

Vorlage Nr.: V1441/16  
Datum: 29. November 2016

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Wohnbeirat	öffentlich	beratend
Ausschuss für Soziales und Wohnen	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	öffentlich	beschließend

### **Zuständig: GB Finanzen u. Liegenschaften**

### **Gegenstand:**

Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschließt:

1. Der Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft Verwaltungs GmbH auf der Grundlage des als Anlage 1 beigefügten Gesellschaftsvertrages wird zugestimmt. Das Stammkapital in Höhe von 25.000 Euro wird durch die Landeshauptstadt Dresden als Bareinlage erbracht.
2. Der Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG auf der Grundlage des als Anlage 2 beigefügten Gesellschaftsvertrages wird zugestimmt. Die Kommanditeinlage in Höhe von 10.000 Euro wird durch die Landeshauptstadt Dresden als Bareinlage erbracht.

3. Der Einlage der gemäß Anlage 3 betriebsnotwendigen Grundstücke durch die Landeshauptstadt Dresden in die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG zum Verkehrswert wird zugestimmt.
4. Der Einlage der bis zur Gründung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses A0206/16 (Sitzungsnummer: SR/024/2016) - Wohnungsbau sofort beginnen - im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden durch die STESAD GmbH erbrachten Planungsleistungen in die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG wird zugestimmt.
5. Der Bareinlage von 965.000 Euro als Gründungskapital durch die Landeshauptstadt Dresden in die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG wird zugestimmt.
6. Der Betrauung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG mit Aufgaben des Sozialen Wohnungsbaus auf der Grundlage der EU-beihilfenrechtlichen Vorschriften wird zugestimmt.
7. Die Umsetzung der Beschlusspunkte 1 bis 6 steht unter dem Vorbehalt einer endgültigen steuerlichen Beurteilung durch das Finanzamt

**bereits gefasste Beschlüsse:**

A0072/15 (Sitzungsnummer: SR/014/2015) - Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

A0206/16 (Sitzungsnummer: SR/024/2016) - Wohnungsbau sofort beginnen

V1175/16 (FL/026/2016) - Umsetzung des Beschlusspunktes 4 zum Antrag A0206/16 "Wohnungsbau sofort beginnen"

**aufzuhebende Beschlüsse:****Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:****Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element: 70.205092

Kostenart: 78440000

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr: 1.000.000 Euro/2017 (Bareinlagen)

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik  
(einschließlich Abschreibungen):

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:

Kostenart:

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert: 2.074.769 Euro

Verkehrswert: 7.140.000 Euro

Bemerkungen:

**Begründung:**

**Inhaltsverzeichnis**

- 1. Ausgangslage**
  - 1.1 Stadtinterne Beschlusslage**
  - 1.2 Umfeldanalyse**
  - 1.3 Rahmenbedingungen auf Landes- und Bundesebene**
- 2. Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft**
  - 2.1 Zielstellung**
  - 2.2 Rechtsform der neu zu gründenden Wohnungsbaugesellschaft (Variantenvergleich)**
- 3. Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG**
  - 3.1 Businessplan**
    - 3.1.1 Sach- und Bareinlagen der Landeshauptstadt Dresden**
    - 3.1.2 Wirtschaftsplan**
    - 3.1.3 Finanzierung**
  - 3.2 Gesellschaftsvertrag**
  - 3.3 Steuerliche Auswirkungen**
- 4. Einhaltung der Anforderungen der Sächsischen Gemeindeordnung**
- 5. Beihilferechtliche Bewertung**
- 6. Weiteres Verfahren**

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Stadtinterne Beschlusslage

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden hat mit Beschluss zu A0072/15 (SR/014/2015) „Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft“ vom 6. August 2015 seinen Willen erklärt, eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft für Dresden zu gründen, um einen stadteigenen Wohnungsbestand aufzubauen. Zweck und Aufgabe der Gesellschaft soll gemäß Stadtratsbeschluss die einer sozialen, ökologischen, ökonomischen und damit gesamtstädtischen Nachhaltigkeitsaspekten verpflichtete 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 sein.

Der Stadtratsbeschluss beinhaltet des Weiteren die Vorlage eines Variantenvergleiches bezüglich der geeigneten Rechtsform für die neue Gesellschaft sowie einen konkreten Vorschlag der gesellschaftsrechtlichen Struktur unter Berücksichtigung der Steuereffizienz, der Erfordernisse des Sächsischen Kommunalrechts sowie des Europarechts.

Zur fachlichen Begleitung des Prüfauftrages hat die Landeshauptstadt Dresden externe Berater einbezogen. Im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden legte die LUTHER Rechtsanwalts-gesellschaft mbH mit Datum vom 19. Mai 2016 eine Stellungnahme zur „Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft“ (Anlage 4) vor. Inhaltlich wurden insbesondere die steuerrechtlichen, gesellschaftsrechtlichen, beihilferechtlichen und kommunalrechtlichen Auswirkungen und Rahmenbedingungen der angedachten Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft untersucht. Darüber hinaus wurden erste Kalkulationen zu den zu erwartenden Baukosten und unterschiedlichen Wirtschaftlichkeitsvarianten erstellt.

Die Gutachter schlagen vor, die neue Wohnungsbaugesellschaft als 100%ige unmittelbare Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt Dresden in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG zu gründen. Dieses Modell ermögliche der Landeshauptstadt Dresden die größtmögliche Einflussnahme und Steuerung und stelle sich zudem auch steuerlich als vorteilhafteste Lösung dar. Die STESAD GmbH kann und soll als Dienstleister für die neue Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG tätig werden (insbesondere Projektsteuerung). Durch Einbeziehung der STESAD GmbH könnten durch die Beauftragung von Projektsteuerungsleistungen Synergien genutzt und Umsätze bei der Tochtergesellschaft generiert werden. Ferner kann sofort nach Gründung der neuen Gesellschaften – also ab dem Tag der notariellen Beurkundungen der Gesellschaftsverträge – auf die voll funktionsfähige Aufbau- und Ablauforganisation der STESAD GmbH als immobilienwirtschaftlicher Volldienstleister zurückgegriffen werden. Der sehr zeitaufwendige und kostenintensive Aufbau von immobilienwirtschaftlichen Strukturen, Abläufen und Regelwerken entfällt dadurch vollständig.

Parallel zum Gutachtenauftrag erfolgte stadtintern eine gemäß Stadtratsbeschluss A0072/15 (SR/014/2015) geforderte Überprüfung des Grundstücksbestandes der Landeshauptstadt Dresden und ihrer städtischen Beteiligungsunternehmen auf Eignung für den (Sozial)Wohnungsbau.

Im Rahmen der beiden Beschlusskontrollen zu A0072/15 (SR/014/2015) vom 22. Dezember 2015 und 27. Mai 2016 wurden die Ergebnisse des verwaltungsinternen Projektes „Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft“ sowie der diesbezüglichen externen Beratung durch die LUTHER Rechtsanwalts-gesellschaft mbH vorgestellt.

Weiterhin wurden die Resultate der Prüfung der städtischen Flächenpotenziale für den sozialen Wohnungsbau kommuniziert. Demnach sind letztendlich 12,5 ha an städtischen Grundstücken grundsätzlich für den sozialen Wohnungsbau geeignet. Insgesamt ist festzustellen, dass nur ein geringer Teil der städtischen Liegenschaften für den sozialen Wohnungsbau geeignet ist.

Inhaltlich wird an dieser Stelle auf das beigegefügte Gutachten der LUTHER Rechtsanwalts-gesellschaft mbH verwiesen.

Mit Beschluss A0206/16 (SR/024/2016) „Wohnungsbau sofort beginnen“ vom 12. Mai 2016 erklärte der Stadtrat seinen Willen, unverzüglich mit dem Bau von 800 Wohnungen als Bestandteil der neuen städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu beginnen und die STESAD GmbH unverzüglich mit den diesbezüglichen Planungen zu betrauen.

In Umsetzung des Beschlusspunktes 4 zum Beschluss A0206/16 "Wohnungsbau sofort beginnen" hat der Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften mit Beschluss V1157/16 (FL/026/2016) entschieden, die Planungsleistungen aus dem Finanzhaushalt des Geschäftsbereiches Soziales, Gesundheit und Wohnen zu finanzieren. Die Deckung erfolgt aus Rückflüssen an den Stadthaus-halt aus der Maßnahme „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme E1 Dresden-Nickern“.

Der daraufhin zwischen der STESAD GmbH und der Landeshauptstadt Dresden am 9. August 2016 unterzeichnete „Vertrag über die Gesamtplanungsleistungen für den Bau von bis zu 800 Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen“ fixiert allgemeine Qualitäts-, Termin- und Kostenziele für die Einzelprojekte und enthält die Regelung, dass diese jeweils durch die Landeshauptstadt Dresden einzeln bestätigt werden müssen. Die Planungen erbringt die STESAD GmbH gemäß Beschluss A0206/16 (SR/024/2016) vorrangig auf nachfolgenden Grundstücken:

<b>lfd. Nummer</b>	<b>Objekt mit Flurstücksnummer</b>	<b>Straße</b>
1	Altstadt II Teilfläche 1153/9	Käthe-Kollwitz-Ufer/Florian-Geyer-Straße
2	Friedrichstadt 58 q, 59 d	Schäferstraße
3	Niedersedlitz 90/7	Lugaer Straße
4	Leuben 258/14	Ulmenstraße
5	Striesen 163/10, 163/2	Alemannenstraße 31a
6	Zschertnitz Teilfläche von 107	Bulgakowstraße 1
7	Blasewitz 61	Jüngststraße
8	Niedersedlitz 96/1	Friedrich-Ebert-Straße
9	Seidnitz 114/6	Kipsdorfer Straße
10	Altstadt II 30/2	Florian-Geyer-Straße 13
11	Nickern und Lockwitz 411/2, 407/2, 744/35	Nickerner Weg
12	Friedrichstadt 308/8	Fröbelstraße / Löbtauer Straße

Für den Standort Friedrichstadt 100/1, 62, 63, 65, 65a, 65b - Schäferstraße erfolgt keine Beauftragung der STESAD GmbH, da der Standort für eine Nutzung durch das Krankenhaus Dresden-Friedrichstadt vorgesehen ist.

