II

(Nicht veröffentlichungsbedürftige Rechtsakte)

KOMMISSION

ENTSCHEIDUNG DER KOMMISSION

vom 23. November 2005

über die von Deutschland beabsichtigte Beihilferegelung „Grunderwerbsteuerbefreiung bei Fusionen von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern" — im Hinblick auf die Arbeitsmarktregion Berlin

(Bekannt gegeben unter Aktenzeichen K(2005) 4434)

(Nur der deutsche Text ist verbindlich)

(Text von Bedeutung für den EWR)

(2006/566/EG)

DIE KOMMISSION DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN —

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

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

nach Aufforderung an alle Interessierten, ihre Bemerkungen gemäß den vorstehenden Bestimmungen abzugeben [1], und unter Berücksichtigung dieser Bemerkungen,

in Erwägung nachstehender Gründe:

1. VERFAHREN

(1) Mit dem am 19. Januar eingetragenen Schreiben vom 16. Januar 2004 meldete Deutschland der Kommission die Beihilferegelung „Grunderwerbsteuerbefreiung bei Fusionen von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern".

(2) Mit Schreiben vom 17. Februar 2004 ersuchte die Kommission um zusätzliche Auskünfte. Diese wurden von Deutschland mit dem am 19. März registrierten Schreiben vom 17. März 2004 erteilt.

(3) Mit Schreiben vom 26. April 2004 und im Anschluss an eine Besprechung am 10. April 2004, in deren Rahmen Deutschland ankündigte, zusätzliche Auskünfte zu der Regelung zu erteilen, beantragte Deutschland eine Fristverlängerung, die mit Schreiben vom 10. Mai 2004 gewährt wurde.

(4) Mit dem bei der Kommission am selben Tag registrierten Schreiben vom 14. Mai 2004 legte Deutschland zusätzliche Informationen vor. Mit Schreiben vom 30. Juni und 14. September 2004 erbat die Kommission zusätzliche Auskünfte zu dieser Regelung. Diese Auskünfte wurden von Deutschland mit den am 29. Juli bzw. 6. Oktober 2004 registrierten Schreiben vom 29. Juli und 15. Oktober 2004 erteilt.

(5) Mit Schreiben vom 1. Dezember 2004 teilte die Kommission Deutschland ihren Beschluss mit, gegen diejenigen Teile der Regelung, die auf die Fördergebiete gemäß Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe a EG-Vertrag der neuen Bundesländer beschränkt sind [2], keine Einwendungen zu erheben. Ferner teilte die Kommission ihren Beschluss mit, das Verfahren nach Artikel 88 Absatz 2 EG-Vertrag in Bezug auf Berlin und die Teile Brandenburgs zu eröffnen, die der Arbeitsmarktregion Berlin angehören und Fördergebiete im Sinne von Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe c EG-Vertrag bilden [3].

[1] ABl. C 53 vom 3.3.2005, S. 18.

[2] Brandenburg (mit Ausnahme der zur Arbeitsmarktregion Berlin zählenden Gebiete), Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen.

[3] Siehe Verzeichnis der deutschen Fördergebiete, Staatliche Beihilfe N 195/99, C 47/99 und N 641/02.

(6) Dieser Beschluss wurde am 3. März 2005 im *Amtsblatt der Europäischen Union* veröffentlicht. Darin forderte die Kommission alle Beteiligten auf, sich zu der betreffenden Beihilferegelung zu äußern ([4]). Sie hat jedoch von anderen Beteiligten keine Stellungnahmen erhalten.

(7) Deutschland legte seine Bemerkungen mit Schreiben vom 14. Februar 2005 vor.

2. DIE BEIHILFEREGELUNG

2.1 Hintergrund

(8) Mit der Beihilferegelung werden Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften bei Fusionen und Übernahmen, die Immobilien in der Arbeitsmarktregion Berlin beinhalten, von der Grunderwerbsteuer befreit.

(9) In der ehemaligen DDR wurden Wohnungen mehrere Jahrzehnte lang nach einem zentralisierten Planungssystem gebaut. Gleichzeitig wurden Altbauten in einem Maße dem Verfall preisgegeben, dass im Jahr 1990 eine große Zahl Altbauwohnungen nicht mehr bewohnbar war. Nach der Wiedervereinigung kam es zu einer lebhaften Nachfrage nach neu gebauten Wohnungen und Privathäusern, was zu einer Verknappung auf dem Wohnungsmarkt in den neuen Bundesländern und der Arbeitsmarktregion Berlin führte. Die Fachleute und Politiker gingen davon aus, dass die Wohnraumknappheit andauern würde, und reagierten im Zeitraum 1990 bis 1998 mit Steuerhilfen und beschleunigten Abschreibungen für Neubauten und Renovierungen in den neuen Bundesländern und in der Arbeitsmarktregion Berlin. Diese Anreize führten zu einem Überschuss an Wohnungsflächen, zumal in der Zwischenzeit deutlich wurde, dass die Nachfrage nach Wohnungen nicht wie erwartet zunahm, sondern zurückging. Gegenwärtig beträgt das Überangebot rund 1 Million Wohnungseinheiten.

