

**Gesellschafterbeschluss der Nassauischen Heimstätte Wohnungs-
und Entwicklungsgesellschaft mbH**

und

Betrauungsakt

Betrauerung

der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft
mbH, Frankfurt am Main („NH“)

sowie der von ihr kontrollierten Tochtergesellschaft

Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen
mbH, Kassel („Wohnstadt“)

hinsichtlich

gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen der Schaffung und Erhaltung von
bezahlbarem Wohnraum für weite Teile der Bevölkerung im Rahmen von
Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse

auf der Grundlage des

Beschlusses der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwen-
dung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der
Europäischen Union („AEUV“) auf staatliche Beihilfen in Form von Aus-
gleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Er-
bringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Inte-
resse betraut sind (2012/21/EU, ABl. L 7/3 vom 11. Januar 2012)
(„DAWI-Beschluss“), insbesondere dessen 11. Erwägungsgrund sowie
Art. 2 Abs. 1 lit. a) und c)

sowie im Einklang mit den Prinzipien der

Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Beihilfenvorschriften
der Europäischen Union auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von
Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (2012/C
8/2; ABl. C 8/4 vom 11. Januar 2012)

und des

Rahmens der Europäischen Union für staatliche Beihilfen in Form von
Ausgleichsleistungen für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen
(2011) (2012/C 8/3, ABl. C 8/15 vom 11. Januar 2012)

Präambel

Die NH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 6712) mit Sitz in Frankfurt am Main. Zweck der NH ist gem. § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages eine sichere und sozial verantwortungsbewusste Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten. Dabei hat die NH gem. § 2 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages die Aufgabe, bei der Wohnungs- und Städtebaupolitik des Landes Hessen mitzuwirken, sowie die kommunalen Körperschaften und Verbände bei der Planung und Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen zu unterstützen. Die NH bietet seit über 90 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln an und ist sowohl im Ballungsraum, als auch im Land Hessen insgesamt, Vorreiter in der Wahrnehmung sozialer Verantwortung, insbesondere als Garant niedriger Mietpreise und langfristiger Bereitstellung sozial geförderten Wohnungsbaus.

Die Wohnstadt ist als von der NH kontrollierte Gesellschaft Teil der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstatt. Auch sie hat gemäß § 2 Abs. 1 ihres Gesellschaftsvertrages die Aufgabe einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung und gemäß § 2 Abs. 3 ihres Gesellschaftsvertrages die gleiche Unterstützungspflicht gegenüber dem Land Hessen wie die Gesellschaft NH.

Eine vom Institut Wohnen und Umwelt GmbH durchgeführte Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte vom 6. April 2017 hat ergeben, dass derzeit die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem, das heißt preiswertem und sozialem Wohnraum, insbesondere in Ballungsgebieten des Landes Hessen, nicht im ausreichenden Maße gewährleistet ist. Das Land Hessen hat dieses Marktversagen und die eingeschränkten Möglichkeiten der hessischen Kommunen mit Wohnungsdefiziten identifiziert und hat gemeinsam mit den Gesellschaftern der NH das Ziel, diese zu beseitigen.

Aus diesem Grund sind Maßnahmen zur Begrenzung von Mieterhöhungen in den Objekten der NH und der Wohnstadt besonders für Familien und Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen zu ergreifen. Die NH soll dabei als Unternehmen in öffentlichem Eigentum eine besondere Vorreiterrolle für die Bereitstellung günstigen Wohnraums im Land Hessen einnehmen. Sie hat rund 60.000 Wohnungen in ihrem Bestand. Die Stadt Frankfurt am Main und die Region Rhein-Main sind von einer besonderen Wohnraumknappheit betroffen. Die NH bewirtschaftet im Regionalcenter Frankfurt rund 19.800 Wohnungen, davon etwa 5.300 in Belegungs- und Mietpreisbindung (26%). Rund 16.000 Wohnungen befinden sich direkt im Stadtgebiet von Frankfurt am Main.

Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, die NH sowie die Wohnstadt mit verschiedenen Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse zu betrauen, um insbesondere die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung, die nicht mehr in der Lage sind, sich auf dem freien Wohnungsmarkt eine bezahlbare Unterkunft zu beschaffen, mit bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitiger Berücksichtigung des ökologischen Erfordernisses der Flächensparens sicherzustellen und damit einen bedeutsamen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und letztlich zur Strukturförderung sowie zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung im Land Hessen zu leisten.

Die Gesellschafterversammlung unterstützt die gemeinsame hessenweite Initiative der Hessischen Landesregierung und der Stadt Frankfurt am Main für bezahlbaren Wohnraum. Sinn und Zweck der Betrauung ist es, sicherzustellen, dass die NH und die Wohnstadt auch künftig als besonders preiswerter Vermieter auftreten und – mit einer Miete in Höhe von EUR 5,71 pro Quadratmeter im landesweiten Durchschnitt (im Jahr 2017) – Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen ein angemessenes und sozialverträgliches Wohnangebot machen können.

