίνδυνο να μην μπορεί να εφαρμόσει ετήσιες αυξήσεις ενοικίων αντίστοιχες τουλάχιστον με αυτό το ποσοστό.
- Δεδομένου ότι τα έξοδα δεν αναπροσαρμόζονται τιμαριθμικά, η NEUWOGES φέρει τον οικονομικό κίνδυνο αύξησης των δαπανών διοίκησης και συντήρησης, και μόνο μια αύξηση ενοικίου άνω του [...] % ετησίως θα μπορούσε ενδεχομένως να αντισταθμίσει την αύξηση των εξόδων.
- Ενόψει της μεγάλης διάρκειας των 30 ετών, αυτοί οι οικονομικοί κίνδυνοι είναι σημαντικοί.

- (40) Σύμφωνα με τη NEUWOGES, ήταν σαφές από την αρχή ότι θα εμφανίζονταν οι εν λόγω κίνδυνοι, οι οποίοι θα οδηγούσαν σε μεγάλες ζημιές και, ως εκ τούτου, κανένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς δεν θα είχε συνάψει τη σύμβαση. Ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς θα σόναπτε μόνο μια σύμβαση που θα ήταν επικερδής ή τουλάχιστον δεν θα προκαλούσε ζημιές. Η NEUWOGES δηλώνει

ότι η GVV θα μπορούσε να αποφέρει κέρδος μόνο υπό την εύλογη πιθανότητα ότι μπορούν πράγματι να επιτευχθούν υψηλό ποσοστό χρησιμοποίησης, ετήσιες αυξήσεις ενοικίων [...] % και σταθερά έξοδα. Ωστόσο, ήδη κατά τη σύναψη της σύμβασης ήταν εμφανές ότι δεν μπορούσε να επιτευχθεί μέσο ποσοστό χρησιμοποίησης [...] %, θα ήταν αδύνατη αύξηση ενοικίου τουλάχιστον [...] % ετησίως και ότι οι δαπάνες διοίκησης και συντήρησης θα αυξάνονταν αναπόφευκτα κατά τη διάρκεια της σύμβασης. Προς τεκμηρίωση αυτών των ισχυρισμών, η NEUWOGES παραπέμπει τόσο στην προβλεπόμενη μείωση του πληθυσμού όσο και στην αγορά ακινήτων στο Neubrandenburg, και επιβεβαιώνει ότι βάσει αυτών των πληροφοριών αναμένονταν ζημιές. Επειδή ο πληθυσμός του Neubrandenburg ήδη μειωνόταν πριν από τη σύναψη των επίμαχων συμβάσεων, τουλάχιστον από το 1995 υπήρχε σημαντική υπερπροσφορά κατοικιών, όπου τα λιγότερο ελκυστικά προκατασκευασμένα κτήρια που αποτελούν αντικείμενο της σύμβασης πλήττονταν περισσότερο από κενά διαμερίσματα και χαμηλά ενοίκια.

- (41) Σύμφωνα με τη NEUWOGES, ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς θα είχε βασίσει τους υπολογισμούς του σε πιο απαισιόδοξες προσδοκίες, όπως για παράδειγμα προβλεπόμενες αυξήσεις ενοικίων από [...] % έως [...] %, κίνδυνο απώλειας ενοικίων ύψους [...] % και τιμαριθμική αναπροσαρμογή των εξόδων κατά [...] %. Μια εκ των υστέρων ανάλυση των ταμειακών ροών που υποβλήθηκε από τη NEUWOGES από το 2012 αποδεικνύει ότι, με βάση αυτές τις παραδοχές σχετικά με την GVV, αναμένονταν αρνητικές ταμειακές ροές [...] ευρώ (ονομαστικές) ή [...] ευρώ (σε παρούσα αξία). ⁽¹⁴⁾ Η NEUWOGES υποστηρίζει ότι αυτό το ποσό αντιπροσωπεύει την κρατική ενίσχυση που έλαβε η BAVARIA. Επιπλέον, παρατίθεται μια σειρά από παραλλαγές της εν λόγω ανάλυσης ταμειακών ροών, από όπου προκύπτει ότι, ακόμη και αν ήταν δικαιολογημένες πιο αισιόδοξες παραδοχές (όπως ένα μέσο ποσοστό κενών ακινήτων [...] % ετήσιες αυξήσεις ενοικίων [...] % και αύξηση των εξόδων [...] %), η προβλεπόμενη συνολική ταμειακή ροή θα ήταν επίσης αρνητική. Με την GVV θα μπορούσε να επιτευχθεί κέρδος μόνο με βάση υποθετικά εντελώς μη ρεαλιστικές παραδοχές [...] % ποσοστό κενών ακινήτων, ετήσια αύξηση ενοικίων κατά [...] % αύξηση των εξόδων κατά [...] %).

4.1.3.2. Παράδειγμα συμβάσεων

- (42) Η NEUWOGES αμφισβητεί ότι ορισμένες συμβάσεις από συγκρίσιμες συναλλαγές (συμβάσεις [...] ⁽¹⁵⁾, [...] ⁽¹⁶⁾ και [...] ⁽¹⁷⁾) μπορούν να αποδείξουν ότι η GVV είναι συμβατή με την αγορά. Η NEUWOGES δεν συμμερίζεται την άποψη ότι οι συμβάσεις είναι παρόμοιες, και αναφέρει ότι διαφέρουν από την GVV στα εξής βασικά σημεία:

— Επειδή δεν παρατέθηκαν αποδεικτικά στοιχεία ότι υπάρχει επαρκής ομοιότητα μεταξύ της οικονομικής κατάστασης και των μελλοντικών προοπτικών των πόλεων στις οποίες βρίσκονται τα ακίνητα στα οποία αναφέρονται τα παραδείγματα συμβάσεων, καθώς και την κατάσταση και τις προοπτικές του Neubrandenburg, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι οι συμβάσεις είναι γενικά παρόμοιες.

— Η τιμαριθμική αναπροσαρμογή του μισθώματος στις συμβάσεις διακανονισμού διαφέρει σημαντικά από την τιμαριθμική αναπροσαρμογή που προβλέπεται στη GVV (δηλαδή 1,0 % – 1,5 %).

— Οι συμβάσεις που χρησιμοποιήθηκαν ως παράδειγμα δεν ενδείκνυνται προς σύγκριση, διότι οι περιστάσεις είναι διαφορετικές σε κάθε περίπτωση ([...]: λιγότερο δαπανηρές υποχρεώσεις συντήρησης, [...]: δεν υπάρχουν κατοικίες, αλλά εμπορικά ακίνητα με ποσοστό κενών ακινήτων 0 % κατά τη σύναψη της σύμβασης, [...]: ακίνητα σε αναπτυσσόμενη περιφέρεια).

- (43) Κατά την άποψη της NEUWOGES, τα παραδείγματα συμβάσεων δεν μπορούν να καταδείξουν ότι η GVV είναι συμβατή με την αγορά, αλλά αντίστροφα καταδεικνύουν μάλλον ότι η GVV δεν είναι συμβατή με την αγορά, αφού περιέχουν λιγότερο επιβαρυντικές διατάξεις παρά το γεγονός ότι οι οικονομικές προοπτικές για τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία ήταν καλύτερες.

4.1.3.3. Λόγοι πολιτικής

- (44) Η NEUWOGES υποστηρίζει ότι η GVV συνήφθη για λόγους πολιτικής παρ' όλα τα σαφή οικονομικά μειονεκτήματα. Η NEUWOGES υπενθυμίζει ότι οι λόγοι για τη χορήγηση κρατικών ενισχύσεων δεν είναι συναφείς για τη νομική εκτίμηση και υποστηρίζει ότι οι λόγοι πολιτικής που αναφέρονται καταδεικνύουν ακριβώς ότι τα οικονομικά ζητήματα δεν διαδραματίζουν αποφασιστικό ρόλο. Η NEUWOGES εξηγεί ότι η GVV συνήφθη για τους εξής λόγους:

— Υπήρξαν σημαντικές πολιτικές πιέσεις για την προώθηση της αποκατάστασης και της ιδιωτικοποίησης των αποθεμάτων κατοικιών στα νέα ομόσπονδα κρατίδια.

— Ο Δήμος Neubrandenburg ήλπιζε να καταπολεμήσει τη συνεχή δημογραφική συρρίκνωση μέσω της αποκατάστασης και της ιδιωτικοποίησης κατοικιών.

⁽¹⁴⁾ Η NEUWOGES στήριξε τους υπολογισμούς της σε προεξοφλητικό επιτόκιο 5 %.

⁽¹⁵⁾ Διοικητική σύμβαση με την [...] της 19ης Δεκεμβρίου 1997.

⁽¹⁶⁾ Διοικητική σύμβαση και σύμβαση εγγύησης ενοικίου με την [...] της 13ης Αυγούστου 1998.

⁽¹⁷⁾ Διοικητική σύμβαση και σύμβαση εγγύησης ενοικίου με την εργολαβική εταιρεία [...] της 1ης Δεκεμβρίου 1999.

— Μέσω της σύναψης της GVV σε συνδυασμό με την GPV, το επίπεδο επενδύσεων στο Neubrandenburg διατηρήθηκε σε υψηλό επίπεδο, ενώ οι μειούμενες επενδύσεις είχαν σημαντικό αντίκτυπο στο ποσοστό ανεργίας σε τοπικό επίπεδο.

4.1.4. Εναλλακτικές λύσεις

- (45) Τέλος, η NEUWOGES υποστηρίζει ότι ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς θα είχε προτιμήσει εναλλακτικές λύσεις για τις επίμαχες συμβάσεις.
- (46) Πρώτον, η NEUWOGES αναφέρει ότι θα ήταν προτιμότερη η άμεση πώληση, αφού θα απέφερε κέρδος, ενώ με την GVV αναμένονταν ζημιές από την αρχή. Τα περιουσιακά στοιχεία (κτήρια και οικόπεδα) θα μπορούσαν να πωληθούν στην τιμή που προσδιορίστηκε στις πραγματογνωμοσύνες για την αξία αγοράς ή πάνω από αυτήν. Ακόμη και αν ένας αγοραστής είχε αποκτήσει μόνο τα οικόπεδα και είχε κατεδαφίσει τα κτήρια, η εν λόγω πώληση θα ήταν πιο επικερδής. Η NEUWOGES επιμένει σε αυτήν την αξιολόγηση, επίσης για την περίπτωση που θα ληφθεί υπόψη η απαλλαγή του AHG, αφού η NEUWOGES θα μπορούσε να προσπαθήσει να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της μέσω της ιδιωτικοποίησης άλλων κτηρίων, και η πώληση, ακόμη και χωρίς την απαλλαγή του AHG, θα ήταν πιο επικερδής από τη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης. Οι λόγοι για την παραίτηση από κάποια από αυτές τις εναλλακτικές λύσεις θα πρέπει να αναζητηθούν στις πολιτικές υποχρεώσεις της NEUWOGES.
- (47) Επιπλέον, η NEUWOGES θεωρεί ότι ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς θα προτιμούσε να χρηματοδοτήσει ο ίδιος μια λιγότερο εκτεταμένη αποκατάσταση, θα είχε συνεχίσει να εκμισθώνει το ακίνητο χωρίς αποκατάσταση ή θα είχε κατεδαφίσει τα κτήρια. Η παραίτηση από αυτές τις εναλλακτικές λύσεις δικαιολογείται επίσης από τις πολιτικές υποχρεώσεις της NEUWOGES.
- (48) Τέλος, η NEUWOGES υποστηρίζει ότι σε περίπτωση απόφασης για αποκατάσταση θα ήταν σε κάθε περίπτωση πιο επικερδές για τη NEUWOGES να χρηματοδοτήσει αυτές τις εργασίες με διαφορετικό τρόπο. Για παράδειγμα, θα μπορούσε να ληφθεί δάνειο, για το οποίο ο Δήμος Neubrandenburg θα αναλάμβανε εγγύηση για την εξασφάλιση, ούτως ώστε οι πιστωτικοί όροι να ήταν ευνοϊκότεροι από ό,τι στη συναλλαγή με την BAVARIA.

4.1.5. Κρατικοί πόροι και καταλογισμός

- (49) Η NEUWOGES ισχυρίζεται ότι το υποτιθέμενο πλεονέκτημα χορηγήθηκε από κρατικούς πόρους και καταλογίζεται στο κράτος.
- (50) Καταρχάς, η NEUWOGES υποστηρίζει ότι ο Δήμος Neubrandenburg είχε δεσπόζουσα επιρροή στην NEUWOGES ως μοναδικός μεριδιούχος και χάρη στην κυρίαρχη επιρροή του στο εποπτικό συμβούλιο. Ενόψει αυτής της σχέσης ελέγχου, οι υποτιθέμενες ζημιές από τη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης αποτελούσαν απολεσθέντες κρατικούς πόρους.
- (51) Επιπλέον, η NEUWOGES ισχυρίζεται ότι στην προκειμένη περίπτωση υπάρχουν σχεδόν όλοι οι δείκτες ενός καταλογισμού: ο Δήμος Neubrandenburg ασκεί εκτενή έλεγχο επί της NEUWOGES· για τη NEUWOGES είναι υψίστης σημασίας να υπηρετεί τα συμφέροντα του Δήμου· η επίμαχη συναλλαγή συνήφθη για πολιτικούς λόγους και ο Δήμος Neubrandenburg είχε αποδεδειγμένα τον τελευταίο λόγο κατά τη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης.

4.2. BAVARIA

- (52) Η BAVARIA απορρίπτει τα επιχειρήματα που προέβαλε η NEUWOGES και δηλώνει ότι οι επίμαχες συμβάσεις ήταν κανονικές συναλλαγές της αγοράς και δεν της παρείχαν κανένα πλεονέκτημα. Κατά συνέπεια, δεν αποτελούσαν κρατική ενίσχυση. Η BAVARIA αναφέρει, πρώτον, ότι οι επίμαχες συμβάσεις πρέπει να θεωρηθούν οικονομική μονάδα (τμήμα 4.2.1). Δεύτερον, οι συμβάσεις δεν ήταν συνολικά τέτοιες ώστε κανένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς να μην τις είχε υπογράψει (τμήμα 4.2.2). Τρίτον, οι εναλλακτικές λύσεις που ανέφερε η NEUWOGES δεν ήταν πιο συμφέρουσες για τη NEUWOGES (τμήμα 4.2.3). Τέλος, η BAVARIA δηλώνει ότι δεν μεταβιβάστηκαν πόροι που καταλογίζονται στο κράτος (τμήμα 4.2.4).

4.2.1. Κοινή αξιολόγηση έναντι χωριστής αξιολόγησης των επίμαχων συμβάσεων

- (53) Η BAVARIA υποστηρίζει ότι οι επίμαχες συμβάσεις πρέπει να θεωρηθούν ως μία μονάδα και δεν μπορούν να αξιολογηθούν μεμονωμένα ή μία από την άλλη. Η πώληση και η επακόλουθη επανεκμίσθωση των κτηρίων είναι δύο αλληλοσυνδεόμενα μέρη μιας ενιαίας συναλλαγής. Η BAVARIA τονίζει ότι η συναλλαγή προσφέρθηκε ως πακέτο και θεωρήθηκε ως πακέτο από τη NEUWOGES, όπως προκύπτει από το εσωτερικό πρωτόκολλο, που τεκμηριώνει τη διαδικασία λήψης αποφάσεων στη NEUWOGES.
- (54) Κατά συνέπεια – σύμφωνα με την BAVARIA – το κριτήριο του οικονομικού φορέα που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς εφαρμόζεται στη συναλλαγή στο σύνολό της και όχι σε κάθε επιμέρους σύμβαση.

4.2.2. Η συναλλαγή δεν εξασφάλισε πλεονέκτημα στην BAVARIA

- (55) Σύμφωνα με την BAVARIA, η πιθανή ύπαρξη πλεονεκτήματος έχει ήδη αποκλειστεί από το γεγονός ότι η NEUWOGES πραγματοποίησε μια διαδικασία διαγωνισμού (έστω και σε περιορισμένο βαθμό), προκειμένου να διερευνήσει την αγορά. Δεν υπάρχει κανένας λόγος να αμφιβάλλουμε ότι η NEUWOGES επέλεξε την πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά.

- (56) Προκειμένου να διαπιστωθεί κατά πόσον, ανεξάρτητα από τη διαδικασία διαγωνισμού, ένας οικονομικός φορέας ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς, έπρεπε να ληφθεί υπόψη η ιδιαίτερη κατάσταση της NEUWOGES. Η NEUWOGES έπρεπε να αντλήσει κεφάλαια και να αποκαταστήσει τις κατοικίες, προκειμένου να τις ιδιωτικοποιήσει (με ακόμη χαμηλότερα ενοίκια) και να αποκτήσει την απαλλαγή του AHG. Ως εκ τούτου, σύμφωνα με την BAVARIA, ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς στην ίδια κατάσταση, θα είχε επίσης συνάψει τη συναλλαγή.
- (57) Όσον αφορά τις διατάξεις της GVV και τους κινδύνους που σχετίζονται με ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων χαμηλότερη από την αναμενόμενη στο Neubrandenburg (όπως ένα ποσοστό κενών ακινήτων πάνω από τις προγνώσεις κ.λπ.), η BAVARIA προβάλλει το επιχείρημα ότι ο κίνδυνος να μην μπορέσει να επιτευχθεί το επιθυμητό ενοίκιο και ποσοστό χρησιμοποίησης δεν επιβλήθηκε στη NEUWOGES, αλλά παρέμεινε μάλλον στη NEUWOGES. Η NEUWOGES θα βαρυνόταν με τις συνέπειες της χαμηλότερης από την αναμενόμενη ανάπτυξης της αγοράς, ακόμη και αν δεν υλοποιείτο η συναλλαγή με την BAVARIA.
- (58) Όσον αφορά τις επιμέρους διατάξεις της GVV, η BAVARIA ισχυρίζεται ότι το μέσο ενοίκιο ανά m² που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό του μισθώματος ήταν λίγο χαμηλότερο από τις τιμές που θα αναμενόταν σύμφωνα με τον αντίστοιχο τιμοκατάλογο ενοικίων για το Neubrandenburg. Επιπλέον, η BAVARIA τονίζει ότι στον ίδιο τιμοκατάλογο ενοικίων θεωρήθηκε ως βάση η αύξηση των ενοικίων για την περίοδο μετά την 1η Ιανουαρίου 2000, ούτως ώστε να είναι ρεαλιστική αύξηση ενοικίου ύψους [...] % ετησίως.
- (59) Όσον αφορά την EBV, η BAVARIA τονίζει ότι οι πραγματογνωμοσύνες για την αξία αγοράς που καταρτίστηκαν το 1997 και το 2007 δεν μπορούν να συγκριθούν άμεσα με την EBV, αφού οι πραγματογνωμοσύνες αφορούσαν μια άμεση αγορά, ενώ η EBV περιείχε μεν πώληση των κτηρίων, όμως μόνο σύσταση δικαιωμάτων εμφύτευσης για τα οικοπέδα. Επειδή η NEUWOGES παρέμεινε ιδιοκτήτρια των ακινήτων, δεν μπορούσε να ληφθεί υπόψη η αξία του ακινήτου που καθορίστηκε στην πραγματογνωμοσύνη. Κατά την άποψη της BAVARIA, οι πραγματογνωμοσύνες για την αξία αγοράς σε κάθε περίπτωση δεν είναι σημαντικές, διότι σε αυτές προσδιορίστηκε μόνον η θεωρητική αξία των περιουσιακών στοιχείων και όχι η πραγματική αξία που μπορεί να επιτευχθεί στην αγορά.
- (60) Η BAVARIA υποστηρίζει επίσης ότι πρέπει να ληφθεί υπόψη η απαλλαγή των παλαιών χρεών που επιτεύχθηκε λόγω της συναλλαγής. Ένας από τους στόχους της NEUWOGES κατά τη σύναψη της επίμαχης συναλλαγής ήταν να επιτύχει την απαλλαγή του AHG.
- (61) Εκτός από τους ακριβείς όρους της EBV και της GVV, σύμφωνα με την BAVARIA πρέπει να συνεκτιμηθούν επίσης τα πλεονεκτήματα που απέκτησε η NEUWOGES από την GPV. Η BAVARIA επιβεβαιώνει ότι η NEUWOGES επέμενε να αναθέσει στη θυγατρική της, την BRG, την αποκατάσταση των κατοικιών, γνωρίζοντας ότι η NEUWOGES θα λάμβανε όλα τα κέρδη της BRG (όμως ήταν υπεύθυνη επίσης για την κάλυψη τυχόν ζημιών). Υπό τις συνθήκες αυτές, τα κέρδη από τη σύμβαση με την BRG, τα οποία ανέρχονταν σε [...] ευρώ, πρέπει να θεωρηθούν σημαντικό πλεονέκτημα για τη NEUWOGES.
- (62) Τέλος, για τη γενική λογική του μοντέλου πώλησης και επανεκμίσθωσης, η BAVARIA αναφέρει ότι η NEUWOGES φυσικά πρέπει να αποπληρώσει την αρχική επένδυση της BAVARIA συν τους τόκους. Η BAVARIA παραπέμπει στο πρωτόκολλο της εσωτερικής διαδικασίας λήψης αποφάσεων της NEUWOGES, για να καταδείξει ότι η NEUWOGES γνώριζε καλά το γεγονός ότι με το μίσθωμα επρόκειτο να αποσβεστεί η αρχική επένδυση της BAVARIA.

4.2.3. Εναλλακτικές λύσεις

- (63) Όσον αφορά τις εναλλακτικές λύσεις που προτάθηκαν από τη NEUWOGES και θα ήταν κατά τη γνώμη της πιο συμφέρουσες οικονομικά, η BAVARIA υποστηρίζει ότι αυτές οι εναλλακτικές λύσεις είτε δεν ήταν διαθέσιμες είτε δεν θα ήταν πιο συμφέρουσες. Πρώτον, όσον αφορά τη φερόμενη επιλογή της άμεσης πώλησης στον μισθωτή, η BAVARIA θεωρεί πολύ απίθανο η NEUWOGES να μπορούσε να πωλήσει μη αποκατασταθείσες κατοικίες, όμως παράλληλα δεν διέθετε τους πόρους για τη χρηματοδότηση της απαραίτητης αποκατάστασης. Δεύτερον, η BAVARIA, όσον αφορά τη χρηματοδότηση της αποκατάστασης με δάνειο, αναφέρει ότι η NEUWOGES τότε θα βαρυνόταν με τους ίδιους κινδύνους και κόστος, όπως κατά τη συναλλαγή με την BAVARIA. Επιπλέον, μια άμεση πώληση αποκατασταθεισών κατοικιών στους μισθωτές ή σε επαγγελματία αγοραστή δεν θα ήταν ελκυστική, αφού η NEUWOGES θα έπρεπε να καταβάλει στο ETF ένα σημαντικό ποσοστό της υψηλότερης τιμής.

4.2.4. Κρατικοί πόροι και καταλογισμός

- (64) Τέλος, η BAVARIA ισχυρίζεται ότι η συναλλαγή δεν αφορά κρατικούς πόρους και δεν καταλογίζεται στο κράτος. Η NEUWOGES είναι μια κανονική επιχείρηση ιδιωτικού δικαίου, η οποία δεν λαμβάνει ούτε άμεσα ούτε έμμεσα κρατικούς πόρους. Ο γενικός έλεγχος από το εποπτικό συμβούλιο που στελεχώνεται κατά πλειοψηφία από τον δήμο δεν επαρκεί για να καταλογιστεί η συναλλαγή στο κράτος. Το επιχείρημα της NEUWOGES ότι ο Δήμος Neubrandenburg πίεσε τη NEUWOGES να συνάψει τη συναλλαγή για πολιτικούς λόγους, δεν ευσταθεί.

4.3. ΔΗΜΟΣ NEUBRANDENBURG

- (65) Ο Δήμος Neubrandenburg, ο οποίος είναι ιδιοκτήτης της NEUWOGES, υποστηρίζει ότι οι επίμαχες συμβάσεις περιλαμβάνουν κρατικές ενισχύσεις. Ο δήμος συμφωνεί με τα επιχειρήματα που προέβαλε η NEUWOGES και υποβάλλει ο ίδιος παρατηρήσεις για μια σειρά σημείων.

4.3.1. Πλεονέκτημα

- (66) Πρώτον, το Neubrandenburg θεωρεί ότι η EBV και η GVV πρέπει να αξιολογηθούν χωριστά, διότι τα συμβαλλόμενα μέρη τις είχαν διαχωρίσει προσεκτικά, τόσο από νομική όσο και από οικονομική άποψη. Δεύτερον, το Neubrandenburg παραπέμπει στα επιχειρήματα που προβλήθηκαν από τη NEUWOGES σχετικά με την προβλεπόμενη μείωση του πληθυσμού, την οποία θα είχε λάβει υπόψη ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς. Το Neubrandenburg τονίζει επίσης ότι τα υψηλά ποσοστά κενών ακινήτων θα ήταν σαφώς προβλέψιμα για έναν οικονομικό φορέα που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς. Τρίτον, το Neubrandenburg υποστηρίζει ότι η αποκατάσταση που ανατέθηκε από την BAVARIA ήταν τόσο απλή, ώστε να μην αναμένονται υψηλά ποσοστά χρησιμοποίησης και σημαντικές αυξήσεις ενοικίων.
- (67) Το Neubrandenburg απορρίπτει επίσης περαιτέρω επιχειρήματα της BAVARIA. Ειδικότερα, το Neubrandenburg υποστηρίζει την άποψη ότι η διαδικασία διαγωνισμού δεν μπορεί να θεωρηθεί ένδειξη ότι η προσφορά της BAVARIA ήταν η φθηνότερη προσφορά που ήταν διαθέσιμη στην αγορά. Ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς δεν θα είχε αποδεχτεί την προσφορά της BAVARIA σε καμία περίπτωση, ακόμη και αν ήταν πράγματι η ευνοϊκότερη προσφορά στην αγορά. Όσον αφορά τις υποτιθέμενες εναλλακτικές λύσεις, το Neubrandenburg αναφέρεται κυρίως στα επιχειρήματα της NEUWOGES. Όσον αφορά τις πραγματοποιησύνες για την αξία αγοράς και το επιχείρημα της BAVARIA ότι δεν θα μπορούσαν να επιτευχθούν οι προσδιοριζόμενες τιμές, το Neubrandenburg δηλώνει ότι η πραγματογνωμοσύνη για την αξία αγοράς πρέπει να ληφθεί υπόψη ως παράμετρος για την τιμή αγοράς κατά την καθοριστική χρονική περίοδο, αφού δεν μπορεί πλέον να διαπιστωθεί ποια τιμή θα μπορούσε πράγματι να έχει επιτύχει η NEUWOGES στην αγορά το 1998.

4.3.2. Κρατικοί πόροι και καταλογισμός

- (68) Ο Δήμος Neubrandenburg είναι της γνώμης ότι η δικαιοπραξία μπορεί να καταλογιστεί σε αυτόν, διότι ασκούσε επαρκή βαθμό ελέγχου γενικότερα επί της NEUWOGES και ειδικότερα όσον αφορά τη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης.
- (69) Ως μοναδικός μέτοχος, ο δήμος σύμφωνα με δικά του στοιχεία είχε πλήρη έλεγχο της NEUWOGES. Ως εκ τούτου, η διαχείριση της NEUWOGES δεσμεύεται από τις οδηγίες του δήμου. Επιπλέον, οκτώ από τα δέκα μέλη του εποπτικού συμβουλίου της NEUWOGES είναι εκπρόσωποι του δήμου, ούτως ώστε αυτός να διαθέτει έναν επιπλέον μηχανισμό ελέγχου. Ο Δήμος Neubrandenburg είχε την υποχρέωση, βάσει της νομοθεσίας για τους δήμους, να διασφαλίζει ότι θα μπορούσε να ασκεί εύλογη επιρροή στη NEUWOGES.
- (70) Σε σχέση με την επίμαχη συναλλαγή, ο Δήμος Neubrandenburg εξηγεί ότι όχι μόνο είχε τη δυνατότητα να ασκήσει έλεγχο, αλλά πράγματι το έπραξε σε αυτήν τη συναλλαγή. Το Neubrandenburg είναι της άποψης ότι, μεταξύ άλλων, από τα πρακτικά του εποπτικού συμβουλίου προκύπτει η στενή συμμετοχή των εκπροσώπων του δήμου και ότι πριν από τη σύναψη της συναλλαγής απαιτείτο απόφαση του εποπτικού συμβουλίου. Όσον αφορά τους όρους της συναλλαγής, το Neubrandenburg αναφέρει ότι ο δήμος είχε ζητήσει τη διαφύλαξη των συμφερόντων της τοπικής αυτοδιοίκησης.
- (71) Συνοψίζοντας, ο Δήμος Neubrandenburg διαπιστώνει ότι ο έλεγχος του δήμου επί της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης, καθώς και η ευθύνη του γι' αυτήν, αποδεικνύονται από τα γεγονότα, ούτως ώστε η συναλλαγή να καταλογίζεται σε αυτόν.

