



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
Dez1	OB Thomas Westphal	18.05.2021
23	StD Jörg Stüdemann	
64	StR Ludger Wilde	

verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Thomas Ellerkamp	22239	-
Thomas Böhm	22649	
Markus Kollmann	22025	

Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	16.06.2021	Empfehlung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	17.06.2021	Empfehlung
Hauptausschuss und Ältestenrat	24.06.2021	Empfehlung
Rat der Stadt	24.06.2021	Beschluss

Tagesordnungspunkt

Grundsatzbeschluss zur Neuausrichtung der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (DSG)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Dortmund fasst den Grundsatzbeschluss zur Neuausrichtung und Weiterentwicklung der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH. Ziel ist der Aufbau einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen gesellschaftsrechtlichen und fiskalischen Beschlüsse dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

Personelle Auswirkungen

Keine

Finanzielle Auswirkungen

Mit der Realisierung der in diesem Grundsatzbeschluss dargestellten Maßnahmen sind finanzielle Auswirkungen für das SV GVVF und den städtischen Haushalt verbunden. Diese Auswirkungen sind in dieser Vorlage beschrieben. Die haushaltsbindende Beschlussfassung und detaillierte Darstellung erfolgt mit der Einbringung der Vorlage zur Gründung und Ausstattung der Wohnungsbaugesellschaft.

Klimarelevanz

Die Wohnungswirtschaft muss ihren Beitrag dazu leisten, die gesetzten Klimaschutzziele zu erreichen. Gemäß Beschluss der EU soll der Gebäudebestand bis 2050 nahezu klimaneutral sein. Das Schutzgut „Klima“ ist gemäß §1 Abs. 6 Nr.7 BauGB einer der Belange, der auch in der bauleitplanerischen Abwägung und daraus resultierend im Bebauungsplan berücksichtigt wird. Dies ist in den unterschiedlichen Projektplanungen seitens der DSG zu berücksichtigen.

Thomas Westphal
Oberbürgermeister

Jörg Stüdemann
Stadtdirektor / Stadtkämmerer
Betriebsleiter SV GVVF

Arnulf Rybicki
Stadtrat
Betriebsleiter SV GVVF

Ludger Wilde
Stadtrat

Begründung

1. Dortmunder Wohnungsmarkt

Der Dortmunder Wohnungsmarkt ist insbesondere im unteren und mittleren Preissegment angespannt (s. Dortmunder Wohnungsmarktbericht 2020; DS-Nr.: 18240-20). Eine anhaltend hohe Nachfrage, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum, trifft auf ein zu geringes und teilweise nicht nachfrage- bzw. bedarfsgerechtes Angebot.

In dem im November 2020 veröffentlichten „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“ (erstellt durch das Institut GEWOS im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW – MHKBG NRW) wird für Dortmund ein notwendiger Neubaubedarf von 1.410 Wohnungen p. a. (szenarioabhängige Spannweite zwischen 1.240 und 1.700 Wohnungen) prognostiziert. Das Ergebnis des Gutachtens ist aus Sicht der Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtung grundsätzlich nachvollziehbar. Kurz- bis mittelfristig wird die Stadt Dortmund jedoch weiter die Zielgröße von 2.000 Wohneinheiten p.a. anstreben, um durch eine entsprechende Angebotserweiterung den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Neben der rein quantitativen Bedarfsdeckung und Angebotserweiterung ist von Bedeutung, dass der Wohnungsneubau tatsächlich nachfragegerecht - bezogen auf Qualität und Preis - erfolgt.

In der Zielvereinbarung zur Umsetzung eines Globalbudgets für die Wohnraumförderung im Rahmen des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2018 bis 2022 wurde zwischen dem MHKBG NRW und der Stadt Dortmund neben der angestrebten Steigerung der jährlichen Fertigstellungszahl auf 2.000 Wohnungen auch vereinbart, dass die Stadt Dortmund mit kommunalen Strategien und Maßnahmen dafür sorgt, dass jährlich mindestens 200 neue Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen. Besonders in diesem Segment kann die DSG einen signifikanten Beitrag zur Erhöhung der Wohnungsbauaktivitäten beitragen.