Für den Standort Gerokstraße (Altstadt II 126/4) erfolgt keine Beauftragung der STESAD GmbH,

da die Fläche aufgrund der schwierigen städtebaulichen Situation (Teilfläche wird durch die aktuelle Verkehrsplanung beansprucht) keine vernünftige und wirtschaftliche Wohnbauentwicklung zulässt.

Am 29. September 2016 hat der Stadtrat mit Beschluss V1097/16 (SR/030/2016) „Konzeptauschreibung zum Zwecke des Verkaufes des Grundstückes Baufeld 3, Käthe-Kollwitz-Ufer/Florian-Geyer-Straße, Flurstück 19d, Teil von 1153/9 der Gemarkung Dresden Altstadt II“ beschlossen, dieses an die neu zu gründende Städtische Wohnungsbaugesellschaft zum Zwecke des Baus sozialen Wohnraums zu übertragen.

Derzeit sind folgende vier Standorte noch mit Garagen bebaut: Kipsdorfer Straße, Alemannenstraße, Friedrich-Ebert-Straße und Jüngststraße.

## 1.2 Umfeldanalyse

Die vom Stadtrat gefassten Beschlüsse (siehe Abschnitt 1.1) wurden vor dem Hintergrund eines partiellen Marktversagens im Bereich der Wohnraumversorgung für besondere Bedarfsgruppen, insbesondere einkommensschwächere Haushalte, Familienhaushalte und Menschen mit Behinderungen gefasst.

Während in der Landeshauptstadt Dresden die Zahl der Einwohner und Haushalte seit Anfang der 2000er Jahre stetig zugenommen hat, blieb die Zahl der Wohnungen aufgrund der geringen Bautätigkeit und des Wohnungsrückbaus weitgehend konstant (vgl. Abbildung). Aufgrund dieser Entwicklung nahm der Wohnungsleerstand im gleichen Zeitraum stetig ab, so dass im Jahr 2015 nur noch ein struktureller Leerstand von 2,5 % zu verzeichnen war (Gesamtleerstand von 6,5 % abzüglich Fluktuationsreserve und Wohnungen, die wegen ihres baulichen Zustandes nicht marktaktiv sind) (vgl. Tabelle).

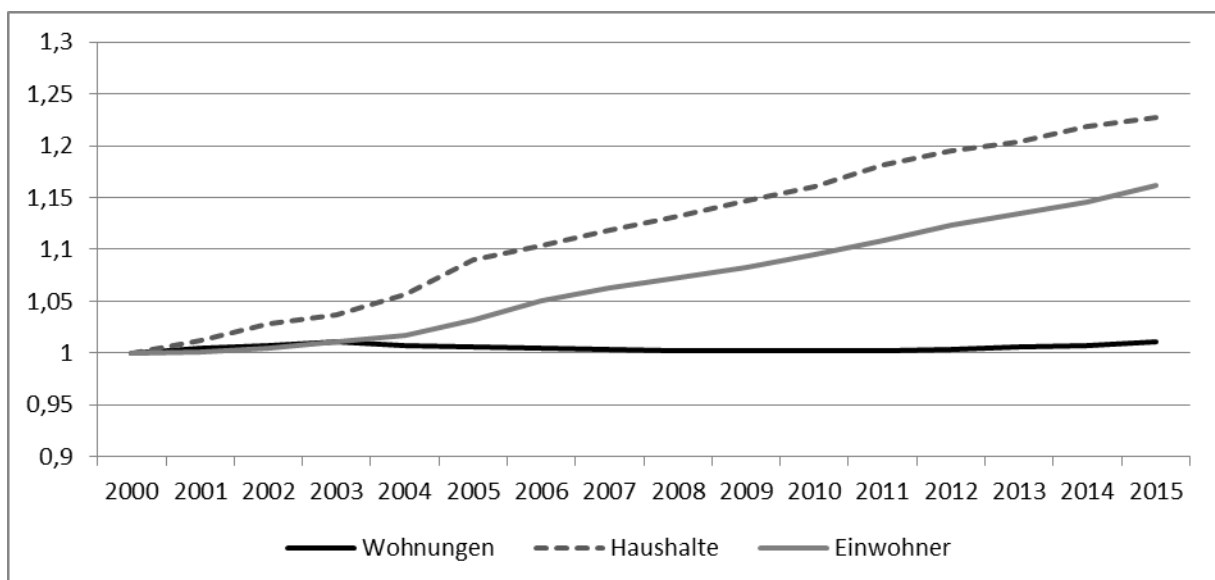


Abbildung: Entwicklung der Einwohnerzahl (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung), der Zahl der Wohnungen und der Haushalte in der Landeshauptstadt Dresden seit 2000 im Verhältnis zur jeweiligen Anzahl im Jahr 2000  
Daten: Kommunale Statistikstelle

	2010	2015	2010 - 2015
--	------	------	-------------

Einwohner	517.200	548.800	+31.600
Haushalte*	281.800	298.000	+16.200
Wohnungen	292.700	295.300	+2.600
struktureller Wohnungsleerstand in %**	5,0	2,5	-2,5%-Punkte
Bestandsmieten in Euro/m <sup>2</sup> ***	5,27	5,96	+0,69

Tabelle: Indikatoren zur Entwicklung des Wohnungsmarktes in Dresden 2010 und 2015

Daten: Kommunale Statistikstelle Dresden

\* Privathaushalte laut Schätzung der Kommunalen Statistikstelle (Haushalte werden von Personen gebildet, die gemeinsam wohnen und wirtschaften, d. h. ihren Lebensunterhalt gemeinsam finanzieren. In einer Wohnung können mehrere Haushalte wirtschaften, beispielsweise im Fall von Wohngemeinschaften)

\*\* struktureller Wohnungsleerstand: Gesamtleerstand abzüglich Fluktuationsreserve und nicht vermietbare Wohnungen (eigene Erhebungen und Berechnungen des Stadtplanungsamtes)

\*\*\* Daten der kommunalen Bürgerumfrage 2010 und 2016

Bei den Wohnungsmieten ist in Dresden ein Anstieg zu verzeichnen. Dieser fällt mit Blick auf die Bestandsmieten aus der Kommunalen Bürgerumfrage zwar insgesamt vergleichsweise moderat aus, jedoch verringert sich das Angebot preiswerter Wohnungen stetig. Lagen 2010 noch 21 % der Wohnungen im Segment bis 4,50 Euro/m<sup>2</sup>, waren es im Jahr 2016 nur noch 11 % (Daten der Kommunalen Bürgerumfrage). Der Mietspiegel zeigt einen starken Preisanstieg in dem Segment mit den niedrigsten Mieten, dem unsanierten Altbau.

Zwar hat der Neubau von Wohnungen in den vergangenen Jahren in Dresden wieder an Bedeutung gewonnen. Die seit 2011 gestiegene Bautätigkeit ist aber erst im Jahr 2015, als 1.513 Wohnungen im Neubau neu geschaffen wurden, in etwa auf dem Niveau angekommen, um den langfristig erwarteten Nachfragezuwachs auszugleichen. Für das Segment der preiswerten Mietwohnungen bringt der Neubau allenfalls eine geringe indirekte Entlastung über Umzugsketten. Der größte Teil der neugebauten Wohnungen entfällt auf den Eigentumsmarkt. Neugebaute Mietwohnungen bedienen fast ausschließlich das hohe und sehr hohe Preissegment.

Auch zukünftig wird für Dresden eine positive Einwohnerentwicklung erwartet. Nach Angaben der Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Dresden (2016) wird bis 2030 eine Zunahme um 33.500 auf 582.300 Einwohner prognostiziert, für die Haushalte eine Zunahme um 17.800 auf 316.900. Folglich wird die Nachfrage nach Wohnungen weiter zunehmen.

Mittel- und langfristig wird insbesondere auf eine sozial gerechte Wohnungsmarktentwicklung hinzuwirken sein.

#### A. Sicherung der angemessenen Wohnungsversorgung für einkommensschwache Haushalte

Mit Bezug auf die Einkommensgrenzen für Wohnberechtigungsscheine, die nach Haushaltsgrößen gestaffelt werden, verfügen in der Landeshauptstadt Dresden 59.200 Haushalte (20 %) über ein nur geringes Einkommen (vgl. Tabelle)

<b>2014</b>	<b>1 PHH</b>	<b>2 PHH</b>	<b>3 PHH</b>	<b>4 PHH</b>	<b>5 PHH</b>	<b>gesamt</b>
-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------



Haushalte in Dresden	150.444	89.740	31.185	19.105	5.545	296.019
Einkommensgrenze in Euro (monatlich)	1.000,00	1.500,00	1.841,67	2.183,33	2.525,00	
Anteil Haushalte mit WBS-Anspruch in %	27	12	19	13	20	20
Haushalte mit WBS-Anspruch	40.800	10.900	5.800	2.500	1.100	61.000

Tabelle: Haushalte in den Einkommensgruppen mit Anspruch auf Wohnberechtigungsschein (WBS) auf Grundlage der Daten der Kommunalen Bürgerumfrage Dresden 2014

Der Wohnbedarf dieser einkommensschwachen Haushalte richtet sich auf Wohnungen im preiswerten Segment, von denen ein großer Teil in den belegungsgebundenen und frei vermieteten Wohnungen der Vonovia, mit insgesamt 37.000 Wohnungen, sowie in Beständen anderer genossenschaftlicher und privater Vermieter angemietet werden. Damit ist ein sehr großer Teil der Wohnungsversorgung im preiswerten Segment unmittelbar an die Marktentwicklung gekoppelt. Durch stetig steigende Wohnungsmieten in Dresden haben sich auch die Wohnkosten und Mietkostenbelastungen der Haushalte mit geringem Einkommen erhöht. Die mittlere Mietkostenbelastung der Dresdner Haushalte betrug im Jahr 2016 27 %. Haushalte mit geringem Einkommen bis 1.000 Euro geben monatlich fast die Hälfte (45 %) davon für Wohnen aus, diejenigen mit mehr als 4.000 Euro nur etwa 25 % (Daten der Kommunalen Bürgerumfrage).

