



2025/2630

19.12.2025

BESCHLUSS (EU) 2025/2630 DER KOMMISSION

vom 16. Dezember 2025

über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, und zur Aufhebung des Beschlusses 2012/21/EU

(Text von Bedeutung für den EWR)

DIE EUROPÄISCHE KOMMISSION —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, insbesondere auf Artikel 106 Absatz 3,

in Erwägung nachstehender Gründe:

- (1) Unbeschadet der Artikel 93, 106 und 107 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) muss die Union nach Artikel 14 AEUV im Rahmen ihrer Befugnisse dafür Sorge tragen, dass die Grundsätze und Bedingungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (im Folgenden „DAWI“) so gestaltet sind, dass diese Aufgaben erfüllt werden können.
- (2) Damit die Grundsätze und Bedingungen für bestimmte DAWI so gestaltet sind, dass diese Aufgaben erfüllt werden können, ist möglicherweise eine finanzielle Unterstützung des Staates erforderlich, um die sich aus gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen ergebenden spezifischen Kosten ganz oder teilweise zu decken. Im Einklang mit Artikel 345 AEUV ist es unerheblich, ob solche DAWI von öffentlichen oder privaten Unternehmen erbracht werden.
- (3) Für Unternehmen, die mit der Erbringung von DAWI betraut sind oder den Charakter eines Finanzmonopols haben, gelten nach Artikel 106 Absatz 2 AEUV die Vorschriften des AEUV, insbesondere die Wettbewerbsregeln, soweit die Anwendung dieser Vorschriften die Erfüllung der ihnen übertragenen Aufgaben nicht rechtlich oder tatsächlich verhindert. Dabei sollte jedoch die Entwicklung des Handelsverkehrs nicht in einem Ausmaß beeinträchtigt werden, das dem Interesse der Union zuwiderläuft.
- (4) In seinem Urteil in der Rechtssache *Altmark* ⁽¹⁾, stellte der Gerichtshof fest, dass ein Ausgleich für die Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen keine staatliche Beihilfe im Sinne des Artikels 107 AEUV darstellt, wenn die nachstehenden vier Voraussetzungen erfüllt sind: Erstens muss das begünstigte Unternehmen tatsächlich mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut sein, und diese Verpflichtungen müssen klar definiert sein. Zweitens sind die Parameter, anhand deren der Ausgleich berechnet wird, zuvor objektiv und transparent aufzustellen. Drittens darf der Ausgleich nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die Kosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und eines angemessenen Gewinns aus der Erfüllung dieser Verpflichtungen ganz oder teilweise zu decken. Wenn viertens die Wahl des Unternehmens, das mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut werden soll, im konkreten Fall nicht im Rahmen eines Verfahrens zur Vergabe öffentlicher Aufträge erfolgt, das die Auswahl desjenigen Bewerbers ermöglicht, der diese Dienste zu den geringsten Kosten für die Allgemeinheit erbringen kann, so ist die Höhe des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage einer Analyse der Kosten zu bestimmen, die ein durchschnittliches, gut geführtes und angemessen mit den erforderlichen Mitteln ausgestattetes Unternehmen hätte.
- (5) Wenn diese vier Kriterien nicht erfüllt und die allgemeinen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit von Artikel 107 Absatz 1 AEUV gegeben sind, stellen Ausgleichsleistungen für die Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen staatliche Beihilfen dar und unterliegen den Artikeln 93, 106, 107 und 108 AEUV.
- (6) Neben diesem Beschluss sind drei weitere Instrumente für die Anwendung der Beihilfenvorschriften auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von DAWI von Bedeutung:
 - a) die Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Beihilfenvorschriften der Europäischen Union auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse ⁽²⁾, in der die Anwendung des Artikels 107 AEUV und der vier Kriterien des *Altmark*-Urteils auf solche Ausgleichsleistungen erläutert werden;

⁽¹⁾ Rechtssache C-280/00, *Altmark Trans GmbH und Regierungspräsidium Magdeburg*, ECLI:EU:C:2003:415.

⁽²⁾ Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Beihilfenvorschriften der Europäischen Union auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (ABl. C 8 vom 11.1.2012, S. 4).

- b) die Verordnung (EU) 2023/2832 der Kommission über die Anwendung der Artikel 107 und 108 AEUV auf De-minimis-Beihilfen an Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erbringen ⁽³⁾, in der bestimmte Voraussetzungen festgelegt werden — unter anderem in Bezug auf die Höhe der Ausgleichsleistungen —, unter denen davon ausgegangen wird, dass Ausgleichsleistungen für die Erbringung solcher Dienstleistungen nicht alle Kriterien des Artikels 107 Absatz 1 erfüllen;
 - c) der Rahmen für staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen ⁽⁴⁾, in dem dargelegt wird, wie die Kommission Fälle prüfen wird, die nicht unter diesen Beschluss fallen und daher bei der Kommission angemeldet werden müssen.
- (7) Im Beschluss 2012/21/EU der Kommission ⁽⁵⁾ werden die Ausnahmeregelung nach Artikel 106 Absatz 2 AEUV erläutert und ihr Umfang festgelegt sowie Vorschriften formuliert, die die wirksame Überwachung der Einhaltung der darin genannten Kriterien ermöglichen. Angesichts der Erfahrungen mit der Anwendung des Beschlusses 2012/21/EU, der Veränderungen der wirtschaftlichen Umstände, insbesondere im Zusammenhang mit der Wohnungskrise, sowie der Marktentwicklungen ist es erforderlich, dessen Vorschriften zu überprüfen.
- (8) Daher sollte der Beschluss 2012/21/EU aufgehoben und durch den vorliegenden Beschluss ersetzt werden, in dem die Voraussetzungen dargelegt werden, unter denen staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen für die Erbringung von DAWI von der Pflicht zur vorherigen Anmeldung nach Artikel 108 Absatz 3 AEUV befreit sind, da davon ausgegangen werden kann, dass sie mit Artikel 106 Absatz 2 AEUV vereinbar sind.
- (9) Staatlichen Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen für die Erbringung von DAWI können nur dann als mit dem Binnenmarkt vereinbar angesehen werden, wenn sie gewährt werden, um die Erbringung von DAWI im Sinne des Artikels 106 Absatz 2 AEUV sicherzustellen. Aus der ständigen Rechtsprechung ⁽⁶⁾ geht eindeutig hervor, dass die Mitgliedstaaten bei der Festlegung, welche Dienstleistungen als DAWI gelten, einen weiten Ermessensspielraum haben, wenn keine einschlägigen sektorspezifischen Unionsvorschriften bestehen. Es ist daher Aufgabe der Kommission, darüber zu wachen, dass bei der Festlegung der DAWI keine offensichtlichen Fehler vorliegen.
- (10) Sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, beeinträchtigen begrenzte Ausgleichsleistungen für Unternehmen, die mit der Erbringung von DAWI betraut sind, die Entwicklung des Handelsverkehrs und des Wettbewerbs nicht in einem Ausmaß, das dem Interesse der Union zuwiderliefe. Für die Ermittlung der Beihilfeempfänger nach dem vorliegenden Beschluss sollte der Begriff „einziges Unternehmen“ im Sinne des Artikels 2 Absatz 2 der Verordnung (EU) 2023/2832 der Kommission ⁽⁷⁾ herangezogen werden. Wenn die Ausgleichsleistungen unter einem festgelegten jährlichen Ausgleichsbetrag liegen, sollte daher keine Einzelanmeldung der betreffenden staatlichen Beihilfen verlangt werden, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Außerdem sollte die allgemeine Obergrenze für Ausgleichsleistungen angehoben werden, um der seit dem Erlass des Beschlusses 2012/21/EU aufgelaufenen Inflation Rechnung zu tragen.
- (11) Ein Unternehmen kann mit der Erbringung mehrerer DAWI betraut werden und für jede dieser DAWI Ausgleichsleistungen bis zu der allgemeinen Obergrenze erhalten. Gleiches gilt, wenn ein Unternehmen von mehreren Mitgliedstaaten gemeinsam oder getrennt mit der Erbringung einer DAWI betraut wird: Dann sollte das betraute Unternehmen von jedem betrauenden Mitgliedstaat, in dem die Dienstleistung erbracht wird, Ausgleichsleistungen bis zu der allgemeinen Obergrenze erhalten dürfen.

⁽³⁾ Verordnung (EU) 2023/2832 der Kommission vom 13. Dezember 2023 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen an Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erbringen (ABl. L, 2023/2832, 15.12.2023, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2023/2832/oj>).

⁽⁴⁾ Mitteilung der Kommission — Rahmen der Europäischen Union für staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen (ABl. C 8 vom 11.1.2012, S. 15).

⁽⁵⁾ Beschluss 2012/21/EU der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. L 7 vom 11.1.2012, S. 3, ELI: [http://data.europa.eu/eli/dec/2012/21\(1\)/oj](http://data.europa.eu/eli/dec/2012/21(1)/oj)).

⁽⁶⁾ Rechtssache C-280/00, Altmark Trans GmbH und Regierungspräsidium Magdeburg, ECLI:EU:C:2003:415.

⁽⁷⁾ Verordnung (EU) 2023/2832 der Kommission vom 13. Dezember 2023 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen an Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erbringen (ABl. L, 2023/2832, 15.12.2023, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2023/2832/oj>).