Bereits im Kommunalen Wohnkonzept Dortmund aus dem Jahre 2009 wurde die Verbesserung der Wohnraumversorgung von Familien, Senior*innen, Menschen mit Behinderung sowie Haushalten mit Marktzugangsproblemen als vorrangiges wohnungspolitisches Teilziel festgelegt. Im derzeit laufenden Prozess zur Aktualisierung des Kommunalen Wohnkonzeptes steht die ausreichende und bezahlbare Wohnraumversorgung für alle mit besonderen Versorgungsaufgaben der o. g. Zielgruppen im Mittelpunkt des Zielsystems.

2. Zielsetzung der DSG als kommunale Wohnungsbaugesellschaft

Die DSG soll in besonderem Maße einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Zielgruppen leisten. Insbesondere soll sie Wohnraum mit langfristig bezahlbaren und angemessenen Mieten gewährleisten. Dies soll insbesondere dadurch erzielt werden, dass in den o. g. Wohnungsbauvorhaben eine höhere als die bisher vorgeschriebene Quote an öffentlich geförderten Wohneinheiten errichtet wird und die Mieten auch nach Auslaufen der Bindungen stabil bleiben. Die kommunalen Wohnungen, die aus der neu strukturierten DSG hervorgehen werden, sollen somit bei der Bewältigung der aktuellen Herausforderung auf dem angespannten Dortmunder Wohnungsmarkt einen wichtigen Beitrag leisten.

Mit dieser Neuausrichtung der DSG zur kommunalen Wohnungsbaugesellschaft kann direkt Einfluss auf den lokalen Wohnungsmarkt und hier auf die Wohnraumbereitstellung, Belegung und Mietpreisgestaltung der eigenen, kommunalen Wohnungen genommen werden.

Neben dem sozialgebundenen Wohnraum sollen, unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit, auch die Mietpreise der frei finanzierten Wohnungen auf einem moderaten Niveau liegen und so einen Beitrag zur mietpreisdämpfenden Wirkung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt leisten.

Die höhere Anzahl und die Größe der öffentlichen Wohnungsbauprojekte eröffnen zudem die Möglichkeit der Standardisierung und Modularisierung und damit des effizienteren Bauens. Aufgrund der engen Anbindung an die Stadt Dortmund können die Aufgaben der städtebaulichen Baukultur, der Raumordnung und der (altersgerechten) Barrierefreiheit in enger Abstimmung berücksichtigt werden, so dass die DSG als kommunale Wohnungsbaugesellschaft zunehmend auch hier eine Rolle übernimmt, die über die reine Wohnraumversorgung hinausgeht.

Durch die Weiterentwicklung der DSG wird der Stadt Dortmund ein wichtiges Steuerungsinstrument zur Verfügung gestellt, um den Herausforderungen am Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Die ökonomischen Herausforderungen sind sowohl mit den städtebaulichen als auch mit sozialen und ökologischen Aspekten zusammen zu bringen.

3. Handlungsfelder der DSG als kommunale Wohnungsbaugesellschaft

Die DSG übernimmt verschiedenste Aufgaben für die Stadt Dortmund zur Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnraum.

Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Dortmund vom 23.05.2019 (Drucksache Nr.: 13578-19) wurde die DSG um die Geschäftsfelder des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und die Sanierung/Instandsetzung von Problemimmobilien erweitert. Dem Beschluss folgend umfassen die Handlungsfelder der DSG zukünftig

- den Wohnungsneubau,
- die Sanierung von Problemimmobilien und
- die Modernisierung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien.

