



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Andreas Lotte SPD**
vom 20.06.2014

Bericht des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat über die Einhaltung der Sozialcharta bei der GBW

Ich frage die Staatsregierung:

1. a) Was genau ist seitens der GBW geplant, den als erste und zentrale Verbesserungsmaßnahme zugesagten Dauerdiallog vor Ort zwischen der jeweiligen Regionalvertretung der GBW-Gruppe und den örtlichen Mietervereinen zu gewährleisten?
b) In welcher Form wurden den Mietern – hinsichtlich der Verbesserung des Dialogs zwischen Mietern und GBW – die Kontaktdaten des Ombudsmannes mitgeteilt, um diesen eine leichte und vereinfachte Zugänglichkeit zu dem mit ihren Anliegen betrauten Herrn Ministerpräsidenten a. D., Dr. Günther Beckstein, zu gewährleisten?
c) Wenn dies nicht geschehen sein sollte, welche Möglichkeit sieht die Staatsregierung, bei der GBW darauf hinzuwirken, dass sowohl die elektronische wie postalische Adresse nebst Telefonnummern des Ombudsmannes den Mietern bekannt gemacht wird?
2. a) Wie viele Mieter haben im Rahmen der Individualumsetzung der Sozialcharta dem Angebot der GBW, die individualschützenden Regelungen der Sozialcharta in den Mietvertrag aufzunehmen, ausdrücklich widersprochen?
b) Falls es Widersprüche gab, wie wurden diese begründet?
c) Nachdem die im Rahmen der Sozialcharta möglichen Mieterhöhungen laut GBW durchschnittlich 0,59 % betragen, frage ich die Staatsregierung, wie viel Prozent betrug – bezogen auf die Ballungsräume in Bayern – die höchste Erhöhung im Einzelfall?
3. a) Wie setzt die Bayerische Staatsregierung – in Vollzug des Landtagsbeschlusses vom 14.05.14 – ihre Initiativen im Hinblick auf etwaige Versuche der Käuferin fort, Umwandlungsverbote zu umgehen?
b) Was für Überprüfungsmaßnahmen wurden in dieser Angelegenheit seitens der Bayerischen Staatsregierung eingeleitet?
c) Wann ist mit einer rechtlichen Würdigung und Bewertung der Vorgänge, im Speziellen der Grundbucheintragungen, bzw. einer Berichterstattung im Haushaltsausschuss zu rechnen?

Antwort

des **Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat**
vom 25.07.2014

Die Schriftliche Anfrage des Herrn Abgeordneten Andreas Lotte vom 20.06.2014 betreffend „Bericht des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat über die Einhaltung der Sozialcharta bei der GBW“ wird – hinsichtlich der Fragen 3. a)–3. c) im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr – wie folgt beantwortet:

1. a) Was genau ist seitens der GBW geplant, den als erste und zentrale Verbesserungsmaßnahme zugesagten Dauerdiallog vor Ort zwischen der jeweiligen Regionalvertretung der GBW-Gruppe und den örtlichen Mietervereinen zu gewährleisten?

Die GBW GmbH hat dazu mitgeteilt, dass ihr an jedem einzelnen ihrer Standorte viel an einem vertrauensvollen und kooperativen Dialog liege. Dazu gehöre auch der Kontakt mit den Mietervereinen. Lt. Auskunft der GBW haben in den letzten Wochen bereits mehrere Termine auf Geschäftsführeerebene mit den Mietervereinen München und Nürnberg stattgefunden. Dieser Kontakt solle auf Arbeitsebene fortgeführt werden. Diese Vorgehensweise sei auch für die anderen großen Standorte der GBW-Gruppe geplant und derzeit in Vorbereitung.

b) In welcher Form wurden den Mietern – hinsichtlich der Verbesserung des Dialogs zwischen Mietern und GBW – die Kontaktdaten des Ombudsmannes mitgeteilt, um diesen eine leichte und vereinfachte Zugänglichkeit zu dem mit ihren Anliegen betrauten Herrn Ministerpräsidenten a. D., Dr. Günther Beckstein, zu gewährleisten?

Die Kontaktadresse des Ombudsmanns ist auf der GBW-Homepage unter <http://www.gbw-gruppe.de> „Wir über uns/ Sozialcharta/Kontakt Ombudsmann“ zu finden. Darüber hinaus hat die Patrizia Immobilien AG bereits im November 2013 eine Pressemitteilung zur Bestellung von Herrn Dr. Beckstein mitsamt seinen postalischen und elektronischen Kontaktdaten veröffentlicht, die auszugsweise von mehreren Medien publiziert wurde. Des Weiteren will die GBW die Kontaktadresse im kommenden GBW-Mietermagazin veröffentlichen. Das Mietermagazin soll lt. GBW bis Ende Juli 2014 an alle Mieterinnen und Mieter der GBW-Gruppe verteilt werden.

c) Wenn dies nicht geschehen sein sollte, welche Möglichkeit sieht die Staatsregierung, bei der GBW darauf hinzuwirken, dass sowohl die elektronische wie postalische Adresse nebst Telefonnummern des Ombudsmannes den Mietern bekannt gemacht wird?