- (12) Krankenhäuser und mit sozialen Dienstleistungen beauftragte Unternehmen, die mit Aufgaben von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, einschließlich Einrichtungen ohne Erwerbszweck⁽⁸⁾, weisen Besonderheiten auf, die berücksichtigt werden müssen. Insbesondere ist der Tatsache Rechnung zu tragen, dass im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld für soziale Dienstleistungen Beihilfen erforderlich sein können, die über der in diesem Beschluss festgesetzten allgemeinen Obergrenze für den Ausgleich von Kosten für die Erbringung von öffentlichen Dienstleistungen liegen, zumal ein höherer Ausgleich für soziale Dienstleistungen nicht notwendigerweise eine Steigerung des Risikos von Wettbewerbsverzerrungen zur Folge hat. Deshalb sollte die in diesem Beschluss vorgesehene Befreiung von der Anmeldepflicht für mit der Erbringung sozialer Dienstleistungen betraute Unternehmen auch dann gelten, wenn der ihnen gewährte Ausgleichsbetrag die allgemeine Obergrenze für Ausgleichleistungen übersteigt. Diese Befreiung von der Anmeldepflicht sollte auch für Krankenhäuser gelten, die medizinische Versorgung leisten, gegebenenfalls einschließlich Notdiensten und Nebendienstleistungen, die unmittelbar mit ihrer Haupttätigkeit verbunden sind, insbesondere in der medizinischen Forschung. Um in den Genuss der Befreiung von der Anmeldepflicht zu kommen, sollten soziale Dienstleistungen klar definiert sein und sozialen Bedarf im Hinblick auf Gesundheitsdienste und Langzeitpflege, Kinderbetreuung, den Zugang zum und die Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt sowie die Betreuung und soziale Einbindung bedürftiger Bevölkerungsgruppen decken. Dazu gehören Dienstleistungen, durch die Menschen mit Behinderungen in die Lage versetzt werden, ein unabhängiges und selbstbestimmtes Leben zu führen und an Gemeinschaften teilzuhaben, z. B. persönliche Assistenz, Zentren für ein selbstbestimmtes Leben, assistive Technologien sowie Rehabilitations- und Habilitationsdienste.
- (13) Analog dazu können Ausgleichsleistungen für die Erbringung von DAWI in Bezug auf sozialen Wohnraum für benachteiligte Haushalte und sozial benachteiligte Gruppen, einschließlich Obdachloser, die nicht die Mittel haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt eine Unterkunft zu beschaffen, auch dann von der Anmeldepflicht befreit werden, wenn der Ausgleichsbetrag die allgemeine Obergrenze für Ausgleichleistungen übersteigt. Der Ausgleich für Dienstleistungen in Bezug auf sozialen Wohnraum sollte unter anderem die Investitionskosten für die Errichtung neuer Gebäude, einschließlich des Grundstückserwerbs, den Erwerb bestehender Wohnungen oder Gebäude im Hinblick auf deren Umbau oder Renovierung, den Umbau oder die Renovierung bestehender Wohnungen oder Gebäude (oder einzelner Gebäudekomponenten⁽⁹⁾), die Kosten für die Gewährleistung der Einhaltung von Barrierefreiheitsanforderungen für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen, die Einhaltung von Umweltstandards, die Kosten für Anpassungsmaßnahmen im Hinblick auf die Klimaresilienz einschließlich der Wasserresilienz sowie, falls für die Erbringung der Dienstleistung erforderlich, die Betriebskosten abdecken können.
- (14) Seit dem Erlass des Beschlusses 2012/21/EU sind in vielen Mitgliedstaaten bedeutende Probleme hinsichtlich der Erschwinglichkeit von Wohnraum aufgetreten, die nicht nur benachteiligte Haushalte oder sozial benachteiligte Gruppen, sondern auch mittlere Einkommensgruppen betreffen, da immer mehr Menschen Schwierigkeiten haben, hochwertigen Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zu erhalten. An bestimmten Orten wie bei Touristen beliebten Städten sowie Großstädten, schnell wachsenden städtischen und wirtschaftlichen Knotenpunkten, entlegenen Gebieten in äußerster Randlage und abgelegenen Regionen sind Wohnraumprobleme bisweilen besonders akut. Daher müssen Maßnahmen ergriffen werden, um die Verfügbarkeit von Wohnraum in Form von Mietwohnraum oder Wohneigentum zu erschwinglichen Preisen zu erhöhen und so den Druck auf den lokalen Wohnungsmärkten zu verringern. Um öffentliche Initiativen zur Förderung von erschwinglichem Wohnraum zu erleichtern, sollten besondere Bedingungen für DAWI in Bezug auf erschwinglichen Wohnraum festgelegt werden, die von der Anmeldepflicht nach Artikel 108 Absatz 3 AEUV ausgenommen sind.
- (15) Wenngleich DAWI in Bezug auf sozialen Wohnraum auf benachteiligte Haushalte oder sozial benachteiligte Gruppen, einschließlich Obdachloser, ausgerichtet sind, kann ein begrenzter Anteil solcher DAWI auch nichtbenachteiligten Haushalten bereitgestellt werden, um der Entstehung von von Armut geprägten Wohnvierteln vorzubeugen.

⁽⁸⁾ Die Definition des Begriffs „Einrichtung ohne Erwerbszweck“ in der Verordnung (EU) 2023/2832 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 AEUV gilt auch im Zusammenhang mit der Durchführung des vorliegenden Beschlusses.

⁽⁹⁾ Nach Artikel 2 Nummer 17 der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj>) bezeichnet der Ausdruck „Gebäudekomponente“ ein gebäudetechnisches System oder eine Komponente der Gebäudehülle. Nach Artikel 2 Nummer 6 dieser Richtlinie bezeichnet der Ausdruck „gebäudetechnische Systeme“ die technische Ausrüstung eines Gebäudes oder Gebäudeteils für Raumheizung, Raumkühlung, Lüftung, Warmwasserbereitung für den häuslichen Gebrauch, eingebaute Beleuchtung, Gebäudeautomatisierung und -steuerung, Erzeugung von erneuerbarer Energie und Speicherung von Energie am Gebäudestandort oder für eine Kombination derselben, einschließlich Systemen, die Energie aus erneuerbaren Quellen nutzen. Nach Artikel 2 Nummer 15 der genannten Richtlinie bezeichnet der Ausdruck „Gebäudehülle“ die integrierten Komponenten eines Gebäudes, die dessen Innenbereich von der Außenumgebung trennen.

- (16) Wenn die Mitgliedstaaten Wohnraum hauptsächlich für nichtbenachteiligte Haushalte bereitstellen müssen, können sie DAWI in Bezug auf erschwinglichen Wohnraum einrichten, die hauptsächlich Haushalten zugutekommen, die zwar nicht benachteiligt sind, aber aufgrund der Bedingungen auf den betreffenden Märkten keinen Zugang zu erschwinglichem Wohnraum haben. Ein gewisser Anteil von DAWI in Bezug auf erschwinglichen Wohnraum kann jedoch auch benachteiligten Haushalten bereitgestellt werden. Welche Menschen Anspruch auf DAWI in Bezug auf erschwinglichen Wohnraum haben, sollte in erster Linie anhand des Haushaltseinkommens im Vergleich zu den Wohnraum-Marktpreisen und der Zusammensetzung des Haushalts, erforderlichenfalls kombiniert mit anderen Faktoren, bestimmt werden. Beispielsweise könnte der Anspruch auf erschwinglichen Wohnraum geringer sein, wenn Mitglieder eines Haushalts (Mit-)Eigentümer von Wohnimmobilien sind. Außerdem sollten die Mitgliedstaaten Menschen, bei denen anzunehmen ist, dass sie Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnungsmarkt haben könnten — unter anderem Menschen, die eine wesentliche Rolle in der Gesellschaft spielen, Menschen mit Behinderungen, älteren Menschen, Studierenden und Alleinerziehenden —, vorrangigen Zugang zu erschwinglichem Wohnraum einräumen können.
- (17) Darüber hinaus sollten die Mitgliedstaaten die Möglichkeit haben, inklusive Wohnviertel zu fördern, und zwar durch Wohnmodelle wie etwa nach dem Neuen Europäischen Bauhaus⁽¹⁰⁾, bei denen der subventionierte Wohnraum vorrangig auf der Grundlage von Zielen der sozialen Durchmischung vergeben wird, durch Modelle, die subventionierten Wohnraum (sozialen oder erschwinglichen Wohnraum) mit marktbasierendem Wohnraum verbinden, und indem Wohnviertel und das Wohnumfeld barrierefrei gestaltet werden, um die Inklusion von Menschen mit Behinderungen zu ermöglichen.
- (18) Um der Wohnungskrise wirksam zu begegnen, kann für DAWI in Bezug auf erschwinglichen Wohnraum in vielen Fällen eine Beihilfe erforderlich sein, die über der in diesem Beschluss festgelegten allgemeinen Obergrenze für den Ausgleich von Kosten für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen liegt. Wenn die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage in den nächsten zehn Jahren geschlossen werden soll, muss die Zahl der pro Jahr in Europa gebauten Wohneinheiten von aktuell 1,6 Millionen nach Schätzungen der Europäischen Kommission⁽¹¹⁾ um etwa 650 000 erhöht werden. Die Bereitstellung dieser zusätzlichen Wohneinheiten würde etwa 153 Mrd. EUR pro Jahr kosten. Erhebliche Investitionen in erschwinglichen Wohnraum bringen nicht unbedingt erhebliche Verzerrungsrisiken mit sich. Folglich sollten Ausgleichsleistungen für die Erbringung von DAWI in Bezug auf erschwinglichen Wohnraum für Haushalte, die keinen Zugang zu erschwinglichem Wohnraum haben, auch dann von der Anmeldepflicht befreit sein, wenn sie die allgemeine Obergrenze für Ausgleichsleistungen übersteigen — vorausgesetzt, dass im Einklang mit den Bestimmungen dieses Beschlusses und seines Anhangs ausreichende Vorkehrungen zur Beschränkung von Wettbewerbsverzerrungen getroffen wurden.
- (19) Der Ausgleich für die Erbringung von DAWI in Bezug auf erschwinglichen Wohnraum sollte nicht zu übermäßigen Eingriffen in die normalen Marktbedingungen führen, durch die private Investitionen verdrängt und der Wettbewerb erheblich verzerrt werden könnte. Gleichzeitig ist es wichtig, dass die bedürftigsten Haushalte weiterhin in den Genuss von DAWI in Bezug auf sozialen Wohnraum kommen. Daher sollten die Mitgliedstaaten bei der Konzeption von DAWI in Bezug auf sozialen und erschwinglichen Wohnraum eine Reihe spezifischer Anforderungen erfüllen.
- (20) Die Mitgliedstaaten sollten die Erschwinglichkeit von Wohnraum mithilfe verschiedener Indikatoren messen können, beispielsweise anhand des Verhältnisses der Miete zum Einkommen⁽¹²⁾, des Verhältnisses der Hypothekenrate zum Einkommen⁽¹³⁾, des Verhältnisses des Preises zum Einkommen⁽¹⁴⁾, der Quote der Überbelastung durch Wohnkosten oder der Anzahl der für den Kauf von Wohneigentum benötigten Jahreseinkommen⁽¹⁵⁾. Für diese Indikatoren sollten die Mitgliedstaaten Richtwerte festlegen, die darauf schließen lassen, dass auf nationaler, regionaler oder lokaler Ebene kein hinreichender Zugang zu erschwinglichem Wohnraum möglich ist. Bei der Bestimmung der Erschwinglichkeit sollten die Energiekosten berücksichtigt werden. Die Mitgliedstaaten sollten in der Lage sein nachzuweisen, dass der Bedarf an erschwinglichem Wohnraum auf der Grundlage dieser Indikatoren ermittelt wurde.