Unternehmensgegenstand sind somit alle anfallenden Aufgaben der Wohnungswirtschaft einschließlich aller daraus resultierenden Nebenaufgaben. Darüber hinaus können auch Aufgaben als Sanierungs- und Entwicklungsträger im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) übernommen werden.

Neben den originären Aufgaben bilden die Versorgung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum sowie die Einhaltung der kommunalen Klimaziele einen wichtigen Baustein der DSG.

4. Rechtsform der DSG

Die DSG wird derzeit in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) geführt. Die Anteile werden zu 100 % von der Stadt Dortmund gehalten.

Im Zusammenhang mit der Neuausrichtung der Gesellschaft und der damit verbundenen Erstellung eines Businessplanes wurde auch die Frage nach der zukünftigen Rechtsform der Gesellschaft gestellt. Entscheidendes Kriterium ist hier der geplante Umfang an Grundstücken, die aus dem städtischen Haushalt auf die DSG übertragen werden sollen. Aus steuerlicher Sicht, insbesondere im Hinblick auf die Grunderwerbsteuer, wird daher empfohlen, für die zukünftige DSG die Rechtsform der GmbH & Co. KG zu wählen. Dabei handelt es sich um eine Personengesellschaft, die mind. einen Komplementär (Vollhafter) und mind. einen Kommanditisten (Teilhafter) hat. Im vorliegenden Fall wird das Kommanditkapital der DSG KG zu 100 % von der Stadt Dortmund gehalten. Komplementärin wird die DSG GmbH neu, deren Anteile ebenfalls zu 100 % von der Stadt Dortmund gehalten werden. Somit ist der Einfluss des Rates der Stadt Dortmund auch in der neuen Rechtsform unverändert gegeben.

Mit Überführung der DSG in die Rechtsform der GmbH & Co. KG ergeben sich steuerliche Verpflichtungen der Stadt Dortmund. Da die Totalgewinnprognose laut dem Businessplan positiv ist, sind die ab dem Jahr 2027 prognostizierten Jahresgewinne in einem Betrieb gewerblicher Art der Stadt Dortmund zu versteuern. Es wird insoweit Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Kapitalertragsteuer sowie der Solidaritätszuschlag anfallen. Es ist allerdings zu beachten, dass auch in der bisherigen Rechtsform der GmbH eine ähnliche Steuerbelastung auch bei der Gesellschaft anfallen würde. Dies entspricht dem System der rechtsformneutralen Besteuerung.

