



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

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende abschließende Information kann zu den Beschlusspunkten II. 1. bis 4. und II. 6 sowie folgender Zwischenstand zu den restlichen Beschlusspunkten des oben genannten Beschlusses gegeben werden:

**II. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,**

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

Dabei soll insbesondere geprüft werden:

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

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

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

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

- **Geschäftsfeld 1 Hausbewirtschaftung: Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohnungen**
- **Geschäftsfeld 2 Wohnimmobilien- und Flächenmanagement: Ankauf und Veräußerung von Wohnungen/Wohngebäuden und für Wohnungsbau geeigneten Flächen/Wohnbauflächen, Stadtentwicklung**
- **Geschäftsfeld 3 Stadterneuerung/Wohnungsbaukoordination:**
  - a) **Projektentwicklung und bauliche Portfolioerweiterung: Projektentwicklung und Projektabwicklung von Baumaßnahmen, die der Errichtung sowie Sanierung/Inwertsetzung von Wohnraum dienen**
  - b) **Errichtung von Wohnungen**

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

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

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

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

Die Beschlusspunkte II. 1. bis 3. sind mit Stadtratsbeschluss vom 2. März 2017 zu Vorlage V1441/16 (SR/035/2017) erfüllt.

## II. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,

4. sich im Vorfeld der Neugründung einen Überblick zu verschaffen über
  - alle Grundstücke im Bereich des kommunalen Fiskalvermögens - einschließlich landwirtschaftlicher Nutzflächen - entsprechend ihrer Größe, gegenwärtiger Nutzung und Einstufung im Flächennutzungsplan.
  - nicht betriebsnotwendige Grundstücke städtischer Beteiligungsunternehmen - entsprechend ihrer Größe, gegenwärtiger Nutzung und Einstufung im Flächennutzungsplan.

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

Dieser Beschlusspunkt wurde bereits mit der Beschlusskontrolle vom 27. Mai 2016 erfüllt.

**II. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,**

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

Eine Zusammenführung der im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden befindlichen Wohneinheiten sowie der im Treuhandvermögen und im Eigentum der städtischen Beteiligungen befindlichen Wohneinheiten wird weiterhin geprüft. 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 nach Klärung aller noch offenen Fragen erfolgen. Ein exakter Zeitpunkt kann derzeit noch nicht benannt werden.

**II. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,**

- 6. sich bei dem Freistaat Sachsen für eine finanzielle Förderung (Nutzung der Wohnungsbauförderung des Bundes – so genannte Kompensationsmittel) für Investitionsvorhaben des Neubaus bedarfsge-rechter Mietangebote der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft einzusetzen. In diesem Zusammen-hang sollen mit dem Freistaat Sachsen unter anderem auch Verhandlungen aufgenommen werden, für den Wohnungsbau geeignete Grundstücke und Wohngebäude des Freistaates zu Zwe-cken des sozialen Wohnungsbaus an die kommunale Wohnungsbaugesellschaft zu veräußern.**

Dieser Beschlusspunkt wurde bereits mit Beschlusskontrolle vom 10. Januar 2017 erfüllt.

**II. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,**

- 7. die Mitwirkung von Mieterinnen und Mietern der zukünftigen kommunalen Wohnungsbaugesell-schaft durch ein geeignetes Gremium ("Mieter/-innenbeirat") zu sichern.**

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 Bezugsfertig-keit der ersten Wohnungen (QIII 2019) in den Stadtrat im Jahr 2018 eingebracht.

**III. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,**

- 8. eine Stabsstelle „Wohnen“ für Bauwillige, Bauträger und Investoren zu planen und den Stadtrat zu informieren, wie mit dem Ziel der Schaffung eines zentralen Flächen- und Genehmigungsmanage-ments (Lotsenfunktion) wie auch einer „Prozessoptimierung Baurecht“ die Aufgaben- und Zustän-digkeitsverteilung, vor allem im Hinblick auf Liegenschaftsverwaltung, Bauaufsichtsfragen und Umweltbelange organisiert werden soll.**

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

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

Die Beschlusskontrolle zu den Beschlusspunkten III. 8. - 12. wird mit einer erneuten Beschlusskontrolle zum 31. Januar 2018 nachgereicht.

nächste Beschlusskontrolle: 31. Dezember 2018 (für die Beschlusspunkte II. 5, 7)

nächste Beschlusskontrolle: 30. Januar 2018 (für die Beschlusspunkte III. 8. - 12.)

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Peter Lames  
Beigeordneter für Finanzen, Personal und Recht

Kenntnisnahme:



i.V. Dirk Hilbert  
Oberbürgermeister

Annekatriin Klepsch  
Zweite Bürgermeisterin