⁽¹⁰⁾ Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament, den Rat, den Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen: „Neues Europäisches Bauhaus — von der Vision zur Umsetzung“ (COM(2025) 1026) und Vorschlag für eine Empfehlung des Rates zum Neuen Europäischen Bauhaus (COM(2025) 1027).

⁽¹¹⁾ Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament, den Rat, den Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen: „Ein Europäischer Plan für erschwinglichen Wohnraum“ (COM(2025) 1025 final).

⁽¹²⁾ Verhältnis der Mietzahlungen zum monatlichen Bruttohaushaltseinkommen.

⁽¹³⁾ Verhältnis der durchschnittlichen monatlichen Hypothekenrate zum monatlichen Bruttohaushaltseinkommen.

⁽¹⁴⁾ Verhältnis des Medianwerts der Wohnimmobilienpreise zum Median-Jahreshaushaltseinkommen in einem bestimmten Gebiet.

⁽¹⁵⁾ Anzahl der Jahresbruttohaushaltseinkommen, die für den Kauf von typischem Wohneigentum zu den aktuellen Marktpreisen benötigt werden.

- (21) Der Ausgleich für DAWI in Bezug auf erschwinglichen Wohnraum sollte grundsätzlich in erster Linie die Investitionskosten für die Errichtung neuer Gebäude, einschließlich des Grundstückserwerbs, den Erwerb bestehender Wohnungen oder Gebäude im Hinblick auf deren Umbau oder Renovierung, den Umbau oder die Renovierung bestehender Wohnungen oder Gebäude (oder einzelner Gebäudekomponenten), die Einhaltung von Barrierefreiheitsanforderungen für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen, die Einhaltung von Umweltstandards sowie die Kosten für Anpassungsmaßnahmen im Hinblick auf die Klimaresilienz einschließlich der Wasserresilienz abdecken. Wenn dies für die Erbringung der Dienstleistung erforderlich ist, kann er auch Betriebskosten umfassen.
- (22) Um den Missbrauch von erschwinglichem Wohnraum, z. B. für Zweitwohnungen oder Kurzzeitvermietungen, zu vermeiden, sollten die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass der Wohnraum tatsächlich für den angegebenen Zweck genutzt wird und dies auch so bleibt.
- (23) Die Preise für DAWI in Bezug auf erschwinglichen Wohnraum müssen in einer Bandbreite liegen, die die Erschwinglichkeit des Wohnraums gewährleistet; um übermäßige Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden, sollte über dieses Ziel aber nicht hinausgegangen werden. Die Mitgliedstaaten können bei der Festlegung der Preise für erschwinglichen Wohnraum auch Energiekosten und andere Wohnausgaben einbeziehen, um der finanziellen Gesamtbelastung der Haushalte Rechnung zu tragen.
- (24) Um sicherzustellen, dass DAWI in Bezug auf sozialen und erschwinglichen Wohnraum den Bedürfnissen der Haushalte gerecht werden, sollten die Mitgliedstaaten Mindestanforderungen hinsichtlich Qualitäts- und Umweltstandards sowie Zugänglichkeit festlegen, z. B. mit Blick auf die Barrierefreiheit für Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen, die Klimaresilienz, die Mindestgröße, Heizung und Kühlung, Lüftung, Energieeffizienz, Sanitäranlagen und Wasserversorgung, Gebäudestabilität und Brandschutz sowie Breitband-Vorrüstung des Gebäudes. Zudem können die Mitgliedstaaten bei der Festlegung des Standorts für Vorhaben für sozialen und erschwinglichen Wohnraum auch die Zugänglichkeit — unter anderem für Menschen mit Behinderungen — erschwinglicher Verkehrsverbindungen zu essenziellen Dienstleistungen wie Gesundheitsversorgung, Bildungs- und Finanzdienstleistungen berücksichtigen.
- (25) Um den Wettbewerb im Marktsegment für erschwinglichen Wohnraum zu wahren, sollten DAWI in Bezug auf erschwinglichen Wohnraum allen Marktteilnehmern, die in der Lage sind, solche Dienstleistungen zu erbringen, zu gleichen Bedingungen offenstehen.
- (26) Gebäude für sozialen oder erschwinglichen Wohnraum, die über DAWI gefördert werden, sollten für einen ausreichend langen Zeitraum von mindestens 20 Jahren für den Zweck der Bereitstellung von sozialem bzw. erschwinglichem Wohnraum gebunden sein, um Spekulationen vorzubeugen. Unter bestimmten hinreichend begründeten Umständen wie der Bereitstellung von Notunterkünften bei extremen Wetter- und Klimaereignissen oder anderen Naturkatastrophen, bei Betriebsbeihilferegulungen oder bei Investitionsregelungen mit geringer öffentlicher Unterstützung können jedoch Regelungen mit kürzerer Laufzeit gerechtfertigt sein. Von der Mindestdauer von 20 Jahren können auch Erbringer von DAWI in Bezug auf sozialen und erschwinglichen Wohnraum ausgenommen werden, deren Tätigkeiten im Wesentlichen auf die Erbringung dieser DAWI beschränkt sind und deren etwaige jährliche kommerzielle Einnahmen während des Betrauungszeitraums nicht mehr als 5 % ihrer jährlichen Gesamteinnahmen ausmachen, was als Nebentätigkeit zu den DAWI angesehen werden kann, und die rechtlich verpflichtet sind, all ihre Gewinne in die Erbringung der betreffenden Dienstleistungen zu reinvestieren. Durch diese Ausnahme soll es Erbringern von DAWI in Bezug auf Wohnraum ermöglicht werden, soziale oder erschwingliche Wohneinheiten zu verkaufen, um in besser geeigneten sozialen oder erschwinglichen Wohnraum zu reinvestieren, wenn dies erforderlich erscheint. Bei der Anwendung dieser Ausnahme sollten die Mitgliedstaaten — insbesondere wenn Anhaltspunkte für Missbrauch vorliegen — beispielsweise durch stichprobenartige Kontrollen sicherstellen, dass die kommerziellen Einnahmen weiterhin als Nebeneinnahmen anzusehen sind.
- (27) Der Begriff „kritische Arzneimittel“ bezeichnet Arzneimittel, bei denen ein unzureichendes Angebot zu einem ernsthaften Schaden oder drohenden ernsthaften Schaden für die Patienten führt. Die Lieferkette für bestimmte kritische Arzneimittel kann Risiken und Schwachstellen aufweisen, die die kontinuierliche Versorgung der Patienten in der Union mit kritischen Arzneimitteln beeinträchtigen können, insbesondere in Krisensituationen wie einer Pandemie. Solchen Risiken und Schwachstellen sollte möglicherweise durch gezieltes öffentliches Eingreifen, unter anderem durch finanzielle Förderung, insbesondere auf der Ebene der Produktionskapazitäten für kritische Arzneimittel, deren Wirkstoffe oder andere wichtige Inputs begegnet werden. Wenn im Rahmen einer Schwachstellenbeurteilung ein Marktversagen in Bezug auf die Versorgungssicherheit bei einem bestimmten kritischen Arzneimittel auf Unionsebene oder auf Ebene eines oder mehrerer Mitgliedstaaten festgestellt wird, sollten alle oder einige der betroffenen Mitgliedstaaten die Möglichkeit haben, Betreibern bestimmte gemeinwirtschaftliche Verpflichtungen zur Verbesserung der Versorgungssicherheit bei den betreffenden kritischen Arzneimitteln zu übertragen. Ausgleichsleistungen für DAWI in Bezug auf kritische Arzneimittel, die unterhalb der allgemeinen Obergrenze für Ausgleichsleistungen liegen, sollten daher von der Anmeldepflicht nach Artikel 108 Absatz 3 AEUV befreit werden.

