

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Daniela Wagner, Bettina Herlitzius, Sven-Christian Kindler weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 17/12939 –**

Nach dem Verkauf der TLG Wohnen GmbH an die TAG Immobilien AG

Vorbemerkung der Fragesteller

Die bundeseigene TLG Wohnen GmbH wurde am 19. November 2012 an die TAG Immobilien AG veräußert. Der Kaufpreis für die ca. 11 350 Wohneinheiten betrug 471 Mio. Euro. Seit dem 20. Dezember 2012 gehört die TLG Wohnen GmbH zur Unternehmensgruppe der TAG Immobilien AG. Durch den neuen Inhaber wurde der Name in TAG Wohnen GmbH geändert.

Im Rahmen eines europaweiten Vergabeverfahrens zur Beauftragung eines sogenannten Transaktionsberaters bewarben sich 20 Unternehmen um das Transaktionsberatungsmandat. Die Bezahlung hing vom Erfolg des Verkaufs der TLG Wohnen GmbH und von der Höhe des Verkaufserlöses ab.

Nach Presseberichten (vgl. ARD-Magazin Monitor vom 21. Februar 2013 „Verkommene Wohnungen, hohe Gewinne: Wie der Staat Immobilienheuschrecken fördert“) wurde auf Käuferseite eine so genannte Real-Estate-Transfer-Tax-Blocker-Struktur (RETT-Blocker-Struktur) gewählt. In dieser Konstruktion wird § 1 Absatz 3 des Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) angewendet. Nach § 1 Absatz 3 GrEStG fällt nur Grunderwerbsteuer an, wenn eine Person mindestens 95 Prozent an einer Immobilie bzw. an einer Immobiliengesellschaft erwirbt. Obwohl das Bundesministerium der Finanzen (BMF) diese Konstruktion nach Presseberichten abschaffen möchte, wurde die TLG Wohnen GmbH an einen Bieter mit RETT-Blocker-Struktur verkauft.

Der Bericht des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung an den Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages vom 10. Dezember 2012 besagt, dass die vereinbarte Sozialcharta deutlich über die gesetzlich festgelegten Regelungen hinausgeht und die mit „*“ gekennzeichneten Regelungen Bestandteil der Mietverträge der Mieterinnen und Mieter werden. Demnach sei die TAG Immobilien AG verpflichtet, allen Mieterinnen und Mietern von Wohnungen der ehemaligen TLG Wohnen GmbH per Einschreiben ein Angebot zur Ergänzung des Mietvertrages, um die mit „*“ markierten Regelungen zu machen. Die TAG Immobilien AG verzichte gemäß § 151 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) auf den Zugang der

Annahme. Zusätzlich sollen die „mieterschützenden“ Regelungen auch fortbestehen, wenn ein Mieter/eine Mieterin in eine andere Wohnung der ehemaligen TLG Wohnen GmbH zieht. Die Sozialcharta ist in ihrem vollständigen Wortlaut nicht für die Abgeordneten des Deutschen Bundestages sowie durch die Öffentlichkeit einsehbar.

Im Anschreiben an einige Mieterinnen und Mieter wird von der TAG Wohnen geschrieben: „Der Verkauf der TLG Wohnen GmbH wirkt sich auf ihren Mietvertrag nicht aus.“

Weiterhin hat die Bundesregierung angekündigt, dass eine unabhängige Ombudsstelle eingerichtet werden soll, die von der TAG Immobilien AG beauftragt und von der Bundesregierung bezahlt wird. An diese können sich die Mieterinnen und Mieter wenden, sollte gegen die Sozialcharta verstoßen werden.

1. Welche Dienstleister hatten sich um den Auftrag für eine Transaktionsberatung beworben?

Die Dienstleistung der Transaktionsberatung wurde in einem offenen Ausschreibungsverfahren vergeben. Bei den Bewerbern um das Mandat des Transaktionsberaters handelte es sich um international tätige Investmentbanken und auf M&A-Dienstleistungen spezialisierte Beratungsunternehmen. Die Namen der Bewerber dürfen – mit Ausnahme des Dienstleisters, der den Zuschlag erhalten hat – aufgrund von Vertraulichkeitsvereinbarungen, die mit den Bewerbern abgeschlossen wurden, nicht offengelegt werden.

2. Welches Unternehmen hat die Transaktionsberatung beim Verkauf der TLG Wohnen GmbH durchgeführt?

Transaktionsberater des Bundes bei der Privatisierung der TLG WOHNEN GmbH war die Barclays Bank PLC, vertreten durch ihre Niederlassung in Frankfurt a. M.

