

Vorlage Nr.: V0104/19
Datum: 18. Dezember 2019

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	17.12.2019	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	13.01.2020	nicht öffentlich	zur Information
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	15.01.2020	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Stadtbezirksbeirat Neustadt	03.02.2020	öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Pieschen	04.02.2020	öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	24.02.2020	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Soziales und Wohnen	10.03.2020	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Kultur und Tourismus (Eigenbetrieb Heinrich-Schütz-Konservatorium)	10.03.2020	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	11.03.2020	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	26.03.2020	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Auflösung des Treuhandvermögens nach § 160 BauGB der Sanierungsgebiete Pieschen, Hechtviertel und Äußere Neustadt - Verfahrensweise

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass sowohl die im Treuhandvermögen der Sanierungsträger stehenden Grundstücke gemäß Anlage 1 als auch das Treuhandvermögen (Kapital) mit Erreichen des Sanierungsziels bzw. nach Aufhebung der Sanierungssatzung an die Landeshauptstadt Dresden übertragen werden.

2. Der Stadtrat stimmt der Einlage der in Anlage 2 benannten Grundstücke in die WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG (nachfolgend als „WiD“ bezeichnet) zu dem im Zeitpunkt der Einlage maßgeblichen Verkehrswert sowie der gleichzeitigen Übernahme der bestehenden objektbezogenen Darlehensverbindlichkeiten und sämtlicher objektbezogener sonstiger Forderungen und Verbindlichkeiten zu. Die Einlage der Grundstücke erfolgt Zug um Zug mit Übertragung an die Landeshauptstadt Dresden. Der Stadtrat stimmt außerdem der Ausreichung von Bürgschaften bei Umschuldungen aufgrund auslaufender Zinsbindungen der bestehenden Darlehen zu.
3. Der Stadtrat stimmt der Übernahme der bestehenden modifizierten Ausfallbürgschaften zugunsten der WiD zu. Die Übernahme erfolgt im Zuge der Übernahme der Darlehensverbindlichkeiten.
4. Die Landeshauptstadt Dresden erhält an den in Anlage 2 benannten Wohneinheiten ein dauerhaftes Belegungsrecht, welches in Anlehnung an § 26 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ausgestaltet ist.
5. Der Stadtrat stimmt der Übertragung der in der Anlage 3 benannten Grundstücke (Glacisstraße 30/32) in das Sondervermögen des Eigenbetriebes Heinrich-Schütz-Konservatorium bei gleichzeitiger Übernahme der bestehenden objektbezogenen Darlehensverbindlichkeiten sowie sämtlicher objektbezogener sonstiger Forderungen und Verbindlichkeiten zu.
6. Der Stadtrat stimmt der Übertragung des in der Anlage 3 benannten Grundstücks (Leisniger Straße 70) in das Sondervermögen des Eigenbetriebes Kindertagesstätten bei gleichzeitiger Übernahme der bestehenden objektbezogenen Darlehensverbindlichkeiten sowie sämtlicher objektbezogener sonstiger Forderungen und Verbindlichkeiten zu.

bereits gefasste Beschlüsse:

- Beigeordnetenkonferenz Nr. 02-130/93 vom 17. Februar 1993
- Stadtrat Nr. 148-9-94 vom 16.12.1994
- Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften Nr. 649-FL-95 vom 28. März 1995
- Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften Nr. 842-FL-95 vom September 1995
- Stadtrat Nr. 1386-33-1996 vom 1. März 1996
Sowie Ausschusses für Finanzen und Liegenschaften Nr. 2355-FL-97 vom 10. Juni 1997
Sowie Ausschusses für Finanzen und Liegenschaften Nr. 3233-FL-98 vom 23. Juni 1998
Sowie Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften Nr. 3868-FL-99 vom 20. April 1999
Sowie Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften Nr. 918-FL-2000 vom 24. November 2000
- Stadtrat Nr. 2919-73-1998 vom 26. März 1998
- Stadtrat Nr. A 628-80-1998 vom 24. September 1998
- Beschluss des Stadtrates Nr. 1744-42-2002 vom 11. April 2002
- Beschluss des Stadtrates Nr. V0821-SR18-05 vom 22. September 2005
- Beschluss des Stadtrates, Beschluss zu A0072/15 vom 6. August 2015
- Beschluss des Stadtrates, Beschluss zu V1441/16 vom 2. März 2017