(10) Deutschland und die neuen Bundesländer beschlossen daraufhin, mit dem Programm „Stadtumbau Ost" leer stehende Wohnungen abzureißen. Nach den Auskünften Deutschlands werden die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften einen wesentlichen Teil der Abrisskosten selbst tragen müssen.

(11) Deutschland macht geltend, dass die Kapitalschwäche vieler Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in den neuen Bundesländern und in der Arbeitsmarktregion Berlin, die auf entgangene Einnahmen aufgrund hoher Leerstandsraten und die relative Zersplitterung des Marktes zurückgehe, das von der Bundesregierung und den Ländern als notwendig angesehene Abrissprogramm zu gefährden drohe, da die Unternehmen nicht in der Lage seien, ihren Anteil an den Abrisskosten zu tragen.

(12) Deutschland betont, dass ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage nicht nur durch die einfache Beseitigung des Überangebots wiederhergestellt werden könne, sondern auch verlange, dass Wohnraum entsprechend den tatsächlichen Qualitätsansprüchen angeboten wird. Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in den neuen Bundesländern und in der Arbeitsmarktregion Berlin müssten deshalb umfangreiche Investitionen vornehmen, um ihren Wohnungsbestand dieser Nachfrage anzupassen. Um diese Gesellschaften in die Lage zu versetzen, Investitionen zu tätigen, sollten sie nach Auffassung Deutschlands Gelegenheit erhalten sich zusammenzuschließen, um die dabei entstehenden Synergieeffekte nutzen zu können.

(13) Nach Auffassung Deutschlands habe sich die Grunderwerbsteuer als Hindernis für Fusionen und Übernahmen zwischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften erwiesen. Durch die vorübergehende Befreiung von dieser Steuer würden die beteiligten Unternehmen Gelegenheit erhalten, sich zusammenzuschließen. Die damit verbundene Verbreiterung der Kapitalbasis werde die Möglichkeiten der fusionierten Unternehmen verbessern, die Kosten für den notwendigen Abriss zu tragen und gleichzeitig die erforderlichen Investitionen zu tätigen, um modernen Wohnraum anbieten zu können.

(14) Die Grunderwerbsteuer wird bei Grundstücksübertragungen erhoben, die zu einem Eigentümerwechsel führen. Die Steuer wird fällig, wenn ein Grundstück durch Verkauf oder ein anderes Rechtsgeschäft übereignet wird. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist, deren Satz 3,5 % beträgt, der Einheitswert der Immobilie.

2.2 Umfang dieser Entscheidung

(15) In ihrem Schreiben vom 1. Dezember 2004 erhob die Kommission keine Einwendungen gegen diejenigen Teile der Beihilfe „Grunderwerbsteuerbefreiung für Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern", die sich auf Fördergebiete nach Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe a EG-Vertrag beziehen. Die vorliegende Entscheidung betrifft ausschließlich die Teile der Regelung, die sich auf die Arbeitsmarktregion Berlin beziehen, welche ein Fördergebiet nach Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe c EG-Vertrag ist.

2.3 Zweck der Beihilferegelung

(16) Die Regelung zielt darauf ab, den Wohnungsmarkt in der Arbeitsmarktregion Berlin neu zu strukturieren, indem das Überangebot beseitigt und den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften geholfen wird, Wohnraum in einer gegenwärtig nachgefragten Qualität anzubieten. Indem diese Unternehmen in die Lage versetzt werden, nicht genutzte Wohnungsbauten abzureißen, beabsichtigt Deutschland das Erscheinungsbild und die Infrastruktur bestimmter Gebiete in der Arbeitsmarktregion Berlin zu verbessern, die durch ein unzulängliches physisches Umfeld gekennzeichnet sind. […] (*).

([4]) Siehe Fußnote 1.

(*) Geschäftsgeheimnis.

2.4 **Begünstigte**

(17) Die Begünstigten der Regelung sind Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die Immobilien in der Arbeitsmarktregion Berlin durch Fusionen und Übernahmen erwerben. Für Zwecke dieser Entscheidung sind „Wohnungsunternehmen und -genossenschaften" Unternehmen und Genossenschaften, deren Haupttätigkeit in der Verwaltung, dem Bau, dem Verkauf und der Vermietung von Wohnungen besteht. Unternehmen in Schwierigkeiten sind von der Regelung ausgenommen.

