

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Fabio De Masi, Jörg Cezanne, Klaus Ernst, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 19/32347 –**

Medienberichte über Probleme beim Immobilienkonzern Adler Real Estate AG

Vorbemerkung der Fragesteller

Im Jahr 2020 fusionierte der Immobilienkonzern Adler Real Estate mit dem Wettbewerber Ado Properties und dem Projektentwickler Conus Real Estate zu einem integrierten Immobilienkonzern mit etwa 52 000 Wohnungen in Deutschland. Das „Handelsblatt“ beschreibt die komplexe Fusion folgendermaßen:

„Zunächst übernahm im September die Adler Real Estate für 708 Mio. Euro die israelische Ado Group und sicherte sich so die Kontrolle an deren Tochtergesellschaft Ado Properties – zum doppelten Wert des damaligen Börsenkurses. Kurz darauf trat der Vorstand von Ado Properties zurück. Auch fünf Mitglieder des Verwaltungsrats legten ihre Ämter nieder.

Das neue Management der Ado Properties kündigte dann fünf Tage später an, nun seinerseits seinen hochverschuldeten Großaktionär Adler Real Estate und in einem zweiten Schritt den klammen Projektentwickler Consus Real Estate zu übernehmen. Die Tochtergesellschaft übernahm also das Unternehmen, das zuvor den Mutterkonzern übernommen hatte.

Kritiker monierten, dass der Deal zulasten von Ado Properties und seinen Aktionären gegangen sei. Um die Kosten zu stemmen und die Schulden von Adler Real Estate abzulösen, musste das Unternehmen einen Kredit über 3,5 Mrd. Euro bei der US-Bank JP Morgan aufnehmen. Analysten kritisierten zudem, dass das Portfolio der auf Berlin spezialisierten Ado Properties verwässert würde.“ (vgl. <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobilien-warum-die-adler-real-estate-ag-fast-eine-halbe-milliarde-euro-abschreiben-musste/27541316.html>).

Laut „Handelsblatt“ hat die Adler Real Estate AG nun 491 Mio. Euro abschreiben müssen, die das Unternehmen auf die Corona-Pandemie zurückführt. In der Fusion seien laut Kritikerinnen und Kritikern der Fusion die Schulden der Adler Real Estate abgelöst worden, was zulasten von Ado Properties und seinen Aktionärinnen und Aktionären erfolgt sei. Kritikerinnen und Kritiker beklagen, dass der komplexe Übernahmeprozess für Anlegerinnen und Anleger nicht transparent gewesen sei. Es gab sogar eine Warnung vom Vermögensverwalter Timbercreek (der heute Hazelview Investments heißt) an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) bezüg-

lich potentieller Interessenkonflikte. Die BaFin hat die Fusion jedoch nicht unterbunden.

1. Welche Untersuchungshandlungen hat die BaFin im Zusammenhang mit der Fusion der Unternehmen Adler Real Estate, Ado Properties und Conus Real Estate getätigt?
 - a) Wann und in welcher Form hat die BaFin erstmalig Kenntnis von den Fusionsplänen erlangt?

Die Fragen 1 und 1a werden gemeinsam beantwortet.

Gemäß Informationen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat die ADO Properties S.A. mit Sitz in Luxemburg (Großherzogtum Luxemburg) am 15. Dezember 2019 ihre Absicht zur Abgabe eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots in Form eines Tauschangebots an die Aktionäre der ADLER Real Estate AG mit Sitz in Berlin nach Maßgabe von § 10 Absatz 1, 3 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG) veröffentlicht. Die gesetzlich vorgesehene Vorabmitteilung hierzu (§ 10 Absatz 2 Nummer 3 WpÜG) erhielt die BaFin am gleichen Tag.

- b) Welchen Inhalt hatte der Hinweis von Timbercreek (heute Hazelview Investments genannt) zu möglichen Interessenkonflikten bei der Fusion an die BaFin (vgl. <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobilien-warum-die-adler-real-estate-ag-fast-eine-halbe-milliarde-euro-abschreiben-musste/27541316.html>)?

Informationen über den Inhalt von Hinweisen waren nach sorgfältiger Abwägung zwischen dem Fragerecht der Abgeordneten aus Artikel 38 Absatz 1 Satz 2 und Artikel 20 Absatz 2 Satz 2 des Grundgesetzes und der möglichen Beeinträchtigung der Interessen des Hinweisgebers und der Funktionsfähigkeit der BaFin als „VS – Vertraulich“ einzustufen und werden in einem gesonderten Dokument der Geheimschutzstelle des Deutschen Bundestages übermittelt.

