



**N I E D E R S C H R I F T**

**zum öffentlichen Teil**

**der 11. Sitzung des Wohnbeirates (W/011/2017)**

**am Montag, 23. Januar 2017,**

**16:00 Uhr**

**im Neuen Rathaus, Beratungsraum 3, 3. Etage, Raum 13,  
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden**

**Beginn der Sitzung:** 16:00 Uhr  
**Ende der Sitzung:** 17:20 Uhr

**Anwesend:**

Vorsitzender

Raoul Schmidt-Lamontain

stimmberechtigte Mitglieder - Fraktionen

Gottfried Ecke

Tilo Wirtz

Thomas Löser

Michael Schmelich

Peter Bartels

Harald Gilke

Anja Apel

Jens Genschmar

stimmberechtigte Mitglieder - Sachkundige

Petra Becker

Dieter Haufe

Antje Neelmeijer

Martina Pansa

nicht stimmberechtigte Mitglieder

Dr. Kristin Klaudia Kaufmann

**Abwesend:**

Oberbürgermeister

Dirk Hilbert

stimmberechtigte Mitglieder - Fraktionen

Gunter Thiele

stimmberechtigte Mitglieder - Sachkundige

Rainer Seifert

**Verwaltung:**

Herr Seifert GB 1

Frau Reißmann GB 1

Herr Hermann GB 6

Frau Mally GB 5

Herr Dr. Glatter GB 6

**Gäste:**

Herr Jäckel  
Herr Wolf  
Frau Schröder

STESAD GmbH  
MDR 1 Radio Sachsen  
PTV Sachsen

**Schriftführerin:**

Frau Weber

SG Stadtratsangelegenheiten

**T A G E S O R D N U N G****Öffentlich**

Wohnbeirat

- 1 Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG
- 2 Informationen/Sonstiges

**V1441/16  
beratend**

**Nicht öffentlich**

Wohnbeirat

- 3 Aktueller Sachstand zum Bau von 800 Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen
- 4 Informationen/Sonstiges

**Öffentlich**

Beirat Wohnen - Sozialcharta

- 5 Informationen/Sonstiges

**Nicht öffentlich**

Beirat Wohnen - Sozialcharta

- 6 Informationen/Sonstiges

öffentlich

**Einleitung:**

**Herr Bürgermeister Schmidt-Lamontain** begrüßt die anwesenden Mitglieder und Gäste zur 11. Sitzung des Wohnbeirates und stellt die form- und fristgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

**Wohnbeirat**

- |          |   |                              |
|----------|---|------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH &amp; Co. KG</b> | <b>V1441/16<br/>beratend</b> |
|----------|---|------------------------------|

Das Thema (Anlage 1) wird durch **Frau Reißmann, Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann** und **Herrn Bürgermeister Schmidt-Lamontain** vorgestellt.

**Herr Stadtrat Schmelich** wundert sich, die zur Verfügung stehenden Grundstücke hätten maximal ein Bauvolumen von 500 Wohnungen. Es gebe noch das Grundstück Käthe-Kollwitz-Ufer/Florian-Geyer-Straße, mit diesem Grundstück wäre man in der Lage, insgesamt 800 Wohnungen herzustellen. Er möchte wissen, warum dieses Grundstück nicht in der Vorlage mit aufgeführt sei. Ihm dränge sich die Frage auf, warum die Anfrage beim Finanzamt nicht schon früher erfolgt sei. Des Weiteren interessiert ihn, wie die Geschäftsbesorgung und die steuerlichen Aspekte der Gesellschaft erfolgen sollen. Im Gründungsakt sollte festgelegt werden, dass die Wohnungsbaugesellschaft auch über die 15 Jahre Sozialbindung hinaus an der Sozialbindung festgehalten werde. Eine der Fördervoraussetzungen sei die öffentliche Ausschreibung, die privaten Investoren hätten einen extrem schweren Zugang zu den Fördermitteln. Die Notwendigkeit der öffentlichen Ausschreibung erschließe sich ihm nicht.

**Herr Bürgermeister Schmidt-Lamontain** erläutert, die Grundstücke Käthe-Kollwitz-Ufer und Florian-Geyer-Straße (Anlage 3 zur Vorlage) seien in der Vorlage enthalten.

**Frau Reißmann** erklärt, der Finanzverwaltung müssten umfangreiche Unterlagen vorgelegt werden. Im November 2016 seien die Unterlagen eingereicht worden. Es musste die Frage geklärt werden, wie die Betreuung der Gesellschaft aussehen soll. Den beihilferechtlichen Aspekten der EU Vorschriften müsse entsprochen werden, steuerliche Nachteile sollen aber vermieden werden. Das Beihilferecht sei schwer zu durchdringen, daher seien noch diverse Abstimmungen u. a. mit dem Freistaat Sachsen erforderlich. Der vorliegende Wirtschaftsplan unterstelle, dass die Geschäftsbesorgung durch die STESAD erfolgen soll. Ganz normal werde Umsatzsteuer anfallen, weitere steuerliche Aspekte seien nicht zu beachten.