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:

- siehe Begründung zur Vorlage
- siehe Anlage 1 und 5

Investiv:

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (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:

Siehe Anlage 1

Buchwert:

21.333.186 Euro (Stand 12/2018)

Verkehrswert:

54.614.727 Euro (Stand 06/2019)

Bemerkungen:

Keine

Begründung:

Zur Auflösung des Treuhandvermögens soll die Verfahrensweise geklärt werden, wie mit den Grundstücken des Treuhandvermögens, deren Darlehensbelastung sowie mit dem Treuhandvermögen (Kapital) bei Aufhebung der Sanierungssatzung bzw. mit Erreichung der Sanierungsziele des jeweiligen Sanierungsgebietes umzugehen ist.

Allgemein

Nach der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete Äußere Neustadt, Pieschen und Hechtviertel wurde mit diversen Beschlüssen aus den 1990er Jahren entschieden, dass die in diesen Gebieten liegenden kommunalen Grundstücke in ein Treuhandvermögen gemäß § 160 Baugesetzbuch (BauGB) zu übertragen sind, welches durch einen treuhänderisch tätigen Sanierungsträger verwaltet wird. Soweit es sich um Grundstücke mit Wohnungsbebauung handelte, sollte somit u. a. eine zielgerichtete Sanierung und Instandsetzung dieser Wohnungen erfolgen. Gleichzeitig waren die Treuhänder verpflichtet, diese Wohnungen Mietern mit besonderen Bedarfen anzubieten.

Die Landeshauptstadt Dresden schloss im Jahr 1993 mit dem Sanierungsträger PSG Planungs- und Sanierungsträgergesellschaft mbH Dresden Pieschen (PSG) einen Treuhändervertrag für das Sanierungsgebiet Pieschen und mit der STESAD GmbH jeweils einen Treuhändervertrag für das Sanierungsgebiet Äußere Neustadt und das Sanierungsgebiet Hechtviertel. Darin wurden die Sanierungsträger mit der Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen beauftragt, die zur Erneuerung des jeweiligen Sanierungsgebietes erforderlich sind.

Zur Finanzierung der benannten Ziele beschloss der Stadtrat die Aufnahme von Darlehen durch die Sanierungsträger sowie die Übernahme einer modifizierten Ausfallbürgschaft zur Sicherung der Darlehen durch die Landeshauptstadt Dresden.

Die Sanierungsziele für die Treuhandobjekte werden spätestens im Jahr 2020 erreicht. Zu diesem Zeitpunkt müssen die geförderten Maßnahmen gegenüber der Bewilligungsstelle abgerechnet werden. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln in diesen Gebieten ist anschließend nicht mehr möglich.

Damit gilt die Tätigkeit der Treuhänder formal als beendet. Nach der Abrechnung der Fördermaßnahmen wird die schrittweise Aufhebung der jeweiligen Sanierungssatzung vorbereitet. Spätestens zu diesem Zeitpunkt gilt die Tätigkeit der Treuhänder als abgeschlossen. Aufgrund der Beendigung der Sanierungsgebiete ist auch das Treuhandvermögen aufzulösen.

Sanierungsgebiet	Zeitpunkt Satzungsaufhebung	Zeitpunkt Erreichung Sanierungsziele	Zeitpunkt Umsetzung der benannten Beschluss- punkte dieser Vorlage
Hechtviertel	2. Quartal 2020	12/2019	1. Quartal 2020
Pieschen	1. Quartal 2021	12/2020	01/2021
Äußere Neustadt	1. Quartal 2022	12/2020	01/2022

Beschlusspunkt 1: Übertragung der Treuhandobjekte sowie des Treuhandvermögens in das Eigentum der Landeshauptstadt Dresden

Gemäß § 160 BauGB sowie entsprechend der Vereinbarungen der Treuhänderverträge hat der Treuhänder nach Beendigung seiner Tätigkeit das Treuhandvermögen einschließlich der vorhandenen Treuhandobjekte auf die Gemeinde zu übertragen.

In den Treuhandverträgen ist vereinbart, dass der Sanierungsträger der Landeshauptstadt Dresden die Erfüllung der ihm übertragenen Aufgaben anzeigt und Rechenschaft über seine Tätigkeit ablegt. Der Treuhandvertrag endet mit dessen Erfüllung.

