

# LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

des Stadtrates

Sitzung am: 22.09.2005

Beschluss-Nr.: V0821-SR18-05

### **Gegenstand:**

Unternehmerische Entscheidungen zum Konzern WOBA DRESDEN GMBH im Zuge der Veräußerung einschließlich der DRESDNER-SOZIAL-CHARTA

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Die Firma STESAD GmbH – Stadtentwicklungs- und -sanierungsgesellschaft Dresden mit beschränkter Haftung im Konzern WOBA DRESDEN GMBH wird in Immo Service mbH umbenannt.
2. Unternehmerische Entscheidung zur STESAD GmbH, STESAD Immobilien GmbH
  - 2.1 Die STESAD GmbH als städtischer Sanierungs- und Entwicklungsträger wird unverzüglich durch Spaltung der STESAD Immobilien GmbH in eine 100%ige städtische Gesellschaft überführt. Die Tätigkeitsbereiche Sanierungs- und Entwicklungsträgertätigkeit werden aus dem Konzern WOBA DRESDEN GMBH in die neue Gesellschaft überführt. Darüber hinaus wird das Treuhandvermögen nach BauGB und das Nordbad mit den verbundenen Grundstücken sowie das Stadthaus Altstadt und die Kirchrueine mit Kirchplatz der St.-Pauli-Kirche in einem ab dem Jahr 2006 beispielbaren Zustand in die neue Gesellschaft überführt. Die in der Anlage 2 der Vorlage benannten Treuhandobjekte sind durch die WOBA DRESDEN GMBH zum unteren Wert der vom Gutachterausschuss ermittelten Kaufpreisspanne in 2005 zu erwerben, soweit eine Veräußerung an Dritte in 2005 nicht in Aussicht steht. Alle weiteren Vermögenswerte der STESAD Immobilien GmbH werden innerhalb des Konzerns WOBA DRESDEN GMBH eingegliedert.
  - 2.2 Der Geschäftsanteil von 58 % an der Objektgesellschaft Kongresszentrum Neue Terrasse Dresden mbH (NTD) der Wohnbau NordWest GmbH geht unverzüglich zu einem wirtschaftlichen symbolischen Kaufpreis von 1,00 EUR an die STESAD GmbH. Die Wohnbau NordWest GmbH verzichtet auf ihre Forderungen aus den Gesellschafterdarlehen (an die NTD) in einer wirtschaftlich vergleichbaren Gestaltung. Die Wohnbau NordWest GmbH stellt einen finanziellen Betrag in Höhe der sonstigen Rückstellungen in 2004 (Einzahlungsverpflichtung NTD), in Höhe von 11.752.000,00 EUR der STESAD GmbH zur Verfügung.

Die Abberufung von Herrn Andreas Schell als Geschäftsführer der NTD wird bestätigt. Die Berufung von Herrn Reinhard Keller als Geschäftsführer der NTD wird ohne zusätzliche Vergütung bis 30.04.2006 bestätigt. Danach wird ausgeschrieben.

2.3 Der Gesellschaftsvertrag der STESAD GmbH wird bestätigt (Anlage 1 der Vorlage).

2.4 Die Abberufungen von Herrn Reinhard Keller, Herrn Reiner Kuklinski und Herrn Jürgen Pattberg als Geschäftsführer der STESAD Immobilien GmbH werden bestätigt. Die Bestellung von Herrn Reinhard Keller zum Geschäftsführer der städtischen STESAD GmbH wird bestätigt.

2.5 Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden bestimmt gemäß § 98 Abs. 2 i. V. m. § 42 Abs. 2 SächsGemO sowie § 6 des Gesellschaftsvertrages der STESAD GmbH folgende Personen als Mitglieder für den Aufsichtsrat der STESAD GmbH (drei Personen, die über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Stadtentwicklung oder Immobilienwirtschaft verfügen sollen und fünf Stadträte)

Frau Stadträtin Angela Malberg  
Herr Stadtrat Klaus-Dieter Rentsch  
Herr Stadtrat Dr. Rainer Kempe  
Herr Stadtrat Dr. Dietrich Ewers  
Herr Stadtrat Dr. Christoph Hille

Herr Stefan Weber, Bank-Vorstand Sächsische Aufbaubank  
Frau Prof. Dipl.-Ing. Architektin Angela Mensing – de Jong, HTW Dresden  
Herr Zweiter Bürgermeister Herbert Feßenmayr, Beigeordneter für Stadtentwicklung

2.6 Der STESAD GmbH sind die Bewirtschaftungsverluste aus der Betreuung des Nordbades durch die Landeshauptstadt Dresden jährlich auszugleichen. Rückwirkend für die Jahre 2001 bis 2004 sind die Bewirtschaftungsverluste in Höhe von 209.049,04 EUR in 2006 auszugleichen. Im Haushaltsjahr 2006 sind 350.000,00 EUR zur baulichen Sanierung des Nordbades bereitzustellen.