(18) Bisher sind drei Fusionen zwischen Wohnungsunternehmen in der Arbeitsmarktregion Berlin vorgesehen. Bei Fusionen, die in Berlin zwischen 1995 und 1998 stattfanden, wurden folgende Beträge an Grunderwerbsteuern verzeichnet: 3,1 Mio. EUR bei einer Fusion betreffend 19 Grundstücke, 1,4 Mio. EUR betreffend 39 Grundstücke und 6,7 Mio. EUR betreffend 491 Grundstücke.

2.5 **Dauer der Regelung**

(19) Die Regelung ist auf sämtliche Fusionen und Übernahmen zwischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften beschränkt, die zwischen dem 31. Dezember 2003 und dem 31. Dezember 2006 erfolgen.

3. **BESCHLUSS ZUR EINLEITUNG DES VRFAHRENS**

(20) In ihrem Schreiben vom 1. Dezember 2004 kam die Kommission aufgrund folgender Erwägungen zu dem Ergebnis, dass es sich bei der angemeldeten Regelung um eine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 87 Absatz 1 EG-Vertrag handelt:

— Die Bereitstellung von staatlichen Mitteln liegt vor, da bei einer Befreiung von der Grunderwerbsteuer Deutschland andernfalls zugeflossene Steuereinnahmen entgehen.

— Es handelt sich um eine selektive Maßnahme, die auf ein bestimmtes räumliches Gebiet in den neuen Bundesländern und in der Arbeitsmarktregion Berlin auf die Begünstigung bestimmter Unternehmen, nämlich Wohnungsunternehmen und -genossenschaften abzielt. Die Regelung ist auf Fusionen und Übernahmen zwischen Unternehmen und Genossenschaften beschränkt, die Immobilien in den neuen Ländern und in der Arbeitsmarktregion Berlin besitzen.

— Die Regelung bedeutet für die an Fusionen und Übernahmen beteiligten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften einen Vorteil, da diese von der Zahlung der Grunderwerbsteuer befreit werden, die sie andernfalls zu entrichten hätten.

— Da Immobilienerwerb Gegenstand des Handels zwischen Mitgliedstaaten ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Regelung den Handel zwischen den Mitgliedstaaten beeinträchtigt.

(21) Die Kommission gelangte in ihrer Entscheidung 2002/581/EG [5] über die Steuermaßnahmen der Republik Italien für Banken und Bankenstiftungen zu der Auffassung, dass Steuerbefreiungen zur Umstrukturierung von Wirtschaftszweigen in Schwierigkeiten, mit denen Fusionen und Übernahmen begünstigt werden, als Beihilfen anzusehen sind, die auf die Senkung der laufenden Ausgaben von Unternehmen abzielen und damit Betriebsbeihilfen darstellen. In ihrem Beschluss zur Einleitung des vorliegenden Verfahrens wurde diese Frage jedoch offen gelassen, da die Kommission die von Deutschland vorgebrachten Argumente berücksichtigte, die darlegen sollten, dass diese Beihilferegelung auch anders beurteilt werden kann.

(22) Die Kommission hatte ernsthafte Zweifel daran, dass die Regelung Deutschlands für die unter Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe c EG-Vertrag fallende Arbeitsmarktregion Berlin in einem angemessenen Verhältnis zu ihrem Zweck steht, und dass die Regelung den Wettbewerb in einem dem gemeinsamen Interesse zuwiderlaufenden Maße verfälscht, und dies aus folgenden Gründen:

— Die Leerstandsrate in Berlin ist mit 5,3 % bei Privatwohnungen und 8,77 % bei Wohnungen von Gesellschaften oder Genossenschaften wesentlich niedriger als in den neuen Bundesländern, wo sie 14,2 % beträgt. Beinahe sämtliche leer stehenden Wohnungen befinden sich in den östlichen Stadtbezirken Berlins.

— Deutschland hat keine Daten als Nachweis dafür vorgelegt, dass die Arbeitsmarktregion Berlin in vergleichbarer Weise wie die von der Regelung erfassten Fördergebiete nach Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe a EG-Vertrag durch Abwanderung gekennzeichnet ist.

— Während bei Fusionen und Übernahmen von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in den Gebieten nach Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe a EG-Vertrag eine Grunderwerbsteuer von 150 000 bis 1,5 Mio. EUR zu zahlen war, belaufen sich die entsprechenden Beträge für Berlin nach den bisherigen Erfahrungen von 1,4 bis 6,7 Mio. EUR.

