

# SOZIALCHARTA

Die LBBW legt großen Wert auf den ausreichenden Schutz der Interessen von Mietern und Beschäftigten. Daher ist die Einhaltung der nachfolgenden Vorgaben, die Bestandteil des Kaufvertrags werden, verpflichtend für alle Investoren. Die Einhaltung der Vorgaben wird durch die unten beschriebenen Sanktionsmechanismen abgesichert. Die Verpflichtungen zum Schutz von Mitarbeitern sind bereits durch einen abgeschlossenen Sozialplan sichergestellt.

Der Investor hat jährlich einen Bericht zur Einhaltung der Verpflichtungen zu erstellen. Der Bericht ist vom künftigen Wirtschaftsprüfer der LBBW Immobilien zu bestätigen.

## AUFLAGEN ZUM SCHUTZ VON MIETERN

Die nachfolgenden Regelungen gelten für die Mieter, die zum Zeitpunkt des Anteilsübergangs in den Wohnungen des Bestandsportfolios wohnen („Bestandsmieter“). Soweit nachfolgend nicht anders geregelt, gilt der Schutz für einen Zeitraum von fünf Jahren ab dem 01.01.2012 („Bestandsschutzzeit“).

### Bauinstandhaltung und Modernisierung

Der Investor verpflichtet sich, die Instandhaltungsnachholung wie im Businessplan der LBBW Immobilien dargestellt bis zum Jahr 2016 durchzuführen. Ausschlaggebend ist das tatsächlich aufgewendete Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen relativ zu den Businessplanansätzen (diese entsprechen durchschnittlich 16,8 EUR/m<sup>2</sup> p. a. für das Bestandsportfolio im Zeitraum 2012 - 2016). Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumina, die noch im Jahr 2017 nachgeholt werden, gelten als fristgerecht erbracht. Anschließend sind die Wohnungen dauerhaft in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu halten.

Sollte der Investor während der Planungsperiode ein geringeres Instandhaltungsvolumen in die Wohnungen investieren, so ist das Mindervolumen im Jahr 2018 in Form einer Mietgutschrift an die Bestandsmieter zu zahlen. Verteilungsschlüssel ist die Wohnmietfläche der Bestandsmieter, die zum Zeitpunkt der Auskehrung noch in den Wohnungen wohnen.

### Mieterhöhung

Die durchschnittliche Mieterhöhung für das Bestandsportfolio, das nicht der Kostenmiete unterliegt, darf insgesamt in jedem einzelnen Jahr der Bestandsschutzzeit 3% jährlich zuzüglich Inflation gemäß dem Verbraucherpreisindex für die Bundesrepublik Deutschland nicht überschreiten. Diese Regelung gilt nur für die Wohnungen der Bestandsmieter, d. h. Neuvermietungen sind nicht betroffen und reduzieren den Anteil der Wohnungen, die dieser Regelung unterliegen. Soweit das zulässige Mieterhöhungsvolumen nicht ausgenutzt wurde, darf dies in den Folgejahren nachgeholt werden.

Bei einer Überschreitung des Erhöhungsbetrages ist im Folgejahr der doppelte Überschreitungs-betrag in Form einer Mietgutschrift zu erstatten. Erstattungsschlüssel ist die Wohnmietfläche der Bestandsmieter, die zum Zeitpunkt der Erstattung noch in den Wohnungen wohnen. Zudem reduziert sich das im Folgejahr zulässige Mieterhöhungsvolumen um den Überschreibungsbetrag.

### Kündigungsschutz

Kündigungen von Bestandsmietern wegen Eigenbedarf oder Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung dürfen frühestens auf einen Zeitpunkt ausgesprochen werden, der 10 Jahre nach dem Vollzugstag liegt.

Die Vertragsstrafe bei Nichtbeachtung liegt bei 50.000 EUR pro Verstoß zugunsten der Verkäufer. Es besteht zudem ein individueller Kündigungsschutz jedes Bestandsmieters, der auch im Falle des Weiterverkaufs einer Wohnung zusammen mit dem jeweiligen Mietvertrag mit übergeht.

### **Erweiterter Kündigungsschutz für ältere Mieter und Schwerbehinderte**

Kündigungen von Bestandsmietern, die bei Vollzug der Transaktion das 60. Lebensjahr beendet haben oder zumindest zu 60% schwerbehindert sind, wegen Eigenbedarf oder Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung, sind dauerhaft ausgeschlossen.

Die Vertragsstrafe zugunsten der Verkäufer liegt in Höhe von 50.000 EUR pro Verstoß. Es besteht zudem ein individueller Kündigungsschutz jedes Bestandsmieters, der auch im Falle des Weiterverkaufs einer Wohnung zusammen mit dem jeweiligen Mietvertrag mit übergeht.

