

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Christine Kamm, Claudia Stamm**
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
vom 25.03.2012

Zukunft der GBW-Wohnungen – Teil I und Teil II

Zukunft der GBW-Wohnungen Teil I

Nach wie vor ist lediglich klar, dass die GBW-Landesbankanteile nicht auf Dauer bei der Landesbank bleiben sollen und eine Vergabe an ein kommunales Konsortium ohne Bietverfahren möglich ist. Die EU würde einen weiteren Verbleib der GBW-Anteile beim Freistaat akzeptieren.

Bezüglich der Modalitäten einer möglichen Übernahme der Wohnungen an ein kommunales Konsortium oder einer möglichen Übernahme durch den Freistaat gibt es jedoch noch erheblichen Klärungsbedarf.

Auf eine Plenumsanfrage in Bezug auf die Übernahme der GBW-Landesbankanteile in eine der bestehenden Landesstiftungen antwortete die Staatsregierung, dass „das geltende Bayerische Stiftungsrecht verlangt, dass das Vermögen einer Stiftung sicher und wirtschaftlich zu verwalten ist. Umschichtungen des Grundstockvermögens sind daher nur insoweit zulässig, als die Erfüllung des Stiftungszwecks dadurch nicht gefährdet wird. Die GBW-Anteile weisen eine Dividendenrendite von deutlich unter 1% p. a. auf. Im Falle eines (anteiligen) Erwerbs der GBW-Anteile durch eine der bestehenden Landesstiftungen müsste das Fördervolumen dieser Landesstiftung gegenüber dem derzeitigen Stand daher so erheblich zurückgefahren werden, dass von einer Gefährdung des Stiftungszwecks auszugehen ist.“

Im Interesse der gebotenen kontinuierlichen Erzielung von Erträgen auf möglichst hohem Niveau und um eine sichere Verwaltung gemäß Art. 6 Abs. 1 des Bayerischen Stiftungsgesetzes zu gewährleisten, ist das Stiftungsvermögen auf mehrere verschiedene Anlageformen zu verteilen. Vor dem Hintergrund der stiftungsrechtlichen Gebote der Werterhaltung und Ertragsoptimierung wäre der Erwerb der GBW-Anteile als Anlageform des Grundstockvermögens bei marginaler Rendite daher im Ergebnis rechtlich problematisch“.

Eine derart niedrige Rendite zeigt jedoch nicht, dass es nicht möglich ist, die GBW-Landesbankanteile in Landesstiftungen zu überführen, sondern lässt den Schluss zu, dass die GBW-Anteile derzeit im Vergleich zu ihrer Dividendenrendite – vermutlich aufgrund des anstehenden Verkaufs – spekulativ hoch bewertet werden.

Der Verkauf der GBW-Anteile an ein kommunales Konsortium zu einem Preis von 1,5 Milliarden Euro würde die beteiligten Kommunen vor nicht lösbare Probleme stellen: Zins und Tilgung kosteten jährlich um die 75 Millionen Euro, denen jährliche Gewinne nur um die 20 Millionen Euro entgegenstehen. Ohne einen massiven Ausverkauf der Bestände könnten Zins und Tilgung nicht bezahlt werden.

Möglicherweise verfolgt die Landesbank bei dem anstehenden Verkauf der Landesbankanteile andere Ziele als die, die die Staatsregierung vorgibt. Am 15.02. hieß es morgens in den Medien: „Der Verkauf der GBW mit rund 33.000 Wohnungen sei eingeleitet worden, bestätigte die Landesbank der „Financial Times Deutschland“ Als Berater fungiere die Investmentbank Lazard.“ Tags darauf revidierte die Staatsregierung: „Der Verkauf sei nicht eingeleitet worden, die Aufgabe der Bank sei nur die Wertermittlung.“

Wenn die Übergabe an ein kommunales Konsortium beabsichtigt sein sollte, müsste die Wertermittlung aber von beiden Parteien kooperativ beauftragt werden. Zudem ist bei der Wertermittlung das angedachte Geschäftsmodell zu berücksichtigen: Eine nachhaltige Bewertung würde nach einem gesetzlich normierten Verfahren, der Immobilienwertermittlungsverordnung, möglich sein. Die Werte unter der Annahme einer nachhaltigen Bewirtschaftung sind deutlich niedriger als bei der Bewertung mit discounted Cashflow Verfahren, bei der die Immobilie als Finanzanlage gesehen wird.

