

Stand: 25.12.2025 04:59:34

Vorgangsmappe für die Drucksache 17/26

"Sozialcharta bei der GBW AG"

---

Vorgangsverlauf:

1. Initiativdrucksache 17/26 vom 24.10.2013
2. Beschluss des Plenums 17/36 vom 24.10.2013
3. Plenarprotokoll Nr. 4 vom 24.10.2013



## **Dringlichkeitsantrag**

der Abgeordneten **Thomas Kreuzer, Karl Freller, Peter Winter, Martin Bachhuber, Petra Dettenhöfer, Wolfgang Fackler, Hans Herold, Harald Kühn, Heinrich Rudrof, Reserl Sem, Klaus Stöttner, Ernst Weidenbusch, Georg Winter** und **Fraktion (CSU)**

### **Sozialcharta bei der GBW AG**

Der Landtag wolle beschließen:

1. Im Zuge des Verkaufs der GBW AG hat das Erwerberkonsortium die Sozialcharta uneingeschränkt anerkannt und zugesagt, diese vollständig umzusetzen.

Eckpunkte der Sozialcharta betreffen insbesondere:

- a) Besonderen Kündigungsschutz für Bestandsmieter über 60 Jahre und Schwerbehinderte;
- b) Verzicht auf Luxusmodernisierungen für die Dauer von fünf Jahren;
- c) Beschränkung von Mieterhöhungen;
- d) Bestandserhalt durch Beschränkung von Veräußerungen;
- e) Vorkaufsrecht für Kommunen im Falle des Weiterverkaufs;
- f) Mindestinvestitionsquote für Instandhaltung und Modernisierung.

Der Landtag stellt fest, dass die Mieter der GBW AG damit besser geschützt sind als andere Mieter am freien Wohnungsmarkt.

2. Das Konsortium ist verpflichtet, binnen 15 Monaten explizite, den einzelnen Mieter schützende Regelungen in die einzelnen Mietverträge zu übernehmen und damit jedem Mieter einen einzelvertraglichen besonderen Schutz zuzugestehen. Die Staatsregierung wird aufgefordert nach der Umsetzung der die einzelnen Mieter schützenden Teile der Sozialcharta in den Mietverträgen über die Einhaltung der Sozialcharta insgesamt zu berichten.

### **Begründung:**

Die Vereinbarung einer Sozialcharta war den Mitgliedern des Landtags ein wichtiges Anliegen und das wurde im Rahmen des Verkaufsprozesses immer wieder deutlich gemacht. Daher ist es den Mitgliedern des Landtags genauso wichtig, dass die Umsetzung der Sozialcharta eingehalten wird. Das soll mit diesem Dringlichkeitsantrag bewirkt werden.



## Beschluss

### des Bayerischen Landtags

Der Landtag hat in seiner heutigen öffentlichen Sitzung beraten und beschlossen:

**Dringlichkeitsantrag** der Abgeordneten **Thomas Kreuzer, Karl Frel-  
ler, Peter Winter, Martin Bachhuber, Petra Dettenhöfer, Wolfgang  
Fackler, Hans Herold, Harald Kühn, Heinrich Rudrof, Reserl Sem,  
Klaus Stöttner, Ernst Weidenbusch, Georg Winter** und **Fraktion  
(CSU)**

Drs. 17/26

### Sozialcharta bei der GBW AG

1. Im Zuge des Verkaufs der GBW AG hat das Erwerberkonsortium die Sozialcharta uneingeschränkt anerkannt und zugesagt, diese vollständig umzusetzen.

Eckpunkte der Sozialcharta betreffen insbesondere:

- a) Besonderen Kündigungsschutz für Bestandsmieter über 60 Jahre und Schwerbehinderte;
- b) Verzicht auf Luxusmodernisierungen für die Dauer von fünf Jahren;
- c) Beschränkung von Mieterhöhungen;
- d) Bestandserhalt durch Beschränkung von Veräußerungen;
- e) Vorkaufsrecht für Kommunen im Falle des Weiterverkaufs;
- f) Mindestinvestitionsquote für Instandhaltung und Modernisierung.

Der Landtag stellt fest, dass die Mieter der GBW AG damit besser geschützt sind als andere Mieter am freien Wohnungsmarkt.

2. Das Konsortium ist verpflichtet, binnen 15 Monaten explizite, den einzelnen Mieter schützende Regelungen in die einzelnen Mietverträge zu übernehmen und damit jedem Mieter einen einzelvertraglichen besonderen Schutz zuzugestehen. Die Staatsregierung wird aufgefordert nach der Umsetzung der die einzelnen Mieter schützenden Teile der Sozialcharta in den Mietverträgen über die Einhaltung der Sozialcharta insgesamt zu berichten.

Die Präsidentin

**Barbara Stamm**

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet

Abg. Harald Güller

Zweite Vizepräsidentin Inge Aures

Abg. Peter Winter

Abg. Hubert Aiwanger

Abg. Jürgen Mistol

Staatssekretär Johannes Hintersberger

Abg. Christine Kamm

**Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet:** Ich rufe **Tagesordnungspunkt 5** auf:

**Beratung der zum Plenum eingereichten Dringlichkeitsanträge**

Zur gemeinsamen Beratung rufe ich auf:

**Dringlichkeitsantrag der Abgeordneten Markus Rinderspacher, Volkmar**

**Halbleib, Inge Aures u. a. und Fraktion (SPD)**

**GBW-Mieter schützen - Ausverkauf und Mieterhöhungen verhindern! (Drs. 17/15)**

und

**Dringlichkeitsantrag der Abgeordneten Thomas Kreuzer, Josef Zellmeier,**

**Gudrun Brendel-Fischer u.a. und Fraktion (CSU)**

**Sozialcharta bei der GBW AG (Drs. 17/26)**

Ich eröffne die gemeinsame Aussprache. Erster Redner ist Herr Kollege Harald Güller von der SPD. Bitte schön, Herr Kollege.

