



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Tim Pargent BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
vom 14.08.2025

Investments der Bayerischen Versorgungskammer II: Zusammenarbeit mit CG Group, Consus Real Estate, Adler Group und CG Elementum

Die ehemalige CG Group entwickelte u. a. Neubau-Mikroapartments, die 2018 über Corestate Capital und Universal Investment an Fonds der Bayerischen Versorgungskammer (BVK) veräußert wurden. Die CG Group ging später in dem Projektentwickler Consus Real Estate auf. Die Firma wurde später in die Adler Group eingegliedert. Nach Presseberichten kam es im Zusammenhang mit einem Immobilienprojekt aus dem Unternehmensumfeld der Consus Real Estate bzw. Adler Group, an dem die Bayerische Versorgungskammer über einen Fonds beteiligt war, zu einer Rückabwicklung eines Forward-Sales (siehe dazu „Hochhaus-Deal geplatzt: Adler Group lässt 670-Millionen-Euro-Geschäft rückabwickeln“, Handelsblatt vom 12.12.2021¹).

Die Staatsregierung wird gefragt:

- 1.1 In welchem Umfang hat die BVK direkt oder indirekt in Projekte der CG Group, Consus Real Estate oder Adler Group investiert (bitte nach Fonds, Projektname, Ort, Jahr und Volumen aufschlüsseln)? 3
- 1.2 In welchem Bau- bzw. Nutzungszustand befinden sich nach Kenntnis der Staatsregierung die unter Frage 1.1 genannten Projekte (bitte nach Standort einzeln darstellen)? 3
- 1.3 Über welche Sicherheiten (z. B. Grundpfandrechte, Fertigstellungsgarantien, Bürgschaften) verfügt die BVK bei den in Frage 1.1 genannten Projekten? 3
- 2.1 Welche weiteren Rückabwicklungen von Kauf- oder Forward-Deal-Verträgen für Immobilienprojekte der CG Group, Consus Real Estate oder Adler Group seit 2018 sind der Staatsregierung, neben der in der Vorbemerkung genannten Rückabwicklung, bekannt (bitte nach Standort, Jahr, Projektbezeichnung und Höhe des Investitionsvolumens aufschlüsseln)? 4
- 2.2 Welche Gründe lagen der in der Vorbemerkung genannten Rückabwicklung sowie den in Frage 2.1 aufgeführten weiteren Rückabwicklungen zugrunde (z. B. nicht fristgerechte Fertigstellung, Mängel, finanzielle Schwierigkeiten des Verkäufers)? 4

¹ <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobilienwirtschaft-hochhaus-deal-geplatzt-adler-group-laesst-670-millionen-euro-geschaeft-rueckabwickeln/27880976.html>

2.3	Welche finanziellen Auswirkungen hatten die in der Vorbemerkung genannte Rückabwicklung sowie die in Frage 2.1 aufgeführten weiteren Rückabwicklungen für die BVK (z. B. entgangene Erträge, Rückzahlung bereits geleisteter Anzahlungen, Rechtskosten)?	4
3.	In welcher Höhe wurden bei den in Frage 1 genannten Investments nach den bekannt gewordenen wirtschaftlichen und rechtlichen Problemen bei Consus bzw. der Adler Group Wertberichtigungen, Rückstellungen oder andere Risikomaßnahmen in den BVK-Fonds vorgenommen?	5
4.	Bestehen aktuell direkte oder indirekte Engagements der BVK bei Projekten der CG Elementum AG (falls ja, bitte nach investiertem Fonds, Projekt, Standort, Jahr und Investitionsvolumen aufschlüsseln)?	5
5.	Welche Gespräche haben in den vergangenen zehn Jahren zwischen Entscheidungsträgern der BVK und dem Leiter und Gründer der CG Gruppe oder Führungspersonal der CG Group, Consus Real Estate AG, Adler Group oder CG Elementum AG stattgefunden (bitte Datum, Teilnehmerkreis und Gesprächsanlass angeben)?	5
6.	Welche Gespräche haben in den vergangenen zehn Jahren zwischen Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Staatsregierung und dem Leiter und Gründer der CG Gruppe oder Führungspersonal der CG Group, Consus Real Estate, Adler Group oder CG Elementum AG stattgefunden (bitte Datum, Teilnehmerkreis und Gesprächsanlass angeben)?	5
	Hinweise des Landtagsamts	6

Antwort

des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration
vom 08.09.2025

Vorbemerkung:

Die Bayerische Versorgungskammer (BVK) ist eine dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration (StMI) unmittelbar nachgeordnete staatliche Oberbehörde (Art. 6 Gesetz über das öffentliche Versorgungswesen – VersoG). Die Versorgungskammer führt die Geschäfte für zwölf Versorgungseinrichtungen, die rechtlich und wirtschaftlich eigenständige Sozialsysteme der Altersversorgung sind.