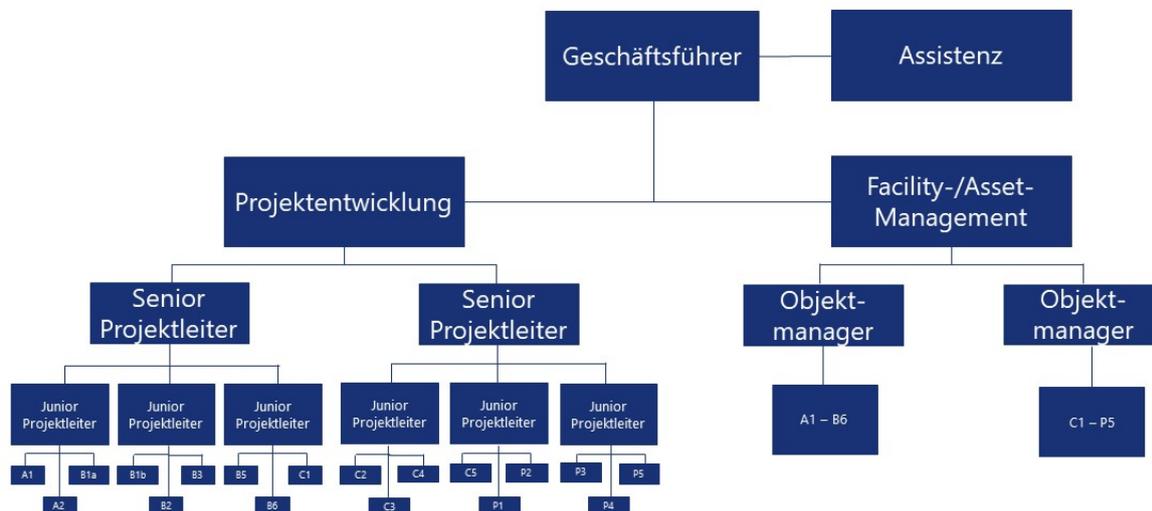
5. Struktur und Arbeitsweise der DSG

Die Aufgabe der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSG) ist die Entwicklung und Verwaltung von Wohngebäuden. Das herausgehobene Ziel ist die Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen. Als Bestandshalterin soll die Gesellschaft für die Stadt Dortmund dauerhaft preisreduzierten Wohnraum vorhalten.

Die DSG hat folgende Geschäftsfelder:

- Projektentwicklung von unbebauten Grundstücken
- Projektentwicklung im Bestand (Instandsetzung, Modernisierung, Revitalisierung)
- Asset-/Facility-Management (Steuerung, Bewirtschaftung)

Organigramm



Sowohl die KG als auch die Komplementär-GmbH sind 100 %ige Töchter der Stadt Dortmund. Die innere Struktur wird unterhalb der Geschäftsführung durch eine projektorientierte, flache Hierarchie mit den Abteilungen Entwicklung und Verwaltung geprägt. Die DSG arbeitet in engem Verbund mit städtischen Ämtern und Unternehmen zusammen.

Die Verwaltung hat das Beratungsunternehmen „AS Portfolio Consult Strategien für Immobilienmanagement“ beauftragt, für die DSG einen Businessplan zu erarbeiten. Die Ergebnisse dieser Betrachtungen sind Grundlage dieser Vorlage. Die nachfolgenden Aussagen basieren auf diesen Berechnungen.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 und sukzessive in den Folgejahren 2023 - 2026 bringt die Stadt Dortmund Bestandsobjekte und baureife Grundstücke mit einem aktuellen Übertragungswert von ca. 63 Mio. € in die DSG ein. Im Betrachtungszeitraum 2022 - 2026 werden ca. 680 Wohnungen an sieben Standorten errichtet. Bis 2027 werden etwa 830 Wohnungen realisiert. In der Nordstadt werden 53 Wohnungen saniert und umgebaut. 330 bestehende Wohneinheiten werden an sieben Standorten in die Gesellschaft übertragen und nach Auslaufen der aktuellen Verträge von dort verwaltet. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt bis zum Jahr 2027 voraussichtlich ca. 278 Mio. €. Die Projekte werden nach Fertigstellung generell mit langfristiger Perspektive in die Objektverwaltung der Gesellschaft übernommen. Insgesamt umfasst der Objektbestand im Jahr 2027 ca. 1.220 Wohnungen.

Die Erträge und Aufwendungen der DSG steigen in den Jahren 2022 - 2026 in der Gewinn- und Verlustrechnung (GUV) aufgrund der sukzessive fertig gestellten Projekte deutlich an. Nach Fertigstellung von sechs der acht Projektentwicklungen im Jahr 2026 wird der Break-Even-Point und somit die „rote Null“ erreicht. Im Jahr 2027 ist mit einem positiven Jahresergebnis zu rechnen. Die Liquiditätsplanung (Cash-Flow-Rechnung) weist schon im Jahr 2024 eine „schwarze Null“ aus. Die Überschüsse wachsen bis zum Jahre 2026 voraussichtlich auf ca. 1,7 Mio. € pro Jahr an.

Die DSG hat aufgrund der eingebrachten Grundstücke und Gebäude eine solide Eigenkapitalausstattung und Investitionsgrundlage. Positive Jahresergebnisse sind - unabhängig vom Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus - ab dem Jahr 2027 zu erwarten. Die in den Anfangsjahren zu erwartenden Anlaufverluste kann die Gesellschaft aufgrund des zur Verfügung gestellten Eigenkapitals in Form von Immobilien aus der Kreditlinie finanzieren.

