



vertraulich

An alle
Fraktionen sowie Stadträtinnen/Stadträte
des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Finanzen,
Personal und Recht

GZ: (GB 1) 20.5

Datum: 17. JULI 2017

Beschlusskontrolle zu V1441/16 (Sitzungsnummer: SR/035/2017)
Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgender Zwischenstand kann zu oben genanntem Beschluss gegeben werden:

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.

Der Gesellschaftsvertrag der Verwaltungs-GmbH erhält folgende Fassung:

Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 wird als Satz 2 angefügt:

„Die Vertreter der Landeshauptstadt Dresden in der Gesellschafterversammlung sind berechtigt und verpflichtet, Weisungen des Stadtrats, insbesondere zur Bestellung oder Abberufung der Mitglieder Geschäftsführung, zu folgen.““

Die Gründung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Verwaltungs GmbH erfolgt nach Vorliegen der beantragten verbindlichen Auskunft der Finanzverwaltung. Die Ergänzung des § 7 des Gesellschaftsvertrages wurde in den Entwurf des Gesellschaftsvertrages übernommen.

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.

Der Gesellschaftsvertrag der Kommanditgesellschaft erhält folgende Fassung:

(1) § 2 Abs. 1 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Die Gesellschaft hat die Ziele der Landeshauptstadt Dresden bezüglich der Versorgung am Markt benachteiligter Wohnungssuchender nach einem sozialen Mietkonzept im Rahmen ihrer Möglichkeiten umzusetzen.“

(2) Nach § 2 Abs. 1 Satz 3 wird folgender Satz 4 angefügt:

„Sie kann Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben, sofern dies dem Gesellschaftszweck dient.“

(3) § 2 Abs.3 erhält folgende Fassung:

„Die Belegungsbindung für Wohnungen, die mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus errichtet wurden, sollen nach Ablauf der Bindungsfristen des Fördergebers fortgeführt werden.“

(4) Nach § 14 Abs. 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Die Vertreter der Landeshauptstadt Dresden in der Gesellschafterversammlung sind berechtigt und verpflichtet, Weisungen des Stadtrats, insbesondere zur Bestellung oder Abbestellung der Mitglieder der Geschäftsführung, zu folgen.“

Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.

(5) An § 18 Abs.2 Satz 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Eine Entnahme von Gewinnanteilen aus der Gesellschaft ist für die Dauer von 10 Jahren ab Gründung ausgeschlossen.““

Die Gründung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG erfolgt nach Vorliegen der beantragten verbindlichen Auskunft der Finanzverwaltung. Die Ergänzungen des Gesellschaftsvertrages wurden in den Entwurf des Gesellschaftsvertrages übernommen.

3. „Der Einlage der gemäß Anlage 3 betriebsnotwendigen Grundstücke durch die Landeshauptstadt Dresden in die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG zum Verkehrswert wird zugestimmt.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat bis zum 30.06.2017 eine Beschlussvorlage zur zügigen Einlage weiteren Eigenkapitals im Gesamtwert von 42,86 Millionen Euro in Form von Grundstücken und Bareinlagen (siehe auch Haushaltsbeschluss 2017/2018) in die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG vorzulegen.“

Die in Anlage 3 genannten Grundstücke werden im Zuge der Gründung eingelegt.

Derzeit erfolgen intensive Abstimmungen zur Einlage weiterer Grundstücke zwischen den beteiligten Geschäftsbereichen „Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften“, „Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen“ sowie „Finanzen, Personal und Recht“ sowie der STESAD GmbH. Vorbehaltlich noch zu klärender Detailfragen wurden bereits neun weitere Grundstücke identifiziert, die für den sozialen Wohnungsbau geeignet sind. Ein Auftrag zur Bewertung dieser Grundstücke wurde bereits erteilt.

Die im Rahmen des Doppelhaushaltes 2017/2018 geplanten 8 Mio. Euro könnten teilweise oder vollständig als Bareinlage in die zu gründende Gesellschaft eingebracht werden.