Der Bedarf am Aufbau eines Wohnungsbestandes mit preiswerten Wohnungen ergibt sich daher aufgrund der steigenden Mieten und Mietbelastungen sowie dem Rückgang preiswerter Wohnungsangebote bei gleichzeitig hohem Anteil an Haushalten mit geringem Einkommen.

## B. Mittelfristiger Ersatz der Belegungsrechte

Die Landeshauptstadt Dresden verfügt bis 2026 über vertraglich zugesicherte Belegungsrechte für 10.000 Wohnungen im Bestand der Vonovia. Für diese Belegungsrechte besteht die Option einer nochmaligen Verlängerung um weitere zehn Jahre bis 2036. Der belegungsgebundene Wohnungsbestand sollte mittelfristig durch einen kommunalen Wohnungsbestand der Landeshauptstadt Dresden ersetzt werden. Folgende Gründe sprechen außerdem für den Aufbau eines städteigenen Bestandes an belegungsgebundenen Wohnungen:

- Die belegungsgebundenen Wohnungsbestände der Vonovia liegen räumlich konzentriert, so dass eine sozialräumliche Segregation befördert wird. Mit einem räumlich stärker verteilten kommunalen Wohnungsbestand kann Konzentrationsprozessen entgegengewirkt werden.
- Die Vonovia plant für einem Teil ihrer belegungsgebundenen Wohnungen Modernisierungen. Mit den Modernisierungen steigen jedoch die momentan noch unter dem Niveau der Kosten der Unterkunft liegenden Mieten. Die Folge sind Kostensteigerungen für die Landeshauptstadt Dresden bei der Übernahme der Wohnkosten.

## C. Verminderung des Anstiegs der Sozialausgaben pro Bedarfsgemeinschaft für die Kosten der Unterkunft

Die von der Landeshauptstadt Dresden zu zahlenden Kosten der Unterkunft sind von der Mietentwicklung und dem Angebot an verfügbaren preiswerten Wohnungen am Wohnungsmarkt abhängig. In den letzten Jahren sind die Kosten der Unterkunft pro Bedarfsgemeinschaft sehr stark gestiegen (durchschnittliche jährliche Kosten der Unterkunft je Bedarfsgemeinschaft (SGB II): 2010 3.273 Euro, 2015 3.744 Euro). Mit dem Aufbau eines kommunalen Wohnungsbestandes kann der weitere Anstieg der Kosten der Unterkunft pro Bedarfsgemeinschaft mittelfristig abgeschwächt werden. Ein kommunales Wohnungsunternehmen kann langfristiger kalkulieren und die Anpassung der Miethöhen für Bedarfsgemeinschaften in moderater Größenordnung vornehmen. Mit dem Aufbau eines kommunalen Wohnungsbestandes kann somit die Steigerung der Sozialausgaben des kommunalen Haushalts im Bereich der Kosten der Unterkunft mittelfristig gedrosselt werden.

### **1.3 Rahmenbedingungen auf Landes- und Bundesebene**

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wird das Problem des in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich zurück gegangenen sozialen Wohnungsbaus zunehmend erkannt und nach neuen Lösungsansätzen gesucht.

So wurde im Rahmen der Föderalismusreform das Recht der sozialen Wohnraumförderung ab 2007 in die Gesetzgebungskompetenz der Länder übertragen, um unterschiedlichen Wohnungsmarktlagen differenzierter Rechnung tragen zu können. Seitdem werden auf Basis des Entflechtungsgesetzes jährlich Kompensationsleistungen des Bundes in Höhe von 518,2 Mio. € für den Bereich sozialer Wohnraumförderung an die Länder gegeben. Auf den Freistaat Sachsen entfallen damit jährliche Zuweisungen in Höhe von 59,6 Mio. €, die seit 2009 über einen revolvierenden Wohnraumförderfonds seitens des Freistaates verwaltet werden. Fördermittel in Form von Darlehen wurden seitdem für Maßnahmen der Wohneigentumsförderung, des Generationenwohnens und der energetischen Sanierung- und Modernisierung ausgereicht. Seit den 2000er Jahren erfolgten damit keine Maßnahmen der Mietwohnungsbauförderung in Sachsen mehr. Dementsprechend sank die Zahl geförderter Mietwohnungen, die einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung nach dem II. Wohnungsbaugesetz bzw. seit 2002 nach dem Wohnraumförderungsgesetz unterlagen bzw. unterliegen in den letzten Jahren kontinuierlich. Nach Erkenntnissen des Sächsischen Ministeriums des Innern verloren allein die drei sächsischen Großstädte zwischen 2011 und 2013 über 3.000 Wohnungen mit Beleg- und Mietpreisbindungen, was einer Reduzierung von etwa 8,7 % entspricht (Drucksache Sächsischer Landtag 6/59).

Der beobachtbare bundesweite Trend einer Verknappung von preisgünstigem Wohnraum vor allem in den zuwanderungsstarken Ballungsräumen führte zu einer neuen Wohnungsbauoffensive auf Bundesebene. So stehen seit Frühjahr 2016 durch befristete Erhöhung der Kompensationsmittel des Bundes sowie der im Juli 2016 getroffenen Einigung des Bundes und der Länder, in den Jahren 2017 und 2018 zusätzliche Mittel für den sozialen Wohnungsbau bereit zu stellen, eine weitere Milliarde zweckgebundener Gelder in den Ländern zur Verfügung. Die Länder und damit auch der Freistaat Sachsen haben sich im Gegenzug verpflichtet, Mittel des Bundes mit eigenen Mitteln aufstocken und so die soziale Wohnraumförderung weiter voranzutreiben.

Dem folgend, plant der Freistaat Sachsen derzeit die Auflage eines Förderprogramms für den sozialen Wohnungsbau. Diesbezüglich liegt der Entwurf einer „Richtlinie des Sächsischen

Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum“ (Richtlinie gebundener Mietwohnraum) vor, indem ein Wohnraumförderungsprogramm auf der Basis von verlorenen Zuschüssen vorgesehen ist. Die Richtlinie (Entwurf) soll eine Förderung in Gemeinden mit einer Wohnungsmarktsituation, die eine zukünftige Gefährdung der Versorgung von einkommensschwachen Haushalten mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen erkennen lässt, ermöglichen. Dies ist nach Einschätzung des Sächsischen Städte- und Gemeindetages wohl in den Ballungsräumen Dresden und Leipzig gegeben (Schreiben SSG vom 22.07.2016).

## **2. Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft**

Gemäß Stadtratsbeschluss A0072/15 (SR/014/2015) vom 6. August 2015 soll eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft für Dresden neu gegründet werden, um einen stadteigenen Wohnungsbestand aufzubauen.

Der Name der neuen städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG soll im Wege einer Namenssuche unter Beteiligung der Medien und der Bürgerschaft festgelegt werden. Der in der vorliegenden Stadtratsvorlage verwendete Name „Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG“ stellt insoweit lediglich einen Platzhalter dar.

### **2.1 Zielstellung**

Ziel der kommunalen Wohnungsgesellschaft wird es sein, einen Mietwohnungsbestand im preiswerten Segment aufzubauen und besondere Bedarfsgruppen zu versorgen. Wesentlicher Bezugspunkt sind dabei die Kosten der Unterkunft (KdU), deren Angemessenheitsgrenzen regelmäßig in einem schlüssigen Konzept ermittelt werden. Der überwiegende Teil der Mieten der neuen Gesellschaft soll innerhalb der gültigen KdU-Grenzen liegen. Nach Möglichkeit sollen darüber hinaus auch Wohnungen für Schwellenhaushalte<sup>1</sup> entstehen.

Entsprechende Vorgaben hat der Stadtrat bezogen auf die ersten 800 zu planenden Wohnungen der neuen Wohnungsbaugesellschaft getroffen. Als besondere Bedarfsgruppen wurden insbesondere einkommensschwache Bürgerinnen und Bürger, Familien und Menschen mit körperlichen Einschränkungen benannt. Der überwiegende Teil der Wohnungen soll folglich den KdU-Anforderungen sowie dem speziellen Raumbedarf dieser Zielgruppen entsprechen.

Damit ist die zu gründende Gesellschaft vorrangig auf ein spezielles Wohnungsmarktsegment ausgerichtet, welches derzeit am freien Wohnungsmarkt nicht im ausreichenden Maße bedient wird.

Vor dem Hintergrund, dass die Belegungsrechte der Landeshauptstadt Dresden bei der Vonovia im Jahr 2026, spätestens im Jahr 2036 auslaufen werden, ist mit der Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft insbesondere auch das Ziel verknüpft, eine entsprechende Anzahl eigener, belegungsgebundener Wohnungen aufzubauen. Anders als beim sozialen Wohnungsbau, der durch entsprechende Anteilsregelungen durch private Bauträger erbracht wird und der über den Wohnberechtigungsschein ein allgemeines Belegungsrecht begründet, können in der stadt-

---

<sup>1</sup> Schwellenhaushalte sind Haushalte mit einem Einkommen über den Einkommensgrenzen des Wohnberechtigungsscheins und unterhalb von festzulegenden oder durch zukünftige Förderrahmenbedingungen vorgegebenen Einkommensgrenzen.

eigenen Gesellschaft auch Benennungsrechte aufgebaut werden, wie sie derzeit noch bei der Vonovia bestehen.

Die Stadt erweitert mit der Gründung der kommunalen Wohnungsgesellschaft ihre Gestaltungsspielräume bezüglich der Wohnungsmarktentwicklung hinsichtlich des Mietpreisgefüges, der baulichen Standards und Qualitäten (z.B. Barrierefreiheit), des Städtebaus sowie der Sozialstruktur und sozialräumlichen Entwicklungen.