Die die Beantwortung der Frage betreffenden Informationen beziehen sich auf Hinweise, welche die BaFin von Dritten erhalten hat. Etwaige durch Hinweisgeber an die BaFin übermittelte Informationen werden regelmäßig im Vertrauen auf die aufsichtliche Verschwiegenheitspflicht (§ 9 WpÜG) an die BaFin getätigt. Müssen potentielle Hinweisgeber befürchten, dass ihre Identität veröffentlicht wird, kann dies dazu führen, dass sie die Kontaktaufnahme mit der BaFin scheuen. Für die Gewährleistung einer effektiven Ausübung der Finanzmarktaufsicht ist es jedoch erforderlich, auch Eingaben von dritten Personen auf freiwilliger Basis erhalten zu können. Konkret stellen Hinweise Dritter Ansatzpunkte und notwendige Ergänzungen eigener Ermittlungen der Aufsichtsbehörde dar. Diese Möglichkeit muss nicht nur theoretisch, sondern auch tatsächlich bestehen. Eine Offenlegung im Vertrauen auf die Geheimhaltung herangezogener Informationen könnte zum Ausbleiben von für die effektive Ausübung der Finanzmarktaufsicht unabdingbaren Eingaben führen und kommt daher grundsätzlich nicht in Betracht. Das gilt auch für Informationen, die zwar keinen direkten Schluss auf die Identität des Hinweisgebers zulassen, bei denen aber erkennbar das Risiko besteht, dass Insider, etwa der Arbeitgeber des Hinweisgebers, mittelbar Rückschlüsse auf die Identität des Hinweisgebers ziehen können.

- c) Hat die BaFin weitere Hinweise bezüglich dieser Fusion erhalten, und wenn ja, wie viele?

Gemäß Informationen der BaFin erhielt sie im Bereich Mitteilungs- und Veröffentlichungspflichten bzgl. bedeutende Stimmrechtsanteile eine anonyme Eingabe zur Fusion und insbesondere der Rolle von Herrn Cevdet Caner und einem Verfahren der österreichischen Übernahmekommission zu einem acting in concert der Beteiligten in Bezug auf die österreichische CONSUS Real Estate AG. Die BaFin erhielt im Bereich Unternehmensübernahmen insgesamt sechs Hinweise mit Bezug zur Fusion der ADO Properties S.A. mit der ADLER Real Estate AG.

- d) Welche Prüfungen wurden von welcher Stelle innerhalb der BaFin aufgrund des Hinweises (bzw. der Hinweise) vorgenommen?

Die im Bereich Unternehmensübernahmen unter Frage 1c genannten Hinweise und darin angesprochenen Aspekte wurden dort auf mögliche Verstöße gegen die Vorschriften des WpÜG oder auf Grundlage des WpÜG erlassene Rechtsvorschriften geprüft. Es wurden im Einzelfall weitere Maßnahmen zur Sachverhaltsaufklärung ergriffen und die gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen des Gestattungsverfahrens verwendet.

Die im Bereich Mitteilungs- und Veröffentlichungspflichten bzgl. bedeutende Stimmrechtsanteile genannten Informationen aus der anonymen Eingabe wurden gesichtet und bewertet. In der Gesamtwürdigung, auch im Hinblick auf die seit dem Jahr 2021 veränderte Meldelage hinsichtlich der bedeutenden Stimmrechtsanteile an der Adler Real Estate AG, lagen keine konkreten Anhaltspunkte vor, dass die bisher bekannten Beteiligungsverhältnisse an dieser unrichtig sind.

- e) Gab es Whistleblower-Hinweise zur Fusion an die BaFin?

Der Begriff des „Whistleblowers“ (zu Deutsch: „Hinweisgeber“) ist nicht gesetzlich definiert. Sollen hierunter sämtliche Hinweise von externen Hinweisgebern zu verstehen sein, wird auf die in der Antwort zu Frage 1c aufgeführten Hinweise verwiesen.

- f) Wie begründet die BaFin die Entscheidung, die Fusion nicht zu unterbinden?

Nach § 14 Absatz 2 Satz 1 WpÜG muss der Bieter seine Angebotsunterlage veröffentlichen, wenn die BaFin dies ausdrücklich gestattet hat oder wenn seit dem Eingang der Angebotsunterlage bei der BaFin zehn Werktage verstrichen sind, ohne dass die BaFin das Angebot untersagt hat. Die BaFin darf das Angebot nur dann untersagen, wenn ein oder mehrere Untersagungsgründe i. S. d. § 15 Absatz 1 oder 2 WpÜG vorliegen. Liegen keine Untersagungsgründe vor, kann die BaFin die Veröffentlichung der Angebotsunterlage nicht verhindern. Im vorliegend in Frage stehenden Verfahren lagen zum Gestattungszeitpunkt keine Untersagungsgründe vor.