In Abhängigkeit der weiteren Prüfungen hinsichtlich der Eignung von städtischen Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau und der sich daran anschließenden Bewertung derselben, wird im Rahmen einer Beschlussvorlage über gegebenenfalls noch weitere erforderliche Einlagen zu entscheiden sein. Allerdings sind über die 8 Mio. Euro hinaus im Doppelhaushalt 2017/2018 sowie in der Mittelfristplanung 2019 - 2021 keine diesbezüglichen Mittel vorgesehen.

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.“**

Die Höhe der zum Gründungszeitpunkt erbrachten Planungsleistungen ist derzeit noch nicht genau quantifizierbar. Die Planungskosten werden im Zuge der Gründung eingelegt.

5. **„Der Bareinlage von 965.000 Euro als Gründungskapital durch die Landeshauptstadt Dresden in die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG wird zugestimmt.“**

Die Bareinlage erfolgt zum Zeitpunkt der Gründung.

6. **„Der Betrauung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG mit Aufgaben des Sozialen Wohnungsbaus auf der Grundlage der EU-beihilfenrechtlichen Vorschriften wird zugestimmt.“**

Der Entwurf des Betrauungsaktes liegt bereits vor. Eine EU-beihilferechtliche Betrauung ist lediglich für die geplante Weiterleitung der Fördermittel des Freistaates Sachsen durch die Landeshauptstadt Dresden an die zu gründende Gesellschaft erforderlich. Die Betrauung wird demzufolge nach der Gründung der Gesellschaft und vor dem Ausreichen der Fördermittel erfolgen.

7. **„Die Umsetzung der Beschlusspunkte 1 bis 6 steht unter dem Vorbehalt einer endgültigen steuerlichen Beurteilung durch das Finanzamt.“**

Die verbindliche Auskunft wurde beantragt, liegt jedoch derzeit noch nicht vor.

8. **„Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat über die ersten 800 Wohnungen hinaus bis zum 30.06.2017 eine Beschlussvorlage für die Errichtung weiterer 1700 Wohnungen bis zum Jahr 2019 durch die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG vorzulegen, unter Einbeziehung weiterer Fördermittel und einer weiterhin soliden Eigenkapitalfinanzierung.“**

In einem ersten Schritt waren, wie in der Vorlage zu V1441/16 ausgeführt, Grundstücke für weitere circa 300 Wohneinheiten zur Errichtung der insgesamt 800 Wohneinheiten zu identifizieren. Dies scheint im Rahmen der bereits unter der Beantwortung zu Beschlusspunkt 3 erwähnten weiteren neun Grundstücke erreichbar.

Da derzeit über die zur Errichtung der 800 Wohneinheiten erforderlichen Fördermittel hinaus keine weiteren Fördermittel in Aussicht stehen, lässt sich die Errichtung zusätzlicher 1.700 Wohneinheiten nicht wirtschaftlich darstellen. Darüber hinaus müssten hierzu zuerst weitere geeignete Grundstücke identifiziert werden.

Die Errichtung der 1.700 Wohneinheiten ohne Fördermittel würde zu hohen einmaligen oder dauerhaften Belastungen des städtischen Haushaltes führen. Im Zuge der Erstellung der Wirtschaftsplanung 2018 der zu gründenden Gesellschaft wird eine entsprechende Wirtschaftsplanvariante erstellt und dem Stadtrat vorgelegt.

9. **„Dem Stadtrat ist bis zum 30.06.2017 ein Wirtschaftsplan unter Zugrundelegung realistischer Planungs-, Fertigstellungs- und Vermietungszeiträume vorzulegen. An den Einnahmeerwartungen soll sich auch der Aufbau der eigenen Personal- und Verwaltungsstruktur orientieren. Dies schließt auch eine Einschätzung ein, ab welchem Zeitpunkt die externe Ausschreibung für die Besetzung der Geschäftsführerposition rentabel ist.“**

Weiterhin ist darzustellen, wie Leistungen Dritter für die Gesellschaft durch die Bildung einer Organisation umsatzsteuerschonend erbracht werden könnten.“

Eine Überarbeitung der bisherigen Wirtschaftsplanung 2017 (Anlage zu V1441/16) erfolgt derzeit im Rahmen der Erstellung des EU-beihilferechtlich notwendigen Private-Investor-Tests bis Ende August 2017. Die Erstellung der Wirtschaftsplanung 2018 inklusive Mittelfristplanung bis 2021 wird, wie für alle anderen städtischen Beteiligungsunternehmen auch, bis November 2017 vorliegen.