[5] ABl. L 184 vom 13.7.2002, S. 27.

— Deutschland hat keine Daten vorgelegt um nachzuweisen, dass die vorübergehende Steuerbefreiung geeignet ist, den Immobilienmarkt in der Arbeitsmarktregion Berlin zu beleben und darüber hinaus auch positive Folgewirkungen hat, und dass es höchst unwahrscheinlich wäre, dass eine privatwirtschaftliche Beteiligung an der Sanierung ohne staatliches Eingreifen zustande kommt.

4. STELLUNGNAHME DEUTSCHLANDS

(23) Deutschland vertritt die Auffassung, dass die mit dieser Regelung gewährten Beihilfen nicht als Betriebsbeihilfen gemäß den Leitlinien für staatliche Beihilfen mit regionaler Zielsetzung ([6]) der Gemeinschaft anzusehen seien. Die Besonderheit dieser Beihilferegelung bestehe darin, Immobiliengeschäfte in der Arbeitsmarktregion Berlin von der Grunderwerbsteuer zu befreien. Begünstigte sind die beteiligten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, sofern es sich bei dem Vorgang um eine Fusion oder eine Übernahme handelt. Nur in einem solchen Fall werden die beteiligten Unternehmen vorübergehend von der Grunderwerbsteuer freigestellt. Da eine Fusion oder eine Übernahme zwischen zwei Wohnungsgesellschaften oder -genossenschaften grundsätzlich nur einmal stattfinde, sieht Deutschland in den Beihilfen keinen Zuschuss für laufende Ausgaben.

(24) Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften werden beim Immobilienerwerb grundsätzlich weiterhin die Grunderwerbsteuer entrichten. Da der Kauf und Verkauf und/oder das Vermieten von Immobilien zu den üblichen Geschäftstätigkeiten dieser Unternehmen zählen, könne man das Entrichten der Grunderwerbsteuer ihren laufenden Betriebskosten zuordnen. Die Regelung betreffe jedoch nicht diese laufenden Betriebsausgaben, da sie nicht anwendbar ist, wenn die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften lediglich eine Immobilie erwerben oder veräußern.

(25) Zu den angeblich niedrigeren Leerstandsraten in Berlin macht Deutschland geltend, dass diese allgemeine Aussage nicht zutreffe, da sich die Kommission hierbei auf Durchschnittsdaten beziehe, während in einigen Bezirken Berlins diese Rate eine vergleichbare Größe habe wie in den neuen Bundesländern. Nach den Angaben Deutschlands befinden sich die Gebiete mit einer vergleichbaren Leerstandsrate (rund 14 %) vor allem in den östlichen Stadtbezirken, d. h. Hohenschönhausen, Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg.

(26) Betreffend die Abwanderung argumentiert Deutschland, dass die Bevölkerung in der Arbeitsmarktregion Berlin in den vergangenen Jahren geschrumpft sei, was zu einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum geführt habe. Die von Deutschland vorgelegten statistischen Daten zeigen jedoch, dass Berlin, nachdem es seine Hauptstadtfunktion wieder eingenommen hat, nicht unter einem Bevölkerungsrückgang leidet, sondern eine stabile Bevölkerungsentwicklung verzeichnet. Die Daten bestätigen allerdings, dass die östlichen Stadtbezirke den Abwanderungsbewegungen in einem vergleichbaren Ausmaß wie die in den neuen Bundesländern unterliegen.

(27) Deutschland bestätigt, dass die mit Fusionen zwischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in der Arbeitsmarktregion Berlin einhergehenden Beihilfebeträge wesentlich höher sind als in den Fördergebieten nach Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe a EG-Vertrag, was auf die Größe und den höheren Wert der Immobilien in dieser Region zurückzuführen sei ([7]).

(28) Deutschland vertritt die Ansicht, dass Fusionen und Übernahmen von Wohnungsunternehmen positive Folgewirkungen auf den Wohnungsmarkt insgesamt haben werden, da die neu entstehenden Unternehmen die Kapazität hätten, den überfälligen Umstrukturierungsprozess einzuleiten, d. h. leer stehende Wohnungen auf den Markt zu bringen und/oder abgewirtschaftete Wohnungen abzureißen. Da die Grunderwerbsteuer die Liquidität dieser Unternehmen erheblich belaste, verzögere deren Erhebung die notwendigen Investitionen.