In ihrer Funktion als gemeinsames Geschäftsführungsorgan ist die Versorgungskammer verpflichtet, die eingenommenen Beiträge rentierlich am Kapitalmarkt anzulegen. In dieser Geschäftsführungsfunktion ist sie von staatlichen Weisungen frei (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 VersoG). Diese Unabhängigkeit von staatlichen Weisungen führt dazu, dass Entscheidungen der Versorgungskammer im Rahmen der Kapitalanlage eigenverantwortlich getroffen werden. Der Verwaltungsrat der jeweiligen Versorgungsanstalt, der aus gewählten Vertretern der Versicherten besteht, überwacht die Geschäftsführung der Versorgungskammer und kann Richtlinien zur Anlage des Anstaltsvermögens aufstellen (Art. 4 Abs. 2 und 4 VersoG). Die Anstalten unterliegen unbeschadet dessen der Rechts- und Versicherungsaufsicht (Art. 18 VersoG).

In seiner Funktion als Rechts- und Versicherungsaufsichtsbehörde gegenüber den von der Versorgungskammer verwalteten Versorgungseinrichtungen hat das StMI die Aufgabe, über die Einhaltung des geltenden Rechts und der versicherungsaufsichtlichen Vorgaben zu wachen, ist aber auch darauf beschränkt.

- 1.1 In welchem Umfang hat die BVK direkt oder indirekt in Projekte der CG Group, Consus Real Estate oder Adler Group investiert (bitte nach Fonds, Projektname, Ort, Jahr und Volumen aufschlüsseln)?**
- 1.2 In welchem Bau- bzw. Nutzungszustand befinden sich nach Kenntnis der Staatsregierung die unter Frage 1.1 genannten Projekte (bitte nach Standort einzeln darstellen)?**
- 1.3 Über welche Sicherheiten (z. B. Grundpfandrechte, Fertigstellungsgarantien, Bürgschaften) verfügt die BVK bei den in Frage 1.1 genannten Projekten?**

Die Fragen 1.1 bis 1.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Nach Angaben der Versorgungskammer hat der Teilfonds BVK-Residential Europe-Immobilienfonds-Corestate (heute: BVK-Residential Europe-Immobilienfonds – Mirco Living) im Dezember 2017 in ein Portfolio von fünf Objekten („VauVau Portfolio“) als Forward-Deal investiert. Deren Prüfung einschließlich des Know-Your-Customer-Prozesses des Entwicklers sowie der Erwerb und die Abwicklung des Investments oblagen dem zuständigen Alternativen Investmentfonds Manager (AIFM). Verkäufer und Entwickler der Immobilien war die CG-Gruppe. Es handelte sich um folgende Objekte:

VauVau Düsseldorf, Mercedesstraße 2 A	Zielkaufpreis: 149.424.762 Euro
VauVau Köln, Stolkgasse 4	Zielkaufpreis: 117.422.450 Euro
VauVau Offenbach, Berliner Straße 295	Zielkaufpreis: 193.052.883 Euro
VauVau Leipzig, Prager Straße 20–26	Zielkaufpreis: 84.290.113 Euro
VauVau Dresden, Annenstraße 5	Zielkaufpreis: 63.747.024 Euro

Die Objekte VauVau Düsseldorf, VauVau Köln, VauVau Offenbach und VauVau Leipzig wurden im Dezember 2021 bzw. Januar 2022 erfolgreich rückabgewickelt und stehen somit nicht im Eigentum des genannten Fonds. Für diese Objekte wurden nach Erhalt aller geleisteten Anzahlungen entsprechend auch die Sicherheiten durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft und AIFM freigegeben.

Das Objekt VauVau Dresden wurde fertiggestellt und befindet sich seit dem 01.09.2021 im Eigentum des genannten Fonds.

2.1 Welche weiteren Rückabwicklungen von Kauf- oder Forward-Deal-Verträgen für Immobilienprojekte der CG Group, Consus Real Estate oder Adler Group seit 2018 sind der Staatsregierung, neben der in der Vorbemerkung genannten Rückabwicklung, bekannt (bitte nach Standort, Jahr, Projektbezeichnung und Höhe des Investitionsvolumens aufschlüsseln)?

Der Staatsregierung sind keine weiteren Rückabwicklungen bekannt.

Nach Angaben der Versorgungskammer gibt es, neben den in der Antwort zu den Fragen 1.1 bis 1.3 genannten Rückabwicklungen, keine weiteren Rückabwicklungen von Kauf- oder Forward-Deal-Verträgen für Immobilienprojekte der CG Group, Consus Real Estate oder Adler Group.