Ich frage die Staatsregierung:

I. Wertermittlung:

- a) Auf welche Weise und durch wen wurde der Wert von 1,5 Milliarden Euro für den GBW-Landesanteil ermittelt, den Bayerns Staatsregierung als Kaufpreis von den bayerischen Kommunen laut Pressemitteilungen erwartet?
 - b) Welche Aufgaben genau soll die Investmentbank Lazard bei dem anstehenden Verkauf der GBW-Anteile übernehmen?
 - c) Unter welchen Annahmen eines nachhaltigen Geschäftsmodells ist der Kaufpreis zu ermitteln?
- a) Aus welchen Gründen und aufgrund welcher Ausschreibung wurde gerade die Investmentbank Lazard mit welchen Aufgaben beim Verkauf der GBW-Anteile betraut?
 - b) Welche persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen bestehen zwischen Personen in der Führungsspitze der Landesbank und der Investmentbank Lazard,

und trifft es zu, dass der derzeitige Vorstandsvorsitzende der Landesbank zuvor beim Investmentunternehmen Lazard tätig war?

3. a) Weshalb wurde der Wert der GBW-Anteile noch nicht von einem Wertgutachter beiderseitigen Vertrauens ermittelt?
 - b) Wie hoch sind die aktuellen Verbindlichkeiten der GBW, welche müssten mit dem Kauf des Landesbankanteils von dem kommunalen Konsortium übernommen werden?
 - c) Welcher Anteil der derzeitigen Gewinne der GBW sind auf das Mietgeschäft, welche auf Immobilienverkäufe zurückzuführen?
4. a) Wie hoch ist der Anteil der GBW-Wohnungen, die in den letzten 30 Jahren nicht modernisiert worden sind?
 - b) Wie viele Immobilien der GBW weisen laut Energieausweis einen Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasser und Lüftung bezogen auf die Gebäudenutzfläche aus von unter 110 kWh/(m²a), von 111 bis 200 kWh/(m²a), von 201 bis 300 kWh/(m²a), von 301 bis 350 kWh/(m²a), von 351 bis 400 kWh/(m²a), über 400 kWh/(m²a)?

Zukunft der GBW-Wohnungen – Teil II

Nach wie vor ist lediglich klar, dass die GBW-Landesbankanteile nicht auf Dauer bei der Landesbank bleiben sollen und eine Vergabe an ein kommunales Konsortium ohne Bieterverfahren möglich ist. Die EU würde einen weiteren Verbleib der GBW-Anteile beim Freistaat akzeptieren.

Bezüglich der Modalitäten einer möglichen Übernahme der Wohnungen an ein kommunales Konsortium oder einer möglichen Übernahme durch den Freistaat gibt es jedoch noch erheblichen Klärungsbedarf.

Auf eine Plenumsanfrage in Bezug auf die Übernahme der GBW-Landesbankanteile in eine der bestehenden Landesstiftungen antwortete die Staatsregierung, dass „das geltende Bayerische Stiftungsrecht verlangt, dass das Vermögen einer Stiftung sicher und wirtschaftlich zu verwalten ist. Umschichtungen des Grundstockvermögens sind daher nur insoweit zulässig, als die Erfüllung des Stiftungszwecks dadurch nicht gefährdet wird. Die GBW-Anteile weisen eine Dividendenrendite von deutlich unter 1% p. a. auf. Im Falle eines (anteiligen) Erwerbs der GBW-Anteile durch eine der bestehenden Landesstiftungen müsste das Fördervolumen dieser Landesstiftung gegenüber dem derzeitigen Stand daher so erheblich zurückgefahren werden, dass von einer Gefährdung des Stiftungszwecks auszugehen ist.“

Im Interesse der gebotenen kontinuierlichen Erzielung von Erträgen auf möglichst hohem Niveau und um eine sichere Verwaltung gemäß Art. 6 Abs. 1 des Bayerischen Stiftungsgesetzes zu gewährleisten, ist das Stiftungsvermögen auf mehrere verschiedene Anlageformen zu verteilen. Vor dem Hintergrund der stiftungsrechtlichen Gebote der Werterhal-

tung und Ertragsoptimierung wäre der Erwerb der GBW-Anteile als Anlageform des Grundstockvermögens bei marginaler Rendite daher im Ergebnis rechtlich problematisch“.

