

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
V/50/VOA-2249

Verantwortliche/r:  
Herr Otto Vierheilig

Vorlagennummer:  
50/059/2011

## **Sicherung der Landesbankwohnungen in öffentlicher Hand; hier: Dringlichkeitsantrag der SPD-Fraktion Nr. 113/2011 vom 19.10.2011**

| Beratungsfolge | Termin     | Ö/N | Vorlagenart | Abstimmung |
|----------------|------------|-----|-------------|------------|
| Stadtrat       | 27.10.2011 | Ö   | Beschluss   |            |

### Beteiligte Dienststellen

#### I. Antrag

1. Eine Resolution des Stadtrates an die Bayerische Staatsregierung erscheint nicht erforderlich. Laut Pressemitteilung des Bayerischen Innenministers (Erlanger Nachrichten vom 25.10.2011) sollte der Mieterschutz in diesem Fall im Vordergrund stehen – demnach dürfte das nötige Problembewusstsein bei der Bayerischen Staatsregierung gegeben zu sein.
2. Bei der GeWoBau sollte eine interne Prüfung angeregt werden, ob eine Übernahme des GBW – Wohnungsbestandes in Erlangen durch die GeWoBau denkbar und machbar sein könnte
3. Der Dringlichkeitsantrag der SPD-Fraktion Nr. 113/2011 vom 19.10.2011 ist damit bearbeitet.

#### II. Begründung

Wie der Tagespresse zu entnehmen war, kann es aufgrund europarechtlicher Vorgaben zu einer Veräußerung des im Wesentlichen der Bayerischen Landesbank gehörenden Wohnungsunternehmens GBW AG kommen.

Die GBW Gruppe ist einer der großen Wohnungsanbieter in Bayern und besitzt landesweit, insbesondere in den Ballungsgebieten München, Nürnberg/Erlangen, Würzburg und Regensburg, fast 33.000 Wohnungen.

Allein in Erlangen gehören dem Unternehmen 2242 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten (Basis Geschäftsbericht GBW AG für 2010), die vorrangig im Stadtsüden liegen.

Sämtliche Wohnungen in Erlangen gelten inzwischen als freifinanziert und unterliegen nicht mehr der Sozialbindung mit der Konsequenz, dass die Stadt diese Wohnungen nicht mehr an berechnete Sozialmieter vermitteln darf.

Bei einem evtl. Verkauf als Eigentumswohnungen ergibt sich zum Schutz der bisherigen Mieter aus § 577 a Abs. 1 BGB eine Kündigungsbeschränkung. Erst 3 Jahre nach dem Erwerb kann der neue Käufer dann dem bisherigen Mieter z. B. wegen Eigenbedarf kündigen.

Verstärkt wird diese Schutzvorschrift durch § 577 a Abs. 2 Satz 1 BGB wonach sich die Kündigungsbeschränkung auf 10 Jahre erhöht und zwar dann, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Gemeindeteil besonders gefährdet ist und diese Gebiete in einer Rechtsverordnung bestimmt sind.

Bayern hat davon Gebrauch gemacht und die sog. Wohnungsgebieteverordnung erlassen. In diese Wohnungsgebieteverordnung (WoGeV) vom 13.2.2007 wurde wegen der großen Wohnungsnachfrage in der Stadt auch Erlangen aufgenommen, so dass auch in Erlangen diese 10 jährige Kündigungsbeschränkung gilt.

Die Wohnungsgebieteverordnung ist befristet und tritt mit Ablauf des 31.03.2017 außer Kraft.

Für die Versorgung der Erlanger Bürger mit bezahlbarem Wohnraum auf dem freien Markt sind die

Wohnungen der GBW Gruppe von grundsätzlicher Bedeutung.  
Eine Übernahme von Wohnungen aus dem Bestand der GBW AG in Erlangen zur Sicherung wichtiger wohnungswirtschaftlicher Belange in der Stadt sollte als mögliche Option durch die GEWO-BAU in finanzieller und rechtlicher Hinsicht geprüft werden.

**Anlagen:** 1. SPD-Fraktionsantrag Nr. 113/2011 vom 19.10.2011  
2. Erlanger Nachrichten 25.10.2011

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle  
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift  
VI. Zum Vorgang