Nach intensiver stadtinterner Prüfung ist die Schaffung der Voraussetzungen für eine umsatzsteuerliche Organschaft nur unter erheblichem organisatorischen und strukturellen Aufwand möglich. Zudem fallen die wirtschaftlichen Vorteile einer solchen Organschaft voraussichtlich geringer aus als erwartet. Bevor diesbezüglich weitere Überlegungen angestellt werden, sollte zuerst die verbindliche Auskunft abgewartet werden.

- 10. „Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat bis zum 30.06.2017 einen Beschlussvorschlag vorzulegen, wie das in kommunalem Eigentum befindliche Wohnungsvermögen der Landeshauptstadt Dresden an die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG steuerlich und wirtschaftlich optimiert zügig übertragen werden kann.“**

Insbesondere die Übertragung der Treuhandvermögen Pieschen und Neustadt an die zu gründende Gesellschaft unterliegt einer Reihe von rechtlichen und zeitlichen Restriktionen. Die Einbringung einer diesbezüglichen Stadtratsvorlage bis zum 30. Juni 2017 ist demzufolge nicht umsetzbar. Wann eine Vorlageneinbringung möglich sein wird, ist derzeit ebenfalls nicht abschätzbar.

- 11. „Der Stadtrat bekundet den Willen, dass es umfangreiche Mitbestimmungsrechte der Mieterinnen und Mieter geben soll, unter anderem durch die Gründung eines Mieterbeirates. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat bis zum 31.12.2017 einen Beschlussvorschlag zur Gründung eines Mieterbeirates vorzulegen.“**

Die Möglichkeiten für die Gründung und Ausgestaltung eines Mieterbeirates werden durch die Verwaltung aufbereitet. Dazu werden unter anderem die Erfahrungen in anderen Städten herangezogen. Ein Vorschlag der Verwaltung zur Gründung eines Mieterbeirates wird mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Bezugsfertigkeit der ersten Wohnungen Mitte 2018 in den Stadtrat eingebracht.

- 12. „Die Bestellung und Abberufung der Mitglieder der Geschäftsführung bedarf gemäß § 98 Abs. 1 Satz 6 SächsGemO eines vorherigen Stadtratsbeschlusses.**

Anlage 2 wird in § 2 „Gegenstand des Unternehmens“ Abs. 2 ergänzt um:

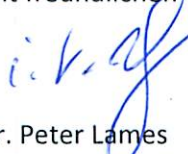
„Der Wohnungsbau soll im Rahmen einer langfristig berechneten Wirtschaftlichkeit den Kriterien sozialen und ökologischen Bauens, einer ressourcenschonenden Versorgung, einer möglichst klimaneutralen Wärme- und Stromversorgung sowie eines begrünten Wohnumfelds mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen genügen.““

Die Ergänzung des § 2 des Gesellschaftsvertrages wurde in den Entwurf des Gesellschaftsvertrages übernommen.

Die Bestellung der Geschäftsführung erfolgte bereits beschlusskonform im Rahmen der Stadtratsbeschlusses (SR/040/2017) zu V1750/17 vom 22. Juni 2017.

Nächste Beschlusskontrolle: 31. Dezember 2017.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Peter Lames
Beigeordneter für Finanzen, Personal und Recht


Volker Voigt
Beigeordneter
für Bildung und Jugend

Kenntnisnahme:


Dirk Hilbert
Oberbürgermeister

Detlef Sittel
Erster Bürgermeister