2.7 Der STESAD GmbH sind die Bewirtschaftungsverluste aus der Bewirtschaftung der St.- Pauli -Kirche jährlich durch die Landeshauptstadt Dresden auszugleichen. In 2005 sind für notwendige investive Sicherungsmaßnahmen 300.000,00 EUR durch den städtischen Haushalt bereitzustellen.

2.8 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, umgehend zu prüfen, die Abrissbestände der WOBA in die STESAD zu überführen, um den geplanten Abriss unter Gewährung der zusätzlichen Altschuldenentlastung zügig durchführen zu können. Sollte diese Überführung nicht möglich sein, wird der Erwerber auf Übernahme und Fortführung des Rückbauprogrammes der WOBA verpflichtet.

3. Unternehmerische Entscheidung zur Holding Schönfeld-Weißiger Verwaltungsgesellschaft mbH, Eingliederung der Bau- und Siedlungsgesellschaft Schönfeld-Weißig (BSGSW) in die Holding WOBA DRESDEN GMBH

3.1 Die BSGSW wird auf der Grundlage der Zwischenbilanz zum 30.06.2005 in einen wohnungswirtschaftlichen und einen sonstigen Vermögensteil gespalten. Im Rahmen der Abspaltung durch Aufnahme wird der wohnungswirtschaftliche Vermögensteil auf die Wohnbau NordWest GmbH verschmolzen. Der übrige Vermögensteil, der in der BSGSW verbleibt, wird durch vollständigen Verkauf der Geschäftsanteile der BSGSW an die WOBA DRESDEN GMBH übertragen.

- 3.2 Die gemäß Ziffer 4.2 des Stadtratsbeschlusses Nr. V0631-SR13-05 vom 19./20.05.2005 beschlossene Übernahme der Kreditverpflichtung der BSGSW von 4.857.272,87 EUR wird in Höhe von 4.000.000,00 EUR aus Mitteln der allgemeinen nicht zweckgebundenen Rücklage vorfinanziert. Der übrige Betrag in Höhe von 857.272,87 EUR wird aus der zweckgebundenen Rücklage Stellplatzablösegebühren vorfinanziert. Die endgültige Finanzierung erfolgt aus Erlösen aus dem (anteiligen) Verkauf des WOBA-Konzerns.
- 3.3 Im Beschluss des Stadtrates Nr. V0631-SR13-05 vom 19./20.05.2005 wird der Beschlusspunkt 4.3 aufgehoben und wie folgt neu gefasst:
- „Die Landeshauptstadt Dresden verpflichtet sich gegenüber der BSGSW zur Übernahme eventueller Rückforderungen von Fördermitteln (685.131,12 EUR) für die Erschließungsmaßnahme des Gewerbegebietes Eschdorf/Rossendorf.“
4. Feststellung Jahresabschlüsse
- 4.1 Konzern WOBA DRESDEN GMBH  
Der Jahresabschluss 2004 wird festgestellt.  
Der Jahresfehlbetrag von 9.584.484,99 EUR wird mit dem Gewinnvortrag in Höhe von 4.003.641,85 EUR und nach Abzug der Verlustanteile fremder Gesellschafter (1.996.123,02 EUR) in Höhe von 3.584.720,12 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.
- 4.2 WOBA DRESDEN GMBH  
Der Jahresabschluss 2004 wird festgestellt.  
Der Jahresfehlbetrag von 4.033.552,56 EUR wird auf neue Rechnung vorgetragen.
- 4.3 Wohnbau NordWest GmbH  
Der Jahresabschluss 2004 wird festgestellt.  
Der Entnahme aus der satzungsmäßigen Rücklage von 4.176.653,26 EUR zuzüglich des Jahresüberschusses von 417.346,74 EUR zur Erreichung des Bilanzgewinns von 4.594.000,00 EUR, der vollständig ausgeschüttet wird, wird zugestimmt.
- 4.4 SÜDOST WOBA DRESDEN GMBH  
Der Jahresabschluss 2004 wird festgestellt.  
Der Verrechnung des Jahresfehlbetrages von 3.019.094,44 EUR mit der satzungsmäßigen Rücklage von 2.800.818,08 EUR und mit der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBIG von 218.276,36 EUR sowie der Entnahme aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBILG in Höhe von 3.400.000,00 EUR zur Erreichung eines Bilanzgewinns von 3.400.000,00 EUR, der vollständig ausgeschüttet werden soll, wird zugestimmt.
- 4.5 STESAD Immobilien mbH  
Der Jahresabschluss 2004 wird festgestellt.  
Der Jahresfehlbetrag von 3.351.638,09 EUR wird gemeinsam mit dem Verlustvortrag von 9.637.229,15 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.
- 4.6 STESAD GmbH  
Der Jahresabschluss 2004 wird festgestellt.  
Der Jahresfehlbetrag von 757.769,99 EUR wird auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages vom 16. September 2004 durch die WOBA DRESDEN GMBH ausgeglichen.
5. Der Stadtrat nimmt die Protokolle lt. Anlage 3 der Vorlage und Ergebnisse der Einwohnerversammlungen (Beschluss V0740-SR17-05, Punkt 5 vom 14.07.2005) zur Kenntnis.