**Harald Güller (SPD):** Herr Präsident, Kolleginnen und Kollegen! Wir beschäftigen uns heute erneut mit einer Facette des Landesbankdesasters, nämlich mit dem notwendig gewordenen Verkauf der GBW AG und der Zukunft der 85.000 Mieterinnen und Mieter. Zur Erinnerung: Am Ende der letzten Legislaturperiode gab es Diskussionen darüber, unter welchen Konditionen die GBW zu verkaufen ist. Die CSU, unterstützt von der FDP, und die Staatsregierung waren der Auffassung, den Mietern keine individualrechtlichen Vereinbarungen zu geben, sondern die Wohnungen allgemein an den Höchstbietenden zu verkaufen und auch das kommunale Bieterkonsortium nicht intensiv zu unterstützen. Jetzt läuft offensichtlich genau das, wovor wir, die SPD, immer wieder gewarnt haben: der Ausverkauf und die Filetierung der Wohnungen der GBW kurz nach der Landtagswahl und der Bundestagswahl.

(Beifall bei der SPD)

Ein Schelm, der hier Böses vermutet! Kurz nach den Wahlen rollt offensichtlich eine Welle von Mieterhöhungen und ersten Verkäufen – die Rede ist von 200 Wohnungen, die bereits verkauft sind – durch das Land. Gleichzeitig bestätigen sich die Befürchtungen, dass es eine sehr undurchsichtige Gesellschaftsstruktur gibt. Wer sich anschaut, wie sich das Käuferkonsortium Patrizia GmbH strukturiert, findet so wohlklingende Namen wie Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG. Wenn man etwas näher hinschaut, findet man Luxemburger Gesellschaften wie die OSCAR Diversify Umbrella Gesellschaft, deren Bestehen interessanterweise zeitlich bis zum Jahr 2023 terminiert ist, was einen Hinweis darauf gibt, wann die Patrizia AG und ihre Investoren glauben, die GBW AG gänzlich zerschlagen zu müssen. Wer dann noch näher hinschaut, findet am Ende der Reihe als haftenden Gesellschafter nur noch eine kleine Gesellschaft, eine Blitz-13-308 GmbH mit Sitz in München, die kurzfristig als Hülle von einer "Blitzstart"-Gesellschaft gekauft wurde. Wer sich dieses Konstrukt anschaut, muss hoch alarmiert sein. Wer sich dieses Konstrukt anschaut, muss jetzt handeln und den Finanzminister auffordern, dem Landtag unverzüglich Bericht zu erstatten, wie es mit den GBW-Mieterinnen und –Mietern weitergeht. Wer dieses Konstrukt anschaut, muss einen Bericht darüber einfordern, wie es mit der vollmundigen Versprechung aussieht, dass es einen Mieterbeirat bei der Bayerischen Landesbank geben wird. So haben es der Herr Ministerpräsident und der Herr Finanzminister Söder angekündigt. Bisher sieht man von diesem Mieterbeirat überhaupt nichts.

Wir brauchen einen konkreten Ansprechpartner beim Käuferkonsortium der Patrizia AG. Wer ist denn zuständig für den Verkauf? Wer ist denn zuständig für die anrollenden Mieterhöhungen? Wir brauchen auch eine Auskunft darüber, wer überhaupt für die so vollmundig angekündigten Vertragsstrafen haftet. Das sind offene Fragen. Da können wir nicht auf den Bericht eines Wirtschaftsprüfers warten, den die Patrizia AG in einem Jahr einsetzen wird, um dann einmal der Landesbank einen Bericht zu erstatten. Hier ist heute Handlungsbedarf gegeben. Deswegen müssen wir auch einen entsprechenden Antrag beschließen.

(Beifall bei der SPD)

Kolleginnen und Kollegen, versprochen wurden vom Finanzminister Transparenz und Kontrolle. Im heutigen Dringlichkeitsantrag der CSU wird am Ende nur verlangt festzustellen, dass der Verkauf gelaufen ist. Kontrolle ist das nicht. Der CSU-Antrag ist nur ein Bekenntnis dazu, in den nächsten Monaten nichts zu tun. Deshalb kann man den Antrag zwar nicht ablehnen; denn bei einer Feststellung kann man nichts falsch machen. Wir können den Antrag aber auch nicht als einzige Maßnahme beschließen. Es muss ein Antrag auf echte Transparenz und echte Kontrolle beschlossen werden. Das ist der Dringlichkeitsantrag, den die SPD vorgelegt hat. Deshalb bitte ich um Zustimmung zu diesem Antrag.

(Beifall bei der SPD)

**Zweite Vizepräsidentin Inge Aures:** Nächste Wortmeldung: Kollege Peter Winter.

**Peter Winter (CSU):** Verehrte Frau Präsidentin, meine sehr geehrten Damen und Herren! Der heutige Dringlichkeitsantrag der SPD, lieber Herr Güller, weist darauf hin, dass die SPD immer noch im Wahlkampf ist, obwohl sie vor zwei Wochen angekündigt hat, dass der Wahlkampf beendet wäre. Aus der Ankündigung wird nichts. Wir sehen es. Sie spielen wieder einmal und erneut mit den Ängsten der Mieter von Wohnungen der GBW AG.

(Beifall bei der CSU)

Zur Erinnerung: Die Anteile der BayernLB an der GBW AG wurden dieses Jahr im Frühjahr an ein von der Patrizia geführtes Konsortium veräußert. So ist zum Beispiel auch von Grün-Rot in unserem Nachbarland Baden-Württemberg verfahren worden.

(Hubert Aiwanger (FREIE WÄHLER): Ein schönes Vorbild!)

Das geschah aufgrund der Vorgaben der EU-Kommission im Beihilfebescheid für die BayernLB. Baden-Württemberg war für uns kein Vorbild, sondern wir haben es anders und besser gemacht.

