

## **Antrag**

**der Abg. Tobias Wald u. a. CDU**

**und**

## **Stellungnahme**

**des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft**

### **Wohnungsbaupolitik der Landesregierung im Lichte des erneuten Verkaufs der ehemaligen LBBW-Immobilien**

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen  
zu berichten,

1. zu welchem Preis die Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) ihren Wohnungsbestand im Jahr 2012 an die P. I. AG verkauft hat und wie viele Wohnungen Gegenstand des Verkaufs gewesen sind (tabellarische Darstellung der Wohnungen nach Standorten und Darstellung der Zahl der betroffenen Mieter nach Standorten);
2. wie viele Wohnungen zu welchem Preis seitdem durch die P. I. AG bis zu dem Verkauf an die D. A. veräußert wurden (tabellarische Darstellung der Wohnungen nach Standorten und Darstellung der Zahl der betroffenen Mieter nach Standorten);
3. zu welchem Preis der Wohnungsbestand jetzt an die D. A. weiterveräußert wurde und wie viele Wohnungen Gegenstand des erneuten Verkaufs waren (tabellarische Darstellung der Wohnungen nach Standorten und Darstellung der Zahl der betroffenen Mieter nach Standorten);
4. bei wie vielen Mietern nach dem Verkauf an die P. I. AG Mieterhöhungen oder eine Beendigung des Mietverhältnisses durch die P. I. AG erfolgt sind;
5. ob sie der Auffassung ist, dass die vorliegende Sozialcharta, auf die von Herrn Minister Dr. Nils Schmid nach dem Verkauf der Wohnungen im Jahr 2012 wiederholt hingewiesen wurde, insbesondere in Fragen des Schutzes gegen Mieterhöhungen, Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen sowie bei Luxussanierungen der Standard für sozialen Mieterschutz, hinreichend Rechtssicherheit bietet und ob sie Kenntnis davon hat, dass der Schutz auch bei einem erneuten Verkauf weiter besteht;

6. wann sie von dem erneuten Verkauf an die D. A. Kenntnis erlangt hat;
7. welche Maßnahmen sie seitdem zum Schutz der betroffenen Mieter getroffen hat;
8. wann welche Mieterschutzvorschriften, die im Rahmen des Verkaufs der LBBW-Immobilien an die P. I. AG vereinbart wurden, auslaufen und ob diese Wirkzeiten auch gegenüber der neuen Erwerberin bestehen;
9. wie viele Wohnungen mit öffentlichen Mitteln des Landes an den in Ziffer 2 und 3 genannten Standorten seit dem Verkauf der LBBW-Immobilien neu erstellt wurden und wie viele Mieter hiervon betroffen sind (tabellarische Darstellung der Wohnungen nach Standorten und Darstellung der Zahl der betroffenen Mieter nach Standorten).

06.07.2015

Wald, Herrmann, Hollenbach, Klein, Paal, Schütz CDU

#### Begründung

Mit dem Verkauf der 21.500 Wohnungen der LBBW im Jahr 2012 wurden die Mieter der betroffenen Wohnungen erheblich verunsichert. Die damalige politische Diskussion wurde davon bestimmt, dass ausgerechnet eine grün-rote Landesregierung es zulasse, dass günstige Wohnungen in die Hände von privaten Investoren gelegt und so zu Spekulationsobjekten werden können.

Der erneute Verkauf dieser Wohnungen an einen neuen Investor sorgt ebenfalls wieder für Unsicherheiten bei den betroffenen Mietern. Der aktuellen Berichterstattung ist zu entnehmen, dass die D. A. 19.800 Wohnungen der P. I. AG zu einem Kaufpreis von 1,9 Milliarden Euro übernehmen werde (u. a. Stuttgarter Nachrichten vom 16. Juni 2015, Seite 1, 3). Die P. I. AG hatte von der LBBW 21.500 Wohnungen zum Preis von 1,4 Milliarden Euro im Jahr 2012 übernommen (u. a. Stuttgarter Nachrichten vom 16. Juni 2015, Seite 3). Die P. I. AG hat somit den derzeit noch vorhandenen Wohnungsbestand an die D. A. für einen um eine halbe Milliarde Euro höheren Betrag veräußert, als sie ihn selbst im Jahr 2012 erworben hatte. Der höhere Kaufpreis wurde offenbar trotz eines zwischendurch erfolgten Verkaufs von 2.000 Wohnungen aus dem aktuellen Bestand erzielt. Umfangreiche Renovierungsmaßnahmen, die einen höheren Kaufpreis rechtfertigen würden, sind den Antragstellern nicht bekannt. Die durch die Veräußerung erzielte Rendite liegt weit über den auf dem sonstigen Immobilienmarkt bekannten Preissteigerungen. Auch die gesunkenen Kosten für die Refinanzierung des Kaufpreises erklären nicht den deutlich höheren Kaufpreis. Aus der Berichterstattung ist nicht zu entnehmen, aus welchem Grund der deutlich höhere Verkaufspreis erzielt werden konnte. In diesem Licht ist auch der im Jahr 2012 erfolgte Verkauf erneut politisch zu beleuchten. Es ist auch zu beleuchten, ob der damals niedrigere Verkaufspreis zu Lasten der Steuerzahler festgelegt wurde.