Dem jeweiligen Treuhandnehmer wurde das Treuhandvermögen nach Baugesetzbuch (BauGB) zivilrechtlich übertragen, die Landeshauptstadt Dresden blieb jedoch aufgrund der vertraglichen Ausgestaltung wirtschaftlicher Eigentümer, woraus sich ein Vermögensausweis bei der Landeshauptstadt Dresden ergab. Die für das Treuhandvermögen erhaltenen Fördermittel werden entsprechend als Sonderposten passiviert und sind in der Bilanz enthalten. Die vom Treuhänder aufgenommenen Darlehen sind, da die Landeshauptstadt Dresden der Darlehensaufnahme zugestimmt hat (gemäß § 160 Abs. 4 BauGB), wirtschaftlich der Landeshauptstadt Dresden zuzurechnen. Entsprechend werden diese Verbindlichkeiten zum Stichtag 31. Dezember 2018 in Höhe von 13.077.000 € unter der Bilanzposition „Sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen.

Beschlusspunkt 2: Einlage der Treuhandobjekte in das Anlagevermögen der WiD und Übernahme der Darlehen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten

Nachdem die Treuhandobjekte formal von den Treuhändern an die Landeshauptstadt Dresden übertragen wurden, erfolgt Zug um Zug die Einlage ausgewählter Grundstücke in die WiD. Die Grundstücke werden als Kapitalrücklage in die Gesellschaft eingelegt und erhöhen ihr Eigenkapital. Dabei bemisst sich der Wert der Grundstücke nach dem ermittelten Verkehrswert zum Zeitpunkt der Einlage.

Einlage von Treuhandobjekten in die WiD - Objektauswahl und Ermittlung der Wirtschaftlichkeit

In Vorbereitung der Auflösung der Sanierungsgebiete wurden sämtliche Grundstücke der Sanierungsgebiete Pieschen, Äußere Neustadt und Hechtviertel, die sich im Treuhandvermögen der PSG und der STESAD befinden, hinsichtlich ihrer Eignung für den sozialen Wohnungsbau und somit für die WiD geprüft.

Unbebaute Grundstücke wurden auf eine mögliche Bebaubarkeit mit Wohngebäuden untersucht. Bebaute Grundstücke wurden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung (zu Wohnzwecken oder gewerblich), mietvertraglichen Bindung sowie zum Teil nach ihrer grundbuchlichen Sicherung bewertet.

Die WiD wurde mit dem Ziel gegründet, einen Mietwohnbestand vorrangig für besondere Bedarfsgruppen im preiswerten Segment aufzubauen. Objekte, die vorrangig gewerblich und eher untergeordnet zu Wohnzwecken genutzt werden, entsprechen nicht dem originären Unternehmenszweck der WiD und dürfen nicht bewirtschaftet/verwaltet werden.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass ausschließlich die Grundstücke mit überwiegender Wohnbebauung und Wohnnutzung im Sanierungsgebiet Pieschen den Anforderungen, die sich aus dem Geschäftszweck der WiD ergeben, erfüllen. Ausnahme hiervon bildet die im Treuhandbestand der PSG befindliche Kindertagesstätte auf der Leisniger Straße 70, die Sozialeinrichtung am Leisniger Platz 8, sowie die Flächen des Kleingartenvereins Rosa-Steinhart-Straße 10. Diese Treuhandobjekte im Sanierungsgebiet Pieschen werden nicht in die WiD eingelegt.

Sämtliche zu Wohnzwecken genutzten Gebäude im Treuhandvermögen von Pieschen wurden saniert. Eine Ausnahme bildet lediglich das Objekt Konkordienstraße 55. Der Umfang der Sanierungen war differenziert und reicht von teilsaniert bis vollsaniert. Die Sanierungen erfolgten in den Jahren 1995 bis 2009 (siehe Anlage 2). Die Gebäude und Wohnungen sind in einem soliden baulichen Zustand, gleichwohl die Sanierungen teilweise bereits 20 Jahre und mehr zurückliegen. Für die Gebäude besteht derzeit kein grundlegender Sanierungsbedarf. Im Rahmen des Mieterwechsels sind teilweise höhere Investitionen notwendig, um die Vermietbarkeit wiederherzustellen.