5. BEWERTUNG DER BEIHILFE

5.1 Vorliegen staatlicher Beihilfen

(29) Aus den in ihrem Schreiben vom 1. Dezember 2004 (Randnummern 20, 21 und 22) dargelegten Gründen, die von Deutschland nicht bestritten wurden, ist nach Auffassung der Kommission die Regelung „Grunderwerbsteuerbefreiung für Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern“ eine staatliche Beihilfe nach Artikel 87 Absatz 1 EG-Vertrag.

5.2 Rechtmäßigkeit

(30) Mit der Anmeldung dieser Beihilferegelung im Entwurfsstadium ist Deutschland seiner Verpflichtung nach Artikel 88 Absatz 3 EG-Vertrag nachgekommen.

5.3 Vereinbarkeit

(31) Gemäß Artikel 87 Absatz 2 EG-Vertrag sind bestimmte Arten von Beihilfen mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar. In Anbetracht des Zwecks der Beihilfe, nämlich Abriss leer stehender Wohnungen zur Sanierung des Wohnungsmarktes, sind nach Auffassung der Kommission Artikel 87 Absatz 2 Buchstaben a und b EG-Vertrag auf diese Regelung nicht anwendbar, was auch von Deutschland nicht vorgetragen worden ist.

([6]) ABl. C 74 vom 10.3.1998, S. 9. Gemäß Ziffer 4.15 der Leitlinien sind Regionalbeihilfen, mit denen die laufenden Ausgaben eines Unternehmens verringert werden sollen (so genannte Betriebsbeihilfen), in der Regel untersagt.

([7]) Nach den mit Schreiben vom 21. Juni 2004 erteilten Auskünften beläuft sich das Anlagevermögen einiger Wohnungsunternehmen in Berlin auf 552,4 Mio. EUR bis 1 202 Mio. EUR.

(32) Auch Artikel 87 Absatz 2 Buchstabe c EG-Vertrag ist nicht anwendbar, da das Überangebot an Wohnungen nicht durch die Teilung Deutschlands und Berlins, sondern auf steuerliche Maßnahmen zur Förderung des Neubaus und der Sanierung von Wohnungen in den neuen Ländern und Berlin in den Jahren 1990—1998 zurückzuführen ist.

(33) Artikel 87 Absatz 3 EG-Vertrag nennt andere Formen der Beihilfe, die mit dem Gemeinsamen Markt als vereinbar angesehen werden können. In Anbetracht der Art und des Zwecks der Regelung und ihres räumlichen Erfassungsbereichs hält die Kommission Artikel 87 Absatz 3 Buchstaben b und d EG-Vertrag für nicht anwendbar. Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe a EG-Vertrag erlaubt Beihilfen zur Förderung der Wirtschaftsentwicklung von Gebieten, in denen die Lebenshaltung außergewöhnlich niedrig ist oder eine erhebliche Unterbeschäftigung herrscht. Da die Arbeitsmarktregion Berlin jedoch ein Fördergebiet nach Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe c EG-Vertrag darstellt, ist Buchstabe a nicht anwendbar.

(34) Zu der Frage, ob die Ausnahmebestimmungen von Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe c EG-Vertrag anwendbar sind, hat der Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften unter anderem in seinem Urteil vom 14. Januar 1997 in der Rs. C-169/95 Königreich Spanien/Kommission der Europäischen Gemeinschaften ([8]) befunden, dass Artikel 87 Absatz 3 „der Kommission ein weites Ermessen verleiht, das sie nach Maßgabe wirtschaftlicher und sozialer Wertungen ausübt, die auf die Gemeinschaft als Ganzes zu beziehen sind". Für bestimmte Arten von Beihilfen hat die Kommission festgelegt, wie sie ihren Ermessensspielraum ausübt, sei es in Form von Gruppenfreistellungsverordnungen, von Gemeinschaftsrahmen, Leitlinien oder Mitteilungen. Liegen auslegende Texte vor, muss die Kommission sie bei der Bewertung der Beihilfe anwenden.

(35) Es ist festzustellen, dass die Regelung nicht auf Maßnahmen entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 70/2001 der Kommission vom 12. Januar 2001 über die Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag auf staatliche Beihilfen an kleine und mittlere Unternehmen ([9]), noch auf Maßnahmen nach den Leitlinien der Gemeinschaft für staatliche Beihilfen zur Rettung und Umstrukturierung von Unternehmen in Schwierigkeiten ([10]), noch auf folgende Texte beschränkt ist: Gemeinschaftsrahmen für staatliche Forschungs- und Entwicklungsbeihilfen ([11]), Verordnung (EG) Nr. 68/2001 der Kommission vom 12. Januar 2001 über die Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag auf Ausbildungsbeihilfen ([12]) oder Verordnung (EG) Nr. 2204/2002 der Kommission vom 12. Dezember 2002 über die Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag auf Beschäftigungsbeihilfen ([13]). Deshalb kann keine dieser Leitlinien, Gemeinschaftsrahmen oder Verordnungen im vorliegenden Fall angewandt werden. Der Gemeinschaftsrahmen für staatliche Umweltschutzbeihilfen ([14]) ist nicht anwendbar, da die Beihilferegelung nicht für den Umweltschutz bestimmt ist.