4.4. ΟΜΟΣΠΟΝΔΟ ΚΡΑΤΟΣ ΤΟΥ ΒΕΡΟΛΙΝΟΥ

- (72) Το ομόσπονδο κράτος του Βερολίνου, το οποίο συνδέεται στενά με την BAVARIA⁽¹⁸⁾, υποστηρίζει ότι οι επίμαχες συμβάσεις δεν περιέχουν κανένα στοιχείο ενίσχυσης, αφού δεν παρασχέθηκε πλεονέκτημα στην BAVARIA.

4.4.1. Πλεονέκτημα

- (73) Το Βερολίνο ισχυρίζεται, πρώτον, ότι οι επίμαχες συμβάσεις πρέπει να θεωρηθούν ως ενιαία συναλλαγή, αφού είναι συμπληρωματικά μέρη μιας συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης. Η NEUWOGES τις αντιμετώπισε επίσης ως τέτοιες.
- (74) Όσον αφορά το κριτήριο του οικονομικού φορέα που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς, το Βερολίνο επισημαίνει ότι η BAVARIA, δεδομένης της οικονομικής κατάστασης της NEUWOGES κατά την καθοριστική χρονική περίοδο (1997/1998) και του είδους της επιδιωκόμενης συναλλαγής (ιδιωτικοποίηση, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις απαλλαγής του AHG, αποκατάσταση του αποθέματος κατοικιών της, διατήρηση της διαχειριστικής δραστηριότητας για τα περιουσιακά στοιχεία της, διατήρηση κοινωνικά αποδεκτών ενοικίων), θα είχε προσφέρει μια ισορροπημένη λύση.

⁽¹⁸⁾ Βλέπε αιτιολογική σκέψη 12.

- (75) Ειδικότερα, όσον αφορά την EBV, το Βερολίνο αναφέρει ότι, πρώτον, η διαδικασία διαγωνισμού της NEUWOGES καταδεικνύει ότι η NEUWOGES θεώρησε την προσφορά της BAVARIA ως την ευνοϊκότερη προσφορά χρηματοδότησης που ήταν διαθέσιμη στην αγορά κατά την αντίστοιχη χρονική περίοδο (1997/1998). Δεύτερον, το Βερολίνο υποστηρίζει ότι πρέπει να ληφθεί υπόψη η απαλλαγή του AHG, αφού η εκπλήρωση της υποχρέωσης ιδιωτικοποίησης σύμφωνα με τον AHG ήταν μια σημαντική ανησυχία της NEUWOGES. Τρίτον, το Βερολίνο τονίζει ότι η πώληση σε σχετικά χαμηλή τιμή (μέσω επιλογής μιας πώλησης που συνδεόταν με υποχρεώσεις αποκατάστασης αντί της πώλησης μετά την εκτέλεση εργασιών αποκατάστασης από την ίδια) ήταν προς το οικονομικό συμφέρον της NEUWOGES, διότι μια χαμηλότερη τιμή σήμαινε ότι θα καταβάλλονταν λιγότερα χρήματα στο ETF.
- (76) Όσον αφορά την GVV, το Βερολίνο αναφέρει ότι, πρώτον, τα παραδείγματα συμβάσεων κατέδειξαν ότι ούτε η διάρκεια της σύμβασης ούτε η τιμαριθμική αναπροσαρμογή του μισθώματος κατά [...] % ετησίως ήταν ασυνήθιστες. Δεύτερον, η τιμαριθμική αναπροσαρμογή ήταν δικαιολογημένη ενόψει του μέσου ποσοστού πληθωρισμού που υπολογιζόταν εκείνη τη χρονική περίοδο (1997/1998). Τρίτον, το μίσθωμα ανά m² βρισκόταν εντός των ισχυουσών τιμών του τιμοκαταλόγου ενοικίων για το Neubrandenburg.

4.4.2. Κρατικοί πόροι και καταλογισμός

- (77) Όπως και η BAVARIA, το ομόσπονδο κράτος του Βερολίνου υποστηρίζει ότι ο Δήμος Neubrandenburg δεν διαθέτει στη NEUWOGES κανέναν πόρο. Αυτό που μάλλον συμβαίνει είναι ότι στη διάθεση της NEUWOGES θα ήταν μόνο τα έσοδα που είχε αποκτήσει η ίδια, επί των οποίων οι δημοτικές αρχές δεν θα είχαν άμεσο έλεγχο.
- (78) Όσον αφορά τον καταλογισμό, το Βερολίνο θεωρεί απίθανο ότι ο Δήμος Neubrandenburg αποφάσισε να χορηγήσει ενίσχυση σε ένα ταμείο ακινήτων από το Βερολίνο εις βάρος του οικείου τοπικού στεγαστικού οργανισμού. Επιπλέον, δεν υπάρχουν επαρκή αποδεικτικά στοιχεία ότι ο Δήμος Neubrandenburg ήθελε να αναλάβει την ευθύνη για τη σύναψη των συμβάσεων.

5. ΛΟΓΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΙΝΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΣΗΜΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

- (79) Στην απόφασή της να κινήσει την επίσημη διαδικασία έρευνας, η Επιτροπή είχε υιοθετήσει μια προσωρινή άποψη σε μια σειρά ερωτημάτων και κάλεσε τα ενδιαφερόμενα μέρη να διαβιβάσουν πληροφορίες για τρία συγκεκριμένα ερωτήματα.
- (80) Πρώτον, η Επιτροπή δέχθηκε προσωρινά ότι η EBV και η GVV πρέπει να αξιολογηθούν ως μονάδα και όχι χωριστά η μία από την άλλη, αφού και οι δύο αποτελούν μέρος μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων στην παραλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης.⁽¹⁹⁾ Ως εκ τούτου, η αξιολόγηση ενός πιθανού οικονομικού οφέλους βασίζεται στην ανάλυση των εσόδων που θα μπορούσε να αναμένει η NEUWOGES το 1998 από την κοινή σύναψη της EBV και της GVV.⁽²⁰⁾
- (81) Για την EBV, η Επιτροπή αναφέρει ειδικότερα δύο ερωτήματα:
- Πρώτον, πρέπει να διευκρινιστεί κατά πόσον η απαλλαγή του AHG θα πρέπει να συμπεριληφθεί στην αξιολόγηση.⁽²¹⁾
- Δεύτερον, η Επιτροπή ήθελε να λάβει περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις διαφορές μεταξύ της πραγματογνωμοσύνης για την αξία αγοράς του 1997 και του 2007, αφού χωρίς περαιτέρω διευκρινίσεις δεν μπορεί να διαπιστωθεί ποια από αυτές τις πραγματογνωμοσύνες αντικατοπτρίζει ενδεχομένως την πραγματική αξία αγοράς του ακινήτου κατά τα έτη 1997/1998.⁽²²⁾
- (82) Όσον αφορά την GVV, η Επιτροπή επισήμανε καταρχάς ότι από τα παραδείγματα συμβάσεων προκύπτει ότι οι όροι που είχαν συμφωνηθεί μεταξύ της NEUWOGES και της BAVARIA εκείνη τη χρονική περίοδο (1997/1998) δεν ήταν ασυνήθιστοι στην αγορά.⁽²³⁾ Δεύτερον, η Επιτροπή υποστήριξε ότι η περιορισμένη διαδικασία διαγωνισμού που διεξήγαγε η NEUWOGES αποδεικνύει ότι η NEUWOGES είχε τη δυνατότητα να ενημερωθεί στην αγορά και να λάβει μια οικονομικά ορθολογική απόφαση.⁽²⁴⁾ Τρίτον, η Επιτροπή αναφέρεται στο γεγονός ότι τα συμβατικά συμφωνημένα ενοίκια για το 2008 πράγματι αντιστοιχούσαν με το μέσο ενοίκιο στην καθοριστική συνοικία το 2008 ή ήταν απλώς ελαφρώς χαμηλότερα.⁽²⁵⁾
- (83) Παρά το γεγονός ότι όλοι αυτοί οι παράγοντες υποδεικνύουν ότι η GVV είναι συμβατή με την αγορά, η Επιτροπή ζήτησε περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με τις προσδοκίες των συμμετεχόντων στην αγορά ακινήτων το 1998 προκειμένου να μπορέσει να εξετάσει πιο διεξοδικά τα αντίστοιχα επιχειρήματα.⁽²⁶⁾

⁽¹⁹⁾ Αιτιολογική σκέψη 46 της απόφασης για την κίνηση της διαδικασίας.

⁽²⁰⁾ Αιτιολογική σκέψη 47 της απόφασης για την κίνηση της διαδικασίας.

⁽²¹⁾ Αιτιολογική σκέψη 55 της απόφασης για την κίνηση της διαδικασίας.

⁽²²⁾ Αιτιολογική σκέψη 56 της απόφασης για την κίνηση της διαδικασίας.

⁽²³⁾ Αιτιολογική σκέψη 60 επ. της απόφασης για την κίνηση της διαδικασίας.

⁽²⁴⁾ Αιτιολογική σκέψη 62 της απόφασης για την κίνηση της διαδικασίας.

⁽²⁵⁾ Αιτιολογική σκέψη 64 της απόφασης για την κίνηση της διαδικασίας.

⁽²⁶⁾ Αιτιολογική σκέψη 66 της απόφασης για την κίνηση της διαδικασίας.

- (84) Τέλος, η Επιτροπή εξέτασε την ανάλυση ταμειακών ροών που υπέβαλε η NEUWOGES και κατέληξε τελικά στο συμπέρασμα ότι αυτή η ανάλυση δεν δύναται να αποδείξει οικονομικό πλεονέκτημα υπέρ της BAVARIA λόγω μεθοδολογικών ελλείψεων. ⁽²⁷⁾
- (85) Ως εκ τούτου, η Επιτροπή κατέληξε στο συμπέρασμα ότι, με βάση τις πληροφορίες που υποβλήθηκαν, δεν μπορεί να αποδείξει οικονομικό πλεονέκτημα υπέρ της BAVARIA. ⁽²⁸⁾ Ωστόσο, εξέφρασε την πρόθεσή της να εξετάσει πιο διεξοδικά τα επιχειρήματα των συμμετεχόντων στην αγορά και ζήτησε από όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη να παράσχουν πρόσθετες σχετικές πληροφορίες. ⁽²⁹⁾

6. ΕΚΔΙΚΑΣΗ ΕΝΟΠΙΩΝ ΕΘΝΙΚΩΝ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΩΝ

- (86) Στις 28 Νοεμβρίου 2008, το LG Rostock εξέδωσε την απόφασή του στην πρωτοβάθμια διαδικασία μεταξύ της BAVARIA και της NEUWOGES. Η BAVARIA είχε καταθέσει την αγωγή, διότι η NEUWOGES από τον Οκτώβριο του 2006 δεν κατέβαλε στην GVV το συμφωνημένο μηνιαίο μίσθωμα με την αιτιολογία ότι η σύμβαση είναι άκυρη, διότι περιέχει παράνομη κρατική ενίσχυση.
- (87) Στην απόφασή του, το LG Rostock ανέφερε αφενός, ότι η EBV και η GVV πρέπει να αξιολογηθούν ως μία μονάδα και όχι μεμονωμένα, αφού οι δύο συμβάσεις αποτελούν μέρος της ίδιας συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης. ⁽³⁰⁾
- (88) Όσον αφορά την EBV, το LG Rostock προσδιόρισε αρχικά το ετήσιο μίσθωμα για τα πρώτα 30 έτη της διάρκειας της EBV· αυτό ήταν [...] % ετησίως. Το LG Rostock υποστήριξε ότι δεν πρόκειται για δυσανάλογο χαμηλή αποζημίωση, αφού η NEUWOGES έχει λάβει προκαταβολικά το μίσθωμα για τα πρώτα 30 έτη και θα μπορούσε να το επενδύσει επικερδώς, γεγονός που δεν θα συνέβαινε σε περίπτωση ετήσιας πληρωμής. ⁽³¹⁾
- (89) Επιπλέον, το LG Rostock διαπίστωσε ότι πρέπει να ληφθεί πλήρως υπόψη η απαλλαγή από παλαιές υποχρεώσεις την οποία πέτυχε η NEUWOGES χάρη σε αυτήν τη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης, αφού αυτή η συναλλαγή δημιούργησε τις προϋποθέσεις για την απαλλαγή από τις παλαιές υποχρεώσεις. ⁽³²⁾ Αν το ποσό της απαλλαγής από παλαιές υποχρεώσεις προστεθεί στην τιμή αγοράς των κτηρίων, η αξία που προκύπτει βρίσκεται μόνο 16 % κάτω από την αξία που αναφέρεται στην πραγματογνωμοσύνη για την αξία αγοράς των ακινήτων το 2007, και ως εκ τούτου, δεν είναι δυσανάλογη προς την αξία των κτηρίων. ⁽³³⁾ Τέλος, το LG Rostock ανέφερε ότι η NEUWOGES είχε συμφέρον σε μια χαμηλή τιμή αγοράς, διότι χάρη στη χαμηλότερη τιμή αγοράς μειώθηκε το συνολικό ποσό επενδύσεων της BAVARIA και το αντίστοιχο μίσθωμα. ⁽³⁴⁾ Επιπλέον, το LG Rostock διαπίστωσε ότι η χαμηλότερη τιμή αγοράς ήταν επίσης συμφέρουσα, διότι οι υποχρεώσεις πληρωμής της NEUWOGES έναντι του ETF εξαρτιόνταν από τα έσοδα της πώλησης. ⁽³⁵⁾
- (90) Όσον αφορά την GVV, το LG Rostock υποστήριξε ότι, πρώτον, δεν είναι ασυνήθιστη η διάρκεια σύμβασης 30 ετών σε συναλλαγές μίσθωσης ακινήτων. ⁽³⁶⁾ Δεύτερον, το δικαστήριο έκρινε ότι το αρχικό συμβατικά συμφωνημένο μίσθωμα ύψους [...] ευρώ/m² δεν ήταν δυσανάλογο σε σχέση με τα μέσα ενοίκια για συγκρίσιμα κτήρια την υπό εξέταση χρονική περίοδο (1997/1998). ⁽³⁷⁾ Επιπλέον, το δικαστήριο κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η ετήσια αύξηση του μισθώματος κατά [...] % ήταν δικαιολογημένη λόγω του πληθωρισμού μεταξύ του 1970 και του 1998 (δηλαδή κατά μέσο όρο 3,52 % ετησίως). ⁽³⁸⁾ Επιπλέον, το LG Rostock επεσήμανε ότι η πραγματική εξέλιξη των μισθωμάτων στις καθοριστικές συνοικίες κατά τα πρώτα 10 έτη της διάρκειας της σύμβασης αντιστοιχούσε περίπου με τη συμβατικά συμφωνημένη αύξηση. Τρίτον, το LG Rostock προέβαλε το επιχείρημα ότι οι δαπάνες διοίκησης και συντήρησης σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές προδιαγραφές είχαν υπολογιστεί και δεν παρέπεμπαν σε πλεονέκτημα για την BAVARIA. ⁽³⁹⁾
- (91) Όσον αφορά τον κίνδυνο απώλειας ενοικίων ύψους [...] %, το LG Rostock ήταν της άποψης ότι ο μισθωτής σε κάθε σχέση μίσθωσης έπρεπε να φέρει τον κίνδυνο κατά πόσον μπορεί πραγματικά να χρησιμοποιήσει όπως προβλεπόταν το αντικείμενο που του μεταβιβάστηκε προς χρήση. ⁽⁴⁰⁾ Το LG Rostock τεκμηρίωσε αυτό το συμπέρασμα με το επιχείρημα ότι κανένα πιστωτικό ίδρυμα δεν θα αναλάμβανε την ευθύνη ότι το χρηματοδοτούμενο ακίνητο θα μπορεί να χρησιμοποιείται όπως έχει προγραμματιστεί.

⁽²⁷⁾ Αιτιολογική σκέψη 68 της απόφασης για την κίνηση της διαδικασίας.

⁽²⁸⁾ Αιτιολογική σκέψη 69 της απόφασης για την κίνηση της διαδικασίας.

⁽²⁹⁾ Αιτιολογική σκέψη 70 της απόφασης για την κίνηση της διαδικασίας.

⁽³⁰⁾ Απόφαση LG Rostock, σ. 18.

⁽³¹⁾ Απόφαση LG Rostock, σ. 23-24.

⁽³²⁾ Απόφαση LG Rostock, σ. 24-25.

⁽³³⁾ Απόφαση LG Rostock, σ. 26.

⁽³⁴⁾ Απόφαση LG Rostock, σ. 26.

⁽³⁵⁾ Απόφαση LG Rostock, σ. 26.

⁽³⁶⁾ Απόφαση LG Rostock, σ. 19.

⁽³⁷⁾ Απόφαση LG Rostock, σ. 19-20.

⁽³⁸⁾ Απόφαση LG Rostock, σ. 20.

⁽³⁹⁾ Απόφαση LG Rostock, σ. 20-21.

⁽⁴⁰⁾ Απόφαση LG Rostock, σ. 21.

- (92) Τέλος, το LG Rostock συνέκρινε το μέσο μίσθωμα που προκύπτει από τη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης με τα επιτόκια των συμβατικών δανείων. Επειδή το μέσο ετήσιο μίσθωμα ανέρχεται στα [...] % ετησίως, αυτό, σύμφωνα με το LG Rostock, δεν ήταν δυσανάλογο σε σχέση με την αναμενόμενη εξέλιξη των επιτοκίων για τα στεγαστικά δάνεια, διότι τα επιτόκια για τα στεγαστικά δάνεια θα μπορούσαν να ανέρχονται έως και σε 10 % ετησίως. ⁽⁴¹⁾
- (93) Συνοψίζοντας, το LG Rostock διαπίστωσε ότι δεν χορηγήθηκε κανένα πλεονέκτημα στη BAVARIA, αφού ακόμη κι ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς θα είχε συνάψει τις επίμαχες συμβάσεις. ⁽⁴²⁾
- (94) Η NEUWOGES άσκησε έφεση κατά της ανωτέρω απόφασης· η διαδικασία ενώπιον του OLG Rostock εκκρεμεί.
- (95) Επιπλέον, η BAVARIA κίνησε διαδικασίες ενώπιον του VG Greifswald προκειμένου να αποκτήσει διά της δικαστικής οδού πρόσβαση σε όλα τα αρχεία της NEUWOGES ή του Δήμου Neubrandenburg που αφορούν αυτές τις συμβάσεις. Η BAVARIA δήλωσε ότι είχε προσπαθήσει προηγουμένως να λάβει την εν λόγω δυνατότητα πρόσβασης μέσω μιας αίτησης σύμφωνα με τον Νόμο περί ελευθερίας των πληροφοριών, η οποία είχε ωστόσο απορριφθεί από τον Δήμο Neubrandenburg με το επιχείρημα ότι η BAVARIA, στο πλαίσιο της διαδικασίας ενώπιον του LG/OLG Rostock και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, είχε ήδη πρόσβαση σε όλα τα σχετικά έγγραφα. ⁽⁴³⁾ Η διαδικασία ενώπιον του VG Greifswald εκκρεμεί επίσης.

7. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΡΟΥ

7.1. ΥΠΑΡΞΗ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 107 ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 1 ΤΗΣ ΣΛΕΕ

- (96) Σύμφωνα με το άρθρο 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, «ενισχύσεις που χορηγούνται υπό οποιαδήποτε μορφή από τα κράτη ή με κρατικούς πόρους και που νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό διά της ενοίκιης μεταχειρίσεως ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής είναι ασυμβίβαστες με την εσωτερική αγορά, κατά το μέτρο που επηρεάζουν τις μεταξύ κρατών μελών συναλλαγές». Κατά συνέπεια, ένα μέτρο συνιστά κρατική ενίσχυση εφόσον πληρούνται και οι τέσσερις παρακάτω προϋποθέσεις:

- α) Το μέτρο παρέχει σε μια επιχείρηση επιλεκτικό οικονομικό πλεονέκτημα.
- β) Το μέτρο μπορεί να καταλογιστεί στο κράτος και χρηματοδοτείται από κρατικούς πόρους.
- γ) Το μέτρο νοθεύει ή απειλεί να νοθεύσει τον ανταγωνισμό.
- δ) Το μέτρο μπορεί να επηρεάσει τις συναλλαγές μεταξύ κρατών μελών.

7.1.1. Επιλεκτικό πλεονέκτημα υπέρ μιας επιχείρησης: γενικές αρχές

- (97) Κατά πάγια νομολογία του Δικαστηρίου, οι όροι που πρέπει να πληροί ένα μέτρο προκειμένου να υπαχθεί στον όρο «ενίσχυση» κατά την έννοια του άρθρου 107 της ΣΛΕΕ, δεν πληρούνται εάν η δικαιούχος επιχείρηση θα μπορούσε, υπό συνθήκες αντίστοιχες με τις κανονικές συνθήκες της αγοράς, να αποκτήσει τα ίδια πλεονεκτήματα με αυτά που της χορηγήθηκαν μέσω κρατικών πόρων. Για να εκτιμηθεί εάν ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς ευρισκόμενος σε κατάσταση όσο το δυνατόν παρλήσια εκείνης του Δημοσίου θα είχε λάβει το ίδιο μέτρο υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη μόνο τα πλεονεκτήματα και οι υποχρεώσεις που συνδέονται με την ιδιότητα του Δημοσίου ως μετόχου, αποκλεισμένων εκείνων που συνδέονται με την ιδιότητά του ως φορέα δημόσιας εξουσίας. ⁽⁴⁴⁾
- (98) Κατά συνέπεια, η δυνατότητα εφαρμογής της αρχής του οικονομικού φορέα που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς εξαρτάται, εντέλει, από το κατά πόσον το συγκεκριμένο κράτος μέλος χορηγεί οικονομικό πλεονέκτημα σε μια επιχείρηση με την ιδιότητά του ως οικονομικού φορέα και όχι με την ιδιότητά του ως φορέας δημόσιας εξουσίας. Επομένως, εάν κράτος μέλος επικαλείται, κατά τη διοικητική διαδικασία, την εν λόγω αρχή, εν αμφιβολία, σε αυτό απόκειται να αποδείξει πλήρως και επί τη βάσει αντικειμενικών και επαληθεύσιμων στοιχείων ότι το μέτρο που έλαβε συναρτάται με την ιδιότητά του ως οικονομικού φορέα. Από τα στοιχεία αυτά πρέπει να προκύπτει σαφώς ότι το συγκεκριμένο κράτος μέλος είχε λάβει, πριν ή συγχρόνως με τη χορήγηση του οικονομικού πλεονεκτήματος, την απόφαση να δραστηριοποιηθεί οικονομικά σε σχέση με την επιχείρηση, με το μέτρο που πράγματι εφάρμοσε. Μπορεί, μεταξύ άλλων, να απαιτηθούν συναφώς στοιχεία από τα οποία να προκύπτει ότι η απόφαση αυτή στηρίχθηκε σε οικονομικές αξιολογήσεις παρόμοιες με εκείνες στις οποίες, υπό τις περιστάσεις της συγκεκριμένης περίπτωσης, θα είχε προβεί ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς ευρισκόμενος σε κατάσταση όσο το δυνατόν παρλήσια με εκείνη του εν λόγω κράτους μέλους πριν προχωρήσει στην εν λόγω επένδυση, προκειμένου να προσδιορίσει τη μελλοντική κερδοφορία της.
- (99) Αντιθέτως, οικονομικές αξιολογήσεις οι οποίες γίνονται μετά τη χορήγηση του εν λόγω πλεονεκτήματος, η εκ των υστέρων διαπίστωση ότι η επένδυση που πραγματοποίησε το κράτος μέλος ήταν πράγματι κερδοφόρος ή όψιμοι λόγοι που δικαιολογούν την επιλογή της διαδικασίας που πράγματι εφαρμόστηκε δεν επαρκούν για να αποδείξουν ότι το κράτος μέλος αυτό έλαβε, πριν ή συγχρόνως προς τη χορήγηση αυτή, τέτοια απόφαση με την ιδιότητά του ως οικονομικού φορέα που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς. ⁽⁴⁵⁾

⁽⁴¹⁾ Απόφαση LG Rostock, σσ. 22-23.

⁽⁴²⁾ Απόφαση LG Rostock, σ. 26.

⁽⁴³⁾ Παρατηρήσεις της BAVARIA της 18ης Ιουνίου 2012, σσ. 4-5.

⁽⁴⁴⁾ Απόφαση του Δικαστηρίου της 5ης Ιουνίου 2012, Ευρωπαϊκή Επιτροπή κατά Électricité de France (EDF) C-124/10 P, δεν δημοσιεύθηκε ακόμη στη Συλλογή, σκέψεις 78 και 79.

⁽⁴⁵⁾ Ομοίως, σκέψεις 81 έως 85.

- (100) Από τα ανωτέρω προκύπτει, αφενός, ότι τα έγγραφα που υποβάλλονται από τα συμβαλλόμενα μέρη και καταρτίστηκαν μετά τη θέσπιση του μέτρου δεν μπορούν να ληφθούν υπόψη ως τέτοια στην προκειμένη περίπτωση κατά την εξέταση της τήρησης της αρχής του οικονομικού φορέα που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς.
- (101) Δεύτερον, από τα προεκτεθέντα προκύπτει ότι η επιρροή του AHG στην οικονομική κατάσταση της NEUWOGES στην προκειμένη περίπτωση δεν μπορεί επίσης να ληφθεί υπόψη κατά την εξέταση της τήρησης της αρχής του οικονομικού φορέα που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς. Ο AHG επιδίωκε στην πραγματικότητα έναν πολιτικό στόχο, και μόνο μια μικρή κατηγορία επιχειρήσεων (άρθρο 2 του AHG) ήταν επιλέξιμη για προώθηση. Ο νόμος δεν θα ήταν εφαρμόσιμος σε έναν οικονομικό φορέα που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς, ευρισκόμενο σε κατάσταση παραπλήσια με εκείνη της NEUWOGES.

7.1.2. Δομή της αξιολόγησης σε αυτό το θέμα

- (102) Προκειμένου να προσδιοριστεί κατά πόσον χορηγήθηκε στην BAVARIA πλεονέκτημα από τις επίμαχες συμβάσεις, πρέπει να εξεταστεί κατά πόσον αυτές οι συμβάσεις αντιστοιχούσαν με τέτοιες συμβάσεις τις οποίες θα είχε συνάψει ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς, ευρισκόμενος σε κατάσταση παραπλήσια με εκείνη της NEUWOGES.
- (103) Ο έλεγχος της Επιτροπής περιλαμβάνει τρία βήματα. Στο πρώτο στάδιο αναλύονται οι οικονομικές επιπτώσεις της συναλλαγής στη NEUWOGES για να προσδιοριστεί πόσα κέρδη θα μπορούσε να αναμένει η επιχείρηση (τμήμα 7.2). Στο δεύτερο στάδιο, η συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης συγκρίνεται με άλλες εναλλακτικές λύσεις, όπως η άμεση αγορά, για να προσδιοριστεί αν τυχόν εναλλακτικές λύσεις θα ήταν πιο ελκυστικές οικονομικά (τμήμα 7.3). Στο τρίτο στάδιο διεξάγεται μια συγκριτική αξιολόγηση, όπου η επίμαχη συναλλαγή συγκρίνεται με παρόμοιες συναλλαγές πώλησης και επανεκμίσθωσης που ολοκληρώθηκαν περίπου την ίδια χρονική περίοδο, αναλύονται τα αποτελέσματα μιας περιορισμένης διαδικασίας διαγωνισμού που διεξήχθη από τη NEUWOGES, και οι όροι της συναλλαγής συγκρίνονται με τα συνήθη επιτόκια άλλων συναλλαγών χρηματοδότησης για την υπό εξέταση χρονική περίοδο (τέλη 1997/αρχές 1998) (τμήμα 7.4). Αυτά τα τρία στάδια ανάλυσης επιτρέπουν συνολικά να εξαχθεί συμπέρασμα ως προς το εάν η NEUWOGES συμπεριφέρθηκε ως οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς.

