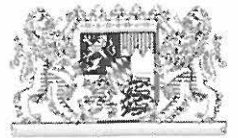


Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,  
für Landesentwicklung und Heimat



STAATSMINISTER

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat  
Postfach 22 00 03 · 80535 München

Präsidentin des  
Bayerischen Landtags  
Frau Barbara Stamm, MdL  
Maximilianeum  
81627 München

Name  
Herr Höck  
  
Telefon  
089 2306-2270  
  
Telefax  
089 2306-1841

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom LB/41 – VV 9200.16 – 1/31 LB/41 – VV 9200.16 – 1/32 LB/41 – VV 9200.16 – 1/33	Datum 26.01.2017
---------------------------------	---	---------------------

**Beschlüsse des Bayerischen Landtags  
vom 13.10.2016, Drs. 17/13398 betreffend „Schluss mit der Geheimhaltung – GBW-Verkauf vollumfänglich aufklären“  
vom 13.10.2016, Drs. 17/13399 betreffend „Fragwürdiger GBW-Deal: Was wusste die Staatsregierung“  
vom 13.10.2016, Drs. 17/13400 betreffend „Verkauf der 33.000 GBW-Wohnungen 2013 – Fragen über Fragen“**

**Anlagen:** Abdruck dieses Schreibens (3fach)

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

der Bayerische Landtag hat die Staatsregierung mit Beschlüssen vom 13.10.2016, Drs. 17/13398, 17/13399 und 17/13400, aufgefordert, erneut zu dem von der BayernLB im Jahr 2013 durchgeführten Verkauf ihrer damaligen Beteiligung an der GBW AG zu berichten.

In Vollzug dieses Beschlusses wird folgender Bericht erstattet:

**Vorbemerkung:**

Den Fragen des Landtags liegt eine am 12. Oktober 2016 veröffentlichte Recherchearbeit des Bayerischen Rundfunks zugrunde, die vermeintlich exklusive Enthüllungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der GBW im Jahr 2013 erbracht haben soll. Tatsächlich hat die Investigativ-Redaktion des Bayerischen Rundfunks aber lediglich zusammengetragen, was andere Medien längst berichtet hatten.

Die Thematik wurde zudem bereits 2012 und 2013 intensiv öffentlich und in den zuständigen Gremien der BayernLB und des Landtags diskutiert. Der Landtag hatte sich mit dem GBW-Verkauf in den letzten Jahren in mittlerweile elf Plenaranfragen, 13 Schriftlichen Anfragen sowie 18 Ausschussdebatten befasst.

Bekanntlich musste die Bayerische Landesbank ihren Anteil in Höhe von 91,93% an der GBW AG aufgrund EU-Entscheidung im Rahmen eines diskriminierungsfreien, an Wettbewerbsgrundsätzen orientierten Bieterverfahrens bis Ende 2013 bestmöglich und vollständig veräußern.

Das **Verkaufsverfahren** ist **nach Recht und Gesetz** abgelaufen. Dies hat – auf eine damalige Beschwerde von OB Ude – der EU-Treuhänder im Auftrag der EU-Kommission überprüft und ausdrücklich bestätigt.

**Der Sachverhalt stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:**

Mit Beschluss der EU-Kommission vom 18.12.2008 wurde die Bayerische Landesbank aufgefordert, der Kommission einen Umstrukturierungsplan vorzulegen, dessen Eckpunkte eine Konzentration auf das Kerngeschäft und eine massive Verkleinerung der BayernLB vorsehen sollte. Die BayernLB musste sich verpflichten, ihre Bilanzsumme durch die Schließung von Auslandsstandorten, die Veräußerung von Beteiligungen und die Begrenzung von Geschäftsaktivitäten um etwa 50 Prozent zu reduzieren. Zum Kerngeschäft zählt regelmäßig nicht das Halten von Wohnungsunternehmen durch

