

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Steffen Bockhahn, Halina Wawzyniak, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 17/13048 –**

Privatisierung der TLG IMMOBILIEN GmbH und der TLG WOHNEN GmbH

Vorbemerkung der Fragesteller

Im Text für die Bekanntmachung der Privatisierung der TLG IMMOBILIEN GmbH und der TLG WOHNEN GmbH im Amtsblatt der Europäischen Union vom 8. März 2012 wurde das Immobilienvermögen beider Gesellschaften mit 1 669 Mio. Euro angegeben, wobei der Anteil der Wohnimmobilien auf 31 Prozent (517,13 Mio. Euro) beziffert war. Die von der Bundesregierung vorgetragene Begründungen für den Verkauf der Geschäftsanteile der Gesellschaften anstelle von Immobilienverkäufen sind vor allem durch den im Vergleich zu den Immobilienwerten höheren Unternehmenswert und die Pflicht des Verkaufes zum vollen Verkehrswert gekennzeichnet.

Nach der Antwort der Bundesregierung vom 26. März 2013 auf die Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE. (Bundestagsdrucksache 17/12950) wurden 94,9 Prozent der Anteile an der TLG WOHNEN GmbH an die TAG Administration GmbH und 5,1 Prozent an die TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG im Rahmen eines share deals verkauft. Zuvor war der Deutsche Bundestag durch die Bundesregierung mehrfach dahingehend unterrichtet worden, dass 100 Prozent der Anteile der TLG WOHNEN GmbH an die TAG Immobilien AG veräußert worden seien.

Die TAG Immobilien AG ist laut Handelsregister zu 100 Prozent Eigentümerin der TAG Administration GmbH und zu 99,5 Prozent Eigentümerin der TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG.

Den Mieterinnen und Mietern der ehemaligen TLG WOHNEN GmbH gegenüber haben sich nicht die tatsächlichen Erwerbengesellschaften, sondern ausschließlich die TAG Immobilien AG als neue Vermieterin und Partnerin für die Sozialcharta präsentiert.

Die TLG IMMOBILIEN GmbH ist im Dezember 2012 an den Finanzinvestor Lone Star verkauft worden.

Bei der Durchführung beider Geschäfte war die Barclays Capital Bank durch die Bundesregierung als Transaktionsberater beauftragt.

1. Inwieweit sind mit den tatsächlichen Verkaufsergebnissen die angegebenen Verkehrswerte erlöst und damit die Vorgabe der Bundeshaushaltsordnung eines Verkaufs zum „vollen Wert“ erfüllt worden?

Bei den Kaufpreisen für die TLG IMMOBILIEN GmbH und die TLG WOHNEN GmbH handelt es sich jeweils um den in einem offenen, transparenten und diskriminierungsfreien Bieterverfahren ermittelten besten Preis. Die Bestimmungen der Bundeshaushaltsordnung (BHO) und des EU-Beihilferechts zur Ermittlung des Marktwerts wurden eingehalten. An dem Privatisierungsverfahren haben sich zahlreiche Interessenten sowohl für die TLG IMMOBILIEN GmbH als auch für die TLG WOHNEN GmbH sowie für die TLG-Gruppe beteiligt. Daher ist davon auszugehen, dass es sich bei den erzielten Kaufpreisen um die besten erzielbaren Marktpreise für die beiden Unternehmen, und damit um den vollen Wert im Sinne von § 63 Absatz 3 Satz 1 BHO, handelt.

2. Ist die Zulassung von Erwerbsgemeinschaften in einem strukturierten Bieterverfahren nach europäischem Recht zwingend vorgegeben oder hätten auch andere Ausschreibungsverfahren gewählt werden können?

Wenn ja, welche?