(Hubert Aiwanger (FREIE WÄHLER): Das werden wir in den nächsten Monaten noch sehen!)

Im Rahmen der Vertragsverhandlung hat sich die Bayerische Staatsregierung für einen größtmöglichen Mieterschutz eingesetzt. Dabei war sie aber auch an die Vorgaben der EU-Kommission im Beihilfebescheid gebunden. Ich möchte sagen, die Bank hat den beihilferechtlich zulässigen Rahmen beim Mieterschutz in Form einer umfangreichen Sozialcharta ausgeschöpft. Die EU-rechtlichen Vorgaben grenzen den Spielraum der BayernLB bei dieser Transaktion ein. Es durften nur marktübliche Schutzklauseln verwendet werden. Das müsste der SPD-Fraktion aufgrund zahlreicher im Landtag gegebener Berichte eigentlich hinlänglich bekannt sein. Den Zuschlag hat ein von der Patrizia geführtes Bieter-Konsortium aus einer Gruppe von renommierten deutschsprachigen berufsständischen Versorgungswerken, Versicherungen, Sparkassen sowie Pensionskassen mit langfristigen Investitionsstrategien bekommen. Nach meinem Empfinden sind das alles andere als Miethaie, wie es die SPD mit ihrem Dringlichkeitsantrag erneut glauben machen will.

(Hubert Aiwanger (FREIE WÄHLER): Warum werden sie dann an so dubiose Unternehmen verkauft?)

Die Patrizia hat sich vertraglich dazu verpflichtet, die vorgegebene Sozialcharta anzuerkennen und deren Regelungen im Interesse der Mieter einzuhalten. Dazu gehört die Verpflichtung, den einzelnen Mietern so schnell schützende Regelungen wie möglich zu gewährleisten. Spätestens 15 Monate nach Übernahme der Aktienanteile sind diese Regelungen in die einzelnen Mietverträge der heutigen GBW-Mieter zu übernehmen. So haben die heutigen Mieter künftig einen zehnjährigen umfangreichen Kündigungsschutz. Während dieser Zeit dürfen beispielsweise keine Kündigungen



wegen Eigenbedarfs ausgesprochen werden. Personen, die älter als sechzig Jahre oder behindert sind, wird dieser Kündigungsschutz dauerhaft eingeräumt. Beides gilt auch im Falle des Weiterverkaufs von Wohnungen. Mieterhöhungen werden für die heutige Mieterschaft über den Bestand für die Dauer von fünf Jahren nur sehr eingeschränkt und bezogen auf das Mietportfolio zugelassen. Für die heutigen Mieter sind ferner Luxusmodernisierungen für den Zeitraum von fünf Jahren ohne deren Zustimmung ausgeschlossen.

(Zuruf des Abgeordneten Hubert Aiwanger (FREIE WÄHLER))

- Hören Sie halt zu, Herr Aiwanger. – Außerdem hat sich der Erwerber verpflichtet, über den gesamten Bestand in den nächsten fünf Jahren mindestens 15 Euro pro Quadratmeter zu investieren.

(Hubert Aiwanger (FREIE WÄHLER): Ich höre zu, sonst könnte ich nicht antworten!)

Im Falle der Weiterveräußerung von Wohnungen, welche innerhalb eines gewissen Umfangs möglich ist, besteht innerhalb der ersten drei Jahre ein Vorkaufsrecht für die jeweilige Kommune hinsichtlich des in ihrem Gebiet befindlichen Wohnungsbestandes. Das gesetzliche Vorkaufsrecht für den Mieter bleibt hiervon natürlich unberührt.

Um die Einhaltung dieser Vorgaben überprüfen zu können, hat sich der Erwerber bis 2022 verpflichtet, jährlich einen von unabhängigen Wirtschaftsprüfern erstellten Bericht vorzulegen. Bei Nichtbeachtung der Verpflichtung werden empfindliche Konventionalstrafen fällig.

Liebe Kolleginnen und Kollegen, ich kann nicht erkennen, wo sich die Staatsregierung mieterunfreundlich verhalten haben soll, wie es uns die SPD mit diesem Dringlichkeitsantrag erneut vorgaukeln will. Uns liegen auch keine Beschwerden vor, dass sich die Patrizia oder das von ihr geführte Konsortium nicht an die vertraglichen Vereinbarun-

gen hält. Vielmehr glaube ich, dass die vertraglichen Regelungen vertragskonform umgesetzt werden. Das ist auch die Pflicht des Konsortiums.

**Zweite Vizepräsidentin Inge Aures:** Herr Kollege, lassen Sie eine Zwischenfrage zu?

**Peter Winter (CSU):** - Nein. – Wir im Landtag müssen daher überwachen, ob die den einzelnen Mieter schützenden Teile der Sozialcharta in den Mietverträgen umgesetzt wurden und ob die Sozialcharta insgesamt eingehalten wurde. Der Dringlichkeitsantrag der CSU-Fraktion stellt dies sicher.

Meine Damen und Herren, ich halte den Dringlichkeitsantrag der SPD nicht für zielführend und bitte daher, ihn abzulehnen. Dem Dringlichkeitsantrag der CSU-Fraktion bitte ich zuzustimmen, da mit diesem Berichte zu der vertraglichen Situation mit der Patrizia und deren Umsetzung in sinnvoller Weise und ohne Wahlkampfgetöse gefordert werden.

(Beifall bei der CSU)

**Zweite Vizepräsidentin Inge Aures:** Herr Kollege, bitte verbleiben Sie noch am Rednerpult. Herr Kollege Güller von der SPD hat sich zu einer Zwischenfrage gemeldet.