Bis auf umzugsbedingte Leerstände sind alle Wohnungen belegt. Die Mieten sind mit rund 4,80 €/m² (Mai 2019) niedrig, da die Wohnungen noch immer an Personen vermietet werden, die die Zugangsvoraussetzungen zum Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) erfüllen. Mietanpassungen erfolgten im Rahmen des § 558 Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und überstiegen dabei nicht den Richtwert für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) nach dem Sozialgesetzbuch SGB II und SGB XII.

Zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit traf die WiD folgende Annahmen:

1. Die Mieteinnahmen werden mit den Werten auf Basis Mai 2019 zu Grunde gelegt. Ab dem Jahr 2022 wird eine jährliche Steigerung von 1% angesetzt. Die Steigerungen werden mit einem Anstieg der Neuvertragsmieten bei Neuvermietung, Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB sowie einem zu Grunde gelegten Anstieg der KdU-Sätze ab 2021 begründet.
2. Entsprechend der guten Vermietungssituation wird ein Mietausfallwagnis bei Mieterwechsel in Höhe von 2% der Mieteinnahmen eingeplant.
3. Die Kapitaldienstbelastung ergibt sich aus den bestehenden Darlehensverbindlichkeiten, welche durch die WiD übernommen werden. Für Darlehensverträge, deren Zinsfestschreibung zum Zeitpunkt der Übernahme variabel gestaltet wurde, wird eine Umwandlung in eine feste Zinsfestschreibung im Jahr 2021 angenommen. Ausgehend von einem Plan-Zinssatz von 1,5% p.a. im Jahr 2019 wird ein jährlicher Anstieg um 0,20% je Prolongationsjahr unterstellt.

4. Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung (ab 1. Januar 2017) kalkuliert. Entsprechend des Baualters bzw. der Bezugfertigkeit des Treuhandobjektes werden der Kostenplanung Instandhaltungskosten von 14,23 €/m² Wohnfläche zu Grunde gelegt. Für die Verwaltungskosten werden 284,63 € pro Wohneinheit berücksichtigt. Für die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten wird ein jährlicher Anstieg von 1,2% p.a. bezüglich der bisherigen Kosten kalkuliert. Die nicht umlagefähigen Betriebskosten aufgrund von Leerstand werden ebenfalls mit 2% der Betriebskosten (3,00 €/m² Wohnfläche) und einer jährlichen Kostensteigerung von 1% in der Kostenplanung berücksichtigt.
5. Die Abschreibungen werden auf Basis der ermittelten Verkehrswerte und der modifizierten Restnutzungsdauer, die sich aus Sanierungsumfang und -jahren ergeben, ermittelt.

Unter Ansatz der o.g. Prämissen ergibt sich in allen Betrachtungsjahren ein positives Ergebnis aus Einnahmen und Ausgaben. Die Einnahmen aus der Vermietung des zu Wohnzwecken dienenden Treuhandbestandes reichen aus, um die Bewirtschaftungskosten zu finanzieren. Die Tilgung der im Zuge der Einlage ebenfalls von der WiD zu übernehmenden Darlehensverbindlichkeiten kann aus dem Cash-Flow auslaufender Geschäftstätigkeit erfolgen. Mit schrittweiser Rückzahlung der Darlehen und einem damit sinkenden Kapitaldienst kann das Ergebnis aus Einnahmen und Auszahlungen dauerhaft verbessert werden. Somit ergeben sich neue Spielräume für künftige Instandsetzungsmaßnahmen, die über Fremdmittel finanziert werden können.

Wesentliche Veränderung der WiD aufgrund der Einlage von Treuhandobjekten

Gemäß der Anlage 2 werden 327 Wohnungen und 30 Gewerbeeinheiten in die WiD eingelegt. Im Gesellschaftsvertrag des Unternehmens ist in § 15 Absatz 2 Buchstabe m definiert, dass u. a. eine wesentliche Erweiterung des Unternehmens, insbesondere durch eine Erhöhung des Anlagevermögens um mehr als 20 %, als wesentliche Veränderung bewertet wird.

Mit der nunmehr beabsichtigten Einlage der Grundstücke aus dem Treuhandvermögen ergibt sich in Bezug auf das Anlagevermögen (Verkehrswert) insofern eine Veränderung um 27%.

