



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Andreas Lotte SPD**
vom 19.10.2016

Mietentwicklung und Lebensbedingungen für GBW-Mieter

Ich frage die Staatsregierung:

1. a) Wie haben sich seit dem Verkauf der GBW die Gesamtmieteinnahmen (in Euro) durch die Bestandswohnungen – die weder einer Kostenmiete gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 im Wohnungsbindungsgesetz noch einer kommunalen Satzungsmitte unterliegen – verändert (bitte Fragen 1 a–c aufgeschlüsselt nach Landkreisen und den einzelnen Jahren seit 2013 sowie den Zeitraum vom 27. Mai 2013 bis 27. Mai 2016)?
b) Wie hat sich das Mietniveau der Mieten aus Frage 1 prozentual verändert?
c) Für wie viele, der bei der Ermittlung der durchschnittlichen Sollmiete verkauften Bestandswohnungen zur Überprüfung der sogenannten Sozialcharta, die nicht an Mieter oder sonstige Selbstnutzer erfolgte, konnte der Erhöhungsbetrag (z. B. durch schriftliche Erklärung des Käufers) nicht nachgewiesen werden?
2. a) Wie viele der GBW-Wohnungen wurden bzw. werden modernisiert (bitte Fragen 2 a–c aufgeschlüsselt nach Landkreisen; den einzelnen Jahren seit 2013 und dem Zeitraum vom 27. Mai 2013 bis 27. Mai 2016; Art der Wohnung wie Wohnungen gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 im Wohnungsbindungsgesetz, Wohnungen mit einer kommunalen Satzungsmitte oder andere Wohnungen)?
b) Wie haben sich die Gesamtmieteinnahmen durch die Wohnungen aus Frage 2 a verändert?
c) Wie hat sich das Mietniveau der Wohnungen aus Frage 2 a prozentual verändert?
3. a) Wie viele Wohnungen hat die GBW verkauft (bitte aufgeschlüsselt nach Landkreisen; den einzelnen Jahren seit 2013 und dem Zeitraum vom 27. Mai 2013 bis 27. Mai 2016; Art der Wohnung wie Wohnungen gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 im Wohnungsbindungsgesetz, Wohnungen mit einer kommunalen Satzungsmitte oder andere Wohnungen; Art des Käufers: Mieter und Selbstnutzer, Kommunen und kommunale Wohnungsgesellschaften oder private Investoren)?
b) Wie viele GBW-Wohnungen wurden nach Kenntnissen der Staatsregierung seit Verkauf zu Eigentumswohnungen umgewandelt (bitte aufgeschlüsselt nach Landkreisen und den einzelnen Jahren seit 2013 und dem Zeitraum vom 27. Mai 2013 bis 27. Mai 2016)?
4. a) Wie viele Wohnungen hat die GBW angekauft (bitte Fragen 4 a–c aufgeschlüsselt nach Landkreisen; den einzelnen Jahren seit 2013 und dem Zeitraum vom 27. Mai 2013 bis 27. Mai 2016; Art der Wohnung wie Wohnungen gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 im Wohnungsbindungsgesetz, Wohnungen mit einer kommunalen Satzungsmitte oder andere Wohnungen)?
b) Wie viele Wohnungen hat die GBW neu gebaut bzw. beantragt neu zu bauen?
c) Was ist die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter in den neuen Wohnungen der GBW?
5. Liegen der Staatsregierung Erkenntnisse über eine erhöhte Anzahl an Beschwerden von GBW-Mietern hinsichtlich ihres neuen Vermieters beim Ombudsmann vor (bezüglich Miethöhe, Modernisierungsarbeiten, Instandhaltungsarbeiten, etc.)?

Antwort

des **Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat**
vom 14.11.2016

Vorbemerkung:

Die BayernLB musste im Jahr 2013 gemäß Vorgabe der EU-Kommission ihre Anteile an der GBW AG in einem offenen und diskriminierungsfreien Verfahren bestmöglich verkaufen. Das in jeder Beziehung beste Angebot wurde von einem Konsortium unter der Führung des Immobilienunternehmens Patrizia Immobilien AG abgegeben. Der Zuschlag zugunsten dieses Konsortiums war deshalb aus beihilferechtlicher Sicht zwingend geboten, wie der von der EU-Kommission bestellte Trustee ausdrücklich bestätigt hat. In den Verhandlungen mit der EU-Kommission konnte erreicht werden, dass dem Verkauf eine Sozialcharta zugrunde gelegt werden konnte. Bei der Festlegung der Regelungen dieser Sozialcharta ging die BayernLB an die Grenzen des EU-rechtlich Möglichen. Über die Einhaltung der Sozialcharta ist von der Käuferin jährlich ein von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfter Bericht vorzulegen. Die GBW hat die Verpflichtungen aus der Sozialcharta ausweislich der geprüften Berichte für die Geschäftsjahre 2013, 2014 und 2015 vollständig eingehalten. Die Berichte sind auf der Webseite der GBW öffentlich einsehbar. Mit der Sozialcharta sind die Mieter der GBW besser geschützt als andere Mieter am freien Wohnungsmarkt.