**Herr Stadtrat Schmelich** fragt, wenn es zwischen der Geschäftsbesorger STESAD und der neuen Wohnungsbaugesellschaft eine umsatzsteuerliche Organschaft gebe, würde zumindest ein nicht unerheblicher Teil der Mehrwertsteuer gespart werden können.

**Frau Reißmann** stimmt Herrn Stadtrat Schmelich zu. Es sei auch überlegt worden, ob die umsatzsteuerliche Organschaft gleich bei Gründung der Wohnungsbaugesellschaft mit in Angriff genommen werden solle, hätte aber zur Folge gehabt, dass z. B. der Gründungsprozess noch weiter verzögert werde.

**Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann** erklärt, der Gesellschafter könne eine längere Bindungsfrist, über die 15 Jahre hinaus, festlegen. Die Verwaltung orientiere sich derzeit entsprechend der Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen an den mindestens 15 Jahren Bindungsfrist.

**Herr Stadtrat Gilke** möchte wissen, was der Ausgleich reale Baukosten und Mieteinnahmen die Stadt jährlich kosten würde.

**Herr Bürgermeister Schmidt-Lamontain** meint, es werde darauf geachtet, dass die Erhöhung der Mieten im Rahmen der Kosten der Unterkunft bleibe.

**Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann** fügt ergänzend hinzu, aktuell werde mit einer Angebotsmiete von 9 Euro/m<sup>2</sup> kalkuliert, entsprechend der Nutzung der Förderrichtlinie, diese komme zu 100 Prozent zum Tragen. Somit könnten 35 Prozent der rentierlichen Kosten abgezogen werden und damit komme man zu einer Miete von 5,85 Euro/m<sup>2</sup>. Damit erfolge keine Subventionierung seitens der Stadt. Wenn das Förderprogramm von privaten Investoren genutzt werde, könnten im Neubau, bei Baukosten bis zu 2.200 Euro/m<sup>2</sup> bis zu 35 Prozent rentierliche Kosten genutzt werden, damit die Kostenmiete durch die Wohnbaupreise subventioniert, um damit preisgünstigen belegungsgebunden Wohnraum für mindestens 15 Jahre für die Stadt Dresden zu schaffen.

Private Investoren und Wohnungsbaugenossenschaften könnten das Förderprogramm zu den gleichen Konditionen wie die Stadt nutzen.

**Herr Hermann** erläutert umfänglich die Richtlinie zum Förderprogramm und welche Aspekte sich derzeit noch in der Diskussion befinden.

**Herr Stadtrat Schmelich** möchte wissen, ob es die Richtlinie zulasse, dass die Investoren, die nur einen bestimmten Prozentsatz des Bauvorhabens mit Sozialwohnungen belegen, einen Teilweisantrag stellen können.

**Herr Hermann** antwortet, nach der Richtlinie, die im Dezember 2016 in Kraft getreten sei, sei ein Teilweisantrag nicht möglich. Jedes Vorhaben sei ab einer Wohneinheit mit Förderung öffentlich auszuschreiben. Es soll ein Freibetrag für kleinere Ausschreibungen im Fördervolumen 300.000 Euro möglich werden, dies bedeute, dass anteilig Wohnungen mit begrenzter Ausschreibung förderfähig seien.

**Herr Stadtrat Bartels** führt aus, bei den aufgeführten Grundstücken seien vier Garagengrundstücke enthalten. Ihn interessiere, ob die Bürgerinnen und Bürger schon informiert worden seien. Bei dem Garagengrundstück (60 Garagen) auf der Kippsdorfer Straße hätte Herr Walther von der STESAD mitgeteilt, dass er dies belassen würde, da die Garagen in einem hervorragenden Zustand seien und die Garagenbesitzer erst die Elektrik neu gemacht hätten.

**Herr Bürgermeister Schmidt-Lamontain** erläutert, zum Thema Garagengrundstücke soll eine Konzeption erarbeitet werden. Nach seinem Kenntnisstand seien die Garagenbesitzer noch nicht informiert.

**Herr Kübler** meint, die Widerstände der Garagenbesitzer seien sowohl der STESAD als auch der Stadtverwaltung bekannt. Auf der Kippsdorfer Straße bestehe ein großes und aktives Garagenkollektiv. Wenn es um die Fortschreibung der Planung des zukünftigen Standorts gehe, werde eine Abwägung zu den Garagengrundstücken stattfinden.

**Herr Stadtrat Ecke** gibt zu bedenken, dass wohl noch unklar sei, ob die Grundstücke überhaupt zur Verfügung stehen.

**Herr Bürgermeister Schmidt-Lamontain** meint, bis das Gebäude stehe, gebe es bei jedem Grundstück noch Fragen zu klären.