Banken (siehe auch Entscheidungspraxis der EU-Kommission bei der LBBW). Dementsprechend wurde schon in der Antwort vom 28.01.2009 (Drs. 16/336) auf eine Schriftliche Anfrage vom Staatsministerium der Finanzen mitgeteilt, dass grundsätzlich im Zusammenhang mit der Restrukturierung der BayernLB alle Beteiligungen auf den Prüfstand gestellt werden. Letztlich musste die BayernLB mit Ausnahme der DKB ihre sämtlichen wesentlichen Beteiligungen, auch solche aus dem Bankensektor, verkaufen. Zur Erfüllung der beihilferechtlichen Anforderungen gab es deshalb zum Verkauf der GBW AG, die als Wohnungsunternehmen noch nicht einmal zum Kerngeschäft einer Bank zählte, keine Alternative. Das Staatsministerium der Finanzen hat über mögliche Auflagen im EU-Beihilfeverfahren zum Beispiel in der Plenarsitzung des Bayerischen Landtags vom 1. Juli 2009 berichtet. Die Tatsache, dass es mittelfristig zu einem Verkauf der GBW AG kommt, war also bereits damals auch für den Bayerischen Landtag absehbar und führte in der Folgezeit auch zu zahlreichen Diskussionen in dessen Gremien.

In dem Beschluss der Europäischen Kommission vom 25. Juli 2012 in der Fassung der Entscheidung vom 5. Februar 2013 wurde schließlich festgelegt, dass die BayernLB ihren Anteil in Höhe von 91,93 % an der GBW AG im Rahmen eines an Wettbewerbsgrundsätzen orientierten, strukturierten und diskriminierungsfreien Bieterverfahrens bis Ende 2013 bestmöglich und vollständig veräußern muss.

Aufgrund dieser Vorgaben musste die BayernLB deshalb am Ende des Bieterverfahrens den Zuschlag dem Bieter mit dem wirtschaftlich besten Angebot, dem Konsortium um Patrizia, erteilen. Geleitet wurde dieses Bieterverfahren operativ vom Vorstand der Bayerischen Landesbank. Das StMFLH durfte auf das Bieterverfahren keinen Einfluss haben. Ein kommunales Konsortium war bis zum Schluss beim Bieterverfahren dabei.

Der von der EU-Kommission eingesetzte Überwachungstreuhänder hat das Bieterverfahren – auch auf eine Beschwerde des damaligen Münchner Oberbürgermeisters Ude bei der EU-Kommission – in 2013 überprüft und

ausdrücklich bestätigt, dass weder an dem durchgeführten Veräußerungsverfahren noch an der Entscheidungsfindung Beanstandungen festzustellen sind. Der Trustee führte weiter aus, dass der Zuschlag zugunsten Patrizia „**zwingend geboten**“ war. Der Vorwurf eines zu niedrigen Kaufpreises ist abwegig; der EU-Trustee führt dazu in seinem Prüfbericht aus, dass aus seiner Sicht „**keine Anhaltspunkte für Zweifel an der Angemessenheit des Kaufpreises bestünden**“; der Kaufpreis sei „**auf einem tendenziell hohem Niveau.**“

**Zusammenfassend wird deshalb festgestellt: Das Verfahren des Verkaufs der GBW lief nach Recht und Gesetz.**

Zu den einzelnen Fragen des Landtags in den oben genannten Landtags-Drucksachen wird wie folgt berichtet:

### **1. Zeitlicher Ablauf des Bieterverfahrens**

Die Durchführung des Veräußerungsprozesses zur Erfüllung der EU-Maßgabe war allein Aufgabe des Veräußerers der Beteiligung, der BayernLB. Daher legte auch der BayernLB-Vorstand in Abstimmung mit seinen Beratern den Beginn und weiteren Zeitplan des Verfahrens fest. Dementsprechend erläuterte der damalige Vorstandsvorsitzende der BayernLB, Herr Gerd Häusler, in einer Pressekonferenz am 10. Oktober 2012, dass das Verkaufsverfahren in den nächsten Tagen gestartet werde. Hierüber berichteten z.B. die Financial Times und die Main Post am 11. Oktober 2012. Wie angekündigt wurde am 15. Oktober 2012 der Verkaufsprozess mit der Veröffentlichung von Verkaufsanzeigen durch die BayernLB begonnen.