- (28) Artikel 93 AEUV stellt eine Sondervorschrift zu Artikel 106 Absatz 2 AEUV dar. Artikel 93 legt die Vorschriften für Ausgleichsleistungen für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen im Landverkehr fest. In Bezug auf den Personenverkehr wird Artikel 93 AEUV durch die Verordnung (EG) Nr. 1370/2007 des Europäischen Parlaments und des Rates⁽¹⁶⁾ umgesetzt, in der die Vorschriften für Ausgleichsleistungen für gewinnwirtschaftliche Verpflichtungen im öffentlichen Personenverkehr festgelegt sind. Die Anwendung der Verordnung (EG) Nr. 1370/2007 auf den Binnenschiffspersonenverkehr liegt im Ermessen der Mitgliedstaaten. Nach der Verordnung (EG) Nr. 1370/2007 sind Ausgleichsleistungen im Landverkehr, die die in dieser Verordnung genannten Voraussetzungen erfüllen, von der Anmeldepflicht nach Artikel 108 Absatz 3 AEUV befreit. In Bezug auf den Güterverkehr enthält die Mitteilung der Kommission — *Leitlinien für staatliche Beihilfen für den Landverkehr und multimodalen Verkehr*, in der die Voraussetzungen festgelegt sind, unter denen staatliche Beihilfen, die als Abgeltung für die Erfüllung bestimmter, mit dem Begriff des öffentlichen Dienstes im Schienengüterverkehr zusammenhängender Verpflichtungen gewährt werden, auf der Grundlage des Artikels 93 AEUV für mit dem Binnenmarkt vereinbar angesehen werden können, eine Auslegung dieses Artikels. Nach dem Altmark-Urteil können Ausgleichsleistungen im Landverkehr, die im Widerspruch zu Artikel 93 AEUV stehen, weder auf der Grundlage des Artikels 106 Absatz 2 AEUV noch einer sonstigen Bestimmung des AEUV für mit dem AEUV vereinbar erklärt werden. Daher sollte dieser Beschluss nicht auf den Landverkehr anwendbar sein.
- (29) Im Gegensatz zum Landverkehr fallen der See- und der Luftverkehr unter Artikel 106 Absatz 2 AEUV. Die Verordnung (EG) Nr. 1008/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates⁽¹⁷⁾ und die Verordnung (EWG) Nr. 3577/92 des Rates⁽¹⁸⁾ enthalten Vorschriften über Ausgleichsleistungen für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen im Luft- und Seeverkehr. Im Gegensatz zur Verordnung (EG) Nr. 1370/2007 beziehen sich diese Verordnungen jedoch weder auf die Vereinbarkeit etwaiger Beihilfeelemente mit dem Binnenmarkt noch sehen sie eine Befreiung von der Anmeldepflicht nach Artikel 108 Absatz 3 AEUV vor. Dieser Beschluss sollte daher nur auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen im See- und Luftverkehr angewendet werden, wenn die betreffenden Ausgleichsleistungen nicht nur die Voraussetzungen nach diesem Beschluss, sondern im gegebenen Fall auch die sektorspezifischen Vorschriften nach den Verordnungen (EG) Nr. 1008/2008 bzw. (EWG) Nr. 3577/92 erfüllen.
- (30) In dem Sonderfall von Ausgleichsleistungen für den Betrieb von Luft- oder Seeverkehrsverbindungen zu Inseln sowie für Flughäfen und Häfen, bei denen es sich um DAWI im Sinne des Artikels 106 Absatz 2 AEUV handelt, sollten Obergrenzen festgelegt werden, die sich auf das durchschnittliche jährliche Flug- bzw. Fahrgastaufkommen beziehen. Wenn die Seeverkehrsverbindungen zu Inseln auch Güterverkehr umfassen, sollten Obergrenzen für das durchschnittliche jährliche Güteraufkommen festgelegt werden, die auf der Grundlage des typischen Verhältnisses zwischen Fahrgastkapazitäten und Fahrzeugkapazitäten zu bestimmen sind. Diese Obergrenzen tragen den wirtschaftlichen Umständen der betreffenden Tätigkeiten und ihrem DAWI-Charakter Rechnung. Ferner sind nach den Erfahrungen mit den Luftverkehrsleitlinien von 2014⁽¹⁹⁾ selbst Flughäfen mit einem jährlichen Passagieraufkommen von mehr als 200 000 Fluggästen häufig nicht rentabel. Um diesem wirtschaftlichen Umstand Rechnung zu tragen, sollte die im Beschluss 2012/21/EU festgelegte Obergrenze von 200 000 Fluggästen auf 500 000 Fluggäste angehoben werden. Analog dazu sollte in Anbetracht der Rolle von Häfen, insbesondere in Inselgebieten und Gebieten in äußerster Randlage, die derzeitige Obergrenze von 300 000 Fahrgästen auf 400 000 Fahrgäste angehoben werden. Häfen in Gebieten in äußerster Randlage sollten aufgrund ihrer entscheidenden Rolle für die Anbindung angesichts der geografischen Entfernung vom Festland des Mitgliedstaats unabhängig vom jährlichen Fahrgast- oder Güteraufkommen von der Anmeldepflicht befreit werden.
- (31) Das Ausmaß, in dem eine bestimmte Ausgleichsmaßnahme den Handel und Wettbewerb beeinträchtigt, hängt nicht nur von der durchschnittlichen Höhe der jährlichen Ausgleichsleistungen und dem betroffenen Wirtschaftszweig ab, sondern auch von der Dauer der Betrauung mit der DAWI. Sofern nicht aufgrund einer erforderlichen beträchtlichen Investition ein längerer Betrauungszeitraum gerechtfertigt ist, z. B. im Bereich von sozialem oder erschwierlichem Wohnraum, wo Investitionen in der Regel über einen Zeitraum von mehr als 20 Jahren abgeschrieben werden, sollte die Anwendung dieses Beschlusses auf eine Betrauungsdauer von höchstens zehn Jahren beschränkt werden.

⁽¹⁶⁾ Verordnung (EG) Nr. 1370/2007 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2007 über öffentliche Personenverkehrsdienste auf Schiene und Straße und zur Aufhebung der Verordnungen (EWG) Nr. 1191/69 und (EWG) Nr. 1107/70 des Rates (ABl. L 315 vom 3.12.2007, S. 1, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2007/1370/oj>).

⁽¹⁷⁾ Verordnung (EG) Nr. 1008/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. September 2008 über gemeinsame Vorschriften für die Durchführung von Luftverkehrsdiensten in der Gemeinschaft (ABl. L 293 vom 31.10.2008, S. 3, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2008/1008/oj>).

⁽¹⁸⁾ Verordnung (EWG) Nr. 3577/92 des Rates vom 7. Dezember 1992 zur Anwendung des Grundsatzes des freien Dienstleistungsverkehrs auf den Seeverkehr in den Mitgliedstaaten (Seekabotage) (ABl. L 364 vom 12.12.1992, S. 7, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/1992/3577/oj>).

⁽¹⁹⁾ Mitteilung der Kommission — Leitlinien für staatliche Beihilfe für Flughäfen und Luftverkehrsgesellschaften (ABl. C 99 vom 4.4.2014, S. 3).

