

Antwort auf Anfragen	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Finanzen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Wolthoff 563 5616 563 4742 thomas.wolthoff@stadt.wuppertal.de
	Datum:	18.05.2006
Drucks.-Nr.:		VO/0420/06/A-1 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
13.06.2006	Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung Entgegennahme o. B.	
Beantwortung der Anfrage der FDP-Fraktion im Rat der Stadt Wuppertal vom 24.04.06		

Grund der Vorlage

Anfrage der FDP-Fraktion im Rat der Stadt Wuppertal vom 24.04.06; Drucks. Nr. VO/0420/06

Beschlussvorschlag

Die Antworten der Verwaltung werden ohne Beschluss entgegen genommen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Dr. Slawig

Begründung

Zu den Verkäufen der GWG ist grundsätzlich folgendes vorab festzustellen:

Die GWG hat im Jahre 1999 bezüglich des gesamten Grundbesitzes eine technische und kaufmännische Portfolio-Analyse in Auftrag gegeben. Ziel dieser Untersuchung war festzulegen, welche Wohnungen dauerhaft im Besitz der Gesellschaft verbleiben und welche

Wohnungen aus betriebswirtschaftlichen Gründen veräußert werden sollten. Im Rahmen eines auf die Dauer von 15 Jahren ausgelegten Unternehmenskonzeptes wurden die Verkaufsobjekte definiert und Planungen erstellt, nach denen der verbleibende Bestand zur dauerhaften Vermietung modernisiert werden sollte. Seit 1999 wurden ca. 90 Mio. EURO in die Bestandsmodernisierung investiert, weitere 50 Mio. EURO sind für die nächsten Jahre geplant. Diese Investitionen sind auch durch erfolgte Verkäufe finanziert worden.

Dies macht deutlich, dass die Verkäufe dazu dienen, den Wohnungsbestand der GWG auf Dauer marktfähig zu machen bzw. zu erhalten. Damit wird die Ertragskraft der GWG verbessert. Nur so kann die GWG ihrer satzungsgemäßen Bestimmung, bezahlbaren Wohnraum für die breiten Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen, nachkommen.

- 1) *In welcher Weise werden die bestehenden Schutzrechte der Mieter beim Verkauf von Wohnungsbeständen durch die GWG gesichert?*

Die Verkäufe der GWG erfolgen nach Maßgabe der Beschlüsse des Rates der Stadt Wuppertal sowie der Vorgaben des Aufsichtsrates der Gesellschaft. Bezüglich des Mieterschutzes sind unterschiedliche Beschlusslagen je nach Objekt vorhanden. So gilt z.B. für die Ein- und Zweifamilien-Häuser aus dem ehem. Bestand der WBW, dass den Mietern, die kein Kaufinteresse haben, zugesichert wird, im Objekt wohnen bleiben zu dürfen. Um Eigenbedarfskündigungen auszuschließen, scheidet ein Verkauf an Dritte aus, bzw. dem Mieter wird ein lebenslanges Wohnrecht gewährt. Im Übrigen erfolgen die Verkäufe nach den gesetzlichen Bestimmungen des Mieterschutzes. Da der Verkauf grundsätzlich nichts an dem bestehenden Mietvertrag ändert, gilt dieser auch für den Erwerber.

- 2) *Was wurde/ wird den Mietern der von der GWG zum Verkauf anstehenden Wohnungen bzgl. Ihrer Mieterschutzrechte (schriftlich/mündlich) zugesichert?*

Sämtliche Mieter werden vor Verkauf des Hauses von der GWG angeschrieben. In diesem Schreiben wird über den Verkauf des Hauses informiert und darauf hingewiesen, dass der Käufer den bestehenden Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten zu übernehmen hat. Nach Verkauf erfolgt die entsprechende Mitteilung über den Verkauf. Den Mietern wird in dem jeweiligen Schreiben stets ein Ansprechpartner genannt, an den sie sich bei Rückfragen und Problemen wenden können.