Den bayerischen Kommunen war die Verkaufsverpflichtung der BayernLB aber schon lange vor Beginn des eigentlichen Bieterverfahrens z.B. durch verschiedene Gespräche, an denen u.a. auch OB Maly teilgenommen hat, bekannt. Die Staatsregierung hatte sich im Vorfeld bei der EU-Kommission sogar für einen exklusiven Verkauf an ein kommunales Konsortium einge-

setzt. Letztlich war dieses Vorhaben jedoch an der EU-Kommission gescheitert. Das wurde dem Bayerischen Landtag mit Schreiben an den Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen vom 16. Juli 2012 mitgeteilt.

In der öffentlichen Berichterstattung wird darauf verwiesen, dass die Kommunen nach Start der Ausschreibung am 15. Oktober 2012 weniger als einen Monat Zeit gehabt hätten, einen Wert für die GBW zu finden. Tatsächlich lief die mit der Presseannonce mitgeteilte Frist zur Einreichung indikativer Angebote jedoch bis 17. Dezember 2012. Ein verbindliches Angebot musste erst bis Ende März 2013, also 5 Monate später, abgegeben werden.

Eine Überrumpelung oder zeitliche Überforderung des kommunalen Konsortiums hat es daher nicht gegeben.

Im Laufe des Bieterverfahrens wurde die Zahl der Interessenten und Bieter – wie in solchen Verkaufsverfahren üblich – sukzessive reduziert. Nach Beginn des Bieterverfahrens meldeten sich bei der BayernLB zunächst 26 Interessenten. Davon gaben schließlich acht bis zum 17. Dezember 2012 ein sog. indikatives, d.h. noch nicht verbindliches Kaufangebot bei der BayernLB ab. Die BayernLB hat daraufhin in Abstimmung mit ihren Verkaufsberatern in einem marktüblichen Verfahren im Hinblick auf Kriterien wie Transaktionssicherheit, finanzielle Attraktivität und Akzeptanz der Sozialcharta weniger attraktive Angebote ausgeschlossen und fünf Interessenten zur sog. Datenraumphase zugelassen. In der Folge gaben vier Bieter konkretisierende Angebote ab, darunter das kommunale Konsortium „Wohnen in Bayern GmbH“ und ein Konsortium unter der Führung des Immobilienunternehmens Patrizia Immobilien AG mit Sitz in Augsburg.

## 2. Zuschlagserteilung, Kaufpreis und Wert der Wohnungen

Nach Auswertung der vorliegenden Angebote kam der Vorstand der BayernLB im April 2013 zu dem Ergebnis, dass das Konsortium von Patrizia mit einem Kaufpreis von 882 Mio. EUR das eindeutig beste Angebot abgegeben hat und ihm der Zuschlag zu erteilen ist.

Das Angebot war insbesondere hinsichtlich des Kaufpreises deutlich besser als das Angebot des kommunalen Bieterkonsortiums Wohnen in Bayern GmbH und alle anderen Angebote. In der Sitzung des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen am 9. April 2013 wurde erläutert, dass zwischen den Geboten Abstände in Höhe von 200 bis 300 Millionen Euro vorhanden waren. Das Angebot des Konsortiums von Patrizia bot zudem höchstmögliche Transaktionssicherheit. Die Transaktionsberater der Bank bestätigten die Angemessenheit des Kaufpreises. Der Zuschlag zugunsten dieses Konsortiums war deshalb aus beihilferechtlicher Sicht zwingend geboten, wie der von der EU-Kommission bestellte Trustee ausdrücklich bestätigt hat. Ein Vorwurf eines zu niedrigen Kaufpreises ist abwegig; der EU-Trustee führt dazu in seinem Prüfbericht aus, dass aus seiner Sicht **„keine Anhaltspunkte für Zweifel an der Angemessenheit des Kaufpreises bestünden“**; der Kaufpreis sei **„auf einem tendenziell hohem Niveau.“** Der Verwaltungsrat hat der Zuschlagserteilung in seiner Sitzung am 8. April 2013 zugestimmt.

