

## Dringlichkeitsantrag

der Abgeordneten **Markus Rinderspacher, Harald Gülller, Ludwig Wörner, Inge Aures, Volkmar Halbleib, Helga Schmitt-Bussinger, Franz Maget, Natascha Kohonen, Reinhold Strobl, Dr. Paul Wengert, Angelika Weikert, Stefan Schuster, Margit Wild, Horst Arnold, Dr. Thomas Beyer, Susann Biedefeld, Sabine Dittmar, Dr. Linus Förster, Prof. Dr. Peter Paul Gantzer, Martin Güll, Annette Karl, Christa Naab, Maria Noichl, Reinhold Perlak, Hans-Ulrich Pfaffmann, Karin Pranghofer, Dr. Christoph Rabenstein, Florian Ritter, Bernhard Roos, Adelheid Rupp, Franz Schindler, Harald Schneider, Kathrin Sonnenholzner, Diana Stachowitz, Christa Steiger, Dr. Simone Strohmayer, Hans Joachim Werner, Johanna Werner-Muggendorfer** und **Fraktion (SPD)**

### **GBW Wohnungen: Die Forderungen des Deutschen Mieterbunds Landesverband Bayern e.V. unterstützen**

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung schließt sich den Inhalten der Petition des Mieterbunds Landesverband Bayern e.V. an und macht sie sich zu Eigen:

- „1. ihrer Verantwortung für die Landesbank-Verluste gerecht zu werden, die staatlichen Mieter der GBW AG nicht zum Spielball von Wohnungsspekulanten werden zu lassen und die GBW AG selbst oder durch eine staatliche Stiftung oder Gesellschaft zu übernehmen,
2. hilfsweise die Mieter der GBW AG vor einer etwaigen Veräußerung einzelvertraglich durch entsprechende Ergänzungen in den Mietverträgen zu schützen,
3. wiederum hilfsweise bei einer Veräußerung an ein kommunal dominiertes Konsortium Hilfe zu leisten für alle Kommunen, die nicht bereit oder in der Lage sind, sich an einer landesweiten Wohnungsbaugesellschaft zu beteiligen.“

#### **Begründung:**

Der Landtag schließt sich der Argumentation des Deutschen Mieterbunds Landesverband Bayern e.V. an:

Die GBW AG, an der die Bayerische Landesbank mit 92 Prozent beteiligt ist, ist mit fast 33.000 Wohnungen in 103 Kommunen das größte Wohnungsunternehmen in Bayern. Ca. 8.000 GBW-Wohnungen befinden sich in München, 5.200 in Nürnberg und Erlan-

gen, 1.400 in Regensburg, 1.200 in Landshut, 900 in Aschaffenburg, 900 in Fürstenfeldbruck, 900 in Rosenheim und 900 in Würzburg. Weitere 13.000 Wohnungen sind auf ganz Bayern verteilt. Damit nimmt die GBW AG mit ihren Tochtergesellschaften eine wichtige Position bei der Versorgung gerade Einkommensschwächerer Mieterinnen und Mieter in Bayern mit bezahlbarem Wohnraum ein.

Durch die Stützungsmaßnahmen der Staatsregierung für die in massive Schieflage geratene Bayerische Landesbank werden EU-rechtliche Wettbewerbsvorschriften tangiert, was zu einem EU-rechtlichen Beihilfeverfahren geführt hat. Die Verhandlungen mit der EU-Kommission führen wahrscheinlich dazu, dass sich die Bayerische Landesbank von allen Beteiligungen trennen muss, die nicht zum Kerngeschäft der Bank gehören. Hierunter fiel vor allem die Beteiligung an der GBW AG.

Der GBW-Wohnungsbestand ist ein lohnendes Ziel für sog. „Heuschrecken“. Es steht zu befürchten, dass ein Verkauf Investoren anlockt, denen es um bloße Renditemaximierung ohne Rücksicht auf die Mieterinnen und Mieter der GBW-Wohnungen geht. Mieterhöhungen in großem Umfang und das Risiko von Eigenbedarfskündigungen nach Umwandlung des Wohnungsbestands in Wohnungseigentum wären die Folge. Damit müssten die Mieterinnen und Mieter dann die Zeche für die finanziellen Probleme der Bayerischen Landesbank zahlen. Die Erfahrung zeigt auch, dass bei einem Erwerb durch sogenannte „Heuschrecken“ Quartiere abgewertet werden, eine Gettoisierung drohen kann. Dies führt zu Kosten, die wiederum die Allgemeinheit zu tragen hat.

Der Freistaat Bayern steht nicht nur als 94-prozentiger Anteilseigner an der Bayerischen Landesbank in der Pflicht, die Mieterinnen und Mieter der GBW-Wohnungen davor zu schützen, Opfer von Immobilienspekulanten zu werden. Auch der in Art. 106 der Bayerischen Verfassung den Bewohnern Bayerns gewährte Anspruch auf angemessenen Wohnraum stellt den Freistaat in die Verantwortung. Schließlich darf nicht vergessen werden, dass die Mittel zur Stützung der Bayerischen Landesbank aus Steuergeldern stammen, die auch von den Mieterinnen und Mietern der GBW-Wohnungen gezahlt wurden.