Die Stadtratsbeschlüsse zu A0072/15 und A0206/16 sehen in erster Linie einen Wohnungsneubau durch eine zu gründende Städtische Gesellschaft vor. Aufgrund der gegenwärtigen Marktsituation ist ein Ankauf wegen geringer Verkaufsbereitschaft sowie hoher Preisvorstellungen auf Verkäuferseite derzeit ohnehin schwierig. Der Ankauf von vorhandenen Beständen ist in Abhängigkeit von der Marktsituation grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

## **2.2 Rechtsform der neu zu gründenden Wohnungsbaugesellschaft (Variantenvergleich)**

Gemäß § 95 Abs. 1 SächsGemO können Unternehmen der Gemeinde geführt werden

1. nach den Vorschriften dieses Gesetzes über die Haushaltswirtschaft (z. B. Regiebetriebe),
2. als Eigenbetriebe,
3. in einer Rechtsform des privaten Rechts.

In Bezug auf die für eine neue Wohnungsbaugesellschaft geeigneten Rechtsformen konzentrieren sich die Überlegungen auf die Rechtsformen des privaten Rechts. Eine öffentlich-rechtliche Form (Regiebetrieb, Eigenbetrieb) wurde aufgrund der damit verbunden vielfältigen Regularien und daraus resultierenden Inflexibilität sowie aus Haftungsgründen ausgeschlossen.

Diese Vorgehensweise entspricht auch dem Absichtsbeschluss des Stadtrates zur Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft (A0072/15), worin es heißt, dass insbesondere die Rechtsformen GmbH und Kommanditgesellschaft geprüft werden sollen.

Im Hinblick auf die laut SächsGemO zwingend vorgeschriebene Haftungsbegrenzung kommen für eine kommunale Beteiligung nur Kapitalgesellschaften (GmbH, AG, KGaA) in Frage. An einer Personengesellschaft (KG) kann sich eine Kommune nur als Kommanditistin (Teilhafter) beteiligen.

Im Weiteren wurden die Rechtsformen GmbH und GmbH & Co. KG näher beleuchtet, da die Aktiengesellschaft kommunalrechtlich nachrangig zu behandeln ist und gegenüber diesen beiden Rechtsformen keinerlei Vorteile erkennen lassen (§ 96 Abs. 2 SächsGemO - ein Unternehmen darf in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft nur errichtet werden, wenn der öffentliche Zweck nicht ebenso gut in einer anderen Rechtsform erfüllt werden kann).

Im Rahmen der Prüfungen wurde auch die Einbeziehung von Tochtergesellschaften der Landeshauptstadt Dresden in die zu gründende kommunale Wohnungsbaugesellschaft untersucht. Diese scheidet jedoch insbesondere an steuerlich nachteiligen Auswirkungen.

Auch die Gutachter der LUTHER Rechtsanwaltsgesellschaft mbH haben die verschiedensten Modelle mit und ohne Beteiligung weiterer städtischer Gesellschaften geprüft und kamen zu dem Ergebnis, dass eine Einbeziehung weiterer Beteiligungsunternehmen insbesondere negati-

ve steuerliche und vergaberechtliche Folgen haben könnte.

Nachfolgend sind die Vor- und Nachteile der möglichen Rechtsformen nochmals dargestellt:

### **Regiebetrieb**

Regiebetriebe sind Unternehmen die organisatorisch, rechtlich, personell, vermögensrechtlich sowie haushalts- und rechnungstechnisch vollumfänglich in die Kommune integriert sind und mit Aufgaben der wirtschaftlichen Betätigung beauftragt werden. Im Unterschied zum Eigenbetrieb verfügen sie über keine eigenen Organe und keine eigene Wirtschaftsplanung und Buchführung. Aufgrund der starren Vorgaben des Haushaltsrechtes kommt eine wirtschaftliche Betätigung in dieser Bedeutung und in diesem Umfang (Erledigung von Aufgaben im Bereich des Wohnungsbaus) im Rahmen eines Regiebetriebes eher nicht in Frage.

### **Eigenbetrieb**

Der Eigenbetrieb nach SächsGemO ist ein wirtschaftliches Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit, welches organisatorisch von der Gebietskörperschaft abgegrenzt ist und im Gegensatz zum Regiebetrieb über eine eigene Wirtschaftsplanung und Buchführung verfügt. Infolge der fehlenden eigenen Rechtspersönlichkeit des Eigenbetriebes ist die Gemeinde vollumfänglich für deren Tätigkeit haftbar. Darüber hinaus unterliegt ein Eigenbetrieb den kommunalen Regelungen und Vorschriften und ist damit im Vergleich zu den Rechtsformen des privaten Rechts in der Regel unflexibler und unwirtschaftlicher. Die Realisierung im Rahmen eines Eigenbetriebes wurde demzufolge nicht näher geprüft.

### **GmbH**

Die GmbH als Kapitalgesellschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit begrenzt die Haftung der Gesellschaft auf das Gesellschaftsvermögen und die Haftung des Gesellschafters auf dessen eingebrachtes Stammkapital.

Die GmbH kann sowohl im Wege der Bar- als auch der Sachgründung errichtet werden. Vorliegend kommen als Sacheinlage die einzubringenden Grundstücke in Frage.

Die Kontroll- und Einflussmöglichkeiten der Landeshauptstadt Dresden können zum einen durch die Errichtung eines Aufsichtsrates als zusätzliches Kontrollorgan sowie zum anderen durch die Vertretung der Landeshauptstadt Dresden in der Gesellschafterversammlung durch den Oberbürgermeister gewährleistet werden. Darüber hinaus bestehen Prüfungsrechte der örtlichen Prüfungseinrichtung und überörtlichen Prüfungsbehörde der Landeshauptstadt Dresden. Im Rahmen des Gesellschaftsvertrages wird auch die Beachtung der für die Landeshauptstadt Dresden gültigen Vergaberegungen festgeschrieben.

Im Gegensatz zu öffentlich rechtlichen Rechtsformen wird der GmbH als privatrechtlicher Rechtsform eine höhere Flexibilität und daraus folgend eine höhere Wirtschaftlichkeit zugeschrieben. Diese ergibt sich beispielsweise daraus, dass die vergleichsweise starren Regelungen des öffentlichen Tarifrechts nicht angewendet werden müssen.

Aus steuerlicher Sicht ist insbesondere zu beachten, dass bei der Gründung einer GmbH die Grunderwerbssteuer in Höhe von derzeit 3,5 % der Bemessungsgrundlage auf die geplante Einlage der Grundstücke zu entrichten wäre. Dies gilt auch für die Einlage weiterer Grundstücke der

Landeshauptstadt Dresden zu einem späteren Zeitpunkt.

Grundsätzlich unterliegt die GmbH kraft Rechtsform der Gewerbesteuer. Auf der Grundlage der sogenannten erweiterten Kürzung des Gewerbeertrages gemäß § 9 Nummer 1 Satz 2 ff. GewStG entsteht bei einer rein vermögensverwaltenden GmbH keine Gewerbesteuer. Dies wäre bei der zu gründenden städtischen Wohnungsbaugesellschaft der Fall, sofern diese ausschließlich eigenen Grundbesitz verwaltet und nutzt und/oder daneben Wohnungsbauten betreut (siehe hierzu auch Gutachten der LUTHER Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Anlage 4).

### **GmbH & Co. KG**

Die Kommanditgesellschaft ist eine Personengesellschaft die mindestens zwei Gesellschafter voraussetzt. Dabei haftet mindestens ein Gesellschafter unbegrenzt (Komplementär). Vorliegend wäre die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Verwaltungs GmbH die Komplementärin. Die Landeshauptstadt Dresden würde als Gesellschafterin der KG mit ihrer (Kommandit-)einlage (10.000 Euro) haften und wäre gleichzeitig Alleingesellschafterin der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Verwaltungs GmbH.

Aus organisatorischer Sicht ist die GmbH & Co. KG im Vergleich zur GmbH weniger effizient und komplexer im Aufbau, da das Konstrukt zwei Gesellschaften beinhaltet für die beispielsweise zwei Jahresabschlüsse und damit zwei Jahresabschlussprüfungen vorzusehen sind. Daraus resultieren zwangsläufig - vergleichsweise überschaubare - höhere Aufwendungen.

Die Kontroll- und Einflussrechte der Landeshauptstadt Dresden können im Wege der GmbH & Co. KG im selben Maße wie bei der GmbH durch Errichtung eines Aufsichtsrates, durch die Vertretung in der Gesellschafterversammlung in beiden Gesellschaften durch den Oberbürgermeister sowie durch die Festschreibung zusätzlicher Pflichten der Gesellschaft im Gesellschaftsvertrag sicher gestellt werden.

Aus steuerlicher Sicht ist insbesondere zu beachten, dass die Grunderwerbssteuer in Höhe von derzeit 3,5 % der Bemessungsgrundlage auf die geplante Einlage der Grundstücke - gegenüber der GmbH - entfallen würde, sofern die Landeshauptstadt Dresden (mittelbar) Alleingesellschafterin ist.

Im Falle einer reinen vermögensverwaltenden Tätigkeit der Kommanditgesellschaft entsteht keine Gewerbesteuer. Hierfür muss laut Rechtsprechung einem Kommanditisten im Gesellschaftsvertrag Geschäftsführungsbefugnis eingeräumt werden, um eine gewerbliche Prägung zu vermeiden. Auf der Ebene der GmbH & Co. KG erfolgt keine Besteuerung im Rahmen der Einkommenssteuer beziehungsweise Körperschaftssteuer, da deren Gewinne beziehungsweise Verluste den Gesellschaftern zugerechnet werden, die diese dann grundsätzlich zu versteuern haben. Auf Grundlage des Gutachtens der LUTHER Rechtsanwaltsgesellschaft mbH ist im Falle der Gründung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft durch die Landeshauptstadt Dresden - vorbehaltlich einer positiven verbindlichen Auskunft der Finanzverwaltung - davon auszugehen, dass auf der Ebene der Landeshauptstadt Dresden keine Einkommenssteuer beziehungsweise Körperschaftssteuer anfallen würde.