Nach europäischem Recht darf die Privatisierung eines Unternehmens durch den Staat keine Beihilfen enthalten (sogenanntes Beihilfenverbot nach Artikel 107 Absatz 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union – AEUV). Nach der Verwaltungspraxis der Europäischen Kommission und der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes ist das Vorliegen einer verbotenen Beihilfe im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens nur dann ausgeschlossen, wenn sich der Staat bei der Privatisierung wie ein privater Unternehmensveräußerer verhält (sogenannter Private Vendor Test). Der Private Vendor Test geht davon aus, dass ein privater Verkäufer sein Unternehmen zum höchst möglichen erzielbaren Preis veräußern wird. Für einen privaten Unternehmensveräußerer gibt es keine Gründe, weshalb er Erwerbsgemeinschaften aus dem Verkaufsverfahren ausschließen würde. Die kategorische Nichtzulassung von Erwerbsgemeinschaften wäre mit dem nennenswerten Risiko verbunden, den Kreis der Kaufinteressenten, die in der Lage sind, einen wirtschaftlich attraktiven Preis zu bieten, signifikant einzuschränken, was sich negativ auf den erzielbaren Kaufpreis auswirken würde. Es kann zudem gerade nicht ausgeschlossen werden, dass Erwerbsgemeinschaften in der Lage sind, einen höheren Kaufpreis zu bieten als Einzelerwerber. Das Bundesministerium der Finanzen war daher aus beihilfenrechtlichen Gründen daran gehindert, Erwerbsgemeinschaften aus dem Privatisierungsverfahren auszuschließen.

3. Wann und zu welchem Zweck sind nach Kenntnis der Bundesregierung die TAG Administration GmbH und die TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG gegründet worden?

Nach Kenntnis der Bundesregierung wurde die TAG Administration GmbH im Januar 2007 mit folgendem Gesellschaftszweck gegründet: Der Erwerb, die Verwaltung und die Verwertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, die Verwaltung des eigenen Vermögens sowie die Beteiligung jeder Art an anderen Unternehmen, das Halten, die Verwaltung und die Verwertung von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen sowie die Erbringung von Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Verwaltung und dem Erwerb von Grundstücken stehen.

Nach Kenntnis der Bundesregierung wurde die TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG im Oktober 2007 mit folgendem Gesellschaftszweck gegründet: Die Ver-

waltung von Unternehmensbeteiligungen sowie der Erwerb und die Veräußerung von Unternehmensbeteiligungen einschließlich damit zusammenhängenden Geschäften.

4. Ist der Bundesregierung bekannt, dass die TAG Administration GmbH zu 100 Prozent und die TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG zu 99,5 Prozent der TAG Immobilien AG gehören?

Ja.

5. Musste die Bundesregierung angesichts dieser Mehrheitsverhältnisse an den genannten Gesellschaften davon ausgehen, dass damit ein mittelbarer oder unmittelbarer Erwerb der TLG WOHNEN GmbH durch die TAG Immobilien AG erfolgt ist?

Ja.

6. Wenn ja, warum soll keine Grunderwerbssteuer fällig geworden sein, wenn entsprechend § 1 Absatz 3 Nummer 1 des Grunderwerbssteuergesetzes (GrEStG) mehr als 95 Prozent der Anteile beim Erwerber liegen?

§ 1 Absatz 3 Nummer 1 GrEStG ist nicht einschlägig, weil kein Erwerber das erforderliche Quantum von mindestens 95 vom Hundert der Anteile an der grundstücksbesitzenden TLG WOHNEN GmbH erworben hat.

7. Wann sind welche Kaufpreise für die Anteile der TLG WOHNEN GmbH von der TAG Administration GmbH und von der TAG Beteiligungs GmbH beim Bund eingegangen (bitte Beträge für beide Gesellschaften getrennt ausweisen)?

Die vorläufigen Barkaufpreise für die TLG WOHNEN GmbH wurden im Januar 2013 im Bundeshaushalt verbucht. Der vorläufige Barkaufpreis der TAG Administration GmbH betrug 206 726 364 Euro und der TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG 11 109 636 Euro. Bei dem (vorläufigen) Barkaufpreis handelt es sich um den (vorläufigen) Gesamtkaufpreis, verringert um die von den Erwerbern übernommenen Verbindlichkeiten des Unternehmens.

Wie bei Unternehmensverkäufen üblich, kann der endgültige Barkaufpreis erst ermittelt werden, wenn die Bilanz der TLG WOHNEN GmbH für das Geschäftsjahr 2012 erstellt und vom Abschlussprüfer geprüft worden ist. Hieraus können sich (in voraussichtlich relativ geringem Umfang) weitere Zahlungsansprüche des Bundes gegen die Käufer oder Rückzahlungsansprüche der Käufer gegen den Bund ergeben. Durch diese Vorgehensweise wird sichergestellt, dass ein Unternehmen möglichst nahe an seinem fairen Wert veräußert wird.