Insgesamt war die Entscheidung der Bank zugunsten der Patrizia rechtlich alternativlos. Sie hatte das wirtschaftlich in jeder Beziehung beste Angebot abgegeben. Vorstandsvorsitzender Häusler hatte das im Haushaltsausschuss vom 9. April 2013 wie folgt zusammengefasst: *„Zu dem gewählten Verfahren habe es keine Alternative gegeben. Das Verfahren leite sich nicht aus einem Willensakt der Organe der Bank ab, sondern aus den tatsächlich eingereichten Geboten. Der Wettbewerb habe entschieden.“*

Zu den Fragen nach den Verkehrswerten der Wohnungen und welche Wertermittlungsgutachten dem Verkauf zugrunde lagen, wird nochmals darauf

hingewiesen, dass es sich um einen Verkauf im Rahmen eines Bieterverfahrens gehandelt hat. In diesem Bieterverfahren hat kein Bieter oder Interessent mehr geboten als Patrizia. Außerdem wurden nicht einzelne Wohnungen, sondern die Beteiligung an einem Unternehmen verkauft. Für den Kaufpreis der Aktien spielt der Verkehrswert der Wohnungen lediglich eine mittelbare Rolle, weil bei Unternehmenskäufen nicht nur die Vermögenswerte des Unternehmens, sondern auch die Verbindlichkeiten berücksichtigt werden müssen. Unabhängig davon wurde der Kaufpreis noch zusätzlich von der BayernLB und ihren Transaktionsberatern unter Berücksichtigung von üblichen Kennzahlen wie z.B. dem Immobilienwert der Wohnungen und der Nettokaltmiete plausibilisiert.

Über die Veräußerung der Beteiligung der BayernLB an der GBW AG und die Gründe für die Zuschlagserteilung an das Konsortium um Patrizia wurde im Übrigen der Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen in seiner Sitzung vom 9. April 2013 schriftlich und mündlich informiert.

### **3. Zusammensetzung des Konsortiums der Patrizia**

Wie die BayernLB in ihrer Pressemitteilung vom 8. April 2013 mitgeteilt hat, beinhaltete der Investorenkreis eine Gruppe von 27 renommierten deutschsprachigen Investoren mit langfristigen Investitionsstrategien; darunter 14 Versorgungswerke, acht Versicherungen, drei Sparkassen sowie zwei Pensionskassen. Das Investorenkonsortium wurde vom Compliance-Bereich der BayernLB einer routinemäßigen Geldwäscheprüfung unterzogen. Diese Prüfung ergab keine Beanstandungen. Die Namen der am Investorenkonsortium beteiligten Unternehmen durften für die Zuschlagserteilung aus rechtlichen Gründen nicht relevant sein.

Exemplarisch nannte die Patrizia AG als Teilnehmer am Konsortium die WWK Versicherung, München, die Sparkassenversicherung, Stuttgart, die Württembergische Gemeindeversicherung, Stuttgart, und das Versorgungswerk der Apothekerkammer Nordrhein. Die Namen der weiteren Investoren

unterliegen nach damaliger Auskunft der Patrizia der Vertraulichkeit. Bayerische Sparkassen sind nach Mitteilung des Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr nicht beteiligt.

