

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Hans-Joachim Hacker, Andrea Wicklein, Sören Bartol, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD
– Drucksache 17/10128 –**

Sozialcharta für den Verkauf der bundeseigenen TLG Wohnungen

Vorbemerkung der Fragesteller

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.

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?

Die Bundesregierung ist nach dem europäischen Beihilferecht verpflichtet, die Privatisierung im Rahmen eines europaweiten Bieterverfahrens durchzuführen. Die Bundesregierung ist daher schon aus Rechtsgründen daran gehindert, außerhalb eines offenen Bieterverfahrens mit Interessenten in exklusive Verkaufsverhandlungen zu treten. Sie kann lediglich Verkaufsverhandlungen mit solchen Interessenten führen, die im Rahmen des laufenden Privatisierungsverfahrens eine Interessenbekundung abgegeben haben.

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?

Die Fragen 2 und 3 werden gemeinsam beantwortet.

Der Bundesregierung ist daran gelegen, den Schutz der Mieterinteressen im Rahmen des rechtlich Möglichen zu gewährleisten. Die Anteile an der TLG IMMOBILIEN GmbH und der TLG WOHNEN GmbH werden allerdings in einem offenen, transparenten und bedingungsfreien Bieterverfahren veräußert, um die Beihilfenfreiheit der Transaktion entsprechend den Privatisierungsleitlinien der Europäischen Kommission zu gewährleisten. Dies setzt insbesondere voraus, dass die Bundesregierung keine Bedingungen an den Erwerb der Anteile knüpft, die von einem privaten Veräußerer in der Situation der Bundesregierung nicht auch aufgestellt würden (sogenannter Private Vendor Test). Dies gilt jedenfalls dann, wenn sich diese Bedingungen den Kaufpreis reduzierend auswirken können. Aus diesem Grund ist es der Bundesregierung verwehrt, verkäuferseitig eine umfangreiche Sozialcharta verbindlich vorzugeben (vgl. im Übrigen jedoch die Antwort zu Frage 5 ff.). Die Bundesregierung geht jedoch davon aus, dass es bestimmte soziale Standards gibt, die marktüblich sind. Hierzu gehören der besondere Kündigungsschutz für alte und behinderte, also besonders schutzbedürftige Mieter sowie der Ausschluss von Luxusmodernisierungen.

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?
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?

16. Werden mit dem Erwerber der TLG WOHNEN GmbH Mietpreisbindungen oder andere Instrumente zur Stabilisierung des Mietniveaus vertraglich vereinbart?

Die Fragen 4, 5, 9 und 16 werden gemeinsam beantwortet.

Die Verhandlung einer angemessenen Sozialcharta mit darüber hinaus gehenden Schutzstandards ist für einen späteren Zeitpunkt im Verfahren vorgesehen, um die Beihilfenfreiheit des Bieterverfahrens nicht zu gefährden.

6. Mit welchen Mietervertretern befindet sich das Bundesministerium der Finanzen zur Abfassung der Sozialcharta im Austausch?

Die TLG Wohnen hat lediglich am Standort Strausberg eine organisierte Mietervertretung, mit der das Bundesministerium der Finanzen (BMF) im März 2012 Gespräche zum Thema Sozialcharta geführt hat. Wegen des geringen Organisationsgrads durch Mietervertretungen hat sich die TLG WOHNEN GmbH mit einem Brief an alle Mieterinnen und Mieter gewandt. Das BMF wird Vorschläge und Anregungen für eine Sozialcharta aus dem Kreis der Mieterschaft auswerten und konstruktiv auf ihre Realisierbarkeit prüfen.

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?

Ja. Die Erfahrungen bei der Umsetzung der Sozialcharta zwischen der Stadt Dresden und dem Erwerber der WOBA Dresden GmbH werden im BMF intensiv ausgewertet mit dem Ziel, die Wirksamkeit der angestrebten Sozialcharta für die Mieterinnen und Mieter der TLG Wohnen GmbH zu verbessern. Im Übrigen wird auf die Antworten zu den Fragen 2 bis 5 verwiesen.

8. Wenn nein, auf welcher Grundlage und von wem wurde oder wird die beim Verkauf der TLG WOHNEN GmbH zu vereinbarenden Sozialcharta erarbeitet?

Entfällt durch Beantwortung der Frage 7.

10. Beinhaltet die Sozialcharta für den Verkauf der TLG WOHNEN GmbH auch Vereinbarungen zu Zielen der Stadtentwicklung oder wird sie beinhalten?

Nein.

11. Wenn nein, warum nicht?

Die Sozialcharta für den Verkauf eines Wohnungsunternehmens mit rund 40 Standorten ist kein geeigneter Regelungsrahmen für Vereinbarungen zu Zielen der Stadtentwicklung, weil die Ausgangsbedingungen für letztere von Standort zu Standort bzw. Wohnsiedlung zu Wohnsiedlung zu unterschiedlich sind.