2.2 Welche Gründe lagen der in der Vorbemerkung genannten Rückabwicklung sowie den in Frage 2.1 aufgeführten weiteren Rückabwicklungen zugrunde (z. B. nicht fristgerechte Fertigstellung, Mängel, finanzielle Schwierigkeiten des Verkäufers)?

Nach Angaben der Versorgungskammer traten im Verlauf der Bauausführung erhebliche Verzögerungen auf. Aus diesem Grund wurden die Grundstückskaufverträge für die in der Antwort zu den Fragen 1.1 bis 1.3 genannten vier Objekte durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft und den AIFM rückabgewickelt.

2.3 Welche finanziellen Auswirkungen hatten die in der Vorbemerkung genannte Rückabwicklung sowie die in Frage 2.1 aufgeführten weiteren Rückabwicklungen für die BVK (z. B. entgangene Erträge, Rückzahlung bereits geleisteter Anzahlungen, Rechtskosten)?

Nach Angaben der Versorgungskammer wurden dem in der Antwort zu den Fragen 1.1 bis 1.3 genannten Fonds im Zusammenhang mit allen vier rückabgewickelten Projekten sämtliche angefallenen Kosten vollständig erstattet. Dies umfasst die bereits gezahlten Kaufpreistraten, die Grunderwerbsteuer, die Erwerbsnebenkosten, die projektbezogenen Nebenkosten sowie die für die Bankdarlehen geleisteten Zinsen.

- 3. In welcher Höhe wurden bei den in Frage 1 genannten Investments nach den bekannt gewordenen wirtschaftlichen und rechtlichen Problemen bei Consus bzw. der Adler Group Wertberichtigungen, Rückstellungen oder andere Risikomaßnahmen in den BVK-Fonds vorgenommen?**

Da nach Angaben der Versorgungskammer für die rückabgewickelten Kaufobjekte sämtliche in der Antwort zu den Fragen 1.1 bis 1.3 genannten Beträge vollständig erstattet wurden, waren keinerlei Wertberichtigungen, Rückstellungen oder sonstige Risikomaßnahmen im BVK-Residential Europe-Immobilienfonds – Mirco Living erforderlich.

- 4. Bestehen aktuell direkte oder indirekte Engagements der BVK bei Projekten der CG Elementum AG (falls ja, bitte nach investiertem Fonds, Projekt, Standort, Jahr und Investitionsvolumen aufschlüsseln)?**

Nach Angaben der Versorgungskammer bestehen keine Engagements bei der CG Elementum AG.

- 5. Welche Gespräche haben in den vergangenen zehn Jahren zwischen Entscheidungsträgern der BVK und dem Leiter und Gründer der CG Gruppe oder Führungspersonal der CG Group, Consus Real Estate AG, Adler Group oder CG Elementum AG stattgefunden (bitte Datum, Teilnehmerkreis und Gesprächsanlass angeben)?**

Der Versorgungskammer sind nach eigenen Angaben weder direkte Gespräche zwischen Entscheidungsträgern der Versorgungskammer und Herrn [REDACTED] noch Gespräche mit Führungspersonal der CG Group, Consus Real Estate AG, Adler Group oder CG Elementum AG bekannt, mit Ausnahme der im Rahmen der erfolgten Rückabwicklungen erforderlichen Abstimmungen auf Sachbearbeiterebene.

- 6. Welche Gespräche haben in den vergangenen zehn Jahren zwischen Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Staatsregierung und dem Leiter und Gründer der CG Gruppe oder Führungspersonal der CG Group, Consus Real Estate, Adler Group oder CG Elementum AG stattgefunden (bitte Datum, Teilnehmerkreis und Gesprächsanlass angeben)?**

Eventuelle Gespräche zwischen sämtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Staatsregierung und den abgefragten Unternehmensvertretern könnten auch unter Berücksichtigung der Bedeutung des sich aus Art. 13 Abs. 2, Art. 16a Abs. 1 und 2 Satz 1 Bayerische Verfassung (BV) ergebenden parlamentarischen Fragerechts nur mit einem unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand ermittelt werden, zumal der Kreis der nach der Fragestellung in Betracht kommenden Personen sehr groß ist.

Hinweise des Landtagsamts

Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

—————

Zur Vereinfachung der Lesbarkeit können Internetadressen verkürzt dargestellt sein. Die vollständige Internetadresse ist als Hyperlink hinterlegt und in der digitalen Version des Dokuments direkt aufrufbar. Zusätzlich ist diese als Fußnote vollständig dargestellt.

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente abrufbar.

Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen zur Verfügung.