Genauere Informationen über die Teilnehmer des Bieterkonsortiums, die Gesellschafter- und Eigentümerstruktur, das dahinterliegende Firmenkonstrukt oder die in der LT-Drs. 17/13399 (Frage 4) genannten Luxemburgischen und niederländischen Gesellschaften bzw. Stiftungen lagen dem Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat beim Verkauf nicht vor. Dem Aufsichtsrat war bei Zuschlagserteilung lediglich bekannt, dass der Erwerber zwei Zweckgesellschaften gründen werde. Der Kauf erfolgte schließlich durch zwei Gesellschaften in der Rechtsform einer deutschen Kommanditgesellschaft mit Sitz in München. Patrizia und GBW sind nach wie vor bayerische Unternehmen mit Sitz bzw. Unternehmenszentrale in Augsburg bzw. München. Auch BMW, Siemens oder Audi sind bayerische Unternehmen, selbst wenn sie internationale Aktionäre oder Investoren haben.

Letztlich spielten Rechtsform, Konstrukt oder Herkunft des Erwerbers bzw. der Erwerbsgesellschaft in diesem Fall aber keine Rolle: Aufgrund der Vorgabe eines diskriminierungsfreien Verfahrens war es nicht zulässig, bestimmte Bieter aufgrund ihrer Rechtsform oder ihres ausländischen Sitzes vom Bieterverfahren auszuschließen. Der Zuschlag musste dem Bieter mit dem wirtschaftlich besten Angebot erteilt werden.

Wie bereits erwähnt, waren aber hinter Gesellschafterstruktur und Firmenkonstrukt stehende Namen, die im Oktober 2016 als Neuigkeit dargestellt wurden, bereits 2014 in der Presse diskutiert worden, zum Beispiel in der Süddeutschen Zeitung vom 11. April 2014 und in der Abendzeitung vom 24. Juni 2014. Auch im Landtag waren diese Namen bereits genannt worden, z.B. von Herrn Abgeordneten Güller in der Plenarsitzung vom 24. Oktober 2013 die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und Luxemburger Gesellschaften wie die OSCAR Diversify Umbrella Gesellschaft.



In jedem Fall gilt aber, dass sich sämtliche Investoren – unabhängig von der Erwerbskonstruktion – an das für sie geltende Recht und Gesetz zu halten haben. Patrizia und GBW unterliegen dem deutschen Steuerrecht. Auch die hinter dem Konsortium stehenden Investoren unterliegen den für sie jeweils geltenden landes- und steuerrechtlichen Vorschriften sowie dem EU-Recht.

Der Freistaat Bayern hat sich nicht am Konsortium der Patrizia AG beteiligt. Auch eine nach Abschluss des Bieterverfahrens in Erwägung gezogene Beteiligung der Bayerischen Landesstiftung wurde nicht weiterverfolgt, siehe hierzu auch die Antwort auf die schriftliche Anfrage des Abgeordneten Jürgen Mistol vom 25.11.2013 (LT-Drs. 17/365).

#### **4. Sozialcharta**

In den Verhandlungen mit der EU-Kommission war es gelungen, dass dem Verkauf eine Sozialcharta mit mieterschützenden Klauseln zugrunde gelegt werden durfte. Die GBW-Mieter sind damit im Ergebnis besser geschützt als andere Mieter am freien Wohnungsmarkt. Die Einhaltung der Sozialcharta wird jährlich von einem Wirtschaftsprüfer überprüft.

Die Sozialcharta wurde in der Sitzung des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen am 9. April 2013 verteilt und ist bis heute auf der Internetseite der GBW einsehbar. Sie enthält unter anderem Regelungen zum Kündigungsschutz, zum Verzicht auf Luxusmodernisierungen, zur Beschränkung von Mieterhöhungen, zum Bestandserhalt der GBW durch Beschränkung von Veräußerungen und ein kommunales Vorkaufsrecht. Zudem wurden mieterschützende Regelungen der Sozialcharta, wie der Kündigungsschutz und der Ausschluss von Luxusmodernisierungen, in die Mietverträge aufgenommen, sodass die Mieterinnen und Mieter über einen individualrechtlichen Schutz verfügen.