Eine derart niedrige Rendite zeigt jedoch nicht, dass es nicht möglich ist, die GBW-Landesbankanteile in Landesstiftungen zu überführen, sondern lässt den Schluss zu, dass die GBW-Anteile derzeit im Vergleich zu ihrer Dividendenrendite – vermutlich aufgrund des anstehenden Verkaufs – spekulativ hoch bewertet werden.

Der Verkauf der GBW-Anteile an ein kommunales Konsortium zu einem Preis von 1,5 Milliarden Euro würde die beteiligten Kommunen vor nicht lösbare Probleme stellen: Zins und Tilgung kosteten jährlich um die 75 Millionen Euro, denen jährliche Gewinne nur um die 20 Millionen Euro entgegenstehen. Ohne einen massiven Ausverkauf der Bestände könnten Zins und Tilgung nicht bezahlt werden.

Möglicherweise verfolgt die Landesbank bei dem anstehenden Verkauf der Landesbankanteile andere Ziele als die, die die Staatsregierung vorgibt. Am 15.02. hieß es morgens in den Medien: „Der Verkauf der GBW mit rund 33.000 Wohnungen sei eingeleitet worden, bestätigte die Landesbank der „Financial Times Deutschland“. Als Berater fungiere die Investmentbank Lazard.“ Tags darauf revidierte die Staatsregierung: „Der Verkauf sei nicht eingeleitet worden, die Aufgabe der Bank sei nur die Wertermittlung.“

Wenn die Übergabe an ein kommunales Konsortium beabsichtigt sein sollte, müsste die Wertermittlung aber von beiden Parteien kooperativ beauftragt werden. Zudem ist bei der Wertermittlung das angedachte Geschäftsmodell zu berücksichtigen: Eine nachhaltige Bewertung würde nach einem gesetzlich normierten Verfahren, der Immobilienwertermittlungsverordnung, möglich sein. Die Werte unter der Annahme einer nachhaltigen Bewirtschaftung sind deutlich niedriger als bei der Bewertung mit discounted Cashflow Verfahren, bei der die Immobilie als Finanzanlage gesehen wird.

Ich frage die Staatsregierung:

I. Kommunales Konsortium versus Übernahme durch den Freistaat

1. a) Wie viele der Kommunen mit GBW-Wohnungen sind in der Lage, in erforderlichem Umfang eigene Haushaltsmittel für den Kauf bzw. für Zins und Tilgung der GBW-Wohnungen einzusetzen, ohne ihre Handlungsmöglichkeit einzuschränken oder zu verlieren?
- b) Was soll mit den Beständen in Kommunen, die finanziell nicht in der Lage sind, den Kaufpreis oder eine Beteiligung an dem Konsortium zu stemmen, geschehen?
- c) Welche Überlegungen gibt es zur Finanzierung der Anteile der Kommunen, die ihren Beitrag nicht aus eigenen Haushaltsmitteln leisten können?

2. a) Können Kommunen in ihrem Bereich liegende Wohnungsbestände direkt von der GBW erwerben?
 - b) In welchem Zeitraum ist geplant, einzelne kommunale Wohnungsbestände aus der GBW herauszulösen und in kommunale Wohnungsgesellschaften einzugliedern?
 - c) Kann es Aufgabe von Kommunen sein, über den eigenen Anteil hinaus langfristig Anteile einer Gesellschaft mit einer Vielzahl von Wohnungen in strukturell schwierigen Gebieten zu halten?
3. a) Welche Alternativen wurden seitens der Staatsregierung mit welchen Ergebnissen bisher geprüft, um zu ermöglichen, dass die Wohnungen der GBW AG im direkten Einflussbereich des Freistaats Bayern bleiben?
 - b) Welche Gründe könnten aus Sicht der Staatsregierung einer Beteiligung des Freistaats mit nennenswerten Anteilen an dem Übernahmekonsortium im Wege stehen?
 - c) welche Gründe könnten einer kompletten Übernahme durch den Freistaat entgegenstehen?