8. Wird die Auffassung der Bundesregierung, dass die Wahl des Verkaufsverfahrens nach europäischem Beihilferecht alternativlos war, vom Bundesrechnungshof geteilt?

Der Bundesregierung ist die Auffassung des Bundesrechnungshofs zu dieser Frage nicht bekannt. Die Frage müsste daher an den Bundesrechnungshof gerichtet werden.

9. Sind die Geschäftsanteile der TAG Administration GmbH und der TAG Beteiligungs GmbH und Co. KG nach Kenntnis der Bundesregierung von der TAG Immobilien AG übernommen worden oder bestehen alle drei Gesellschaften weiter?

Nach Kenntnis der Bundesregierung bestehen alle drei Gesellschaften weiter.

10. Welche der Gesellschaften ist Vermieterin der ehemaligen TLG Wohnungen und Garantiegeberin für die Einhaltung der Sozialcharta mit der TAG Immobilien AG?

Vermieterin der TLG Wohnungen ist weiterhin die TLG WOHNEN GmbH, welche allerdings zwischenzeitlich in TAG Wohnen GmbH umbenannt worden ist. Der Verkauf der Geschäftsanteile an der TLG WOHNEN GmbH ändert nichts an der Vermieterstellung. Die TAG Immobilien AG steht als Garantiegeberin für die Einhaltung der Sozialcharta durch die TAG Administration GmbH als Mehrheitsgesellschafterin sowie die TAG Wohnen GmbH als Vermieterin ein.

11. Sind die Mietverträge und die von der TAG Immobilien AG unterzeichnete Sozialcharta auch für deren Tochterunternehmen bindend?

Die Mietverträge bestehen zwischen der TLG WOHNEN GmbH (nunmehr TAG Wohnen GmbH genannt) und dem jeweiligen Mieter. Beide sind an den Mietvertrag gebunden; keine der beiden Vertragsparteien kann einseitig die Vertragsbedingungen ändern. Der Verkauf der Geschäftsanteile an der TLG WOHNEN GmbH ändert somit nichts an den Mietverträgen oder den Parteien dieser Mietverträge. Unter wirtschaftlicher Betrachtung sind Vertragsparteien auch die Gesellschafter der TAG Wohnen GmbH bzw. die TAG Immobilien AG als deren Muttergesellschaft an die Mietverträge gebunden. Die Sozialcharta ist unmittelbar von der TAG Administration GmbH und der TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG als Vertragspartner des Bundes sowie von der TAG Immobilien AG als Garantiegeber unterzeichnet worden. Zudem hat sich auch die TLG WOHNEN GmbH zur Einhaltung der Sozialcharta verpflichtet. Alle vorgenannten Gesellschaften sind somit unmittelbar vertraglich gegenüber dem Bund zur Einhaltung der Sozialcharta verpflichtet.

12. Sind oder werden die Mieterinnen und Mieter nach Kenntnis der Bundesregierung über die tatsächlichen Besitz- und Verwaltungsverhältnisse informiert?

Die Mieterinnen und Mieter der TLG WOHNEN GmbH sind bereits mit einem gemeinsamen Schreiben der TLG WOHNEN GmbH und der TAG Immobilien AG vom 20. Dezember 2012 darüber informiert worden, dass die TLG WOHNEN GmbH künftig zum Konzern der TAG Immobilien AG gehören wird. Die Bundesregierung hat keine Kenntnis davon, ob die Mieterinnen und Mieter der TLG WOHNEN GmbH darüber hinaus auch darüber informiert worden sind, welche Gesellschaften aus dem Konzern der TAG Immobilien AG und zu welchem Anteil an dem Kauf beteiligt waren.

13. Ist beim Verkauf der TLG IMMOBILIEN GmbH an Lone Star ebenfalls ein Share Deal angewendet worden?

Wenn ja, wer sind die tatsächlichen Erwerbsgesellschaften, und zu welchen Anteilen?

Ja. Die LSREF II East AcquiCo S.à.r.l. hat 94,9 Prozent und die Delpheast Beteiligungs GmbH & Co. KG hat 5,1 Prozent der Geschäftsanteile an der TLG IMMOBILIEN GmbH erworben.