## 6. DRESDNER-SOZIAL-CHARTA

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bei den Verkaufsverhandlungen folgende Standards mit dem Käufer zu verhandeln und vertraglich zu sichern:

### 1. MIETERSCHUTZ

- 1.1 Der Erwerber verpflichtet sich, alle zugunsten der Mieter im geltenden Recht sowie in den Mietverträgen vorgesehenen Regelungen strikt einzuhalten und nicht zu unterlaufen.
  - 1.2 Zusätzlich ist vorgesehen, dass sich der Erwerber für einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren, möglicherweise bis zu zehn Jahren, Beschränkungen bei Mieterhöhungen unterwirft. Wie bei Wohnungsprivatisierungen in den letzten Jahren üblich, dürfen die Mieten für die zum Zeitpunkt der Privatisierung bestehenden Mietverträge im Durchschnitt für den Gesamtbestand pro Jahr nicht über einen bestimmten Prozentsatz (2 bis 3 %) über dem Lebenshaltungskostenindex erhöht werden. Der Erwerber wird verpflichtet, bei Wohnungen, die wesentlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, die Mieterhöhung auf 70 % des gesetzlich zulässigen Maßes zu begrenzen.
    - 1.3.1 Einzelvertraglich soll abgesichert werden, dass hinsichtlich des Schutzes vor Eigenbedarfskündigungen und Kündigungen wegen unangemessener wirtschaftlicher Verwertung für die Dauer von zehn Jahren ein Schutz besteht. Falls einmal eine Wohnung vom Dresdner Rückbauprogramm betroffen sein sollte, so wird die WOBA DRESDEN GMBH entsprechende Ersatzwohnungen aus ihrem Bestand anbieten oder vermitteln.
  - 1.4 Einzelvertraglich soll für über 60-jährige Mieter und Schwerbehinderte ein lebenslanges Wohnrecht gesichert werden. Falls einmal eine Wohnung vom Dresdner Rückbauprogramm betroffen sein sollte, so wird die WOBA DRESDEN GMBH entsprechende Ersatzwohnungen aus ihrem Bestand anbieten oder vermitteln.
  - 1.5 Die sog. Mieterprivatisierung wird – wie auch vom Gesetz vorgesehen – Vorrang vor Verkäufen an Nichtmieter haben; dabei wird den Mietern für zum Verkauf stehende Wohnungen ein um 15 % unter dem Marktpreis liegendes Angebot von der WOBA DRESDEN GMBH unterbreitet werden. Wohnungen, die sich zum Zeitpunkt der Veräußerung im Verkaufsbestand befinden, sind hiervon generell ausgenommen.
    - 1.5.1 So genannte Luxusmodernisierungen werden einzelvertraglich ausgeschlossen.
    - 1.5.2 Fortführung der Optimierungsstrategie der WOBA DRESDEN GMBH für die Instandhaltung der Wohnungsbestände.
- ### 2. SOZIALE ZIELE
- 2.1.1 Der private Erwerber wird die Verträge nach § 2 Belegungsrechtsgesetz mit einer Laufzeit von zunächst zehn Jahren übernehmen. Danach hat die Stadt das Recht, bei entsprechendem Nachweis eines Bedarfs zweimal Verlängerungen der Verträge von jeweils bis zu fünf Jahren zu verlangen. Die vorzuhaltenden Wohnungen sind für die nächsten zehn Jahre auf 8.000 Wohnungen in verschiedenen Stadtteilen und bedarfsgerechten Wohnungsgrößen festzulegen.

