



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: - 5. JAN. 2018

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende abschließende Information kann zu den Beschlusspunkten 1, 2, 5, 7 und 12 sowie folgender Zwischenstand zu den restlichen Beschlusspunkten des oben genannten Beschlusses 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.“

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.“

zu Beschlusspunkt 1 und 2:

Die beiden Gesellschaften wurden am 19. September 2017/26. September 2017 unter folgender Firmierung gegründet:

- WiD Wohnen in Dresden Verwaltungs GmbH,
- WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG.

Die Ergänzungen des Gesellschaftsvertrages wurden in die Gesellschaftsverträge übernommen. Das Stammkapital und die Kommanditeinlage wurden eingebracht.

- 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 zur Vorlage genannten Grundstücke wurden mit notarieller Urkunde vom 20. Oktober 2017 in die WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG (WiD) eingelegt. Wirtschaftlicher Übertragungstichtag (Besitz-, Nutzen-, Lastenwechsel) ist der 1. Januar 2018.

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

Die im Rahmen des Doppelhaushaltes 2017/2018 geplanten acht Millionen Euro könnten teilweise oder vollständig als Bareinlage in die Gesellschaft eingebracht werden. Auch hierzu finden aktuell verwaltungsinterne Abstimmungen statt.

In Abhängigkeit der weiteren Prüfungen hinsichtlich der Eignung von städtischen Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau und der sich daran anschließenden Bewertung derselben, wird über noch weitere erforderliche Einlagen zu entscheiden sein. Allerdings sind über die acht Millionen Euro hinaus im Doppelhaushalt 2017/2018 sowie in der Mittefristplanung 2019-2021 derzeit 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 bisher erbrachten Planungsleistungen werden mittels Gesellschafterbeschluss zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs (1. Januar 2018) der in Anlage 3 genannten Grundstücke in die WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG 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 erfolgte mit Gesellschafterbeschluss vom 16. Oktober 2017.

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 vor. Eine EU-beihilferechtliche Betrauung ist lediglich für die geplante Weiterleitung der Fördermittel des Freistaates Sachsen durch die Landeshauptstadt Dresden an die WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG erforderlich. Die Betrauung wird demzufolge vor dem Ausreichen der Fördermittel an die WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG erfolgen.

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

Die positive verbindliche Auskunft liegt seit dem 27. Juli 2017 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 ist im Rahmen der bereits unter der Beantwortung zu Beschlusspunkt 3 erwähnten weiteren neun Grundstücke erreichbar.

Die Errichtung zusätzlicher 1 700 Wohneinheiten kann nur dann wirtschaftlich dargestellt werden, wenn einerseits der Gesellschaft weitere städtische Grundstücke als Eigenkapital und andererseits weitere Fördermittel zur Verfügung gestellt werden. Beides ist derzeit mit Unsicherheiten behaftet.

Die Errichtung weiterer 1 700 Wohneinheiten ohne Fördermittel würde zu hohen einmaligen oder dauerhaften Belastungen des städtischen Haushaltes führen. Die Genehmigung der Landesdirektion Sachsen vom 8. November 2017 zur Gründung der Gesellschaften ist in Folge dessen auch unter dem Hinweis erfolgt, dass bei einer wesentlichen Erweiterung des Geschäftsbetriebes eine erneute Beschlussfassung des Stadtrates und eine Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde erforderlich ist. Im Rahmen einer weiteren Beschlusskontrolle wird für die Errichtung der 1 700 Wohneinheiten gemäß Stadtratsbeschluss eine entsprechende Modellrechnung vorgelegt (gegebenenfalls mit Finanzierungsvarianten).

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.“

Die Wirtschaftsplanung 2018 inklusive Mittelfristplanung bis 2021 liegt vor und wird von den zuständigen Gremien noch im Dezember 2017 beraten und beschlossen.

Nach intensiver stadtinterner Prüfung ist die Schaffung der Voraussetzungen für eine umsatzsteuerliche Organschaft nur unter erheblichem organisatorischem und strukturellem Aufwand möglich. Zudem fallen die wirtschaftlichen Vorteile einer solchen Organschaft voraussichtlich geringer aus als erwartet. Zu gegebener Zeit werden entsprechende weitere Überlegungen und Untersuchungen erfolgen.

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 WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG unterliegt einer Reihe von rechtlichen und zeitlichen Restriktionen. Die Einbringung einer diesbezüglichen Stadtratsvorlage wird voraussichtlich frühestens Ende 2018 möglich sein.

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 (QIII 2019) in den Stadtrat im Jahr 2018 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 Gesellschaftsvertrag übernommen.

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

Nächste Beschlusskontrolle: 30. Juni 2018 (zu den Beschlusspunkten 3, 4, 6, 8, 9, 10 und 11).

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Peter Lames
Beigeordneter für Finanzen, Personal und Recht

Kenntnisnahme:



Dirk Hilbert
Oberbürgermeister
Anhängerin Klepsch
Zweite Bürgermeisterin