

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Daniela Wagner, Bettina Herlitzius, Sven-Christian Kindler, Dr. Tobias Lindner, Dr. Anton Hofreiter, Stephan Kühn, Dr. Valerie Wilms und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Nach dem Verkauf der TLG Wohnen GmbH an die TAG Immobilien AG

Die bundeseigene TLG Wohnen GmbH wurde am 19. November 2012 an die TAG Immobilien AG veräußert. Der Kaufpreis für die ca. 11 350 Wohneinheiten betrug 471 Mio. Euro. Seit dem 20. Dezember 2012 gehört die TLG Wohnen GmbH zur Unternehmensgruppe der TAG Immobilien AG. Durch den neuen Inhaber wurde der Name in TAG Wohnen GmbH geändert.

Im Rahmen eines europaweiten Vergabeverfahrens zur Beauftragung eines sogenannten Transaktionsberaters bewarben sich 20 Unternehmen um das Transaktionsberatungsmandat. Die Bezahlung hing vom Erfolg des Verkaufs der TLG Wohnen GmbH und von der Höhe des Verkaufserlöses ab.

Nach Presseberichten (vgl. ARD-Magazin Monitor vom 21. Februar 2013 „Verkommene Wohnungen, hohe Gewinne: Wie der Staat Immobilienheuschrecken fördert“) wurde auf Käuferseite eine so genannte Real-Estate-Transfer-Tax-Blocker-Struktur (RETT-Blocker-Struktur) gewählt. In dieser Konstruktion wird § 1 Absatz 3 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) angewendet. Nach § 1 Absatz 3 GrEStG fällt nur Grunderwerbsteuer an, wenn eine Person mindestens 95 Prozent an einer Immobilie bzw. an einer Immobiliengesellschaft erwirbt. Obwohl das Bundesministerium der Finanzen (BMF) diese Konstruktion nach Presseberichten abschaffen möchte, wurde die TLG Wohnen GmbH an einen Bieter mit RETT-Blocker-Struktur verkauft.

Der Bericht des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung an den Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages vom 10. Dezember 2012 besagt, dass die vereinbarte Sozialcharta deutlich über die gesetzlich festgelegten Regelungen hinausgeht und die mit „*“ gekennzeichneten Regelungen Bestandteil der Mietverträge der Mieterinnen und Mieter werden. Demnach sei die TAG Immobilien AG verpflichtet, allen Mieterinnen und Mietern von Wohnungen der ehemaligen TLG Wohnen GmbH per Einschreiben ein Angebot zur Ergänzung des Mietvertrages, um die mit „*“ markierten Regelungen zu machen. Die TAG Immobilien AG verzichte gemäß § 151 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) auf den Zugang der Annahme. Zusätzlich sollen die „mieterschützenden“ Regelungen auch fortbestehen, wenn ein Mieter/eine Mieterin in eine andere Wohnung der ehemaligen TLG Wohnen GmbH zieht. Die Sozialcharta ist in ihrem vollständigen Wortlaut nicht für die Abgeordneten des Deutschen Bundestages sowie durch die Öffentlichkeit einsehbar.

Im Anschreiben an einige Mieterinnen und Mieter wird von der TAG Wohnen geschrieben: „Der Verkauf der TLG Wohnen GmbH wirkt sich auf ihren Mietvertrag nicht aus.“

