

Der GBW-Deal und die Folgen für die Mieterinnen und Mieter

*Tischvorlage zum Fachgespräch der BayernSPD-Landtagsfraktion
am 11. November 2016*

Aktuelle Vorwürfe und offene Fragen

Vor wenigen Wochen hatten Recherchen des Bayerischen Rundfunks neue Fragen zum umstrittenen Verkauf der Gemeinnützigen Bayerischen Wohnungsgesellschaft (GBW), ehemals staatseigene Immobilien-Tochter der Landesbank, an ein Konsortium unter der Führung des Augsburger Immobilien-Unternehmens Patrizia im April 2013 aufgeworfen.

Im Raum stehen dabei unter anderem Vorwürfe, wonach

- die BayernLB den Verkauf der GBW AG bereits im Jahr 2008 geplant habe,
- das Bieterverfahren durch bestimmte Insiderkenntnisse – und damit Wettbewerbsvorteile – unfair (und zu Lasten eines kommunalen Konsortiums) abgelaufen sei,
- ein komplexes Firmenkonstrukt beteiligt sei, das überwiegend im europäischen Steuerparadies Luxemburg und in den Niederlanden angesiedelt sei, und
- der Deal letztlich zulasten der 85.000 Mieterinnen und Mieter gegangen sei, unter anderem durch spürbare Mieterhöhungen (siehe unten).

In einem Dringlichkeitsantrag vom 12. Oktober 2016 (Landtags-Drucksache 17/13311) fordert die SPD-Fraktion deshalb eine vollständige Klärung dieser Fragen.

Konsequenzen für die Mieterinnen und Mieter

Was die Konsequenzen für die Mieterinnen und Mieter anbelangt, so stellen sich insbesondere folgende Fragen, die die Staatsregierung noch immer nicht zufriedenstellend beantworten konnte:

- Wie viele GBW-Wohnungen sind seit dem Verkauf an die Patrizia AG von Mieterhöhungen über die elfprozentige Modernisierungsumlage in welchem Ausmaß betroffen?
- Wie viele GBW-Wohnungen wurden seit dem Verkauf zu Eigentumswohnungen umgewandelt?
- In wie vielen GBW-Wohnungen kam es seit Verkauf an die Patrizia AG zu Mieterwechseln infolge von Mieterhöhungen?

Bereits kurz nach dem Verkauf der Wohnungen 2013 war es bei Mietervereinen zu zahlreichen Klagen über Mieterhöhungen, Weiterverkäufe und teure Sanierungen gekommen. Und auch beim von der GBW bestellten Ombudsmann für die Rechte der Mieter (dem ehemaligen Ministerpräsidenten Günther Beckstein) waren allein im ersten Jahr 70 Beschwerden eingegangen.

Indes wurde Anfang der Woche (7.11.) bekannt, dass Patrizia seine Gewinnprognosen für das laufende Jahr angesichts eines brummenden operativen Geschäfts deutlich nach oben schraubt: Die ursprüngliche Erwartung eines operativen Ergebnisses von 250 Millionen Euro wurde laut Unternehmensangaben mit 252,5 (Vorjahr: 112,2) Millionen Euro bereits nach neun Monaten erreicht. Nun peilt Patrizia bis zum Jahresende 265 Millionen Euro an. Die Aktienkurse des Unternehmens sind seit 2013 geradezu explodiert: von 5,54 Euro (15.11.2013) auf zwischenzeitlich 25,42 Euro (18.12.2015); aktuell (8.11.2016) liegt die Aktie bei 16,56 Euro.

Parlamentarische Initiativen der BayernSPD-Landtagsfraktion

Die SPD-Landtagsfraktion hat den GBW-Deal bereits weit vor seinem Zustandekommen kritisch begleitet und seither immer wieder vor negativen Konsequenzen für Mieterinnen und Mieter gewarnt.

Exemplarisch sei in diesem Zusammenhang auf folgende Dringlichkeitsanträge aus der aktuellen Legislaturperiode verwiesen:

- Dringlichkeitsantrag vom 12.10.2016 (Landtags-Drucksache 17/13311): „Fragwürdiger GBW-Deal: Was wusste die Staatsregierung?“
- Dringlichkeitsantrag vom 20.10.2015 (Landtags-Drucksache 17/8441): „Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und erhalten“
- Dringlichkeitsantrag vom 2.4.2014 (Landtags-Drucksache 17/1437): „Kein Verscherbeln durch die Hintertür – Schutz vor Umwandlung auch für GBW-Mieter!“
- Dringlichkeitsantrag vom 23.10.2013 (Landtags-Drucksache 17/15): „GBW-Mieter schützen – Ausverkauf und Mieterhöhungen verhindern!“

Hintergrundinformationen: GBW und Sozialcharta

Die Gemeinnützige Bayerische Wohnungsgesellschaft (GBW) wurde 1936 als Baugenossenschaft gegründet. Bis zu ihrem Verkauf im Jahr 2013 bot sie etwa 85.000 Menschen bezahlbaren Mietraum an. Jede dritte Wohnung aus dem GBW-Bestand wurde öffentlich gefördert, die meisten liegen in Ballungsgebieten wie München, Nürnberg oder Regensburg. 2013 gehörte die GBW zu knapp 92% der Bayerischen Landesbank.

Mit Verkauf der GBW-Aktienanteile der BayernLB im Jahr 2013 hatten sich die Käufer einer „Sozialcharta“ unterworfen, die das vermeintliche Ziel verfolgte, die Bestandsmieterinnen und -mieter über das gesetzliche Maß hinaus zu schützen. Finanzminister Söder pries die Charta als „Sozialcharta XXL“ an, nach Meinung vieler Kritiker (unter anderem SPD und Mietervereine) wurde sie hingegen aufgrund ihrer viel zu kurz greifenden, nicht einzelvertraglich abgesicherten Regelungen zur „Sozialcharta XXS“. Die Klagen, die in der Folge bei Mietervereinen eingingen, betrafen insbesondere die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, den Weiterverkauf von Wohnungen an Dritte oder drastische Mieterhöhungen.

Für letztere nutzte die Patrizia eine Vertragsklausel in der Charta, wonach sich die vereinbarte maximale Mieterhöhung lediglich auf einen bayernweiten Durchschnittswert bezieht. Damit sind auf angespannten Wohnungsmärkten sehr wohl Mieterhöhungen von weit über 15 Prozent möglich, wenn diese durch moderate Mieterhöhungen auf weniger angespannten Wohnungsmärkten kompensiert werden.