(36) Für Fördergebiete nach Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe c EG-Vertrag wie die Arbeitsmarktregion Berlin gelten die Leitlinien für staatliche Beihilfen mit regionaler Zielsetzung (nachstehend „Leitlinien für Regionalbeihilfen"). Gemäß diesen Leitlinien sind Investitionen und die Schaffung von Arbeitsplätzen förderbar, wenn sie die Erweiterung, Modernisierung und Diversifizierung von Unternehmen in weniger begünstigten Gebieten ermöglichen. In den Leitlinien wird auch festgestellt, dass die auf ein Wirtschaftsgebiet beschränkten Beihilfen spürbare Auswirkungen auf den Wettbewerb in dem betreffenden Markt haben können, wobei deren Auswirkungen auf die regionale Entwicklung eher begrenzt sind.

(37) Die Leitlinien für Regionalbeihilfen sind jedoch nur auf bestimmte Arten von Beihilfen anwendbar, wie z. B. Beihilfen für Erstinvestitionen, für die Schaffung von Arbeitsplätzen, und — in Ausnahmefällen — auf Betriebsbeihilfen. Gemäß Ziffer 4.15 dieser Leitlinien dürfen Betriebsbeihilfen nur in Regionen gewährt werden, die für die Ausnahmebestimmung gemäß Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe a EG-Vertrag in Betracht kommen, sofern sie aufgrund ihres Beitrags zur regionalen Entwicklung, ihrer Beschaffenheit und ihrer Höhe in einem angemessenen Verhältnis zu den zu behebenden Benachteiligungen stehen.

(38) Die Steuerbefreiung für die in der Arbeitsmarktregion Berlin tätigen Wohnungsunternehmen ist weder an eine Erstinvestition, noch an die Erweiterung eines bestehenden Unternehmens gemäß Ziffer 4.4 der Leitlinien geknüpft. Sie betrifft auch nicht die Schaffung von Arbeitsplätzen im Zusammenhang mit der Durchführung einer Erstinvestition gemäß Ziffer 4.11.

(39) Somit fällt diese Regelung nicht in den Anwendungsbereich bestehender Leitlinien, Gemeinschaftsrahmen oder Verordnungen, die auf Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe c EG-Vertrag beruhen. Die Kommission hat diese Regelung deshalb direkt auf der Grundlage von Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe c EG-Vertrag bewertet.

([8]) Slg. 1997, S. I-135. Siehe auch Urteil vom 17. September 1980 in der Rs. C-730/79 *Philip Morris/Kommission,* Slg. 1980, S. I-2671.
([9]) ABl. L 10 vom 13.1.2001, S. 33. Verordnung zuletzt geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 1040/2006 (ABl. L 187 vom 8.7.2006, S. 8).
([10]) ABl. C 244 vom 1.10.2004, S. 2.
([11]) ABl. C 45 vom 17.2.1996, S. 5.
([12]) ABl. L 10 vom 13.1.2001, S. 20. Verordnung zuletzt geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 1040/2006.
([13]) ABl. L 337 vom 13.12.2002, S. 3. Verordnung geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 1040/2006.
([14]) ABl. C 37 vom 3.2.2001, S. 3.

5.3.1 *Vereinbarkeit mit Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe c EG-Vertrag*

(40) Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe c EG-Vertrag erlaubt staatliche Beihilfen zur Förderung der Entwicklung bestimmter Wirtschaftszweige oder Wirtschaftsgebiete, soweit sie die Handelsbedingungen nicht in einer dem gemeinsamen Interesse zuwider laufenden Weise behindern. Bei der Prüfung der Vereinbarkeit einer Beihilfe mit Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe c EG-Vertrag berücksichtigt die Kommission die gemeinschaftlichen Ziele und ermittelt, ob die Beihilfe im Vergleich zu anderen Vorgehensweisen geeignet ist, die anstehenden Probleme zu lösen, und ob sie in einem angemessenen Verhältnis zu dem verfolgten Ziel steht.