### **AG**

Gemeinden können gemäß § 95 Abs. 1 Nr. 3 SächsGemO Unternehmen grundsätzlich in einer Rechtsform des privaten Rechts führen, gleichwohl wird dies durch den Gesetzgeber in § 96 Abs.

2 SächsGemO dahingehend eingeschränkt, dass ein Unternehmen in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft nur errichtet werden darf, wenn der öffentliche Zweck nicht ebenso gut in einer anderen Rechtsform erfüllt werden kann. Damit ist die Errichtung einer AG kaum umsetzbar, da der Unternehmenszweck in aller Regel ebenso gut beispielsweise im Rahmen einer GmbH oder GmbH & Co. KG erfüllt werden kann.

Bezüglich detaillierter steuerlicher Rahmenbedingungen wird auch an dieser Stelle auf das beigefügte Gutachten der LUTHER Rechtsanwaltsgesellschaft mbH verwiesen.

### **Einbeziehung der STESAD GmbH**

Die Einbeziehung der STESAD GmbH in die zu gründende Wohnungsbaugesellschaft als Komplementärin oder Kommanditistin der GmbH & Co. KG wurde insbesondere im Rahmen des Gutachtens der LUTHER Rechtsanwaltsgesellschaft mbH zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft unter gesellschaftsrechtlichen, steuerrechtlichen, organisatorischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten untersucht. Dabei kam man zu dem Ergebnis, dass vor allem ertragssteuerliche Nachteile - in Folge der nicht ausschließlich vermögensverwaltenden Tätigkeit der STESAD GmbH - sowie grunderwerbssteuerliche Nachteile - Steuerfreiheit nur in anteiliger Höhe der Beteiligung der Landeshauptstadt Dresden an der GmbH & Co. KG - gegen eine Einbeziehung sprechen.

Darüber hinaus spricht für eine Gründung als mittelbar 100 %ige Tochter der Landeshauptstadt Dresden, dass so die Steuerung der Gesellschaft bestmöglich gewährleistet werden kann.

Gleichwohl empfiehlt das Gutachten der LUTHER Rechtsanwaltsgesellschaft mbH eine Einbindung der STESAD GmbH ohne gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der GmbH & Co. KG, um beispielsweise durch die Beauftragung mit Projektsteuerungsaufgaben Synergien zu nutzen und Umsätze bei der städtischen Tochter STESAD GmbH zu generieren.

Letzteres ist gemäß Business- und Wirtschaftsplan so vorgesehen.

### **Fazit**

In Abwägung aller Fakten - insbesondere der grunderwerbssteuerlichen Vorteile der GmbH & Co. KG - wird vorliegend diese Rechtsform zur Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft vorgeschlagen. Der steuerliche Vorteil überwiegt vorhandene Nachteile durch die komplexere Konstruktion im Vergleich zur GmbH und daraus resultierende vernachlässigbare Kostennachteile.

Zu diesem Schluss kommt auch das beauftragte Gutachten der LUTHER Rechtsanwaltsgesellschaft mbH zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft vom 19. Mai 2016.

Für eine Gründung als 100%ige mittelbare Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt Dresden spricht, dass so die Steuerung der Gesellschaft bestmöglich gewährleistet werden kann.

## **3. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG**

Die vorgesehene Gründung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft in Form einer GmbH &

Co. KG ist durch einen Businessplan untersetzt, der laut Stadtratsbeschluss zu A0072/15 unter anderem die Erstellungskosten für den Wohnungsneubau, Finanzierungsmodelle, Mindestmiethöhen und die langfristigen Unterhaltungskosten berücksichtigt.

### 3.1 Businessplan

Hauptaufgabe der neu zu gründenden städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG ist die Schaffung und Vermietung von Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen in der Landeshauptstadt Dresden.

Der Schwerpunkt liegt nach aktuellen Erkenntnissen im Bereich der kleinen und großen bis sehr großen Wohnungen.

Die Ausstattungsstandards sollen sich an dem Leitbild eines zeitgemäßen, funktionalen und langfristig ausgelegten Bauens orientieren. Bezüglich der Einzelheiten zu den Kriterien und Mindeststandards der zu schaffenden Wohneinheiten wird auf die Vorlage „Dresdner Richtlinie zur sozialen Mietwohnungsbauförderung“ verwiesen.

Die Landesrichtlinie (in der derzeit vorliegenden, noch nicht bestätigten Fassung) knüpft die Förderung an die Begründung von Belegungsrechten gemäß § 26 des Wohnraumförderungsgesetzes. Die Belegungsbindung kann sich auf die geförderten Wohnungen (unmittelbare Belegung) oder auf gleichwertige Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) beziehen, auf die das Belegungsrecht Anwendung findet. Diese sind für die Dauer von mindestens 15 Jahren - gerechnet vom Tag der Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnung - zu gewähren. Der Eigentümer der geförderten Wohnung ist damit verpflichtet, während dieses Zeitraumes die geförderten Wohnungen nur solchen Personen zu überlassen, die ihm bei Abschluss des Mietvertrages einen gültigen Wohnberechtigungsschein der Landeshauptstadt Dresden vorlegen<sup>2</sup>. Ob der potenzielle Mieter Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines ist, ist bei Erstbezug und bei jedem Mieterwechsel zu prüfen.

Die Art der Belegungsrechte (allgemeines Belegungsrecht, Benennungsrecht, Besetzungsrecht)<sup>3</sup> wird nicht vom Land vorgegeben, sondern wird durch die Landeshauptstadt Dresden im Rahmen von Einzelvereinbarungen mit dem Zuwendungsempfänger festgelegt. Damit erhält die Stadt die Möglichkeit, für ihre eigenen städtischen Wohnungen weitergehende Belegungsrechte zu vereinbaren.

So sollen neue Belegungsrechte der Landeshauptstadt Dresden bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG unbefristet begründet werden. Anstelle der allgemeinen Belegungsbindung sollen für alle Wohnungen Benennungsrechte vereinbart werden. Mit dieser Form des Belegungsrechtes sichert sich die Stadt ein Zugriffsrecht und kann damit auf die Versorgung wohnungssuchender Personenhaushalte Einfluss nehmen, die keinen oder nur er-

<sup>2</sup> Die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein sind im Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) § 9 geregelt. Sie liegen für einen Einpersonenhaushalt bei jährlich 12.000 Euro, für einen Zweipersonenhaushalt bei 18.000 Euro. Für jede weitere Person im Haushalt erhöht sich die jährliche Einkommensgrenze um 4.100 Euro.

<sup>3</sup> Nach WoFG § 26 werden drei Arten von Belegungsrechten unterschieden:

- Beim **allgemeinen Belegungsrecht** darf die Wohnung nur Personen überlassen werden, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen.
- Beim **Benennungsrecht** werden dem Vermieter drei Wohnungssuchende zur Auswahl benannt.
- Beim **Besetzungsrecht** kann die zuständige Stelle einen konkreten Wohnungssuchenden bestimmen, dem die Wohnung zu überlassen ist.



schwert Zugang auf dem freien Wohnungsmarkt finden können. Für maximal zehn Wohnungen pro Jahr soll ein Besetzungsrecht eingeräumt werden. Um bedarfsbezogen agieren zu können, sollten diese nicht schon im Vorfeld objektkonkret festgelegt werden und auch im Rahmen des Benennungsrechtes belegbar sein.

### **3.1.1 Sach- und Bareinlagen der Landeshauptstadt Dresden**

Im Rahmen der Gründung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG werden die betriebsnotwendigen Grundstücke laut Anlage 3 durch die Landeshauptstadt Dresden in die Gesellschaft eingelegt.

Grundsätzlich stehen weitere städtische Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung, die bei Bedarf in die Gesellschaft eingelegt werden können und müssen, da die vorstehend genannten 12 Grundstücke nach derzeitiger Planung der STESAD GmbH lediglich für den Bau von circa 500 Wohneinheiten ausreichen.

Dabei handelt es sich insgesamt um Flächen in einem Umfang von circa 12,5 ha inklusive der vorgenannten bereits im Rahmen der Gründung einzulegenden Grundstücke die als grundsätzlich für den sozialen Wohnungsbau geeignet eingeschätzt werden (siehe auch Beschlusskontrolle vom 27. Mai 2016 zu A0072/15).

Die Grundstücke werden in die Kapitalrücklage der Gesellschaft eingelegt und erhöhen das Eigenkapital.

Die Übertragung der Grundstücke erfolgt zum Verkehrswert. Die Ermittlung der Verkehrswerte ist bereits veranlasst. Auf Grund der gewählten Rechtsform führt die Einlage der Grundstücke nicht zu einer Grunderwerbsteuerpflicht.

Die Grundstücke befinden sich auf Ebene der Landeshauptstadt Dresden im hoheitlichen - und damit steuerlich unbeachtlichen Bereich - und führen deshalb nicht zur Aufdeckung stiller Reserven bzw. nicht zu einem ertragssteuerlich relevanten Gewinn.

Im Wege der Bareinlage wird die Landeshauptstadt Dresden der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG 975.000 Euro als Gründungskapital bereitstellen.

Auch diese Einlagen begründen - vorbehaltlich einer endgültigen Klärung und diesbezüglichen verbindlichen Positionierung der Finanzverwaltung - weder ertragssteuerliche noch umsatzsteuerliche Sachverhalte.

Die beihilferechtliche Bewertung sämtlicher Einlagen ist in Abschnitt 5 dargestellt.