**Harald Güller (SPD):** Herr Winter, Sie sind in Ihrem Redebeitrag leider nicht auf das Thema Gesellschaftsstruktur eingegangen. Könnten Sie Ihre Meinung dazu äußern? Die Gesellschaftsstruktur habe ich in meiner Rede aufgezeigt. Alle, mit denen ich gesprochen habe, sind der Auffassung, dass diese Gesellschaftsstruktur eher für Immobilienhaie gedacht ist. Einer der Gesprächspartner hat es etwas feiner ausgedrückt: Das ist ein sogenannter Shareholder Optimizer. Auf Deutsch heißt das: Es geht um das Filetieren der einzelnen Wohnungsbestände.

Was halten Sie von dieser Gesellschaftsstruktur? Finden Sie, dass sie für eine bestandsorientierte Bewirtschaftung der Mieterwohnungen spricht? Man muss jetzt handeln. Der Landtag muss jetzt einen Bericht des Finanzministeriums bekommen. Das Finanzministerium muss sich jetzt bei der Bayerischen Landesbank schon um den ers-

ten Bericht kümmern. Warum lehnen Sie die Berichtspflicht und die Initiative des Finanzministeriums ab?

(Beifall bei der SPD)

**Peter Winter (CSU):** Herr Güller, wenn Sie unseren Antrag aufmerksam gelesen hätten, könnten Sie diesem entnehmen, dass wir einen Bericht wollen. Nicht nur das Ministerium, sondern auch die CSU-Landtagsfraktion kümmert sich um dieses Thema.

(Christine Kamm (GRÜNE): Seit wann?)

Wenn Sie mir weiter zugehört hätten, wüssten Sie, dass in diesem Konsortium zum größten Teil berufsständische Versorgungswerke, Versicherungen, Sparkassen und viele andere Organisationen aus dem deutschsprachigen Raum vertreten sind. Das zeigt mir, dass ordentlich mit der Sachlage umgegangen wird. Ich verstehe Ihre Sorgen, die haben wir auch. Wir kümmern uns darum. Das haben wir mit unserem Dringlichkeitsantrag deutlich gemacht.

(Beifall bei der CSU)

**Zweite Vizepräsidentin Inge Aures:** Die nächste Wortmeldung kommt von Herrn Kollegen Aiwanger.

**Hubert Aiwanger (FREIE WÄHLER):** Sehr geehrte Frau Präsidentin, liebe Kolleginnen und Kollegen! Es war zu erwarten, dass uns das Thema GBW-Wohnungen wieder einholen wird und es auf die Tagesordnung kommt. Die Menschen sind verunsichert. Die Mieterinnen und Mieter wenden sich an die Öffentlichkeit und die Politik. Sie erhalten Briefe, in denen ihnen mitgeteilt wird, dass ihre Wohnungen zum Verkauf stehen. Sie bekommen Mietpreiserhöhungen teilweise nur für die Garagen. Ich habe Meldungen erhalten, nach denen Mieten für Garagenstellplätze von 20 auf 50 Euro im Monat erhöht werden sollen, und dergleichen Späße mehr. Die aktuelle Vertragsgestaltung wird umgangen, ausgenutzt und bis ins letzte Detail ausgereizt. Damit wird

der Gedanke des Sozialen unterlaufen, selbst wenn Sie in Ihrer Sozialcharta etwas zu Papier gebracht haben mögen.

Wir haben als FREIE WÄHLER schon zu Beginn des Verkaufs der GBW-Wohnungen vor dieser eklatant falschen politischen Weichenstellung gewarnt. Meine Damen und Herren, als Kollateralschaden des Landesbankdesasters musste die Landesbank 33.000 Wohnungen mit Sozialcharakter abstoßen. In einer Zeit der Unsicherheit an den Geldmärkten, in der jeder, der ein paar Euro auf der hohen Kante hat, in die Immobilien geht, verkauft der Freistaat Bayern seinen Immobilienbesitz, gibt das Zeug frei und bemüht sich nicht im Mindesten darum, die Wertschöpfung in eigener Hand zu behalten. Stattdessen akzeptiert er, dass Wohnungen weiterverkauft werden. Am Ende landen sie irgendwo bei Dritten oder Vierten, ohne dass der Staat versucht, den Kommunen zumindest eine Hilfestellung zu geben. Wenn die Kommunen schon nicht in der ersten Runde in den Besitz der Wohnungen kommen, dann sollte dies zumindest in der zweiten Runde gelingen. Man hat extra 5 % Kaufpreiserhöhung draufgelegt, um die Kommunen vom Kauf abzuschrecken. Spätestens jetzt sollte man sich mit den Kommunen an einen Tisch setzen und sagen: Das Kind ist in den Brunnen gefallen, jetzt passen wir wenigstens gemeinsam auf, dass es nicht ertrinkt; wir holen es wieder heraus und schauen, dass die Kommunen, wo es nur geht, in den Besitz von Immobilienblöcken kommen können, bevor die Miethaie die Wohnungen an die Mietpiranhas weiterverkaufen.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN)

Deshalb ist Gefahr in Verzug. Deshalb muss die Politik jetzt Antworten liefern. Sie muss sagen, wo sie hin will und ob sie überhaupt willens ist, die Sozialcharta zu überwachen. In unseren Augen macht sie das zu wenig. Das ist aus Ihrem Antrag ebenfalls herauszulesen. Alles ist schwammig, man setzt auf Zeit: Das wird schon nicht so schlimm werden. Der Antrag enthält jedoch keine konkrete Aussage, dass man sich auf Punkt und Komma daran halten wird. Die Fristen sind schnell herum. Dann kommt die bittere Wahrheit.

Es wird höchste Zeit, dass die CSU-geführte Staatsregierung die Karten auf den Tisch legt. Was enthalten die Vertragsstrafen überhaupt? Als Parlament wissen wir gar nicht, welche bösen Sanktionen Sie denen angedroht haben, wenn sie sich an dieses und jenes nicht halten. Möglicherweise sind die Vertragsstrafen im Kaufpreis schon enthalten, und es wird gesagt: Wir zahlen die Strafe, das ist uns doch egal, Hauptsache ist, wir verkaufen die Wohnungen mit entsprechendem Gewinn weiter. Ist die angekündigte Sanktion bis hin zur Rückabwicklung überhaupt noch zu leisten, wenn die Wohnungen dann an Dritte weiterverkauft worden sind, die am Ende irgendeine Briefkastenfirma auf den Bahamas darstellen? So wird es ausgehen. Dann wollen Sie politisch zugreifen, können es aber nicht mehr. Man braucht nur eins und eins zusammenzuzählen.