II. Schutz der Mieterinnen und Mieter

4. a) Durch welche Sozialkriterien genau sollen die Mieter wirksam geschützt werden?
- b) Trifft es zu, dass nach einer Veräußerung des GBW-Landesbankanteile höchstens 10% der Wohnungen pro Jahr verkauft werden dürfen sollen, was zu einem Ausverkauf in 10 Jahren führen könnte?
- c) Trifft es zu, dass eine Mieterhöhungskappungsgrenze von 3% pro Jahr auf den Gesamtbestand gerechnet vertraglich vereinbart werden soll, was bedeutet, dass in den Ballungsräumen weit mehr Mieterhöhungen möglich sind, wenn an anderen Orten keine Mieterhöhungen vorgenommen werden, und somit durch die hohen Mieterhöhungsmöglichkeiten das lebenslange Wohnrecht über 60-jährigen Mieterinnen und Mietern in München durch alle drei Jahre wiederkehrende Mieterhöhungen um 20% ad absurdum geführt werden könnte und dann also doch die Mieter/-innen für die Landesbankschulden die Zechen zahlen?

Antwort

des Staatsministeriums der Finanzen

vom 04.05.2012

Teil I

Zu 1. a):

Eine abschließende Wertermittlung zur Bestimmung des Kaufpreises der Anteile der BayernLB an der GBW AG wird im Rahmen der Verkaufsverhandlungen erfolgen.

Zu 1. b):

Die BayernLB hat mitgeteilt, dass sie die Investmentbank Lazard als Verkäuferin beim Verkauf der Anteile an der GBW AG berate, wie es bei Transaktionen dieser Größenordnung üblich sei. Die Investmentbank Lazard ist kein Berater der Bayerischen Staatsregierung.

Zu 1. c):

Siehe Antwort 1a.

Zu 2. a):

Lazard berät die BayernLB beim Verkauf der Anteile der GBW AG, wie es bei Transaktionen dieser Größenordnungen marktüblich ist. Lazard wurde nach Mitteilung der BayernLB im Rahmen eines üblichen Auswahlprozesses mit mehreren Investmentbanken bestimmt.

Zu 2. b):

Nach Angaben der BayernLB bestehen gegenwärtig keine Beziehungen zwischen der Führungsspitze der BayernLB und der Investmentbank Lazard. Herr Vorstandsvorsitzender Häusler war von Oktober 2006 bis in die zweite Hälfte 2008 für Lazard tätig. Lt. Auskunft der BayernLB bestehen keinerlei wirtschaftliche Interessen von Herrn Häusler am Bankhaus Lazard.

Zu 3. a):

Die BayernLB ist jederzeit zu Verhandlungen bereit. Sie wartet hierzu auf das Gespräch mit den Kommunen. Erst danach kann ein beiderseitiges Wertgutachten beauftragt werden. Hierzu würden Käufer und Verkäufer zunächst gemeinsame Parameter definieren, siehe auch Antwort 1a.

Zu 3. b):

Die Verbindlichkeiten der GBW- Gruppe betragen laut Geschäftsbericht 2011 der GBW-Gruppe per 31.12.2011 rd. 1,4 Mrd. €.

Zu 3. c):

Die BayernLB hat mitgeteilt, dass der gesamte Gewinn der GBW auf das operative Geschäft zurückzuführen sei. Hierzu gehörten neben den Erlösen aus Vermietung auch die Erlöse aus dem Portfoliomanagement, d. h. aus der Veräußerung von Objekten. Aus dem Geschäftsbericht 2011 der GBW-Gruppe geht hervor, dass sich im Geschäftsjahr 2011 aus der Veräußerung von Objekten ein Veräußerungsgewinn von 14,8 Mio. EUR ergab.

Zu 4. a) und b):

In dem öffentlich zugänglichen Geschäftsbericht der GBW-Gruppe für das Geschäftsjahr 2011 wird ausgeführt,

dass Modernisierung und Instandhaltung für die GBW hohe Priorität besitzen. Ausweislich des Geschäftsberichts wurden im Jahr 2011 31,0 Mio. EUR (2010: 26,4 Mio.) für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Davon entfielen auf die Zuführung zu den Rückstellungen für Verpflichtungen aus der Energieeinsparverordnung 2009 ein Betrag von 5,7 Mio. EUR. Zusätzlich wurden noch weitere 12,6 Mio. EUR (2010: 12,79 Mio. EUR) an aktivierungspflichtigen Investitionen in den Wohnungsbestand (ohne Kosten für Neubau und Neuerwerb) durchgeführt. Diese Maßnahmen werden flächendeckend umgesetzt.

