

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Hans-Joachim Hacker, Andrea Wicklein, Sören Bartol, Uwe Beckmeyer, Martin Burkert, Petra Ernstberger, Iris Gleicke, Ulrike Gottschalck, Michael Groß, Gustav Herzog, Johannes Kahrs, Ute Kumpf, Kirsten Lühmann, Thomas Oppermann, Florian Pronold, Dr. Frank-Walter Steinmeier und der Fraktion der SPD

Sozialcharta für den Verkauf der bundeseigenen TLG Wohnungen

Das Bundesministerium der Finanzen hat angekündigt, die Interessen der Mieterinnen und Mieter beim europaweit ausgeschriebenen Verkauf der TLG WOHNEN GmbH durch eine Sozialcharta absichern zu wollen, die einem potenziellen Käufer Verpflichtungen in Bezug auf den Schutz der bestehenden Mietverträge auferlegt.

Erfahrungen beim Verkauf großer Immobilienbestände an Investoren haben jedoch gezeigt, dass Mieterinteressen trotz der Verpflichtungen einer mit dem Käufer vereinbarten Sozialcharta nicht hinreichend gesichert sind. So stellte zum Beispiel die Stadt Dresden erhebliche Verstöße des Käufers, des im Jahr 2006 veräußerten Immobilienbestandes der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WOBA DRESDEN GMBH, gegen die seinerzeit vereinbarte Sozialcharta fest.

Unabhängig von der grundsätzlichen Frage, ob ein Verkauf bundeseigener Immobilienbestände auf einem von Mietpreissteigerungen, steigenden Mietnebenkosten und regionalen Engpässen geprägten Wohnungsmarkt politisch geboten erscheint, oder ob nicht eine Übertragung auf kommunale oder genossenschaftliche Wohnungsunternehmen zielführender wäre, muss der Abschluss einer Sozialcharta als Bestandteil der vertraglichen Verpflichtungen des Käufers kritisch betrachtet werden. Insbesondere dann, wenn Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung vor dem Hintergrund steigender Werthaltigkeit der Immobilien die beabsichtigte regulierende Wirkung verlieren oder getroffene Vereinbarungen von den Investoren unterlaufen werden.

Auch die im Fall Dresden vom Investor für den Fall des Vollzugs der Vertragsstrafen angedrohte Insolvenz, einschließlich des damit verbundenen Verlustes des Mieterschutzes, macht deutlich, dass eine Sozialcharta nur begrenzt und in Verbindung mit zusätzlichen kaufvertraglichen Regelungen zur Sicherung der Interessen der Mieterinnen und Mieter der zu veräußernden Wohnungen geeignet ist.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Wird die Bundesregierung, entsprechend der Intention des Antrags der Fraktion der SPD auf Bundestagsdrucksache 17/9737, das Ausschreibungsverfahren für die TLG WOHNEN GmbH nach Abschluss des Interessenbekundungsverfahrens aussetzen und mit den Ländern Gespräche im Hinblick auf

- eine mögliche Übertragung der Wohnungsbestände auf kommunale oder genossenschaftliche Wohnungsunternehmen aufnehmen?
2. Wurde oder wird den Bietern für die TLG WOHNEN GmbH, die nach Abschluss der ersten Stufe des Ausschreibungsverfahrens für weitere Verfahrensschritte zugelassen sind, der Inhalt einer Sozialcharta zur Kenntnis gegeben?
 3. Wenn ja, welchen Wortlaut hat diese Charta?
 4. Wenn nein, in welchem Stadium des Verfahrens soll die Sozialcharta Gegenstand des Verkaufsverfahrens werden?
 5. Beabsichtigt die Bundesregierung, Inhalte der Sozialcharta mit Bietern zu verhandeln?
 6. Mit welchen Mietervertretern befindet sich das Bundesministerium der Finanzen zur Abfassung der Sozialcharta im Austausch?
 7. Ist der Bundesregierung die zwischen der Stadt Dresden und dem Erwerber der WOBA DRESDEN GMBH vereinbarte Sozialcharta bekannt, und wenn ja, welche Regelungen wurden oder werden in die Sozialcharta für den Verkauf der TLG WOHNEN GmbH übernommen oder sollen übernommen werden?
 8. Wenn nein, auf welcher Grundlage und von wem wurde oder wird die beim Verkauf der TLG WOHNEN GmbH zu vereinbarende Sozialcharta erarbeitet?
 9. Welche über die in der Dresdener Sozialcharta enthaltenen Regelungen hinausgehenden Bestimmungen beabsichtigt die Bundesregierung in die Sozialcharta für den Verkauf der TLG WOHNEN GmbH aufzunehmen oder hat sie aufgenommen?
 10. Beinhaltet die Sozialcharta für den Verkauf der TLG WOHNEN GmbH auch Vereinbarungen zu Zielen der Stadtentwicklung oder wird sie beinhalten?
 11. Wenn nein, warum nicht?
 12. Wenn ja, wurden oder werden diese Ziele im Hinblick auf regional unterschiedliche Rahmenbedingungen der einzelnen Bestände der TLG WOHNEN GmbH in den Städten und Regionen ausdifferenziert?
 13. Wurden oder werden andere Einzelregelungen der geplanten Sozialcharta für den Verkauf der TLG WOHNEN GmbH regional unterschiedlich angelegt?
 14. Wenn ja, im Hinblick auf welche Aspekte?
 15. Wie definiert die Bundesregierung nicht notwendige Modernisierungen, um Mieterhöhungen durch ein Verbot von sogenannten Luxusmodernisierungen zu verhindern?
 16. Werden mit dem Erwerber der TLG WOHNEN GmbH Mietpreisbindungen oder andere Instrumente zur Stabilisierung des Mietniveaus vertraglich vereinbart?
 17. Beinhaltet die Sozialcharta Sanktionsmechanismen für den Fall, dass Vereinbarungen nicht eingehalten werden, oder wird sie beinhalten?
 18. Wenn ja, welche Sanktionen sind vorgesehen?
 19. Wem wird nach dem Verkauf der TLG WOHNEN GmbH die Überwachung der Einhaltung der Sozialcharta obliegen?

20. Welche weiteren Maßnahmen neben der Vereinbarung einer Sozialcharta plant die Bundesregierung, um die Interessen der Mieterinnen und Mieter der TLG WOHNEN GmbH zu schützen?
21. Bei wie vielen Verkäufen von Wohnungsbaugesellschaften in öffentlicher Hand kam es nach Kenntnis der Bundesregierung trotz Abschluss einer Sozialcharta zu gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen Käufer und Verkäufer, weil Verpflichtungen aus der Sozialcharta nicht eingehalten wurden?
22. Zu welchen Ergebnissen haben diese gerichtlichen Auseinandersetzungen geführt?
23. Ist der Bundesregierung ein Schreiben bekannt, mit dem sich der Bieter „TLG FAIRWOHNEN i. G.“ an die Mieter der TLG WOHNEN GmbH gewandt hat und damit bei diesen den Eindruck erweckte, dass es sich um ein Schreiben des Vermieters handelte?
24. Sind der Bundesregierung weitere Bieter bekannt, die sich während des Bieterverfahrens an die Mieter der TLG WOHNEN GmbH gewandt haben?
25. Geht die Bundesregierung von einer vergaberechtlichen Unbedenklichkeit dieser Kontaktaufnahmen aus?
26. Welche weiteren Verfahrensschritte mit welchen zeitlichen Vorgaben stehen im weiteren Vergabeverfahren zur TLG WOHNEN GmbH an?

Berlin, den 27. Juni 2012

Dr. Frank-Walter Steinmeier und Fraktion