7.2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΤΗΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ ΓΙΑ ΤΗ NEUWOGES

- (104) Το πρώτο βήμα για την ανάλυση των οικονομικών συνεπειών της επίμαχης συναλλαγής είναι να προσδιοριστεί το είδος της συναλλαγής. Σε αυτή την περίπτωση πρόκειται κατά κύριο λόγο για το ερώτημα κατά πόσον οι δύο συμβάσεις που συνήφθησαν μεταξύ της NEUWOGES και της BAVARIA αποτελούν δύο μέρη μιας και της αυτής ολοκληρωμένης συναλλαγής ή πρέπει να αξιολογηθούν ως δύο χωριστές συναλλαγές (τμήμα 7.2.1). Δεύτερον, προκειμένου να είναι εφικτή η κατάλληλη αξιολόγηση των οικονομικών συνεπειών της συναλλαγής για τη NEUWOGES, εξετάζονται οι λεπτομέρειες της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης (τμήμα 7.2.2). Ύστερα από διεξοδική ανάλυση των επιμέρους οικονομικών επιπτώσεων της EBV (τμήμα 7.2.3) και της GVV (τμήμα 7.2.4) ακολουθεί σφαιρική ανάλυση της αναμενόμενης για τη NEUWOGES αποδοτικότητας της συναλλαγής (τμήμα 7.2.5).

7.2.1. Κοινή αξιολόγηση έναντι χωριστής αξιολόγησης των επίμαχων συμβάσεων

- (105) Πρώτον, υπενθυμίζεται ότι τόσο στην απόφαση για την κίνηση της διαδικασίας της Επιτροπής όσο και στην απόφαση του LG Rostock εκφράζεται η άποψη ότι οι δύο επίμαχες συμβάσεις πρέπει να εξεταστούν από κοινού.⁽⁴⁶⁾ Η επίσημη διαδικασία έρευνας επιβεβαίωσε αυτή τη διαπίστωση για τους εξής λόγους:
- α) Οι δύο συμβάσεις είναι συμπληρωματικά συστατικά μέρη μιας ενιαίας συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης. Στο φυλλάδιο που καταρτίστηκε από την BAVARIA, στο οποίο διαφημίζεται το ιδιόζον μοντέλο πώλησης και επανεκμίσθωσης της, επισημαίνεται ότι η συναλλαγή διεξάγεται μέσω δύο συμβάσεων, εκ των οποίων η μία θα ρύθμιζε την πώληση και η άλλη την επαναμίσθωση.⁽⁴⁷⁾ Στη συνέχεια, οι δύο συμβάσεις πάντα αναφέρονταν μόνον ως κοινή συναλλαγή.
- β) Οι συμβάσεις συνήφθησαν την 21η Ιανουαρίου 1998, δηλαδή την ίδια ημέρα, και αναφέρονται η μία στην άλλη⁽⁴⁸⁾, γεγονός που παραπέμπει στη στενή σχέση τους και στο γεγονός ότι καμία από τις δύο συμβάσεις δεν θα είχε συναφθεί χωρίς την άλλη.
- γ) Όπως προκύπτει από τον αρχικό υπολογισμό τιμών της BAVARIA που υπεβλήθη από τη NEUWOGES, οι όροι των συμβάσεων είναι άρρηκτα συνδεδεμένοι μεταξύ τους.⁽⁴⁹⁾ Το ποσό της προκαταβολής σε μετρητά εξαρτάτο από το μηνιαίο μίσθωμα που κατέβαλε η NEUWOGES και την επένδυση που πραγματοποιήθηκε από την BAVARIA για την

⁽⁴⁶⁾ Βλέπε αιτιολογικές σκέψεις (80) και (87).

⁽⁴⁷⁾ Φυλλάδιο της BAVARIA «Μοντέλο χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων», σ. 4.

⁽⁴⁸⁾ Βλέπε π.χ. Μέρος I (3) της EBV και προοίμιο της GVV.

⁽⁴⁹⁾ Παρατηρήσεις της NEUWOGES της 17ης Ιουλίου 2012, παράρτημα 1.

αποκατάσταση των κτηρίων. Σε περίπτωση συναλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης, το μίσθωμα πρέπει να αποσβέσει την αρχική επένδυση του εκμισθωτή. Αυτό σημαίνει ότι σε περίπτωση άλλων διατάξεων της GVV τα στοιχεία της EBV θα είχαν επίσης μεταβληθεί, και αντίστροφα. ⁽⁵⁰⁾

- δ) Από τα πρακτικά των συνεδριάσεων του διοικητικού συμβουλίου της NEUWOGES προκύπτει ότι η NEUWOGES πάντα θεωρούσε τις δύο συμβάσεις μέρος της ίδιας συναλλαγής. ⁽⁵¹⁾ Για παράδειγμα, στα υποβληθέντα έγγραφα του εποπτικού συμβουλίου της 30ής Οκτωβρίου 1997 και της 16ης Δεκεμβρίου 1997 διαπιστώνεται σαφώς ότι η χρηματοδότηση της τιμής αγοράς από τον αγοραστή πραγματοποιείται μέσω ενός μοντέλου χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αυτό καταδεικνύει ότι η NEUWOGES γνώριζε πλήρως τη σχέση μεταξύ της EBV και της GVV. Επίσης, κατά τη συνεδρίαση της 16ης Δεκεμβρίου 1997 το διοικητικό συμβούλιο της NEUWOGES δήλωσε στο εποπτικό συμβούλιο ότι η τιμή που συζητήθηκε με την BAVARIA είναι η τιμή που θα μπορούσε να επιτευχθεί γι' αυτό το «πακέτο» και ότι το «πακέτο» παρουσίαζε ορισμένους κινδύνους για την επιχείρηση, οι οποίοι ήταν εντούτοις ανεκτοί. Η παραπομπή στο «πακέτο» και ο συναφής κίνδυνος αποδεικνύουν και πάλι ότι οι δύο συμβάσεις θεωρήθηκαν ως ενιαία συναλλαγή.
- (106) Τα επιχειρήματα της NEUWOGES σε σχέση με τη μη πιστοποίηση μιας από τις επίμαχες συμβάσεις δεν είναι πειστικά. Η NEUWOGES επικαλείται ως κύριο επιχείρημα το γεγονός ότι αυτή η μη πραγματοποιηθείσα πιστοποίηση αποδεικνύει την πρόθεση των συμβαλλόμενων μερών να συνάψουν δύο χωριστές, ανεξάρτητες μεταξύ τους συμβάσεις. Η Επιτροπή επισημαίνει ότι τα κρατικά μέτρα μπορούν να προσλαμβάνουν διαφορετικές μορφές και, κατά συνέπεια, πρέπει να εξετάζονται ως προς τα αποτελέσματά τους, ούτως ώστε να μην μπορεί να αποκλειστεί ότι πολλά διαδοχικά μέτρα του κράτους για τους σκοπούς της εφαρμογής του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ πρέπει να θεωρούνται ως ένα και μοναδικό μέτρο. Αυτό θα μπορούσε να ισχύει, συγκεκριμένα, όταν διαδοχικές παρεμβάσεις συνδέονται τόσο στενά μεταξύ τους, ιδίως λαμβανομένων υπόψη της χρονολογικής σειράς τους, του σκοπού τους και της κατάστασης της επιχείρησης κατά τον χρόνο των εν λόγω παρεμβάσεων, ώστε να καθίσταται αδύνατος ο μεταξύ τους διαχωρισμός. ⁽⁵²⁾ Ως εκ τούτου, η έννοια της ενιαίας συναλλαγής είναι ευρύτερη στη νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης περί ενισχύσεων από ό,τι στο γερμανικό δίκαιο περί συμβάσεων. Οι συλλογισμοί που αναφέρονται στην αιτιολογική σκέψη 105 καταδεικνύουν ότι οι επίμαχες συμβάσεις σύμφωνα με τη νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης περί ενισχύσεων πρέπει να θεωρηθούν ως ενιαία συναλλαγή, λαμβανομένων υπόψη της χρονολογικής σειράς τους, του σκοπού τους και της κατάστασης της επιχείρησης κατά τον χρόνο της σύναψης των συμβάσεων.

7.2.2. Ιστορικό: Διαμόρφωση της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης

- (107) Η συναλλαγή μεταξύ της BAVARIA και της NEUWOGES βασίζεται στο «μοντέλο χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων» της BAVARIA. Αυτό το μοντέλο προβλέπει ότι ο αγοραστής (BAVARIA) χρηματοδοτεί την αρχική επένδυσή του μέσω επαναμίσθωσης των κτηρίων που αποκτώνται στον πωλητή (NEUWOGES). Για τον προσδιορισμό του ποσού επενδύσεων και των αντίστοιχων μισθωμάτων, το μοντέλο χρηματοδοτικής μίσθωσης χρησιμοποιεί έναν απλό τύπο, σύμφωνα με τον οποίο το ποσό της επένδυσης υπολογίζεται μέσω διαίρεσης των ονομαστικών ετήσιων πληρωμών μίσθωσης διά το μίσθωμα (σε %):

$$\text{ποσό επενδύσεων} = \text{μηνιαία πληρωμή μίσθωσης} \times 1\,200 / \text{μίσθωμα}$$

$$\text{μηνιαία πληρωμή μίσθωσης} = \text{ποσό επενδύσεων} \times \text{μίσθωμα} / 1\,200$$

Το μίσθωμα με τη σειρά του προκύπτει από έναν συνδυασμό της διάρκειας της σύμβασης, της τιμαριθμικής αναπροσαρμογής του μισθώματος και της υπολειμματικής αξίας των κτηρίων:

Μίσθωμα (σε %):

Διάρκεια: 25 έτη

Τιμαριθμική αναπροσαρμογή	Υπολειμματική αξία (σε%)						
	0	1	1,5	2	2,5	3	3,5
10	8,385	7,687	7,35	7,02	6,701	6,39	6,068
50	7,80	7,149	6,836	6,53	6,232	5,943	5,661
100	7,066	6,478	6,194	5,917	5,647	5,384	5,129

⁽⁵⁰⁾ Βλέπε επίσης το φυλλάδιο της BAVARIA «Μοντέλο χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων», σ. 8 και 10.

⁽⁵¹⁾ Κατάθεση 110/97 για τη συνεδρίαση του εποπτικού συμβουλίου της NEUWOGES στις 30 Οκτωβρίου 1997. Πρακτικά της συνεδρίασης του εποπτικού συμβουλίου της NEUWOGES στις 30 Οκτωβρίου 1997. Κατάθεση 114/97 για τη συνεδρίαση του εποπτικού συμβουλίου της NEUWOGES στις 12 Δεκεμβρίου 1997. Πρακτικά της συνεδρίασης του εποπτικού συμβουλίου της NEUWOGES στις 16 Δεκεμβρίου 1997.

⁽⁵²⁾ Απόφαση του Δικαστηρίου της 19ης Μαρτίου 2013, *Bouygues κατά Ευρωπαϊκής Επιτροπής και λοιπών*, C-399/10 P, που δεν δημοσιεύθηκε ακόμη στη Συλλογή, σκέψεις 103 και 104.

Διάρκεια: 30 ετών

Τιμαριθμική αναπροσαρμογή	Υπολειμματική αξία (σε%)						
	0	1	1,5	2	2,5	3	3,5
10	7,94	7,196	6,83	6,488	6,148	5,81	5,498
50	7,552	6,844	6,503	6,177	5,847	5,53	5,229
100	7,069	6,464	6,08	5,774	5,47	5,17	4,893

- (108) Ως εκ τούτου, είναι σαφές ότι το ποσό επενδύσεων εξαρτάται τόσο από το μίσθωμα όσο και από τις μηνιαίες πληρωμές μίσθωσης, και αντίστροφα. Οι παράμετροι που λείπουν μπορούν να υπολογιστούν μόλις τα συμβαλλόμενα μέρη καθορίσουν τις βασικές παραμέτρους (διάρκεια, ετήσια τιμαριθμική αναπροσαρμογή, υπολειμματική αξία), καθώς και είτε το επιδιωκόμενο συνολικό ποσό επενδύσεων είτε τις προγραμματισμένες μηνιαίες πληρωμές μίσθωσης. Σύμφωνα με τον τύπο, η συντομότερη διάρκεια, η μικρότερη υπολειμματική αξία, η χαμηλότερη τιμαριθμική αναπροσαρμογή ή οι χαμηλότερες ονομαστικές μηνιαίες πληρωμές μίσθωσης έχουν ως αποτέλεσμα χαμηλότερο συνολικό ποσό επενδύσεων.
- (109) Μετά τον καθορισμό του συνολικού ποσού επενδύσεων, αφαιρούνται τα έξοδα αποκατάστασης και οι φόροι, καθώς και άλλες πιθανές δαπάνες. Το υπόλοιπο ποσό αντιστοιχεί με την τιμή αγοράς. Στη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης μεταξύ της NEUWOGES και της BAVARIA, στην τιμή αγοράς (προκαταβολή σε μετρητά) δεν γίνεται διάκριση μεταξύ της τιμής που καταβάλλεται για την κυριότητα των κτηρίων και των μισθωμάτων.

Υπολογισμός για τη συναλλαγή μεταξύ της BAVARIA και της NEUWOGES

Συνολικό ποσό επενδύσεων	[...] ευρώ
Αποκατάσταση	[...] ευρώ
Τέλη και φόροι	[...] ευρώ
Αποζημίωση ιδιωτικοποίησης	[...] ευρώ
Τιμή αγοράς	[...] ευρώ

- (110) Η επίμαχη συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης έχει δύο συστατικά μέρη, την EBV και την GVV. Αυτές με τη σειρά τους σχετίζονται με την GPV. Οι οικονομικές συνέπειες της EBV, της GVV και της GPV για τη NEUWOGES πρέπει να αξιολογηθούν με βάση αυτό το ιστορικό.

7.2.3. Προσδιορισμός των αναμενόμενων οικονομικών επιπτώσεων της EBV για τη NEUWOGES

- (111) Τα κύρια συστατικά μέρη της EBV είναι η πώληση των κτηρίων και η σύσταση δικαιωμάτων εμφύτευσης στα οικόπεδα στα οποία βρίσκονται τα κτήρια, για περίοδο 75 ετών. Η BAVARIA δεσμεύτηκε για καταβολή ύψους συνολικά [...] ευρώ στη NEUWOGES, εκ των οποίων [...] ευρώ ως κεφαλαιοποιημένο μίσθωμα για το οικόπεδο για την περίοδο που λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2028 και [...] ευρώ ως τιμή αγοράς για τα κτήρια. ⁽⁵³⁾ Αφετέρου, η BAVARIA από την 1η Ιανουαρίου 2029 και για δεκαετή περίοδο θα πρέπει να καταβάλλει ετησίως μίσθωμα ύψους [...] % της τρέχουσας αξίας του ακινήτου, δηλαδή [...] ευρώ/m² ή [...] ευρώ ανά έτος. ⁽⁵⁴⁾ Για τον υπολειπόμενο χρόνο της EBV – από το 2039 και έως τα τέλη του 2073 – προβλέπεται προσαρμογή του μισθώματος στον τιμαριθμό για το συνολικό κόστος διαβίωσης, εφόσον αυτός δεν μεταβληθεί πάνω από [...]%. ⁽⁵⁵⁾
- (112) Επιπροσθέτως προς την αγορά των κτηρίων και την απόκτηση των δικαιωμάτων εμφύτευσης επί των αντίστοιχων οικοπέδων, η BAVARIA έχει δεσμευτεί για την αποκατάσταση των κτηρίων και συμφώνησε στη σύναψη σύμβασης με την BRG, θυγατρική της NEUWOGES, σχετικά με την εκτέλεση των κατασκευαστικών εργασιών.
- (113) Για τον προσδιορισμό του ύψους της τιμής αγοράς που πρέπει να καταβληθεί από την BAVARIA στην NEUWOGES στο πλαίσιο της EBV, τα συμβαλλόμενα μέρη θεώρησαν ως βάση μηνιαία πληρωμή μίσθωσης ύψους [...] ευρώ/m², τιμαριθμική αναπροσαρμογή κατά [...] % ετησίως, υπολειμματική αξία των κτηρίων ύψους [...] % (η οποία θα έπρεπε να

⁽⁵³⁾ Μέρος IV άρθρο 1 της EBV.

⁽⁵⁴⁾ Μέρος III άρθρο 10 παράγραφος 2 της EBV.

⁽⁵⁵⁾ Μέρος III άρθρο 10 παράγραφος 3 της EBV.

καταβληθεί από τη NEUWOGES μετά το τέλος της σύμβασης που συνήφθη για 75 έτη σχετικά με τη σύσταση δικαιωμάτων εμφύτευσης βάσει πραγματογνωμοσύνης εμπειρογνώμονα που θα καταρτιστεί την αντίστοιχη χρονική περίοδο, καθώς και διάρκεια 30 ετών για την επανεκμίσθωση.⁽⁵⁶⁾ Το προκύπτον από αυτές τις παραδοχές συνολικό ποσό επενδύσεων ανήλθε σε [...] εκατ. ευρώ.⁽⁵⁷⁾ Μετά την αφαίρεση του κόστους αποκατάστασης ύψους [...] ευρώ, του κόστους ιδιωτικοποίησης ύψους [...] ευρώ καθώς και των φόρων/τελών ύψους [...] ευρώ, η τιμή πώλησης ανήλθε σε [...] ευρώ.⁽⁵⁸⁾

Μηνιαία πληρωμή μίσθωσης $\times$ 1 200/μίσθωμα = ποσό επενδύσεων

[...] ευρώ $\times$ 1 200/[...] = [...] ευρώ

- (114) Στη συνέχεια, αυτή η τελική τιμή διασπάστηκε στην τιμή για τα κτήρια ([...] % = [...] ευρώ) και το κεφαλοποιημένο μίσθωμα για το οικόπεδο ([...] % = [...] ευρώ).⁽⁵⁹⁾ Τα ποσά που αντιστοιχούν με το οικόπεδο και τα κτήρια δεν υπολογίζονταν χωριστά, αλλά κάθε φορά καθορίζονταν ως ποσοστό της συνολικής τιμής πώλησης.
- (115) Ως εκ τούτου, τα πρώτα πλεονεκτήματα που προέκυψαν για τη NEUWOGES από τη συναλλαγή ήταν η καταβολή μετρητών ύψους [...] ευρώ και τα έσοδα από τα μισθώματα που είναι καταβλητέα στην BAVARIA ύστερα από 30 έτη.

7.2.3.1. Άλλοι παράγοντες

Αποζημίωση ιδιωτικοποίησης

- (116) Καταρχάς πρέπει να διαπιστωθεί ότι σε κάθε περίπτωση πρέπει να ληφθούν υπόψη οι καταβολές μετρητών ύψους [...] ευρώ που έχουν πραγματοποιηθεί από την BAVARIA ως αποζημίωση ιδιωτικοποίησης στη NEUWOGES.
- (117) Ως αγοραστής των κτηρίων και κάτοχος των δικαιωμάτων εμφύτευσης στα οικόπεδα, η BAVARIA έπρεπε σύμφωνα με τις επίμαχες συμφωνίες να καταβάλει σαφώς προδιαγεγραμμένες προσπάθειες για την πώληση ενός μέρους των κατοικιών στους μισθωτές. Αυτή η υποχρέωση έχει καθοριστεί συμβατικά, ούτως ώστε η πώληση να μπορεί να αναγνωριστεί ως «ιδιωτικοποίηση σε ενδιάμεσους αγοραστές» για τους σκοπούς του AHG. Σύμφωνα με τον εν λόγω νόμο, ένας επαγγελματίας αγοραστής έπρεπε να προσπαθήσει να πωλήσει στους μισθωτές το μέγιστο δυνατό μέρος, όμως τουλάχιστον το 1/3 του αποθέματος κατοικιών που είχε αναλάβει στο πλαίσιο της συναλλαγής.⁽⁶⁰⁾ Στο πλαίσιο αυτής της υποχρέωσης, έπρεπε να καταβληθούν επίσης προσπάθειες για να ενημερωθούν οι μισθωτές σχετικά με τις δυνατότητες που τους προσφέρονται και να ερευνηθεί το ενδιαφέρον τους να αγοράσουν κατοικίες. Η EBV ανέθεσε εκ νέου στη NEUWOGES το καθήκον της καταβολής των αντίστοιχων προσπαθειών (Μέρος V άρθρα 1-3). Επιπλέον, συμφωνήθηκε ότι η NEUWOGES θα λάβει γι' αυτόν το σκοπό αποζημίωση ύψους [...] ευρώ/m², με την οποία η συνολική αποζημίωση για τις προσπάθειες ιδιωτικοποίησης ανέρχονται σε [...] ευρώ.
- (118) Αρχικά, δεν ήταν προγραμματισμένο να λάβει η NEUWOGES αποζημίωση για τις προσπάθειες ιδιωτικοποίησής της. Το ποσό που κατεβλήθη αργότερα χωριστά ως αποζημίωση για τις προσπάθειες ιδιωτικοποίησης αρχικά ήταν απλώς ένα μέρος της σχεδιαζόμενης τιμής πώλησης.⁽⁶¹⁾ Στην πραγματικότητα, δεν είχε νόημα για την BAVARIA να καταβάλει αποζημίωση στη NEUWOGES για δραστηριότητες στις οποίες η BAVARIA δεν είχε κανένα οικονομικό συμφέρον. Η χορήγηση απαλλαγής σύμφωνα με τον AHG, η οποία συνδεόταν με την υποχρέωση καταβολής προσπαθειών ιδιωτικοποίησης, ήταν μόνο προς το οικονομικό συμφέρον της NEUWOGES.
- (119) Ωστόσο, η αποζημίωση για τις προσπάθειες ιδιωτικοποίησης αφαιρέθηκε αργότερα από την τιμή πώλησης και αντ' αυτού κατεβλήθη με τη μορφή χωριστής πληρωμής. Ο λόγος γι' αυτό θα μπορούσε να είναι ότι το επίμαχο ποσό, αν είχε παραμείνει μέρος της τιμής πώλησης, θα υπόκειτο στην υποχρέωση καταβολής στο ETF. Η τιμή πώλησης που καταβλήθηκε από την BAVARIA στη NEUWOGES μειώθηκε κατά το αντίστοιχο ποσό. Από τη σκοπιά της BAVARIA, αυτό δεν είχε καμία διαφορά σε οικονομικό επίπεδο. Η NEUWOGES έλαβε από την BAVARIA ακριβώς το ποσό το οποίο θα λάμβανε αν δεν είχε συμφωνηθεί χωριστή αποζημίωση ιδιωτικοποίησης. Στην πραγματικότητα, η NEUWOGES πρόσθετε ακόμη και τις πληρωμές ιδιωτικοποίησης στα αναμενόμενα έσοδα από τη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης.⁽⁶²⁾
- (120) Ο υπολογισμός αυτών των πληρωμών ως χωριστή αποζημίωση και όχι ως μέρος της τιμής πώλησης ήταν σημαντικός για τη NEUWOGES μόνο στο πλαίσιο του AHG. Όπως προαναφέρθηκε (βλέπε αιτιολογική σκέψη 101), ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς δεν θα είχε λάβει υπόψη τον AHG. Το γεγονός ότι η NEUWOGES έχει αναλάβει τις προσπάθειες ιδιωτικοποίησης και έχει δαπανήσει πόρους γι' αυτόν το σκοπό δεν είναι σημαντικό στο παρόν πλαίσιο. Ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς, ο οποίος δεν λειτουργεί στο πλαίσιο του AHG, δεν θα είχε καταβάλει προσπάθειες ιδιωτικοποίησης και ως εκ τούτου δεν μπορούν να ληφθούν υπόψη στο πλαίσιο της εφαρμογής του κριτηρίου του οικονομικού φορέα που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς.

⁽⁵⁶⁾ Άρθρα 2-4 της GVV.

⁽⁵⁷⁾ Παρατηρήσεις της NEUWOGES της 17ης Ιουλίου 2012, παράρτημα 1.

⁽⁵⁸⁾ Παρατηρήσεις της NEUWOGES της 17ης Ιουλίου 2012, παράρτημα 1.

⁽⁵⁹⁾ Βλέπε επιστολή της NEUWOGES στην BAVARIA της 24ης Νοεμβρίου 1997, σ. 2.

⁽⁶⁰⁾ Βλέπε Μέρος IV άρθρο 3 της EBV σε συνδυασμό με το Μέρος V άρθρο 3 και άρθρο 4 της EBV.

⁽⁶¹⁾ Βλέπε παρατηρήσεις της BAVARIA της 22ας Απριλίου 2013, παράρτημα 12.

⁽⁶²⁾ Βλέπε κατάθεση 114/97 για τη συνεδρίαση του εποπτικού συμβουλίου της NEUWOGES στις 12 Δεκεμβρίου 1997.

- (121) Αντίστοιχα, η αποζημίωση που καταβάλλεται από την BAVARIA στη NEUWOGES για τις προσπάθειες ιδιωτικοποίησης πρέπει να θεωρηθεί σημαντικό πλεονέκτημα για τη NEUWOGES, το οποίο πρέπει να προστεθεί στην τιμή πώλησης προκειμένου να προσδιοριστούν οι οικονομικές επιπτώσεις της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης για τη NEUWOGES συνολικά.

Αποκατάσταση

- (122) Η αποκατάσταση που διεξάγεται στο πλαίσιο της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης είχε επιπλέον πρόσθετες επιπτώσεις για τη NEUWOGES. Θα πρέπει να υπενθυμιστεί ότι το κόστος αποκατάστασης ήταν σε άμεση σχέση με την πληρωμή της BAVARIA στη NEUWOGES σύμφωνα με την EBV, η οποία προέκυψε από τον υπολογισμό του συνολικού ποσού επενδύσεων μείον τα έξοδα, συμπεριλαμβανομένου του κόστους αποκατάστασης (βλέπε αιτιολογική σκέψη (109)). Δηλαδή: Όσο υψηλότερο είναι το κόστος αποκατάστασης τόσο χαμηλότερη είναι η τιμή αγοράς. Για τον λόγο αυτόν, σε περίπτωση εναλλακτικού υπολογισμού της συναλλαγής, κατά τον οποίο θεωρούνται ως βάση χαμηλότερα ενοίκια, μικρότερη τιμαριθμική αναπροσαρμογή και ως εκ τούτου σημαντικά χαμηλότερα ενοίκια, η τιμή αγοράς παρ' όλα αυτά βρισκόταν πάνω από την τιμή που συμφωνήθηκε στην EBV. Κατά κύριο λόγο αυτό οφειλόταν στο γεγονός ότι το κόστος αποκατάστασης σε αυτόν τον εναλλακτικό υπολογισμό εκτιμήθηκε σημαντικά χαμηλότερο από ό,τι είχε συμφωνηθεί τελικά μεταξύ της BAVARIA και της BRG. ⁽⁶³⁾
- (123) Υπό τις συνθήκες αυτές, θα πρέπει να σημειωθεί ότι το κατ' αποκοπή ποσό που καταβλήθηκε σύμφωνα με την GPV από την BAVARIA στην BRG, μια εξ ολοκλήρου θυγατρική της NEUWOGES, για τις εργασίες αποκατάστασης ήταν σημαντικά υψηλότερο από το κόστος αποκατάστασης που εκτιμήθηκε αρχικά από τη NEUWOGES. ⁽⁶⁴⁾ Ενώ η NEUWOGES στην αρχική της αξιολόγηση εκτίμησε το κόστος συνολικά σε [...] ευρώ, δηλαδή [...] ευρώ/m², το κατ' αποκοπή ποσό που συμφωνήθηκε τελικά μεταξύ της BAVARIA και της θυγατρικής της NEUWOGES, της BRG, για την αποκατάσταση ανήλθε σε [...] ευρώ, δηλαδή [...] ευρώ/m². Δηλαδή: Το συμφωνηθέν κόστος υπερέβη το αρχικά εκτιμημένο κόστος κατά [...] ευρώ ή [...] %. Το σημαντικά υψηλότερο συμφωνηθέν κατ' αποκοπή κόστος μείωσε σημαντικά την τιμή αγοράς που κατεβλήθη από την BAVARIA στη NEUWOGES σύμφωνα με την EBV.
- (124) Δεν αναφέρθηκε αιτιολογία για τη διαφορά μεταξύ της αρχικής εκτίμησης του κόστους και του συμφωνηθέντος κατ' αποκοπή ποσού. Αυτό προκαλεί ακόμη μεγαλύτερη έκπληξη, διότι η NEUWOGES είχε αναφέρει αρχικά το εκτιμώμενο κόστος αποκατάστασης ύψους κατά μέσο όρο [...] ευρώ/m² ως «γενικά σύνηθες [...]». ⁽⁶⁵⁾ Επίσης στην πραγματογνωμοσύνη που προσκομίστηκε από τη NEUWOGES Μεταξύ αποκατάστασης και κατεδάφισης: προκατασκευασμένα κτήρια στα νέα ομόσπονδα κρατίδια (εφεξής «Πραγματογνωμοσύνη Pestel»), το κόστος αποκατάστασης, όπως πραγματοποιήθηκε από την BRG, εκτιμήθηκε σε [...] ευρώ/m² έως [...] ευρώ/m². ⁽⁶⁶⁾ Ως ιδιοκτήτρια και διαχειρίστρια των κτηρίου, η NEUWOGES είχε ακριβή γνώση της ανάγκης για αποκατάσταση και είναι δύσκολο να κατανοηθεί για ποιο λόγο αυτή υποτιμήθηκε τόσο δραστικά.
- (125) Το κόστος αποκατάστασης πρέπει να ληφθεί υπόψη κατά τον καθορισμό των οικονομικών επιπτώσεων της EBV. Πρώτα απ' όλα είναι προφανές ότι δεν έχει σημασία για την BAVARIA σε ποιο βαθμό η θυγατρική της NEUWOGES, η BRG, θα χρεώνει το κόστος αποκατάστασης της, αφού κάθε πρόσθετο κόστος αποκατάστασης απλά θα συμψηφιζόταν με την τιμή αγοράς. Αντιθέτως, η NEUWOGES είχε προφανές οικονομικό συμφέρον να συνάψει η BAVARIA σύμβαση με την BRG σχετικά με την εκτέλεση των εργασιών αποκατάστασης και ένα μέρος της τιμής αγοράς να καταλογιστεί στο κόστος αποκατάστασης. Ο τελευταίος συλλογισμός βασίστηκε στο γεγονός ότι τα κέρδη που απέκτησε η θυγατρική της NEUWOGES χάρη στην αποκατάσταση δεν υπόκεινταν στην υποχρέωση καταβολής σύμφωνα με τον AHG. Σύμφωνα με δικές της εκτιμήσεις, τα κέρδη που απέκτησε η BRG (και κατά συνέπεια η NEUWOGES) από τις αποκαταστάσεις της BAVARIA ανήλθαν σε [...] ευρώ. ⁽⁶⁷⁾ Αυτό το κέρδος αντιπροσωπεύει ένα άμεσο πλεονέκτημα για τη NEUWOGES, το οποίο πρέπει να ληφθεί υπόψη. Πράγματι, το διοικητικό συμβούλιο της NEUWOGES για να δικαιολογήσει την τιμή πώλησης παρέπεμψε στη σύμβαση που συνήφθη με την BRG για την εκτέλεση των εργασιών αποκατάστασης. ⁽⁶⁸⁾

Μίσθωμα για το οικόπεδο

- (126) Όσον αφορά το μίσθωμα, σε αυτό το σημείο πρέπει να ληφθεί υπόψη το επιχείρημα της NEUWOGES ότι η BAVARIA για τα πρώτα 30 έτη δεν χρειάζεται να πραγματοποιήσει πληρωμές, αφού το κεφαλαιοποιημένο μίσθωμα για το οικόπεδο συμπεριλαμβανόταν στην τιμή πώλησης. Ωστόσο, το ερώτημα κατά πόσον το μίσθωμα καταβάλλεται ετησίως ή προκαταβολικά ως κεφαλαιοποιημένο μίσθωμα έχει μικρή σημασία για την εκτίμηση που πρόκειται να πραγματοποιηθεί. Δεν υπάρχει καμία ένδειξη ότι μια τέτοια συμφωνία ήταν αλόγιστη. Απλώς ήταν η έκφραση της προτίμησης της NEUWOGES για προηγούμενη ρευστότητα.
- (127) Τέλος, δεν πρέπει να ξεχνάει κανείς ότι η BAVARIA είναι υποχρεωμένη να καταβάλλει το μίσθωμα για το οικόπεδο, ακόμη και μετά τη λήξη της GVV. Από την 1η Ιανουαρίου 2029 και για δεκαετή περίοδο θα πρέπει να καταβάλλει ετησίως μίσθωμα ύψους [...] % της τρέχουσας αξίας του ακινήτου, δηλαδή [...] ευρώ/m². Για τον υπολειπόμενο χρόνο

⁽⁶³⁾ Παρατηρήσεις της BAVARIA της 18ης Ιουνίου 2012, παράρτημα 11.

