

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
OBM/13

Verantwortliche/r:
Bürgermeister- und Presseamt

Vorlagennummer:
OBM/001/2012

Bürgerfragestunde gemäß § 37 der Geschäftsordnung für den Stadtrat: GBW-Wohnungen

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Stadtrat	28.06.2012	Ö	Kenntnisnahme	zur Kenntnis genommen

Beteiligte Dienststellen
OBM, Ref. V, GEWOBAU

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Eine Gruppe von GBW-Mietern ist sehr besorgt über den drohenden Verkauf des Aktienpaketes der Bayern-LB auf dem freien Markt. Hier ginge es um ihre Wohnungen und damit um das Grundrecht auf bezahlbaren Wohnraum.

Sie bitten den Oberbürgermeister und die im Erlanger Stadtrat vertretenen Fraktionen und Einzelstadträte, folgende Fragen am 28.6.2012 im Rahmen einer Bürgerfragestunde zu beantworten:

1. Sind Sie bereit, sich dafür einzusetzen, dass die GBW-Wohnungen in öffentlicher Hand bleiben?
2. Welche Möglichkeiten sehen Sie, die Gewobau Erlangen beim Erwerb der GBW-Wohnungen zu unterstützen?
3. Werden Sie sich dafür einsetzen, daß der Freistaat Bayern die Kommunen bzw. ihre Wohnungsbaugesellschaften mit Bürgschaften, zinsgünstigen Krediten oder Zuschüssen beim Erwerb unterstützt?
4. Im Artikel 106 der Bayerischen Verfassung steht:
 1. Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.
 2. Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.

Sind Sie sich darüber im Klaren, daß bei weiteren Mietsteigerungen auf die öffentliche Hand Kosten in Form von Wohngeld und Kosten der Unterkunft zukommen ohne dass die Stadt irgendeinen Gegenwert hat?

5. Wenn ein Wertermittlungsverfahren eingeleitet wird ist es notwendig den tatsächlichen Wert der Wohnungen und Anlagen zu ermitteln und nicht nur die Zahlen des Geschäftsberichts zu Grunde zu legen.
Sind Sie bereit, eine Wertermittlung in unserem Sinne durch die beauftragte Firma sicherzustellen?

Die Fragen werden in der Sitzung mündlich beantwortet.

III. Behandlung im Gremium

Beratung im Stadtrat am 28.06.2012

Protokollvermerk:

Die Fragen werden durch den Vorsitzenden OBM Dr. Balleis wie folgt beantwortet:

1.) Sind Sie bereit, sich dafür einzusetzen, dass die GBW-Wohnungen in öffentlicher Hand bleiben?

Der bayerische Städtetag hat einen Steuerungskreis mit den 13 Gebietskörperschaften, in deren Hoheitsgebiet jeweils mehr als 500 GBW –Wohnungen liegen, gebildet. In diesem Steuerungskreis ist die Stadt Erlangen durch den Oberbürgermeister vertreten. Ziel ist es die Möglichkeit des Erwerbs der GBW-Wohnungen durch ein kommunales Konsortium zu prüfen und gegebenenfalls in die Wege zu leiten.

2.) Welche Möglichkeiten sehen Sie, die GEWOBAU Erlangen beim Erwerb der GBW-Wohnungen zu unterstützen?

Die Stadt Erlangen (der Oberbürgermeister) hat dafür gesorgt, dass die GEWOBAU in dem der Steuerungsgruppe zuarbeitenden Arbeitskreis „GBW AG“ vertreten ist. Die Stadt Erlangen (der Oberbürgermeister) unterstützt die GEWOBAU bei ihrer Arbeit in diesem Arbeitskreis.

Sollte die GEWOBAU als potentieller Gesellschafter einer überwiegend kommunal geführten Ankaufsgesellschaft bei der Beschaffung des notwendigen, möglichst niedrig verzinslichen Kapitals städtische Hilfe benötigen oder eine solche Hilfe sinnvoll sein, wird der Stadtrat hierüber entscheiden.

3.) Werden Sie sich dafür einsetzen, dass der Freistaat Bayern die Kommunen bzw. ihre Wohnungsbaugesellschaften mit Bürgschaften, zinsgünstigen Krediten oder Zuschüssen beim Erwerb unterstützt?

Der Freistaat steht auf der Verkäuferseite. Es erscheint mir sehr zweifelhaft, dass eine „gleichzeitige“ Subventionierung des Kaufpreises zulässig ist. Bei einem offenen Bieterverfahren schließt das EU-Recht dies m.E. wegen Verstoß gegen den diskriminierungsfreien Wettbewerb eindeutig aus. Auch im Falle der Exklusivität wird die EU-Kommission die Ermittlung eines fairen Marktpreises voraussetzen. Eine „nachgelagerte“ Subventionierung ist nichts anderes als eine Kaufpreisreduzierung.

4.) Sind Sie sich darüber im Klaren, dass bei weiteren Mietsteigerungen auf die öffentliche Hand Kosten in Form von Wohngeld und Kosten der Unterkunft zukommen ohne dass die Stadt irgendeinen Gegenwert hat?

Die öffentliche Hand übernimmt bei Transfereinkommensbeziehern in der Regel die Kosten der Unterkunft oder Teile dieser Kosten. Insoweit betreffen Mietsteigerungen grundsätzlich auch die öffentliche Hand direkt. (Eine Mietpreissubvention durch Reduzierung von Kaufpreisen von Immobilien ist sicherlich denkbar. Allerdings müsste eine solche Subvention auch verhältnismäßig sein). Der Schutz vor „gesetzlich immerhin zulässigen“ Mieterhöhungen, kann zum Beispiel auch über eine verbindliche Einbindung der vom bayerischen Städtetag geforderten Sozialstandards sichergestellt werden.

5.) Sind Sie bereit, eine Wertermittlung in unserem Sinne durch die beauftragte Firma sicherzustellen?

Im Rahmen eines Ankaufsverfahrens wird eine sog. Due Diligence durchgeführt. Das ist die sorgfältige, systematische und detaillierte Erhebung, Prüfung und Analyse der bereitgestellten Daten. Auch ein kommunal geführtes Ankaufskonsortium wird ggfs. durch eine spezialisierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die GBW AG und hier insbesondere die Immobilien der GBW AG einer umfassenden wirtschaftlichen und technischen Prüfung unterziehen.

Zusatzfrage:

Sind Sie sicher, dass Sie es schaffen, die Sozialstandards durchzusetzen?

Die Stadt Erlangen wird sich bemühen, die Sozialstandards mit Nachdruck durchzusetzen. Allerdings wird dies nach Auskunft des Finanzministeriums sehr schwierig werden, nachdem die Europäische Kommission davon ausgeht, dass striktere Standards zu niedrigeren Verkaufserlösen führen was letztlich auch die Rückerstattung an den Freistaat Bayern betrifft. Dennoch will dies die Stadt Erlangen so weit wie möglich machen. Auch der Bay. Staatsminister des Innern will dies nach Kräften unterstützen.

Anschließend werden die Stellungnahmen der Fraktionen und Einzelstadtratsmitglieder vorgetragen.

Ergebnis/Beschluss:

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

gez. Dr. Balleis
Vorsitzende/r

gez. Schmitt
Berichtersteller/in

IV. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
V. Zum Vorgang