

# LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Stadtrat (SR/014/2015)

Sitzung am: 06.08.2015

Beschluss zu: A0072/15

### **Gegenstand:**

Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

### **Beschluss:**

I. Der Stadtrat erklärt seinen Willen, innerhalb des ersten Halbjahres 2016 eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft für Dresden zu gründen, um einen stadteigenen Wohnungsbestand aufzubauen.

II. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,

1. bis 30. November 2015 einen Vorschlag für eine geeignete Rechtsform für eine städtische Wohnungsbaugesellschaft mit Hilfe eines Variantenvergleichs vorzulegen.

Dabei soll insbesondere geprüft werden:

a) Die Gründung einer neuen Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit den Anteilseignern STESAD GmbH sowie Technische Werke Dresden GmbH (TWD GmbH).

Hierbei sind explizit Vor- und Nachteile für die Landeshauptstadt Dresden zu prüfen, die sich aus einem Minderheitenanteil an der Gesellschaft für die Landeshauptstadt Dresden selbst ergeben.

b) Die Rechtsform der Kommanditgesellschaft wegen der grunderwerbssteuerfreien Einbringung von Grundstücken.

2. als Zweck und Aufgabe der Gesellschaft die einer sozialen, ökologischen, ökonomischen und damit gesamtstädtischen Nachhaltigkeitsaspekten verpflichteten Planung, Errichtung, Betreibung und Unterhaltung von neu zu errichtenden, zu erwerbenden und sich bereits im Besitz befindlichen Wohngebäuden vorrangig zu Mietzwecken in der Landeshauptstadt Dresden fest zu schreiben Die rechtsorganisatorische und steuerliche Struktur der Gesellschaft ist so zu wählen, dass eine effiziente und effektive Aufgabenerfüllung und nachhaltige Leistungserbringung durch die Gesellschaft erreicht werden kann. Die neu zu gründende Gesellschaft muss demnach mindestens drei Geschäftsfelder aufweisen:

- Geschäftsfeld 1 Hausbewirtschaftung: Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohnungen

- Geschäftsfeld 2 Wohnimmobilien- und Flächenmanagement: Ankauf und Veräußerung von Wohnungen/Wohngebäuden und für Wohnungsbau geeigneten Flächen/Wohnbauflächen, Stadtentwicklung
- Geschäftsfeld 3 Stadterneuerung/Wohnungsbaukoordination:
  - a) Projektentwicklung und bauliche Portfolioerweiterung:  
Projektentwicklung und Projektabwicklung von Baumaßnahmen, die der Errichtung sowie Sanierung/Inwertsetzung von Wohnraum dienen
  - b) Errichtung von Wohnungen

Ein konkreter Vorschlag der gesellschaftsrechtlichen Struktur muss sowohl Anforderungen der Steuereffizienz gerecht werden, als auch den Erfordernissen des Sächsischen Kommunalrechts sowie des Europarechts entsprechen. Für die Gesellschaft ist ein Vorschlag für ein Geschäftsmodell und ein Entwurf eines Businessplans zu unterbreiten, der unter anderem die Erstellungskosten für den Wohnungsneubau, Finanzierungsmodelle, Mindestmiethöhen und langfristige Unterhaltungskosten berücksichtigt. Dabei ist davon auszugehen, dass die Gesellschaft ohne dauerhaften städtischen Zuschuss auskommen kann.

Im Gesellschaftsvertrag ist die Einsetzung eines Aufsichtsrates festzuschreiben. In geeigneter Weise und in Abstimmung mit dem Stadtrat ist entsprechend, der durch den Stadtrat zur Kenntnis genommenen und beschlossenen Prüfergebnisse und Erkenntnisse, ein Gesellschaftsvertrag für die kommunale Wohnungsbau-Gesellschaft zu erarbeiten. Im Gesellschaftsvertrag ist die Einsetzung eines Aufsichtsrates festzuschreiben.

3. alle erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung der vorgenannten Beschlusspunkte unverzüglich durchzuführen.

Ziel der Prüfung und des Variantenvergleichs ist es, eine neue kommunale Wohnungsbau-Gesellschaft in Dresden zu gründen. Die Gründung einer neuen Gesellschaft erfolgt innerhalb des ersten Halbjahres 2016.