Der Erfolg dieses Businessplans hat einige Prämissen zur Voraussetzung:

- Dem Businessplan wird im Hinblick auf die Rahmenterminale für die Projekte zugrunde gelegt, dass die Ämter der Stadt Dortmund - insbesondere Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Wohnungsamt, Liegenschaftsamt, Tiefbauamt und Kanalbau - optimal und zielgerichtet zur Erreichung der Termine im Rahmen der Planung, Genehmigung und Ausführung der Bauvorhaben zusammenarbeiten.
- Zeitliche Verschiebungen bei der Einbringung baureifer Grundstücke haben Einfluss auf die Zeitpunkte der Zahlungsflüsse und damit auf Erlöse und Kosten und beeinflussen somit die Liquiditätsplanung und die GUV.
- Die Stadt Dortmund bringt zum 01.01.2022 und sukzessive bis 2027 Eigenkapital in Form von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von ca. 63 Mio. € ein.
- Die Gesellschaft wird vor Umsetzung des Businessplans in eine GmbH & Co. KG umgewandelt. Damit entfällt die Grunderwerbsteuer bei der Übertragung der Grundstücke.

Die unternehmensbezogenen Kosten werden dynamisch über eine jährliche Inflationsrate in Höhe von 2 % an die konjunkturelle Entwicklung angepasst. Die geplanten Gebäude werden erlös- und kostenbezogen generell auf Grundlage eines mittleren Ausstattungsstandards beurteilt. Zukünftige Steigerungen der Baukosten sind durch eine entsprechende Indizierung eingeflossen. Grundlage der Kalkulation ist die öffentliche Vergabe von Generalunternehmerleistungen.

In der Anlaufphase von 2022 - 2027 wird die Gesellschaft zentrale Unternehmensfunktionen an externe, ggf. städtische Dienstleister entgeltlich übergeben. Angesichts der Unternehmensgröße und der Mitarbeiterzahl der DSG ist der Personalaufwand für die eigene Erbringung dieser Dienstleistungen in der Anfangsphase hoch und damit wirtschaftlich nicht vertretbar. Der Businessplan geht davon aus, dass in der Anfangsphase sukzessive ein Personalstamm von ca. zwölf Mitarbeitenden aufgebaut wird.

Für den Erfolg der Gesellschaft ist eine enge Zusammenarbeit zwischen städtischen Ämtern, Gesellschaften und Dienstleistern unabdingbar.

Verbund mit städtischen Ämtern, Gesellschaften, Dienstleistern



Der Businessplan ist in vier Varianten bezüglich des Umfangs des zu errichtenden Anteils öffentlich geförderter Wohnungen gerechnet worden. Die Varianten umfassen einen Anteil von 25 %, 30 %, 40 %, 50 % öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Mit der Erhöhung des Anteils des geförderten Wohnungsbaus verändert sich zwar das wirtschaftliche Ergebnis, bleibt aber durchgehend wie oben beschrieben positiv. Die Ergebnisse der GUV und der Cash-Flow verschlechtern sich mit zunehmendem Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus insgesamt nur marginal. Verminderte Mieterträge korrespondieren mit Tilgungsnachlässen der Förderung.

6. Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Die konkreten Auswirkungen auf den städtischen Haushalt und die verbindliche Mittelbindung erfolgt mit der noch folgenden Vorlage zur Inwertsetzung der DSG nach Beschluss dieser Grundsatzvorlage.