### **Ausschluss von Luxussanierungen**

Ohne Einwilligung der Bestandsmieter dürfen keine Luxusmodernisierungen vorgenommen werden. Luxusmodernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die die Ausstattung, den Zustand und das Wohnumfeld so verändern, dass die betroffene Wohnung nach einer solchen Maßnahme eine andere Zielgruppe als die bisherige anspricht.

Mieterhöhungen, die sich auf den Teil der Modernisierung beziehen, der über die für den Bestand übliche Instandhaltung und Modernisierung hinausgeht, sind nicht wirksam bzw. dem jeweiligen Mieter zu erstatten. Darüber hinaus wird eine Vertragsstrafe von 50.000 EUR pro verbotener Luxussanierung vereinbart.

### **Vorkaufsrecht bei Weiterverkäufen**

Bei Weiterverkäufen einzelner Wohnungen ist das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters zu beachten. Bei Verstoß gegen diese Vereinbarung hat der Investor im Rahmen der gesetzlichen Regelung Schadensersatz zu leisten.

### **Weiterverkaufsbeschränkung**

Gemäß Abrede in der Betriebsvereinbarung gilt eine Verkaufsbeschränkung bis zum 31.12.2015 von jährlich 950 Einheiten. Nicht ausgeschöpfte Jahresvolumina können in die nächsten Jahre übertragen werden.

Für jede über die Verkaufsbeschränkung hinaus verkaufte Wohnung wird eine Vertragsstrafe von pauschal 100.000 EUR fällig.

## **AUFLAGEN ZUM SCHUTZ VON BESCHÄFTIGTEN**

Die nachfolgenden Arbeitnehmerschutzregelungen gelten auf der Grundlage des am 5./10.05.2011 abgeschlossenen Sozialplanes und der gültigen Betriebsvereinbarung vom 14.04.2003 für die Mitarbeiter des Bereiches Wohnimmobilien, die zum 5./10.05.2011 in einem ungekündigten Arbeitsverhältnis standen.

### **Ausschluss betriebsbedingter Kündigungen**

Betriebsbedingte Beendigungskündigungen und Änderungskündigungen zum Zwecke der Entgeltreduzierung sind bis zum 31.12.2015 ausgeschlossen. Im Zeitraum vom 1.01. bis 31.12.2016 sind betriebsbedingte Beendigungskündigungen nur mit Zustimmung des zuständigen Betriebsrates zulässig. Änderungskündigungen (Tätigkeit an einem anderen Standort) sind bis zum 31.12.2017 nur zulässig, soweit die andere Tätigkeit mindestens gleichwertig und zumutbar ist. Die betroffenen Mitarbeiter haben Ansprüche auf Nachteilsausgleich.

### **Kündigungsfristen**

Es gelten – auch über den 31.12.2020 hinaus - über die gesetzlichen Regelungen hinausgehende Kündigungsfristen.

### **Bestandssicherung**

Wie bereits oben geschildert, ist ein Verkauf von Wohneinheiten bis zum 31.12.2015 nur bis zu 950 Einheiten p. a. möglich. Nicht ausgeschöpfte Jahresvolumen können in die nächsten Jahre übertragen werden.

### **Standortsicherung**

Die Standorte Freiburg, Mannheim, Karlsruhe und Friedrichshafen sind bis zum 31.12.2016, der Standort Stuttgart bis zum 31.12.2020 zu sichern.

### **Dienstleistungsverträge**

Die bestehenden Dienstleistungsverträge innerhalb des Bereiches Wohnimmobilien werden zu marktüblichen Konditionen fortgeführt. Die ordentliche Kündbarkeit der angepassten Dienstleistungsverträge ist bis zum 31.12.2017 ausgeschlossen.

### **Mobilität**

Die Mitarbeiter haben einen Anspruch auf Mobilitätsleistungen bei Übernahme eines Arbeitsplatzes an einem anderen Ort, wenn sich der Arbeitsweg um mind. 25 Kilometer verlängert. Leistungen: einmalige Mobilitätsprämie in Höhe von 7.000 EUR, Ersatz von Fahrtkostenmehraufwendungen für bis zu drei Jahre, Pauschale für doppelte Haushaltsführung (zwölf Monate) und Erstattung notwendiger Umzugskosten.

### **Übernahme von Auszubildenden**

Es besteht eine Verpflichtung zur Ausbildung mindestens im bisherigen Umfang, d. h. ca. vier Auszubildende p. a. im Bereich Wohnimmobilien. Die Übernahme der Auszubildenden ist bei entsprechender individueller Leistung grundsätzlich vorgesehen. Sie erfolgt mindestens in einem auf 2 Jahre befristeten Arbeitsverhältnis.

### **Begleitende Arbeitsgruppe/ Einigungsstelle**

Es wurde zudem die Errichtung einer begleitenden Arbeitsgruppe und einer ständigen Einigungsstelle für den Bereich Wohnimmobilien zur Beilegung von Meinungsverschiedenheiten aus dem Sozialplan vom 5./10.05.2011 vereinbart.