- 3) *Ist es richtig, dass Wohnungsbestände der GWG gekauft werden, um sie dann nach Umwandlung in Eigentumswohnungen kapitalbringend zu verkaufen? Sieht die GWG als Verkäuferin den Mieterschutz dabei ausreichend berücksichtigt?*

Seitens der GWG werden dem Käufer gegenüber, mit Ausnahme der o.g. Ein- und Zweifamilien-Häuser, keine Auflagen erteilt, den Grundbesitz nur einschränkend zu verwerten. Insoweit kommt es auch vor, dass der Erwerber den Grundbesitz in Eigentumswohnungen umwandelt und auch weiterverkauft.

Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass der Mieter gerade in diesem Fall besondere Schutzrechte genießt. Das BGB regelt in § 577a eine Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung. Diese Kündigungsbeschränkung wird durch die Kündigungssperrfristverordnung (KSpVO) des Landes NRW vom 20. April 2004 zugunsten des Mieters folgendermaßen geregelt: **Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so beträgt die Frist, in der sich der Erwerber nicht auf ein berechtigtes Interesse nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches berufen kann, in den folgenden Gebieten acht Jahre:**
a) **In den kreisfreien Städten.....Wuppertal.**

Darüber hinaus besteht für den Mieter für den Fall, dass nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet wird, ein gesetzliches Vorkaufsrecht, wenn die Wohnung an einen Dritten veräußert wird (§ 577 BGB).

- 4) *Kann der Mieterschutz besser gewährleistet werden, wenn einzelne Wohnungsbestände der GWG nach und nach an unterschiedliche Eigentümer verkauft werden, oder wenn die Gesellschaft mit ihrem gesamten Wohnungsbestand an einen Privaten übergehen würde?*

Wie einleitend bereits dargelegt, wird nur ein Teil des Wohnungsbestandes der GWG veräußert. Dies geschieht zu festgelegten Rahmendaten, die belegen, dass ein Halten dieser Objekte im Bestand negative Auswirkung auf den Gesamtbestand hat. So beträgt der Leerstand in den Verkaufsobjekten über 20%. Teilweise stehen über die Hälfte der Wohnungen in den Verkaufsobjekten leer. Darüber hinaus ist durch Untersuchungen belegt, dass Investitionen in diesen Beständen betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll sind. Aus diesem Grund ist es für die Ertragslage der GWG notwendig, sich von diesen Beständen zu trennen.

Eine Beantwortung des zweiten Teils der Frage erübrigt sich aus den vorgenannten Gründen, da der Kernbestand der Wohnungen dauerhaft bei der Gesellschaft verbleibt. Die GWG ist satzungsgemäß aufgefordert, die breiten Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Durch ihre Gesellschafterstruktur ist sichergestellt, dass der Mieterschutz ausreichend gewürdigt wird.

- 5) *Die GWG privatisiert selbst große Teile ihres Wohnungsbestandes. Was steht einer Privatisierung der GWG im Wege? Die Immobilienwerte sind seit Jahren (seit dem gescheiterten Ratsantrag der CDU und FDP zum Verkauf der GWG) rückläufig und der Immobilienwert wird weiter sinken.*

Die Bestandsveräußerungen der GWG dienen der Optimierung des Portfolios des Unternehmens. Zusätzlich wird die GWG hierdurch in die Lage versetzt, das beschlossene Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm zeitnah umzusetzen. Damit wird die Ertragskraft der GWG gestärkt und ihr Ertragswert gesteigert. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten kommt nach Auffassung der Verwaltung der Verkauf der Gesellschaft während des laufenden Optimierungs- und Sanierungsprogramms nicht in Betracht.

- 6) *Erschwert die Übernahme von Bürgschaften durch die Stadt den Verkauf der GWG?*

Grundsätzlich nicht.