Machen Sie an dieser Stelle die Augen auf und erkennen Sie, dass sich 33.000 Wohnungen auf wackligem Boden, auf hoher See befinden. Wir müssen die Wohnungen retten, bevor sie absaufen. Politisch ist schon ein sehr großer Schaden entstanden, der für die Mieterinnen und Mieter und für den Freistaat Bayern nicht noch größer werden darf. Wenn all diese Wohnungen weg sind und in ein paar Jahren die Mietpreiserhöhungen kommen, werden wir als Steuerzahler und Geldverwalter sozial bedürftigen Menschen Wohnungen zur Verfügung stellen müssen. Wohnungen, die uns früher selber gehört haben, werden wir von einer Briefkastenfirma X zum doppelten Mietpreis teuer anmieten müssen. So wird es ausgehen. Deshalb stimmen wir dem Antrag der SPD zu und lehnen Ihren ab.

**Zweite Vizepräsidentin Inge Aures:** Herzlichen Dank. Dann bitte ich den Kollegen Jürgen Mistol ans Rednerpult.

**Jürgen Mistol (GRÜNE):** Frau Präsidentin, Kolleginnen und Kollegen! Es wird immer offensichtlicher: Viele Tausende Mieterinnen und Mieter in Bayern müssen eine Suppe auslöffeln, die ihnen durch das Missmanagement in der BayernLB und von den dort Verantwortlichen eingebrockt worden ist. Es tritt das ein, wovor wir GRÜNE immer gewarnt haben. Diese sogenannte Sozialcharta hat ihren Namen nicht verdient. Der

Druck auf den Wohnungsmarkt, gerade in großen und wachsenden Städten wie München oder Regensburg, erhöht sich noch mehr.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Der Verkauf der GBW-Wohnungen steht für mich sinnbildlich für die Wohnungspolitik von CSU und Staatsregierung. Ihre wohnungspolitischen Aktivitäten sind bestenfalls als ein Placebo zu beschreiben, als ein Muster ohne Wert. Sie haben sich in den letzten fünf Jahren oft genug hinter der FDP versteckt. Das wird Ihnen zukünftig nicht mehr gelingen. Dass Ihre Politik in dem Bereich ein Placebo ohne Wirkung ist, entnehme ich auch Ihrem Antrag, in dem Sie schreiben: Besonderer Kündigungsschutz für Bestandsmieter über 60 Jahre. Das wird doch durch Mieterhöhungen und Sanierungen schon wieder ausgehebelt. Die Sozialcharta ermöglicht in den ersten drei Jahren eine Erhöhung der Mieten um 15 %. Das liegt deutlich über der Inflation und über der üblichen Preissteigerungsrate. Viele Mieterinnen und Mieter werden sich das nicht mehr leisten können; denn hier wohnen ja vor allem die weniger zahlungskräftigen Bevölkerungsschichten. Auch wenn die Sozialbindung der Wohnungen ausgelaufen ist, wohnen dort größtenteils immer noch dieselben Menschen. Das sollten wir nicht vergessen.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Wir GRÜNE haben wenig Illusionen, dass die Wohnungen nach dem Verkauf noch einigermaßen sozialverträglich bewirtschaftet werden. Aber die CSU wollte es so. Sie wollten im Vorfeld nicht einmal die Wirksamkeit der Sozialcharta evaluieren lassen, wie von uns beantragt.

Es geht in der Tat nur noch um Schadensbegrenzung. Auch das wird nur teilweise möglich sein, aber man muss es natürlich auch machen. Insofern stimmen wir dem SPD-Antrag zu. Die Mieterinnen und Mieter müssen sich darauf verlassen können, dass das Wenige, das zu ihrem Schutz festgelegt worden ist, auch beachtet und umgesetzt wird.

(Beifall bei den GRÜNEN)

**Zweite Vizepräsidentin Inge Aures:** Vielen Dank. Ich darf Herrn Staatssekretär Hintersberger ans Rednerpult bitten.

**Staatssekretär Johannes Hintersberger (Finanzministerium):** Sehr geehrte Frau Präsidentin, liebe Kolleginnen und Kollegen, meine Damen und Herren! Es ist unstrittig, dass die Bayerische Staatsregierung ein besonderes Augenmerk auf den Mieterschutz legt. Dieser ist der Bayerischen Staatsregierung ein besonderes Anliegen.

(Hubert Aiwanger (FREIE WÄHLER): Das glaube ich nicht!)

Das möchte ich klipp und klar sagen und sehr deutlich unterstreichen.

(Zuruf von den GRÜNEN)

Als Ausfluss hiervon konnte für die Mieterinnen und Mieter der GBW AG mit der bekannten Sozialcharta – Kollege Peter Winter hat das betont – ein besonderer Schutz erreicht werden in einem zugegebenermaßen schwierigen Gesamtpaket, in einer schwierigen Gemengelage, was den Bereich Wohnungen und Vermietung anbelangt. Die Mieterinnen und Mieter der GBW AG sind im Ergebnis – auch dies bitte ich deutlich festzuhalten – besser geschützt als viele andere Mieter auf dem freien Wohnungsmarkt.

(Zuruf von der SPD: Das stimmt doch überhaupt nicht!)