Die GBW hat die Verpflichtungen aus der Sozialcharta ausweislich der geprüften Berichte für die Geschäftsjahre 2013, 2014 und 2015 vollständig eingehalten. Die Berichte sind auf der Webseite der GBW öffentlich einsehbar.

Die in dem Zeitraum 27.05.2013 – 31.12.2015 im Wege der Einzelprivatisierung verkauften Wohnungen sind in den veröffentlichten Berichten zur Einhaltung der Sozialcharta dargestellt. Die diesbezüglichen Vorgaben der Sozialcharta zur Beschränkung des Verkaufs von Wohneigentum wurden eingehalten. Über die Anzahl der in 2016 im Wege der Einzelprivatisierung veräußerten Wohnungen wird im Bericht zur Einhaltung der Sozialcharta für den Zeitraum 1.1.- 31.12.2016 informiert werden.

Ausweislich der veröffentlichten Berichte über die Einhaltung der Sozialcharta sowie des Zwischenberichts über die Einhaltung der eingeschränkten Mieterhöhung im 3-Jahres-Zeitraum vom 27. Mai 2013 bis 27. Mai 2016 wurden auch die Vorgaben zur Einschränkung von Mieterhöhungen eingehalten.

Für Mieterhöhungen gelten neben den Regelungen der Sozialcharta selbstverständlich auch die gesetzlichen Bestimmungen des BGB. Mieterhöhungen sind gem. § 558 BGB nur möglich bis zur ortsüblichen Miete, maximal 20 Prozent innerhalb von drei Jahren (Kappungsgrenze). Hinsichtlich Mieterhöhungen in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, gelten zudem die gesetzlichen Einschränkungen aus § 558 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BGB i.V.m. der Mieterschutzverordnung. Hiernach liegt die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bei 15 Prozent. In diesen Gebieten sind daher bereits aufgrund gesetzlicher Vorgabe keine Mieterhöhungen über 15 Prozent möglich.

Bei den weiter erfragten Daten und Informationen (insbesondere Zahl der von Modernisierungsumlagen betroffenen Wohnungen, Mieterwechsel infolge Mieterhöhung) handelt es sich um interne Geschäftsinformationen der GBW Gruppe, zu deren Veröffentlichung das Unternehmen nicht verpflichtet ist.

Mit dem in der Sozialcharta verankerten Vorkaufsrecht für Kommunen wurde eine Möglichkeit geschaffen für Kommunen, in den Wohnungsmarkt einzugreifen. Die Sozialcharta sah vor, dass beim erstmaligen Verkauf von Bestandswohnungen, der innerhalb von drei Jahren nach dem Vollzugstag beurkundet wird, der Stadt oder Gemeinde, in der sich die jeweilige verkaufte Bestandswohnung befindet, vor Abschluss des Kaufvertrages mit dem Drittkäufer ein vertragliches Vorkaufsrecht gemäß §§ 463 ff. BGB einzuräumen ist (kommunales Vorkaufsrecht). Der Aufschlag von fünf Prozent auf den Kaufpreis trat nur in den Fällen ein, in denen die Kommune im Rahmen des Vorkaufsrechts in einen bereits mit einem anderen Erwerber vollständig ausgehandelten Kaufvertrag eintrat. Er diente dazu, diesen Drittkäufern, die bei der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht zum Zuge kamen, ihre Kosten zu ersetzen. Den Kommunen stand es jederzeit frei, bereits vor Eintritt des Vorkaufsrechts bei der GBW ihr Interesse an Wohnungen anzumelden oder an Ausschreibungen teilzunehmen. Der in der Sozialcharta nur im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechts vorgesehene Pauschalbetrag fiel in diesen Fällen nicht an.

