

Bayerische Staatskanzlei
Ministerpräsident Dr. Markus Söder
Franz-Josef-Strauß-Ring 1
80539 München

Situation der GBW-Mieterinnen und -Mieter

11. Oktober 2018

Sehr geehrter Herr Ministerpräsident Dr. Markus Söder,
sehr geehrter Herr Ministerpräsident a.D. Dr. Günther Beckstein,

wir wenden uns mit diesem offenen Brief an Sie, um Sie auf die verzweifelte Lage vieler GBW-Mieterinnen und -Mieter in Nürnberg aufmerksam zu machen. Die Bayerische Landesbank, deren Hauptanteilseigner der Freistaat Bayern ist, verkaufte im Jahr 2013 insgesamt rund 32.000 GBW-Wohnungen an einen Zusammenschluss privater Immobilienunternehmer. Die SPD hat damals - leider erfolglos - versucht diesen Verkauf zu verhindern. Für uns stehen an dieser Stelle jedoch nicht die Umstände des Verkaufs, die wir nach wie vor für fragwürdig halten, im Vordergrund. Wir möchten Ihren Blick auf die alltäglichen Sorgen richten, denen sich die Bewohnerinnen und Bewohner seit dem Verkauf ihrer Wohnungen gegenübersehen.

In den vergangenen Wochen und Monaten häuften sich die Gesprächswünsche von GBW-Mieterinnen und Mietern, die sich mit Fragen und Hilfesuchen an unsere Abgeordnetenbüros, Mitglieder des Stadtrats und das Mieterbüro der NürnbergSPD gewandt haben.

Dies haben wir zum Anlass genommen, in Form einer breit angelegten Fragebogenaktion den Kontakt zu den Bewohnerinnen und Bewohnern zu suchen und uns in Kooperation mit Expertinnen und Experten für Mietrecht als Ansprechpartner zur Verfügung gestellt. Unser Gesprächsangebot wurde für durchweg positiv empfunden und gerne angenommen.

Im Folgenden wollen wir Ihnen gerne die zentralen Ergebnisse und Eindrücke darlegen. Diese decken sich mit den Erkenntnissen des örtlichen Mieterbundes, mit dem wir zusätzlich den Austausch gesucht haben.

Überzogene Mieterhöhungen

Alle Bewohnerinnen und Bewohner, die mit uns in Kontakt getreten sind, mussten in den vergangenen Jahren teils drastische Mieterhöhungen hinnehmen. Exemplarisch möchten wir Sie auf mehrere Fälle hinweisen, in denen uns von Erhöhungen der Kaltmiete um 15% zwischen 2013 und 2014 und nochmals um 15% zwischen 2016 und 2017 berichtet wurde.

Mehrfach wurden offenkundig überzogene Mietsteigerungen auf Beschwerde beziehungsweise juristische Interventionen von Seiten der Mieterinnen und Mieter hin zurückgenommen oder stark reduziert. Die Häufigkeit der Vorfälle legt auch auf Seiten des Mieterbundes Nürnberg den Eindruck nahe, dass es sich bei den vielfach überzogenen Mieterhöhungen um ein flächendeckendes oder gar systematisches Vorgehen handelt. Erst in jüngster Zeit änderte die GBW – offenbar auf massiven Druck von Mietervertretern - dieses bisherige Vorgehen. Auch die Betriebskosten stiegen in den meisten uns geschilderten Fällen stark an. Besonders die Steigerung der Hausmeisterkosten steht nach Meinung der Bewohner in keiner Relation zur Verschlechterung der Servicequalität.

Katastrophale Zustände einzelner Wohnanlagen

Einige Wohnanlagen weisen einen katastrophalen Zustand auf. Berichte von gravierenden Mängeln wie Schimmelbildung, maroder Haustechnik, Wasserschäden und kaputter Fenster lassen auf eine totale Vernachlässigung einzelner Wohnanlagen durch die GBW schließen. Diese Schilderungen können wir bezeugen, da wir uns auf Einladung einiger Bewohnerinnen und Bewohner selbst einen Eindruck verschaffen durften beziehungsweise Bildmaterial überreicht bekommen haben. Da die Meldungen hierzu stark von der Lage der jeweiligen Wohnungen abhängen und durchaus eine Differenzierung bezüglich der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zu beobachten ist, liegt der Verdacht nahe, dass einzelne Häuser und Gebäudekomplexe wissentlich dem Verfall preisgegeben werden.

Mangelhaftes Beschwerdemanagement, keine Präsenz vor Ort

Immer wieder wurde von Seiten der Bewohnerinnen und Bewohner betont, dass die Durchführung notwendiger Instandsetzungsarbeiten und die Behebung gemeldeter Mängel und Schäden vor dem Verkauf deutlich zügiger erledigt worden sind. Besonders häufig wurde das schlechte Beschwerdemanagement bemängelt. Insbesondere vermissen die Bewohnerinnen und Bewohner kompetente und gut erreichbare „Kümmerer“, die sich ihrer kleinen und großen Anliegen annehmen. Hausmeisterstellen wurden abgeschafft, Servicehotlines können nach Meinung der Bewohnerinnen und Bewohner nicht den direkten menschlichen Ansprechpartner vor Ort ersetzen.