⁽⁶⁴⁾ Βλέπε επιστολή της NEUWOGES στην BAVARIA της 7ης Μαρτίου 1997 και την επόμενη πρώτη προσφορά της BAVARIA (παρατηρήσεις της BAVARIA της 18ης Ιουνίου 2012, Παραρτήματα 9 και 10).

⁽⁶⁵⁾ Βλέπε επιστολή της NEUWOGES στην BAVARIA της 7ης Μαρτίου 1997 (παρατηρήσεις της BAVARIA της 18ης Ιουνίου 2012, παράρτημα 9).

⁽⁶⁶⁾ Πραγματογνωμοσύνη Pestel (κατάθεση της NEUWOGES της 17ης Ιουλίου 2012, παράρτημα 2), σ. 68 («Βαθμίδα αποκατάστασης 2»).

⁽⁶⁷⁾ Παρατηρήσεις της BAVARIA της 27ης Σεπτεμβρίου 2012, παράρτημα.

⁽⁶⁸⁾ Κατάθεση 114/97 για τη συνεδρίαση του εποπτικού συμβουλίου της NEUWOGES στις 12 Δεκεμβρίου 1997, σ. 3.

προβλέπεται προσαρμογή του μισθώματος στον τιμάρθμο για το συνολικό κόστος διαβίωσης, εφόσον αυτός δεν μεταβληθεί πάνω από [...] %. Αν υποτεθεί για λόγους απλούστευσης ότι ο δείκτης κόστους ζωής δεν θα έχει διακυμάνσεις, αυτές οι μελλοντικές πληρωμές θα πρέπει να εκτιμηθούν με ονομαστική αξία ευρώ [...]. Σε περίπτωση γενικής αξιολόγησης, η παρούσα αξία το 1998 αυτών των μελλοντικών πληρωμών πρέπει επίσης να θεωρηθεί μέρος του πλεονεκτήματος που επιτεύχθηκε από τη NEUWOGES.

7.2.3.2. Τελικά συμπεράσματα

- (128) Σε αυτό το σημείο πρέπει να υπενθυμιστεί ότι η παραπάνω ανάλυση είχε στόχο να προσδιορίσει όσο το δυνατόν ακριβέστερα τις οικονομικές επιπτώσεις της EBV για τη NEUWOGES. Από την ανάλυση προκύπτει ότι τα σημαντικά πλεονεκτήματα που απέκτησε η NEUWOGES περιλαμβάνουν τα εξής:

- α) την τιμή τοις μετρητοίς που κατέβαλε η BAVARIA ([...] ευρώ)·
- β) την αποζημίωση που κατεβλήθη για τις προσπάθειες ιδιωτικοποίησης ([...] ευρώ)·
- γ) τα κέρδη που αποκτήθηκαν από την αποκατάσταση ([...] ευρώ)·
- δ) την παρούσα αξία του μισθώματος για την περίοδο από το 2029 και μετά (σε παρούσα αξία [...] ευρώ).

7.2.4. Προσδιορισμός των αναμενόμενων οικονομικών επιπτώσεων της GVV για τη NEUWOGES

- (129) Σύμφωνα με την GVV, η NEUWOGES είναι αρμόδια για τη διαχείριση των επίμαχων κτηρίων. Η NEUWOGES δικαιούται όλα τα έσοδα από την εκμίσθωση των κατοικιών και των επαγγελματικών μονάδων. Σε αντάλλαγμα, πρέπει να καταβάλλει στην ιδιοκτήτρια (BAVARIA) σταθερό μηνιαίο μίσθωμα που έχει οριστεί σε [...] ευρώ μέχρι τη σύναψη των εργασιών αποκατάστασης και σε [...] ευρώ για την επόμενη περίοδο (άρθρο 3 της GVV). Η σύμβαση έχει διάρκεια 30 ετών, από την ολοκλήρωση των εργασιών αποκατάστασης (άρθρο 2 παράγραφος 1). Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε [...] % ετησίως, με τιμαριθμική αναπροσαρμογή (άρθρο 4 παράγραφος 2). Σκοπός της παρακάτω ανάλυσης είναι να προσδιορίσει τις οικονομικές επιπτώσεις της GVV για τη NEUWOGES.

7.2.4.1. Ιστορικό (υπολογισμοί)

- (130) Το μηνιαίο μίσθωμα προκύπτει μέσω πολλαπλασιασμού του αναμενόμενου καθαρού ενοικίου ανά m² και μήνα – μείον τις δαπάνες διοίκησης, τις δαπάνες συντήρησης και τον κίνδυνο απώλειας ενοικίων – επί τον αριθμό των διαθέσιμων τετραγωνικών μέτρων. ⁽⁶⁹⁾ Ως εκ τούτου, οι βασικές παραδοχές αφορούν το αναμενόμενο καθαρό ενοίκιο ανά m² και μήνα, καθώς και το αναμενόμενο κόστος. Στη GVV τα συμβαλλόμενα μέρη θεώρησαν ως βάση καθαρό ενοίκιο ύψους [...] ευρώ/m² μετά την αποκατάσταση και τα έξοδα ύψους [...] ευρώ/m². Αντίστοιχα, το μηνιαίο μίσθωμα ορίστηκε σε [...] ευρώ/m². ⁽⁷⁰⁾

(Μέσο ενοίκιο/m² – δαπάνες διοίκησης – δαπάνες συντήρησης – κίνδυνο απώλειας ενοικίων) × συνολικό εμβαδόν σε τετραγωνικά μέτρα = μηνιαία πληρωμή μίσθωσης

([...] ευρώ – [...] ευρώ – [...] ευρώ – [...] ευρώ) × [...] ευρώ = [...] ευρώ

- (131) Κατά τον καθορισμό των συγκεκριμένων παραμέτρων, οι οποίες τελικά ενσωματώθηκαν στην GVV, η NEUWOGES είχε την επιλογή. ⁽⁷¹⁾ Είχε τη δυνατότητα να προσδιορίσει με ακρίβεια τις μηνιαίες πληρωμές που πρέπει να πραγματοποιεί κατά τη διάρκεια της σύμβασης καθώς και τα έσοδα της πώλησης, προσδιορίζοντας διαφορετικό ύψος μισθώματος ή υψηλότερη τιμαριθμική αναπροσαρμογή. ⁽⁷²⁾ Υπήρχε άμεση συσχέτιση μεταξύ της ανάλυσης υψηλότερου ή χαμηλότερου κινδύνου, μέσω καθορισμού ενός συγκεκριμένου μισθώματος (όπως μέσω καθορισμού διαφορετικού ύψους μισθώματος, διαφορετικής τιμαριθμικής αναπροσαρμογής και διαφορετικών δαπανών) και της ρευστότητας που προκύπτει με τη μορφή της τιμής πώλησης. Για παράδειγμα, ύστερα από εναλλακτικό υπολογισμό που διεξήχθη από την BAVARIA, ο οποίος βασίστηκε σε τιμαριθμική αναπροσαρμογή 2,0 %, ύψος μισθώματος [...] ευρώ και κατά συνέπεια τιμή μίσθωσης [...] ευρώ, το μηνιαίο ποσό μίσθωσης ανέρχεται σε [...] ευρώ αντί [...] ευρώ. ⁽⁷³⁾ Φυσικά, και η τιμή πώλησης θα προέκυπτε χαμηλότερη.

⁽⁶⁹⁾ Πρβ. Παρατηρήσεις της NEUWOGES της 17ης Ιουλίου 2012, παράρτημα 1.

⁽⁷⁰⁾ Αυτόθι.

⁽⁷¹⁾ Η BAVARIA ισχυρίζεται ότι η NEUWOGES έχει επιλέξει ελεύθερα τις αντίστοιχες παραμέτρους. Βλέπε παρατηρήσεις της BAVARIA της 22ας Απριλίου 2013, σκέψη 23. Βλέπε επίσης την επιστολή της NEUWOGES στην BAVARIA της 6ης Μαΐου 1997 (παρατηρήσεις της BAVARIA της 18ης Ιουνίου 2012, παράρτημα 1α), στην οποία η NEUWOGES ζήτησε από την BAVARIA, να προβλέψει κατά τη σύνταξη των συμβάσεων διάρκεια 30 ετών, τιμαριθμική αναπροσαρμογή των μισθωμάτων κατά [...] % και υπολειμματική αξία [...] %.

⁽⁷²⁾ Είναι σημαντικό να σημειωθεί σε αυτό το πλαίσιο ότι το συνολικό ποσό επενδύσεων προκύπτει από το μηνιαίο μίσθωμα, μαζί με την ετήσια τιμαριθμική αναπροσαρμογή (στην προκειμένη περίπτωση [...] % ετησίως), τη διάρκεια της σύμβασης (στην προκειμένη 30 έτη) και την υπολειμματική αξία των κτηρίων (στην προκειμένη περίπτωση [...] %). Αυτό σημαίνει ότι το συνολικό ποσό επενδύσεων μειώνεται αν ληφθούν υπόψη χαμηλότερα ενοίκια, υψηλότερες δαπάνες ή χαμηλότερη τιμαριθμική αναπροσαρμογή. Επειδή η τιμή πώλησης προκύπτει με τη σειρά της άμεσα από το συνολικό ποσό επενδύσεων μείον τις δαπάνες αποκατάστασης, τις δαπάνες ιδιωτικοποίησης και τους φόρους/τα τέλη, η τιμή πώλησης εξαρτάται άμεσα από το ύψος του ενοικίου, τις δαπάνες, την τιμαριθμική αναπροσαρμογή κ.λπ.

⁽⁷³⁾ Παρατηρήσεις της BAVARIA της 18ης Ιουνίου 2012, παράρτημα 11.

7.2.4.2. Ανάλυση των οικονομικών επιπτώσεων

Γενικές παρατηρήσεις

- (132) Κατά τον προσδιορισμό των οικονομικών επιπτώσεων της GVV για τη NEUWOGES, πρέπει να ληφθούν υπόψη δύο συλλογισμοί. Πρώτον: Το μίσθωμα υπολογίζεται με βάση τα τετραγωνικά μέτρα. Επειδή ορισμένες κατοικίες πωλήθηκαν μετά τη σύναψη της σύμβασης με την BAVARIA, το συνολικό εμβαδόν σε τετραγωνικά μέτρα μεταβλήθηκε από αρχικά [...] m² σε [...] m² το 1999, [...] m² το 2000 και [...] m² το 2001. Μετά το 2001, το καθοριστικό εμβαδόν σε τετραγωνικά μέτρα παρέμεινε αμετάβλητο στα [...] m². Στις παρατηρήσεις της, η NEUWOGES για τον υπολογισμό των προβλεπόμενων ταμειακών ροών βασίστηκε σε αυτό το σταδιακά μειούμενο εμβαδόν σε τετραγωνικά μέτρα. Επειδή όμως σημαντική είναι μόνο η εκ των προτέρων θεώρηση, η NEUWOGES δεν θα έπρεπε να μειώσει το εμβαδόν σε τετραγωνικά μέτρα στο οποίο βασίστηκε το συνολικό εμβαδόν σε τετραγωνικά μέτρα κατά το εμβαδόν σε τετραγωνικά μέτρα που πωλήθηκε πραγματικά, αλλά κατά το εμβαδόν σε τετραγωνικά μέτρα, στη μεταπώλησή του οποίου βασίστηκε στις αρχές του 1998. Κατά συνέπεια, η παρακάτω ανάλυση δεν βασίζεται στα στοιχεία που χρησιμοποιήσε η NEUWOGES στις παρατηρήσεις της. Αντίθετα, χρησιμοποιούνται ως βάση τα στοιχεία που χρησιμοποίησε η NEUWOGES στην αρχική πρόβλεψη κερδών της, συγκεκριμένα σταδιακή μείωση από [...] m² σε [...] m² έως το 2003. Δεύτερον: Προκειμένου να προσδιοριστούν οι οικονομικές επιπτώσεις της σύμβασης για τη NEUWOGES οι οποίες αναμένονται κατά την ημερομηνία σύναψης της συναλλαγής, πρέπει να προεξοφληθούν τα μελλοντικά έσοδα και έξοδα, γεγονός που απαιτεί τον καθορισμό ενός προεξοφλητικού επιτοκίου. Σύμφωνα με την αρχική επιστολή και τις αναλύσεις ταμειακών ροών που υποβλήθηκαν από τη NEUWOGES, η Επιτροπή βασίζεται σε προεξοφλητικό επιτόκιο 5 % ετησίως. ⁽⁷⁴⁾

Αξιολογία των αναλύσεων ταμειακών ροών της NEUWOGES

- (133) Πριν από μια ανεξάρτητη οικονομική ανάλυση της GVV, πρώτα είναι απαραίτητο να σχολιαστούν οι εκ των υστέρων αναλύσεις ταμειακών ροών που υποβλήθηκαν από τη NEUWOGES, οι οποίες αναμένεται να καταδείξουν ποιες εκ των προτέρων προσδοκίες θα είχε ένας συνετός οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες όσον αφορά τις ταμειακές ροές που δημιουργούνται από την GVV. Η NEUWOGES υποστηρίζει ότι η GVV βάσει ρεαλιστικών εκ των προτέρων παραδοχών – αυτό συνέβαινε, κατά την άποψή της, σε περίπτωση αύξησης ενοικίου κατά [...] % ετησίως, τιμαριθμική αναπροσαρμογή του κόστους ύψους [...] % ετησίως και ποσοστό κενών ακινήτων [...] % – θα δημιουργούσε προσδοκίες για αρνητικές συνολικές ταμειακές ροές ονομαστικού ύψους [...] ευρώ και σε παρούσα αξία ύψους -[...] ευρώ ⁽⁷⁵⁾. Η NEUWOGES υποστηρίζει επίσης ότι η GVV μόνο στην περίπτωση υποτιθέμενων μη ρεαλιστικών εκ των προτέρων παραδοχών – αύξηση ενοικίου κατά [...] % ετησίως, ποσοστό κενών ακινήτων [...] %, σταθερά έξοδα – θα μπορούσε να προσφέρει θετική ονομαστική αξία [...] ευρώ και σε παρούσα αξία [...] ευρώ. ⁽⁷⁶⁾ Ως εκ τούτου, κατά την άποψη της NEUWOGES ήταν σαφές από την αρχή ότι μόνο για να επιτευχθεί το μίσθωμα, θα έπρεπε να εφαρμόζονται ετησίως αυξήσεις ενοικίων ύψους [...] %, όπου δεν θα έμενε περιθώριο για αυξήσεις του κόστους.
- (134) Στο πλαίσιο αυτό, θα πρέπει να σημειωθεί ότι η NEUWOGES θεωρεί ως βάση παραδοχές σχετικά με το ύψος των εξόδων, οι οποίες δεν είναι πολύ πειστικές (το αρχικό επίπεδο των εξόδων είναι πανομοιότυπο σε όλες τις αναλύσεις που υποβλήθηκαν από τη NEUWOGES). Οι υπολογισμοί στους οποίους βασίστηκε η GVV που συνήφθη θεωρούν ως βάση συνολικές δαπάνες (διοίκησης, συντήρησης, κίνδυνο απώλειας ενοικίων) ύψους περίπου [...] % των ενοικίων, αντίθετα οι αναλύσεις των ταμειακών ροών της NEUWOGES θεωρούν ως βάση επίπεδο δαπανών (μετά την αποκατάσταση) τουλάχιστον [...] % ([...] % κίνδυνο απώλειας ενοικίων, [...] % διοίκηση και συντήρηση). Ακόμη και αν δεν ληφθεί υπόψη η δραστική αύξηση στις απώλειες ενοικίων (από [...] % σε [...] %), εξακολουθεί, ωστόσο, να διαπιστώνεται αύξηση από [...] % σε [...] % των ενοικίων. Στις παρατηρήσεις της NEUWOGES δεν υπάρχει επαρκής αιτιολογία για την αύξηση αυτή. Αντίθετα, η NEUWOGES διαπιστώνει ότι [...] % ([...] ευρώ/m²) είναι μια εύλογη τιμή για το χρονικό διάστημα αμέσως μετά τον εκσυγχρονισμό, ότι αυτή η τιμή όμως θα πρέπει να αυξάνεται στη συνέχεια κατά [...] % ετησίως. ⁽⁷⁷⁾ Επίσης, η πραγματογνωμοσύνη για την αξία αγοράς την οποία είχε αναθέσει η NEUWOGES πριν από την πώληση, θεωρούσε ως βάση συνολικό επίπεδο δαπανών (συμπεριλαμβανομένου του κινδύνου απώλειας ενοικίων ⁽⁷⁸⁾) μεταξύ [...] % και [...] % (πραγματογνωμοσύνη του 1997). Επειδή στην πραγματογνωμοσύνη δεν αναφέρεται λεπτομερώς με ποιο ποσοστό εκτιμώνται οι απώλειες ενοικίων, δεν μπορεί να προσδιοριστεί σε ποιο βαθμό οι βασικές παραδοχές σε σχέση με τα λοιπά έξοδα αποκλίνουν από τις παραδοχές της NEUWOGES. Σε κάθε περίπτωση, τα λοιπά έξοδα που εκτιμώνται τώρα από τη NEUWOGES είναι υψηλότερα, ακόμη και με την παραδοχή ότι ο κίνδυνος απώλειας ενοικίων στην πραγματογνωμοσύνη του 1997 θα εκτιμάτο σε [...] %. Σε αυτό το πλαίσιο, οι αναλύσεις των ταμειακών ροών της NEUWOGES δεν μπορούν να γίνουν αποδεκτές και πρέπει να διορθωθούν, με βάση σε ένα αρχικό επίπεδο δαπανών [...] % – χωρίς κίνδυνο απώλειας ενοικίων. ⁽⁷⁹⁾

⁽⁷⁴⁾ Το προεξοφλητικό επιτόκιο αναφοράς της Επιτροπής για την αντίστοιχη περίοδο ανέρχεται σε 5,94 % (http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates_en15_en.pdf). Ωστόσο, επειδή η απόφαση για την κίνηση της διαδικασίας βασίστηκε σε προεξοφλητικό επιτόκιο 5 % και στη συνέχεια αυτό υιοθετήθηκε από τη NEUWOGES για τους δικούς της υπολογισμούς, η Επιτροπή αποφάσισε να συνεχίσει να εφαρμόζει μειωμένο επιτόκιο 5 %.

⁽⁷⁵⁾ Παρατηρήσεις της NEUWOGES της 17ης Ιουλίου 2012, παράρτημα 7.

⁽⁷⁶⁾ Παρατηρήσεις της NEUWOGES της 17ης Ιουλίου 2012, παράρτημα 8 ε).

⁽⁷⁷⁾ Παρατηρήσεις της NEUWOGES της 17ης Ιουλίου 2012, σ. 60.

⁽⁷⁸⁾ Βλέπε άρθρο 18 του Wertermittlungsverordnung (κανονισμός για τον προσδιορισμό της αξίας) της 6ης Δεκεμβρίου 1988, Εφημερίδα της κυβέρνησης της ΟΔΓ Ι, σ. 2209.

⁽⁷⁹⁾ Η Επιτροπή σημειώνει ότι η NEUWOGES στις αναλύσεις των ταμειακών ροών της έχει ήδη προσαρμόσει τιμαριθμικά τα έξοδα για το 1999. Ωστόσο, η Επιτροπή δεν πραγματοποιεί τιμαριθμική αναπροσαρμογή των εξόδων παρά μόνο από το 2000. Ο λόγος για τον οποίο συμβαίνει αυτό είναι ότι οι υπολογισμοί των εξόδων πραγματοποιήθηκαν σε σχέση με τη φάση μετά την αποκατάσταση, η οποία άρχισε το 1999. Επίσης η NEUWOGES στις παρατηρήσεις της αναγνωρίζει ότι το επίπεδο του κόστους αμέσως μετά την αποκατάσταση, άρα το 1999, ήταν εύλογο. Ως εκ τούτου, φαίνεται πιο ενδεδειγμένο να προβλεφθεί αύξηση του κόστους μόνο από το 2000 και μετά.

- (135) Επιπλέον, σε αυτό το πλαίσιο πρέπει να διαπιστωθεί ότι είναι εσφαλμένος ο ισχυρισμός της NEUWOGES ότι πρέπει να επιβληθούν αυξήσεις ενοικίων ύψους [...] %, προκειμένου να αντισταθμιστεί μόνο η αύξηση του μισθώματος. Δεδομένου ότι το μίσθωμα υπολογίζεται ως ποσοστό επί του αρχικού συνολικού ενοικίου (σε αυτήν την περίπτωση [...] %), μια αύξηση ενοικίου ύψους [...] % θα έδινε δυνατότητα να απορροφηθούν τόσο η αύξηση του μισθώματος όσο και η αύξηση των εξόδων κατά [...] %. Σε περίπτωση σταθερών εξόδων, θα αρκούσε ήδη μια μικρή αύξηση ενοικίου για να αντισταθμιστεί η αύξηση του μισθώματος. Πράγματι, με βάση κίνδυνο απώλειας ενοικίων [...] % και κατά τα λοιπά σταθερές δαπάνες, μια ετήσια αύξηση του ενοικίου κατά [...] % θα επαρκούσε για να αντισταθμίσει την αύξηση του μισθώματος. Η NEUWOGES θα μπορούσε να χρησιμοποιήσει κάθε περαιτέρω αύξηση για την εξόφληση αυξανόμενων εξόδων ή για την επίτευξη κέρδους.

Ανάλυση των οικονομικών επιπτώσεων

- (136) Κατά τη στιγμή της σύναψης της σύμβασης, η NEUWOGES πραγματοποίησε η ίδια μια ανάλυση των ονομαστικών ταμειακών ροών.⁽⁸⁰⁾ Σε αυτήν την ανάλυση, θεώρησε ως βάση ότι οι δικές της δαπάνες (διοίκηση, συντήρηση) θα αυξανόνταν κατά [...] % ετησίως, ότι θα μπορούσε να αυξάνει τα ενοίκια ανά τρία έτη κατά [...] %, ότι θα μπορούσε να διατηρείται ένα ποσοστό κενών ακινήτων [...] % και ότι το [...] % των κατοικιών θα πωλούνταν στους μισθωτές. Σε αυτή τη βάση, η NEUWOGES ανέμενε να δημιουργηθούν από την GVV ονομαστικές ταμειακές ροές ύψους [...] ευρώ κατά τη διάρκεια των 30 ετών.
- (137) Στο πλαίσιο της επίσημης διαδικασίας έρευνας, δεν προέκυψαν αποδεικτικά στοιχεία, τα οποία να επιβεβαιώνουν την εικασία ότι οι παραπάνω υπολογισμοί είχαν πραγματοποιηθεί σκόπιμα βάσει υπερβολικά αισιόδοξων προσδοκιών. Δεν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι εκπρόσωποι της NEUWOGES που υπέβαλαν αυτά τα στοιχεία στο εποπτικό συμβούλιο της NEUWOGES το είχαν πράξει γνωρίζοντας ότι ήταν εσφαλμένα στοιχεία. Στην πραγματικότητα η NEUWOGES δεν φαίνεται να ισχυρίζεται ότι το διοικητικό της συμβούλιο ενεπλάκη συνειδητά σε μια επιζήμια συναλλαγή για λόγους πολιτικής, αλλά μάλλον ότι υπέπεσε σε λανθασμένη εκτίμηση κατά την αξιολόγηση των οικονομικών επιπτώσεων (πράγμα που κατά τη γνώμη της NEUWOGES δεν θα είχε συμβεί σε περίπτωση οικονομικού φορέα που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς).⁽⁸¹⁾
- (138) Ωστόσο, πρέπει να εξεταστεί αν οι προσδοκίες ήταν πράγματι τέτοιες ώστε κανένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς να μη στήριζε την απόφασή του σε αυτές. Σε αυτό το πλαίσιο, θα πρέπει να σημειωθεί ότι, κατά την άποψη της NEUWOGES, ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς θα είχε θεωρήσει ως βάση μια αύξηση ενοικίου μόνο [...] % ετησίως, κίνδυνο απώλειας ενοικίων ύψους [...] % και αύξηση των δαπανών διοίκησης και συντήρησης κατά [...] %.⁽⁸²⁾ Με βάση αυτές τις παραδοχές, σύμφωνα με τη NEUWOGES οι συνολικές ταμειακές ροές ανέρχονται ονομαστικά σε [...] ευρώ και σε παρούσα αξία σε [...] ευρώ, όπου αφήνει κέρδη κυρίως ή πάνω από επταπλάσια αύξηση της απώλειας ενοικίων.

