

Vorlage Nr.: V0939/21
Datum: 12. Mai 2021

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	11.05.2021	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	17.05.2021	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	31.05.2021	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ausschuss für Soziales und Wohnen	15.06.2021	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	21.06.2021	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	01.07.2021	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Finanzen, Personal, Recht

Gegenstand:

Teilweise Aufhebung der Zweckbindung für das verfügbare Ankaufsbudget der WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, die Zweckbindung (Ankauf von Immobilien und Grundstücken) der im Projekt Nr. 70.205098 für die WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG (WiD) veranschlagten Mittel für einen Teilbetrag in Höhe von 5.741.030 Euro aufzuheben. Die Mittel in Höhe von 5.741.030 Euro sind der WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG als Kapitalausstattung zur Verfügung zu stellen.

bereits gefasste Beschlüsse:

- V2801/18 „Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts für ein Grundstück der Gemarkung Mickten“
- A0535/19 „Bezahlbares Wohnen in der Landeshauptstadt stärken“
- V0076/19 „Tauschpaket über das Grundstück Bayreuther Straße 40 gegen Grundstücke an der Nordseite des Nürnberger Platzes und Einlage in die WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG“
- V3158/19 „Künftige Verwendung der kommunalen Liegenschaft Sternplatz 1“
- V0561/20 „Haushaltssatzung 2021/2022 und Wirtschaftspläne der Eigenbetriebe 2021/2022“

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:

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:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:

Mit Neugründung des kommunalen Wohnungsunternehmens Wohnen in Dresden GmbH und Co KG (WiD) im Jahr 2017 wurde und wird das vordergründige Ziel verfolgt, den Bestand an belegrechtsgebundenen und preisgünstigen Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen in den aktuellen Grenzen der Einkommensgrenzenverordnung des Freistaates Sachsen zu sichern bzw. zu erweitern. Hierfür wird seit Bestehen der WiD das landeseigene Förderprogramm gebundener Mietwohnungsbau (RL gMW) genutzt, 15 Wohnbaustandorte befinden sich aktuell in der Errichtung sowie zusätzlich acht Bauvorhaben in der (Vor-)Planungsphase mit einem Bauvolumen von über 250 Millionen Euro. An diesen 23 Standorten entstehen etwa 900 Wohnungen.

Die zugrundeliegende Richtlinie gMW sieht hierbei einen Zuschuss pro Quadratmeter Wohnfläche zur Schaffung von mietpreisvergünstigten Wohnungen, unabhängig von den tatsächlichen Baukosten vor. Der Zuschuss ist als Ausgleich der entgangenen Miete über einen entsprechenden Zweckbindungszeitraum zu verstehen

Insofern berücksichtigt der gewährte Zuschuss weder Risiken der Grundstückserschließung, der Baufreimachung von Grundstücken (so zum Beispiel auch das Beräumen von Garagengrundstücken) bzw. aus Kostensteigerungen im Zusammenhang mit der Beseitigung von Altlasten, noch können Baukostensteigerungen abgedeckt oder notwendige Vorleistungen zum Einreichen eines Bauantrages finanziert werden, welcher jedoch die zwingend notwendige Grundlage für die prinzipielle Gewährung von Fördergeldern darstellt. Risikoerhöhend wirken außerdem Kostenfaktoren, die aus Wünschen zur Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben resultieren. Ferner gewährleistet die RL gMW nicht, dass die letzte Fördermittelrate (10 Prozent) zur Begleichung der Schlussrechnungen zur Verfügung steht. Zu einer Fördermittelauszahlung kommt es faktisch erst jeweils *nach* Erreichen von abgeschlossenen Bauleistungsphasen, so dass eine ständige Verfügbarkeit von ausreichend Liquidität seitens der Gesellschaft zur Realisierung von Wohnungsbauvorhaben zwingend notwendig ist.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist absehbar, dass die WiD aufgrund des fortschreitenden Planungs- und baulichen Realisierungsprozesses zur Jahresmitte nicht mehr über ausreichende eigene Kapitalmittel verfügt, um ihrem Gesellschaftszweck nachkommen zu können. Planungsleistungen für neue Bauvorhaben könnten zu diesem Zeitpunkt nicht mehr beauftragt werden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit für die Gesellschafterin Landeshauptstadt Dresden, die noch junge Gesellschaft zur Erfüllung ihrer kommunalen Aufgaben mit angemessenen Finanzmitteln auszustatten. Dies gilt erst recht, wenn laufende Erträge (hier Mieterträge) aus dem operativen Geschäft erst zu einem späteren Zeitpunkt erwirtschaftet werden können und dafür hohe Anschubausgaben in Form des Baus der Wohnungen anfallen. Eine entsprechende Aussage enthielt auch ein Schreiben der Landesdirektion im Zusammenhang mit den Möglichkeiten zur Liquiditätssicherung.