Die NH und die Wohnstadt werden hiermit wie folgt betraut:

§ 1

Zweck und Gegenstand der Betrauung

1.1 Die NH wird mit Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse, die mit den in § 1.2 festgelegten besonderen gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen verbunden sind („Betrauungsgegenstand“) betraut. Dabei wird insbesondere bezweckt, innerhalb des Landes Hessen, insbesondere in den Ballungsgebieten mit besonderem Wohnungsbedarf, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und damit zur Strukturförderung sowie zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung im Land Hessen beizutragen.

1.2 Die NH wird im Rahmen ihres Gesellschaftszwecks verpflichtet, die Steigerung der Mietpreise der von ihr vermieteten Wohnungen durch zusätzliche besondere Maßnahmen zu begrenzen, um damit preiswerten Wohnraum insbesondere in hessischen Ballungsgebieten, vor allem in der Rhein-Main-Region bereitzustellen. Diese Verpflichtungen umfassen insbesondere:

- das Angebot der Begrenzung der Mieterhöhungen auf maximal 1% pro Jahr für die nächsten fünf Jahre beginnend mit dem Inkrafttreten dieses Betrauungsakts (d.h. 5% in 5 Jahren) gegenüber Haushalten abzugeben, die nachweisen, dass ihr Bruttoeinkommen
 - bei einem Ein-Personen-Haushalt 27.700,00 Euro
 - bei einem Zwei-Personen-Haushalt 42.500,00 Euro
 - für jede weitere Person zusätzlich 9.200,00 Euro
 - und jedes Kind 930,00 Euro
 - nicht überschreitet;

- die Beschränkung von Mieterhöhungen für die Bestandsmieter (auch mit höherem Einkommen) auf maximal 15% (innerhalb von drei Jahren) für die nächsten fünf Jahre beginnend mit dem Inkrafttreten dieses Betrauungsakts;
- das Angebot an sämtliche betroffene Gemeinden, dass diese die Bindungen von ca. 2.000 Wohnungen, die zwischen 2018 und 2023 aus der Sozialbindung fallen würden, um 10 Jahre verlängern können;
- den Verzicht auf Sondermieterhöhungen im Vorfeld der vorstehenden Verpflichtungen;
- die Deckelung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 6% statt der rechtlich möglichen 11% in den nächsten 5 Jahren beginnend mit dem Inkrafttreten dieses Betrauungsakts, um Mietpreissprünge zu vermeiden;
- die Durchführung sozialer Dienstleistungen, insbesondere durch das Wohn-Service-Team für haushaltsnahe Dienstleistungen, Programme für Kinder und Jugendliche, gemeinschaftsstiftende Feste sowie allgemeine Sozialberatung vor Ort, in angemessenem Umfang;
- Die NH soll anstreben, dass der Anteil des öffentlich geförderten Wohnraums bei Bauvorhaben der NH über die Laufzeit der Betrauung im Durchschnitt bei 30% liegt; in Frankfurt a.M. soll die NH eine Quote von 40% anstreben.

1.3 Die NH gewährleistet, dass sie durch die Erfüllung der Verpflichtungen gemäß § 1.2 unter Berücksichtigung der allgemeinen Zielsetzungen der Gesellschafter gemäß § 1.1 besonders Familien und Haushalten mit unterem und mittlerem Einkommen unterstützt, die besonders unter steigenden Mieten leiden, und gleichzeitig sicherstellt, dass die Maßnahmen zur Erfüllung der Verpflichtungen im Bestand der NH in ganz Hessen greifen, so dass die NH auch außerhalb der Ballungsräume als besonders preiswerter, fairer und attraktiver Vermieter aktiv ist.

1.4 Die NH beachtet die Rahmenbedingungen des europäischen Wettbewerbs- und Beihilferechts gegenüber sämtlichen Unternehmen innerhalb ihres Tätigkeitsbereichs.

§ 2

Betrauungsgebiet

Die Betrauung gilt gemäß Art. 4 lit. b) DAWI-Beschluss für alle Wohnungen im Bestand der NH im Land Hessen.

§ 3

Inkrafttreten und Laufzeit

Dieser Betrauungsakt tritt am 01.01.2019 in Kraft. Die Laufzeit dieses Betrauungsakts beträgt zehn Jahre. Die einzelnen Verpflichtungen haben die in § 1.2 festgelegten Laufzeiten.