	<u>Verkehrswert</u> <u>gesamt</u> <u>(€)</u>	<u>davon</u> <u>Verkehrswert</u> <u>Grund und</u> <u>Boden (€)</u>	<u>davon</u> <u>Verkehrswert</u> <u>Ge-</u> <u>bäude (€)</u>	<u>Anzahl</u> <u>Mieteinhei-</u> <u>ten</u>	<u>m² Wohn-</u> <u>fläche</u>
Grundstücke im Zuge der Gründung der WiD	144.050.182 €	17.170.855 €	126.879.327 €	862	57.857,17
Grundstücke durch die Einlage der Treuhandobjekte Pieschen	38.802.032 €	9.465.763 €	29.336.269 €	357	22.637,01
Veränderung	127%			141%	139%

Gemäß § 102 Abs. 1 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) bedürfen Beschlüsse des Gemeinderates im Falle einer wesentlichen Veränderung der 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 § 96a Abs. 1 SächsGemO bewerten und prüfen.

Gemäß § 94a Absatz 1 SächsGemO darf eine Gemeinde ein wirtschaftliches Unternehmen zur Erfüllung ihrer Aufgaben nur wesentlich verändern, 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.

§ 94a Abs. 1 Nr. 1 SächsGemO (öffentlicher Zweck)

Mit der Gründung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft wurde in erster Linie die Bereitstellung von preiswerten Mietwohnungen für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am allgemeinen Wohnungsmarkt verfolgt. Dass die Aufgabe „Sozialer Wohnungsbau“ dem Bereich der Daseinsvorsorge zuzuordnen ist und dementsprechend einem öffentlichen Zweck dient wurde bereits in der Begründung zur Vorlage V1441/16 vom 2. März 2017 ausführlich dargestellt. Auf die Vorlage wird insofern an dieser Stelle verwiesen.

Die Landeshauptstadt Dresden sichert sich im Zuge der Einlage des Wohnungsbestandes gemäß Beschlusspunkt 4 ein unbefristetes Belegungsrecht an den gegenständlichen Wohneinheiten. Die WiD ist verpflichtet, den Wohnraum nur einem Haushalt zu überlassen, der über einen Wohnberechtigungsschein verfügt. Die von der WiD in diesem Zusammenhang anzubietenden Leistungen kommen - entsprechend dem Gesellschaftszweck - zweifelsohne dem gemeindlichen Wohl zugute und dienen dazu, die Bedürfnisse der Gemeindeeinwohner zu befriedigen.

§ 94a Abs. 1 Nr. 2 SächsGemO (angemessenes Verhältnis zur Leistungsfähigkeit und zum voraussichtlichen Bedarf)

Hinsichtlich des voraussichtlichen Bedarfs wird auf die Ausführungen in der Begründung zu Vorlage V1441/16 verwiesen, die nach wie vor Bestand haben.

Aus dem beigefügten Wirtschaftsplan ist ersichtlich, dass die Bewirtschaftung der Bestände aus dem ehemaligen Treuhandvermögen für die WiD wirtschaftlich möglich ist. Zuschüsse der Landeshauptstadt Dresden sind nicht erforderlich. Mittel- bis langfristige Investitionen in den Gebäuden können durch die Aufnahme neuer Darlehen finanziert werden, da sich durch die zunehmende Tilgung der bestehenden Darlehen neue Finanzierungsspielräume ergeben.

§ 94a Abs. 1 Nr. 3 SächsGemO (Subsidiaritätsklausel)

Die einfache Subsidiaritätsklausel verlangt, dass der Zweck nicht besser und wirtschaftlicher durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann. Die Einlage der in Anlage 2 benannten Wohneinheiten führt zu keiner anderen Beurteilung als in Vorlage V1441/16 ausgeführt.

Gemäß § 94a Absatz 1 Satz 2 SächsGemO ist vor einer Entscheidung (wesentliche Veränderung) des Stadtrates den jeweiligen wirtschafts- und berufsständischen Kammern der betroffenen Wirtschaftskreise Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die IHK wird zur Stellungnahme aufgefordert.

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 % bis 20 % des gesamten Wohnungsbestandes in ihrem Gebiet besitzt. Dies ist vorliegend nicht gegeben.

§ 95 Abs. 2 SächsGemO (Unterrichtung zu den Chancen und Risiken)

Die Kommune ist verpflichtet den Gemeinderat umfassend über die Chancen und Risiken der beabsichtigten unternehmerischen Betätigung sowie deren Auswirkungen auf die private Wirtschaft zu unterrichten. Die Chancen und Risiken der beabsichtigten unternehmerischen Betätigung wurden bereits dargestellt und beschrieben. Die Einlage der Grundstücke und damit einhergehende Zentralisierung des Wohnungsbestandes ist sinnvoll und wirtschaftlich.