Die GBW AG plant auch für die kommenden Jahre hohe Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung mit dem Schwerpunkt energetische Sanierung.

Der Staatsregierung liegen keine weiteren Kenntnisse zu den Fragen 4 a und b vor. Bei detaillierteren Angaben handelt es sich um Geschäftsinterna der GBW AG. Die GBW AG ist keine unmittelbare Beteiligung des Freistaats Bayern.

Teil II

Zu 1. a) und b):

Fragen der Zusammensetzung und Ausgestaltung eines kommunalen Konsortiums obliegen nicht der Staatsregierung, sondern den Kommunen selbst.

Zu 1. c):

Fragen der Finanzierung eines Erwerbs obliegen einem etwaigen kommunalen Konsortium selbst.

Zu 2. a):

Zum Verkauf stehen die Anteile der BayernLB an der GBW AG, jedoch nicht der Wohnungsbestand der GBW AG selbst. Lediglich zur Abrundung ihres Wohnungsportfolios erwirbt und veräußert die GBW AG im Rahmen eines aktiven Portfoliomanagements immer wieder einzelne Wohnungen. Sofern die GBW sich von örtlichen Beständen im Rahmen ihres üblichen Portfoliomanagements trennt, bietet sie diese lt. Mitteilung der BayernLB regelmäßig auch den örtlichen Kommunen bzw. den kommunalen Wohnungsgesellschaften zum Kauf an.

Zu 2. b):

Lt. Mitteilung der BayernLB gibt es seitens der GBW AG keine Planung, lokale Wohnungsbestände aus der GBW herauszulösen und in kommunale Wohnungsgesellschaften einzugliedern. Verkäufe von Einzelobjekten finden

üblicherweise im Rahmen des Portfoliomanagements statt.

Ob und ggf. wann ein kommunales Konsortium nach einem Erwerb beabsichtigt, Wohnungsbestände in kommunale Wohnungsgesellschaften einzugliedern, ist dem Staatsministerium der Finanzen nicht bekannt.

Zu 2. c):

Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG und Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV gewährleisten den Gemeinden das Recht, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft bzw. ihre eigenen Angelegenheiten im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Wohnungsbau fällt nach Art. 83 Abs. 1 BV in diesen eigenen Wirkungskreis. Die Gemeinden sollen diese Aufgabe nach Art. 57 Abs. 1 GO in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit erfüllen, soweit es nach den örtlichen Verhältnissen für das soziale Wohl der Einwohner erforderlich ist (vgl. auch Art. 7 Abs. 1 GO).

Das Gleiche gilt bei der Beteiligung einer Gemeinde an einer Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft. Der Gesellschaftsanteil muss den Anteil der Wohnungen im Gemeindegebiet angemessen widerspiegeln.

Landkreise können ausnahmsweise Aufgaben der Wohnraumversorgung wahrnehmen.

Zu 3. a) bis c):

Die Wohnungen der GBW AG befinden sich bisher nicht im direkten Einflussbereich des Freistaates Bayern. Sie befinden sich im Eigentum der GBW AG, einer börsennotierten Aktiengesellschaft, an der die BayernLB als Mehrheitsaktionär beteiligt ist. Unabhängig davon wurde geprüft, ob ein Erwerb durch den Freistaat Bayern oder durch die Bayerische Landesstiftung möglich ist.

Hierzu wird auf die Antworten zur Schriftlichen Anfrage des Herrn Abgeordneten Volkmar Halbleib vom 13.02.2012 sowie zur Anfrage zum Plenum vom 29.02.2012 von Frau Abgeordneten Christine Kamm verwiesen.

Zu 4. a) bis c):

Ein potenzieller Erwerber der GBW AG wird im Rahmen der Verkaufsverhandlungen auf die Fortgeltung der heute schon geltenden Sozialcharta der GBW-Gruppe verpflichtet werden. Da noch keine Verkaufsverhandlungen stattfinden, gibt es auch noch keine Festlegung auf weitergehende anderweitige Kriterien. Die unter b) und c) angeführten Kriterien können daher nicht bestätigt werden.