Bewohnerstruktur

Berichte langjähriger Mieterinnen und Mieter lassen darauf schließen, dass die GBW kein Interesse an einer sozial ausgewogenen Bewohnerstruktur hat. Immer wieder wurde die Befürchtung geäußert, dass es zur Entstehung sozialer Brennpunkte kommen könnte. Die Staatsregierung hat mit dem Verkauf der GBW ein Instrument aus der Hand gegeben, einseitige Bewohnerstrukturen zu vermeiden. In einigen Fällen wurde zudem der Verdacht geäußert, dass Wohnungen zur Unterbringung von jeweils mehreren, in rascher zeitlicher Abfolge wechselnder Arbeitnehmer genutzt werden.

Sehr geehrter Herr Beckstein,
diese Schilderungen betreffen konkret Sie in Ihrer Funktion als Ombudsmann. Die Bewohnerinnen und Bewohner der GBW-Wohnungen in Nürnberg fühlen sich im Stich gelassen und nicht in ausreichendem Maße vor Mieterhöhungen und der Verwahrlosung ihrer Wohnanlagen geschützt. Wir appellieren an Sie, sich bei dem Besitzerkonsortium sowie der Bayerischen Staatsregierung für die Belange der Nürnberger GBW-Mieterinnen und –Mieter einzusetzen.

Sehr geehrter Herr Ministerpräsident Söder,
die Verantwortung für den Verkauf der GBW-Wohnungen lag zu jener Zeit als Staatsminister für Finanzen eindeutig bei Ihnen. Sie hatten den Mieterinnen und Mietern zugesichert, dass sie durch die von Ihnen verhandelte „Sozialcharta“ wirkungsvoll und langfristig vor Wohnungskündigungen, Luxussanierungen und überzogenen Mieterhöhungen geschützt seien. Diese Versprechungen sehen wir als eindeutig widerlegt an. Die „Sozialcharta“ hat die von Ihnen angekündigte Wirkung klar verfehlt. Wir fordern Sie daher auf, sich durch das Ergreifen folgender Schritte für einen wirkungsvollen Schutz der Mieterinnen und Mieter einzusetzen, die unter den Folgen des Verkaufs Ihrer GBW-Wohnung leiden:

1. Setzen Sie sich persönlich dafür ein, dass die GBW Transparenz schafft und Auskunft darüber gibt, in welchem Ausmaß sie in der Metropolregion Nürnberg, insbesondere aber dem Stadtgebiet Nürnberg, Mieterhöhungen vorgenommen hat. Nur so lässt sich überprüfen, ob die Grenzwerte flächendeckend eingehalten worden sind.
2. Der Freistaat ist gefordert, die GBW-Mieterinnen und Mieter in ihm möglichen Rahmen auf die Unterstützung der Mieter durch ihre Interessenvertreter, namentlich die Mietervereine hinzuweisen.

3. Legen Sie die Liste der einzelnen Käufer vor! Die Mieterinnen und Mieter würden gerne wissen, wem ihre Wohnungen gehören und wer die Unternehmensstrategie zu verantworten hat.
4. Die dank der SPD auf Bundesebene verbesserte **Mietpreisbremse muss in Bayern endlich angewandt werden**. Die Staatsregierung hat die Mietpreisbremse nicht effektiv in Landesrecht umgesetzt, so dass sie vom Landgericht München für unwirksam erklärt wurde. Kriterien, die es allgemein nachvollziehbar machen, für welche Städte und Gemeinden sie zur Anwendung kommt, fehlen und müssen dringend durch die Staatsregierung definiert werden.
5. Um die Preisspirale bei den Mieten zu unterbrechen und den Mieterinnen und Mietern damit eine Atempause zu verschaffen, **fordern wir einen Miettenstopp**. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt sollen Bestandsmieten und Mieten bei Neuvermietungen für fünf Jahre nur in Höhe der Inflation steigen dürfen.
6. Kommunen müssen mit einem bayerischen **Wohnraumaufsichtsgesetz** mehr Kontroll- und Eingriffsinstrumente an die Hand bekommen, um insbesondere sozial schwächere Mieterinnen und Mieter zu schützen und den Immobilienbestand vor Verwahrlosung zu bewahren. Das Wohnraumaufsichtsgesetz hat die CSU im Jahr 2004 abgeschafft - angeblich, weil es in der Praxis zu wenig angewandt wurde. Das war ein schwerwiegender Fehler.

Wir bitten Sie im Sinne der GWB-Mieterinnen und Mieter aktiv zu werden.

Mit freundlichen Grüßen



Stefan Schuster

*Landtags-
abgeordneter*



Arif Tasdelen

*Landtags-
abgeordneter*



Claudia Arabackj

*Landtags-
kandidatin*



Kerstin Gardill

*Landtags-
kandidatin*