Regelungen zu den Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung der Sozialcharta sind Vertragsinhalt des Kaufvertrages der BayernLB mit den Käufern. Etwaige Rechtsansprüche auf Zahlung von Vertragsstrafen richten sich gegen die Erwerbsgesellschaften als Vertragspartner.

## **5. Steuerliche Aspekte**

Wie bereits erwähnt hatte der im EU-Verpflichtungskatalog vorgegebene Verkauf der GBW AG in einem an Wettbewerbsgrundsätzen orientierten Bieterverfahren zu erfolgen. Ausschlaggebendes Kriterium für die Zuschlagserteilung durch die BayernLB war demnach ausschließlich das wirtschaftlich beste Angebot. Die Berücksichtigung etwaiger steuerlicher Aspekte hätte weder den geforderten Wettbewerbsgrundsätzen noch der geforderten Diskriminierungsfreiheit entsprochen.

Die rechtliche Ausgestaltung der Bieter- bzw. Erwerbsgesellschaften fällt in den Verantwortungsbereich der Bieter und ist nicht Angelegenheit des Verkäufers. Wie bei der Antwort auf die Anfrage zum Plenum vom 19./20. Juli 2016, Drs. 17/12693, mitgeteilt, waren die steuerlichen Rahmenbedingungen der Bietergesellschaften nach Auskunft der BayernLB beim Verkauf nicht bekannt.

Patrizia hat als Reaktion auf die öffentliche Berichterstattung nach Informationen der dpa erklärt, dass die steuerliche Komponente für ihre Kunden nur sekundäre Bedeutung habe. Einerseits seien viele ihrer Investoren als Vorsorgeeinrichtungen ohnehin steuerbefreit. Andererseits seien Immobilien grundsätzlich dort unbeschränkt steuerpflichtig, wo sie gelegen seien, unabhängig von dem Sitz der rechtlichen Struktur, so Patrizia.

Zu den steuerlichen Verhältnissen der Patrizia oder ihres Konsortiums können aufgrund des Steuergeheimnisses keine Ausführungen erfolgen.

Zu den steuerlichen Einschätzungen der in der Berichterstattung zitierten Experten kann die Staatsregierung auch deshalb nicht Stellung nehmen, da nicht bekannt ist, welchen Sachverhalt der Experte seinen Einschätzungen zugrunde gelegt hat. Zudem sind steuerliche Alternativ- und Vergleichsrechnungen unter Zugrundelegung vielfältig denkbarer fiktiver Besitz- und Beteiligungsverhältnisse weder seriös noch zielführend.

Generell gilt aber: Alle Unternehmen haben sich an Gesetz und Recht zu halten. Gesetzliche Regelungen wie z.B. über die Publizitätspflichten oder über den Betriebsausgabenabzug für Zinsaufwendungen (sog. Zins-schranke) sind von allen Unternehmen zu beachten.

## **6. Veräußerungsbemühungen 2007**

Im Jahr 2007 (nicht wie öffentlich berichtet in 2008) gab es Überlegungen der Bayerischen Landesbank, ihre Aktien an der GBW AG zu veräußern. Im Verwaltungsrat wurde über den Start der Verkaufsbemühungen im Mai 2007 und später über deren Abbruch im September 2007 berichtet, in den Medien im Sommer 2008.

Nach Auskunft der BayernLB erhielten die damaligen Interessenten die für solche Verkaufsvorgänge üblichen Informationen und Zahlen, um sich im Rahmen einer sog. due diligence ein Bild von der Gesellschaft machen zu können. Die Patrizia war dabei nur eine der damaligen Interessenten. Die Verkaufsbemühungen wurden nach kurzer Zeit im Sommer 2007 wieder eingestellt.