- (32) Damit Artikel 106 Absatz 2 AEUV zur Anwendung kommt, muss das betreffende Unternehmen von dem Mitgliedstaat ausdrücklich mit der Erbringung einer bestimmten DAWI betraut worden sein.
- (33) Um sicherzustellen, dass die Kriterien des Artikels 106 Absatz 2 AEUV eingehalten werden, sollten die Voraussetzungen und Anforderungen genauer festgelegt werden, die im Hinblick auf die Betrauung mit DAWI zu erfüllen sind. Die Höhe der Ausgleichsleistungen kann nur dann ordnungsgemäß berechnet und überprüft werden, wenn die dem Unternehmen übertragenen gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen und alle dem Staat obliegenden Verpflichtungen in einem oder mehreren Betrauungsakten der zuständigen Behörde im betreffenden Mitgliedstaat klar festgelegt sind. Die Form des Instruments kann sich von Mitgliedstaat zu Mitgliedstaat unterscheiden, es müssen jedoch zumindest die betreffenden Unternehmen, der genaue Gegenstand und die genaue Dauer der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen sowie gegebenenfalls das abzudeckende Gebiet, etwaige ausschließliche oder besondere Rechte und die Beschreibung des Ausgleichsmechanismus und die Parameter zur Bestimmung der Ausgleichsleistungen sowie zur Vermeidung und Rückforderung einer etwaigen Überkompensation festgelegt sein.
- (34) Um ungerechtfertigte Wettbewerbsverfälschungen zu vermeiden, sollte die Höhe der Ausgleichsleistungen nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die dem Unternehmen durch die Erbringung der Dienstleistung entstehenden Nettokosten einschließlich eines angemessenen Gewinns abzudecken.
- (35) Die zu berücksichtigenden Nettokosten sollten berechnet werden als die Differenz zwischen den in Verbindung mit der Erbringung der DAWI anfallenden Kosten und den Einnahmen, die mit der DAWI erzielt werden, oder alternativ als die Differenz zwischen den Nettokosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung und den Nettokosten oder Gewinnen ohne die betreffende Verpflichtung. Insbesondere wenn die gemeinwirtschaftliche Verpflichtung, beispielsweise aufgrund regulierter Tarife, zu Einnahmeeinbußen führt, sich aber nicht auf die Kosten auswirkt, sollte es möglich sein, die Nettokosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen auf der Grundlage der entgangenen Einnahmen zu ermitteln. Um ungerechtfertigte Wettbewerbsverfälschungen zu vermeiden, sollten alle Einnahmen, die mit der Erbringung der DAWI erzielt werden — d. h. alle Einnahmen, die der Dienstleistungserbringer ohne die betreffende Betrauung nicht erzielt hätte —, bei der Berechnung der Höhe der Ausgleichsleistungen berücksichtigt werden. Wurden dem betreffenden Unternehmen besondere oder ausschließliche Rechte gewährt, die mit einer anderen Dienstleistung als der DAWI, für die die Beihilfe gewährt wird, zusammenhängen, und wirft dieser Bereich Gewinne ab, die über den angemessenen Gewinn hinausgehen, oder wurden dem Unternehmen vom Staat andere Vergünstigungen gewährt, so sollten diese Gewinne bzw. Vergünstigungen unabhängig von ihrer Bewertung nach Maßgabe des Artikels 107 AEUV mitberücksichtigt und zu den Einnahmen hinzugerechnet werden.
- (36) Übt ein Unternehmen Tätigkeiten aus, die teils unter eine bestimmte oder mehrere DAWI fallen und teils nicht, so müssen in dessen Buchführung die Kosten und Einnahmen in Verbindung mit den einzelnen DAWI von den anderen Dienstleistungen getrennt ausgewiesen werden, damit überprüft werden kann, ob eine Quersubventionierung zwischen den verschiedenen Dienstleistungen vorliegt; außerdem ist anzugeben, nach welchen Parametern die Zuordnung der Kosten und Einnahmen erfolgt.
- (37) Ausgleichsleistungen, die über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die dem Unternehmen durch die Erbringung der DAWI entstehenden Nettokosten zu decken, sollten eine mit dem Binnenmarkt unvereinbare staatliche Beihilfe darstellen, die mit Zinsen an den Staat zurückzuzahlen ist. Ausgleichsleistungen, die für die Erbringung einer DAWI gewährt, von dem betreffenden Unternehmen aber genutzt werden, um auf einem anderen Markt zu anderen Zwecken als den im Betrauungsakt festgelegten tätig zu werden, sind für die Erbringung der DAWI nicht erforderlich und können daher ebenfalls eine mit dem Binnenmarkt unvereinbare staatliche Beihilfe darstellen, die ggf. mit Zinsen an den Staat zurückgezahlt werden muss.
- (38) Gewinne des Dienstleistungserbringers, die den relevanten Swap-Satz zuzüglich 100 Basispunkten nicht übersteigen, sollten nicht als unangemessen angesehen werden. In diesem Zusammenhang wird der relevante Swap-Satz als angemessene Rendite für eine risikofreie Investition betrachtet. Der Aufschlag von 100 Basispunkten dient unter anderem als Ausgleich für Liquiditätsrisiken im Zusammenhang mit der Bindung von Kapital für die Erbringung der Dienstleistung während des Betrauungszeitraums.
- (39) Trägt der Dienstleistungserbringer kein erhebliches Geschäftsrisiko, da ihm z. B. die Kosten für die Erbringung der Dienstleistung voll erstattet werden, so sollten Gewinne, die den relevanten Swap-Satz zuzüglich 100 Basispunkten übersteigen, nicht als angemessen gelten.
- (40) Ist die Verwendung der Kapitalrendite aufgrund besonderer Umstände nicht angebracht, so sollte der Mitgliedstaat für die Ermittlung des angemessenen Gewinns auf andere Indikatoren wie die durchschnittliche Eigenkapitalrendite (ROE), die Rendite des eingesetzten Kapitals (ROCE), die Gesamtkapitalrendite (ROA) oder die Umsatzrendite (ROS) zurückgreifen können.

- (41) Bei der Bestimmung der Höhe eines angemessenen Gewinns sollten die Mitgliedstaaten auch Anreizkriterien zugrunde legen können, die sich insbesondere auf die Qualität der erbrachten Dienstleistungen und Effizienzgewinne bei der Produktivität beziehen. Effizienzgewinne sollten sich nicht negativ auf die Qualität der erbrachten Dienstleistungen auswirken. Die Mitgliedstaaten sollten beispielsweise im Betrauungsakt konkrete Ziele für Effizienzgewinne bei der Produktivität festlegen und die Ausgleichshöhe davon abhängig machen können, inwieweit diese Ziele erreicht wurden. So kann im Betrauungsakt vorgesehen werden, dass die Ausgleichsleistungen bei Nichterreichen der Ziele anhand einer dort festgelegten Berechnungsmethode gekürzt werden; erreicht das Unternehmen hingegen bessere Ergebnisse als vorgegeben, so können die Ausgleichsleistungen auf der Grundlage einer im Betrauungsakt festgelegten Methode erhöht werden. An Effizienzgewinne bei der Produktivität geknüpfte Prämien sollten stets so gestaltet werden, dass für eine ausgewogene Verteilung der Gewinne auf das Unternehmen, den Mitgliedstaat und/oder die Nutzer gesorgt ist.
- (42) Auf der Grundlage der Erfahrungen mit der Anwendung des Beschlusses 2012/21/EU sollte die Verpflichtung zur Durchführung von Ex-post-Überkompensationskontrollen angepasst werden, um den Verwaltungsaufwand für die Mitgliedstaaten zu verringern. Daher sollten solche Kontrollen weniger häufig durchgeführt werden müssen, und wenn der Ausgleich vorab auf der Grundlage eines glaubwürdigen Geschäftsplans festgelegt wird, sollten die Mitgliedstaaten von den Kontrollen entbunden werden. Wenn die Tätigkeit eines Erbringers von DAWI im Wesentlichen auf die Erbringung der DAWI beschränkt ist und seine etwaigen jährlichen kommerziellen Einnahmen während des Betrauungszeitraums nicht mehr als 5 % seiner jährlichen Gesamteinnahmen ausmachen, was als Nebentätigkeit zu den DAWI angesehen werden kann, und der Erbringer rechtlich verpflichtet ist, all seine Gewinne in die betreffenden DAWI zu reinvestieren, ist die Gefahr, dass es aufgrund einer möglichen Überkompensation zu übermäßigen Verzerrungen kommt, gering. In diesem Fall sollten auch die Ex-post-Überkompensationskontrollen entfallen. Bei der Anwendung dieser Ausnahme sollten die Mitgliedstaaten allerdings — insbesondere wenn Anhaltspunkte für Missbrauch vorliegen — beispielsweise durch stichprobenartige Kontrollen sicherstellen, dass die kommerziellen Einnahmen weiterhin als Nebeneinnahmen anzusehen sind.
- (43) Um den Verwaltungsaufwand zu verringern, sollten die im Beschluss 2012/21/EU vorgesehenen Berichtspflichten aufgehoben werden. Analog dazu sollte zur Vereinfachung auch die Verpflichtung, im Betrauungsakt auf diesen Beschluss zu verweisen, gestrichen werden. Um ein ausreichendes Maß an Transparenz hinsichtlich der Ausgleichszahlungen für DAWI zu gewährleisten, sollten ferner die im Beschluss 2012/21/EU vorgesehenen Transparenzpflichten angepasst werden. Was die Veröffentlichung von Informationen über gewährte Einzelbeihilfen anbelangt, so ist festzulegen, ab welchen Schwellenwerten die Veröffentlichung angesichts des Beihilfebetrags als verhältnismäßig angesehen werden kann.
- (44) Die Befreiung bestimmter DAWI von der Pflicht zur vorherigen Anmeldung sollte nicht dazu führen, dass ein Mitgliedstaat eine bestimmte Beihilfemaßnahme nicht anmelden kann. Im Falle einer solchen Anmeldung — oder wenn die Kommission nach Eingang einer Beschwerde oder von Amts wegen eine bestimmte Beihilfemaßnahme auf ihre Vereinbarkeit mit dem Binnenmarkt untersucht — sollte die Kommission prüfen, ob die einschlägigen Voraussetzungen erfüllt sind. Ist das nicht der Fall, dann sollte die Maßnahme anhand der Grundsätze der Mitteilung der Kommission über einen Rahmen für staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen ⁽²⁰⁾ geprüft werden.
- (45) Dieser Beschluss sollte unbeschadet der Bestimmungen der Richtlinie 2006/111/EG der Kommission gelten ⁽²¹⁾.
- (46) Dieser Beschluss sollte unbeschadet der Wettbewerbsvorschriften der Union, insbesondere der Artikel 101 und 102 AEUV, gelten.
- (47) Dieser Beschluss sollte ferner unbeschadet der Vorschriften der Union für das öffentliche Auftragswesen gelten.
- (48) Dieser Beschluss sollte bestehende strengere sektorspezifische Rechtsvorschriften der Union im Bereich der gewirtschaftlichen Verpflichtungen unberührt lassen.

⁽²⁰⁾ Mitteilung der Kommission — Rahmen der Europäischen Union für staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen (ABl. C 8 vom 11.1.2012, S. 15).

⁽²¹⁾ Richtlinie 2006/111/EG der Kommission vom 16. November 2006 über die Transparenz der finanziellen Beziehungen zwischen den Mitgliedstaaten und den öffentlichen Unternehmen sowie über die finanzielle Transparenz innerhalb bestimmter Unternehmen (ABl. L 318 vom 17.11.2006, S. 17, ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2006/111/oj>).