Die Einhaltung der Vorschriften der §§ 96 Abs. 1 und 96a Abs. 1 SächsGemO hat die Landesdirektion Sachsen bereits mit Genehmigungsbescheid vom 8. November 2017 bestätigt. Eine Änderung des Gesellschaftsvertrages ist aktuell nicht erforderlich.

Umgang mit der Buchhaltung bei Eigentümerwechsel

Bei einem Wechsel der Hausverwaltung sind alle Unterlagen im Original unverzüglich herausgeben. Bei den herauszugebenden Unterlagen handelt es sich im Wesentlichen um die Buchungs- und Vertragsunterlagen, die Übersicht über alle offenen Forderungen und Verbindlichkeiten, Versicherungspolicen und Wartungsverträge.

Die im Zuge der Hausverwaltung pro verwalteten Mietobjekt bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten sind von der WiD zu übernehmen. Sie tritt damit in die Rechte und Pflichten als Verwalter ein. Bestehende Kautionskonten sind ebenfalls zu übertragen.

Beschlusspunkt 3: Darlehensbelastung und Ausfallbürgschaften

Für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen bezüglich der Treuhandobjekte im Sanierungsgebiet Pieschen wurden durch den Treuhänder PSG Darlehen aufgenommen. Insgesamt bestanden zum Stichtag 31. Dezember 2018 noch Restschulden in Höhe von 11.610.675,40 €, die sich auf folgende Gläubiger aufteilen:

Gläubiger	Restschuld (€) zum 31.12.2018	Anteil am Gesamtdarlehensbestand in %	Aufwandspauschale bzgl. der Änderung der Darlehen (€)
OSD – Ostsächsische Sparkasse	10.264.330,36	88,4%	6.300,00
SAB – Sächsische Aufbau-bank	1.058.540,43	9,1%	1.500,00
DKB – Deutsche Kreditbank	287.804,61	2,5%	750,00
Summe	11.610.675,40	100,0 %	8.550,00

Für die benannten Kreditverbindlichkeiten hat die Landeshauptstadt Dresden zugunsten der PSG modifizierte Ausfallbürgschaften übernommen.

Mit Einlage der Treuhandobjekte in die WiD sollen gleichfalls die noch bestehenden Restverbindlichkeiten der PSG unter Aufrechterhaltung der Besicherung (modifizierte Ausfallbürgschaften) an die WiD übertragen werden. Im Rahmen von standardisierten Schuldübernahmeverträgen tritt die WiD zum Zeitpunkt der Einlage der Treuhandobjekte in die bestehenden Darlehensverbindlichkeiten ein und übernimmt die Bedienung der Darlehen. Der ausverhandelte Entwurf des Schuldübernahmevertrages mit der Ostsächsische Sparkasse Dresden liegt vor (Anlage 4). Die Schuldübernahmeverträge mit den anderen Banken werden kostenbedingt erst nach verbindlichem Stadtratsbeschluss erstellt, folgen aber inhaltlich dem Muster der Ostsächsische Sparkasse Dresden.

Für die Bearbeitung berechnen die Banken ein einmaliges Entgelt von kumuliert 8.550 €.

Beschlusspunkt 4: Belegungsrechte für die einzulegenden Grundstücke in die WiD

Mit dem Stadtratsbeschluss zur Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft (A0072/15 vom 6. August 2015) wurde festgelegt, dass Wohngebäude, die sich bereits im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden befinden, in die WiD zu übertragen sind. Gesellschaftszweck der WiD ist es, einen Mietwohnbestand im preiswerten Segment aufzubauen und besondere Bedarfsgruppen zu versorgen. Als besondere Bedarfsgruppen wurden insbesondere einkommensschwache Bürger/innen, und Menschen mit körperlichen Einschränkungen benannt. Für die in der Anlage 2 gekennzeichneten Objekte erhält die Landeshauptstadt Dresden ein dauerhaftes Belegungsrecht, wobei der Landeshauptstadt Dresden die Entscheidung über die Ausübung dieses Rechtes in Form eines allgemeinen Belegungsrechtes oder eines Benennungsrechtes obliegt. Es ist in diesem Rahmen beabsichtigt den gegenständlichen Wohnungsbestand für die Versorgung von wohnungssuchenden Haushalten mit einem niedrigen bis mittleren Einkommen, jedoch oberhalb der geltenden gesetzlichen Einkommensgrenzen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines (sogenannte Schwellenhaushalte), zu öffnen und hierzu - zur Sicherstellung eines zweckmäßigen und unbürokratischen Belegungsverfahrens - eine konkretisierende Vereinbarung mit der WiD zu treffen.