14. Warum soll der Kaufpreis für die Geschäftsanteile der TLG IMMOBILIEN GmbH erst im Jahr 2013 fällig werden, und wann genau fließt die Einnahme dem Bundeshaushalt zu?

Die Regelung zur Fälligkeit des vorläufigen Barkaufpreis sowie die weiteren Zahlungsmodalitäten sind das Ergebnis der Kaufvertragsverhandlungen mit den Käufern. Der vorläufige Barkaufpreis für die Geschäftsanteile an der TLG IMMOBILIEN GmbH ist inzwischen bereits an den Bund gezahlt und für den Bundeshaushalt 2013 vereinnahmt worden.

15. Nach welchen Kriterien ist die Barclays Capital Bank für die Durchführung der Privatisierung der TLG Unternehmen als Transaktionsberater ausgewählt worden?

Die für die Auswahl des Transaktionsberaters für die Privatisierung der TLG IMMOBILIEN GmbH und der TLG WOHNEN GmbH maßgeblichen Kriterien waren die Höhe der Vergütung, die Qualität und Prägnanz der Beantwortung der in den Ausschreibungsunterlagen gestellten Fragen (Arbeitsprobe), die Eindrücke und Inhalte der Präsentation hinsichtlich der Projektleitung und des Projektteams (personelle Kapazitäten, Qualifikation und Erfahrung der Mitglieder des Projektteams, die zugesicherte Verfügbarkeit des Projektleiters und der Projektmitglieder während der Auftragsdauer), der Gesamteindruck der Präsentation und die Akzeptanz des vorgeschlagenen Vertragstextes des Geschäftsbesorgungsvertrages. Der Zuschlag wurde dem insgesamt wirtschaftlichsten Angebot erteilt.

16. Ist der Bundesregierung bekannt, dass die Barclays Capital Bank durch die TAG Immobilien AG mit dem Verkauf von 30 Millionen Aktien zur Beschaffung des notwendigen Erwerbskapitals beauftragt wurde (vgl. Verkaufsexposé der TAG Immobilien AG)?

Die Fragen 16 und 19 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet (siehe hierzu Antwort zu Frage 19).

17. Ist der Bundesregierung bekannt, dass die Barclays Capital Bank der TAG Immobilien AG eine Brückenfinanzierung für den Erwerb der TLG WOHNEN GmbH zur Verfügung gestellt hat (Pressemitteilung der Agentur Allen & Overy vom 26. November 2012)?

Es ist der Bundesregierung bekannt, dass die Barclays Bank PLC und die Credit Suisse AG einerseits und die TAG Immobilien AG andererseits seinerzeit ein bindendes Term Sheet über einen Kredit von bis zu 200 Mio. Euro abgeschlossen hatten, mit dem der Barkaufpreis für die Anteile an der TLG WOHNEN GmbH in dem Fall finanziert worden wäre, dass die Kapitalerhöhung der TAG Immobilien AG nicht erfolgreich hätte zum Abschluss gebracht werden können. Die Absicherung der Kaufpreiszahlungspflicht lag im Interesse des Bundes als

Verkäufer der TLG WOHNEN GmbH, weil damit sichergestellt wurde, dass der Kaufvertrag selbst ohne Kapitalerhöhung hätte vollzogen werden können. Da die TAG Immobilien AG ihre Kapitalerhöhung im Dezember 2012 erfolgreich abschloss, musste nicht auf diese Finanzierungsvereinbarung zurückgegriffen werden.

18. Ist der Bundesregierung bekannt, dass die Barclays Capital Bank 9,3 Prozent Stimmanteile an der TAG Immobilien AG hält (Pflichtveröffentlichung der Barclays Capital Bank in diversen Börsennachrichten)?

Der Bundesregierung ist dies nicht bekannt. Gemäß den Veröffentlichungen der TAG Immobilien AG nach § 21 des Wertpapierhandelsgesetzes hält die Barclays Bank PLC derzeit keine anzeigepflichtige Beteiligung an der TAG Immobilien AG. Wie bei Kapitalerhöhungen üblich, hat die Barclays Bank PLC aus rein technischen Gründen und nur für einen Tag 9,3 Prozent der Stimmrechtsanteile an der TAG Immobilien AG gehalten, um diese bei Anlegern zu platzieren. Bereits am Folgetag hat die Barclays Bank PLC ihre Beteiligung an der TAG Immobilien AG auf 0,07 Prozent reduziert (vergleiche Ad-hoc-Mitteilungen der TAG Immobilien AG vom 19. Dezember 2012).