### **3.1.2 Wirtschaftsplan**

Die vorliegende Wirtschaftsplanung 2017 - 2033 basiert auf den folgenden wesentlichen Prämissen:

- Einlage der 12 Grundstücke durch die Landeshauptstadt Dresden (siehe 3.1.1)
- Bareinlage in Höhe von 975.000 Euro (siehe 3.1.1)

- Generierung von Fördermitteln des Freistaates Sachsen in Höhe von circa 34 Millionen Euro in den Jahren 2017 - 2019
- Erstellung von 800 Wohneinheiten nach dem definierten Standard für den sozialen Wohnungsbau in Dresden,
- die angenommene Zielkaltmiete beträgt monatlich 5,85 Euro pro Quadratmeter,
- Baukosten in Höhe von 1.900 Euro pro Quadratmeter,
- Kreditaufnahmen zur Finanzierung der Bau- und Erstellungskosten in Höhe von circa 79 Mio. Euro, Verzinsung zu 1,3 % p.a., anfängliche Tilgung 2,5 % p.a.,

Demzufolge beträgt der für die Erstellung der 800 Wohneinheiten notwendige Kapitalbedarf insgesamt rund 113 Mio. Euro. Eine darüber hinaus gehende Errichtung von Wohnraum ist planerisch vorerst nicht vorgesehen, da über 2019 hinaus bisher keine entsprechenden Förderprogramme hinreichend absehbar sind. Damit fehlt es an einer wesentlichen Finanzierungsquelle für die Erstellung weiteren Wohnraums nach 2019.

Die bis zur Gründung der Gesellschaft bereits durch die STESAD GmbH auf der Grundlage des „Vertrages über die Gesamtplanungsleistungen für den Bau von bis zu 800 Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen“ erbrachten Planungsleistungen werden in die städtische Wohnungsbau-Gesellschaft GmbH & Co. KG durch die Landeshauptstadt Dresden eingelegt.

Die Umsatzerlöse entwickeln sich nach einer Anlaufphase von zwei bis drei Jahren auf einem stabilen Niveau und setzen sich im Wesentlichen aus den Erlösen aus Kaltmieten und den Erlösen aus der Betriebskostenumlage zusammen. Mieterhöhungen wurden nicht unterstellt, da diese erst nach Beschluss der finalen Fassung der Förderrichtlinie für den sozialen Wohnungsbau des Freistaates Sachsen und unter Berücksichtigung der grundstücks- beziehungsweise lagespezifischen Gegebenheiten kalkulierbar sind.

Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung weist nach einer Anlaufphase bereits ab 2019 positive Jahresergebnisse aus. Mittel- bis langfristig werden Jahresüberschüsse in Höhe von jährlich circa 800.000 bis 1.000.000 Euro prognostiziert. Die Liquiditätsentwicklung zeigt eine durchgängige Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft bei jährlichen Liquiditätszuwächsen beziehungsweise in Summe positiven Cash-Flows.

Die Personalplanung zeigt einen kontinuierlich niedrigen Personalbestand von durchschnittlich rund 4 Vollzeitäquivalenten 2017 bis 2033. Im Bereich Rechnungswesen/Organisation bedient sich die Gesellschaft der STESAD GmbH im Rahmen einer Geschäftsbesorgung. In den Bereichen Projektmanagement und Immobilienmanagement verfügt die Gesellschaft laut Planung über einen (niedrigen) eigenen Personalbestand.

Die Ausstattung der Gesellschaft und die Anschubfinanzierung erfolgt durch Gesellschaftereinlagen von Grundstücken sowie eine Bareinlage der Landeshauptstadt Dresden von 975.000 Euro.

Weitere Einzelheiten sind dem als Anlage 5 und Anlage 6 beigefügten Wirtschaftsplanungen nebst Erläuterungen zu entnehmen.

### **3.1.3 Finanzierung**

Die Finanzierung erfolgt aus den ab 2019 positiven Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit sowie in der Anlaufphase aus Einlagen der Gesellschafterin (Bareinlage 975.000 Euro), Fördermitteln und Krediten.

Über die beschriebenen Einlagen hinausgehende dauerhafte städtische Zuschüsse an die Gesellschaft sind laut vorliegender Wirtschaftsplanung nicht erforderlich. Gleichwohl sind weitere städtische Zuschüsse an die Gesellschaft grundsätzlich nicht auszuschließen.

Zur Kreditaufnahme fanden erste Sondierungsgespräche mit Banken statt. Bürgschaften der Landeshauptstadt Dresden zur Besicherung der Bankdarlehen sind nicht vorgesehen.

### **3.2 Gesellschaftsvertrag**

Die beiliegenden Gesellschaftsverträge der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG (Anlage 2) und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Verwaltungs GmbH (Anlage 1) setzten den Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden zu A0072/15 (SR/014/2015) vom 6. August 2015 hinsichtlich seiner Zielstellung im Rahmen der Formulierung des Gesellschaftszwecks vollumfänglich um.

Organe der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG sind die Geschäftsführung, die Kommanditistenversammlung sowie der Aufsichtsrat.

Die Kommanditistenversammlung besteht aus der Kommanditistin (Landeshauptstadt Dresden). Das Festkapital der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG beträgt 10.000 Euro. Am Festkapital ist die Landeshauptstadt Dresden als einzige Kommanditistin mit einem Kapitalanteil von 10.000 Euro beteiligt. Der Kapitalanteil der Kommanditistin am Festkapital ist als ihre Haftsumme in das Handelsregister einzutragen.

Die Geschäftsführung wird durch die Komplementärin (städtische Wohnungsbaugesellschaft Verwaltungs GmbH) ausgeübt, deren Geschäftsführung aus einem oder mehreren Mitgliedern besteht. Die Anzahl der Mitglieder der Geschäftsführung sowie deren Bestellung und Abberufung erfolgt durch die Gesellschafterversammlung der GmbH. Alleinige Gesellschafterin der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Verwaltungs GmbH ist die Landeshauptstadt Dresden.

Darüber hinaus ist die Landeshauptstadt Dresden als Kommanditistin (Landeshauptstadt Dresden) zur Geschäftsführung befugt.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG hat einen fakultativen Aufsichtsrat, der aus neun Mitgliedern besteht. Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden auf Vorschlag der Landeshauptstadt Dresden von der Kommanditistenversammlung gewählt und abberufen.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Verwaltungs GmbH selbst hat keinen Aufsichtsrat.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Verwaltungs GmbH haftet unbegrenzt für die städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG. Die Haftung für die Landeshauptstadt Dresden für die städtische Wohnungsbaugesellschaft Verwaltungs GmbH ist jedoch auf das Stammkapital von 25.000 Euro begrenzt.

Durch das gewählte Rechtskonstrukt der GmbH & Co. KG ist die Einflussnahme der Landes-

hauptstadt Dresden gesichert und die Haftung für die Gesellschafterin Landeshauptstadt Dresden begrenzt.

Zusätzlich werden der örtlichen Prüfungseinrichtung und überörtlichen Prüfungsbehörde der Landeshauptstadt Dresden im Rahmen des Gesellschaftsvertrages Prüfungsrechte eingeräumt sowie die Beachtung der für die Landeshauptstadt Dresden gültigen Vergaberegeln festgeschrieben.

### **3.3 Steuerliche Auswirkungen**

#### **Grunderwerbssteuer**

Bei der GmbH & Co. KG fällt keine Grunderwerbssteuer auf die Einlage der Grundstücke an, insoweit die Landeshauptstadt Dresden zu 100 % am Vermögen beteiligt ist.

#### **Ertragssteuern**

Bei der GmbH & Co. KG fällt grundsätzlich keine Gewerbesteuer an, sofern sie ausschließlich vermögensverwaltend (reine Vermietung von Wohnraum) tätig ist und keine gewerblichen Tätigkeiten ausübt (vgl. Gutachten der LUTHER Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Anlage 4, Seite 9).

Auf der Ebene der GmbH & Co. KG erfolgt keine Besteuerung im Rahmen der Einkommens- bzw. Körperschaftssteuer, da deren Gewinne beziehungsweise Verluste diesbezüglich den Gesellschaftern zugerechnet werden, die diese dann grundsätzlich zu versteuern haben. Auf Grundlage des Gutachtens der LUTHER Rechtsanwalts-gesellschaft mbH ist im Falle der Gründung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG durch die Landeshauptstadt Dresden davon auszugehen, dass auf der Ebene der Landeshauptstadt Dresden keine Körperschaftssteuer anfällt.

#### **Umsatzsteuer**

In Bezug auf die Umsatzsteuer ist zu konstatieren, dass eine Wohnungsbaugesellschaft ungeachtet ihrer Rechtsform grundsätzlich Unternehmer im Sinne des § 2 Absatz 1 UStG ist und ihre Umsatzerlöse demnach grundsätzlich mit Umsatzsteuer zu belegen sind. Gemäß § 4 Nummer 12 lit. a UStG ist die Vermietung von Wohnraum jedoch umsatzsteuerbefreit. Eine Optierung zur Umsatzsteuerpflicht nach § 9 UStG ist für die Vermietung an Nichtunternehmer nicht möglich. Damit entfällt auch die Möglichkeit des Vorsteuerabzuges auf die geplanten (erheblichen) Bauinvestitionen. Inwieweit die Gewährung von Zuwendungen der Landeshauptstadt Dresden an die Gesellschaft umsatzsteuerlich beachtlich ist, wird durch Beantragung einer verbindlichen Auskunft bei der Finanzverwaltung abgeklärt werden. Die Gutachter gehen jedoch grundsätzlich davon aus, dass diese Zuwendungen umsatzsteuerlich unbeachtlich wären.

#### **Verbindliche Auskunft**

Die im Rahmen der Wirtschaftsplanung unterstellten vorstehend beschriebenen steuerlichen Rahmenbedingungen werden im Rahmen einer verbindlichen Auskunft bei der Finanzverwaltung abschließend zu klären sein.