Grundsätzlich ist zur Finanzausstattung und dem Kapitalbedarf in Bezug auf den städtischen Haushalt folgendes anzumerken: Zur Erfüllung ihrer Aufgaben erhält die Gesellschaft geeignete Grundstücke und Gebäude aus dem städtischen Haushalt als Kapitaleinlage. Es ist beabsichtigt, der Gesellschaft im Zeitraum von 2022 - 2026 städtisches Grundvermögen im Wert von ca. 63 Mio. € zur Ausstattung mit notwendigem Eigenkapital zu übertragen. Dabei sind etwaige Wohnungsbaudarlehen mit zu übertragen. Für den städtischen Haushalt ergibt sich hierbei ein Aktivtausch. Das Sachanlagevermögen verringert sich, die Finanzanlage DSG erhöht sich entsprechend. Das städtische Eigenkapital wird nicht berührt. Der überwiegende Teil der Grundstücke und Gebäude befindet sich zur Zeit im Vermögen des Sondervermögens „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“ (SV GVVF) und wird von dort zunächst in den städtischen Haushalt übertragen.

Soweit für die zu übertragenden Grundstücke bisher Miet- und Pächterträge erzielt worden sind, wird durch die wegfallenden Erträge eine Belastung des SV GVVF bzw. des Haushalts

eintreten. Entsprechendes gilt für Zinsaufwendungen für Darlehen, die im Haushalt verbleiben.

Der Businessplan sieht vor, dass neben der Kapitalanlage in Form von Grundstücken und Gebäuden keine weiteren Einlagen oder Finanzzuweisungen an die Gesellschaft erforderlich sind. Anlaufverluste in den ersten Jahren können aufgrund der Kapitalausstattung aus der Kreditlinie der DSG dargestellt werden.

Nach gegenwärtiger Beurteilung erscheint ein Betrauungsakt für die Gesellschaft möglich. Diese Fragestellung wird bis zur Beschlussfassung zur gesellschaftsrechtlichen Umwandlung der DSG oder hilfsweise im Rahmen der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2022 (je nach Verfügbarkeit der maßgeblichen Informationen) abschließend beurteilt. Der Betrauungsakt würde dann wie in vergleichbaren aktuellen Fällen dem Rat der Stadt zur Beschlussfassung vorgelegt.

7. Auswahl von Immobilien für die Einlage in die DSG

Die DSG soll sich mit der Erstellung von neuen Wohngebäuden, mit der Sanierung von Wohnobjekten sowie mit der Bewirtschaftung von Bestandswohnimmobilien beschäftigen.

Daher wurde das städtische Portfolio auf geeignete Immobilien hin geprüft. Daraus ergeben sich folgende Fallgruppen:

7.1 Erstellung von neuen Wohngebäuden auf unbebauten, entwickelten Wohnbaugrundstücken

Die Entwicklung von baureifen, erschlossenen Wohnbaugrundstücken erfolgt im Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund (SV GVVF)“.

Die Entwicklung umfasst in erster Linie die Schaffung von Planrecht, die Planung und Herstellung der Erschließungsanlage und eine ggf. erforderliche Bodenaufbereitung.

Die bereits in der Entwicklung befindlichen Areale wurden im Hinblick auf eine Realisierung der Wohnbaulandqualität innerhalb der nächsten 5 Jahre und einen hohen Anteil von Mietgeschosswohnbauf Flächen für den öffentlichen geförderten Wohnungsbau ausgewählt. Reine EFH – Gebiete wurden daher nicht berücksichtigt.

Bei der Gebietsauswahl wurde unterstellt, dass alle Entwicklungsaktivitäten mit höchster Priorität erfolgen. Das SV GVVF trägt alle Entwicklungskosten und wird die unbebauten Grundstücke in erschlossenem, baureifem Zustand an den städtischen Haushalt übertragen. Anschließend stellt der Haushalt diese Flächen der DSG zur Verfügung.

Die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen setzt die Bereitstellung der entsprechenden zusätzlichen finanziellen und personellen Ausstattung der Tiefbauverwaltung und ggf. eine veränderte Prioritätensetzung im Rahmen der Jahresarbeitsplanungen des Tiefbauamtes voraus.