Die Schriftliche Anfrage bezieht sich in großen Teilen auf interne Informationen des privaten Wohnungsunternehmens GBW, die dem Staatsministerium der Finanzen, für

Landesentwicklung und Heimat nicht vorliegen und im Übrigen auch in der Zeit vor der Veräußerung durch die BayernLB nicht vorgelegen haben. Das Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat verfügt nur über Informationen, soweit diese zur Überprüfung der Einhaltung der Sozialcharta durch die BayernLB notwendig sind oder von der GBW in dem entsprechenden Jahresbericht veröffentlicht werden.

1. a) Wie haben sich seit dem Verkauf der GBW die Gesamtmieteinnahmen (in Euro) durch die Bestandswohnungen – die weder einer Kostenmiete gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 im Wohnungsbindungsgesetz noch einer kommunalen Satzungsmitte unterliegen – verändert (bitte Fragen 1 a–c aufgeschlüsselt nach Landkreisen und den einzelnen Jahren seit 2013 sowie den Zeitraum vom 27. Mai 2013 bis 27. Mai 2016)?

b) Wie hat sich das Mietniveau der Mieten aus Frage 1 a prozentual verändert?

Die beim Verkauf von der BayernLB vereinbarte Sozialcharta beschränkt Mieterhöhungen bei GBW-Wohnungen in den ersten drei Jahren portfolio-bezogen auf insgesamt maximal 15 Prozent und in den beiden Folgejahren auf drei Prozent jährlich zzgl. Inflation.

Ausweislich der veröffentlichten Berichte über die Einhaltung der Sozialcharta sowie des Zwischenberichts über die Einhaltung der eingeschränkten Mieterhöhung im 3-Jahres-Zeitraum vom 27. Mai 2013 bis 27. Mai 2016 (<https://www.gbw-gruppe.de/unternehmen/unternehmerische-verantwortung/sozialcharta>) wurde die Vorgabe eingehalten.

Bei einzelnen Mieterhöhungen der GBW-Gruppe aufgeschlüsselt nach Landkreisen handelt es sich um interne Geschäftsinformationen der GBW-Gruppe, die nach hiesiger Kenntnis nicht veröffentlicht sind.

c) Für wie viele der bei der Ermittlung der durchschnittlichen Sollmiete verkauften Bestandswohnungen zur Überprüfung der sogenannten Sozialcharta, die nicht an Mieter oder sonstige Selbstnutzer erfolgte, konnte der Erhöhungsbetrag (z. B. durch schriftliche Erklärung des Käufers) nicht nachgewiesen werden?

Mieterhöhungen bei weiterverkauften Bestandswohnungen sind gemäß Sozialcharta in die Durchschnittsberechnung einzubeziehen. Soweit bei weiterverkauften Bestandswohnungen nicht der Nachweis des tatsächlichen Erhöhungsbetrages geführt werden kann, gelten die Mieten dieser Wohnungen für Zwecke der Durchschnittsberechnung als mit 7 % p.a. erhöht.

Ausweislich der geprüften Berichte zur Sozialcharta wurden diese Bestimmungen eingehalten. Weitergehende Angaben zur Zahl dieser Bestandswohnungen hat die GBW nicht veröffentlicht.

2. a) Wie viele der GBW-Wohnungen wurden bzw. werden modernisiert (bitte Fragen 2 a–c aufgeschlüsselt nach Landkreisen; den einzelnen Jahren seit 2013 und dem Zeitraum vom 27. Mai 2013 bis 27. Mai 2016; Art der Wohnung wie Wohnungen gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 im Wohnungsbindungsgesetz, Wohnungen mit einer kommunalen Satzungsmitte oder andere Wohnungen)?

In der Sozialcharta ist festgehalten, dass in den ersten fünf Kalenderjahren ein durchschnittlicher Mindestinvestitionsbetrag von 15 EUR pro qm Wohnfläche für Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen aufzuwenden ist. Ausweislich der veröffentlichten Berichte über die Einhaltung der Sozialcharta in den Jahren 2013, 2014 und 2015 wurde diese Vorgabe eingehalten.

Weitergehende Angaben zur Zahl der modernisierten Wohnungen hat die GBW nicht veröffentlicht.

b) Wie haben sich die Gesamtmieteinnahmen durch die Wohnungen aus Frage 2 a verändert?

Bei den Gesamtmieteinnahmen aus modernisierten Wohnungen handelt es sich um interne Geschäftsinformationen der GBW-Gruppe, die nach hiesiger Kenntnis nicht veröffentlicht sind.

c) Wie hat sich das Mietniveau der Wohnungen aus Frage 2 a prozentual verändert?