- 2.2 Bei grundhafter Sanierung verpflichtet sich der Erwerber, einen Anteil als alters- und behindertengerechtem Wohnraum entsprechend dem Bedarf zu gestalten und anzubieten.

### 3. ARBEITNEHMERSCHUTZ

Für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des WOBA-Konzerns ist ab Übernahme durch den neuen Eigentümer entweder ein Schutz vor betriebsbedingten Kündigungen von drei Jahren oder die Verpflichtung zur Übernahme bzw. Vereinbarung von Haustarifverträgen für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der WOBA bzw. der STESAD vertraglich zu vereinbaren.

### 4. STÄDTEBAULICHE ZIELE

Der Erwerber wird darauf verpflichtet, alle gesetzlichen und vertraglichen Bindungen im Bereich der städtebaulichen Entwicklung einzuhalten und an der Fortschreibung und Umsetzung des INSEK auf Grundlage eines zusätzlich abzuschließenden Vertrages aktiv mitzuwirken. Der Erwerber wird darüber hinaus verpflichtet, das Rückbauprogramm der WOBA ohne Abstriche fortzuführen, insbesondere hinsichtlich des quantitativen Umfangs der abzureißenden Wohnungen. Diese Verpflichtung tritt dann ein, wenn die Option, den Abrissbestand der WOBA in die STESAD zu übernehmen, nicht wirksam wird.

### 5. WIRTSCHAFTLICHE ZIELE

- 5.1 Die WOBA wird als wohnungshaltendes- und wohnungsbewirtschaftendes Unternehmen mit Sitz in Dresden erhalten bleiben.
- 5.2 Dem Erwerber werden Beschränkungen beim Weiterverkauf der WOBA-Anteile oder größerer Wohnungsbestände auferlegt. Wohnungen, die sich zum Zeitpunkt der Veräußerung im Verkaufsbestand befinden, sind hiervon ausgenommen.
- 5.3 Der Investor verpflichtet sich, für die Dauer von zehn Jahren mindestens 35.000 Wohnungen im Bestand der WOBA zu halten.
- 5.4 Der Erwerber verpflichtet sich, ortsansässige KMU bei der Vergabe im selben Umfang wie bisher zu berücksichtigen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
- 5.5. Bei beabsichtigtem Weiterverkauf des Erwerbers an Dritte besteht Andienungspflicht der Landeshauptstadt Dresden. Die Frist zur Ausübung des Erwerbsrechts beträgt sechs Monate.

### 6. SICHERUNG DER VERTRAGLICHEN ZUSAGEN

- 6.1 Für die Verletzung dieser und anderer Bindungen wird sich der Erwerber für den Fall der Zuwiderhandlung erheblichen Vertragsstrafen aussetzen.
- 6.2 Der Erwerber wird verpflichtet, bei einem Weiterverkauf von Anteilen oder Wohnungsbeständen mit dem neuen Erwerber die Einhaltung der Bedingungen der Sozialcharta vertraglich zu sichern.
- 6.3 Einrichtung eines Beirats „Beirat Wohnen“ im Stadtrat mit einem Vertreter der WOBA als berufenen Bürger.

- 6.4. Der Erwerber sichert der Landeshauptstadt Dresden das Recht zu, den Oberbürgermeister oder einen von ihm benannten Vertreter als Vertreter der Landeshauptstadt Dresden in den WOBA-Aufsichtsrat zu entsenden.
7. Die finanziellen Mehrbelastungen, die durch die Entscheidung zur STESAD GmbH entstehen, sind dem Budget des Geschäftsbereiches Finanzen und Liegenschaften zuzuordnen.

Roßberg  
Oberbürgermeister