Weiterhin hat die Bundesregierung angekündigt, dass eine unabhängige Ombudsstelle eingerichtet werden soll, die von der TAG Immobilien AG beauftragt und von der Bundesregierung bezahlt wird. An diese können sich die Mieterinnen und Mieter wenden, sollte gegen die Sozialcharta verstoßen werden.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Welche Dienstleister hatten sich um den Auftrag für eine Transaktionsberatung beworben?
2. Welches Unternehmen hat die Transaktionsberatung beim Verkauf der TLG Wohnen GmbH durchgeführt?
3. Nach welchen Kriterien wurde die Transaktionsberatung ausgewählt?
4. Wie hoch war die Bezahlung für die Transaktionsberatung, und wie hoch war die Erfolgsbeteiligung?
5. Inwiefern trifft es zu, dass die Geschäftsanteile der TLG Wohnen GmbH an zwei Unternehmen aus dem Konzern der TAG Immobilien AG veräußert wurden?
6. In welchem Umfang haben die zwei Unternehmen jeweils Anteile der TLG Wohnen GmbH erworben (bitte in Prozent angeben)?
7. Wie viel Grunderwerbsteuer wurde im Rahmen der Transaktion der Geschäftsanteile der TLG Wohnen GmbH fällig, und in welcher Höhe an welche Gebietskörperschaft ausgezahlt?
8. Wenn § 1 Absatz 3 GrEStG beim Verkauf der Anteile der TLG Wohnen GmbH angewendet worden ist, wie hoch war der Ausfall der Grunderwerbsteuer in Euro?
9. Inwiefern hätte die Nichtanwendung des § 1 Absatz 3 GrEStG zu einem niedrigeren Verkaufserlös beim Verkauf der Anteile der TLG Wohnen GmbH geführt?
10. Inwiefern trifft es zu, dass die Geschäftsanteile an der TLG Immobilien GmbH an zwei Gesellschaften veräußert wurden, bei denen es sich um indirekte Beteiligungen des Lone Star Real Estate Fund II handelt?
11. Inwiefern trifft es zu, dass die beiden Gesellschaften 94,9 Prozent bzw. 5,1 Prozent der Anteile an der TLG Immobilien GmbH erworben haben?
12. Wie viel Grunderwerbsteuer wurde im Rahmen der Transaktion der Geschäftsanteile der TLG Immobilien GmbH fällig und wurde in welcher Höhe an welche Gebietskörperschaft ausgezahlt?
13. Wenn § 1 Absatz 3 GrEStG beim Verkauf der Anteile der TLG Immobilien GmbH angewendet worden ist, wie hoch war der Ausfall der Grunderwerbsteuer in Euro?
14. Inwiefern hätte die Nichtanwendung des § 1 Absatz 3 GrEStG zu einem niedrigeren Verkaufserlös beim Verkauf der Anteile der TLG Immobilien GmbH geführt?
15. Warum hat das BMF die TLG Wohnen GmbH und die TLG Immobilien GmbH an einen Bieter verkauft, der eine RETT-Blocker-Struktur aufwies, obwohl das BMF diese Konstruktion zur Umgehung der Grunderwerbsteuer laut Bericht der „Immobilien Zeitung“ (2. Oktober 2012 „Grunderwerbssteuer: BMF will RETT-Blocker ausmerzen“) abschaffen will?

16. Inwiefern und bei welchen Punkten geht die zwischen dem BMF und der TAG Immobilien AG vereinbarte Sozialcharta über die Gesetzeslage im Bürgerlichen Gesetzbuch sowie der Rechtsprechung hinaus, und sind das die Regelungen, die mit „*“ in die Mietverträge aufgenommen werden sollen?
17. Hatte die Bundesregierung externe Hilfe bei der Erstellung der Sozialcharta?
18. Wenn ja, durch wen?
19. Wenn nein, warum nicht?
20. Wurde die Bundesregierung bei der Erstellung der Sozialcharta durch den Deutschen Mieterbund beraten?
21. Wenn nein, warum nicht?
22. Stimmt die Bundesregierung der Annahme zu, dass es sich bei den durch die vertraglichen Änderungen im Rahmen der Einführung der mit „*“ gekennzeichneten Regelungen aus der Sozialcharta um einen Zeitmietvertrag handelt und dieser demnach der Schriftform, also einer schriftlichen Vereinbarung zwischen den Mietparteien, bedarf?
23. Wenn nein, warum nicht?
24. Wie wird gewährleistet, dass die Sozialcharta von den Mieterinnen und Mietern gerichtlich einklagbar ist, wenn keine gegenseitige Unterschrift erfolgt?
25. Wie wird gewährleistet, dass die Sozialcharta von den Mieterinnen und Mietern gerichtlich einklagbar ist, wenn sie nicht Bestandteil der Mietverträge wird?
26. Inwiefern wird gewährleistet, dass beim Verkauf einer ehemaligen TLG Wohnung GmbH an einen Dritten die mit „*“ gekennzeichneten Mieterrechte erhalten bleiben?
27. Gab es Vereinbarungen bezüglich der Instandhaltungspolitik zwischen dem BMF und der TAG Immobilien AG, und wenn ja, welche Punkte beinhaltet diese?
28. Wie hoch war die Instandhaltungsquote der TLG Wohnen GmbH, und wie hoch wird die Instandhaltungsquote der TAG Wohnen AG sein?
29. Welche Strafe droht der TAG Wohnen AG bei Nichteinhaltung der Zusagen?
30. Wie und wann werden die Mieterinnen und Mieter über das Vorhandensein der unabhängigen Ombudsstelle, die Kontaktdaten sowie deren Funktion informiert?
31. Ist das Vergabeverfahren zur Auswahl einer geeigneten Ombudsstelle beendet?
32. Wenn ja, wer hat den Zuschlag erhalten (bitte alle Kontaktdaten aufführen)?

Berlin, den 22. März 2013

Renate Künast, Jürgen Trittin und Fraktion