Deshalb wird die Staatsregierung nachdrücklich aufgefordert, ihrer Verantwortung für die Landesbank-Verluste gerecht zu werden, die staatlichen Mieter der GBW AG nicht zum Spielball von Wohnungsspekulanten werden zu lassen und die GBW AG selbst oder durch eine staatliche Stiftung oder Gesellschaft zu übernehmen, oder hilfsweise die Mieter der GBW AG vor einer etwaigen Veräußerung einzelvertraglich durch entsprechende Ergänzungen in den Mietverträgen zu schützen oder wiederum hilfsweise bei einer Veräußerung an ein kommunal dominiertes Konsortium Hilfe zu leisten für alle Kommunen, die nicht bereit oder in der Lage sind, sich an einer landesweiten Wohnungsbaugesellschaft zu beteiligen.

An erster Stelle steht dabei der Erwerb der GBW AG durch den Freistaat oder eine staatliche Stiftung oder Gesellschaft. Der Freistaat Bayern, der mit seinen Landesbank-Verlusten die GBW-AG-Wohnungen erst in Gefahr gebracht hat, muss zu seiner Verantwortung stehen und bereit sein, die Wohnungsbestände und die Mietverhältnisse mit staatlichen Mitteln zu sichern. Ein dahingehendes Verbot durch die EU existiert nachweislich nicht. Der Freistaat dürfte die Landesbank-Tochter GBW AG genauso erwerben

wie er es jetzt von den Kommunen erwartet. So könnte er selbst die staatlichen Mieter davor bewahren, Spielball der Wohnungsspekulation mit all ihren schlimmen Folgen zu werden. Dies wäre keineswegs „rechte Tasche – linke Tasche“ sondern eine faire Lösung: Der Freistaat erhält für den Kaufpreis, den er selber als fair und angemessen beschreibt, einen entsprechenden Vermögenswert und die Landesbank ist dann in der Lage, den gesamten Kaufpreis an den Freistaat abzuführen – zur Reduzierung der Beihilfeleistungen, die der Freistaat geleistet hat.

An zweiter Stelle steht die Forderung nach Zusatzverträgen, die die Mieter wenigstens vor den häufigsten Folgen der Altbauspekulation (drastische Mieterhöhungen, Luxussanierungen, Kündigungen) schützen würden. Die GBW AG hat sich zwar in vorbildlicher Weise eine „Sozial-Charta“ gegeben, doch könnte diese nach einem Verkauf vom neuen Eigentümer sofort wieder abgeschafft werden, während ein einzelvertraglicher Mieterschutz alle Wechselfälle der Zukunft überstehen und den Mietern nach 2 Jahren der Ängste und Sorgen endlich Sicherheit geben würde. Deshalb sind mit den Mietern vor dem Verkauf der Anteile an der GBW AG individuelle Zusatzverträge folgenden Inhalts abzuschließen:

- Die Umwandlung der Wohnungen in Eigentumswohnungen muss für mindestens 15 Jahre ausgeschlossen werden; dieser Ausschluss ist durch Vertragsstrafen abzusichern.
- Mieterinnen und Mietern über 60 Jahren ist ein lebenslanger Schutz vor Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen zu

gewähren, für alle anderen Mieter ist dieser Schutz auf 15 Jahre nach Erwerb durch einen Privatbesitzer festzuschreiben.

- Luxusmodernisierungen sind auszuschließen.
- Mieterhöhungen sind wie folgt zu begrenzen:
  - Mieterhöhungen dürfen maximal 15 Prozent innerhalb von 3 Jahren betragen,
  - bei Erhöhungen nach § 559 BGB ist diese Kappungsgrenze ebenfalls zu berücksichtigen.

Dieser Mieterschutz muss auch durch Rechtsnachfolger im Unternehmen bzw. im Wohnungseigentum gewährleistet werden. Auch bei der drittbesten Lösung, einem Erwerb der GBW AG durch die betroffenen bayerischen Kommunen, müsste der Freistaat auf jeden Fall mitwirken, da sicher nicht alle 103 Kommunen in der Lage sind, sich an einer landesweit tätigen Wohnungsbaugesellschaft zu beteiligen. Dass Staatsminister Dr. Söder zugesichert hat, zunächst mit einem kommunalen Konsortium zu verhandeln und von einem offenen Bieterverfahren absieht, wird in diesem Zusammenhang begrüßt. Das ändert aber nichts daran, dass es sich dabei um die schlechteste der drei genannten Lösungen handelt, bei der die Lasten auf die Kommunen abgewälzt werden, die dadurch am Neubau dringend benötigter, zusätzlicher Wohnungen gehindert sind.