Die Einlage der in Anlage 2 genannten Wohngrundstücke des vormaligen Treuhandvermögens Pieschen erfolgt somit in Erfüllung des Beschlusses A0072/15. Mit der Einlage der Wohngrundstücke in die WiD werden zwar keine neuen Sozialwohnungen geschaffen. Der Bestand an mietpreisgünstigen Wohnungen, die vorrangig an Menschen mit Wohnberechtigungsscheinen vergeben werden, bleibt auf diese Weise erhalten.

Beschlusspunkt 5 und 6: Übertrag der Treuhandobjekte in das Sondervermögen verschiedener Eigenbetriebe

Nicht dem Gesellschaftszweck der WiD entsprechende Objekte werden in die jeweiligen Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Dresden gemäß Anlage 3 (Ifd. Nr. 1.2 und 3.25) übertragen. Dies betrifft auch die Darlehensverbindlichkeiten, deren Bedienung künftig anstelle der laufenden Mietzahlungen tritt. In der Wirtschaftsplanung der Eigenbetriebe ist dies ab 2021 zu berücksichtigen.

Für die Bearbeitung berechnen die Banken ein einmaliges Entgelt von kumuliert 4.500 €.

Umgang mit der Buchhaltung bei Eigentümerwechsel

Bei einem Wechsel der Hausverwaltung sind alle Unterlagen im Original unverzüglich herauszugeben. Bei den herauszugebenden Unterlagen handelt es sich im Wesentlichen um die Buchungs- und Vertragsunterlagen, die Übersicht über alle offenen Forderungen und Verbindlichkeiten, Versicherungspolice und Wartungsverträge.

Die im Zuge der Hausverwaltung pro verwaltetem Mietobjekt bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten sind von den Eigenbetrieben zu übernehmen. Sie treten damit in die Rechte und Pflichten der Verwaltung ein.

Finanzielle Auswirkungen

Bezeichnung	Budgetbedarf (€)
Grunderwerbsteuer	344.095
Erwerbsvorgang Grundbuchkosten	90.000
Erwerbsvorgang Beurkundungskosten	91.600
Entgelt Schuldübernahmeverträge	13.050
Ablöse Darlehen Hechtviertel	456.000
Gesamt	994.745

Ablöse der Darlehen bzgl. der Treuhandobjekte Hechtviertel

Die Objekte Buchenstraße 15b (Wohnheim für Wohnungslose) und Hechtstraße 32 (Vereinsräume) gehen ~~fallen~~ gemäß Beschlusspunkt 1 an die Landeshauptstadt Dresden über. Die Entscheidung, ob die Darlehen der Grundstücke aus dem Treuhandvermögen Hechtviertel 2021 abgelöst oder umgeschuldet werden, erfolgt vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit.

Erwerbs(-neben)kosten

Für die Übertragung der treuhänderisch verwalteten Grundstücke aus dem jeweiligen Treuhandvermögen in das Eigentum der Landeshauptstadt Dresden fallen Erwerbsnebenkosten (Kosten für Notar, Grundbuchamt) sowie Grunderwerbsteuer an. Für die Einlage in die WiD sind im weiteren Verlauf lediglich Kosten für Notar und Grundbuchamt zu entrichten.

Grundlage zur Berechnung der Grunderwerbsteuerschuld sowie der Beurkundungskosten bilden die zum Zeitpunkt der Übertragung ermittelten Verkehrswerte der Treuhandobjekte. Da sich die Verkehrswerte bis zum Jahr der jeweiligen Satzungsauflösung und des Vollzugs der Auflösung des Treuhandvermögens weiter verändern werden, sind die in der Anlage 5 dargestellten Kosten nur als Richtwerte zu verstehen.