(41) Das Ziel dieser Beihilferegelung besteht darin, den Wohnungsmarkt in der Arbeitsmarktregion Berlin durch den Abbau des Überangebots zu sanieren und den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zu helfen, Wohnraum zu der gegenwärtig nachgefragten Qualität anbieten zu können. Die Wohnungsbauunternehmen sollen in die Lage versetzt werden, ungenutzte Wohnhäuser abzureißen, um das Erscheinungsbild und die Infrastruktur bestimmter Gebiete in der Arbeitsmarktregion Berlin zu verbessern […].

(42) Die Behebung physischer Mangelerscheinungen und die Sanierung […] Stadtquartiere ist eine dringlicher werdende politische Priorität in der Gemeinschaft. Die Kommission hat in diesem Sinne Beihilferegelungen im Bereich der städtischen Wiederbelebung direkt basierend auf Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe c EG-Vertrag genehmigt, wie zum Beispiel in der Entscheidung 2003/433/EG der Kommission vom 21. Januar 2003 zu der Beihilferegelung „Stempelsteuerbefreiung für gewerbliches Eigentum in benachteiligten Gebieten", angemeldet durch das Vereinigte Königreich ([15]) oder bei der Beihilferegelung N 211/03 „Neue Städtische Freizonen" ([16]). In diesen Entscheidungen hat die Kommission anerkannt, dass selbst in den wohlhabendsten Städten der Gemeinschaft „Mangelgebiete" bestehen, die unter sozialer Ausgrenzung und einem ungenügenden physischen Umfeld hinsichtlich Infrastruktur, Wohnraum und sozialer Einrichtungen leiden. Die Kommission hat das Erfordernis öffentlicher Finanzmittel zur Förderung des städtischen Erneuerungsprozesses anerkannt und die Vereinbarkeit dieser Regelungen mit den gemeinschaftlichen Zielen des wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalts bestätigt, was auch den Abbau der unterschiedlichen Entwicklungsstufen einzelner städtischer Gebiete beinhaltet.

(43) Deutschland hat eingeräumt, dass Berlin nicht mehr unter einem Bevölkerungsrückgang leidet, seitdem es seine Hauptstadtfunktion wieder wahrnimmt. Gemäß einer von Deutschland vorgelegten Bevölkerungsstudie wird die Einwohnerzahl nicht zurückgehen. Aus diesen Zahlen geht jedoch auch hervor, dass in den Stadtbezirken Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Hohenschönhausen ähnliche Abwanderungsbewegungen wie in den Neuen Bundesländern zu verzeichnen sind, weshalb die Leerstandsrate in Marzahn-Hellersdorf 14,1 % beträgt.

(44) Die Beihilferegelung sieht jedoch vor, dass die Befreiung von der Grunderwerbsteuer nicht nur für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mit Immobilienbesitz in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Hohenschönhausen oder Neukölln, sondern für derartige Unternehmen in der gesamten Arbeitsmarktregion Berlin gilt. Die Kommission erkennt zwar an, dass in Berlin aufgrund seiner einzigartigen Vergangenheit der Sanierungsprozess auf vielfältige Weise erschwert wird, und dass die genannten Stadtbezirke als „Mangelgebiete" eingestuft werden könnten, sie ist jedoch der Überzeugung, dass nicht die gesamte Arbeitsmarktregion Berlin Beihilfen zur Förderung ihrer städtischen Erneuerung benötigt.

(45) Deutschland hat keine Angaben für die Arbeitsmarktregion Berlin vorgelegt die nachweisen, dass staatliche Beihilfen zur Förderung von Fusionen und Übernahmen zwischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften das geeignete Instrument sind, um das Überangebot an Wohnungen in bestimmten Stadtbezirken wirksam zu beheben. Es bleibt ungeklärt, ob die Regelung dazu führen wird, dass diese Unternehmen leer stehenden Wohnraum in Bezirken wie Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Hohenschönhausen und Neukölln tatsächlich abreißen werden.

5.3.2 *Dem gemeinsamen Interesse zuwiderlaufende Auswirkungen auf den Handel*

(46) Nachdem festgestellt wurde, dass die städtische Erneuerung zu den von der Gemeinschaft verfolgten Zielen zählt, ist nun zu ermitteln, ob die Handelsbedingungen in einem dem gemeinsamen Interesse zuwiderlaufenden Maße beeinträchtigt werden.

(47) Deutschland hat anerkannt, dass die für Fusionen und Übernahmen zwischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in der Arbeitsmarktregion Berlin vorgesehenen Beihilfebeträge wesentlich höher sind als in Fördergebieten nach Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe a EG-Vertrag, was auf den Umfang und den höheren Wert der Immobilien in der Arbeitsmarktregion Berlin zurückzuführen sei ([17]). Deutschland hat bestätigt, dass Beihilfen für Wohnungsunternehmen unter der Regelung bis zu 6,7 Mio. EUR betragen können. Die Kommission ist der Auffassung, dass Beihilfen dieses Umfangs den Wettbewerb verfälschen und den Handel in der Gemeinschaft beeinträchtigen. Außerdem schließt diese Regelung nicht aus, dass diese Unternehmen mehr als einmal fusionieren, und es ist kein Mechanismus vorgesehen, um die Kumulierung von Beihilfen zu überwachen.