3. Nach welchen Kriterien wurde die Transaktionsberatung ausgewählt?

Die für die Auswahl des Transaktionsberaters 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 Vertragstext des Geschäftsbesorgungsvertrages. Der Zuschlag wurde dem insgesamt wirtschaftlichsten Angebot erteilt.

4. Wie hoch war die Bezahlung für die Transaktionsberatung, und wie hoch war die Erfolgsbeteiligung?

Die Bezahlung der Transaktionsberaterin erfolgt durch eine monatliche Grundvergütung zur Deckung der laufenden Kosten sowie ein nur bei tatsächlicher Veräußerung der TLG WOHNEN und/oder TLG IMMOBILIEN zahlbares Erfolgshonorar, auf welches die monatliche Grundvergütung angerechnet wird. Dieses ist abhängig von der endgültigen Höhe des mit der Privatisierung der TLG IMMOBILIEN GmbH und der TLG WOHNEN GmbH für den Bundes-

haushalt erlösten Betrags. Das endgültige Honorar steht noch nicht fest, da es u. a. von den Ergebnissen der geprüften Jahresabschlüsse der TLG Immobilien GmbH und der TAG Wohnen GmbH (vormals TLG WOHNEN GmbH) sowie den abschließend festgestellten anderweitigen Kosten des Bundes im Zusammenhang mit der Transaktion abhängt.

5. Inwiefern trifft es zu, dass die Geschäftsanteile der TLG Wohnen GmbH an zwei Unternehmen aus dem Konzern der TAG Immobilien AG veräußert wurden?

Dies ist zutreffend.

6. In welchem Umfang haben die zwei Unternehmen jeweils Anteile der TLG Wohnen GmbH erworben (bitte in Prozent angeben)?

Die beiden nach Vollzug der Transaktion direkt an der TLG WOHNEN GmbH beteiligten Unternehmen halten 94,9 Prozent und 5,1 Prozent der Anteile an der Gesellschaft.

7. Wie viel Grunderwerbsteuer wurde im Rahmen der Transaktion der Geschäftsanteile der TLG Wohnen GmbH fällig, und in welcher Höhe an welche Gebietskörperschaft ausgezahlt?

Nach § 1 Absatz 3 des Grunderwerbsteuergesetzes unterliegt der Steuer ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf mindestens 95 v. H. der Anteile der Gesellschaft begründet, zu deren Vermögen ein inländisches Grundstück gehört. Hierzu wird auf die Antwort zu Frage 6 verwiesen.

8. Wenn § 1 Absatz 3 GrEStG beim Verkauf der Anteile der TLG Wohnen GmbH angewendet worden ist, wie hoch war der Ausfall der Grunderwerbsteuer in Euro?

Eine exakte Schätzung, wieviel Grunderwerbsteuer angefallen wäre, ist der Bundesregierung nicht möglich. Die erwerberseitig gewählte Struktur steht im Einklang mit dem geltenden Steuerrecht. Daher kann von einem Steuer-„Ausfall“ insofern nicht gesprochen werden.

9. Inwiefern hätte die Nichtanwendung des § 1 Absatz 3 GrEStG zu einem niedrigeren Verkaufserlös beim Verkauf der Anteile der TLG Wohnen GmbH geführt?

Da die detaillierten Erwerbsangebote für die TLG WOHNEN GmbH ausnahmslos auf der Anwendung von § 1 Absatz 3 GrEStG beruhten, wären Aussagen hierzu rein spekulativ.

10. Inwiefern trifft es zu, dass die Geschäftsanteile an der TLG Immobilien GmbH an zwei Gesellschaften veräußert wurden, bei denen es sich um indirekte Beteiligungen des Lone Star Real Estate Fund II handelt?

Die Aussage ist zutreffend.

11. Inwiefern trifft es zu, dass die beiden Gesellschaften 94,9 Prozent bzw. 5,1 Prozent der Anteile an der TLG Immobilien GmbH erworben haben?

Die Aussage ist zutreffend.

12. Wie viel Grunderwerbsteuer wurde im Rahmen der Transaktion der Geschäftsanteile der TLG Immobilien GmbH fällig und wurde in welcher Höhe an welche Gebietskörperschaft ausgezahlt?

Auf die Antwort zu Frage 7 wird verwiesen.

13. Wenn § 1 Absatz 3 GrEStG beim Verkauf der Anteile der TLG Immobilien GmbH angewendet worden ist, wie hoch war der Ausfall der Grunderwerbsteuer in Euro?