Sämtliche Beschlüsse stehen insofern auch unter dem Vorbehalt einer endgültigen steuerlichen Beurteilung durch das Finanzamt. Dabei sind insbesondere folgende Fragen zu klären:

#### **Einlagen der Landeshauptstadt Dresden**

Sämtliche Einlagen der Landeshauptstadt Dresden an die städtische Wohnungsbaugesellschaft

GmbH & Co. KG können grundsätzlich ertragsteuerlich eine steuerneutrale Einlage bzw. umsatzsteuerlich einen nicht steuerbaren Zuschuss darstellen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung diese Zuschüsse doch als steuerlichen Ertrag bzw. umsatzsteuerpflichtiges Entgelt einordnet

#### Fördermittel

Die geplanten Fördermittel des Freistaates Sachsen für den sozialen Wohnungsbau werden der Landeshauptstadt Dresden als Budget genehmigt. Die Mittelverteilung erfolgt auf der Grundlage einer städtischen Förderrichtlinie an die Endzuwendungsempfänger. Aufgrund dieses Konstrukts könnte es gegebenenfalls zum Anfall von Umsatzsteuer auf den Endförderbetrag - der dem Empfänger durch die Landeshauptstadt Dresden ausgezahlt wird - kommen. Damit stünden der zu gründenden städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG nur die Nettobeträge der avisierten Fördermittel zur Verfügung. Korrespondierend dazu wäre auf den durch die Fördermittel finanzierten Teil der Bauinvestitionen der Vorsteuerabzug möglich, sodass in der Gesamtschau keine wirtschaftliche / finanzielle Belastung durch die Umsatzsteuer entsteht.

#### Beteiligung

Die Beteiligung an einer vermögensverwaltenden GmbH & Co. KG dürfte laut Gutachten der Luther Rechtsanwalts-gesellschaft mbH der Sphäre der Vermögensverwaltung der Landeshauptstadt Dresden zuzuordnen sein und begründet insofern keinen Beteiligungs BgA auf Ebene der Landeshauptstadt Dresden.

#### **4. Einhaltung der Anforderungen der Sächsischen Gemeindeordnung**

Die Einhaltung der vorgenannten Punkte wird im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die Rechtsaufsichtsbehörde der Landeshauptstadt Dresden (Landesdirektion Sachsen) geprüft. Der Beschluss der Landeshauptstadt Dresden über die Errichtung/Gründung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG bedarf gemäß § 102 Abs. 1 SächsGemO einer Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.

Neben den Anforderungen des § 96 Abs. 1 und § 94a Abs. 1 und 2 SächsGemO wird die Rechtsaufsichtsbehörde auch die Einhaltung der Vorgaben des § 95 Abs. 2 SächsGemO sowie des § 96 Abs. 1 SächsGemO bewerten und prüfen.

Gemäß § 94a Absatz 1 SächsGemO darf eine Gemeinde ein wirtschaftliche Unternehmen zur Erfüllung ihrer Aufgaben nur errichten, wenn (kommunalrechtlicher Schrankentrias):

- der öffentliche Zweck dies rechtfertigt,
- das Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und
- der Zweck nicht besser und wirtschaftlicher durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

Mit der Gründung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft soll in erster Linie die Bereitstellung von preiswerten Mietwohnungen für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am allgemeinen Wohnungsmarkt verfolgt werden. Insbesondere auch die in Abschnitt 1.2 beschriebene zu erwartende Wohnungssituation in der Landeshauptstadt Dresden erfordert dieses Angebot vor allem für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen im Bereich der kommunalen Daseinsvorsorge. Gleichzeitig soll auch die Versorgungssituation aller Einwohner mit Wohnraum verbessert werden. Untermuert wird dieses Vorgehen durch die zu erwartende Richtlinie gebun-

dener Mietwohnraum des Freistaates Sachsen. Damit wird u. a. die Errichtung von Mietwohnraum gefördert, wenn gleichzeitig Belegungs- und Mietpreisbindungen begründet werden. Die Förderung wird dem Vermieter gewährt, der sich im Gegenzug verpflichtet, den Wohnraum nur einem Haushalt zu überlassen, der über einen Wohnberechtigungsschein verfügt. Die von der zu gründenden Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zukünftig anzubietenden Leistungen kommen zweifelsohne dem gemeindlichen Wohl zugute und dienen dazu, die Bedürfnisse der Gemeindeeinwohner zu befriedigen. Das Vorliegen des öffentlichen Zwecks kann demnach bejaht werden (§ 94a Abs. 1 Nr. 1 SächsGemO).

Der öffentliche Zweck steht in einem engen Zusammenhang mit dem Örtlichkeitsgrundsatz. § 2 Abs. 1 SächsGemO beschränkt die kommunalen Aufgaben grundsätzlich auf das Gemeindegebiet. Ein Tätigwerden der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft außerhalb des Gebietes der Landeshauptstadt Dresden ist nicht vorgesehen. Die Tätigkeit beschränkt sich gemäß Gesellschaftsvertrag ausschließlich auf das Gebiet der Landeshauptstadt Dresden.

Aufgrund der seitens des Freistaates Sachsen angestrebten Förderung der Schaffung von zweckgebundenem Mietwohnraum im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes kann die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft ohne dauerhafte Zuschüsse aus dem Haushalt der Landeshauptstadt Dresden auskommen. Wie dem beigefügten Wirtschaftsplan zu entnehmen ist, können mit der Einlage der Grundstücke durch die Landeshauptstadt Dresden, einer anfänglichen Bareinlage sowie den Fördermitteln sozialverträgliche Mieten erzielt werden, die weitgehend den KdU-Anforderungen entsprechen.

Die seitens der Landeshauptstadt Dresden zu leistenden Einlagen (Bareinlagen, Grundstücke) sind im Doppelhaushalt 2016/2017 bereits eingearbeitet. Darüber hinaus wäre auch in den Anlaufjahren, in denen noch keine Mieteinnahmen realisiert werden können, ein ggfs. auszugleichender Verlust für die Landeshauptstadt Dresden nicht existenzgefährdend. Der vorerst in die Wirtschaftsplanung eingearbeitete Neubau von 800 Wohnungen geht davon aus, dass die Fördermittel des Landes in der erwarteten Höhe hierfür zur Verfügung stehen. Ein angemessenes Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt Dresden (§ 94a Abs. 1 Nr. 2 SächsGemO) ist damit gegeben. Ein weiteres Wachstum der Gesellschaft und damit der Aufbau eines Wohnungsbestandes über die 800 Wohnungen hinaus ist abhängig von einer über das Jahr 2019 hinausgehenden Förderung des Sozialen Wohnungsbaus, der zur Verfügung stehenden Grundstücke und der zukünftigen Prioritätensetzung in der Landeshauptstadt Dresden im Rahmen des Einsatzes der finanziellen Mittel.

Gemessen am gesamten Bedarf an preisgünstigem Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen deckt der unterstellte Bestand von vorerst 800 Wohnungen nur einen kleinen Teil ab. (§ 94a Abs. 1 Nr. 2 SächsGemO). Ein weiteres Wachstum nach dem Neubau dieser 800 Wohnungen wäre aus heutiger Sicht und gemessen am tatsächlichen Bedarf durchaus denkbar und wünschenswert, ist jedoch in Abhängigkeit von den bereits genannten Voraussetzungen zu entscheiden.

Mit der Errichtung der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft soll eine dauerhafte Versorgung von besonderen Bedarfsgruppen mit Wohnungen zu angemessenen Bedingungen sichergestellt werden. Dieser Zweck kann nicht besser und wirtschaftlicher durch einen privaten Dritten (§ 94a Abs. 1 Nr. 3 SächsGemO) erfüllt werden. Bei Privaten bzw. einer Beteiligung Privater könnten vielmehr deren Einzelinteressen, z. B. die Gewinnmaximierung oder die Unternehmensentwicklung dominieren, und die Ziele der Daseinsvorsorge der Landeshauptstadt Dresden ein-

schränken.

Gemäß § 94a Abs. 2 SächsGemO hat die Gemeinde im Bereich der Wohnungswirtschaft darauf hinzuwirken, dass die zur angemessenen Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes erforderliche Kredit- und Investitionsfähigkeit gesichert ist und der von ihr unmittelbar oder mittelbar gehaltene Wohnungsbestand keine marktbeherrschende Stellung einnimmt. Die Kommentierung zur Sächsischen Gemeindeordnung geht davon aus, dass eine marktbeherrschende Stellung der Gemeinde wohl dann anzunehmen ist, wenn sie mehr als 15-20 % des gesamten Wohnungsbestandes in ihrem Gebiet besitzt. Ausgehend von einem Bestand an 295.278 Wohnungen im Gemeindegebiet (Stand 31.12.2015; Daten der Kommunalen Statistikstelle) und den Beständen der größtmäßig wesentlichsten beziehungsweise wichtigsten Wohnungsunternehmen in Dresden (nach Recherchen des Stadtplanungsamtes) folgt, dass die im Rahmen der Vorlage geplante Errichtung von 800 Wohneinheiten keine marktbeherrschende Stellung zur Folge haben wird.

<b>Große Wohnungseigentümer in Dresden</b>		
Quelle: Stadtplanungsamt		
<b>Unternehmen (&gt; 3.000 WE)</b>	<b>Hauptsitz</b>	<b>WE 2015</b>
Vonovia	Bochum	37.000
WG Aufbau Dresden e.G.	Dresden	17.010
WG "Glückauf" Süd Dresden e.G.	Dresden	13.068
Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden e.G.	Dresden	9.596
Eisenbahner Wohnungsbaugenossenschaft Dresden e.G.	Dresden	8.544
WG Johannstadt e.G.	Dresden	7.660
Immeo Wohnen	Essen	3.119
Deutsche Wohnen	Frankfurt/Main	3.065

§ 95 Abs. 2 SächsGemO verpflichtet die Kommune, den Gemeinderat umfassend über die Chancen und Risiken der beabsichtigten unternehmerischen Betätigung sowie deren Auswirkungen auf die private Wirtschaft zu unterrichten. Außerdem sind die Vor- und Nachteile der in Betracht kommenden öffentlichen und privatrechtlichen Organisationsformen abzuwägen.

Die Chancen der beabsichtigten unternehmerischen Betätigung (§ 95 Abs. 2 Satz 1, 1. HS SächsGemO) liegen vor allem darin, dass eine gewisse (zumindest teilweise) Unabhängigkeit der Landeshauptstadt Dresden in Bezug auf belegungsgebundenen Wohnraum erreicht werden kann. Gleichzeitig wird Kommunales Vermögen geschaffen sowie einer Wohnungsknappheit und Mietpreissteigerungen entgegengewirkt.