Da ist es, gelinde gesagt, umso bedenklicher, wenn heute in der Diskussion, angeregt durch den Dringlichkeitsantrag der SPD, versucht wird, von Ausverkauf, von Filetierung, von irgendwelchen Konjunktiven zu sprechen. Aus politischem Kalkül ist hierbei wieder einmal eine Dramatisierung und Verunsicherung dieser über 30.000 Mieter das Ziel.

(Hubert Aiwanger (FREIE WÄHLER): Das kommt doch! Das läuft doch schon! Ich habe Briefe!)

Das kann es nicht sein. Das hat mit verantwortlicher Politik nichts zu tun.

(Beifall bei Abgeordneten der CSU)

Ich sage Ihnen, warum. Meine Damen und Herren – ob Sie das wollen oder nicht, lassen Sie mich jetzt ein paar Fakten nennen -, wir haben mit einer Sozialcharta einen besonderen Mieterschutz für die GBW AG festgezurr, und dies nicht nur im Konjunktiv oder wie auch immer. Herr Aiwanger, Sie wissen – und Sie sagen es bewusst falsch -, dass das notariell, rechtsverbindlich im Kaufvertrag festgezurr ist.

Wie schaut diese GBW AG aus? - Auf Geheiß der EU-Kommission ist im Rahmen eines diskriminierungsfreien Bieterverfahrens ein Wohnungspaket verkauft worden. In Brüssel konnte aufgrund des besonderen Einsatzes der Staatsregierung – auch dies möchte ich deutlich betonen – erreicht werden, dass die Sozialcharta dem Verkauf eben nicht nur in Papierform, sondern notariell festgezurr zugrunde gelegt werden konnte. Diese Sozialcharta geht an die Grenzen des aufgrund und im Rahmen der EU-Vorgaben festgestellten Möglichen. Sie wurde vom EU-Treuhänder streng auf ihre Machbarkeit und Marktüblichkeit geprüft. Das heißt, sie hat Bestand. Die bayerische Sozialcharta geht sogar über die dem Verkauf zugrunde gelegte Sozialcharta der Landesbank-Wohnungen des grün-rot regierten Landes Baden-Württemberg deutlich hinaus. Das wissen Sie.

Auf diese – noch einmal – notariell beurkundete Sozialcharta wurde die Patrizia im Rahmen des Kaufvertrags mit der BayernLB verpflichtet, liebe Kolleginnen und Kollegen. Bei der Patrizia handelt es sich, lassen Sie mich auch dies noch einmal sagen, um ein seriöses bayerisches Immobilienunternehmen mit Sitz in Augsburg und mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in Süddeutschland. Wenn Sie mir das nicht glauben, weise ich darauf hin: Dies haben der Münchner Oberbürgermeister und auch der Nürnberger Oberbürgermeister anlässlich des Verkaufs mehrmals bestätigt. Die Patrizia hat die Anteile an der GBW AG federführend für ein Konsortium, Herr Kollege Güller, aus zahlreichen langfristig orientierten, deutschen institutionellen Investoren er-



worben. Wenn man immer wieder nachbohrt, dann sage ich deutlich – Herr Güller, auch dies wissen Sie als Jurist -, dass im Kaufvertrag Vertraulichkeit vereinbart ist, die dementsprechend einzuhalten ist. Das kann man diskutieren und hin und her wenden, aber das ist Fakt. Es ist so in der kaufvertraglichen Vereinbarung festgelegt.

Meine Damen und Herren, lassen Sie mich noch ganz kurz die sechs entscheidenden Punkte nennen, die diese Sozialcharta enthält.

**Zweite Vizepräsidentin Inge Aures:** Herr Staatssekretär, eine kurze Unterbrechung: Gestatten Sie eine Zwischenfrage?

**Staatssekretär Johannes Hintersberger (Finanzministerium):** Nein. - Die wichtigsten Bestimmungen, die insbesondere für den Schutz unserer Mieterinnen und Mieter entscheidend sind: Erstens. Ein besonderer Kündigungsschutz für die Bestandsmieter über 60 Jahre und für Schwerbehinderte. Zweitens. Verzicht auf Luxusmodernisierungen für die Dauer von fünf Jahren. Drittens. Beschränkung der durchschnittlichen Mieterhöhung auf nicht mehr als 15 % - auch immer wieder ein oft diskutiertes Thema - für die ersten drei Jahre. Viertens. Bestandserhalt durch Beschränkung von Veräußerungen. Fünftens. Das Vorkaufsrecht für Kommunen im Falle des Weiterverkaufs. Sechstens. Eine Mindestinvestitionsquote für Instandhaltung und Modernisierung.

Meine Damen und Herren, die Verpflichtung der Patrizia geht sogar so weit, dass explizite, die einzelnen Mieter schützende Regelungen einzelvertraglich verankert werden. Die Mieterinnen und Mieter erhalten dadurch eine feste, individuelle Rechtsposition. Das war ein der Staatsregierung besonders wichtiger Punkt. Auch der Ministerpräsident hat auf diesen Punkt immer wieder hingewiesen, der in den Vertrag auch Eingang gefunden hat. Außerdem muss die Patrizia bei dem zulässigen Verkauf von Bestandswohnungen dafür sorgen, dass der Erwerber die Regelungen zum Mieterschutz, die ich gerade genannt habe, auch einhält.

Lassen Sie mich noch kurz auf die Frage antworten, ob es derzeit Anzeichen für einen Verstoß gegen die Sozialcharta gibt. Meine Damen und Herren, nach Kenntnis der

BayernLB, die das Kontrollorgan ist, hat die Patrizia umgehend Schritte zur Umsetzung dieser Sozialcharta in die einzelnen Mietverträge in die Wege geleitet. Das ist ein Prozess, der nach meinem Informationsstand derzeit läuft. Die gesellschaftsrechtlichen Voraussetzungen dafür werden derzeit geschaffen. Der BayernLB liegen heute keine Verstöße gegen die Sozialcharta vor. Sollte es zu derzeit nicht absehbaren Verstößen gegen die Sozialcharta kommen, dann drohen der Patrizia empfindliche Vertragsstrafen. Ich denke, in diesem Punkt sind wir beieinander. Das gilt auch für alle, die künftig in dieses Konsortium eingebunden werden sollen. Ich halte es deshalb nicht für verantwortlich, Meldungen über Mieterhöhungen, den Verkauf von Wohnungen oder die Erhöhung von Garagenmieten zum Anlass zu nehmen, in dieser allgemeinen Form bei den Mieterinnen und Mietern Ängste zu schüren.