Die erwerberseitig gewählte Struktur steht im Einklang mit dem geltenden Steuerrecht. Daher kann von einem Steuer-„Ausfall“ insofern nicht gesprochen werden.

14. Inwiefern hätte die Nichtanwendung des § 1 Absatz 3 GrEStG zu einem niedrigeren Verkaufserlös beim Verkauf der Anteile der TLG Immobilien GmbH geführt?

Da die detaillierten Erwerbsangebote für die TLG IMMOBILIEN GmbH ausnahmslos auf der Anwendung von § 1 Absatz 3 GrEStG beruhten, wären Aussagen hierzu rein spekulativ.

15. Warum hat das BMF die TLG Wohnen GmbH und die TLG Immobilien GmbH an einen Bieter verkauft, der eine RETT-Blocker-Struktur aufwies, obwohl das BMF diese Konstruktion zur Umgehung der Grunderwerbsteuer laut Bericht der „Immobilien Zeitung“ (2. Oktober 2012 „Grunderwerbsteuer: BMF will RETT-Blocker ausmerzen“) abschaffen will?

Das Bundesministerium der Finanzen war aus rechtlichen Gründen daran gehindert, den Käufern die Anwendung von § 1 Absatz 3 GrEStG zu untersagen. Das Privatisierungsverfahren unterlag den strengen Regelungen des europäischen Beihilferechts. Danach müssen alle Bieter unabhängig von ihrer Rechtsform und ihrer Erwerbsstruktur gleich behandelt werden (sog. Diskriminierungsverbot). Eine Vorgabe, die Geschäftsanteile vollständig durch eine Person erwerben zu müssen (um damit eine Grunderwerbsteuerpflicht auszulösen), wäre ein Verstoß gegen das Diskriminierungsverbot gewesen und hätte zur Folge gehabt, dass die betroffenen Bieter Rüge bei der Europäischen Kommission bzw. Klage vor den nationalen Gerichten hätten erheben können.

16. Inwiefern und bei welchen Punkten geht die zwischen dem BMF und der TAG Immobilien AG vereinbarte Sozialcharta über die Gesetzeslage im Bürgerlichen Gesetzbuch sowie der Rechtsprechung hinaus, und sind das die Regelungen, die mit „*“ in die Mietverträge aufgenommen werden sollen?

Aufgrund der Vertraulichkeit des Kaufvertrages und der darin enthaltenen Regelungen zur Sozialcharta kann nicht der konkrete Wortlaut der Sozialcharta öffentlich gemacht werden. Daher hier in Kürze nur Folgendes:

- Es besteht ein unbefristeter Schutz vor Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen Verwertung für ältere oder schwerbehinderte Bestandsmieter. Dieser Schutz gilt zu Lebzeiten aller Bestandsmieter (d. h. Mieter, mit denen am 20. Dezember 2012 ein Mietverhältnis bestand) dieses Mietverhältnisses und zu Lebzeiten der in das Mietverhältnis des geschützten Mieters eintretenden Personen. Für alle übrigen Bestandsmieter ist dieser zusätzliche Schutz auf fünf Jahre befristet. Diese Regelung schützt die Mieter durch Einschränkung von § 573 des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB.
- Mieterprivatisierungen von Wohnungen haben Vorrang vor Verkauf von Wohnungen an Nichtmieter. Diese Regelung erweitert den Mieterschutz gemäß § 577 BGB.
- Es besteht ein zehnjähriger Schutz vor Mieterhöhungen im Zusammenhang mit Luxussanierungen. Diese Regelung schützt den Mieter durch Konkretisierung von § 559 BGB.
- Den Bestandsmietern werden einmalig die Kosten eines Beratungsgespräches mit dem örtlichen Mieterverein bis zum 31. Dezember 2014 bzw. – unter Umständen – der Beitrag für die Mindestdauer der Mitgliedschaft des Bestandsmieters im örtlichen Mieterverein erstattet. Eine solche Pflicht bestünde ohne die Sozialcharta nicht.
- Die TLG WOHNEN GmbH (nunmehr TAG Wohnen GmbH) ist verpflichtet, die bisherige Instandsetzungspolitik fortzusetzen. Eine solche Pflicht bestünde ohne die Sozialcharta nicht.
- Es wird eine unabhängige Ombudsstelle eingerichtet, an die sich die Bestandsmieter wenden können. Ohne die Ombudsstelle wären die Mieter im Falle eines Verstoßes gegen die Sozialcharta verpflichtet, sich selbst um die Durchsetzung ihrer Ansprüche zu kümmern. Die Ombudsstelle kümmert sich kostenfrei um die außergerichtliche Durchsetzung von begründeten Ansprüchen gegenüber dem Vermieter. Zwar kann die Ombudsstelle – zur Wahrung der Unabhängigkeit – nicht von Mietern mit der gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen betraut werden, allerdings wird das Bundesministerium der Finanzen gegebenenfalls eigene Ansprüche aus der Sozialcharta vor Gericht geltend machen, um die Mieter zu schützen und auf diese Weise dem betroffenen Mieter unter Umständen einen eigenen Gang vor Gericht ersparen.