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?

Entfällt durch Beantwortung von Frage 11.

13. Wurden oder werden andere Einzelregelungen der geplanten Sozialcharta für den Verkauf der TLG WOHNEN GmbH regional unterschiedlich angelegt?

Dies ist – aus Gründen der Gleichbehandlung aller Mieterinnen und Mieter der TLG WOHNEN GmbH – nicht beabsichtigt.

14. Wenn ja, im Hinblick auf welche Aspekte?

Entfällt durch Beantwortung von Frage 13.

15. Wie definiert die Bundesregierung nicht notwendige Modernisierungen, um Mieterhöhungen durch ein Verbot von sogenannten Luxusmodernisierungen zu verhindern?

Luxusmodernisierungen sind nach dem Verständnis der Bundesregierung bauliche Maßnahmen, die die Ausstattung, den baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise ändern, dass die betreffende Wohnung nach einer solchen Maßnahme eine andere Zielgruppe als die bisherige Mieterstruktur anspricht.

17. Beinhaltet die Sozialcharta Sanktionsmechanismen für den Fall, dass Vereinbarungen nicht eingehalten werden, oder wird sie beinhalten?

Ja.

18. Wenn ja, welche Sanktionen sind vorgesehen?

Die Sozialcharta wird empfindliche Vertragsstrafen für jeden einzelnen Fall einer Nichteinhaltung von Anforderungen der Sozialcharta vorsehen. Außerdem wird durch umfangreiche Regelungen dafür Sorge getragen werden, dass die in der Sozialcharta vorgesehenen Mieterrechte nicht etwa durch Veräußerung, Übertragung, Umwandlungen oder Ähnliches umgangen werden können.

19. Wem wird nach dem Verkauf der TLG WOHNEN GmbH die Überwachung der Einhaltung der Sozialcharta obliegen?

Das BMF wird nach dem Verkauf die Einhaltung der Sozialcharta überwachen. Es kann sich hierzu ggf. von Dritten (z. B. einem von ihm beauftragten unabhängigen Wirtschaftsprüfer) unterstützen lassen.

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?

Das geltende Mietrecht beinhaltet zahlreiche und weitgehende Regelungen zum Schutz der Mieter von Wohnungen. Daran ist auch jeder Käufer der TLG WOHNEN GmbH gebunden. Alle Mietverträge gelten auch nach der Privatisierung der TLG WOHNEN GmbH unverändert weiter. Mieterhöhungen sind nur in den bestehenden Grenzen der Mietverträge und Mieterschutzgesetze möglich. Die bestehenden Gesetze plus die angestrebte Sozialcharta bieten für die Mieterinnen und Mieter deshalb einen weitgehenden und langfristigen Schutz ihrer Interessen.

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?

Der Bundesregierung ist lediglich der Rechtsstreit um die Sozialcharta bekannt, die 2006 im Zusammenhang mit dem Verkauf der städtischen Wohnungsbaugesellschaft in Dresden an die Gagfah abgeschlossen wurde. Die meisten Sozialcharten im Zusammenhang mit dem Verkauf von Wohnungen in öffentlichem Eigentum wurden erst in jüngerer Vergangenheit geschlossen. Gerichtliche Auseinandersetzungen darüber gibt es bislang nach Kenntnis der Bundesregierung nicht.

22. Zu welchen Ergebnissen haben diese gerichtlichen Auseinandersetzungen geführt?

Nach Presseberichten einigten sich die Stadt Dresden und die Gagfah im März 2012 auf eine umfangreiche Vereinbarung.

Die im Jahre 2006 vereinbarte Sozialcharta gilt im Übrigen unverändert fort.

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?

Ja.

24. Sind der Bundesregierung weitere Bieter bekannt, die sich während des Bieterverfahrens an die Mieter der TLG WOHNEN GmbH gewandt haben?

Nein.

25. Geht die Bundesregierung von einer vergaberechtlichen Unbedenklichkeit dieser Kontaktaufnahmen aus?

Ja.

26. Welche weiteren Verfahrensschritte mit welchen zeitlichen Vorgaben stehen im weiteren Vergabeverfahren zur TLG WOHNEN GmbH an?

Die von Interessenten bis Ende Juni 2012 abgegebenen indikativen Angebote für den Kauf der TLG IMMOBILIEN GmbH und/oder der TLG WOHNEN GmbH werden vom BMF derzeit intensiv geprüft und bewertet. Aus diesen Angeboten werden die Bieter ausgewählt, die im Spätsommer ein verbindliches Angebot abgeben sollen. Dies wiederum bildet die Grundlage für die Auswahl der endgültigen Bieter, mit denen eingehende Vertragsverhandlungen, auch über den genauen Inhalt der Sozialcharta, geführt werden. Ziel ist es, möglichst bis zum Ende des Jahres 2012 einen Kaufvertrag zu schließen.