4. sich im Vorfeld der Neugründung einen Überblick zu verschaffen über

- alle Grundstücke im Bereich des kommunalen Fiskalvermögens – einschließlich landwirtschaftlicher Nutzflächen – entsprechend ihrer Größe, gegenwärtiger Nutzung und Einstufung im Flächennutzungsplan.
- nicht betriebsnotwendige Grundstücke städtischer Beteiligungsunternehmen – entsprechend ihrer Größe, gegenwärtiger Nutzung und Einstufung im Flächennutzungsplan.

und den Stadtrat bis zum 30. November 2015 darüber schriftlich zu informieren.

5. ein Konzept zu erarbeiten, welches Wohngebäude und dazugehörige Grundstücke, die sich bereits im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden (599 WE – Stand 07/2014 siehe Anfrage AF2979/14) bzw. ihrer kommunalen Tochterunternehmen befinden (z. B. STESAD GmbH: 63 WE) sowie kommunale Potenzialflächen für den Wohnungsbau in geeigneter Weise auf die neue Gesellschaft als Sachvermögen zu übertragen. In diesem Zusammenhang soll auch eine kritische Prüfung bereits heute bestehender Fremdverwaltungen von Wohneinheiten kommunaler Tochterunternehmen hinsichtlich ihres Zentralisierungspotenzials erfolgen (DVB AG: 53 WE; DREWAG: 19 WE – jeweils Stand 07/2014 siehe Anfrage AF2979/14).

6. sich bei dem Freistaat Sachsen für eine finanzielle Förderung (Nutzung der Wohnungsbauförderung des Bundes – so genannte Kompensationsmittel) für Investitionsvorhaben des Neubaus bedarfsgerechter Mietangebote der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft einzusetzen. In diesem Zusammenhang sollen mit dem Freistaat Sachsen unter anderem auch Verhandlungen aufgenommen werden, für den Wohnungsbau geeignete Grundstücke und Wohngebäude des Freistaates zu Zwecken des sozialen Wohnungsbaus an die kommunale Wohnungsbaugesellschaft zu veräußern.
7. die Mitwirkung von Mieterinnen und Mietern der zukünftigen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft durch ein geeignetes Gremium ("Mieter/-innenbeirat") zu sichern.

III. Die Oberbürgermeisterin wird ferner beauftragt,

8. eine Stabsstelle „Wohnen“ für Bauwillige, Bauträger und Investoren zu planen und den Stadtrat zu informieren, wie mit dem Ziel der Schaffung eines zentralen Flächen- und Genehmigungsmanagements (Lotsenfunktion) wie auch einer „Prozessoptimierung Bau-recht“ die Aufgaben- und Zuständigkeitsverteilung, vor allem im Hinblick auf Liegen-schaftsverwaltung, Bauaufsichtsfragen und Umweltbelange organisiert werden soll.

Bei dieser Planung sind auch die Ergebnisse der Untersuchung zur Entwicklung eines ganzheitlichen Immobilienmanagements In der Landeshauptstadt Dresden einzubeziehen.

9. gemeinsam mit dem Studentenwerk Dresden und dem Freistaat Sachsen eine Arbeits-gruppe für Studentisches Wohnen ins Leben zu rufen mit dem Ziel, die Modernisierung und den Ausbau von Wohnheimplätzen zu unterstützen. Zum anderen sollen, aufgrund des Trends zum Leben in der eigenen Wohnung, privaten Investoren bessere Möglich-keiten gegeben werden, moderne Wohnheimplätze in Einzelapartments zu bauen, die möglichst auf dem Preisniveau eines WG-Zimmers liegen.
10. gemeinsam mit der Staatsregierung und dem Sächsischen Städte- und Gemeindebund ein strategisches Konzept „Regionalkonzept Wohnen“ zu entwickeln, welches den de-mographischen Entwicklungen und Wanderungsbewegungen in der Region Dresden langfristig Rechnung trägt.
11. die Maßnahmen zur Förderung von Wohnungsanpassungsmaßnahmen, Bauherrengemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen und Seniorenwohngemeinschaften fortzu-schreiben und ggf. bedarfsabhängig auszuweiten, sowie einen Vorschlag zur Wohn-raumförderung für Familien mit mehr als zwei Kindern zu unterbreiten.
12. das Stadtmarketing der Dresden Marketing GmbH mit dem Ziel zu intensivieren, Dres-den als wachsende Stadt mit guten Chancen für Wohnbauinvestitionen und als attrakti-ven Wohnstandort zu vermarkten.

Dresden, 11. AUG. 2015



Dirk Hilbert  
Erster Bürgermeister