7.2.4.3. Προσδοκίες της αγοράς

- (139) Καταρχάς, γίνεται παραπομπή στα έγγραφα που παρέχουν πληροφορίες σχετικά με τις πραγματικές προσδοκίες των δύο συμβαλλόμενων μερών που συμμετέχουν στη συναλλαγή. Πρώτον, τα πρακτικά της συνεδρίασης του εποπτικού συμβουλίου στις 16 Δεκεμβρίου 1997 καταδεικνύουν ότι το διοικητικό συμβούλιο της NEUWOGES κατέταξαν τους κινδύνους που συνδέονται με τη συναλλαγή ως «ανεκτούς».⁽⁸³⁾ Επιπλέον, από τα πρακτικά προκύπτει ότι η NEUWOGES στις ενέργειές της βασίστηκε σε υπολογισμούς που θεωρούσαν ως βάση αύξηση ενοικίων κατά [...] % ανά τρία έτη, αύξηση των εξόδων (χωρίς κίνδυνο απώλειας ενοικίων) ύψους [...] % και κίνδυνο απώλειας ενοικίων ύψους [...] %.⁽⁸⁴⁾
- (140) Πριν από την υπογραφή των συμβάσεων, η NEUWOGES συμβουλευτήκε την επιχείρηση λογιστικού ελέγχου *Nordrevision*, σύμφωνα με την εκτίμηση της οποίας μια αύξηση ενοικίου [...] % αντιστοιχούσε μεν με το γενικό ποσοστό πληθωρισμού, αλλά ήταν μάλλον ανέφικτη.⁽⁸⁵⁾ Εκτός αυτού, η *Nordrevision* ήταν της άποψης ότι το αρχικό επίπεδο των δαπανών (οι υπολογισμοί βασίζονται σε εκτιμώμενες δαπάνες ύψους [...] % των ενοικίων) είναι ρεαλιστικό, με παραδοχή μηδενικών κενών ακινήτων, αλλά ότι είναι απαραίτητη η τιμαριθμική αναπροσαρμογή των δαπανών σύμφωνα με την τιμαριθμική αναπροσαρμογή του μισθώματος.⁽⁸⁶⁾
- (141) Η BAVARIA από την πλευρά της θεώρησε ως βάση ότι, δεδομένης της αναμενόμενης σταθερής εξέλιξης του πληθυσμού στο Neubrandenburg (λόγω της εγκατάστασης πολλών μεγάλων παρόχων υπηρεσιών)⁽⁸⁷⁾ και της καλής θέσης των κτηρίων, αναμένεται πολύ χαμηλό ποσοστό κενών ακινήτων.⁽⁸⁸⁾ Επιπλέον, θεώρησε ως βάση ότι είναι δυνατές αυξήσεις ενοικίων αντίστοιχες με την τιμαριθμική αναπροσαρμογή των πληρωμών μίσθωσης.⁽⁸⁹⁾

⁽⁸⁰⁾ Βλέπε κατάθεση 114/97 για τη συνεδρίαση του εποπτικού συμβουλίου της NEUWOGES στις 12 Δεκεμβρίου 1997, παράρτημα 6.

⁽⁸¹⁾ Βλέπε π.χ. παρατηρήσεις της NEUWOGES της 5ης Νοεμβρίου 2007, σ. 4.

⁽⁸²⁾ Παρατηρήσεις της NEUWOGES της 17ης Ιουλίου 2012, σ. 61.

⁽⁸³⁾ Πρακτικά της συνεδρίασης του εποπτικού συμβουλίου της NEUWOGES στις 16 Δεκεμβρίου 1997, σ. 5.

⁽⁸⁴⁾ Βλέπε κατάθεση 114/97 για τη συνεδρίαση του εποπτικού συμβουλίου της NEUWOGES στις 12 Δεκεμβρίου 1997, παράρτημα 6.

⁽⁸⁵⁾ Επιστολή της *Nordrevision* στη NEUWOGES της 20ης Νοεμβρίου 1997 (κατάθεση της NEUWOGES της 25ης Απριλίου 2007, παράρτημα 13), σ. 3.

⁽⁸⁶⁾ Αυτόθι.

⁽⁸⁷⁾ Πρέπει να σημειωθεί ότι ο Δήμος Neubrandenburg και το ομόσπονδο κράτος Mecklenburg-Vorpommern κατά τα έτη 1997/1998 θεώρησαν ως βάση σταθερούς πληθυσμούς. Βλέπε παρατηρήσεις της Γερμανίας της 4ης Σεπτεμβρίου 2007, σ. 6.

⁽⁸⁸⁾ Πρόταση απόφασης για τη συνεδρίαση της επιτροπής προϊόντων της BAVARIA της 13ης Σεπτεμβρίου 1997 (κατάθεση της BAVARIA της 22ας Απριλίου 2013, παράρτημα 15), σ. 2.

⁽⁸⁹⁾ Αυτόθι, σ. 3.

- (142) Τέλος, επισημαίνεται ότι η πραγματογνωμοσύνη για την αξία αγοράς του 1997 την οποία είχε αναθέσει η NEUWOGES πριν από την πώληση, περιείχε στοιχεία για τις αναμενόμενες σχετικές εξελίξεις. Η πραγματογνωμοσύνη του 1997 θεώρησε ως βάση επίπεδο δαπανών [...] % έως [...] %, όπου όμως δεν δόθηκαν πληροφορίες σχετικά με το ποσοστό με το οποίο εκτιμήθηκε ο κίνδυνος απώλειας ενοικίων.⁽⁹⁰⁾

7.2.4.4. Εκτίμηση

Διοικητικές δαπάνες

- (143) Πρώτον, οι προσδοκίες σε σχέση με τις δαπάνες διοίκησης και συντήρησης, τόσο σε σχέση με το αρχικό επίπεδο ([...] ευρώ/μ² ή [...] % των ενοικίων), όσο και σε σχέση με την αναμενόμενη αύξηση ([...] % ετησίως), φαίνονται αληθοφανείς. Όσον αφορά το αρχικό επίπεδο των δαπανών, αυτό το συμπέρασμα προκύπτει από τη διαπίστωση της ίδιας της NEUWOGES ότι με αυτόν τον τρόπο το κόστος, τουλάχιστον για την περίοδο αμέσως μετά την αποκατάσταση, είχε εκτιμηθεί σε επαρκές ύψος. Δεύτερον, στην πραγματογνωμοσύνη PESTEL διαπιστώθηκε ότι οι δαπάνες διοίκησης και συντήρησης θα ανέρχονταν το 1997 κατά μέσο όρο σε [...] ευρώ/μ². Αυτό το ποσό είναι κατά [...] ευρώ λιγότερο από ό,τι είχε εκτιμηθεί για τις ίδιες δαπάνες στο πλαίσιο της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης.⁽⁹¹⁾ Τέλος, οι δαπάνες που εκτιμήθηκαν στην πραγματογνωμοσύνη των εμπειρογνομόνων κινήθηκαν επίσης σε αυτή την τάξη μεγέθους. Μια αύξηση αυτών των δαπανών θεωρήθηκε με βεβαιότητα ως δεδομένη. Η παραδοχή αύξησης κατά [...] % ετησίως φαινόταν αληθοφανής και μάλλον συνετά εκτιμημένη. Η Nordrevision είχε προτείνει μόνο να ευθυγραμμιστεί μια τέτοια τιμαριθμική αναπροσαρμογή στην τιμαριθμική αναπροσαρμογή των μισθωμάτων. Με αυτόν τον τρόπο θα προέκυπτε ετήσια αύξηση κατά [...] %, δηλαδή μικρότερη αύξηση από εκείνη που είχε υποτεθεί στην πραγματικότητα από τη NEUWOGES. Και κατά τα λοιπά, η NEUWOGES είναι τώρα πλέον η ίδια της άποψης ότι θα μπορούσε να αναμένεται ρεαλιστικά μια αύξηση κατά [...] % ετησίως. Αυτό σημαίνει ότι μια αξία [...] % ετησίως ασφαλώς δεν ήταν απαράδεκτα χαμηλή.

Κίνδυνο απώλειας ενοικίων

- (144) Όσον αφορά τον κίνδυνο απώλειας ενοικίων, δεν ήταν μη ρεαλιστικό να αναμένεται γενική απώλεια ενοικίων ύψους [...] %. Πρώτον, πρέπει να διαπιστωθεί ότι αυτή η παραδοχή δεν αμφισβητήθηκε κατά την αξιολόγηση των συμβάσεων από τη Nordrevision, παρά το γεγονός ότι οι σύμβουλοι εξέφρασαν ανησυχία, δεδομένης της γενικής οικονομικής κατάστασης και της αγοράς ακινήτων στο Neubrandenburg.⁽⁹²⁾ Δεύτερον, η πραγματογνωμοσύνη για την αξία αγοράς του 1997, ακόμη αν και δεν δόθηκαν ακριβείς πληροφορίες για τον υποτιθέμενο κίνδυνο απώλειας ενοικίων, δεν φαινόταν ότι θεωρούσε δεδομένους σημαντικά υψηλότερους κινδύνους απώλειας ενοικίων.⁽⁹³⁾
- (145) Όπως προκύπτει από τα εσωτερικά έγγραφα λήψης αποφάσεων της BAVARIA, η BAVARIA βάσει της εγκατάστασης διάφορων μεγάλων παρόχων υπηρεσιών θεώρησε ως δεδομένο ότι ο πληθυσμός θα παραμείνει σταθερός στο Neubrandenburg και ότι οι επίμαχες κατοικίες θα μπορούσαν να εκμισθωθούν σχεδόν πλήρως μετά την αποκατάσταση. Σύμφωνα με τα στοιχεία της NEUWOGES, ο Δήμος Neubrandenburg και το ομόσπονδο κράτος Mecklenburg-Vorpommern κατά τα έτη 1997/1998 ανέμεναν στην πραγματικότητα σταθερούς πληθυσμούς και σταθερή εξέλιξη των εισοδημάτων.
- (146) Τέλος, θα πρέπει επίσης να ληφθεί υπόψη το γεγονός ότι το διοικητικό συμβούλιο της NEUWOGES – το οποίο διοικούσε μια επιχείρηση που ήταν ιδιοκτητρία άνω του 30 % των κατοικιών στο Neubrandenburg και κατά συνέπεια είχε πλήρη γνώση της τοπικής αγοράς ακινήτων – θεωρούσε ανεκτούς τους κινδύνους που συνδέονται με τη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης και στις δικές του προβλέψεις θεωρούσε ως βάση κίνδυνο απώλειας ενοικίων ύψους [...] %. Δεν διαφαίνεται κανένας λόγος για τον οποίο αναγνωρισμένοι εμπειρογνώμονες θα είχαν βασίσει τους υπολογισμούς τους για την τοπική αγορά ακινήτων σε αυτήν την παραδοχή, αν αυτή είχε εκτιμηθεί σε τόσο μη ρεαλιστικά χαμηλό επίπεδο όσο ισχυρίζεται τώρα η NEUWOGES.
- (147) Ταυτόχρονα πρέπει να χρησιμοποιηθούν τα έγγραφα που είχε υποβάλει η NEUWOGES σε σχέση με το ζήτημα κατά πόσον ένας συνετός συμμετέχων στη σχετική αγορά ακινήτων (προκατασκευασμένα κτήρια στην Ανατολική Γερμανία) θα ανέμενε υψηλότερα ποσοστά κενών ακινήτων, εφόσον τα σχετικά έγγραφα προέρχονται από την περίοδο πριν από τη σύναψη της συναλλαγής πώλησης και επαναγοράς. Από τις υποβληθείσες πραγματογνωμοσύνες, μόνο η πραγματογνωμοσύνη Pestel καταρτίστηκε κατά την περίοδο πριν από τη σύναψη των επίμαχων συμβάσεων. Ωστόσο, πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι η πραγματογνωμοσύνη Pestel αφορά την Ανατολική Γερμανία στο σύνολό της και όχι τις ειδικές τοπικές συνθήκες στο Neubrandenburg, με αποτέλεσμα η αποδεικτική αξία της να είναι περιορισμένη στο παρόν πλαίσιο. Στην πραγματογνωμοσύνη αναφέρονται ορισμένα γενικά προβλήματα της αγοράς ακινήτων στην Ανατολική Γερμανία, ωστόσο, η πραγματογνωμοσύνη από μόνη της δεν παρέχει επαρκείς ενδείξεις ότι ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς κατά τη λήψη επενδυτικών αποφάσεων δεν θα είχε θεωρήσει ως βάση κίνδυνο απώλειας ενοικίων [...] %.

⁽⁹⁰⁾ Βλέπε παρατηρήσεις της NEUWOGES της 5ης Νοεμβρίου 2007, Παραρτήματα 1 και 5.

⁽⁹¹⁾ Πραγματογνωμοσύνη Pestel, σ. 62.

⁽⁹²⁾ Επιστολή της Nordrevision στη NEUWOGES της 20ής Νοεμβρίου 1997 (κατάθεση της NEUWOGES της 25ης Απριλίου 2007, παράρτημα 13), σ. 3.

⁽⁹³⁾ Πρέπει να επισημανθούν τα ακόλουθα σημεία: Εάν η πραγματογνωμοσύνη για την αξία αγοράς του 1997 θεώρησε ως βάση μεγαλύτερο κίνδυνο απώλειας ενοικίων, αυτό θα σήμαινε ότι ταυτόχρονα χρησιμοποιήθηκαν ως βάση αντίστοιχα χαμηλότερες δαπάνες διοίκησης και συντήρησης.

Ενοίκια

- (148) Όσον αφορά τα ενοίκια, πρώτα πρέπει να επισημανθεί ότι η NEUWOGES δεν είναι της άποψης ότι το ύψος του ενοικίου που αναμένεται μετά την αποκατάσταση είχε εκτιμηθεί σε υπερβολικά μεγάλο ύψος. Αντίθετα, υποστηρίζει ότι τα ενοίκια δεν θα μπορούσαν να αυξηθούν στην αναμενόμενη έκταση. Υπό το φως της διαπίστωσης του LG Rostock ότι το μέσο ύψος ενοικίων [...] ευρώ/μ² που αποτέλεσε τη βάση της GVV κινείτο εντός του εύρους του εφαρμοζόμενου τιμοκαταλόγου ενοικίων ⁽⁹⁴⁾, μπορεί να συναχθεί το συμπέρασμα ότι το αρχικό μέσο ύψος ενοικίου είχε εκτιμηθεί ρεαλιστικά.
- (149) Όσον αφορά την τιμαριθμική αναπροσαρμογή του συμφωνηθέντος μισθώματος, δεν υπάρχουν άμεσες αποδείξεις βάσει των οποίων θα μπορούσε να είναι ρεαλιστική μέση αύξηση ενοικίου γενικά το 1998. Η Nordrevision διαπίστωσε απλώς ότι το αρχικά εκτιμηθέν ποσοστό [...] % ετησίως αντιστοιχούσε με το γενικό ποσοστό πληθωρισμού, όμως ήταν απίθανο να υλοποιηθεί στο Neubrandenburg. ⁽⁹⁵⁾ Το γεγονός ότι η NEUWOGES τελικά συμφώνησε με τιμαριθμική αναπροσαρμογή κατά «μόνο» [...] % και θεώρησε ότι μπορεί να επιβάλλει ανά τρία έτη αυξήσεις ενοικίων κατά [...] % (ή [...] % ετησίως) φαίνεται να υποδεικνύει ότι έχει λάβει υπόψη αυτήν την προειδοποίηση. Στην πραγματογνωμοσύνη για την αξία αγοράς δεν διατυπώθηκαν ρητές προσδοκίες όσον αφορά τις μελλοντικές αυξήσεις ενοικίων. Παρ' όλα αυτά, θα πρέπει να επισημανθεί ότι οι πραγματογνωμοσύνες για την αξία αγοράς, αφού δεν περιείχαν ρητές παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη του πληθωρισμού και των ενοικίων, προφανώς θεώρησαν δεδομένο ότι η αύξηση των ενοικίων θα συγκλίνει με το γενικό πληθωρισμό (ο οποίος κατά τις προηγούμενες δεκαετίες ήταν περίπου 3,5 %). ⁽⁹⁶⁾ Το LG Rostock ήταν της άποψης ότι η τιμαριθμική αναπροσαρμογή, υπό το πρίσμα του μέσου ετήσιου ποσοστού πληθωρισμού 3,52 % ανά έτος ήταν δικαιολογημένη κατά τα 28 έτη πριν από τη σύναψη των συμβάσεων. ⁽⁹⁷⁾ Επιπλέον, παρατήρησε ότι η εξέλιξη των μισθωμάτων φυσικά θα ήταν δύσκολο να προβλεφθεί για μια περίοδο 30 ετών, αλλά ότι δεν μπορούσε να αναγνωρίσει εμφανή δυσαναλογία μεταξύ της τιμαριθμικής αναπροσαρμογής του μισθώματος και της αναμενόμενης εξέλιξης των μισθωμάτων.
- (150) Η πραγματογνωμοσύνη Pestel που υπέβαλε η NEUWOGES δεν περιέχει δεδομένα σχετικά με τις πραγματικές προσδοκίες των συμμετεχόντων στην αγορά ακινήτων στην Ανατολική Γερμανία ούτε συγκεκριμένα δεδομένα για το Neubrandenburg. Μολαταύτα, περιέχει ενδείξεις ότι η αγορά ακινήτων στην Ανατολική Γερμανία αποτελεί μια δυνητικά δύσκολη αγορά. Ωστόσο, στο πλαίσιο των άλλων γεγονότων που αναφέρονται, η πραγματογνωμοσύνη Pestel δεν επαρκεί με τη σειρά της για να αποδείξει ότι η συμφωνία σε τιμαριθμική αναπροσαρμογή των πληρωμών μίσθωσης κατά [...] % ετησίως και η προσδοκία ότι θα μπορούσαν να επιβληθούν αυξήσεις ενοικίων ύψους [...] % ετησίως ήταν εσφαλμένες.

Διάρκεια

- (151) Τέλος, όσον αφορά τη διάρκεια της σύμβασης, το LG Rostock υποστήριξε ότι ορισμένες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονταν από τη μεγάλη διάρκεια (έως 30 έτη) και ότι, ως εκ τούτου, μια σύμβαση όπως η επίμαχη δεν ήταν ασυνήθιστη. ⁽⁹⁸⁾ Παρά το γεγονός ότι η διάρκεια 30 ετών έκρυβε κάποιους κινδύνους, προσέφερε επίσης τη δυνατότητα να επιτευχθούν σταθερά κέρδη, ούτως ώστε να εξασφαλίζεται υψηλός βαθμός βεβαιότητας όσον αφορά τις αναμενόμενες δαπάνες. Επιπλέον, μια μεγάλη διάρκεια σήμαινε επίσης ότι οι μηνιαίες πληρωμές μίσθωσης που απαιτούνταν για την απόσβεση των επενδύσεων του αγοραστή προέκυπταν χαμηλότερες ή ότι η τιμή πώλησης σε εξίσου υψηλές πληρωμές μίσθωσης ήταν υψηλότερη από ό,τι θα συνέβαινε σε περίπτωση μικρότερης διάρκειας. ⁽⁹⁹⁾ Υπό αυτό το πρίσμα, η συμφωνία για διάρκεια 30 ετών δεν φαίνεται παράλογη.

7.2.4.5. Συμπέρασμα

- (152) Ως εκ τούτου, οι προσδοκίες που εξέφρασε η NEUWOGES στον αρχικό της υπολογισμό δεν μπορούν να θεωρηθούν μη ρεαλιστικές. Συνεπώς, υπό το φως των σημερινών εγγράφων η NEUWOGES θα μπορούσε να θεωρήσει ότι θα επιτύγχανε κέρδος στο πλαίσιο της GVV. Αν τα αναμενόμενα ονομαστικά κέρδη προεξοφληθούν στην καθοριστική χρονική περίοδο (αρχές του 1998), αποδεικνύεται ότι η απόφαση της NEUWOGES βασίστηκε στην παραδοχή ότι η GVV θα είχε παρούσα αξία [...] ευρώ.

7.2.5. Συνολική αξιολόγηση

- (153) Η Επιτροπή έχει ήδη καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η EBV και η GVV αποτελούν μέρη μιας και της αυτής ολοκληρωμένης συναλλαγής. Συνεπώς, για τον προσδιορισμό της συνολικής αξίας της συναλλαγής για τη NEUWOGES πρέπει να αθροιστεί η παρούσα αξία των δύο συμβάσεων. Υπενθύμιση: Η NEUWOGES μπορούσε να αναμένει τα εξής πλεονεκτήματα από την EBV:

α) την τιμή τοις μετρητοίς που κατέβαλε η BAVARIA ([...] ευρώ)·

β) την αποζημίωση που κατεβλήθη για τις προσπάθειες ιδιωτικοποίησης ([...] ευρώ)·

⁽⁹⁴⁾ Απόφαση LG Rostock, σ. 19-20.

⁽⁹⁵⁾ Επιστολή της Nordrevision στη NEUWOGES της 20ής Νοεμβρίου 1997 (κατάθεση της NEUWOGES της 25ης Απριλίου 2007, παράρτημα 13), σ. 3.

⁽⁹⁶⁾ Αν, ωστόσο, ληφθεί υπόψη ότι τα ενοίκια – είτε λόγω μη προσαρμοσμένων τιμαριθμικά συμβάσεων μίσθωσης είτε βάσει της εξέλιξης στην αγορά – αυξάνονται αργότερα από τον γενικό πληθωρισμό, είναι συνήθης πρακτική ο τόκος ακίνητης περιουσίας να προσαυξάνεται κατά ένα περιθώριο που αντιστοιχεί με την αναμενόμενη διαφορά μεταξύ της αύξησης των ενοικίων και του πληθωρισμού.

⁽⁹⁷⁾ Απόφαση LG Rostock, σ. 20.

⁽⁹⁸⁾ Απόφαση LG Rostock, σ. 19.

⁽⁹⁹⁾ Συνεπώς, το αρχικό μίσθωμα δεν θα ήταν [...] %, αλλά [...] %, αν η διάρκεια είχε οριστεί σε 20 αντί 30 ετών.

γ) τα κέρδη που αποκτήθηκαν από την αποκατάσταση [...] ευρώ·

δ) την παρούσα αξία του μισθώματος για την περίοδο από το 2029 και μετά (σε παρούσα αξία [...] ευρώ).

- (154) Επιπλέον, η GVV, όπως διαπιστώνεται στο σημείο 7.2.4, με βάση τις ρεαλιστικές προσδοκίες της NEUWOGES έπρεπε να εκτιμηθεί με προεξοφλημένη παρούσα αξία [...] ευρώ. Ως εκ τούτου, η συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης είχε συνολική αξία [...] ευρώ για τη NEUWOGES.

7.3. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ ΆΛΛΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΕΠΙΛΟΓΕΣ

- (155) Για να μπορεί να προσδιοριστεί κατά πόσον η συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης που σύναψε η NEUWOGES με την BAVARIA αντιστοιχεί με τις συμβάσεις για τις οποίες ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς, η αξία αυτής της συναλλαγής πρέπει να συγκριθεί τώρα με την αξία άλλων οικονομικών επιλογών. Αν η NEUWOGES είχε μια πιο ευνοϊκή εναλλακτική λύση από οικονομική άποψη, η απόφαση για τη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης δεν θα μπορούσε να θεωρηθεί επιλογή δράσης, την οποία θα είχε κάνει ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς.
- (156) Σε αυτό το πλαίσιο πρέπει να σημειωθεί ότι η εκμίσθωση των κτηρίων χωρίς αποκατάσταση ή ακόμη και η κατεδάφιση θα ήταν ελάχιστα εφαρμόσιμες εναλλακτικές λύσεις. Καταρχάς, μια εκμίσθωση χωρίς αποκατάσταση θα δημιουργούσε περιορισμένα μόνο έσοδα. Επιπλέον, ήταν σαφές ότι τα μη αποκαταστημένα κτήρια θα πλήττονταν σε μεγαλύτερο βαθμό από κενά ακίνητα, από ό,τι τα αποκαταστημένα κτήρια.⁽¹⁰⁰⁾ Ως εκ τούτου, δεν υπάρχουν αδιάσειστα στοιχεία που να οδηγούν στο συμπέρασμα ότι σε περίπτωση εκμίσθωσης μη αποκαταστημένων κτηρίων θα μπορούσαν να αναμένονται υψηλότερα κέρδη από ό,τι αναμενόταν στο πλαίσιο της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης. Η κατεδάφιση δεν θα έφερνε κανενός είδους έσοδα, αλλά θα συνεπαγόταν τις αντίστοιχες δαπάνες κατεδάφισης. Ως εκ τούτου, ούτε αυτή κατά την καθοριστική χρονική περίοδο (1997/1998) δεν θα ήταν εφαρμόσιμη εναλλακτική λύση.

7.3.1. Χρηματοδότηση μέσω δανείων ως πιθανή επιλογή

- (157) Ως πρώτη πιθανή εναλλακτική λύση θα λαμβανόταν υπόψη η χρηματοδότηση μέσω δανείων. Αν η NEUWOGES χρηματοδοτήσει την αποκατάσταση των επίμαχων κτηρίων μέσω δανείων, θα μπορούσε να υλοποιήσει κατά ένα μέρος τα ίδια κέρδη, όπως στη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης. Πρώτον, θα είχε εκμισθώσει το αποκατεστημένο κτήριο και κατά συνέπεια θα μπορούσε να επιτύχει καλά έσοδα. Επιπλέον, θα είχε παραμείνει – σε αντίθεση με τη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης – ιδιοκτήτρια των κτηρίων.
- (158) Ωστόσο, είναι προφανές ότι μια χρηματοδότηση μέσω δανείων θα συνδεόταν επίσης με ορισμένα μειονεκτήματα. Πρώτον, η NEUWOGES θα έπρεπε να διαθέσει το 30 % του ποσού επενδύσεων από τα ίδια κεφάλαια της, αφού κατά την άποψη της NEUWOGES έπρεπε να διατηρηθεί δείκτης ιδίων κεφαλαίων 30 %.⁽¹⁰¹⁾ Στα τέλη του 1997, στο εποπτικό συμβούλιο της NEUWOGES συζητήθηκε η δυνατότητα να μειωθεί ο δείκτης ιδίων κεφαλαίων για να δοθεί δυνατότητα μεγαλύτερων επενδύσεων. Ωστόσο, αυτή η πρόταση απορρίφθηκε από το διοικητικό συμβούλιο ως οικονομικά ασύμφορη, διότι θα οδηγούσε σε απαράδεκτα υψηλό χρέος.⁽¹⁰²⁾ Το διοικητικό συμβούλιο δήλωσε σχετικά: «Η μείωση του δείκτη ιδίων κεφαλαίων από 30 σε 25 % θα ήταν απαράδεκτη (ύψος χρέους)».⁽¹⁰³⁾ Ο κ. Räumel, μέλος του εποπτικού συμβουλίου της NEUWOGES, διαπίστωσε επίσης ότι «από την πλευρά της οικονομίας των επιχειρήσεων, είναι αδιανόητη η μείωση του δείκτη ιδίων κεφαλαίων. Οι υποχρεώσεις της επιχείρησης πρέπει να εκπληρώνονται».⁽¹⁰⁴⁾ Ως εκ τούτου, για τη χρηματοδότηση των επενδύσεων αποκατάστασης ύψους [...] ευρώ, η NEUWOGES θα έπρεπε να συνεισφέρει [...] ευρώ ως ίδια κεφάλαια. Υπάρχουν σημαντικές αμφιβολίες ότι θα ήταν άμεσα διαθέσιμα ίδια κεφάλαια σε αυτό το ύψος. Από τα πρακτικά του εποπτικού συμβουλίου προκύπτει ότι το πιθανό συνολικό ποσό επενδύσεων για το 1998 (συμπεριλαμβανομένων των δανείων) ανερχόταν περίπου σε [...] ευρώ και ότι αυτό το ποσό είχε ήδη προγραμματιστεί για άλλα σχέδια.⁽¹⁰⁵⁾ Με αυτόν τον τρόπο ήταν σαφές ότι η NEUWOGES θα μπορούσε να είχε χρηματοδοτήσει τις εργασίες αποκατάστασης μέσω δανείου μόνο αν είχε παραιτηθεί από άλλα έργα.
- (159) Σε αντίθεση με τη χρηματοδότηση μέσω δανείων, η συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης είχε το πλεονέκτημα ότι η NEUWOGES όχι μόνο δεν χρειαζόταν να χρησιμοποιήσει ίδια κεφάλαια, αλλά ελάμβανε ακόμη και νέα ρευστότητα και επιπλέον εξασφαλιζόταν η πλήρης χρηματοδότηση της αποκατάστασης των κτηρίων.
- (160) Αν ληφθούν υπόψη όλοι αυτοί οι συλλογισμοί, δεν μπορεί να θεωρηθεί αποδεδειγμένο ότι θα ήταν δυνατή μια αποκατάσταση χρηματοδοτούμενη από δάνεια ή, εφόσον θα ήταν δυνατή, θα ήταν πιο συμφέρουσα για τη NEUWOGES από ό,τι μια συναλλαγή με την BAVARIA. Το γεγονός ότι η NEUWOGES σχεδόν δεν διέθετε τα ίδια κεφάλαια που απαιτούνται για τη χορήγηση δανείου και δεν μπορούσε να χρησιμοποιήσει την πρόσθετη ρευστότητα για τη χρηματοδότηση άλλων επενδύσεων οδηγεί μάλλον στο συμπέρασμα ότι ήταν λογική η απόφαση υπέρ της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης και κατά της χρηματοδότησης μέσω δανείων.