Die Herstellungskosten für die Anlagen zur öffentlichen Abwasserbeseitigung sind bei der Fortschreibung des Wirtschaftsplans des Eigenbetriebs Stadtentwässerung (EB 70) zu berücksichtigen. Sie werden durch den Eigenbetrieb Stadtentwässerung vorbehaltlich der Beschlussfassung des Rates über den Wirtschaftsplan des EB 70 refinanziert.

Folgende Entwicklungsbereiche wurden ausgewählt:

Mengede/ Erdbeerfeld

Planungsrecht	B-Plan Mg 131 rechtskräftig
Größe	1.540 qm (2 Grundstücke für Geschosswohnungsbau)
Bebaubarkeit	sofort

Grevel/ Ortskernentwicklung

Planungsrecht	Satzung § 34 BauGB rechtskräftig
Größe	ca. 2.400 qm (2 Grundstücke für Geschosswohnungsbau)
Bebaubarkeit	sofort

Brackel/ Pleckenbrink

Planungsrecht	B-Plan Br 213 rechtskräftig
Größe	ca. 8.400 qm (3 Grundstücke für Geschosswohnungsbau)
Bebaubarkeit	Bodenaufbereitung und Erschließung erforderlich

Hörde/ westl. Wellinghofer Str. (alte Feuerwache) und Stettiner Str.

Planungsrecht	B-Plan Hö 273 in Aufstellung
Größe	ca. 13.000 qm (6 Grundstücke für Geschosswohnungsbau)
Bebaubarkeit	Planrecht und Erschließung tlw. erforderlich

Wickede/ westl. Wickede – West

Planungsrecht	B-Plan Br 196 in Aufstellung
Größe	ca. 9.200 qm (11 Grundstücke für Geschosswohnungsbau)
Bebaubarkeit	Planrecht und Erschließung erforderlich

Innenstadt-Ost/ Sckellstr.

Planungsrecht	B-Planänderung InO 205 erforderlich
Größe	ca. 9.000 qm
Bebaubarkeit	Planrecht, tlw. Bodenaufbereitung und Erschließung tlw. erforderlich

Lütgendortmund/ Auf dem Toren

Planungsrecht	B-Plan Lü 140 in Aufstellung
Größe	ca. 18.900 qm (kompl. Wohnbaulandflächen)

Bebaubarkeit	Planrecht und Erschließung erforderlich
--------------	---

Eving/ Am Katzenbuckel

Planungsrecht	B-Plan Ev 152 in Aufstellung
Größe	ca. 5.000 qm (Wohnbaulandflächen im östl. Abschnitt)
Bebaubarkeit	Planrecht und Erschließung erforderlich

In der Gesamtbetrachtung ergeben sich ca. 55.000 qm Nettowohnbauland, auf denen bis 2027 insgesamt ca. 830 Wohneinheiten realisiert werden können.

7.2 Sanierung von bestehenden Wohnhäusern zur Aktivierung von Wohnraum

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts (Sanierungssatzung) hat die Stadt Dortmund 5 sogenannte „Problem-Immobilien“ von der Intown-Gruppe in der nördlichen Innenstadt erworben.

Dazu zählen:

Brunnenstr. 66	9 Einheiten (unbewohnt)
Heroldstr. 72	6 Einheiten (unbewohnt)
Mallinckrodtstr. 58	13 Einheiten (unbewohnt)
Oesterholzstr. 64	4 Einheiten
Burgholzstr. 35/ Lortzingstr. 10	28 Einheiten

Die Objekte sollen inkl. Wohnungsbaudarlehen vom städtischen Haushalt an die DSG übertragen werden.

Bei den belegten Häusern erhält die DSG dann die Mieteinnahmen und übernimmt die Bewirtschaftung und Instandhaltung.