([15]) ABl. L 149 vom 17.6.2003, S. 18.

([16]) Siehe Website: http://europa.eu.int/comm/secretariat_general/sgb/state_aids/industrie_2003.htm

([17]) Gemäß den Angaben in dem Schreiben vom 21. Juni 2004 betragen die Vermögenswerte bestimmter Wohnungsgesellschaften in Berlin zwischen 542,4 Mio. EUR und 1 202 Mio. EUR.

(48) Angesichts der Tatsache, dass diese Maßnahme für sämtliche Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mit Immobilienbesitz in der Arbeitsmarktregion Berlin bestimmt ist, aber nur bestimmte Stadtbezirke einer städtebaulichen Erneuerung bedürfen, gelangt die Kommission zu dem Schluss, dass die von Deutschland vorgesehene Regelung für die Arbeitsmarktregion Berlin, die ein Fördergebiet nach Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe c EG-Vertrag ist, in keinem angemessenen Verhältnis zu dem verfolgten Ziel steht. Nach Auffassung der Kommission würde sich eine Begünstigung des Immobilientransfers in der gesamten Arbeitsmarktregion Berlin als unwirksam erweisen, und die Beihilfen den Handel und den Wettbewerb in einem dem gemeinsamen Interesse zuwiderlaufenden Maße beeinträchtigen.

6. **SCHLUSSFOLGERUNGEN**

(49) Die Leitlinien für Regionalbeihilfen sind auf diesen Fall nicht anwendbar. Die Regelung fördert weder Erstinvestitionen, noch die Schaffung von Arbeitsplätzen.

(50) Die Kommission hält es für angemessen, Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe c EG-Vertrag zur Bewertung dieser Maßnahme direkt zugrunde zu legen, da keine der bestehenden Gemeinschaftsrahmen, Leitlinien oder Verordnungen anwendbar sind. Die städtische Erneuerung ist zwar eines der Ziele der Gemeinschaft zur Förderung des wirtschaftlichen Zusammenhalts und einer nachhaltigen Entwicklung, die vorliegende Maßnahme ist hierzu jedoch nicht korrekt ausgerichtet.

(51) Die Maßnahme ist für die Arbeitsmarktregion Berlin insgesamt bestimmt, während lediglich bestimmte Stadtteile Mangelerscheinungen aufweisen. Deshalb hält die Kommission den räumlichen Anwendungsbereich der Regelung für unangemessen weit. Deutschland hat nicht dargelegt, in welcher Weise die Maßnahme auf diejenigen Stadtteile abzielt, die einer städtischen Erneuerung bedürfen, und wie sie schließlich zum Abriss leer stehender Häuser führen würde. Deutschland hat eingeräumt, dass sämtliche Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in der Arbeitsmarktregion Berlin für die Steuerbefreiung gemäß dieser Maßnahme in Betracht kommen, selbst wenn sie in den benachteiligten Stadtteilen keine Immobilien besitzen.

(52) Die mit dieser Maßnahme vorgesehenen Beihilfebeträge sind beträchtlich, vor allem, wenn ein Wohnungsunternehmen- oder eine Genossenschaft mehrere Male fusioniert oder kumulierte Beihilfen empfängt. Hieraus schließt die Kommission, dass diese Beihilferegelung die Handelsbedingungen in einem dem gemeinsamen Interesse zuwiderlaufende Maße beeinträchtigt —

HAT FOLGENDE ENTSCHEIDUNG ERLASSEN:

Artikel 1

Die von Deutschland beabsichtigte Beihilferegelung „*Grunderwerbsteuerbefreiung bei Fusionen von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern*“ ist mit dem Gemeinsamen Markt nicht zu vereinbaren, insoweit die Arbeitsmarktregion Berlin betroffen ist.

Die Beihilferegelung darf deshalb nicht durchgeführt werden.

Artikel 2

Deutschland teilt der Kommission binnen zwei Monaten von der Zustellung an mit, welche Maßnahmen getroffen wurden, um dieser Entscheidung nachzukommen.

Artikel 3

Diese Entscheidung ist an die Bundesrepublik Deutschland gerichtet.

Brüssel, den 23. November 2005

Für die Kommission

Neelie KROES

Mitglied der Kommission