



## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Andreas Lotte SPD**  
vom 08.11.2016

### Wirtschaftlichkeit des Verkaufs der GBW

Ich frage die Staatsregierung:

1. Wie hoch war die Differenz zwischen dem höchsten Angebot des von der Patrizia AG geführten Bieterkonsortiums und dem städtischen Konsortium beim Verkauf der GBW?
2. a) Hat die Staatsregierung beim Verkauf der GBW berücksichtigt, welche Mehrkosten die Kompensation der weggefallenen Wohnungen (mit unter dem Markt üblichen Mieten) – z. B. durch die soziale Wohnraumförderung – zur Folge haben?  
b) Wenn ja, welche Mehrkosten sind langfristig durch den Verkauf der GBW entstanden?  
c) Wenn nein, warum nicht?
3. Wie beurteilt die Staatsregierung die damalige Möglichkeit, die GBW an Kommunen zu einem Preis unterhalb des Höchstgebotes, mit einer Mietpreisbindung der Wohnungen zu vergeben – wenn doch auch die vergünstigte Vergabe von Baugrundstücken für die soziale Wohnraumförderung nicht im Konflikt zum EU-Wettbewerbsrecht steht?
4. a) Hat die Staatsregierung die Möglichkeit geprüft, die GBW vorab in mehrere Teile für den Verkauf aufzugliedern, um das Angebot für Kommunen attraktiver zu machen – wenn doch absehbar war, dass die Kommunen bei einem Kauf in dieser Größenordnung und mit ihrer verfassungsmäßigen Verpflichtung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, Probleme haben werden, ein höheres Angebot als private Investoren abzugeben?  
b) Wenn ja, warum wurde diese Option nicht umgesetzt?  
c) Wenn nein, warum nicht?
5. Wie beurteilt die Staatsregierung die damalige Möglichkeit, die GBW nicht im Ganzen zu verkaufen, um den Kommunen im Bieterverfahren eine größere Chance zu geben, im Vergleich zu dem gewählten Weg, in der Sozialcharta ein Vorkaufsrecht für Kommunen zu verankern, bei dem Kommunen neben dem Kaufpreis von Teilen der GBW einen Pauschalbetrag von 5 % des Kaufpreises zu zahlen haben?
6. a) War die Sozialcharta eine Festlegung des Freistaates oder das Ergebnis eines Aushandlungsprozesses mit den Bietern.  
b) Falls letzteres zutrifft, welche Bieter waren an dem Aushandlungsprozess beteiligt?  
c) Zu welchem Zeitpunkt wurde die Sozialcharta ausgehandelt bzw. beschlossen?

## Antwort

**des Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat**  
vom 05.12.2016

1. **Wie hoch war die Differenz zwischen dem höchsten Angebot des von der Patrizia AG geführten Bieterkonsortiums und dem städtischen Konsortium beim Verkauf der GBW?**

Das von Patrizia geführte Konsortium hat den rd. 92%-Anteil der BayernLB an der GBW AG zu einem Kaufpreis von 882 Millionen Euro erworben. 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. Nähere Informationen zum Gebot des kommunalen Konsortiums unterliegen der Vertraulichkeit.

2. a) **Hat die Staatsregierung beim Verkauf der GBW berücksichtigt, welche Mehrkosten die Kompensation der weggefallenen Wohnungen (mit unter dem Markt üblichen Mieten) – z. B. durch die soziale Wohnraumförderung – zur Folge haben?**  
b) **Wenn ja, welche Mehrkosten sind langfristig durch den Verkauf der GBW entstanden?**  
c) **Wenn nein, warum nicht?**

Durch den Verkauf der Aktien der BayernLB an der GBW AG sind keine geförderten Wohnungen oder deren Mietpreisbindung weggefallen. Die geförderten Wohnungen definieren sich nach den Förderbestimmungen, nicht nach den Eigentümern der GBW.

3. **Wie beurteilt die Staatsregierung die damalige Möglichkeit, die GBW an Kommunen zu einem Preis unterhalb des Höchstgebotes mit einer Mietpreisbindung der Wohnungen zu vergeben – wenn doch auch die vergünstigte Vergabe von Baugrundstücken für die soziale Wohnraumförderung nicht im Konflikt zum EU-Wettbewerbsrecht steht?**

Es gab keine Möglichkeit, die Anteile an der GBW an die Kommunen zu einem Preis unterhalb des Höchstge-

botes zu verkaufen. Die BayernLB musste gemäß Vorgabe der EU-Kommission ihre Anteile an der GBW AG in einem offenen und diskriminierungsfreien Verfahren bestmöglich verkaufen. Das in jeder Beziehung beste Angebot wurde von einem Konsortium unter der Führung des Immobilienunternehmens Patrizia Immobilien AG abgegeben. Der Zuschlag zugunsten dieses Konsortiums war deshalb aus beihilferechtlicher Sicht zwingend geboten, wie der von der EU-Kommission bestellte Trustee ausdrücklich bestätigt hat.

- 4. a) Hat die Staatsregierung die Möglichkeit geprüft, die GBW vorab in mehrere Teile für den Verkauf aufzugliedern, um das Angebot für Kommunen attraktiver zu machen – wenn doch absehbar war, dass die Kommunen bei einem Kauf in dieser Größenordnung und mit ihrer verfassungsmäßigen Verpflichtung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, Probleme haben werden, ein höheres Angebot als private Investoren abzugeben?**
- b) Wenn ja, warum wurde diese Option nicht umgesetzt?**
- c) Wenn nein, warum nicht?**

Die BayernLB hatte die beihilferechtliche Vorgabe der EU-Kommission, ihre sämtlichen Anteile an der GBW AG in einem offenen und diskriminierungsfreien Verfahren bestmöglich zu veräußern. Sie hat sich entschieden, die GBW als

Ganzes zu verkaufen. Eine vorherige Aufspaltung hätte den beihilferechtlichen Vorgaben nicht entsprochen.

- 5. Wie beurteilt die Staatsregierung die damalige Möglichkeit, die GBW nicht im Ganzen zu verkaufen, um den Kommunen im Bieterverfahren eine größere Chance zu geben, im Vergleich zu dem gewählten Weg, in der Sozialcharta ein Vorkaufsrecht für Kommunen zu verankern, bei dem Kommunen neben dem Kaufpreis von Teilen der GBW einen Pauschalbetrag von 5 % des Kaufpreises zu zahlen haben?**

Es wurden Aktien, keine Wohnungen verkauft. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 4 verwiesen.

- 6. a) War die Sozialcharta eine Festlegung des Freistaates oder das Ergebnis eines Aushandlungsprozesses mit den Bietern?**
- b) Falls letzteres zutrifft, welche Bieter waren an dem Aushandlungsprozess beteiligt?**
- c) Zu welchem Zeitpunkt wurde die Sozialcharta ausgehandelt bzw. beschlossen?**

Die Sozialcharta wurde von der BayernLB in Zusammenarbeit mit ihren Beratern unter Berücksichtigung insbesondere der beihilferechtlichen Vorgaben erstellt und dem Mitte Oktober 2012 gestarteten Bieterverfahren zugrunde gelegt.