Siehe Antwort zu Frage 1 b.

2. a) Wie viele Mieter haben im Rahmen der Individualumsetzung der Sozialcharta dem Angebot der GBW, die individualschützenden Regelungen der Sozialcharta in den Mietvertrag aufzunehmen, ausdrücklich widersprochen?

Das Erwerbskonsortium wurde von der BayernLB im Kaufvertrag dazu verpflichtet, die Regelungen der Sozialcharta im Interesse der Mieter umzusetzen. Dazu gehörte insbesondere die Verpflichtung, explizite, den einzelnen Mieter schützende Regelungen so schnell wie rechtlich möglich, spätestens binnen 15 Monaten nach Übernahme der Aktienanteile, in die einzelnen Mietverträge der GBW-Bestandsmieter zu übernehmen. Zum Zeitpunkt des Vollzugstags des Kaufvertrags (27.05.2013) hatten die GBW-Gesellschaften ausweislich des geprüften Berichts über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen 31.520 Bestandswohnungen mit 31.041 Bestandsmietern. Die GBW-Gruppe ist im ersten Quartal 2014 durch Versand von Änderungsangeboten zum Mietvertrag an die Mieter ihrer Verpflichtung aus der Sozialcharta nachgekommen. Anfang Juli 2014 lagen der GBW-Gruppe nach eigener Mitteilung 97 Widersprüche zu ihren Änderungsangeboten vor.

b) Falls es Widersprüche gab, wie wurden diese begründet?

Nach Mitteilung der GBW geht es bei den Widersprüchen im Wesentlichen um Luxusmodernisierungen bzw. um die Befürchtung oder Annahme, dass nach Ablauf des Verpflichtungszeitraums (28.05.2018) Luxusmodernisierungen durchgeführt werden können. Ansonsten habe es eine Reihe von sonstigen, teilweise unbegründeten, teilweise individuell begründeten Widersprüchen gegeben.

c) Nachdem die im Rahmen der Sozialcharta möglichen Mieterhöhungen laut GBW durchschnittlich 0,59% betragen, frage ich die Staatsregierung, wie viel Prozent betrug – bezogen auf die Ballungsräume in Bayern – die höchste Erhöhung im Einzelfall?

Im Zeitraum vom 27.05.2013 bis 31.12.2013 wurden ausweislich des Berichts über die Einhaltung der Sozialcharta die Bestandsmieten um durchschnittlich 0,59% von 6,80 EUR auf 6,84 EUR erhöht. Der Grenzwert von maximal insgesamt 15% in den ersten drei Jahren ist damit unterschritten. Die höchste Erhöhung im Einzelfall hat nach Mitteilung der GBW die jeweilige Kappungsgrenze ausgeschöpft.

3. a) Wie setzt die Bayerische Staatsregierung – in Vollzug des Landtagsbeschlusses vom 14.05.14 – ihre Initiativen im Hinblick auf etwaige Versuche der Käuferin fort, Umwandlungsverbote zu umgehen?

b) Was für Überprüfungsmaßnahmen wurden in dieser Angelegenheit seitens der Bayerischen Staatsregierung eingeleitet?

c) Wann ist mit einer rechtlichen Würdigung und Bewertung der Vorgänge, im Speziellen der Grundbucheintragungen, bzw. einer Berichterstattung im Haushaltsausschuss zu rechnen?

Die Fragen 3 a) bis 3 c) werden wegen Sachzusammenhangs vom Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr gemeinsam beantwortet:

Der Bayerische Landtag hat erst in seiner Sitzung am 1. Juli 2014 folgenden Beschluss gefasst: „Der Landtag begrüßt die bereits ergriffenen Initiativen der Staatsregierung zur Sicherung der Rechte der GBW-Mieter und bittet sie, diese im Hinblick auf etwaige Versuche der Käuferin, Umwandlungsverbote zu umgehen, fortzusetzen und dem Haushaltsausschuss darüber zu berichten.“ (Drs. 17/2487). Die Staatsregierung wird innerhalb der gesetzten Frist dem Landtagsbeschluss entsprechend dem Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen darüber berichten, wie die Vorgänge rechtlich zu würdigen sind und welche Initiativen sie ergriffen hat.