Beim Mietniveau für modernisierte Wohnungen handelt es sich um interne Geschäftsinformationen der GBW-Gruppe, die nach hiesiger Kenntnis nicht veröffentlicht sind.

3. a) Wie viele Wohnungen hat die GBW verkauft (bitte aufgeschlüsselt nach Landkreisen; den einzelnen Jahren seit 2013 und dem Zeitraum vom 27. Mai 2013 bis 27. Mai 2016; Art der Wohnung wie Wohnungen gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 im Wohnungsbindungsgesetz, Wohnungen mit einer kommunalen Satzungsmitte oder andere Wohnungen; Art des Käufers: Mieter und Selbstnutzer, Kommunen und kommunale Wohnungsgesellschaften oder private Investoren)

Die in dem Zeitraum 27.05.2013–31.12.2015 veräußerten Wohnungen sind in den veröffentlichten Berichten zur Einhaltung der Sozialcharta dargestellt. Die diesbezüglichen Vorgaben der Sozialcharta zum langfristigen Bestandserhalt wurden eingehalten. Über die Anzahl der in 2016 veräußerten Wohnungen wird im Bericht zur Einhaltung der Sozialcharta für den Zeitraum 01.01.–31.12.2016 informiert werden. Bei den weiteren erfragten Daten handelt es sich um interne Geschäftsinformationen der GBW-Gruppe, die nach hiesiger Kenntnis nicht veröffentlicht sind.

b) Wie viele GBW-Wohnungen wurden nach Kenntnissen der Staatsregierung seit Verkauf zu Eigentumswohnungen umgewandelt (bitte aufgeschlüsselt nach Landkreisen und den einzelnen Jahren seit 2013 und dem Zeitraum vom 27. Mai 2013 bis 27. Mai 2016)?

Die in dem Zeitraum 27.05.2013–31.12.2015 im Wege der Einzelprivatisierung verkauften Wohnungen sind in den veröffentlichten Berichten zur Einhaltung der Sozialcharta dargestellt. Die diesbezüglichen Vorgaben der Sozialcharta zur Beschränkung des Verkaufs von Wohneigentum wurden eingehalten. Über die Anzahl der in 2016 im Wege der Einzelprivatisierung veräußerten Wohnungen wird im Bericht zur Einhaltung der Sozialcharta für den Zeitraum 01.01.–31.12.2016 informiert werden. Bei den weiteren erfragten Daten handelt es sich um interne Geschäftsinformationen der GBW-Gruppe, die nach hiesiger Kenntnis nicht veröffentlicht sind.

4. a) **Wie viele Wohnungen hat die GBW angekauft (bitte Fragen 4 a–c aufgeschlüsselt nach Landkreisen; den einzelnen Jahren seit 2013 und dem Zeitraum vom 27. Mai 2013 bis 27. Mai 2016, Art der Wohnung wie Wohnungen gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 im Wohnungsbindungsgesetz, Wohnungen mit einer kommunalen Satzungsmiete oder andere Wohnungen)?**

b) **Wie viele Wohnungen hat die GBW neu gebaut bzw. beantragt neu zu bauen?**

Die Anzahl der im Zeitraum 27.05.2013 – 31.12.2015 fertiggestellten und erworbenen Wohnungen ist in den veröffentlichten Berichten zur Einhaltung der Sozialcharta dargestellt. Über die Anzahl der in 2016 erworbenen bzw. neu gebauten Wohnungen wird im Bericht zur Einhaltung der Sozialcharta für den Zeitraum 01.01.–31.12.2016 informiert werden.

Bei der regionalen Verteilung der Wohnungen und der Zahl der Bauanträge handelt es sich um interne Geschäftsinformationen der GBW-Gruppe, die nach hiesiger Kenntnis nicht veröffentlicht sind.

c) **Was ist die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter in den neuen Wohnungen der GBW?**

Es handelt sich um interne Geschäftsinformationen der GBW, die nach hiesiger Kenntnis nicht veröffentlicht sind.

5. **Liegen der Staatsregierung Erkenntnisse über eine erhöhte Anzahl an Beschwerden von GBW-Mietern hinsichtlich ihres neuen Vermieters beim Ombudsmann vor (bezüglich Miethöhe, Modernisierungsarbeiten, Instandhaltungsarbeiten, etc.)?**

Die Patrizia AG hat zusätzlich zu den Verpflichtungen aus der Sozialcharta Ministerpräsident a. D. Dr. Günther Beckstein zum Ombudsmann bei Fragen zur Sozialcharta ernannt. Damit steht den Mieterinnen und Mietern der GBW-Gruppe eine unparteiische Schiedsperson in dieser Angelegenheit zur Verfügung. Da der Ombudsmann von der Patrizia AG bestellt ist, kann nur die Patrizia AG Auskunft über seine Tätigkeit geben.