- (49) Beihilferegeln, die im Einklang mit dem Beschluss 2012/21/EU vor dem Inkrafttreten dieses Beschlusses wirksam wurden, sollten weiterhin als mit dem Binnenmarkt vereinbar gelten und für einen weiteren Zeitraum von zwei Jahren von der Anmeldepflicht befreit sein. Beihilfen, die vor dem Inkrafttreten dieses Beschlusses wirksam wurden und nicht mit dem Beschluss 2012/21/EU im Einklang stehen, jedoch die in diesem Beschluss genannten Voraussetzungen erfüllen, sollten als mit dem Binnenmarkt vereinbar gelten und von der Anmeldepflicht befreit sein. Da mit diesem Beschluss neue Bedingungen begrenzten Umfangs zu sozialen DAWI eingeführt werden und solche DAWI kaum Risiken von Wettbewerbsverzerrungen bergen, sollten Beihilferegeln oder Einzelbeihilfen für soziale DAWI, die vor Inkrafttreten dieses Beschlusses wirksam wurden und mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Anmeldepflicht befreit waren, ausnahmsweise bis zum Ende der Laufzeit des Betrauungsakts weiterhin mit dem Binnenmarkt vereinbar sein, um die Empfänger dieser bestehenden sozialen DAWI zu schützen.
- (50) Die Kommission sollte diesen Beschluss erforderlichenfalls im Lichte der bei seiner Durchführung gewonnenen Erfahrungen überprüfen —

HAT FOLGENDEN BESCHLUSS ERLASSEN:

Artikel 1

Gegenstand

Mit diesem Beschluss wird festgelegt, unter welchen Voraussetzungen staatliche Beihilfen, die bestimmten mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse („DAWI“) betrauten Unternehmen als Ausgleich gewährt werden, als mit dem Binnenmarkt vereinbar angesehen werden und von der Anmeldepflicht nach Artikel 108 Absatz 3 AEUV befreit sind. Für die Ermittlung der Beihilfeempfänger nach diesem Beschluss wird der Begriff „einziges Unternehmen“ im Sinne des Artikels 2 Absatz 2 der Verordnung (EU) 2023/2832 der Kommission herangezogen.

Artikel 2

Anwendungsbereich

- (1) Die Befreiung von der Anmeldepflicht nach Artikel 108 Absatz 3 AEUV auf der Grundlage dieses Beschlusses gilt für staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen, die Unternehmen für die Erbringung von DAWI im Sinne des Artikels 106 Absatz 2 AEUV gewährt werden und in eine der folgenden Kategorien fallen:
- a) Ausgleichsleistungen von nicht mehr als 20 Mio. EUR pro Jahr für die Erbringung von DAWI außerhalb der Bereiche Verkehr und Verkehrsinfrastruktur, einschließlich sozialer Dienstleistungen, die nicht unter Buchstabe c fallen, sowie kritischer Arzneimittel;
 - b) Ausgleichsleistungen für die Erbringung von DAWI durch Krankenhäuser, die medizinische Versorgung leisten, gegebenenfalls einschließlich Notdiensten; die Erbringung von Nebendienstleistungen, die unmittelbar mit der Haupttätigkeit verbunden sind, insbesondere in der Forschung, steht der Anwendung dieses Absatzes jedoch nicht entgegen;
 - c) Ausgleichsleistungen für die Erbringung von DAWI zur Deckung des sozialen Bedarfs im Hinblick auf Gesundheitsdienste und Langzeitpflege, Kinderbetreuung, den Zugang zum und die Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt, die Betreuung und soziale Einbindung bedürftiger Bevölkerungsgruppen, einschließlich Dienstleistungen im Zusammenhang mit Barrierefreiheit und assistiven Technologien für Menschen mit Behinderungen;
 - d) Ausgleichsleistungen für die Erbringung von DAWI in Bezug auf sozialen Wohnraum, sofern die betreffenden Dienstleistungen die im Anhang aufgeführten Anforderungen erfüllen;
 - e) Ausgleichsleistungen für die Erbringung von DAWI in Bezug auf erschwinglichen Wohnraum, sofern die betreffenden Dienstleistungen die im Anhang aufgeführten Anforderungen erfüllen;

- f) Ausgleichsleistungen für die Erbringung von DAWI für Luft- oder Seeverkehrsverbindungen zu Inseln, wobei das durchschnittliche jährliche Verkehrsaufkommen während der beiden Geschäftsjahre, die dem Jahr vorausgehen, in dem die Betrauung mit der DAWI erfolgt, nicht mehr als 300 000 Flug- bzw. Fahrgäste betragen darf und, falls die Seeverkehrsverbindungen zu Inseln auch Frachtverkehr umfassen, nicht mehr als 75 000 laufende Frachtmeter ⁽²³⁾;
- g) Ausgleichsleistungen für die Erbringung von DAWI in Bezug auf Flughäfen und Häfen, deren durchschnittliches jährliches Verkehrsaufkommen während der beiden Geschäftsjahre, die dem Jahr vorausgehen, in dem die Betrauung mit der DAWI erfolgt, im Fall von Flughäfen höchstens 500 000 Fluggäste und im Fall von Häfen höchstens 400 000 Fahrgäste beträgt, wobei für Häfen in Gebieten in äußerster Randlage keine Obergrenze für das durchschnittliche jährliche Verkehrsaufkommen gilt.

(2) Wenn die Höhe der Ausgleichsleistungen nach Absatz 1 Buchstabe a während des Betrauungszeitraums schwankt, ist der jährliche Betrag als Durchschnitt der Jahresbeträge der für den Betrauungszeitraum vorgesehenen Ausgleichsleistungen zu berechnen.

Die in Absatz 1 Buchstabe a genannte jährliche Obergrenze gilt für jede DAWI, die einem Unternehmen übertragen wird, für sich genommen. Nehmen mehrere Mitgliedstaaten gemeinsam oder getrennt voneinander eine Betrauung vor, so gilt die Obergrenze für jeden Mitgliedstaat, in dem die Dienstleistung erbracht wird, für sich genommen.

(3) Dieser Beschluss ist anwendbar, sofern das Unternehmen für einen Zeitraum von nicht mehr als zehn Jahren mit der Erbringung der DAWI betraut wird. Übersteigt der Betrauungszeitraum die Dauer von zehn Jahren, so ist dieser Beschluss nur insoweit anwendbar, als eine erhebliche Investition seitens des Dienstleistungserbringers erforderlich ist, die nach allgemein anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen über einen längeren Zeitraum abgeschrieben werden muss.

(4) Sind die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Beschlusses während des Betrauungszeitraums nicht mehr erfüllt, so muss die Beihilfe im Einklang mit Artikel 108 Absatz 3 AEUV angemeldet werden.

(5) Im Bereich des Luft- und Seeverkehrs gilt dieser Beschluss nur für staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten von Unternehmen, die mit DAWI im Sinne des Artikels 106 Absatz 2 AEUV betraut sind, die mit der Verordnung (EG) Nr. 1008/2008 bzw. der Verordnung (EWG) Nr. 3577/92 im Einklang stehen.

(6) Dieser Beschluss gilt nicht für staatliche Beihilfen, die als Ausgleich für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen im Landverkehr gewährt werden.

Artikel 3

Vereinbarkeit mit dem Binnenmarkt und Befreiung von der Anmeldepflicht

Staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen, die die Voraussetzungen nach diesem Beschluss erfüllen, sind mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Pflicht zur vorherigen Anmeldung nach Artikel 108 Absatz 3 AEUV befreit, wenn die staatlichen Beihilfen auch die Voraussetzungen aufgrund des AEUV oder aufgrund einschlägiger sektorspezifischer Rechtsvorschriften der Union erfüllen.

Artikel 4

Betrauung

Das Unternehmen muss mit der Erbringung der DAWI im Wege eines oder mehrerer Akte betraut werden, deren Form von den einzelnen Mitgliedstaaten bestimmt werden kann. In dem bzw. den Betrauungsakten muss insbesondere Folgendes festgelegt sein:

- a) Gegenstand und Dauer der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen,
- b) das Unternehmen und gegebenenfalls das betreffende Gebiet,
- c) die Art etwaiger dem Unternehmen durch die Bewilligungsbehörde gewährter ausschließlicher oder besonderer Rechte,

⁽²³⁾ Der Begriff „laufender Frachtmeter“ bezieht sich auf das in Spurmtern gemessene jährliche Beförderungsvolumen von gewerblichen Frachtfahrzeugen und unbegleiteten Anhängern. Ein Spurmter entspricht einem Meter Länge auf der Ladefläche eines ein Spur breiten Fahrzeugs.

- d) eine Beschreibung des Ausgleichsmechanismus und der Parameter für die Berechnung, Kontrolle und Überprüfung der Ausgleichsleistungen,
- e) Maßnahmen zur Vermeidung und Rückforderung einer etwaigen Überkompensation.