⁽¹⁰⁰⁾ Βλέπε π.χ. την πραγματογνωμοσύνη για την αξία αγοράς GA 22b/07 (κατάθεση της NEUWOGES της 5ης Νοεμβρίου 2007, παράρτημα 5), σ. 19: «Για να μπορεί [το κτίριο] να εκμισθωθεί μακροπρόθεσμα, απαιτείται επειγόντως εκσυγχρονισμός σε συνδυασμό με επισκευή. ... Κενά ακίνητα παρουσιάζονται ιδίως σε μη αποκατεστημένα κτίρια.»

⁽¹⁰¹⁾ Πρακτικά της συνεδρίασης του εποπτικού συμβουλίου της NEUWOGES στις 16 Δεκεμβρίου 1997, σ. 3.

⁽¹⁰²⁾ Πρακτικά της συνεδρίασης του εποπτικού συμβουλίου της NEUWOGES στις 16 Δεκεμβρίου 1997, σ. 3.

⁽¹⁰³⁾ Πρακτικά της συνεδρίασης του εποπτικού συμβουλίου της NEUWOGES στις 16 Δεκεμβρίου 1997, σ. 3.

⁽¹⁰⁴⁾ Πρακτικά της συνεδρίασης του εποπτικού συμβουλίου της NEUWOGES στις 16 Δεκεμβρίου 1997, σ. 2.

⁽¹⁰⁵⁾ Πρακτικά της συνεδρίασης του εποπτικού συμβουλίου της NEUWOGES στις 30 Οκτωβρίου 1997, σ. 3.

7.3.2. Άμεση πώληση ως πιθανή επιλογή

- (161) Μια δεύτερη σοβαρή υπό εξέταση επιλογή θα ήταν η άμεση πώληση των κτηρίων και του οικοπέδου. Το κρίσιμο ερώτημα είναι κατά πόσον η εν λόγω πώληση θα ήταν πιο συμφέρουσα.

7.3.2.1. Εκτίμηση λαμβάνοντας υπόψη τις πραγματογνωμοσύνες για την αξία αγοράς του 1997 και του 2007

- (162) Κατά τη σύγκριση της αξίας της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης για τη NEUWOGES και όσον αφορά τα πλεονεκτήματα που θα είχε η άμεση αγορά, το κεντρικό ερώτημα είναι ποια τιμή θα μπορούσε να επιτύχει η NEUWOGES σε περίπτωση «κανονικής» πώλησης. Στην περίπτωση αυτή, οι δύο πραγματογνωμοσύνες για την αξία αγοράς του 1997 και του 2007 διαδραματίζουν συγκεκριμένο ρόλο.
- (163) Αυτές οι δύο πραγματογνωμοσύνες ανατέθηκαν από τη NEUWOGES προκειμένου να εκτιμηθούν τα επίμαχα περιουσιακά στοιχεία (κτήρια και οικόπεδα) το 1997. Η μία πραγματογνωμοσύνη καταρτίστηκε το 1997 από εσωτερικό εμπειρογνώμονα της εταιρείας και η άλλη το 2007 καταρτίστηκε αναδρομικά από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα. Στην πραγματογνωμοσύνη του 1997, η αξία εκτιμήθηκε σε [...] ευρώ, αντίθετα στη πραγματογνωμοσύνη του 2007 σε [...] ευρώ.⁽¹⁰⁶⁾ Στις δύο πραγματογνωμοσύνες τα κτήρια (1997: [...] ευρώ, 2007: [...] ευρώ) και τα οικόπεδα (1997: [...] ευρώ, 2007: [...] ευρώ) αξιολογήθηκαν χωριστά. Οι δύο πραγματογνωμοσύνες βασίζονται ουσιαστικά στην ίδια μέθοδο («Μέθοδος ταμειακής ροής»).
- (164) Δεδομένου ότι η πραγματογνωμοσύνη για την αξία αγοράς του 2007 δεν καταρτίστηκε παρά μόνο μετά τη σύναψη της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης, κατά την άποψη της Επιτροπής δεν μπορεί να χρησιμεύσει ως αξιόπιστη βάση για τον προσδιορισμό της αξίας των περιουσιακών στοιχείων το 1997, σύμφωνα με το τότε επίπεδο γνώσεων της NEUWOGES. Η NEUWOGES τελικά δεν μπόρεσε να στηρίξει την απόφασή της για το αν θα έπρεπε να συνάψει τη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης με την BAVARIA στην πραγματογνωμοσύνη που καταρτίστηκε το 2007 αναδρομικά.
- (165) Ωστόσο, κατά την άποψη της Επιτροπής, ούτε η πραγματογνωμοσύνη για την αξία αγοράς του 1997 δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αξιόπιστος δείκτης για την αξία των ακινήτων το 1997 σύμφωνα με το τότε επίπεδο γνώσεων της NEUWOGES. Όπως διαπιστώθηκε κατά τη διάρκεια της επίσημης διαδικασίας έρευνας, το διοικητικό συμβούλιο της NEUWOGES γνώριζε καλά ότι η πραγματογνωμοσύνη του 1997 δεν θα μπορούσε να θεωρηθεί αξιόπιστη βάση αποτίμησης κατά τη στιγμή της σύναψης των επίμαχων συμβάσεων. Σε αυτό το πλαίσιο, διαφωτιστικές είναι οι εξής διαπιστώσεις:

α) Ενοίκια

Η πραγματογνωμοσύνη για την αξία αγοράς του 1997 βασίστηκε σε ενοίκιο μεταξύ [...] ευρώ/m² και [...] ευρώ/m². Ταυτόχρονα, ο πρώτος τιμοκατάλογος ενοικίων για το Δήμο Neubrandenburg που ίσχυε από την 1η Ιανουαρίου 1998 και βασιζόταν σε δεδομένα του 1997 για αποκατεστημένες κατοικίες εμπεριείχε μέσο επίπεδο ενοικίων μεταξύ 3,90 ευρώ/m² και 4,38 ευρώ/m². Ως μεγάλη εταιρεία ακινήτων που δραστηριοποιείται στο Neubrandenburg, η NEUWOGES θα έπρεπε αναγκαστικά να γνωρίζει το μέσο επίπεδο ενοικίων στο Neubrandenburg. Κατά συνέπεια, η NEUWOGES κατά την εκτίμηση των ακινήτων θα έπρεπε να στηρίζεται σε αυτά τα δεδομένα. Στην πραγματικότητα, η σύμβαση συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης για την περίοδο μετά την αποκατάσταση (άρα μετά το 1999, δηλαδή σε στιγμή μεταγενέστερη κατά δύο έτη από τη στιγμή κατά την οποία συγκεντρώθηκαν τα δεδομένα στα οποία βασίστηκε ο πρώτος τιμοκατάλογος ενοικίων) προέβλεπε ύψος ενοικίου κατά μέσο όρο [...] ευρώ/m², γεγονός που αντιστοιχούσε επίσης με τον τιμοκατάλογο ενοικίων.

β) Κόστος αποκατάστασης

Κατά τη διάρκεια της σύνταξης της πραγματογνωμοσύνης για την αξία αγοράς την άνοιξη του 1997 με βάση έξοδα αποκατάστασης ύψους [...] ευρώ, το διοικητικό συμβούλιο της NEUWOGES ανέφερε την ίδια χρονική περίοδο (Μάρτιος 1997) σε μια επιστολή στην BAVARIA ότι εκτιμούσε το κόστος αποκατάστασης σε [...] ευρώ. Συνεπώς, είναι προφανές ότι η NEUWOGES πολύ πιθανόν γνώριζε ότι το απαιτούμενο κόστος αποκατάστασης στην πραγματογνωμοσύνη του 1997 είχε υποτιμηθεί σημαντικά. Το κατ' αποκοπή ποσό που συμφωνήθηκε μεταξύ της BAVARIA και της θυγατρικής της NEUWOGES, της BRG, για την αποκατάσταση των ακινήτων ήταν ακόμη και σημαντικά υψηλότερο ([...] ευρώ), γεγονός που πρέπει να θεωρηθεί ένδειξη ότι η NEUWOGES κατά τη σύναψη των συμβάσεων με την BAVARIA γνώριζε ότι το κόστος αποκατάστασης στην πραγματογνωμοσύνη του 1997 είχε εκτιμηθεί υπερβολικά χαμηλά κατά σχεδόν 10 εκατ. ευρώ.

γ) Απομένουσα ωφέλιμη ζωή

Στην πραγματογνωμοσύνη για την αξία αγοράς του 1997, σε σχέση με την προγραμματισμένη αποκατάσταση γενικά θεωρήθηκε ως βάση απομένουσα ωφέλιμη ζωή [...] έως [...] ετών. Εδώ πρέπει να σημειωθεί ότι το χαμηλό κόστος αποκατάστασης που είχε εκτιμηθεί στην πραγματογνωμοσύνη του 1997 δεν είναι οπωσδήποτε συμβατό με την παραδοχή ότι η αποκατάσταση θα παρέτεινε σημαντικά τη διάρκεια ζωής των κτηρίων.

⁽¹⁰⁶⁾ Παρατηρήσεις της NEUWOGES της 5ης Νοεμβρίου 2007, Παραρτήματα 2 και 6.

δ) Αξία οικοπέδων

Πρέπει να διαπιστωθεί ότι στην πραγματογνωμοσύνη για την αξία αγοράς του 1997, κατά την εκτίμηση των επίμαχων οικοπέδων δεν ελήφθησαν υπόψη παράγοντες μείωσης της αξίας (αντίθετα, στην πραγματογνωμοσύνη του 2007 ελήφθησαν υπόψη). Σε αυτούς τους παράγοντες συγκαταλέγονται, μεταξύ άλλων, οι υφιστάμενες υποδομές που δεν μπορούν να μετακινηθούν ή να αφαιρεθούν (συστήματα αποχέτευσης, αγωγοί) ή ακόμη και μια δυσμενής κατάτμηση του οικοπέδου. Κατά κανόνα, αυτό έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση της αξίας. Αυτοί οι παράγοντες έπρεπε να ήταν γνωστοί στη NEUWOGES, ως ιδιοκτήτρια των οικοπέδων. Κατά συνέπεια, έπρεπε επίσης να γνωρίζει ότι η αξία των οικοπέδων είχε εκτιμηθεί σε υπερβολικά μεγάλο ύψος στην πραγματογνωμοσύνη του 1997.

- (166) Συνοψίζοντας, μπορεί να διαπιστωθεί ότι η NEUWOGES αποδεδειγμένα γνώριζε ότι ορισμένες από τις κεντρικές παραδοχές στις οποίες βασίστηκε η πραγματογνωμοσύνη για την αξία αγοράς του 1997, ιδίως όσον αφορά τις κόστος αποκατάστασης, δεν ευσταδούσαν. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η πραγματογνωμοσύνη του 1997 δεν παρέχει αξιόπιστα δεδομένα για την αξία των περιουσιακών στοιχείων το 1997, σύμφωνα με το τότε επίπεδο γνώσεων της NEUWOGES.
- (167) Επιπλέον, η Επιτροπή είναι της άποψης ότι ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς, ο οποίος θα είχε βρεθεί στην κατάσταση της NEUWOGES, βάσει των πληροφοριών που ήταν διαθέσιμες στη NEUWOGES κατά την καθοριστική χρονική περίοδο κατά την εκ των προτέρων εκτίμηση της αξίας του ακινήτου θα είχε πιθανώς καταλήξει σε αποτελέσματα που θα ήταν πολύ παρόμοια με εκείνα της πραγματογνωμοσύνης του 2007 η οποία καταρτίστηκε αναδρομικά. Όπως συνέβη επίσης σε αυτήν την αναδρομική πραγματογνωμοσύνη του 2007, ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς στην κατάσταση της NEUWOGES, στηριζόμενος στις εκ των προτέρων προσδοκίες του όσον αφορά τα ανακτήσιμα ενοίκια που αναφέρονται στον καθοριστικό τιμοκατάλογο ενοικίων, θα είχε εκτιμήσει το κόστος αποκατάστασης σε ύψος που θα προσέγγιζε περισσότερο το ποσό που είχε συμφωνηθεί μεταξύ της BAVARIA και BRG και θα είχε προσαρμόσει την αξία του οικοπέδου, λαμβάνοντας υπόψη τους παράγοντες μείωσης της αξίας που θα του ήταν γνωστοί. Εκτός αυτού, ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς στην κατάσταση της NEUWOGES, υπό το πρίσμα των σχεδιαζόμενων μέτρων αποκατάστασης και από συγκριτικά στοιχεία (όπως είχε συμβεί και στην αξιολόγηση του 2007) θα είχε εξετάσει προσεκτικά την απομένουσα ωφέλιμη ζωή, ούτως ώστε να μπορεί να εξαχθεί εύλογα το συμπέρασμα ότι ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς στην κατάσταση της NEUWOGES θα είχε στηρίξει την αξιολόγησή του σε αξιολογήσεις της απομένουσας ωφέλιμης ζωής που θα προσέγγιζαν εκείνες της αναδρομικής αξιολόγησης του 2007.
- (168) Ως εκ τούτου, η Επιτροπή είναι της άποψης ότι ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς στην κατάσταση της NEUWOGES θα είχε εκτιμήσει την αξία των περιουσιακών στοιχείων πριν από τη σύναψη της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης λογικά κατά προσέγγιση σε [...] ευρώ (όπως και στην πραγματογνωμοσύνη του 2007).

7.3.2.2. Σύγκριση των επιλογών «άμεση πώληση» και «πώληση και επανεκμίσθωση»

- (169) Υπενθύμιση: Η συνολική αξία της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης ανήλθε σε [...] ευρώ για τη NEUWOGES. Ωστόσο, η παραπάνω ανάλυση έδειξε ότι η NEUWOGES ρεαλιστικά θα μπορούσε να θεωρήσει ως βάση αξία του περιουσιακού στοιχείου [...] ευρώ, η οποία που βρίσκεται μόνο [...] % πάνω από την αξία της συναλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης. Αυτή η μικρή διαφορά δεν σημαίνει, ωστόσο, ότι ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς θα είχε επιλέξει αναγκαστικά την άμεση πώληση.
- α) Πρώτον, δεν πρέπει να παραβλέπεται το γεγονός ότι η επίμαχη επιλογή της άμεσης πώλησης αφορούσε πώληση των κτηρίων καθώς και των αντίστοιχων οικοπέδων, ενώ η BAVARIA έχει αγοράσει μόνο τα κτήρια, ενώ για το οικόπεδο έχει αποκτήσει μόνο δικαιώματα εμφύτευσης για περίοδο 75 ετών. Τα οικόπεδα παρέμειναν με αυτή τη μορφή στην κυριότητα της NEUWOGES. Η αξία των οικοπέδων και μόνο θα είχε εκτιμηθεί από τη NEUWOGES σε αξία [...] ευρώ (όπως και στη πραγματογνωμοσύνη 2007). Είναι βεβαίως δύσκολο να υπολογιστεί με ακρίβεια η αξία που διατηρήθηκε για τη NEUWOGES λόγω του γεγονότος ότι δεν έχει πωλήσει τα οικόπεδα, αλλά έχει συστήσει μόνο δικαιώματα εμφύτευσης σε αυτά. Πρέπει, ωστόσο, να θεωρηθεί ότι η παραμονή της κυριότητας των οικοπέδων στη NEUWOGES δικαιολογούσε μια κάπως χαμηλότερη τιμή συναλλαγής.
- β) Δεύτερον, πρέπει να σημειωθεί ότι υπάρχουν αμφιβολίες ως προς το αν θα μπορούσε πράγματι να έχει επιτευχθεί η τιμή την οποία ο οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς θα είχε εκτιμήσει στην ίδια κατάσταση όπως η NEUWOGES. Η μόνη συγκεκριμένη προσφορά αγοράς για την οποία η NEUWOGES προσκόμισε πληροφορίες υπεβλήθη από την εταιρεία *Felske-Immobilien*, η οποία φέρεται να είχε προσφέρει τιμή [...] ευρώ/μ², η οποία θα είχε οδηγήσει σε συνολική τιμή αγοράς [...] ευρώ.⁽¹⁰⁷⁾ Αυτή η προσφορά ήταν χαμηλότερη κατά πολύ πάνω από 1 εκατ. ευρώ από την τιμή την οποία ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς θα είχε εκτιμήσει στην ίδια κατάσταση όπως η NEUWOGES.
- γ) Τρίτον, η NEUWOGES κατά την εκτίμηση των κερδών που αναμένονται στο πλαίσιο της GVV υπολόγισε ψευδώς μόνο τα κέρδη έως και το 2027. Επειδή όμως η διάρκεια της GVV ήταν 30 έτη από την ολοκλήρωση των εργασιών αποκατάστασης (δηλαδή 30 έτη από τις αρχές του 1999), στον υπολογισμό θα έπρεπε να συμπεριληφθούν τα κέρδη έως και το 2028. Με την κατάλληλη διόρθωση της εκτίμησης, η αξία της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης θα αυξανόταν.

⁽¹⁰⁷⁾ Κατάθεση 97/97 για τη συνεδρίαση του εποπτικού συμβουλίου της NEUWOGES στις 17 Απριλίου 1997, σ. 3.

δ) Κατά τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των μελλοντικών μισθωμάτων που θα καταβληθούν από την BAVARIA στη NEUWOGES υποτέθηκε για λόγους απλούστευσης ότι το κόστος ζωής παραμένει αμετάβλητο και, ως εκ τούτου, δεν χρειάζεται να προσαρμοστούν οι πληρωμές. Ωστόσο, είναι ρεαλιστικότερο να αναμένεται γενική αύξηση του κόστους ζωής, με αποτέλεσμα οι πληρωμές που θα πρέπει να γίνουν μελλοντικά να προκύψουν υψηλότερες από ό,τι αναμενόταν. Και αυτό θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας της σύμβασης.

- (170) Υπό το φως αυτών των συλλογισμών πρέπει να εξαχθεί το συμπέρασμα ότι δεν θα ήταν λογικό από οικονομική άποψη να προτιμηθεί η συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης αντί της απόπειρας για άμεση πώληση.

7.3.3. Συμπέρασμα

- (171) Αν συγκριθεί η αξία της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης για τη NEUWOGES με την αξία άλλων επιλογών, το συμπέρασμα πρέπει να είναι ότι η συναλλαγή ήταν διαμορφωμένη με τρόπο ώστε και ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς να την είχε συνάψει.

7.4. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

- (172) Αφού τώρα πλέον μπορεί να διαπιστωθεί ότι η απόφαση υπέρ της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης και κατά εναλλακτικών λύσεων αντιστοιχεί πλήρως με τη συμπεριφορά ενός οικονομικού φορέα που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς, η Επιτροπή έλεγξε επίσης, ως μέτρο προφύλαξης, κατά πόσον η συναλλαγή είναι σύμφωνη με άλλες συμβάσεις, οι οποίες μπορούσαν να παρατηρηθούν την υπό εξέταση χρονική περίοδο στη σχετική αγορά και κατά πόσον υπάρχουν άλλες ενδείξεις που να υποστηρίζουν το συμπέρασμα της Επιτροπής ότι η συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης ανταποκρίνεται στην αρχή του οικονομικού φορέα που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς.
- (173) Οι διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με συγκρίσιμες συναλλαγές αφορούν συμφωνίες πώλησης και επανεκμίσθωσης που συνήφθησαν από την BAVARIA περίπου την ίδια χρονική περίοδο όπως το επίμαχο μέτρο. Οι αντίστοιχες συμβάσεις μπορούν να παρέχουν ενδείξεις για το αν και άλλοι φορείς της αγοράς, συμπεριλαμβανομένων των ιδιωτικών επιχειρήσεων, έχουν αποφασίσει υπέρ αυτού του είδους συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης, γεγονός που θα μπορούσε να θεωρηθεί ένδειξη συμβατότητας με την αγορά (τμήμα 7.4.1). Επιπλέον, η περιορισμένη διαδικασία διαγωνισμού που διεξήγαγε η NEUWOGES και η σύγκριση με άλλες χρηματοδοτικές συναλλαγές μπορούν να είναι διαφωτιστικές σχετικά με τη συμβατότητα της επίμαχης συναλλαγής με την αγορά (τμήματα 7.4.2 και 7.4.3).

7.4.1. Παράδειγμα συμβάσεων

- (174) Για σκοπούς σύγκρισης, χρησιμοποιήθηκαν συμβάσεις για τρεις συγκρίσιμες δικαιοπραξίες ([...]). Ωστόσο, μπορούν να ληφθούν υπόψη μόνο η σύμβαση [...] και η σύμβαση [...], διότι μόνο αυτές είχαν συναφθεί την ίδια χρονική περίοδο με τη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης μεταξύ της BAVARIA και της NEUWOGES. Καταρχάς, θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι δύο συγκρινόμενες συναλλαγές όσον αφορά τη διάρκεια, την τιμαριθμική αναπροσαρμογή του σταθερού μισθώματος και την αποκατάσταση διαφέρουν από την επίμαχη συναλλαγή. Η NEUWOGES βασίζεται ιδίως στη διαφορετική τιμαριθμική αναπροσαρμογή ([...]: 1,5 % ετησίως· [...]: προσαρμογή στην εξέλιξη του κόστους ζωής) για να αποδείξει ότι η GVV περιείχε διατάξεις που δεν ήταν σύμφωνες με τη συνήθη πρακτική της αγοράς κατά την καθοριστική χρονική περίοδο (1997/1998).
- (175) Η BAVARIA αναφέρει τη συναλλαγή [...] και τη συναλλαγή [...] ως παραδείγματα της εφαρμογής του «μοντέλου χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων»⁽¹⁰⁸⁾, γεγονός που οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι διατάξεις αυτών των συμβάσεων καθορίστηκαν βάσει υπολογισμών παρόμοιων με εκείνους στους οποίους βασίστηκε η συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης της NEUWOGES/BAVARIA.
- (176) Όπως ήδη προαναφέρθηκε (βλέπε αιτιολογική σκέψη (131)), η NEUWOGES μπορούσε να επιλέξει ελεύθερα τις παραμέτρους της σύμβασης στο πλαίσιο του μοντέλου μίσθωσης που προσφέρεται από την BAVARIA. Ως εκ τούτου, η NEUWOGES είχε τη δυνατότητα να επιλέξει χαμηλότερη τιμαριθμική αναπροσαρμογή ή να αφαιρέσει υψηλότερες δαπάνες. Το αποτέλεσμα θα ήταν, φυσικά, μικρότερο ύψος της καταβαλλόμενης προκαταβολής. Μπορεί να υποτεθεί ότι αυτό ίσχυε και για την [...] και την [...].
- (177) Επειδή τα συμβαλλόμενα μέρη προφανώς μπορούσαν να επιλέγουν ελεύθερα τις ακριβείς παραμέτρους στο πλαίσιο του μοντέλου που προσφέρεται από την BAVARIA, δεν φαίνεται ότι έχει μεγάλη σημασία για την αξιολόγηση της συμβατότητας της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης των NEUWOGES/BAVARIA το αν οι παράμετροι που έχουν επιλεγεί από τη NEUWOGES ήταν ταυτόσημες με τις παραμέτρους που θα είχαν επιλέξει τα συμβαλλόμενα μέρη της συναλλαγής [...] και της συναλλαγής [...]. Η επιλογή των παραμέτρων ήταν απλώς η συνέπεια των στρατηγικών επιχειρηματικών αποφάσεων των συμβαλλόμενων μερών που συμμετέχουν. Σημαντικότερο είναι το γεγονός ότι όλες αυτές οι συναλλαγές βασίζονται στο ίδιο μοντέλο συναλλαγής.
- (178) Εφόσον η σύμβαση [...] και η σύμβαση [...] βασίστηκαν στο ίδιο μοντέλο υπολογισμού, γεγονός που δεν υπάρχει λόγος να αμφισβητηθεί βάσει των διαθέσιμων πληροφοριών, μπορεί να εξαχθεί το συμπέρασμα ότι το μοντέλο συναλλαγής στο οποίο βασίστηκε και η συναλλαγή της NEUWOGES, ήταν συμβατό με την αγορά. Σε αυτό το πλαίσιο, σημαντικό είναι ότι το «μοντέλο χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων» προφανώς ετελέγη εξίσου από δημόσιες επιχειρήσεις ([...]) και ιδιωτικές επιχειρήσεις ([...]) και ότι προσφέρθηκε τόσο σε επιχειρήσεις που ήθελαν να επωφεληθούν από μια απαλλαγή σύμφωνα με τον AHG, όσο και σε συμβαλλόμενα μέρη που δεν υπάγονται σε αυτόν το νόμο.

⁽¹⁰⁸⁾ Παρατηρήσεις της Γερμανίας της 11ης Ιουλίου 2008, σ. 10-11.

7.4.2. Διαδικασία διαγωνισμού

7.4.2.1. Ιστορικό

- (179) Όπως έχει ήδη εξηγηθεί, η NEUWOGES, ενόψει της ιδιωτικοποίησης των κτηρίων που πωλήθηκαν τελικά στην BAVARIA, δεν διεξήγαγε πλήρη, ανοιχτή, διαφανή διαδικασία διαγωνισμού, άνευ όρων και διακρίσεων. Ωστόσο, η NEUWOGES ζήτησε αρχικά από 72 πιθανούς αγοραστές να υποβάλουν προσφορά. Η NEUWOGES ισχυρίζεται ότι επέλεξε τους παραλήπτες λίγο-πολύ τυχαία και ότι η επιλογή δεν θα μπορούσε να θεωρηθεί αντιπροσωπευτική του συνόλου της αγοράς. Μετά την αποστολή αυτών των πρώτων προσκλήσεων εκδήλωσης ενδιαφέροντος, έγιναν περαιτέρω επαφές, μεταξύ άλλων με την BAVARIA, η οποία αρχικά δεν είχε εγγραφεί.