Die Landesregierung hat aus dem Sozialstaatsprinzip heraus darauf zu achten, dass beim Verkauf von Wohnungen, die im Eigentum öffentlicher Träger sind, nicht nur rein wirtschaftliche Interessen zum Tragen kommen, sondern dass auch sozialpolitischen Interessen Geltung verschafft wird. Dies gilt auch für den Fall, dass die Landesbank vormalige Eigentümerin der Wohnungen ist, denn das Rechtskonstrukt einer Landesbank ist kein Filter des Sozialstaatsprinzips.

Es ist erforderlich, dass die Landesregierung vollumfänglich das Verfahren transparent macht und geeignete Maßnahmen vorschlägt, den betroffenen Mietern zu helfen.

Die Landesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, die Wohnungsversorgung in Baden-Württemberg zu verbessern. Dies ist auch ein Ziel der Antragsteller, da vor allem in den Ballungsgebieten in Baden-Württemberg Wohnraum zunehmend

knapper wird und sich dadurch die Mieten erhöhen. Mit dem erneuten Verkauf der Wohnungen zu einem deutlich höheren Preis werden sich auch die Mieten für die betroffenen Bewohner deutlich nach oben entwickeln.

Nach der Eigendarstellung der Landesregierung ist das Thema „Wohnen“ einer der erklärten Schwerpunkte. Die Förderprogramme der Landesregierung sind aber nur Stückwerk und nicht geeignet, den tatsächlichen Problemstellungen zu begegnen. Im Gegenteil: Durch immer neue Vorschriften der Landesregierung werden das Bauen und der Eigentumserwerb verteuert. Beispielhaft sind hierfür die Grunderwerbsteuererhöhung und die aktuelle deutliche Verschärfung des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes zu nennen.

Mit dem jetzt erfolgten, erneuten Verkauf der Wohnungen wird das Angebot bezahlbaren Wohnraum in Baden-Württemberg nochmals deutlich eingeschränkt, da damit zu rechnen ist, dass der deutlich höhere Kaufpreis für die Immobilien auch zu erneut erhöhten Mietpreisen für diese Wohnungen führen wird. Ob dies durch die Wohnungsbauprogramme der Landesregierung aufgefangen werden kann, ist fraglich. Auch hier soll der Antrag Klarheit schaffen.

### Stellungnahme

Mit Schreiben vom 30. Juli 2015 Nr. 5-3212.LBW-09/116 nimmt das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*1. zu welchem Preis die Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) ihren Wohnungsbestand im Jahr 2012 an die P. I. AG verkauft hat und wie viele Wohnungen Gegenstand des Verkaufs gewesen sind (tabellarische Darstellung der Wohnungen nach Standorten und Darstellung der Zahl der betroffenen Mieter nach Standorten);*

Zu 1.:

Die LBBW hat ihren Wohnungsbestand im Jahr 2012 zu einem Preis von 1,435 Mrd. Euro an ein Konsortium unter der Führung der P. I. AG verkauft. Gegenstand des Verkaufs war die damalige LBBW Immobilien GmbH mit ihrem Bestand von rund 21.000 Wohnungen.

Die 21.000 Wohnungen befanden sich ganz überwiegend in Baden-Württemberg, v. a. in der Stadt Stuttgart (3.800 Wohnungen), in der Region Stuttgart (3.600), Mannheim (1.100), Ulm (rd. 1.200), Karlsruhe (900) und Freiburg (rd. 650). Etwa 1.400 Wohnungen lagen außerhalb Baden-Württembergs, vorrangig in Wiesbaden, Berlin und Erfurt.

*2. wie viele Wohnungen zu welchem Preis seitdem durch die P. I. AG bis zu dem Verkauf an die D. A. veräußert wurden (tabellarische Darstellung der Wohnungen nach Standorten und Darstellung der Zahl der betroffenen Mieter nach Standorten);*

*3. zu welchem Preis der Wohnungsbestand jetzt an die D. A. weiterveräußert wurde und wie viele Wohnungen Gegenstand des erneuten Verkaufs waren (tabellarische Darstellung der Wohnungen nach Standorten und Darstellung der Zahl der betroffenen Mieter nach Standorten);*

*4. bei wie vielen Mietern nach dem Verkauf an die P. I. AG Mieterhöhungen oder eine Beendigung des Mietverhältnisses durch die P. I. AG erfolgt sind;*

Zu 2. bis 4.:

Die Landesregierung war in das Verkaufsverfahren nicht eingebunden. Ihr liegen daher keinerlei eigene Erkenntnisse und Informationen zu den Fragen vor.