§ 4

Ausgleichsleistungen

4.1 Um die NH in die Lage zu versetzen, ihre in § 1.2 festgelegten gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen zu erfüllen, erwägen die Gesellschafter Land Hessen und Stadt Frankfurt a. M. und ggf. weitere Gesellschafter (gemeinsam „Ausgleich leistende Gesellschafter“) gegenüber der NH zu noch zu bestimmenden Zeitpunkten während der Laufzeit auf die Auszahlung der ausschüttungsfähigen Dividende zu verzichten („Ausgleichsleistungen“).

4.2 Nach dem DAWI-Beschluss dürfen die Ausgleichsleistungen nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen gemäß § 1.2 verursachten und zurechenbaren zusätzlichen wirtschaftlichen Nachteile, d.h. die Differenz zwischen etwaigen Netto-Kostensteigerungen und Netto-Ertragsverlusten (unter Berücksichtigung etwaiger durch eine verbesserte Marktposition entstehenden Ertragszuwächsen) (gemeinsam „wirtschaftlicher Netto-Gesamtnachteil“) im Ausgleichszeitraum abzudecken („Erforderlichkeit“). Die NH hat den Betrag des wirtschaftlichen Netto-Gesamtnachteils vorab durch eine fachgerecht durchgeführte Wirtschaftlichkeitsberechnung eines unabhängigen Wirtschaftsprüfers für jedes Geschäftsjahr während des Ausgleichszeitraums und insgesamt prognostiziert. Auf dieser Grundlage beträgt der von den Ausgleich leistenden Gesellschaftern erwogene Gesamthöchstbetrag der Ausgleichsleistungen über den Ausgleichszeitraum, abgezinst auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Betrauungsakts, 24.370 Tausend Euro (Stand 08.10.2018). Der durchschnittliche Jahreshöchstbetrag der Ausgleichsleistungen beträgt danach 2.563 Tausend Euro (Stand 08.10.2018). Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist diesem Betrauungsakt als **Anlage 1** beigefügt und als solche integraler Bestandteil der vorliegenden Betrauung.

Die NH hat im Rahmen des Betrauungszeitraums nach jeweils drei Jahren eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung eines unabhängigen Wirtschaftsprüfers über den prognostizierten wirtschaftlichen Netto-Gesamtnachteil für die nachfolgenden drei Jahre vorzulegen. Ergibt sich dabei, dass der prognostizierte wirtschaftliche Netto-Gesamtnachteil für die nachfolgenden drei Jahre von dem Betrag der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Anlage 1 abweicht, so ist der Gesamthöchstbetrag nach § 4.2 Satz 3 entsprechend anzupassen.

4.3 Die Ausgleichsleistungen stellen keine Gegenleistungen im Rahmen eines Vertragsverhältnisses dar. Die Ausgleich leistenden Gesellschafter leisten sie ausschließlich zur Förderung der Tätigkeit der NH im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse. Die Ausgleichsleistungen stehen unter dem Vorbehalt, dass die Ausgleich leistenden Gesellschafter die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen für den Dividendenverzicht gemäß § 4.1 getroffen haben. Ein Anspruch der NH auf Gewährung der Ausgleichsleistungen besteht nicht.

§ 5

Kontrolle und Vermeidung von Überkompensation

5.1 Um sicherzustellen, dass die NH tatsächlich keine Überkompensation erhält, wird die NH mit der Vorlage eines jeden Jahresabschlusses eine durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer zertifizierte Berechnung des jeweils durch die Erfüllung der Verpflichtungen gemäß § 1.2 verursachten wirtschaftlichen Netto-Gesamtnachteils des jeweiligen Geschäftsjahres vorlegen. Diese Berechnung hat die gleichen Grundparameter (insbesondere die Definition und Abgrenzung der von den gemeinwirtschaftlichen Pflichten nach § 1.2 betroffenen Dienstleistungen von nicht betroffenen wirtschaftlichen Dienstleistungen; die Berechnungsparameter, insbesondere für die Kostenberechnungen; etc.) zugrunde zu legen wie die ex ante Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß § 4.2.

5.2 Die von den Ausgleich leistenden Gesellschaftern zu einem bestimmten Zeitpunkt innerhalb des Ausgleichszeitraums beschlossenen und geleisteten Ausgleichsleistungen dürfen die bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen Netto-Gesamtnachteile bzw. die Summe der bis dahin angefallenen durchschnittlichen Jahreshöchstbeträge übersteigen. In keinem Fall dürfen jedoch die bis zu einem bestimmten Zeitpunkt des Ausgleichszeitraums insgesamt geleisteten Ausgleichsleistungen den in § 4.2 festgelegten und ggf. angepassten Gesamt-Höchstbetrag der Ausgleichsleistungen (unter Berücksichtigung der bis dahin tatsächlich entstandenen Zinsen) übersteigen. Die NH wird den Anteil des bis zu einem Zeitpunkt erbrachten Gesamtausgleichsbetrags, der den bis zum Abschluss des relevanten Geschäftsjahres insgesamt angefallenen Netto-Gesamtnachteil übersteigt, zu risikofreien Konditionen auf einem Anderkonto anlegen.