Seit Gründung der WiD wurden für die Errichtung der ersten 800 Wohneinheiten kommunale Grundstücke im Wert von 22,07 Millionen Euro und weitere Haushaltsmittel für Planungsleistungen (1,86 Mio. Euro) einerseits und für Bareinlagen (8,97 Millionen Euro) in die WiD andererseits bereitgestellt. Sämtliche Einlagen, die im Zusammenhang mit der Errichtung der

800 Wohneinheiten in den Jahren seit Gründung bis Ende 2020 getätigt wurden, sind in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellt:

	2017	2018	2019	2020	2017 - 2020
Einlagen in die WiD nach Jahren	965.000,00 €	21.862.823,80 €	7.900.000,00 €	2.169.696,05 €	32.897.519,85 €
Grundstücke	0,00 €	17.168.596,00 €	4.900.000,00 €	0,00 €	22.068.596,00 €
Grundstückspaket 1		9.425.596,00 €			9.425.596,00 €
Grundstückspaket 2		7.743.000,00 €			7.743.000,00 €
Parkstraße Alloheim			4.900.000,00 €		4.900.000,00 €
davon Planungsleistungen	0,00 €	1.694.227,80 €	0,00 €	169.696,05 €	1.863.923,85 €
für Grundstücke Paket 1		1.540.306,31 €			1.540.306,31 €
für Grundstücke Paket 2		153.921,49 €			153.921,49 €
für Parkstraße Alloheim				169.696,05 €	169.696,05 €
davon Barmittel	965.000,00 €	3.000.000,00 €	3.000.000,00 €	2.000.000,00 €	8.965.000,00 €
Gründungskapital	965.000,00 €				965.000,00 €
Zwischenfinanzierung 1		3.000.000,00 €			3.000.000,00 €
Zwischenfinanzierung 2			3.000.000,00 €		3.000.000,00 €
Zwischenfinanzierung 3				2.000.000,00 €	2.000.000,00 €

Tabelle 1: Einlagen in Euro in die WiD 2017-2020

Mit diesen Einlagen wurde die Gesellschaft überhaupt erst in die Lage versetzt, die Bautätigkeit für die Errichtung der ersten 800 Wohneinheiten aufzunehmen.

Die grundsätzliche Objektfinanzierung in der WiD für die geförderten Wohnungen basiert aktuell auf folgenden Säulen:

- die unbebauten Grundstücke werden von der Kommanditistin in die Gesellschaft eingelegt;
- sämtliche **Gebäudeherstellungskosten** werden
 - a) mit Fördermitteln aus der Richtlinie gebundener Mietwohnraum (RL gMW) des Freistaates Sachsen (etwa 24 Prozent) sowie
 - b) aus Bankendarlehen (etwa 76 Prozent)
 finanziert.

Die Objektfinanzierungen werden dabei so geschlossen, dass eine Fristenkongruenz zwischen Belegungsbindung der Vermietung (15 Jahre) und Festzinsbindungsphase der Fremdkapitalaufnahme besteht. Ferner muss der Cashflow eines jeden Standortes auch den eigenen Kapitaldienst aus der Bankenfinanzierung erwirtschaften können. Die Beleihungsfähigkeit des Investments aus Bankensicht bestimmt sich maßgeblich anhand der Mieteinnahmen.

Für sämtliche in der Tabelle genannten Einlagen der Landeshauptstadt Dresden erfolgte ein sogenannter „Private Investor Test“ (PIT). Im Rahmen des PIT wird geprüft, ob auch ein nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen handelnder privater Investor die Einlagen wie die Landeshauptstadt Dresden getätigt hätte. Nach den vorliegenden PIT's sind die oben genannten Einlagen der Landeshauptstadt Dresden als marktkonform zu betrachten. Dies ergibt sich einerseits sowohl aus der Höhe des ermittelten Unternehmenswertes als auch aus der Höhe des jeweils ermittelten internen Zinsfußes. Des Weiteren werden insbesondere mit den Bareinlagen die Werthaltigkeit der bisherigen Investitionen gesichert, eine Rückforderung von Fördermitteln vermieden sowie die langfristigen Rentabilitätsaussichten der Gesellschaft verbessert.

Mit dem Doppelhaushalt 2019/2020 wurden weitere 9,0 Millionen Euro pro Jahr (insgesamt 18 Millionen Euro) für die WiD, vorrangig für Grundstücksankäufe zur Errichtung weiterer Wohneinheiten, zur Verfügung gestellt. Dies erfolgte einerseits mit Beschluss V2583/18 vom 13./14. Dezember 2018 zur Haushaltssatzung 2019/2020 und der Wirtschaftspläne 2019 der Eigenbetriebe sowie mit Beschluss A0535/19 vom 14. Februar 2019 „Bezahlbares Wohnen in der Landeshauptstadt Dresden“.