Die unbewohnten Häuser sollen zu Wohnzwecken von der DSG saniert und anschließend durch die DSG vermietet sowie bewirtschaftet werden. Dabei ist die Inanspruchnahme von Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung und eine damit einhergehende Mietzinsbindung vorgesehen. Eine Option ist dabei, dass die Stadt Dortmund für ihr Wohnraumvorhalteprogramm sanierte Wohnungen anmietet (je nach Anspruchsvoraussetzung dann auch ohne Wohnraumförderung).

7.3 Vermietung und Bewirtschaftung von bestehenden Wohnhäusern

Das SV GVVF hat in den vergangenen Jahren mehrere Wohngebäude errichten lassen. Dazu zählen

Fortsetzung der Vorlage:

Drucksache-Nr.:	Seite
21044-21	11

Mengede/Erdbeerfeld	49 Wohnungen in einem Gebäude
Holtestr./Lütgendortmund	92 Wohnungen in 4 Gebäuden
Huckarde/Fuchteystr.	24 Wohnungen in 3 Gebäuden
Gesamt	165

Das Investitionsvolumen beträgt rd. 20 Mio. €. Die Finanzierung erfolgt jeweils über Darlehen für den öffentlichen geförderten Wohnungsbau. Dementsprechend bestehen langfristige Mietzinsbindungen.

Das SV GVVF hat die Immobilien derzeit vollständig an den städtischen Haushalt vermietet. Der städtische Haushalt erhält die Mieteinnahmen aus der Einzelvermietung und trägt alle Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsaufwendungen. Die Wohnungen werden derzeit von der DOGEWO21 bewirtschaftet.

Alle Objekte sollen inkl. Wohnungsbaudarlehen an die DSG übertragen werden. Vorher muss der städtische Haushalt die Immobilien inkl. der Darlehen vom SV GVVF übernehmen. Mit der Übertragung an die DSG entfallen für den städtischen Haushalt die pauschalen Mietzahlungen für die Flüchtlingswohnungen an das SV GVVF. Die DSG erhält dann die Mieteinnahmen und übernimmt die Bewirtschaftung und Instandhaltung.

Des Weiteren sollen aus dem städtischen Haushalt folgende Immobilien inkl. etwaiger Wohnungsbaudarlehen an die DSG übertragen werden:

Kielstr. 24a	6 Einheiten
Kielstr. 28	7 Einheiten
Mallinckrodtstr. 54 – 56	21 Einheiten
Lindenhorster Str. 98 – 102	12 Einheiten
Grevendiecksfeld	123 Einheiten
Gesamt	169

Nach Übertragung in die DSG zahlt der städtische Haushalt für die Anlage Grevendiecksfeld Miete an die DSG.

Für die anderen Objekte erhält die DSG die Mieteinnahmen.

Die DSG übernimmt für alle Objekte die Bewirtschaftung.

8. Weiteres Vorgehen

Auf Basis dieses Grundsatzbeschlusses erfolgt die gesellschaftsrechtliche Umsetzung nach Maßgabe der gemeinderechtlichen Vorschriften.

Dabei sind zunächst die Entwürfe der Gesellschaftsverträge für die KG und die GmbH innerhalb der Verwaltung abzustimmen. Ggfs. ist parallel noch ein Betrauungsakt vorzubereiten. Auf der Grundlage des Entwurfs der Ratsvorlage zur Gründung der KG kann

Fortsetzung der Vorlage:

Drucksache-Nr.:	Seite
21044-21	12

die Anzeige an bzw. die Abstimmung mit der Bezirksregierung erfolgen. Sofern die Bezirksregierung keine Einwände geltend macht, kann unmittelbar nach dem Beschluss des Rates die notarielle Beurkundung erfolgen.

Um die Ratssitzung im September 2021 und die vorgeschalteten Gremien fristgerecht zu erreichen, muss die abgestimmte Vorlage spätestens Mitte August vorliegen.

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 41 Abs. 1 GO NRW.