17. Hatte die Bundesregierung externe Hilfe bei der Erstellung der Sozialcharta?

Ja.

18. Wenn ja, durch wen?

Die Erstellung bzw. Verhandlung der „Sozialcharta“ mit dem Erwerber haben die Rechtsberater, White & Case, und der Transaktionsberater, Barclays Bank PLC, unterstützt.

19. Wenn nein, warum nicht?

Entfällt.

20. Wurde die Bundesregierung bei der Erstellung der Sozialcharta durch den Deutschen Mieterbund beraten?

Nein.

21. Wenn nein, warum nicht?

Aus Gründen des EU-Beihilferechts war die Bundesregierung daran gehindert, allen Bietern vorab verbindliche Vorgaben für den Inhalt der Sozialcharta zu machen, an deren Erstellung der Deutsche Mieterbund gegebenenfalls hätte mitarbeiten können. Stattdessen ist die letztendlich vereinbarte „Sozialcharta“ das Ergebnis von bilateralen Verhandlungen mit dem Erwerber (und den anderen Bietern). Aus der vertraulichen Natur solcher bilateraler Verhandlungen folgt jedoch, dass eine Einbeziehung transaktionsexterner Parteien, wie z. B. des Mieterbundes, nicht möglich ist.

22. Stimmt die Bundesregierung der Annahme zu, dass es sich bei den durch die vertraglichen Änderungen im Rahmen der Einführung der mit „*“ gekennzeichneten Regelungen aus der Sozialcharta um einen Zeitmietvertrag handelt und dieser demnach der Schriftform, also einer schriftlichen Vereinbarung zwischen den Mietparteien, bedarf?

Nein.

23. Wenn nein, warum nicht?

Ein Zeitmietvertrag gemäß § 575 BGB ist dadurch charakterisiert, dass das (Miet-)Vertragsverhältnis zu einem festgelegten Zeitpunkt endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Regelungen aus der Sozialcharta handelt es sich um einzelne Regelungen, die dem Mieter für einen bestimmten Zeitraum zusätzliche Rechte einräumen, die aber nicht dazu führen, dass das bestehende (Miet-)Vertragsverhältnis zu einem festgelegten Zeitpunkt endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

24. Wie wird gewährleistet, dass die Sozialcharta von den Mieterinnen und Mietern gerichtlich einklagbar ist, wenn keine gegenseitige Unterschrift erfolgt?

Die Sozialcharta ist schriftlich und rechtswirksam zwischen dem Bund, den beiden Käufern und der TLG WOHNEN GmbH (jetzt TAG Wohnen GmbH) vereinbart worden. Zudem wurden die mieterschützenden Regelungen der Sozialcharta durch entsprechende Abreden mit den Mietern auch rechtswirk-

sam in die individuellen Mietverträge mit den Mietern einbezogen. Dem Mieter stehen durch die gewählte Konstruktion individualrechtliche, verbindliche und rechtssichere Ansprüche zu, die der betroffene Mieter ggf. gerichtlich durchsetzen kann. Zusätzlich kann auch der Bund die mieterschützenden Regelungen aus der Sozialcharta zu Gunsten der Mieter durchsetzen.

Verstöße gegen die mieterschützenden Regelungen der Sozialcharta werden zudem mit empfindlichen Vertragsstrafen sanktioniert. Die betroffenen Mieter genießen also einen wirksamen Schutz, da die mieterschützenden Regelungen der Sozialcharta sowohl durch die betroffenen Mieter selbst als auch durch die Bundesregierung durchgesetzt werden können.

25. Wie wird gewährleistet, dass die Sozialcharta von den Mieterinnen und Mietern gerichtlich einklagbar ist, wenn sie nicht Bestandteil der Mietverträge wird?

Die mieterschützenden Regelungen der Sozialcharta sind wirksamer Bestandteil des jeweiligen Mietvertrages geworden (siehe die Antwort zu Frage 24).