(Hubert Aiwanger (FREIE WÄHLER): Die kommen doch auf uns zu!)

- Herr Kollege Aiwanger, die GBW AG hat schon in der Vergangenheit regelmäßig Wohnungen verkauft und im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Mieten erhöht. Auch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, ob in München, Nürnberg oder wo auch immer, nehmen solche Spielräume wahr. Liebe Kolleginnen und Kollegen, das gehört zum operativen Geschäft. In diesem Fall werden die Mieterinnen und Mieter deutlich besser geschützt, als das vor dem Verkauf der Fall war.

Ein letzter Punkt: die Überwachung dieser Sozialcharta. Auch dieser Aspekt wurde in den verschiedenen Redebeiträgen thematisiert. Die BayernLB hat, um dies noch einmal zu betonen, den Auftrag, die Einhaltung der Sozialcharta zu überwachen. Insbesondere muss das Erwerbskonsortium der BayernLB zu diesem Zweck einen von unabhängigen Wirtschaftsprüfern erstellten Bericht vorlegen. Das ist notariell festgelegt. Die Staatsregierung ist im Übrigen gerne bereit, nach Umsetzung der Sozialcharta in den Mietverträgen dem Bayerischen Landtag darüber zu berichten. Zum jetzigen Zeitpunkt erscheint das aber wenig sinnvoll, weil die Patrizia, wie ich bereits sagte, gerade im Begriff ist, diese Sozialcharta in die einzelnen Bereiche einzubauen und umzusetzen. Meine Damen und Herren, die Staatsregierung wird selbstverständlich einen Be-

richt hierzu abgeben, aber zu einem Zeitpunkt, zu dem wir Ihnen diese Aspekte klar und transparent erläutern können.

**Zweite Vizepräsidentin Inge Aures:** Bitte bleiben Sie am Redepult, Herr Staatssekretär. Zunächst kommt Herr Kollege Aiwanger, dann Herr Kollege Güller und schließlich Frau Kamm.

**Hubert Aiwanger (FREIE WÄHLER):** Herr Kollege, Sie haben vorhin gesagt, wir würden hier nur politische Panik verbreiten, wenn wir behaupten, hier werde filetiert oder verkauft. Als Staatssekretär sind Sie nun auch Teil der politischen Aufsicht. Die Landesbank beaufsichtigt die Käufer, damit diese sich an die Sozialcharta halten. Hier nun meine konkrete Frage: Haben uns die Mieter angelogen, die behauptet haben, sie hätten in den letzten Tagen Schreiben erhalten, wonach der Verkauf ihrer Wohnungen im Raum steht? Ich frage Sie: Wie vielen Leuten ist ein Verkaufsbrief ins Haus geflattert, oder haben die alle nur schlecht geträumt? Steht hier ein Verkauf im Raum? Bei wie vielen Personen ist ein Brief eingegangen? – Das müssen Sie wissen, wenn Sie die Aufsicht haben.

**Staatssekretär Johannes Hintersberger (Finanzministerium):** Herr Kollege Aiwanger, ich habe deutlich gemacht, dass es auch im Rahmen der festgelegten Eckpunkte der Sozialcharta, nämlich im Rahmen des operativen Geschäfts, durchaus zu Verkäufen kommen kann.

(Hubert Aiwanger (FREIE WÄHLER): Wie viele haben einen Brief bekommen?)

In den festgelegten Eckpunkten - -

(Hubert Aiwanger (FREIE WÄHLER): Das wissen wir nicht! Wie viele haben einen Brief bekommen?)

- Herr Kollege Aiwanger, ich habe deutlich gesagt, dass im Rahmen des normalen operativen Geschäftsgangs Verkäufe weiter laufen. Tun Sie doch nicht so! Das ist eine ganz normale Sache im Rahmen des operativen Geschäfts. Allerdings gelten

hierfür die Grenzen, die die Sozialcharta festgelegt hat. Diese Leitplanken sind heute von mir mehrmals dargestellt worden. Das sind die Eckpunkte, im deren Rahmen sich die Geschäfte bewegen müssen.

**Zweite Vizepräsidentin Inge Aures:** Herr Kollege Güller hat das Wort für eine Zwischenbemerkung.

**Harald Güller (SPD):** Herr Staatssekretär Hintersberger, noch einmal zum Thema Ängste schüren: Ängste werden in diesem Parlament doch nicht durch Anträge geschürt, sondern die Ängste werden durch die gerade angesprochenen Schreiben der GBW AG bzw. der neuen Eigentümer geschürt.

(Lebhafter Beifall bei der SPD)

Zu der pausenlos und immer wieder genannten Sozialcharta möchte ich das Protokoll des Haushaltsausschusses vom 9. April dieses Jahres zitieren. Danach habe ich gefragt:

Welche einzelvertraglich festgelegten Individualrechte habe ein Mieter, wenn seine Wohnung zu den 1.500 abzuschmelzenden Wohnungen oder zu den 950 in Eigentumswohnungen umzuwandelnden Wohnungen gehöre?

In der Sozialcharta sei weiter von einer Begrenzung der Mieterhöhung im Durchschnitt des Wohnungsbestandes der GBW die Rede. Welche Individualrechte habe ein Mieter bei einer Mieterhöhung?