19. Ist der Bundesregierung bekannt, dass die Barclays Capital Bank für die TAG Immobilien AG als Joint Global Coordinators agiert (aus dem Exposé der TAG Immobilien AG zum Erwerb der TLG WOHNEN GmbH)?

Der Bundesregierung ist bekannt, dass die Barclays Bank PLC zusammen mit der Credit Suisse Securities Europe Ltd. als Joint Global Coordinators und Joint Bookrunners bei der im Dezember 2012 durchgeführten Kapitalerhöhung der TAG Immobilien AG tätig waren. Zu dem von der TAG Immobilien AG beauftragten Bankenkonsortium gehörten darüber hinaus noch drei andere Banken. Aufgabe des Bankenkonsortiums war es, die auszubehenden Aktien bei Investoren zu platzieren.

20. Sieht die Bundesregierung einen Konflikt zwischen der Vergütung der Barclays Capital Bank als Transaktionsberater und deren geschäftlichen Interessen bei der TAG Immobilien AG?
21. Hält die Bundesregierung derartige Verknüpfungen zwischen der von ihr als Transaktionsberater beauftragten Barclays Capital Bank und der TAG Immobilien AG für die Durchführung eines offenen, transparenten und bedingungsfreien Vergabeverfahrens für unbedenklich?

Die Fragen 20 und 21 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Bundesregierung ist der Auffassung, dass sich der Umstand, dass ein Team aus dem Frankfurter Büro der Investmentbanksparte der Barclays Bank PLC als Transaktionsberater des Bundesministeriums der Finanzen tätig war und ein Londoner Team der Finanzierungsabteilung des englischen Mutterhauses dieser Bank zum Ende der Transaktion die TAG Immobilien AG im Rahmen eines aus mehreren Banken bestehenden Konsortiums bei der Durchführung ihrer Kapitalerhöhung (inklusive einer etwaigen Brückenfinanzierung) unterstützt hat, nicht negativ auf das Verkaufsverfahren und die Interessen des Bundes ausgewirkt hat. Das Bundesministerium der Finanzen hat der Tätigkeit der Barclays Bank PLC als Joint Global Coordinator und Joint Bookrunner für die TAG Immobilien AG nach Abwägung der Vor- und Nachteile zugestimmt. Dabei hat es der Barclays Bank PLC strikte Vorgaben zum Umgang mit potenziellen Interessen-

konflikten gemacht. Hierzu gehörten namentlich eine personelle Trennung der Beraterteams und ein Verbot des Informationsaustausches zwischen diesen Teams (sogenannte Chinese walls). Auf diese Weise konnten Interessenkonflikte ausgeschlossen werden. Daher überwogen für das Bundesministerium der Finanzen die Vorteile aus der genannten Tätigkeit der Barclays Bank PLC für die TAG Immobilien AG. Nur durch eine Beteiligung der Barclays Bank PLC an dem Bankenkonsortium war es den Erwerbengesellschaften aus dem Konzern der TAG Immobilien AG möglich, sich auch für den Fall eines Misslingens der Kapitalerhöhung gegenüber dem Bund zur Zahlung des Kaufpreises zu verpflichten. In diesem Fall hätten die Erwerbengesellschaften auf die Brückenfinanzierung zurückgreifen können. Der Vorteil des Bundes bestand somit darin, dass er kein Finanzierungsrisiko mehr trug.

Aus Gründen der Gleichbehandlung hat das Bundesministerium der Finanzen die Barclays Bank PLC verpflichtet, auch allen anderen noch im Verfahren befindlichen Bietern eine Zusammenarbeit bei der Finanzierung anzubieten.

Die Zuschlagsentscheidung zugunsten der TAG Immobilien AG erfolgte völlig unabhängig von der Beteiligung der Barclays Bank PLC an der Kapitalerhöhung der TAG Immobilien AG. Das Angebot der TAG Immobilien AG für die TLG WOHNEN GmbH erwies sich als das mit großem Abstand wirtschaftlichste Angebot.