Gegenüber dem Verwaltungsrat wurde dies mit dem damaligen schwierigen Marktumfeld begründet. Der SPD-Abgeordnete Dr. Heinz Kaiser wurde im Juli 2008 schriftlich vom BayernLB-Vorstand Dr. Hanisch darüber informiert, dass derartige Pläne jetzt und auf absehbare Zeit vom Tisch seien. Der Staatsminister des Innern, Joachim Herrmann, hatte Herrn Dr. Kaiser außerdem mitgeteilt, dass er die Position von Dr. Hanisch billige und unterstütze.

Die Verkaufsmaßnahmen 2007 hat die BayernLB als Aktionärin der GBW AG initiiert und durchgeführt, nicht der Freistaat Bayern. Dem Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat liegen darüber hinaus keine Informationen zu den weiteren Fragen im Hinblick auf die Veräußerungsbemühungen 2007 vor.

Nach Auskunft der BayernLB konnten einzelne Interessenten aus dem Verkaufsversuch 2007 beim Verkauf in 2012/2013 keinen relevanten Informationsvorsprung erhalten, da sich die GBW AG in den seither vergangenen sechs Jahren insbesondere bezogen auf die Zusammensetzung des Wohnungsportfolios, dessen Wert sowie bzgl. ihrer Eigenkapitalausstattung

deutlich verändert hatte und die Informationen insofern völlig veraltet waren. Außerdem hatten nach Auskunft der BayernLB im Bieterverfahren 2012/2013 alle Bieter den absolut gleichen Zugang zu Informationen über die GBW.

Abschließend wäre es im Rahmen eines diskriminierungsfreien, an Wettbewerbsgrundsätzen orientierten Bieterverfahrens rechtlich nicht möglich gewesen, die Patrizia allein deshalb vom Bieterverfahren auszuschließen, weil sie sich bereits 2007 für die GBW interessiert und neben anderen Interessenten am letztlich abgebrochenen Verkaufsprozess teilgenommen hatte. Einen unzulässigen Wettbewerbsvorteil der Patrizia gegenüber anderen Bietern hat es im Bieterverfahren 2012/2013 nicht gegeben.

Die Veräußerungsbemühungen hatten keine Relevanz für das Bieterverfahren im Jahr 2012/2013. Vor diesem Hintergrund waren die damaligen Gespräche auch nicht Thema in den späteren Verwaltungsratssitzungen des Jahres 2012/2013. Einen Grund oder Anlass Verwaltungsratsmitglieder, den EU-Trustee oder die Gremien des Bayerischen Landtags mehr als fünf Jahre später noch einmal über diesen Sachverhalt zu informieren, gab es nicht.

Es war nie staatliches Ziel, dass die BayernLB die GBW an private Investoren verkauft. Das Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat hat sich vielmehr im Rahmen des EU-Beihilfeverfahrens für einen exklusiven Verkauf an das kommunale Konsortium eingesetzt. Dies wurde aber letztlich von der EU-Kommission nicht zugelassen.

Der von der EU-Kommission eingesetzte Trustee hat das Bieterverfahren – auch auf eine Beschwerde von OB Ude bei der EU-Kommission – in 2013 umfassend überprüft. Hierbei hat er bestätigt, dass keine Verstöße gegen einen offenen, transparenten, diskriminierungsfreien und an Wettbewerbsgrundsätzen ausgerichteten Veräußerungsprozess festgestellt wurden. Der EU-Trustee hatte hierbei Kenntnis über sämtliche Umstände, die für eine

umfassende Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit des Bieterverfahrens erforderlich waren. Wie der EU-Trustee aktuell noch einmal bestätigt hat, ergibt sich auch aus den Verkaufsbemühungen 2007 kein Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit des Bieterverfahrens in den Jahren 2012/2013.

Als Fazit bleibt daher festzuhalten: Der Verkauf der GBW durch die BayernLB erfolgte nach Recht und Gesetz. Der Zuschlag musste zwingend an den Meistbieter, das Konsortium um Patrizia, erteilt werden. Die Recherchen des Bayerischen Rundfunks haben insgesamt nichts Neues ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Söder', written in a cursive style.

Dr. Markus Söder, MdL