**Herr Stadtrat Gilke** möchte wissen, ob es einen Notfallplan gebe, wenn das Bauvorhaben teurer als geplant werde.

**Frau Reißmann** gibt bekannt, die Finanzierung setze sich aus den Fördermitteln zusammen die vom Freistaat kommen, des Weiteren aus der Einlage der Grundstücke und der Bareinlage von 1 Mio. Euro sowie der erfolgten Planungsleistungen. Die Restsumme von 79 Mio. Euro werde über Bankdarlehen finanziert. Geplant seien eine anfängliche Tilgung von 2,5 Prozent und ein Zinssatz von 1,3 Prozent. Die Darlehensbeträge müssten durch eine entsprechende Grundschuld abgesichert werden. Wenn sich die Baukosten erhöhen, könnten z. B. die Bankdarlehen erhöht werden.

**Herr Stadtrat Ecke** möchte die Gründe aus Sicht der Verwaltung wissen, warum die Vorlage am 26. Januar 2017 im Stadtrat beschlossen werden soll.

**Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann** führt aus, die Zeitschiene sei vom Ältestenrat beschlossen worden.

**Herr Bürgermeister Schmidt-Lamontain** fügt hinzu, je früher der Beschluss vorliege umso besser, dann könne auch früher mit der Gründung der Wohnungsbaugesellschaft begonnen werden.

Die Finanzverwaltung hätte sechs Monate Zeit eine verbindliche Auskunft auszureichen, ergänzt **Frau Reißmann**. Die ursprünglich im März 2017 vorgesehene Beschlussfassung sei eigentlich ausreichend.

**Herr Stadtrat Schmelich** möchte wissen, ob dem Wirtschaftsplan, der bis in das Jahr 2033 reiche, ein Plan zugrunde läge, wann welche Wohnungen fertiggestellt werden und wie hoch die Vermietungsquote sei.

**Herr Jäckel** erläutert, im Wirtschaftsplan seien alle gefassten Beschlüsse verarbeitet und die Vorgaben der Richtlinie des Freistaates Sachsen. Er erläutert kurz das Berechnungsmodell, das im Wirtschaftsplan eingearbeitet worden sei. Das Leerstandsrisiko sei gering, da die nachgefragten Wohnungen gebaut werden.

**Herr Stadtrat Schmelich** meint, er könne dem Zahlenwerk entnehmen, dass der Bau von 800 Wohnungen Miteinnahmen von 4,038 Mio. Euro bedeuten. Er möchte wissen, ob er anhand

der eingeplanten Miteinnahmen ausrechnen könne, wann die jeweilige Wohnungseinheit fertig gestellt sei und ob dies das Antragsverfahren beeinflusse.

**Herr Jäckel** verweist darauf, dass es sich um eine Modellrechnung handle. Der Berechnung lägen keine konkreten Berechnungen zugrunde. Das Antragsverfahren werde gerade vorbereitet, die Termine werden sich aber wahrscheinlich nach hinten verschieben.

**Herr Stadtrat Schmelich** möchte wissen, wenn die Fördermittel für 2017 nicht von der Stadt bzw. insgesamt nicht abgerufen werden, ob diese dann auf das Jahr 2018 übertragen werden.

**Herr Hermann** erklärt, die Fördergelder würden insgesamt, also auch für die Folgejahre beantragt. Mit der Antragstellung im Jahr 2017 beantrage die Verwaltung jetzt schon Fördermittel für die Jahre 2018/2019.

**Frau Neelmeijer** möchte zur Förderrichtlinie wissen, wenn Fördermittel beim Land für die gesamte Stadt beantragt werden, ob die Fördergelder dann, nach Antragstellung, an die städtische Wohnungsbaugesellschaft und andere Investoren verteilt werden könnten. Sie möchte wissen, wie viele Fördergelder beantragt werden und wie die Kalkulation sei.

**Herr Bürgermeister Schmidt-Lamontain** erläutert, es gebe das Gesamtvolumen von 140 Mio. Euro, das vom Freistaat Sachsen für das Förderprogramm zur Verfügung gestellt werde. Er gehe davon aus, dass ungefähr die Hälfte der Fördersumme nach Dresden fließen werde. Es gebe Vorverhandlungen mit privaten Investoren, die in Erwägung ziehen, das Förderprogramm zu nutzen.

Weitere Fragen liegen nicht vor. **Herr Bürgermeister Schmidt-Lamontain** bittet um Abstimmung. Der Beirat ist beratend tätig.

### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung

Ja 7 Nein 4 Enthaltung 1

## **2 Informationen/Sonstiges**

inhaltsleer

**Beirat Wohnen - Sozialcharta**

## **5 Informationen/Sonstiges**

inhaltsleer

Weiterer Gesprächsbedarf besteht im öffentlichen Teil der Sitzung nicht. Die Sitzung wird nicht öffentlich fortgesetzt.

Raoul Schmidt-Lamontain  
Vorsitzender

Monika Weber  
Schriftführerin

Gottfried Ecke  
Stadtrat

Thomas Löser  
Stadtrat