5. *ob sie der Auffassung ist, dass die vorliegende Sozialcharta, auf die von Herrn Minister Dr. Nils Schmid nach dem Verkauf der Wohnungen im Jahr 2012 wiederholt hingewiesen wurde, insbesondere in Fragen des Schutzes gegen Mieterhöhungen, Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen sowie bei Luxus-sanierungen der Standard für sozialen Mieterschutz, hinreichend Rechtssicherheit bietet und ob sie Kenntnis davon hat, dass der Schutz auch bei einem erneuten Verkauf weiter besteht;*
6. *wann sie von dem erneuten Verkauf an die D. A. Kenntnis erlangt hat;*
7. *welche Maßnahmen sie seitdem zum Schutz der betroffenen Mieter getroffen hat;*

Zu 5. bis 7.:

Das Konsortium um die P. I. AG hat sich im Jahr 2012 zur Einhaltung der vorgegebenen strafbewehrten Sozialcharta zum Schutz der Mieter verpflichtet. Die Einhaltung der Sozialcharta, deren Bestimmungen deutlich über den gesetzlichen Mieterschutz hinausgehen, wurde seither jährlich regelmäßig geprüft.

Die Überwachung und Zertifizierung erfolgte seitens des Wirtschaftsprüfers der LBBW Immobilien. Dieser hat die vollumfängliche Einhaltung der Sozialcharta stets bestätigt.

Nach Aussage der D. A. ist die Einhaltung bestehender Sozialchartas verbindlicher Bestandteil des Kaufvertrags. Nach dem Verständnis der Landesregierung werden die Bestimmungen zum Mieterschutz vom Verkauf nicht tangiert und gelten unverändert weiter.

Die Landesregierung hat am 14. Juni 2015 durch ein Schreiben der D. A. Kenntnis von dem Verkauf erlangt.

8. *wann welche Mieterschutzvorschriften, die im Rahmen des Verkaufs der LBBW-Immobilien an die P. I. AG vereinbart wurden, auslaufen und ob diese Wirkzeiten auch gegenüber der neuen Erwerberin bestehen;*

Zu 8.:

Die Laufzeit der vorliegenden Sozialcharta, die nach ihrem eigenen Bekunden auch von der neuen Erwerberin einzuhalten ist, beträgt nach Auskunft der LBBW fünf Jahre und läuft somit bis zum 31. Dezember 2016.

Eigenbedarfskündigungen sind frühestens nach Ablauf von 10 Jahren möglich. Für Bestandsmieter, die zum Verkaufszeitpunkt das 60. Lebensjahr vollendet hatten, ist die Eigenbedarfskündigung dauerhaft ausgeschlossen. Die Regelungen zur Eigenbedarfskündigung wurden im Rahmen einer erweiterten Sozialcharta von der P. I. AG auf 20 Jahre erweitert. Nach den Verlautbarungen der D. A. geht die Landesregierung davon aus, dass auch diese Verpflichtung von ihr übernommen wurde.

9. *wie viele Wohnungen mit öffentlichen Mitteln des Landes an den in Ziffer 2 und 3 genannten Standorten seit dem Verkauf der LBBW-Immobilien neu erstellt wurden und wie viele Mieter hiervon betroffen sind (tabellarische Darstellung der Wohnungen nach Standorten und Darstellung der Zahl der betroffenen Mieter nach Standorten).*

Zu 9.:

Der seit 2012 neu gebundene Mietwohnraum ergibt sich aus nachfolgender Übersicht. Dabei sind die Wohnungen erfasst, für die die bewilligten Darlehen teiler oder vollausbezahlt sind. Zusagen, bei denen noch keine Auszahlungen erfolgt sind, wurden nicht erfasst. Dies gilt auch für alle Förderzusagen des laufenden Jahres.

Das Landeswohnraumförderungsprogramm fördert nicht nur den Bau und Erwerb neuen Sozialmietwohnraums, sondern auch den Erwerb von Belegungsrechten. Deshalb sind auch die Wohneinheiten ausgewiesen, für die im selben Zeitraum eine Wohnungsbindung im Rahmen des Ankaufs von Belegungsrechten durch Zuschüsse erfolgte.

Da über das Landeswohnraumförderungsprogramm eine reine Objektförderung erfolgt, kann zur Anzahl der betroffenen Mieterinnen und Mieter keine Aussage getroffen werden.

	Bau und Erwerb von sozialem Mietwohnraum (Anzahl WE)				Erwerb von Miet- und Belegungsbindungen (Anzahl WE)				Insgesamt
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	
Stuttgart	7	14							21
Esslingen							1		1
Schorndorf*				12					12
Backnang				9					9
Kornwestheim				18					18
Heilbronn							1		1
Karlsruhe							39	10	49
Mannheim								13	13
Heidelberg				40					40
Freiburg	33								33
Waldkirch			32	16					48
Lörrach*				23					23
Konstanz				155					155
Tübingen	8	20		83					111
Reutlingen				74					74
Ulm			13	25					38
Biberach				15					15
Friedrichshafen	18	5							23
	66	84	470	0			41	23	684

\* = nicht bekannt, ob sich an diesen Standorten ehemalige LBBW-Wohnungsbestände befinden

In Vertretung

Hofelich

Staatssekretär