26. Inwiefern wird gewährleistet, dass beim Verkauf einer ehemaligen TLG Wohnung GmbH an einen Dritten die mit „*“ gekennzeichneten Mieterrechte erhalten bleiben?

Gemäß § 566 BGB tritt der Erwerber einer (Miet-)Wohnung an Stelle des (ehemaligen) Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Da die in der Übersicht über die Sozialcharta mit „*“ gekennzeichneten Mieterrechte Bestandteil der jeweiligen Mietverträge geworden sind (siehe Antwort zu Frage 24), tritt ein Erwerber somit auch in die Pflichten ein, die sich aus den mit „*“ gekennzeichneten Mieterrechten ergeben. Darüber hinaus hat die Bundesregierung auch durch Regelungen in dem Kaufvertrag über die Anteile an der TLG WOHNEN GmbH Vorsorge dafür getroffen, dass die Rechte aus der Sozialcharta im Falle eines Verkaufs einer ehemaligen TLG-Wohnung erhalten bleiben. Weitergehende Angaben zu der Ausgestaltung dieser kaufvertraglichen Vorsorge können indes nicht gemacht werden, da es sich bei dem Kaufvertrag und den darin enthaltenen Regelungen um ein vertrauliches Dokument handelt.

27. Gab es Vereinbarungen bezüglich der Instandhaltungspolitik zwischen dem BMF und der TAG Immobilien AG, und wenn ja, welche Punkte beinhaltet diese?

Der Kaufvertrag über die Anteile an der TLG WOHNEN GmbH beinhaltet auch eine Verpflichtung zur Fortsetzung der bisherigen Instandhaltungspolitik der TLG WOHNEN GmbH.

28. Wie hoch war die Instandhaltungsquote der TLG Wohnen GmbH, und wie hoch wird die Instandhaltungsquote der TAG Wohnen AG sein?

Die Instandhaltungsquote der TLG WOHNEN GmbH stellt ein Betriebs- und Geschäftsgeheimnis des Unternehmens dar, zu dessen Schutz die Bundesregierung verpflichtet ist. Die zukünftige Instandhaltungsquote der TAG Wohnen GmbH kann vom Bund nicht prognostiziert werden. Aufgrund der im Kaufvertrag enthaltenen Regelung ist allerdings sichergestellt, dass auch in den

kommenden Jahren das derzeitige Instandhaltungsniveau der TLG WOHNEN GmbH beibehalten wird.

29. Welche Strafe droht der TAG Wohnen AG bei Nichteinhaltung der Zusagen?

Der Kaufvertrag über die Anteile der TLG WOHNEN enthält eine Reihe monetärer Vertragsstrafen in unterschiedlicher Höhe, die bei diversen Verstößen gegen die Abreden aus der „Sozialcharta“ zur Anwendung kommen. Diese Strafen sind gemessen am zugrunde liegenden Wert der Wohnungen sehr hoch angesetzt. Die konkrete Höhe der einzelnen vereinbarten Vertragsstrafen kann aufgrund der Vertraulichkeit des Kaufvertrages und der darin enthaltenen Regelungen zur Sozialcharta nicht offen gelegt werden. Die Zahlung einer Vertragsstrafe entbindet die Erwerberseite nicht von der Erfüllung ihrer Pflichten aus der Sozialcharta.

30. Wie und wann werden die Mieterinnen und Mieter über das Vorhandensein der unabhängigen Ombudsstelle, die Kontaktdaten sowie deren Funktion informiert?
31. Ist das Vergabeverfahren zur Auswahl einer geeigneten Ombudsstelle beendet?
32. Wenn ja, wer hat den Zuschlag erhalten (bitte alle Kontaktdaten auflisten)?

Die Fragen 30, 31 und 32 werden wegen ihres Sachzusammenhanges gemeinsam beantwortet.

In dem Vergabeverfahren wurde Anfang April der Zuschlag zugunsten der Kanzlei Burger, Thätner und Kollegen erteilt, die Büros in Berlin und Teltow hat. Die Ombudsstelle wird ihren Sitz in den Räumen der Kanzlei in der Plantagenstraße 20, 12169 Berlin haben. Die Ombudsstelle wird eine von der übrigen Kanzleitätigkeit gesonderte Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Internetseite erhalten. Die Vermieter sind verpflichtet, den Mietern die Kontaktdaten der Ombudsstelle innerhalb von vier Wochen schriftlich mitzuteilen, sobald alle diese Daten feststehen.