7.4.2.2. Αποτέλεσμα της διαδικασίας διαγωνισμού

- (180) Από τις προσφορές που παρελήφθησαν, ο αριθμός των οποίων δεν είναι γνωστός, πέντε θεωρήθηκαν ως «αξιοποιήσιμες». ⁽¹⁰⁹⁾ Ωστόσο, δύο εξ αυτών απορρίφθηκαν, διότι οι δυνητικοί αγοραστές ελλείψει χρόνου δεν ήταν σε θέση να υποβάλουν μια πλήρη προσφορά. Επιπλέον, δύο προσφορές απορρίφθηκαν για οικονομικούς λόγους. Η πέμπτη προσφορά – που υποβλήθηκε από τη *Felske-Immobilien* – απορρίφθηκε διότι η προσφερόμενη τιμή κρίθηκε υπερβολικά χαμηλή (η *Felske* είχε προσφέρει τιμή [...] ευρώ/m², η οποία αντιστοιχούσε με συνολική τιμή αγοράς [...] ευρώ). Εκτός από τις πέντε προαναφερόμενες, υποβλήθηκαν τρεις ακόμη προσφορές – μία από την BAVARIA και δύο από άλλους υποψηφίους που δεν είχαν προσκληθεί να υποβάλουν προσφορές. Άρχισαν επίσης διαπραγματεύσεις με έναν από τους άλλους δύο υποψηφίους, οι οποίοι είχαν υποβάλει προσφορά από μόνοι τους, όμως αυτή η προσφορά στο τέλος απορρίφθηκε, επίσης για απροσδιόριστους οικονομικούς λόγους. ⁽¹¹⁰⁾
- (181) Μετά την ολοκλήρωση των διαπραγματεύσεων, οι συμβάσεις έπρεπε να εγκριθούν από το εποπτικό συμβούλιο της NEUWOGES. Κατά την υποβολή των συμβάσεων στο εποπτικό συμβούλιο, το διοικητικό συμβούλιο υποστήριξε ότι δεν μπορεί να επιτευχθεί υψηλότερη τιμή πώλησης, αφού οι συμβάσεις αφορούσαν μόνο τη σύσταση δικαιωμάτων εμφύτευσης στα οικόπεδα (και όχι άμεση πώληση), στην BRG ανατέθηκε η πραγματοποίηση των εργασιών αποκατάστασης και η NEUWOGES θα εκμεταλλευόταν τα κτήρια για 30 ακόμη έτη. ⁽¹¹¹⁾ Στην ερώτηση για τη διαφορά σε σύγκριση με την πραγματογνωμοσύνη του 1997, το διοικητικό συμβούλιο δήλωσε πάλι ότι δεν επιτεύχθηκε υψηλότερη τιμή για τη συναλλαγή. ⁽¹¹²⁾

7.4.2.3. Εκτίμηση

- (182) Βεβαίως η διαδικασία διαγωνισμού δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ανοιχτή, διαφανής, άνευ όρων και διακρίσεων, όμως επιτρέπει να εξαχθούν ορισμένα συμπεράσματα σχετικά με την κατάσταση της προσφοράς στην αγορά. Σε αυτό το πλαίσιο είναι διαφωτιστικό επίσης το γεγονός ότι φαίνεται ότι ελήφθη μια σειρά από αυτόκλητες προσφορές. Αυτό αποδεικνύει ότι και δυνητικοί αγοραστές, οι οποίοι δεν ανήκαν στις 72 επιχειρήσεις με τις οποίες έγινε αρχικά επαφή, έλαβαν γνώση της διαδικασίας και μπόρεσαν να συμμετάσχουν σε αυτήν.
- (183) Η αξιολόγηση των προσφορών από τη NEUWOGES καταδεικνύει ότι η προσφορά της BAVARIA κατά την καθοριστική χρονική περίοδο (1997/1998) θεωρήθηκε από τη NEUWOGES η καλύτερη προσφορά που ήταν διαθέσιμη στην αγορά. Το επιχείρημα της NEUWOGES ότι τουλάχιστον η προσφορά της *Felske* ήταν ευνοϊκότερη δεν ευσταθεί. Παρά το γεγονός ότι η τιμή που φαίνεται ότι προσέφερε η *Felske* [...] ευρώ) υπερέβαινε την πληρωμή που πραγματοποίησε τελικά η BAVARIA εκ των προτέρων [...] ευρώ), πρέπει να υπενθυμιστεί ότι η συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης πρέπει να αξιολογηθεί στο σύνολό της και ότι η συνολική αξία της [...] ευρώ) υπερέβαινε την τιμή που προσφέρθηκε από τη *Felske*.
- (184) Υπό το φως αυτών των σκέψεων, πρέπει να διαπιστωθεί ότι η διαδικασία διαγωνισμού δεν πληρούσε βεβαίως επαρκείς προϋποθέσεις για να μπορεί να θεωρηθεί από μόνη της αποδεικτικό στοιχείο ότι η προσφορά της BAVARIA ήταν η καλύτερη προσφορά που ήταν διαθέσιμη στην αγορά, όμως αποτελεί σαφή ένδειξη αυτού. Σε κάθε περίπτωση, η περιουσιακή διαδικασία διαγωνισμού δεν παρέχει δικαιολογημένη ένδειξη ότι η NEUWOGES κατά την καθοριστική χρονική περίοδο (1997/1998) θα είχε υποβάλει καλύτερη προσφορά.

7.4.3. Άλλα είδη συναλλαγών κατά την καθοριστική χρονική περίοδο

7.4.3.1. Πλαίσιο αξιολόγησης

- (185) Είναι χρήσιμο η επίμαχη συναλλαγή να εξεταστεί στο πλαίσιο άλλων παρόμοιων ειδών συναλλαγών που προσφέρθηκαν στην αγορά κατά το υπό εξέταση χρονικό διάστημα (1997/1998).
- (186) Η επίμαχη συναλλαγή αποτελεί μια τυπική συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης. Οι συμφωνίες πώλησης και επανεκμίσθωσης είναι από τη φύση τους χρηματοοικονομικές συναλλαγές. Μέσω της αγοράς ενός ακινήτου από τον μισθωτή, ο εκμισθωτής παρέχει στον μισθωτή μετρητά ή χρηματοδοτεί μεγαλύτερες επενδύσεις, όπως η αποκατάσταση παλαιών κτηρίων. Για να μπορεί να συνεχίσει να χρησιμοποιείται το ακίνητο – για εμπορικούς ή άλλους σκοπούς – ο μισθωτής επανεκμισθώνει το ακίνητο, με αποτέλεσμα η επένδυση του εκμισθωτή να αποσβένεται (εν όλω ή εν μέρει) κατά τη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

⁽¹⁰⁹⁾ Κατάθεση 97/97 για τη συνεδρίαση του εποπτικού συμβουλίου της NEUWOGES στις 17 Απριλίου 1997, σ. 2.

⁽¹¹⁰⁾ Βλέπε κατάθεση 110/97 για τη συνεδρίαση του εποπτικού συμβουλίου της NEUWOGES στις 30 Οκτωβρίου 1997, σ. 3.

⁽¹¹¹⁾ Κατάθεση 114/97 για τη συνεδρίαση του εποπτικού συμβουλίου της NEUWOGES στις 12 Δεκεμβρίου 1997, σ. 3.

⁽¹¹²⁾ Πρακτικά της συνεδρίασης του εποπτικού συμβουλίου της NEUWOGES στις 16 Δεκεμβρίου 1997, σ. 5.

- (187) Ως συναλλαγή χρηματοδότησης, μια συμφωνία πώλησης και επανεκμίσθωσης παρουσιάζει μια ορισμένη ομοιότητα με τα τραπεζικά δάνεια και τα ενυπόθηκα δάνεια. Ωστόσο, υπάρχουν επίσης μερικές σημαντικές διαφορές που δεν πρέπει να αγνοηθούν. Η συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης επιτρέπει στον πωλητή/μισθωτή να χρηματοδοτεί μεγαλύτερες επενδύσεις και να διαθέτει άμεσα μετρητά, χωρίς να χρειάζεται να καταφύγει σε ίδια κεφάλαια. Αυτό σημαίνει ότι είναι διαθέσιμα τα ίδια κεφάλαια και τα μετρητά που αποκτήθηκαν επιπροσθέτως για άλλες επενδύσεις ή ότι ο μισθωτής μπορεί να πραγματοποιεί επενδύσεις για τις οποίες δεν θα χορηγείτο συμβατικό δάνειο λόγω έλλειψης ιδίων κεφαλαίων ή υψηλού δείκτη χρέους. Επειδή ο αγοραστής/εκμισθωτής πρέπει να αναχρηματοδοτήσει την αρχική επένδυσή του και να αποκομίσει κέρδος, το μίσθωμα κατά κανόνα είναι ελαφρώς υψηλότερο από το επιτόκιο για ένα συγκρίσιμο τραπεζικό δάνειο (όπως εξηγείται λεπτομερέστερα στο επόμενο τμήμα). Μετά τη λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής πρέπει είτε να επαναγοράσει το ακίνητο, είτε αυτό να παραμένει στην κυριότητα του εκμισθωτή και να είναι διαθέσιμο για περαιτέρω χρήση. Αυτό σημαίνει ότι το μίσθωμα εξαρτάται από την υπολειμματική αξία του ακινήτου μετά τη λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχει συναφθεί μεταξύ των δύο συμβαλλόμενων μερών. Επειδή συχνά είναι δύσκολο να προβλεφθεί η υπολειμματική αξία, ιδίως σε περίπτωση μακροχρόνιων συμβάσεων μίσθωσης, αποτελεί για τον εκμισθωτή παράγοντα κινδύνου, ο οποίος αντικατοπτρίζεται στο μίσθωμα. Ένας τέτοιος κίνδυνος δεν υπάρχει στα συμβατικά τραπεζικά δάνεια, ενώ στα ενυπόθηκα δάνεια υπάρχει μόνο σε κάποιο βαθμό.
- (188) Ως εκ τούτου, τα μισθώματα και τα επιτόκια των δανείων/ενυπόθηκων δανείων δεν είναι απολύτως συγκρίσιμα. Αν συγκριθεί το μίσθωμα της επίμαχης συναλλαγής με τα μέσα επιτόκια για δάνεια/ενυπόθηκα δάνεια κατά την επίμαχη χρονική περίοδο (1997/1998), δεν είναι δυνατόν να διαπιστωθεί με σαφήνεια κατά πόσον το ζητούμενο μίσθωμα κατά την επίμαχη χρονική περίοδο (1997/1998) ήταν συμβατό με την αγορά. Ωστόσο, είναι δυνατόν να εκτιμηθεί κατά πόσον το μίσθωμα ήταν τόσο υψηλό, ώστε πιθανότατα κανένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς να μην είχε προβεί στη συναλλαγή.

7.4.3.2. Εκτίμηση

- (189) Στην επίμαχη δικαιοπραξία, το μίσθωμα καθορίστηκε αρχικά σε [...] % του συνολικού ποσού επενδύσεων ετησίως. Μέσω της τιμαριθμικής αναπροσαρμογής του καταβλητέου ποσού κατά [...] % ετησίως, το μίσθωμα κατά το τέλος της διάρκειας της σύμβασης θα είναι [...] %, το οποίο αντιστοιχεί με μέσο μίσθωμα [...] % ετησίως. Σύγκριση: Αν η NEUWOGES είχε αποφασίσει να μην αναπροσαρμόζει τιμαριθμικά το μίσθωμα, αυτό θα είχε καθοριστεί σε [...] % ετησίως καθ' όλη τη διάρκεια των 30 ετών. Τότε η «προσαύξηση» αποτελεί το τίμημα της απόφασης, στην αρχή να πληρώνονται χαμηλότερα και προς το τέλος της διάρκειας της σύμβασης υψηλότερα μισθώματα, αντί να πληρώνονται σταθερά επιτόκια καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης.
- (190) Αρχικά πρέπει να υπενθυμιστεί ότι το κατώτερο περιφερειακό δικαστήριο του Ροστόκ εκτίμησε το μίσθωμα σε σύγκριση με τα επιτόκια άλλων συναλλαγών. Διαπίστωσε ότι ενώ είναι δύσκολο να εκτιμηθεί η εξέλιξη των επιτοκίων για ενυπόθηκα δάνεια εντός περιόδου 30 ετών, σε φάσεις υψηλών επιτοκίων, ωστόσο, είναι πιθανό να αναμένονται επιτόκια άνω του 10 %. Ως εκ τούτου, το μέσο μίσθωμα που ζητεί η NEUWOGES δεν ήταν ασύμβατο με την αγορά.
- (191) Διαθέσιμα για σύγκριση είναι μόνο πολύ γενικά στοιχεία. Από όλα τα δεδομένα που συγκεντρώθηκαν από την Deutsche Bundesbank για τον Ιανουάριο του 1998 (χρονική περίοδος κατά την οποία πραγματοποιήθηκε η επίμαχη δικαιοπραξία), δύο είδη επιτοκίων μπορούν να θεωρηθούν συναφή. Αφενός, τα επιτόκια για «ενυπόθηκα δάνεια για κατοικίες με σταθερό επιτόκιο για 10 έτη» έχουν ενδιαφέρον, αφού και η NEUWOGES θα χρησιμοποιούσε κατοικίες για να εξασφαλίσει ένα δάνειο (ανεξάρτητα από το αν αυτό το δάνειο θα πληρούσε όλες τις τυπικές προϋποθέσεις ενός ενυπόθηκου δανείου). Αφετέρου, τα επιτόκια για «μακροπρόθεσμα δάνεια προς επιχειρήσεις και αυτοαπασχολούμενους ύψους 500 000 έως κάτω από 5 εκατ. ευρώ» είναι επίσης κατάλληλα για σύγκριση, αφού η NEUWOGES μπορεί να θεωρηθεί επιχείρηση (τα ενυπόθηκα δάνεια λαμβάνονται συνήθως από ιδιώτες, οι οποίοι κατοικούν οι ίδιοι στο ακίνητο και δεν το εκμισθώνουν).
- (192) Σύμφωνα με την Bundesbank, το μέσο επιτόκιο των ενυπόθηκων δανείων στη Γερμανία με σταθερό επιτόκιο για 10 έτη τον Ιανουάριο του 1998 ήταν 6,40 % ετησίως. Εκείνη την εποχή, τα επιτόκια σε αυτά τα είδη δανείων κινούνταν κανονικά εντός εύρους 6,17 % ετησίως (κατώτερο όριο του εύρους) και 6,97 % ετησίως (άνω όριο του εύρους). Στα μακροπρόθεσμα ενυπόθηκα δάνεια σταθερού επιτοκίου, το μέσο επιτόκιο τον Ιανουάριο του 1998 ήταν 6,35 % ετησίως και κινείτο εντός εύρους 5,55 % (κατώτερο όριο του εύρους) έως 7,73 % ανά έτος (άνω όριο του εύρους). Ωστόσο, η Bundesbank δεν αναφέρει τη μέση διάρκεια ενός «μακροπρόθεσμου» δανείου. Εντούτοις, μπορεί να θεωρηθεί ότι η μέση διάρκεια θα ήταν το πολύ 10 έτη και πιθανώς χαμηλότερη.⁽¹¹³⁾

⁽¹¹³⁾ Κατά κανόνα, οι τράπεζες προτιμούν δάνεια με κυμαινόμενα επιτόκια, διότι με αυτά μειώνεται ο κίνδυνος μεταβολής του επιτοκίου τον οποίο υφίστανται. Όταν χορηγούν δάνεια σταθερού επιτοκίου, είναι προς το συμφέρον τους να συντομεύουν τη διάρκεια της σύμβασης, προκειμένου να μειώσουν αυτόν τον κίνδυνο. Για δάνεια σε επιχειρήσεις, είναι σύνηθες να συνάπτονται ανακυκλούμενες συμβάσεις, στις οποίες μετά το τέλος της αρχικής δανειακής σύμβασης συνάπτεται αυτόματα νέα σύμβαση με προσαρμοσμένο επιτόκιο (που αντικατοπτρίζει τις συνθήκες της αγοράς κατά την επίμαχη χρονική περίοδο) (εφόσον η πιστοληπτική ικανότητα της επιχείρησης δεν έχει επιδεινωθεί). Εκτός από τον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων, οι τράπεζες φέρουν επίσης τον πιστωτικό κίνδυνο. Αυτός είναι ένας ακόμη λόγος για να περιοριστεί η διάρκεια των δανειακών συμβάσεων με τις επιχειρήσεις (αφού τα σχετικά ποσά είναι σημαντικά υψηλότερα από ό,τι σε ενυπόθηκα δάνεια, τα οποία κατά κανόνα έχουν διάρκεια 20 έως 30 ετών).

(193) Κατά τη σύγκριση του επιτοκίου που καταβλήθη από τη NEUWOGES με τα επιτόκια που αναφέρονται από την Bundesbank για τα δάνεια που χορηγήθηκαν κατά την ίδια περίοδο (δηλαδή τον Ιανουάριο του 1998), θα πρέπει να ληφθούν υπόψη τα εξής ζητήματα:

- Το μέσο ετήσιο μίσθωμα κατά τη διάρκεια της σύμβασης των 30 ετών είναι [...] %. Όπως προαναφέρθηκε, η NEUWOGES αποφάσισε ελεύθερα να καταβάλλει στην αρχή της διάρκειας της σύμβασης χαμηλότερο μίσθωμα, το οποίο αντισταθμίζεται από το υψηλότερο μίσθωμα σε μεταγενέστερη χρονική περίοδο. Αυτή η απόφαση έχει τίμημα. Και τούτο διότι αν η NEUWOGES είχε αποφασίσει από την αρχή για σταθερό μίσθωμα, θα έπρεπε να καταβάλλει επιτόκιο μόνο [...] % ετησίως. ⁽¹¹⁴⁾ Τα στοιχεία της Bundesbank αφορούν τα δάνεια σταθερού επιτοκίου, δηλαδή το επιτόκιο είναι το ίδιο κάθε χρόνο. Αν θεωρηθεί ότι η NEUWOGES θα ήταν σε θέση να διαπραγματευτεί ένα δάνειο με παρόμοιους όρους πληρωμής (δηλαδή χαμηλότερες πληρωμές τόκων στην αρχή και υψηλότερες πληρωμές προς το τέλος), αυτό θα είχε επίσης το τίμημά του (για τους ίδιους λόγους όπως και στην περίπτωση της BAVARIA). ⁽¹¹⁵⁾ Ως εκ τούτου, τα επιτόκια της Bundesbank θα έπρεπε να συγκριθούν με το σταθερό μίσθωμα [...] %.
- Το μίσθωμα καθορίστηκε για χρονικό διάστημα 30 ετών. Παρά την ετήσια τιμαριθμική αναπροσαρμογή, ήταν απολύτως δυνατόν να υπολογιστεί ήδη κατά την αρχή της διάρκειας της σύμβασης το μέσο μίσθωμα για όλη τη διάρκεια της σύμβασης. Τα επιτόκια που αναφέρονται από την Bundesbank για τα ενυπόδικα δάνεια καθορίζονται σε 10 έτη (όπως εξηγήθηκε πιο πάνω, δεν είναι γνωστό για ποια περίοδο καθορίζονται οι τόκοι για τις επιχειρήσεις· μπορεί να θεωρηθεί, ωστόσο, ότι η περίοδος δεν υπερβαίνει τα 10 έτη). Το πιο κατάλληλο σημείο αναφοράς θα ήταν επιτόκια καθορισμένα για 30 έτη. Ωστόσο, τέτοια δεδομένα δεν δημοσιεύονται από την Bundesbank. Σε γενικές γραμμές, τα δάνεια σταθερού επιτοκίου γίνονται ακριβότερα όσο αυξάνεται η διάρκεια. Για παράδειγμα, τα στοιχεία της Bundesbank για τον Ιανουάριο του 1998 καταδεικνύουν ότι το μέσο επιτόκιο για ενυπόδικα δάνεια σταθερού επιτοκίου με σταθερό επιτόκιο για 5 έτη ήταν 5,85 %, ενώ το επιτόκιο για δάνεια σταθερού μισθώματος με διάρκεια 10 ετών ήταν 6,40 %. Ως εκ τούτου, είναι λογικό να υποτεθεί ότι οι τόκοι για ένα δάνειο σταθερού επιτοκίου με διάρκεια 30 ετών θα ήταν σημαντικά υψηλότεροι από τα μέσα επιτόκια 6,35 % και 6,40 % που αναφέρονται από την Bundesbank.
- Η Bundesbank αναφέρει τόσο ένα μέσο επιτόκιο όσο και ένα εύρος, τα οποία βασίζονται σε ένα μεγάλο αριθμό δανειακών συμβάσεων που συνήφθησαν τον Ιανουάριο του 1998. Το μίσθωμα που έχει καθοριστεί για τη NEUWOGES αντανάκλα σιωπηρώς τον κίνδυνο για την BAVARIA που ενυπάρχει στη συναλλαγή. Η BAVARIA ήταν πιο εκτεθειμένη στον πιστωτικό κίνδυνο, δηλαδή τον κίνδυνο η NEUWOGES να πτωχεύσει ή να μην μπορεί πλέον για άλλο λόγο να ανταποκριθεί στην υποχρέωσή της να καταβάλλει τα απαιτούμενα μισθώματα. Ομοίως, μια τράπεζα πριν από τη χορήγηση δανείου θα είχε αξιολογήσει την πιστοληπτική ικανότητα της NEUWOGES. Οι πελάτες με χειρότερη πιστοληπτική ικανότητα (ή υψηλότερο πιστωτικό κίνδυνο για την τράπεζα) πρέπει κατά κανόνα να καταβάλλουν υψηλότερο επιτόκιο, ως αντιστάθμιση του υψηλότερου κινδύνου. ⁽¹¹⁶⁾ Όπως αναφέρεται στο τμήμα 7.3.1, η NEUWOGES, λόγω του σχετικά υψηλού χρέους της και του γεγονότος ότι τα ίδια κεφάλαιά της ήταν δεσμευμένα σε άλλα επενδυτικά σχέδια, είχε περιορισμένες μόνο δυνατότητες να συνάψει νέες δανειακές συμβάσεις. Αν, ωστόσο, μια τράπεζα ήταν πρόθυμη να χορηγήσει δάνειο στη NEUWOGES, θα είχε εξετάσει αυτά τα ζητήματα κατά τον καθορισμό του επιτοκίου. Τα επιτόκια των δανείων σε σχετικά υπερχρεωμένες επιχειρήσεις που μπορούν να συνεισφέρουν λίγα μόνο ίδια κεφάλαια στην επένδυσή τους είναι υψηλότερα. Για τον λόγο αυτόν, σε κάθε σύγκριση των μισθωμάτων που καταβάλλονται από τη NEUWOGES με τα επιτόκια των δανείων που είναι διαθέσιμα στην αγορά πρέπει να βρίσκονται στο επίκεντρο τα υψηλότερα ποσοστά του εύρους της Bundesbank. ⁽¹¹⁷⁾
- Όπως προαναφέρθηκε, μια εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να αναχρηματοδοτήσει την αρχική επένδυσή της (σε αυτήν την περίπτωση, κυρίως την τιμή αγοράς για τα κτήρια και το κόστος αποκατάστασης). Το επιτόκιο το οποίο πρέπει να πληρώσει για τη δική της αναχρηματοδότηση εξαρτάται από πολλά ζητήματα, όπως π.χ. το δικό της μέγεθος, τον όγκο του χρέους της και τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στο χαρτοφυλάκιό της. Ωστόσο, αυτό το επιτόκιο είναι μόνο η αφετηρία, αφού η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης (η BAVARIA) πρέπει να αποζημιωθεί και για τους κινδύνους που έχει αναλάβει. Σε αυτούς περιλαμβάνονται ο κίνδυνος μεταβολής του επιτοκίου (ο ενεχόμενος κίνδυνος να πρέπει να αναχρηματοδοτήσει την επένδυσή της με κυμαινόμενο επιτόκιο, ενώ οι πληρωμές μίσθωσης έχουν σταθερό επιτόκιο), ο πιστωτικός κίνδυνος (η προαναφερθείσα πιθανότητα ή NEUWOGES να πτωχεύσει και η BAVARIA να μη λάβει τις εκκρεμείς πληρωμές μίσθωσης), καθώς και ο κίνδυνος για την υπολειμματική αξία

⁽¹¹⁴⁾ Ο λόγος γι' αυτήν την προσαύξηση (δηλαδή το υψηλότερο μέσο μίσθωμα σε σύγκριση με ένα σταθερό μίσθωμα από την αρχή) είναι ότι η BAVARIA έχει συμφωνήσει ότι ένα μέρος των μισθωμάτων αναβάλλεται για τα επόμενα έτη της διάρκειας της σύμβασης. Αν είχε λάβει αυτές τις πληρωμές χωρίς αυτήν την «αναβολή», θα μπορούσε να επενδύσει τα χρήματα και ως εκ τούτου να επιτύχει απόδοση ή να εξοφλήσει το δάνειό της και με αυτόν τον τρόπο θα μπορούσε να εξοικονομήσει τόκους. Συνεπώς, η αναβολή ενός μέρους των πληρωμών συνδέεται με κόστος για την BAVARIA, το οποίο μετακυλίσταται στη NEUWOGES μέσω υψηλότερου μέσου μισθώματος.

⁽¹¹⁵⁾ Αυτό δεν θα ήταν πλέον «πραγματικό» δάνειο σταθερού επιτοκίου (δηλαδή δάνειο με πληρωμές τόκων ίσου ύψους), αλλά ένα δάνειο στο οποίο τα διαφορετικά ετήσια επιτόκια καθορίζονται εκ των προτέρων (δηλαδή δεν πρόκειται για δάνειο με κυμαινόμενο επιτόκιο).

⁽¹¹⁶⁾ Αν ο κίνδυνος θεωρηθεί πολύ υψηλός, η αίτηση του πελάτη για δάνειο συνήθως απορρίπτεται. Αν ο κίνδυνος θεωρηθεί αποδεκτός, απαιτείται υψηλότερο επιτόκιο και μπορεί να ληφθούν πρόσθετα μέτρα. Κατά συνέπεια, μπορούν να ζητηθούν πρόσθετες εγγυήσεις ή να μειωθεί το ποσό του δανείου. Η σύμβαση πίστωσης μπορεί επίσης να περιέχει πρόσθετες υποχρεώσεις που επιτρέπουν στην τράπεζα να παρακολουθεί την οικονομική κατάσταση του δανειολήπτη.

⁽¹¹⁷⁾ Βλέπε επίσης την προαναφερθείσα πραγματογνωμοσύνη Pestel που δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο του 1996, σύμφωνα με την οποία οι τοπικοί στεγαστικοί οργανισμοί στην Ανατολική Γερμανία μπορούσαν να λαμβάνουν δάνεια στην ανοικτή κεφαλαιαγορά με επιτόκιο 7,5 %.

(η αβεβαιότητα σχετικά με την αξία του ακινήτου μετά τη λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης). Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης βαρύνεται πιθανώς με ορισμένα γενικά έξοδα, τα οποία αντανακλώνται επίσης στο μίσθωμα. ⁽¹¹⁸⁾ Επιπλέον, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης θα αποκομίσει επίσης κέρδη και λαμβάνει υπόψη αυτό το γεγονός κατά τον καθορισμό του μισθώματος. ⁽¹¹⁹⁾ Ακόμη και αν η BAVARIA ήταν σε θέση να αναχρηματοδοτήσει τις επενδύσεις της με χαμηλότερο επιτόκιο από εκείνο που θα είχε πληρώσει η NEUWOGES για ένα τραπεζικό δάνειο, το επιτόκιο αναχρηματοδότησης θα έπρεπε ωστόσο να αυξηθεί κατά αυτά τα διαφορετικά στοιχεία (ασφάλιστρο κινδύνου, έξοδα και κέρδος), για να αποκτηθεί το μίσθωμα που ζητήθηκε, το οποίο τελικά θα μπορούσε να είναι υψηλότερο από το επιτόκιο για ένα συμβατικό δάνειο.

- (194) Αν ληφθούν υπόψη όλοι οι προαναφερόμενοι παράγοντες, ένα μίσθωμα [...] % ετησίως σε περίπτωση σταθερού μισθώματος (ή ακόμη και [...] % σε περίπτωση μισθώματος με τιμαριθμική αναπροσαρμογή κατά [...] %, το οποίο όμως φαίνεται λιγότερο κατάλληλο για σύγκριση) φαίνεται αρκετά λογικό σε σύγκριση με τα επιτόκια που αναφέρονται από την Bundesbank για τα δάνεια. Θα πρέπει να υπενθυμιστεί ότι τα στοιχεία της Bundesbank θα πρέπει να αναχθούν για παράδειγμα σε διάρκεια 30 ετών με σταθερό επιτόκιο. Παρά το γεγονός ότι η διόρθωση που είναι απαραίτητη για να επιτευχθεί κατάλληλη συγκριτική αξιολόγηση δεν μπορεί να προσδιοριστεί ποσοτικά με ακρίβεια, η διαφορά μεταξύ του μέσου όρου των επιτοκίων για δάνεια/ενυπόθηκα δάνεια και του μισθώματος φαίνεται επαρκώς δικαιολογημένη, για να εξαχθεί το συμπέρασμα ότι δεν υπάρχουν ενδείξεις ότι η BAVARIA ζήτησε υπερβολικό μίσθωμα. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι το μίσθωμα της BAVARIA κατά την καθοριστική χρονική περίοδο (τέλη 1997/αρχές 1998) ήταν συμβατό με την αγορά.

7.4.4. Συμπέρασμα

- (195) Οι διαθέσιμες πληροφορίες υποδηλώνουν ότι η συναλλαγή μεταξύ της NEUWOGES και της BAVARIA θα είχε συναφθεί ακόμη και από έναν οικονομικό φορέα που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς. Τα παραδείγματα συμβάσεων, η διαδικασία διαγωνισμού και η σύγκριση με άλλα συναφή χρηματοδοτικά μέσα υποδηλώνουν στο σύνολό του ότι η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε με τους τότε επικρατούντες όρους της αγοράς και ότι το μοντέλο της BAVARIA δεν ήταν υπερτιμημένο.

7.5. ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ: ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

- (196) Ως εκ τούτου, ο πρωτογενής έλεγχος της Επιτροπής δείχνει ότι η απόφαση της NEUWOGES να προβεί στη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης συνάδει με την αρχή του οικονομικού φορέα που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς, δηλαδή η συναλλαγή με την BAVARIA δεν παρέχει πλεονέκτημα και κατά συνέπεια δεν της χορηγήθηκε ενίσχυση. Ωστόσο, η Επιτροπή εξέτασε επίσης κατά πόσον ένα άλλο αποτέλεσμα – συγκεκριμένα ότι στη BAVARIA πράγματι χορηγήθηκε πλεονέκτημα από τη NEUWOGES – θα οδηγούσε αναπόφευκτα στο συμπέρασμα ότι η συναλλαγή αποτελεί κρατική ενίσχυση ασυμβίβαστη με την εσωτερική αγορά. Ως εκ τούτου, με βάση την υποθετική παραδοχή ότι η NEUWOGES δεν θα είχε συμμορφωθεί με την αρχή του οικονομικού φορέα που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς και κατά συνέπεια στη BAVARIA θα είχε χορηγηθεί πλεονέκτημα, η Επιτροπή εξέτασε κατά πόσον τα μέτρα συνιστούν κρατική ενίσχυση υπέρ της BAVARIA και κατά πόσον αυτές οι ενδεχόμενες ενισχύσεις μπορούν να κηρυχθούν συμβατές με την εσωτερική αγορά.