Artikel 5

Ausgleich

- (1) Die Höhe der Ausgleichsleistungen darf nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die Nettokosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung einschließlich eines angemessenen Gewinns zu decken.
- (2) Die Nettokosten sind die Differenz zwischen den Kosten nach Absatz 3 und den Einnahmen nach Absatz 4. Sie können aber auch als Differenz zwischen den Nettokosten des Unternehmens aus der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung und den Nettokosten oder Gewinnen desselben Unternehmens ohne die betreffende Verpflichtung berechnet werden.
- (3) Die heranzuziehenden Kosten umfassen sämtliche in Verbindung mit der Erbringung der DAWI anfallenden Kosten. Sie sind auf der Grundlage der folgenden allgemein anerkannten Kostenrechnungsgrundsätze zu berechnen:
 - a) Beschränkt sich die Tätigkeit des betreffenden Unternehmens auf die Erbringung der DAWI, so können alle seine Kosten herangezogen werden.
 - b) Übt das Unternehmen auch andere Tätigkeiten aus, bei denen es sich nicht um die betreffende DAWI handelt, so dürfen nur die der DAWI zurechenbaren Kosten herangezogen werden.
 - c) Die der DAWI zurechenbaren Kosten können alle unmittelbaren Kosten abdecken, die durch die Erbringung der DAWI anfallen, sowie einen angemessenen Teil der Gemeinkosten für die DAWI und sonstige Tätigkeiten.
 - d) Kosten in Verbindung mit Investitionen, einschließlich Infrastrukturkosten, können herangezogen werden, wenn sie für die Erbringung der DAWI erforderlich sind.
- (4) Die heranzuziehenden Einnahmen müssen in jedem Fall die gesamten Einnahmen beinhalten, die mit der DAWI erzielt werden, unabhängig davon, ob die Einnahmen als staatliche Beihilfe im Sinne des Artikels 107 AEUV zu betrachten sind. Wurden dem betreffenden Unternehmen besondere oder ausschließliche Rechte gewährt, die mit einer anderen Tätigkeit als der DAWI, für die die Beihilfe gewährt wird, zusammenhängen, und wirft dieser Bereich Gewinne ab, die über den angemessenen Gewinn hinausgehen, oder wurden dem Unternehmen vom Staat andere Vergünstigungen gewährt, so sind diese Gewinne bzw. Vergünstigungen unabhängig von ihrer Bewertung nach Maßgabe des Artikels 107 AEUV zu den Einnahmen hinzuzurechnen. Der betreffende Mitgliedstaat kann gegebenenfalls entscheiden, dass die Gewinne aus anderen Tätigkeiten als der DAWI ganz oder teilweise in die Finanzierung der DAWI fließen müssen.
- (5) Übt ein Unternehmen Tätigkeiten aus, die teils unter eine bestimmte oder mehrere DAWI fallen und teils nicht, so müssen in dessen Buchführung die Kosten und Einnahmen in Verbindung mit den einzelnen DAWI von den anderen Dienstleistungen getrennt ausgewiesen werden; außerdem ist anzugeben, nach welchen Parametern die Zuordnung der Kosten und Einnahmen erfolgt. Die Kosten, die mit anderen Tätigkeiten als der Erbringung der DAWI verbunden sind, umfassen alle unmittelbaren Kosten, einen angemessenen Beitrag zu den Gemeinkosten und eine angemessene Kapitalrendite. Für Kosten im Zusammenhang mit Tätigkeiten, die nicht unter die DAWI fallen, darf kein Ausgleich gewährt werden.
- (6) Etwaige Überkompensationen muss der Mitgliedstaat von dem betreffenden Unternehmen zurückfordern.

Artikel 6

Angemessener Gewinn

- (1) Für die Zwecke dieses Beschlusses bezeichnet der Begriff „angemessener Gewinn“ die Kapitalrendite, die ein durchschnittliches Unternehmen zugrunde legt, um unter Berücksichtigung des jeweiligen Risikos zu entscheiden, ob es die betreffende DAWI für die gesamte Dauer der Betrauung erbringt. Der Begriff „Kapitalrendite“ bezeichnet den internen Zinsfuß (Internal Rate of Return — IRR), den das Unternehmen während des Betrauungszeitraums mit seinem investierten Kapital erzielt. Die Höhe des Risikos hängt vom Wirtschaftszweig, der Art der Dienstleistung und den Merkmalen der Ausgleichsleistungen ab.

(2) Bei der Bestimmung der Höhe eines angemessenen Gewinns können die Mitgliedstaaten Anreizkriterien zugrunde legen, die sich insbesondere auf die Qualität der erbrachten Dienstleistungen und Effizienzgewinne bei der Produktivität beziehen. Effizienzgewinne dürfen sich nicht negativ auf die Qualität der erbrachten Dienstleistungen auswirken. An Effizienzgewinne bei der Produktivität geknüpfte Prämien müssen stets so gestaltet werden, dass für eine ausgewogene Verteilung der Gewinne auf das Unternehmen, den Mitgliedstaat und/oder die Nutzer gesorgt ist.

(3) Für die Zwecke dieses Beschlusses gilt eine Kapitalrendite, die den relevanten Swap-Satz zuzüglich eines Aufschlags von 100 Basispunkten nicht übersteigt, in jedem Fall als angemessen. Der relevante Swap-Satz ist der Swap-Satz, dessen Fälligkeit und Währung der Laufzeit und Währung des Betrauungsaktes entsprechen. Wenn mit der Erbringung der DAWI kein beträchtliches kommerzielles oder vertragliches Risiko verbunden ist — insbesondere wenn die bei der Erbringung der DAWI anfallenden Nettokosten im Wesentlichen nachträglich vollständig erstattet werden —, darf der angemessene Gewinn den relevanten Swap-Satz zuzüglich eines Aufschlags von 100 Basispunkten nicht übersteigen.

(4) Ist die Verwendung der Kapitalrendite aufgrund besonderer Umstände nicht angebracht, so kann der Mitgliedstaat bei der Ermittlung des angemessenen Gewinns auf andere Indikatoren wie die durchschnittliche Eigenkapitalrendite (ROE), die Rendite des eingesetzten Kapitals (ROCE), die Gesamtkapitalrendite (ROA) oder die Umsatzrendite (ROS) zurückgreifen. Der Begriff „Rendite“ bezeichnet den Gewinn vor Zinsen und Steuern in dem jeweiligen Jahr. Die durchschnittliche Rendite wird anhand des Abzinsungsfaktors für die Vertragslaufzeit gemäß der Mitteilung der Kommission über die Änderung der Methode zur Festsetzung der Referenz- und Abzinsungssätze⁽²³⁾ ermittelt. Unabhängig vom gewählten Indikator muss der Mitgliedstaat in der Lage sein, der Kommission auf Ersuchen einen Nachweis dafür vorzulegen, dass der Gewinn nicht höher ist als der, den ein durchschnittliches Unternehmen bei der Entscheidung darüber, ob es die Dienstleistung erbringt, zugrunde legen würde; dies kann beispielsweise durch Verweise auf Einnahmen geschehen, die bei ähnlichen Verträgen unter Wettbewerbsbedingungen erzielt werden.

Artikel 7

Überkompensationskontrolle

(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass der Ausgleich für die Erbringung von DAWI die in diesem Beschluss festgelegten Voraussetzungen erfüllt und insbesondere, dass die Unternehmen keinen höheren Ausgleich erhalten als nach Artikel 5 vorgesehen. Auf Verlangen der Kommission legen die Mitgliedstaaten entsprechende Nachweise vor. Zu diesem Zweck führen die Mitgliedstaaten während des Betrauungszeitraums regelmäßig, mindestens alle fünf Jahre, sowie am Ende des Betrauungszeitraums Kontrollen durch.

(2) Hat der Mitgliedstaat auf Grundlage einer korrekten Zuordnung der Kosten und Einnahmen sowie vernünftiger Annahmen eine pauschale Ausgleichshöhe für eine DAWI festgelegt, die die Effizienzgewinne, die der Dienstleistungserbringer während des Betrauungszeitraums erzielen dürfte, ordnungsgemäß antizipiert und berücksichtigt, so beschränkt sich die Überkompensationskontrolle darauf zu überprüfen, ob die Höhe des Gewinns, den der Dienstleistungserbringer dem Betrauungsakt zufolge erzielen darf, ex ante angemessen erscheint.

(3) Wenn die Tätigkeit eines Erbringers von DAWI insofern im Wesentlichen auf die Erbringung der DAWI beschränkt ist, als seine jährlichen kommerziellen Einnahmen während des Betrauungszeitraums nicht mehr als 5 % seiner jährlichen Gesamteinnahmen ausmachen, und er rechtlich verpflichtet ist, all seine Gewinne in die betreffenden DAWI zu reinvestieren, so ist keine Ex-post-Kontrolle zur Überprüfung des Nichtvorliegens einer Überkompensation erforderlich. Bei der Anwendung dieser Ausnahme müssen die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass die kommerziellen Einnahmen Nebeneinnahmen zu den DAWI bleiben.

(4) Hat ein Unternehmen einen höheren Ausgleich erhalten als nach Artikel 5 vorgesehen, so fordert der betreffende Mitgliedstaat das jeweilige Unternehmen zur Rückzahlung der Überkompensation auf. Wenn im Rahmen einer laufenden DAWI-Betrachtung künftige Ausgleichszahlungen vorgesehen sind, werden die Parameter für die Berechnung des Ausgleichs für die künftige Anwendung neu festgelegt, und sofern eine Überkompensation nicht mehr als 10 % des durchschnittlichen jährlichen Ausgleichs beträgt, kann sie von der nächsten Ausgleichszahlung abgezogen werden.

⁽²³⁾ Mitteilung der Kommission über die Änderung der Methode zur Festsetzung der Referenz- und Abzinsungssätze (ABl. C 14 vom 19.1.2008, S. 6).

Artikel 8

Transparenz

(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass ab dem 1. Januar 2028 Informationen über Beihilfen von mehr als 1 Mio. EUR pro Unternehmen und DAWI im Betrauungszeitraum in einem Zentralregister auf nationaler oder Unionsebene erfasst werden. In dem Zentralregister zu erfassen sind: Angabe des Beihilfeempfängers, nationale Rechtsgrundlage, Höhe der Ausgleichsleistung, Gewährungsdatum, Dauer der Betrauung, Bewilligungsbehörde, Beihilfeinstrument und betroffener Wirtschaftszweig auf der Grundlage der statistischen Systematik der Wirtschaftszweige in der Union („NACE-Klassifikation“). Das Zentralregister muss so eingerichtet werden, dass die Angaben leicht für die Öffentlichkeit zugänglich sind und gleichzeitig die Einhaltung der Datenschutzvorschriften der Union, falls erforderlich auch durch die Pseudonymisierung spezifischer Einträge, gewährleistet ist.

(2) Die Mitgliedstaaten erfassen die in Absatz 1 aufgeführten Angaben zu allen Beihilfen, die von Behörden des betreffenden Mitgliedstaats gewährt wurden, innerhalb von 20 Arbeitstagen nach Gewährung der Beihilfe im Zentralregister. Die Mitgliedstaaten treffen geeignete Maßnahmen, um die Richtigkeit der im Zentralregister enthaltenen Daten sicherzustellen.