5.3 Übersteigt am Ende der Laufzeit des Betrauungsakts der Gesamtbetrag der geleisteten Ausgleichsleistungen den während der Laufzeit tatsächlich angefallenen und gemäß § 5.1 periodengerecht auf diesen Zeitpunkt ermittelten Netto-Gesamtnachteil, so ist die NH verpflichtet, den überschüssigen Betrag innerhalb eines Zeitraums von 90 Tagen nach dem Tag des das letzte Geschäftsjahr des Ausgleichszeitraums betreffenden Gewinnverwendungsbeschlusses an die Gesellschafter, die tatsächlich Ausgleichsleistungen erbracht haben, entsprechend ihrer Anteile an den tatsächlich erbrachten Ausgleichsleistungen zurückzuzahlen.

5.4 Im Übrigen hat die NH eine Trennungsrechnung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2000/52/EG der Kommission vom 26. Juli 2000 zur Änderung der Richtlinie

80/723/EWG über die Transparenz der finanziellen Beziehungen zwischen den Mitgliedstaaten und den öffentlichen Unternehmen durchzuführen, in der insbesondere die nicht von diesem Betrauungsakt betroffenen wirtschaftlichen Tätigkeiten getrennt von den Tätigkeiten, auf die sich die vorliegende Betrauung bezieht, erfasst werden.

§ 6

Buchführung und Aufbewahrung der Unterlagen

6.1 Die NH ist verpflichtet, die Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen sowie Art und Höhe der tatsächlichen wirtschaftlichen Netto-Gesamtnachteile ausreichend zu dokumentieren. Unbeschadet der allgemeinen Prüfungsrechte der Gesellschafter der NH nach § 51a GmbHG sind die Gesellschafter, die Ausgleichsleistungen erbracht haben, berechtigt, Bücher, Belege, und sonstige Geschäftsunterlagen jederzeit selbst zu prüfen oder durch einen von ihm beauftragten, qualifizierten Dritten prüfen zu lassen.

6.2 Die NH weist in ihrer Buchführung die wirtschaftlichen Netto-Gesamtnachteile sowie die Kosten und Einnahmen der mit ihnen verbundenen Tätigkeiten getrennt von den Kosten und Einnahmen etwaiger sonstiger wirtschaftlichen Tätigkeiten, bei denen es sich nicht um Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse nach dem vorliegenden Betrauungsakt handelt, aus. Die NH gibt an, nach welchen Parametern die Zuordnung der Kosten und Einnahmen erfolgt. Als Kosten, die nicht der Erbringung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zugerechnet werden können, gelten alle unmittelbaren Kosten, ein angemessener Beitrag zu den Gemeinkosten und eine angemessene Kapitalrendite.

6.3 Die NH hält während der Laufzeit des Betrauungsakts und für einen Zeitraum von 10 Jahren ab dem Ende der Laufzeit dieses Betrauungsakts alle Informationen verfügbar, die notwendig sind, um zu bestimmen, ob die Ausgleichsleistungen mit den einschlägigen europarechtlichen Bestimmungen, insbesondere mit dem DAWI-Beschluss vereinbar sind.

6.4 Die NH erstellt auf Anfrage eines der Gesellschafter, die Ausgleichsleistungen erbracht haben, einen Bericht über die Umsetzung der in diesem Betrauungsakt geregelten Rechte, Pflichten und Ausgleichsleistungen.

§ 7

Publizität

Dieser Betrauungsakt sowie der jährliche Betrag der Ausgleichsleistungen werden im Internet unter www.naheimst.de oder in sonstiger geeigneter Weise veröffentlicht.

§ 8

Berichtspflicht

Die Gesellschafter, die Ausgleichsleistungen erbracht haben, stellen gemeinsam sicher, dass eine Berichterstattung gemäß Art. 9 des DAWI-Beschlusses an die Kommission erfolgt.

§ 9

Betrauung der Wohnstadt

Die NH wird verpflichtet, der Wohnstadt die gemeinwirtschaftlichen Pflichten nach diesem Betrauungsakt durch einen Gesellschafterbeschluss und eine gesellschaftsrechtliche Anweisung, soweit möglich im Einvernehmen mit den übrigen Gesellschaftern der Wohnstadt, aufzuerlegen. Ausgleichsleistungen zur Erbringung dieser gemeinwirtschaftlichen Pflichten erhält die Wohnstadt nicht.

§ 10

Anpassungsklausel

Dieser Betrauungsakt kann durch einen Gesellschafterbeschluss angepasst werden, soweit sich Änderungen der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen oder sonstige relevante neue Tatsachen ergeben.“

Frankfurt am Main, 24.10.2018
1000 Hain/1040 Cavallo