7.5.1. Υπόλοιπα στοιχεία ενίσχυσης

7.5.1.1. Επιχείρηση

- (197) Η χορήγηση δημόσιων πόρων μπορεί να χαρακτηριστεί ως κρατική ενίσχυση μόνο αν ο αποδέκτης είναι «επιχείρηση» κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ. Κατά πάγια νομολογία του Δικαστηρίου, η έννοια της επιχείρησης περιλαμβάνει κάθε μονάδα που ασκεί οικονομική δραστηριότητα. ⁽¹²⁰⁾ Αποτελεί οικονομική δραστηριότητα κάθε δραστηριότητα η οποία συνίσταται στην προσφορά αγαθών ή υπηρεσιών στην αγορά. ⁽¹²¹⁾
- (198) Η BAVARIA ασκεί μια σειρά από οικονομικές δραστηριότητες, όπως εμπορικές επενδύσεις σε ακίνητα και μίσθωση αυτών των ακινήτων σε επαγγελματίες και ιδιώτες πελάτες. Ως εκ τούτου, η BAVARIA είναι επιχείρηση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ.

⁽¹¹⁸⁾ Αυτά τα έξοδα υπάγονται επιπλέον στα έξοδα που χρεώνονται από μια τράπεζα κατά την παροχή δανείου. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά την αναχρηματοδότηση της επένδυσής της πρέπει επίσης να πληρώσει και τα έξοδα της τράπεζας (και θα ελάμβανε αυτό το γεγονός υπόψη στο μίσθωμα). Επιπλέον, θα πρέπει να καταβάλλει τα δικά της γενικά έξοδα.

⁽¹¹⁹⁾ Στο δάνειο, ο πελάτης συμβάλλει στα κέρδη της τράπεζας μέσω του επιτοκίου. Στη σύμβαση μίσθωσης, ο πελάτης συμβάλλει ουσιαστικά τόσο στα κέρδη της τράπεζας (αφού η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης αναχρηματοδοτεί την επένδυσή της στην τράπεζα και στη συνέχεια μετακυλίζει τις αντίστοιχες δαπάνες στον μισθωτή) όσο και στα κέρδη της ίδιας της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το γεγονός ότι οι επιχειρήσεις είναι πρόθυμες να πληρώνουν αυτά τα πρόσθετα έξοδα δείχνει ότι οι υπηρεσίες που προσφέρονται από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν προστιθέμενη αξία για το μισθωτή.

⁽¹²⁰⁾ Απόφαση του Δικαστηρίου της 12ης Σεπτεμβρίου 2000, Pavlov κ.λπ. κατά Stichting Pensioenfonds Medische Specialisten, C-180/98 έως C-184/98, Συλλογή 2000, σ. I-6451, σκέψη 74.

⁽¹²¹⁾ Απόφαση του Δικαστηρίου της 16ης Ιουνίου 1987, C-118/85, Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων κατά Ιταλικής Δημοκρατίας, Συλλογή 1987, σ. 2599, σκέψη 7.

7.5.1.2. Χρήση κρατικών πόρων και καταλογισμός στο κράτος

- (199) Το μέτρο πρέπει να καταλογιστεί στο κράτος και να χρηματοδοτείται από κρατικούς πόρους. Σύμφωνα με τη νομολογία του Δικαστηρίου στην υπόθεση *Stardust Marine*, ⁽¹²²⁾ οι κρατικές ενισχύσεις, οι οποίες δεν χρηματοδοτούνται απευθείας από τον κρατικό προϋπολογισμό, μπορούν επίσης να εκπληρώνουν αυτό το κριτήριο, εφόσον οι πόροι υπόκεινται στον έλεγχο του κράτους και η απόφαση σχετικά με τη μεταβίβαση αυτών των πόρων μπορεί να καταλογιστεί στο κράτος.
- (200) Η NEUWOGES ανήκει κατά 100 % στο Δήμο Neubrandenburg και κατά συνέπεια είναι δημόσια επιχείρηση κατά την έννοια του άρθρου 2 στοιχείο β) της οδηγίας 2006/111/ΕΚ της Επιτροπής την οποία επικαλέστηκε το Δικαστήριο στην υπόθεση *Stardust Marine*. ⁽¹²³⁾ Ο Δήμος Neubrandenburg κατέχει όλα τα μερίδια της NEUWOGES και μπορεί να ασκεί σημαντικό έλεγχο επί της NEUWOGES ως μοναδικός εταίρος, μέσω του εποπτικού συμβουλίου και της συνέλευσης των εταίρων. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι ο δήμος έχει τη δυνατότητα να ελέγχει τη χρήση των πόρων από τη NEUWOGES. Κατά συνέπεια, η συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης περιελάμβανε κρατικούς πόρους.
- (201) Όσον αφορά τον καταλογισμό στο κράτος, η Επιτροπή διαπιστώνει ότι ο Δήμος Neubrandenburg σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες συμμετείχε καθοριστικά στη σύναψη της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης. Η συναλλαγή έπρεπε να εγκριθεί από το εποπτικό συμβούλιο της NEUWOGES, τα μέλη του οποίου ενεργούσαν κατ' εντολή του δήμου. Τα έγγραφα αποδεικνύουν επίσης ότι το εποπτικό συμβούλιο συμμετείχε ενεργά στη διαπραγμάτευση των συμβάσεων. Κατά συνέπεια, η Επιτροπή θεωρεί ότι η σύναψη της σύμβασης πώλησης και επανεκμίσθωσης πρέπει να καταλογιστεί στο κράτος.

7.5.1.3. Επιλεκτικότητα

- (202) Το άρθρο 107 παράγραφος 1 ΣΛΕΕ επιβάλλει, για να μπορεί ένα μέτρο να χαρακτηριστεί ως κρατική ενίσχυση, να συνιστά ευνοϊκή μεταχείριση «ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής». Κατά συνέπεια, στην έννοια της κρατικής ενίσχυσης εμπίπτουν μόνο τα μέτρα υπέρ επιχειρήσεων που παρέχουν ένα επιλεκτικό πλεονέκτημα σε αυτές τις επιχειρήσεις.
- (203) Δεδομένου ότι τα επίμαχα μέτρα αφορούν μια διμερή συναλλαγή μεταξύ της NEUWOGES και της BAVARIA, κάθε πλεονέκτημα που είχε χορηγήσει η NEUWOGES στην BAVARIA ήταν επιλεκτικό, αφού καμία άλλη επιχείρηση δεν θα είχε πρόσβαση σε αυτό.

7.5.1.4. Στρέβλωση του ανταγωνισμού και αντίκτυπος στο εμπόριο

- (204) Οι δημόσιες επιχορηγήσεις για επιχειρήσεις αφορούν κρατικές ενισχύσεις κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ μόνο εφόσον νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό και επηρεάζουν το εμπόριο μεταξύ των κρατών μελών. Ένα μέτρο που χορηγείται από το Δημόσιο θεωρείται ότι νοθεύει ή απειλεί να νοθεύσει τον ανταγωνισμό, όταν είναι ικανό να βελτιώσει την ανταγωνιστική θέση της δικαιούχου επιχείρησης σε σχέση με άλλες επιχειρήσεις με τις οποίες ανταγωνίζεται. ⁽¹²⁴⁾ Ως εκ τούτου, θεωρείται ότι υπάρχει στρέβλωση του ανταγωνισμού, εφόσον το κράτος χορηγεί οικονομικό πλεονέκτημα σε μια επιχείρηση σε έναν απελευθερωμένο κλάδο της οικονομίας στον οποίο επικρατεί ή θα μπορούσε να επικρατεί ανταγωνισμός.
- (205) Σύμφωνα με την πάγια νομολογία των Δικαστηρίων της Ένωσης, οι ενισχύσεις υπέρ επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στην εσωτερική αγορά είναι ικανές να επηρεάσουν το εμπόριο μεταξύ των κρατών μελών. ⁽¹²⁵⁾
- (206) Η BAVARIA ανταγωνίζεται με άλλες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητα και εταιρικούς επενδυτές από τη Γερμανία και άλλα κράτη μέλη της Ένωσης για επενδυτές και επενδυτικές δυνατότητες. Ένα οικονομικό πλεονέκτημα που θα χορηγείτο στην BAVARIA θα ενίσχυε την ανταγωνιστική θέση αυτής της επιχείρησης και ως εκ τούτου θα ήταν ικανό να νοθεύσει τον ανταγωνισμό. Δεδομένου ότι η αγορά των επενδύσεων σε ακίνητα αποτελεί αγορά σε ολόκληρη την Ένωση, κάθε οικονομικό πλεονέκτημα για την BAVARIA θα ενίσχυε τη θέση της επιχείρησης στην αγορά σε σύγκριση με τους ανταγωνιστές της από άλλα κράτη μέλη και ως εκ τούτου θα είχε επιπτώσεις στο εμπόριο μεταξύ των κρατών μελών.

7.5.1.5. Συμπέρασμα

- (207) Αν υποθεθεί ότι η συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης – αντίθετα προς το προαναφερθέν κύριο συμπέρασμα της Επιτροπής – δεν συνάδει με την αρχή του οικονομικού φορέα που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς και ως εκ τούτου θα χορηγείτο πλεονέκτημα στην BAVARIA, θα έπρεπε να συναχθεί το συμπέρασμα ότι η συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης συνιστά κρατική ενίσχυση. Ως εκ τούτου, στο πλαίσιο αυτής της υπόθεσης θα έπρεπε να ελέγχει κατά πόσο μπορεί να θεωρηθεί ότι αυτή η ενδεχόμενη κρατική ενίσχυση συμβιβάζεται με την εσωτερική αγορά.

⁽¹²²⁾ Απόφαση του Δικαστηρίου της 16ης Μαΐου 2002, *Γαλλία κατά Επιτροπής (Stardust Marine)*, C-482/99, Συλλογή 2002, σ. I-4397.

⁽¹²³⁾ Οδηγία 2006/111/ΕΚ της Επιτροπής, της 16ης Νοεμβρίου 2006, για τη διαφάνεια των χρηματοοικονομικών σχέσεων μεταξύ των κρατών μελών και των δημοσίων επιχειρήσεων καθώς και για τη χρηματοοικονομική διαφάνεια εντός ορισμένων επιχειρήσεων (ΕΕ L 318 της 17.11.2006, σ. 17).

⁽¹²⁴⁾ Απόφαση του Δικαστηρίου της 17ης Σεπτεμβρίου 1980, *Philip Morris κατά Επιτροπής*, 730/79, Συλλογή 1980, σ. 2671, σκέψη 11· απόφαση του Πρωτοδικείου της 15ης Ιουνίου 2000, *Alzetta Mauro και λοιποί κατά Επιτροπής*, συνεκδικασθείσες υποθέσεις T-298/97, T-312/97 κ.λπ., Συλλογή 2000, σ. II-2325, σκέψη 80.

⁽¹²⁵⁾ Απόφαση του Δικαστηρίου της 17ης Σεπτεμβρίου 1980, *Philip Morris Holland BV κατά Επιτροπής*, 730/79, Συλλογή 1980, 2671, σκέψεις 11 και 12. Απόφαση του Πρωτοδικείου της 30ής Απριλίου 1998, *Het Vlaamse Gewest κατά Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων*, T-214/95, Συλλογή 1998, σ. II-717, σκέψεις 48-50.

7.5.2. Συμβατότητα με την εσωτερική αγορά σύμφωνα με το άρθρο 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ της ΣΛΕΕ

- (208) Σύμφωνα με το άρθρο 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της ΣΛΕΕ, οι ενισχύσεις για την προώθηση της ανάπτυξης ορισμένων οικονομικών δραστηριοτήτων ή οικονομικών περιοχών δύνανται να θεωρηθούν ότι συμβιβάζονται με την εσωτερική αγορά, εφόσον δεν αλλοιώνουν τους όρους των συναλλαγών κατά τρόπο που θα αντιτίθετο προς το κοινό συμφέρον. Κατά την εφαρμογή του άρθρου 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ), η Επιτροπή πρέπει να σταθμίσει τα θετικά και επιθυμητά αποτελέσματα του μέτρου ενίσχυσης προς τις αρνητικές επιπτώσεις του στους όρους των συναλλαγών που προκύπτουν από την εφαρμογή του.
- (209) Προκειμένου ένα μέτρο ενίσχυσης να ικανοποιεί το κριτήριο της εξισορρόπησης, πρέπει να πληροί πέντε προϋποθέσεις. Πρώτον, το μέτρο ενίσχυσης πρέπει να υπηρετεί έναν σαφώς καθορισμένο στόχο κοινού ενδιαφέροντος. Δεύτερον, το μέτρο ενίσχυσης πρέπει να αποτελεί κατάλληλο μέσο για την επίτευξη αυτού του στόχου. Τρίτον, το μέτρο ενίσχυσης πρέπει να είναι απαραίτητο και να έχει προτρεπτικό αποτέλεσμα. Τέταρτον, το μέτρο ενίσχυσης πρέπει να είναι εύλογο. Πέμπτον, η ενίσχυση δεν πρέπει να επηρεάζει τους όρους του εμπορίου σε βαθμό αντίθετο προς το κοινό συμφέρον.

7.5.2.1. Στόχος κοινού ενδιαφέροντος

- (210) Σύμφωνα με τα άρθρα 3 και 174 της ΣΛΕΕ, η οικονομική και κοινωνική συνοχή αποτελεί στόχο της Ένωσης. Η ενίσχυση της οικονομικής και κοινωνικής συνοχής προϋποθέτει τη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής των κατοίκων των πόλεων. Η πολιτική της συνοχής μπορεί να βοηθήσει στη δημιουργία βιώσιμων κοινοτήτων, διασφαλίζοντας ότι τα οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά προβλήματα επιλύονται με τη βοήθεια ολοκληρωμένων στρατηγικών για την ανανέωση, την αναγέννηση και την εξέλιξη τόσο των αστικών όσο και των αγροτικών περιοχών. Τούτο μπορεί να επιτευχθεί με διάφορους τρόπους. ⁽¹²⁶⁾
- (211) Η Επιτροπή διαπιστώνει ότι ο καταστατικός στόχος της NEUWOGES είναι να διασφαλίσει επαρκή προσφορά κατοικιών στην περιφέρεια. Η Επιτροπή διαπιστώνει επίσης ότι η NEUWOGES με τη σύναψη της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης επιδίωκε ορισμένους στόχους (τοπικής) πολιτικής. Η NEUWOGES υποστηρίζει ότι
- κατά τη δεκαετία του 1990, μετά την επανένωση, υπήρχε ένα σημαντικό πολιτικό σχέδιο για την εξίσωση των συνθηκών στέγασης στην Ανατολική Γερμανία με τις συνθήκες στέγασης στη Δυτική Γερμανία· αυτό είχε αποτέλεσμα την προώθηση της ιδιωτικοποίησης και της αποκατάστασης των αποθεμάτων κατοικιών στην Ανατολική Γερμανία, ανεξάρτητα από το αν αυτό είχε νόημα από οικονομική άποψη ή όχι·
 - η ιδιωτικοποίηση και η αποκατάσταση των κτηρίων που αποτελούν το αντικείμενο της σύμβασης πώλησης και επανεκμίσθωσης, εξυπηρετούσαν την εξασφάλιση των μελλοντικών προοπτικών του δήμου Neubrandenburg: μέσω της παροχής προσιτών κατοικιών με υψηλή ποιότητα στέγασης και της ιδιωτικοποίησής τους (για την οποία ήταν υποχρεωμένη η BAVARIA), η NEUWOGES ήλπιζε να αυξήσει την ελκυστικότητα του Neubrandenburg για τους πολίτες του.
- (212) Επιπλέον, η Επιτροπή διαπιστώνει ότι η BAVARIA έχει δεσμευτεί να επιχειρήσει να πωλήσει έναν ορισμένο αριθμό κατοικιών στους τρέχοντες μισθωτές. Τότε η BAVARIA δεν μπορούσε να απαιτήσει τιμή καθορισμένη ελεύθερα από την αγορά, αλλά έπρεπε να τηρεί ορισμένα ανώτατα όρια. ⁽¹²⁷⁾ Ως εκ τούτου, η σύμβαση με αυτές τις υποχρεώσεις παρέιχε στους τρέχοντες μισθωτές των επίμαχων κτηρίων κάποιο πλεονέκτημα.
- (213) Αν η συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης μεταξύ της NEUWOGES και της BAVARIA πραγματικά χαρακτηριζόταν ως κρατική ενίσχυση, γεγονός που δεν συμβαίνει, η εν λόγω ενίσχυση θα είχε χορηγηθεί για την επίτευξη των παραπάνω στόχων πολιτικής. Ο εφοδιασμός μια περιφέρειας με επαρκή στέγαση, η συμβολή στην επίτευξη ενός εθνικού στόχου πολιτικής (ευθυγράμμιση των συνθηκών διαβίωσης στην Ανατολική και τη Δυτική Γερμανία μετά την επανένωση) και η εξασφάλιση των μελλοντικών προοπτικών του Δήμου Neubrandenburg μέσω της παροχής προσιτών κατοικιών με υψηλή ποιότητα διαβίωσης για τον πληθυσμό (και η εύνοια προς τους τρέχοντες μισθωτές των επίμαχων κτηρίων) μπορούν να θεωρηθούν όλοι ως καλά καθορισμένοι στόχοι κοινού ενδιαφέροντος. Κατά την άποψη της Επιτροπής, η συναλλαγή πρέπει συνεπώς να θεωρηθεί μέτρο για την επίτευξη ενός στόχου κοινού ενδιαφέροντος.

7.5.2.2. Καταλληλότητα των μέτρων

- (214) Είναι αδιαμφισβήτητο ότι η σύμβαση πώλησης και επανεκμίσθωσης μεταξύ της NEUWOGES και της BAVARIA έχει επιτύχει τους επιδιωκόμενους στόχους. Άρα, η συναλλαγή είχε ως αποτέλεσμα την άμεση αποκατάσταση και ιδιωτικοποίηση των κτηρίων που αγοράστηκαν από την BAVARIA και την προσφορά χαμηλότερης τιμής αγοράς στους τρέχοντες μισθωτές, καθώς και την αύξηση της προσφοράς στέγασης υψηλής ποιότητας στην περιφέρεια και, ως εκ τούτου, τη βελτίωση των μελλοντικών προοπτικών της Neubrandenburg.

⁽¹²⁶⁾ Απόφαση της Επιτροπής στην υπόθεση C(2011) 4940 final της 5ης Οκτωβρίου 2011 στην Υπόθεση SA.31877 – Κάτω Χώρες: Grondverkoop en woningbouw Apeldoorn (EE C 343 της 23.11.2011, σ. 11), αιτιολογικές σκέψεις 47 και 48.

⁽¹²⁷⁾ Βλέπε κεφάλαιο V άρθρο 3 σημείο 2 της EBV.

- (215) Κατά την αναζήτηση νέου αγοραστή για τα κτήρια και κατά την αξιολόγηση των επιλογών της, η NEUWOGES ανέλαβε μια σειρά μέτρων που διασφάλιζαν στην πραγματικότητα ότι σε περίπτωση που η συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης περιελάμβανε ενίσχυση, αυτή θα έπρεπε να περιοριστεί στο ελάχιστο απαιτούμενο ύψος για την επίτευξη των επιδιωκόμενων στόχων. Ειδικότερα, η NEUWOGES εφάρμοσε μια κλειστή διαδικασία διαγωνισμού, διαπραγματεύτηκε τους όρους της σύμβασης με την BAVARIA για περίοδο πολλών μηνών, και τελικά πείστηκε ότι η συναλλαγή αποτελούσε την καλύτερη προσφορά που υπήρχε στην αγορά. Ως εκ τούτου, δεν υπάρχουν στοιχεία που να δείχνουν ότι, ακόμη και αν η συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης περιελάμβανε ενίσχυση, αυτή η ενίσχυση θα υπερέβαινε το ελάχιστο απαιτούμενο ύψος. Η ανάλυση που γίνεται στο τμήμα 7.3, στο πλαίσιο της οποίας η συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης συγκρίθηκε με διάφορες άλλες επιλογές (όπως μια αποκατάσταση των κτηρίων βασιζόμενη σε πίστωση ή άμεση πώληση), έδειξε ότι δεν θα υπήρχε εναλλακτική λύση στην οποία θα είχαν επιτευχθεί οι ίδιοι στόχοι χωρίς τη χορήγηση ενίσχυσης ή με χαμηλότερο ποσό ενίσχυσης. Ως εκ τούτου, η συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης και κάθε πιθανή ενίσχυση που περιλαμβάνεται σε αυτήν ήταν ένα κατάλληλο μέσο για την επίτευξη των στόχων κοινού ενδιαφέροντος.

7.5.2.3. Αναγκαιότητα και προτρεπτικό αποτέλεσμα

- (216) Με βάση την παραδοχή ότι η συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης πράγματι περιελάμβανε κρατική ενίσχυση, θα έπρεπε επίσης να εξεταστεί κατά πόσον η εν λόγω ενίσχυση είχε προτρεπτικό αποτέλεσμα. Η NEUWOGES και η BAVARIA διαπραγματεύτηκαν τους όρους της συναλλαγής για περίοδο πολλών μηνών. Η BAVARIA κατά τα φαινόμενα προέβη σε μια συναλλαγή που δεν ταιριάζει με το «μοντέλο χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων» της. Αν η συναλλαγή που διεξήχθη τελευταία, η οποία βασίστηκε στο «μοντέλο χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων» της BAVARIA, περιελάμβανε κρατική ενίσχυση, τότε είναι αδιαμφισβήτητο ότι η BAVARIA δεν θα είχε προβεί στη συναλλαγή χωρίς την εν λόγω ενίσχυση.

7.5.2.4. Αναλογικότητα

- (217) Η Επιτροπή έχει ήδη επισημάνει ότι οι στόχοι που επιδιώκονται από τη NEUWOGES κατά τη σύναψη αυτής της συναλλαγής πρέπει να θεωρηθούν σημαντικοί. Η αποκατάσταση και η ιδιωτικοποίηση των κτηρίων, καθώς και η πώλησή τους σε χαμηλότερη τιμή στους μισθωτές έχουν συμβάλει σημαντικά στη βελτίωση της οικονομικής και κοινωνικής συνοχής στην Ένωση. Ταυτόχρονα, το ποσό ενίσχυσης που περιλαμβάνεται στη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης υπέρ της BAVARIA ήταν σε κάθε περίπτωση περιορισμένο, με αποτέλεσμα να ήταν περιορισμένες τυχόν στρεβλωτικές για τον ανταγωνισμό συνέπειες του μέτρου. Σε αυτό το πλαίσιο, κάθε ενίσχυση που περιλαμβανόταν στη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης μεταξύ της NEUWOGES και της BAVARIA ήταν αναλογική ενόψει του επιδιωκόμενου στόχου.

7.5.2.5. Δεν υπάρχουν επιπτώσεις στους όρους του εμπορίου που θα ήταν αντίθετες προς το κοινό συμφέρον

- (218) Υπενθυμίζεται ότι το ποσό ενίσχυσης που περιλαμβάνεται στη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης υπέρ της BAVARIA ήταν σε κάθε περίπτωση ελάχιστο. Ως εκ τούτου, οι επιπτώσεις του μέτρου στους όρους των συναλλαγών ήταν επίσης περιορισμένες. Ενώ κάθε ενίσχυση που περιλαμβάνεται στη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης θα είχε βελτιώσει την ανταγωνιστική θέση της BAVARIA, η οποία, τουλάχιστον δυνητικά, βρισκόταν σε ανταγωνισμό με άλλες επιχειρήσεις (επίσης με επιχειρήσεις από άλλα κράτη μέλη), η έκταση αυτών των επιπτώσεων εξαρτάται από το ποσό της ληφθείσας ενίσχυσης. Ως εκ τούτου, επειδή η ανταγωνιστική θέση της BAVARIA είχε βελτιωθεί μόνο ελαφρώς, μπορεί να συναχθεί το συμπέρασμα ότι η συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης, ακόμη και αν περιελάμβανε ενίσχυση, δεν θα είχε επηρεάσει τους όρους του εμπορίου σε τέτοιο βαθμό ώστε να αντίκειται προς το κοινό συμφέρον.

7.5.3. Συμπέρασμα για τα υπόλοιπα στοιχεία ενίσχυσης και τη συμβατότητα με την εσωτερική αγορά

- (219) Σε περίπτωση που η συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης παρείχε πλεονέκτημα στην BAVARIA, η Επιτροπή, για τους λόγους που αναφέρονται στο σημείο 7.5.2, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι πρόκειται για κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ. Ωστόσο, η Επιτροπή διαπιστώνει επίσης ότι κάθε κρατική ενίσχυση που περιλαμβάνεται στη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης θα ήταν συμβατή με την εσωτερική αγορά σύμφωνα με το άρθρο 107, παράγραφος 3 στοιχείο γ) της ΣΛΕΕ.

7.6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΑΡΞΗ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

- (220) Από την ανάλυση της αξίας της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης για τη NEUWOGES, τη σύγκριση με άλλες πιθανές συναλλαγές και την εξέταση κατά πόσον η συναλλαγή είναι συμβατή με την αγορά, μπορεί να συναχθεί το συμπέρασμα ότι η συναλλαγή είναι σύμφωνη με την αρχή του οικονομικού φορέα που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς. Με τη σύναψη της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης η NEUWOGES έχει επιδείξει μια συμπεριφορά την οποία θα είχε επιλέξει ένας οικονομικός φορέας που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς. Είναι ιδιαίτερα αξιοσημείωτο ότι ούτε ήταν διαθέσιμη μια πιο ελκυστική οικονομικά εναλλακτική λύση, ούτε θα θεωρούνταν ασύμβατοι με την αγορά οι όροι της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης κατά την καθοριστική χρονική περίοδο (1997/1998) υπό το φως των διαθέσιμων σημείων αναφοράς, καθώς και των άλλων προσφορών που θα προέκυπταν από τη διαδικασία διαγωνισμού.

- (221) Ως εκ τούτου, πρέπει να συναχθεί το συμπέρασμα ότι η σύμβαση με τη NEUWOGES δεν εξασφάλισε κανένα πλεονέκτημα στην BAVARIA, αφού η συμπεριφορά της NEUWOGES αντιστοιχούσε με εκείνη ενός φορέα που ενεργεί σύμφωνα με τους κανόνες της αγοράς. Επειδή στο πλαίσιο του επίμαχου μέτρου δεν χορηγήθηκε κανένα πλεονέκτημα, δεν πληρούνται μία από τις προϋποθέσεις για την κατάταξη στην κρατική ενίσχυση. Συνεπώς, το μέτρο δεν συνιστά κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ.
- (222) Εκτός από την πρωτογενή διαπίστωση ότι η συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης δεν εξασφάλισε κανένα πλεονέκτημα στην BAVARIA και ως εκ τούτου δεν περιέχει κρατική ενίσχυση, η Επιτροπή καταλήγει στο πρόσθετο συμπέρασμα ότι σε περίπτωση που η συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης θα εξασφάλιζε παρ' όλα αυτά πλεονέκτημα στην BAVARIA, αυτό θα συνιστούσε στην πράξη κρατική ενίσχυση. Ωστόσο, αυτή η κρατική ενίσχυση θα ήταν συμβατή με την εσωτερική αγορά σύμφωνα με το άρθρο 107 παράγραφος 3 στοιχείο β) της ΣΛΕΕ.

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΠΟΦΑΣΗ:

Άρθρο 1

Η δικαιοπραξία που συνήφθη στις 21 Ιανουαρίου 1998 μεταξύ της Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, της Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG και της Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG με τη μορφή σύμβασης εμφύτευσης και διοικητικής σύμβασης δεν συνιστά κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ.

Άρθρο 2

Σε περίπτωση που η δικαιοπραξία που συνήφθη στις 21 Ιανουαρίου 1998 μεταξύ της Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, της Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG και της Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG με τη μορφή σύμβασης εμφύτευσης και διοικητικής σύμβασης συνιστούσε παρ' όλα αυτά κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, αυτή είναι συμβατή με την εσωτερική αγορά σύμφωνα με το άρθρο 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της ΣΛΕΕ.

Άρθρο 3

Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στην Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας.

Βρυξέλλες, 16 Σεπτεμβρίου 2014.

Για την Επιτροπή

Joaquín ALMUNIA

Αντιπρόεδρος