Grunderwerbsteuer

a) Übertragung der Grundstücke durch den Treuhänder auf die Landeshauptstadt Dresden

Das Treuhandvermögen besteht sowohl aus städtischen Grundstücken, welche im Rahmen der Bildung eines Treuhandvermögens an den Treuhänder übertragen wurden, als auch aus Grundstücken, die später durch den Treuhänder selbst erworben wurden. Mit der Auflösung des Treuhandvermögens sind sowohl die Grundstücke zu übertragen, die er von der Landeshauptstadt Dresden im Rahmen des Treuhandvermögens erhalten, als auch diejenigen, die er

durch Kauf erworben hat.

Die Übertragung dieser Grundstücke von den Sanierungsgesellschaften auf die Landeshauptstadt Dresden führt jeweils zu steuerbaren Vorgängen und löst eine Grunderwerbsteuer aus, soweit keine Steuerbefreiung in Betracht kommt.

Das Finanzamt Dresden - Süd hat mit Schreiben vom 16. April 2019 der Landeshauptstadt Dresden bestätigt, die Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 8 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) auf die Rückübertragung der Grundstücke anwenden zu können, die von der Landeshauptstadt Dresden zuvor in das Treuhandvermögen eingebracht wurden.

Bei den Grundstücken, welche der Sanierungsträger selbst von Dritten erworben hat, fehlt das Tatbestandsmerkmal der Rückübertragung eines Grundstücks (vgl. § 3 Nr. 8 GrEStG) an die Landeshauptstadt Dresden. Aus diesem Grunde kommt die Steuerbefreiung bei der Übertragung dieser Grundstücke nicht zur Anwendung.

Für die Grundstücksübertragungen, die nicht von der Grunderwerbsteuer befreit sind, ist die Bemessungsgrundlage zu bestimmen. Nach § 8 Abs. 1 und 2 GrEStG gilt der Verkehrswert der Grundstücke als Bemessungsgrundlage, soweit eine Gegenleistung - etwa wegen des fehlenden Kaufpreises - nicht ermittelbar ist. Der Steuersatz beträgt 3,5% und ist auf die ermittelten Bemessungsgrundlagen anzuwenden.

b) Einlage der Grundstücke in die WiD

Diverse Grundstücke werden in einem zweiten Schritt an die WiD im Wege einer Gesellschaftereinlage übertragen. Die WiD wird als Personengesellschaft geführt. Nach § 5 GrEStG unterliegen Grundstücksübertragungen von einem Alleineigentümer auf eine Gesamthand keiner Besteuerung, soweit der Eigentümer des Grundstücks auch an der Gesamthand beteiligt ist.

Die Landeshauptstadt Dresden überträgt die Grundstücke als Alleineigentümerin auf die WiD, deren Alleingesellschafterin sie ist. Die Grundstücke befinden sich mit Rückübertragung aus dem Treuhandvermögen auf Ebene der Landeshauptstadt Dresden im hoheitlichen - und damit steuerlich unbeachtlichen Bereich - und führen deshalb auch nicht zur Aufdeckung eventueller stiller Reserven bzw. nicht zu einem ertragssteuerlich relevanten Gewinn.

Ausgleichsbeträge

In den Sanierungsgebieten sind gem. § 154 BauGB Ausgleichsbeträge durch die Eigentümer an die Landeshauptstadt Dresden zu zahlen. Für alle Treuhandobjekte wurden diese Beträge bereits vorzeitig durch den Treuhänder abgelöst bzw. zum Zeitpunkt der Übertragung abgelöst.

Mittelbereitstellung

Die Mittel zur Umsetzung der Beschlusspunkte 1 bis 6 sind mit den Planungen für den Doppelhaushalt 2021/22 zu berücksichtigen. Werden Auszahlungen bereits im Jahr 2020 notwendig, erfolgt die Mittelbereitstellung mit dem Haushaltsvollzug des Jahres 2020.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Gesamtübersicht der Grundstücke des Treuhandvermögens
- Anlage 2 Übertragung von Treuhandobjekten an WiD
- Anlage 3 Übertragung von Treuhandobjekten an städtische Organisationseinheiten
- Anlage 4 Schuldübernahmevertrag mit der Ostsächsische Sparkasse Dresden –
nichtöffentlich
- Anlage 5 Finanzielle Auswirkungen
- Anlage 6 Wirtschaftsplan WiD – nicht öffentlich
- Anlage 7 bereits gefasste Beschlüsse

Dirk Hilbert