Gewisse Unsicherheiten bzw. Risiken im Hinblick auf die Unternehmensentwicklung sind nicht auszuschließen, da gewisse Abhängigkeiten vor allem im Hinblick auf die demographische Entwicklung, die Entwicklung der Landeshauptstadt Dresden als Wirtschaftsstandort, der tatsächlich einzuwerbenden Fördermittel, der Entwicklung der Baukosten und natürlich der Nachfrage insgesamt, bestehen.

Positiv auf die private Wirtschaft (§ 95 Abs. 3 Satz 1, 2. HS SächsGemO) wird sich die Errichtung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG auswirken, indem diese vor Ort ver-

ankert ist und z. B. als Auftraggeber mit anderen privaten Unternehmen der Stadt und der Region zusammenarbeiten wird. Negative Auswirkungen sind dagegen keine erkennbar.

Eine Abwägung der Vor und Nachteile der in Betracht kommenden öffentlichen und privatrechtlichen Organisationsformen (§ 95 Abs. 3 Satz 2 SächsGemO) ist bereits in Abschnitt 2.2 dargestellt. Durch den in der SächsGemO verankerten Nachrang der Aktiengesellschaft kommen vorliegend die Rechtsformen der GmbH sowie der GmbH & Co. KG in Frage. Die Vorgaben des § 96 Abs. 1 SächsGemO können durch diese Rechtsformen unproblematisch erfüllt werden. Andere privatrechtliche Organisationsformen (KG, OHG etc.) sind entweder nicht hinreichend flexibel oder aber mit Haftungsrisiken behaftet. Öffentlich-rechtliche Organisationsformen scheiden bei vorliegendem Modell ebenfalls aus.

Der Unternehmensgegenstand der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung vorrangig für besondere Bedarfsgruppen (§ 96 Abs. 1 Nr. 1 SächsGemO).

Die Landeshauptstadt Dresden ist (mittelbar) zu 100 % an der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG beteiligt. Durch diese Konstellation sowie die Regelungen des Gesellschaftsvertrages sind ausreichende Einflussrechte (§ 96 Abs. 1 Nr. 2 SächsGemO) der Landeshauptstadt Dresden gewährleistet. Die Landeshauptstadt Dresden hat das Recht, die Mitglieder des Aufsichtsrates der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG zu nominieren.

Die Haftung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG ist auf das Stammkapital beschränkt (§ 96 Abs. 1 Nr. 3 SächsGemO). Nachschusspflichten sind im Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehen.

Bezüglich des Gesellschaftsvertrages wird auf die Ausführungen in Abschnitt 3.2 und die Anlagen 1 und 2 verwiesen. Die Anforderungen des § 96a Abs. 1 SächsGemO sind vollumfänglich erfüllt.

## **5. Beihilferechtliche Bewertung**

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG soll im Rahmen der Gründung sowie im darauf folgenden Geschäftsbetrieb Grundstücke der Landeshauptstadt Dresden im Wege einer Gesellschaftereinlage erhalten. Parallel dazu soll die Gesellschaft im Zuge der Gründung eine Bareinlage in Höhe von 975.000 Euro erhalten. Außerdem ist beabsichtigt, dass die Landeshauptstadt Dresden der Gesellschaft Fördermittel des Freistaates Sachsen zur Verfügung stellen wird. Entsprechend der Wirtschaftsplanung sind darüberhinausgehende dauerhafte städtische Zuschüsse weder vorgesehen noch notwendig. Gleichwohl ist nicht völlig auszuschließen, dass in den Anfangs- beziehungsweise Anlaufjahren u. U. weitere städtische Zuschüsse nötig sein könnten (beispielsweise um Anlaufverluste auffangen zu können oder um die Mieten über die Förderung des Freistaates Sachsen hinaus zu senken). Sämtliche Zuwendungen bzw. Einlagen an die städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG stellen grundsätzlich staatliche Beihilfen im Sinne des Beihilfetatbestandes des Artikel 107 Absatz 1 AEUV dar<sup>4</sup>.

Damit die Ausgleichsleistungen keine Beihilfen gemäß Artikel 107 Absatz 1 AEUV darstellen muss entsprechend der Altmark-Trans-Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshof<sup>5</sup> der Emp-

<sup>4</sup> Luther Gutachten Annex 1 Seite 81

<sup>5</sup> EuGH, 24.07.2003, C-280/00, Slg. 2003, I-7747 Rn. 87-95 (Altmark Trans)



fänger im Rahmen eines sogenannten Betrauungsaktes mit der Erfüllung von Gemeinwohlverpflichtungen - vorliegend sozialer Wohnungsbau - betraut werden. Rechtliche Grundlage für die Betrauung ist der sogenannte BESCHLUSS 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 (DAWI-Freistellungsbeschluss).

Mit dem Freistellungsbeschluss hat die Kommission konkrete Vorgaben aufgestellt, die zu einer Beurteilung von Zuwendungen als beihilferechtlich unbedenklich führen. Er ist für die Leistungen im Bereich des geförderten Wohnungsbaus von entscheidender Bedeutung, da bei Einhaltung der dort definierten Voraussetzungen Ausgleichsleistungen nach Art. 106 Abs.2 AEUV als mit dem Binnenmarkt vereinbar angesehen werden und für solche Leistungen auch keine Anmeldepflicht (Art. 108 Abs.3 AEUV) gegenüber der Kommission besteht.

Grundsätzlich darf die Betrauung nur für eine Dauer von 10 Jahren erfolgen. Der Bereich des geförderten Wohnungsbaus ist jedoch ausdrücklich von dieser Begrenzung ausgenommen, da in diesem Bereich die erforderlichen beträchtlichen Investitionen einen längeren Betrauungszeitraum rechtfertigen.

Die Betrauung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG mit Aufgaben des sozialen Wohnungsbaus sollte demnach auf Grundlage von Ziffer (12) der Erwägungsgründe des DAWI-Freistellungsbeschlusses der Europäischen Kommission - förderkonform - mindestens für einen Zeitraum von 15 Jahren erfolgen.

Eine betragsmäßige Begrenzung für den sozialen Wohnungsbau sieht der Freistellungsbeschluss nicht vor. Zu beachten ist, dass die Höhe der Ausgleichsleistungen unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen darf, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen verursachten Nettokosten (Verbot der Überkompensation) abzudecken.

Gemäß Freistellungsbeschluss müssen objektive und transparente Berechnungsparameter für den Ausgleich definiert werden. Weiterhin ist eine Überkompensation der für die Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtung erforderlichen Kosten zu verhindern.

Die geplanten Zuwendungen an die städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG sind demnach unabhängig von ihrer Höhe von einer Anmeldepflicht befreit, soweit die Bedingungen des Freistellungsbeschlusses beachtet werden.

## **6. Weiteres Verfahren**

Parallel zur Behandlung dieser Vorlage erfolgt eine Abstimmung der Rechtsaufsichtsbehörde zur Einhaltung der kommunalrechtlichen Voraussetzungen.

Außerdem erfolgt die Einholung einer verbindlichen Auskunft bei der Finanzverwaltung zu den steuerlichen Sachverhalten.

Nach Beschlussfassung durch den Stadtrat wird die erforderliche kommunalrechtliche Geneh-

migung bei der Landesdirektion Sachsen beantragt. Nach Vorliegen der Genehmigung kann die Gründung der Gesellschaften notariell beurkundet werden (Gesellschaftsverträge, Einlagen). Bei Gründung wird bzw. werden gleichzeitig der bzw. die Geschäftsführer bestellt.

Im Nachgang kann die städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG ihre Geschäftstätigkeit aufnehmen. Die Geschäftstätigkeit ist vorerst auf den Neubau von Sozialwohnungen sowie deren anschließende Bewirtschaftung ausgerichtet.

Der Stadtratsbeschluss A0072/16 enthielt auch den Auftrag zur Untersuchung einer Zusammenführung der im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden befindlichen Wohneinheiten sowie der im Treuhandvermögen und im Eigentum der städtischen Beteiligungen befindlichen Wohneinheiten.

Das Ziel einer Zusammenführung der aktuell bestehenden Wohnungsbestände der Landeshauptstadt Dresden und deren Beteiligungsunternehmen in einer neuen Wohnungsbaugesellschaft - hier der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG - wird unter Berücksichtigung der Prämissen der Wirtschaftlichkeit mittelfristig angestrebt. Einer sofortigen Zentralisierung aller Bestände im Rahmen der Gründung stehen eine Reihe ungeklärter Rechtsfragen in Bezug auf die Treuhandvermögen Pieschen und Neustadt sowie eine Überfrachtung/Verkomplizierung der Gründung mit diesbezüglichen Problemstellungen entgegen.

Entsprechend des Stadtratsbeschlusses zu A0072/15 (SR/014/2015) „Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft“, Beschlusspunkt II.7 vom 6. August 2015 wird die Mitwirkung von Mieterinnen und Mietern der zukünftigen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft durch die Konstituierung eines „Mieter/-innenbeirats“ sicher gestellt, sobald die ersten Mieterinnen und Mieter in die Objekte eingezogen sind.

### **Anlagenverzeichnis:**

**Alle nachfolgend aufgeführten sechs Anlagen werden nicht öffentlich behandelt.**

- |          |                                                                                                                       |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1 | Gesellschaftsvertrag der städt. Wohnungsbaugesellschaft Verwaltungs-GmbH                                              |
| Anlage 2 | Gesellschaftsvertrag der städt. Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG                                                 |
| Anlage 3 | betriebsnotwendige Grundstücke                                                                                        |
| Anlage 4 | Stellungnahme der LUTHER Rechtsanwalts-gesellschaft mbH zur „Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft“ vom 19. Mai 2016 |
| Anlage 5 | Wirtschaftsplan der städt. Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG                                                      |
| Anlage 6 | Wirtschaftsplan der städt. Wohnungsbaugesellschaft Verwaltungs-GmbH                                                   |

Dirk Hilbert