Die Antwort, die ich damals vom Vorstandsvorsitzenden der BayernLB, Herrn Gerd Häusler, bekommen habe, ist ebenfalls nachzulesen. Dort heißt es schlicht und einfach:

Abg. Güller habe sich die Fälle herausgepickt, die sich nicht für die einzelvertragliche Umsetzung eigneten. Dinge, die im Durchschnitt berechnet würden - die

Zahlen 1.500 und 950 seien korrekt -, könnten nur begrenzt einzelvertraglich festgelegt werden.

Das ist der Hintergrund, vor dem wir sagen, die Umsetzung der Sozialcharta gegenüber den Mietern ist nicht ausreichend. Die Bayerische Landesbank, und damit das Finanzministerium, also Finanzminister Söder und auch Sie, Herr Staatssekretär Hintersberger, müssen sich jetzt darum kümmern. Warum tun Sie das nicht? Warum verweisen Sie uns auf einen Bericht, der frühestens in 15 Monaten kommen kann?

(Beifall bei der SPD)

**Staatssekretär Johannes Hintersberger (Finanzministerium):** Herr Kollege Güller, die Bayerische Staatsregierung kümmert sich sehr wohl, in diesem Fall über die Bayerische Landesbank, um die in diesem Kaufvertrag notariell beurkundeten und somit festgezurrten Eckpunkte der Sozialcharta. Es wird darauf geachtet, dass sie ordentlich durchgeführt und umgesetzt werden. Das sind die Spielregeln, so sind sie festgelegt. Diese Festlegung wird kontrolliert, und seitens der Landesbank ist auch vorgesehen, dass die Patrizia sie einhält.

(Volkmar Halbleib (SPD): Was heißt hier vorgesehen? Ist nur vorgesehen, dass das eingehalten wird, oder wird das garantiert?)

Ich kann nur wiederholen: Andernfalls drohen ausgesprochen empfindliche Vertragsstrafen. Das ist die Grundlage des Verkaufs. Meine Damen und Herren, das wurde Ihnen mehrmals deutlich gesagt.

**Zweite Vizepräsidentin Inge Aures:** Dann kommt Frau Kollegin Kamm.

**Christine Kamm (GRÜNE):** Sehr geehrter Herr Staatssekretär, stimmen Sie mir zu, dass es für einen Menschen über 60 Jahren durchaus ein Problem ist, wenn Passagen der Sozialcharta ausgenutzt werden, wenn beispielsweise die Miete um 15 % erhöht wird, obwohl die Rente in drei Jahren niemals um 15 % erhöht wird?

Meine zweite Frage: Die Mieterhöhungen sind bei den Mieterinnen und Mietern teilweise schon in den Briefkästen. Die ergänzenden Mietverträge, auf die Sie verweisen, sind das aber noch nicht. Das ist ein Problem. Es ist doch eigentlich unmöglich, dass die ergänzenden Mietverträge noch nicht da sind, die Mieterhöhungen den Mietern aber bereits in die Briefkästen flattern.

Das dritte Thema ist der Bestand an Sozialwohnungen in Bayern. Sie wissen, dass dieser dramatisch schmilzt. Die GBW hat in der Vergangenheit jedes Jahr 250 Sozialwohnungen neu geschaffen. Wie ist es damit jetzt bestellt? Werden noch Sozialwohnungen gebaut oder nicht?

(Beifall bei den GRÜNEN)

**Staatssekretär Johannes Hintersberger (Finanzministerium):** Frau Kollegin Kamm, der besondere Kündigungsschutz ist für Mieter über 60 Jahre festgelegt. Das ist eine Frage des Kündigungsschutzes.

Der zweite Punkt betrifft die Beschränkung der durchschnittlichen Mieterhöhung auf nicht mehr als 15 % in den nächsten drei Jahren. Diese Regelungen sind festgelegt – tun Sie doch nicht so, liebe Kollegin -, und wir haben hier mehrfach und unabhängig von der GBW diskutiert, was die 15 % anbelangt. Dies ist so festgelegt, und dies gilt selbstverständlich auch für die Mieter der GBW.

Die Sozialwohnungen und der Bau der Sozialwohnungen bilden, liebe Kolleginnen und Kollegen, ein Thema, das weit über diese konkrete Angelegenheit der GBW hinausgeht. Eine Aufgabe insbesondere auch der Kommunen, natürlich auch mit Unterstützung des Freistaats und des Bundes, besteht darin, vor dem Hintergrund der schwierigen Situation zusätzliche Anstrengungen zu unternehmen. Dies hat aber mit der GBW in diesem Fall, was die Sozialcharta anbelangt, wohl nichts zu tun.

(Zuruf von den GRÜNEN: Leider!)

**Zweite Vizepräsidentin Inge Aures:** Herzlichen Dank. Weitere Wortmeldungen liegen mir nicht vor. Damit ist die Aussprache geschlossen.

Wir kommen nun zur Abstimmung. Dazu werden die Anträge wieder getrennt. Wer dem Dringlichkeitsantrag der SPD-Fraktion auf Drucksache 17/15 seine Zustimmung geben will, den bitte ich um das Handzeichen. – FREIE WÄHLER, SPD, GRÜNE, offene Liste. Gegenstimmen bitte ich anzuzeigen. – Das ist die Fraktion der CSU. Gibt es Stimmenthaltungen? – Keine Stimmenthaltungen. Damit ist der Dringlichkeitsantrag abgelehnt.

Wer dem Dringlichkeitsantrag der CSU-Fraktion auf Drucksache 17/26 seine Zustimmung geben will, den bitte ich um das Handzeichen. – Das ist die Fraktion der CSU. Ich darf bitten, Gegenstimmen anzuzeigen. – FREIE WÄHLER, SPD, GRÜNE, offene Liste.

(Zurufe von allen Fraktionen: Es gibt keine offene Liste!)

- Ja, das stimmt. Dann darf ich noch die Stimmenthaltungen abfragen. – Keine Stimmenthaltungen. Damit ist der Dringlichkeitsantrag der CSU angenommen.