Mit dem Beschluss V2583/18 wurden zuerst 3,0 Millionen Euro pro Jahr für den Aufbau des weiteren Wohnungsbestandes (inklusive Grundstücksankäufe), also insgesamt 6,0 Millionen Euro, zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wurden dann mit Beschluss zu A0535/19 zum Ankauf von Immobilien und Grundstücken, die zu den dem Gesellschaftszweck dienenden Aufgaben an die WiD zu übertragen sind, zusätzlich je 6,0 Millionen Euro in 2019 und 2020 aus der Liquiditätsreserve gemäß Stadtratsbeschluss vom 13. Dezember 2018 zur Vorlage V2583/18 zur Verfügung gestellt.

Die Verwendung dieser 18,0 Millionen Euro stellt sich aktuell wie folgt dar:

	2020	2021	Bemerkung
Ankaufsbudget	18.000.000,00 €	17.280.000,00 €	
Abrisskosten Sternplatz	-720.000,00 €		Stadtratsbeschluss liegt vor (V3158/19)
Übertrag nach 2021	17.280.000,00 €		
<i>davon bereits ausgezahlt bzw. gebunden</i>			
Braunsdorfer Straße		-407.000,00 €	Ankauf durch WiD (Mittel bereits eingelegt)
Stauffenbergallee		-5.271.200,00 €	Ankauf durch WiD (Mittel bereits eingelegt)
Bayreuther Straße		-4.368.000,00 €	Stadtratsbeschluss liegt vor (V0076/19)
Vorkaufsrecht Kaditz/Mickten		-1.492.770,00 €	Stadtratsbeschluss liegt vor (V2801/18)
noch verfügbar		5.741.030,00 €	

Tabelle 2: Seitens der Gesellschafterin zur Verfügung gestelltes Ankaufsbudget ab 2020

Bezogen auf die in die WiD einzulegenden Mittel liegen bereits weitere PIT's vor, das heißt der Nachweis der Marktkonformität ist insoweit erfolgt.

Die dargestellte Objektfinanzierung setzt voraus, dass die WiD Planungsleistungen für neue Bauvorhaben bis zur Leistungsphase 3 bzw. 4 HOAI vorfinanzieren muss. Erst nach Abschluss des Weiterleitungsvertrages für die Fördermittel nach der aktuellen Richtlinie bzw. des Abschlusses der Finanzierungsverträge mit den Banken fließen diese Mittel zeitversetzt wieder an die WiD zurück. Mit der Einlage der in Tabelle 1 dargestellten 8,0 Millionen Euro stand der WiD insoweit zwischen 2018 und 2020 entsprechende Liquidität als „Zwischenfinanzierung“ zur Verfügung. Aufgrund der bereits beschriebenen (Vor-)Finanzierungserfordernisse steht ein Großteil dieser Mittel aktuell nicht mehr für Zwischenfinanzierungszwecke zur Verfügung.

Für die Vielzahl von Baumaßnahmen der WiD in den unterschiedlichen Planungs- und Bauphasen sind jedoch nach wie vor liquide Mittel erforderlich. Um auch zukünftig die Zahlungsfähigkeit der WiD sicher zu stellen, wird vorgeschlagen, die noch verfügbaren und mangels konkreter Grundstücksverfügbarkeiten noch nicht gebundenen Mittel in Höhe von 5.741.030 Euro aus dem aktuell noch verfügbaren (Haushalts-)Budget, als Barmittel - nach Bedarf - in die WiD einzu-

legen. Ein entsprechender Nachweis über die Marktkonformität (PIT) liegt bereits vor. Aufgrund der Zweckbindung der Mittel für Grundstücksankäufe ist der vorgeschlagene Beschluss zur Aufhebung dieser Zweckbindung erforderlich.

Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass diese Bareinlagen langfristig über die Lebensdauer der Immobilien refinanziert werden können, sofern die Rahmenbedingungen dies zulassen. Damit stehen diese Haushaltsmittel kurz- und mittelfristig nicht zur Finanzierung weiterer Flächenankäufe zur Verfügung.

Allerdings wurde mit Beschluss V0561/20, hier Anlage 2 Pos. 6-05, für den strategischen Grundstückserwerb der Landeshauptstadt und ihrer „Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG“ für die Jahre 2021 und 2022 jeweils 4 Millionen Euro zusätzliches (Ankaufs)Budget zur Verfügung gestellt. Damit ist auch ein weiterer Flächenerwerb für die WiD möglich.

Anlagenverzeichnis:

-

Dirk Hilbert