(3) Die Mitgliedstaaten bewahren die erfassten Angaben zu den gewährten Beihilfen ab dem Tag der Gewährung der Beihilfe zehn Jahre lang auf.

(4) Die Kommission kann den betreffenden Mitgliedstaat schriftlich auffordern, ihr innerhalb von 20 Arbeitstagen oder einer in der Aufforderung angegebenen längeren Frist alle Informationen zu übermitteln, die ihrer Ansicht nach erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Voraussetzungen dieses Beschlusses erfüllt sind.

Artikel 9

Übergangsbestimmungen

Dieser Beschluss gilt für folgende Einzelbeihilfen und Beihilferegeln:

- a) Beihilferegeln, die vor dem Inkrafttreten dieses Beschlusses wirksam wurden, mit dem Binnenmarkt vereinbar waren und nach dem Beschluss 2012/21/EU von der Anmeldepflicht befreit waren, bleiben für einen weiteren Zeitraum von zwei Jahren ab dem Inkrafttreten dieses Beschlusses mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Anmeldepflicht befreit.
- b) Beihilferegeln oder Einzelbeihilfen für soziale DAWI, die vor dem Inkrafttreten dieses Beschlusses wirksam wurden, mit dem Binnenmarkt vereinbar waren und nach dem Beschluss 2012/21/EU von der Anmeldepflicht befreit waren, bleiben bis zum Ende der Laufzeit des Betrauungsaktes mit dem Binnenmarkt vereinbar.
- c) Beihilferegeln oder Einzelbeihilfen, die vor dem Inkrafttreten dieses Beschlusses wirksam wurden und weder mit dem Binnenmarkt vereinbar waren noch nach dem Beschluss 2012/21/EU von der Anmeldepflicht befreit waren, jedoch die Voraussetzungen dieses Beschlusses, insbesondere diejenigen in Artikel 2 Absatz 3, erfüllen, gelten als mit dem Binnenmarkt vereinbar und sind von der Pflicht zur vorherigen Anmeldung befreit.

Artikel 10

Aufhebung

Der Beschluss 2012/21/EU wird aufgehoben.

*Artikel 11***Inkrafttreten**

Dieser Beschluss tritt am zwanzigsten Tag nach seiner Veröffentlichung im *Amtsblatt der Europäischen Union* in Kraft.

Straßburg, den 16. Dezember 2025

Für die Kommission

Die Präsidentin

Ursula VON DER LEYEN

ANHANG

1. Bei DAWI in Bezug auf sozialen Wohnraum im Sinne dieses Beschlusses müssen alle nachstehenden Anforderungen erfüllt sein:

- a) Sie müssen benachteiligten Haushalten oder sozial benachteiligten Gruppen, einschließlich Obdachlosen, zur Verfügung stehen, die nicht die Mittel haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt eine Unterkunft zu beschaffen. Um der Entstehung von von Armut geprägten Wohnvierteln vorzubeugen, kann ein begrenzter Anteil von DAWI in Bezug auf sozialen Wohnraum nichtbenachteiligten Haushalten bereitgestellt werden.
- b) Sie müssen die in dem jeweiligen Mitgliedstaat geltenden Mindestanforderungen hinsichtlich Qualitäts- und Umweltstandards sowie Zugänglichkeit erfüllen.
- c) Sie müssen für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren ab dem Beginn der Erbringung der Dienstleistung als sozialer Wohnraum zur Verfügung stehen. Sofern dies beispielsweise aufgrund des vorübergehenden Charakters der staatlichen Maßnahme hinreichend gerechtfertigt ist, können die Mitgliedstaaten einen kürzeren Zeitraum zulassen. Der entsprechende Rechtfertigungsgrund muss erfasst und der Kommission gemäß Artikel 8 Absatz 4 auf Anfrage übermittelt werden.

Wenn die Tätigkeit eines Erbringers von DAWI insofern im Wesentlichen auf die Erbringung der DAWI beschränkt ist, als seine jährlichen kommerziellen Einnahmen während des Betrauungszeitraums nicht mehr als 5 % seiner jährlichen Gesamteinnahmen ausmachen, und er rechtlich verpflichtet ist, all seine Gewinne in die betreffenden DAWI zu reinvestieren, kann er von der Mindestdauer von 20 Jahren ausgenommen werden. Bei der Anwendung dieser Ausnahme müssen die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass die kommerziellen Einnahmen Nebeneinnahmen zu den DAWI bleiben.

- d) Der Ausgleich für DAWI in Bezug auf sozialen Wohnraum kann die Investitionskosten für die Errichtung neuer Gebäude, einschließlich des Grundstückserwerbs, den Erwerb bestehender Wohnungen oder Gebäude im Hinblick auf deren Umbau oder Renovierung, den Umbau oder die Renovierung bestehender Wohnungen oder Gebäude (oder einzelner Gebäudekomponenten), die Einhaltung von Barrierefreiheitsanforderungen für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen, die Einhaltung von Umweltstandards, Anpassungsmaßnahmen im Hinblick auf die Klimaresilienz sowie, falls für die Erbringung der Dienstleistung erforderlich, die Betriebskosten abdecken.

2. Bei DAWI in Bezug auf erschwinglichen Wohnraum im Sinne dieses Beschlusses müssen alle nachstehenden Anforderungen erfüllt sein:

- a) Sie müssen Haushalten zur Verfügung stehen, die aufgrund von Marktergebnissen und insbesondere Marktversagen keinen Zugang zu erschwinglichem Wohnraum haben.

Die Erschwinglichkeit von Wohnraum muss mithilfe zuverlässiger Indikatoren wie dem Verhältnis der Miete zum Einkommen, dem Verhältnis der Hypothekenrate zum Einkommen, dem Verhältnis des Preises zum Einkommen, der Quote der Überbelastung durch Wohnkosten oder der Anzahl der für den Kauf von Wohneigentum benötigten Jahreseinkommen gemessen werden. Die Energiekosten sind als Teil der Gesamtwohnbkosten zu berücksichtigen.

Die Ermittlung des Bedarfs an erschwinglichem Wohnraum durch den Mitgliedstaat sowie die verwendeten Indikatoren und Benchmarks müssen erfasst und der Kommission gemäß Artikel 8 Absatz 4 auf Anfrage übermittelt werden.

In den Genuss von DAWI in Bezug auf erschwinglichen Wohnraum dürfen nur Haushalte kommen, die tatsächlich auf erschwinglichen Wohnraum angewiesen sind; ob dies der Fall ist, muss insbesondere anhand des Einkommens und der Zusammensetzung des Haushalts ermittelt werden.

Die Mitgliedstaaten müssen sicherstellen, dass der subventionierte Wohnraum als erschwinglicher Wohnraum genutzt wird und dies auch so bleibt.

- b) Sie müssen zu erschwinglichen Kauf- bzw. Mietpreisen zur Verfügung stehen, die unterhalb des Marktpreises liegen und auf der Grundlage transparenter Kriterien wie Haushaltseinkommen, Marktpreise oder Kosten seitens der Anbieter festgelegt werden. Die Kauf- bzw. Mietpreise können anderen Wohnkosten wie den Energiekosten Rechnung tragen.
- c) Die Kauf- bzw. Mietpreise dürfen nicht weiter gesenkt werden, als nötig ist, um die Erschwinglichkeit für die anspruchsberechtigten Haushalte zu gewährleisten.
- d) Sie müssen die in dem jeweiligen Mitgliedstaat geltenden Mindestanforderungen hinsichtlich Qualitäts- und Umweltstandards sowie Zugänglichkeit erfüllen.
- e) Sie müssen allen Anbietern zu gleichen Bedingungen offenstehen, die in der Lage sind, die Dienstleistungen zu erbringen, unabhängig von ihrer Rechtsform und/oder ihrem öffentlichen oder privaten Charakter.

- f) Sie müssen für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren ab dem Beginn der Erbringung der Dienstleistung als erschwinglicher Wohnraum zur Verfügung stehen. Sofern dies beispielsweise aufgrund des vorübergehenden Charakters der staatlichen Maßnahme hinreichend gerechtfertigt ist, können die Mitgliedstaaten einen kürzeren Zeitraum zulassen. Der entsprechende Rechtfertigungsgrund muss erfasst und der Kommission gemäß Artikel 8 Absatz 4 auf Anfrage übermittelt werden.

Wenn die Tätigkeit eines Erbringers von DAWI insofern im Wesentlichen auf die Erbringung der DAWI beschränkt ist, als seine jährlichen kommerziellen Einnahmen während des Betrauungszeitraums nicht mehr als 5 % seiner jährlichen Gesamteinnahmen ausmachen, und er rechtlich verpflichtet ist, all seine Gewinne in die betreffenden DAWI zu reinvestieren, kann er von der Mindestdauer von 20 Jahren ausgenommen werden. Bei der Anwendung dieser Ausnahme müssen die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass die kommerziellen Einnahmen Nebeneinnahmen zu den DAWI bleiben.

- g) Der Ausgleich für DAWI in Bezug auf erschwinglichen Wohnraum kann die Investitionskosten für die Errichtung neuer Gebäude, einschließlich des Grundstückserwerbs, den Erwerb bestehender Wohnungen oder Gebäude im Hinblick auf deren Umbau oder Renovierung, den Umbau oder die Renovierung bestehender Wohnungen oder Gebäude (oder einzelner Gebäudekomponenten), die Einhaltung von Barrierefreiheitsanforderungen für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen, die Einhaltung von Umweltstandards, Anpassungsmaßnahmen im Hinblick auf die Klimaresilienz sowie, falls für die Erbringung der Dienstleistung erforderlich, die Betriebskosten abdecken.
-