2. Haben die BaFin, die Financial Intelligence Unit, die Sicherheitsbehörden oder andere Bundesbehörden jenseits des Aspektes der Fusion weitere Hinweise (z. B. Geldwäscheverdachtsmeldungen oder Warnungen hinsichtlich etwaiger Bilanzmanipulationen) bezüglich des Konzerns Adler Real Estate oder verbundener Unternehmen erhalten?

Wenn ja, wie viele derartige Hinweise sind erfolgt, und wie wurde mit diesen Hinweisen umgegangen (bitte jeweils den Zeitpunkt der Meldung sowie die Behörde angeben, die den Hinweis erhielt)?

Das Bundeskriminalamt hat keine Hinweise bezüglich des Konzerns Adler Real Estate oder verbundener Unternehmen erhalten.

In der BaFin hat der Bereich Unternehmensübernahmen insgesamt acht Hinweise bezüglich des Konzerns Adler Real Estate oder verbundene Unternehmen – jenseits des Aspektes der zu Frage 1 behandelten Fusion – erhalten. In insgesamt fünf Fällen erfolgten diese Hinweise im Rahmen von übernahmerechtlichen Angebots-/Befreiungsverfahren durch die jeweiligen Verfahrensbeteiligten in den Jahren 2005, 2013, 2014 und 2015. Die gewährten Informationen wurden bei der Entscheidungsfindung in den jeweiligen Verfahren berücksichtigt.

Des Weiteren hat das Referat für Unternehmensübernahmen in der BaFin im Rahmen eines Amtshilfeverfahrens im Jahr 2016 Informationen mit Bezug zum Konzern Adler Real Estate erhalten. Das zuständige Referat hat diese Informationen auf Relevanz geprüft.

Die BaFin hat zudem zwei anonymisierte Eingaben im ersten Quartal des Jahres 2021 zu Verstößen gegen kapitalmarktrechtliche Vorschriften durch verschiedene Personen erhalten. Die BaFin hat die Eingaben geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass mögliche Missstandsmaßnahmen gemäß § 4 Absatz 1 Satz 3 WpÜG darauf nicht gestützt werden können.

Im ersten Quartal des Jahres 2020 erhielt die BaFin einen anonymen Hinweis mit einer Beschwerde im Hinblick auf personelle Verflechtungen zwischen der ADO und der Adler. Der Hinweis lieferte aus Sicht des Bereichs Marktanalyse keine Ansatzpunkte für marktmissbräuchliches Verhalten.

Im Bereich Bilanzkontrolle hat die BaFin einen Hinweis im Zusammenhang mit der Adler Real Estate AG bearbeitet, der einen Sachverhalt jenseits des Aspektes der Fusion beinhaltet.

Ferner hat der BaFin-Bereich Investmentaufsicht anonyme Hinweise jenseits der Thematik Unternehmensübernahme im vierten Quartal des Jahres 2020 und im ersten Quartal des Jahres 2021 erhalten. Diesen waren Zeitungsartikel beigefügt, die sich unter anderem mit der Adler Group befassen. Die Hinweise befassten sich u. a. mit Vorwürfen der Verletzung von Anlagebedingungen durch den Erwerb von Anleihen von Immobilienprojektgesellschaften zu nicht marktgerechten Konditionen oder zu unzulässigen Zwecken und ohne hinreichende Prüfung zum Nachteil der investierten professionellen und semi-professionellen Anleger. Die BaFin ist diesen Hinweisen anhand der angeforderten Prüfungsberichte der Wirtschaftsprüfer für die betroffenen Fonds von der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und einer zudem angeforderten dezidierten Stellungnahme der KVG nachgegangen. In den Prüfungsberichten waren keine Hinweise enthalten, die den erhobenen Vorwurf stützten.

Die Beantwortung der Frage im Hinblick auf Erkenntnisse der Financial Intelligence Unit (FIU) kann nicht offen erfolgen, weshalb die Antwort insoweit als „VS – Vertraulich“ gemäß der Verschlusssachenanweisung (VSA) eingestuft und zur Einsichtnahme in die Geheimschutzstelle des Deutschen Bundestages eingestellt wird. Eine Kenntnisnahme durch Unbefugte kann für die Bundesrepublik Deutschland oder eines ihrer Länder nachteilig sein. Entsprechend der

internationalen Standards der Financial Action Task Force (FATF) und der europarechtlichen Vorgaben handelt die FIU eigenständig und ist in ihrer operativen Analyse unabhängig. Ihre Arbeitsabläufe und Analyseschritte unterliegen strengen Sicherheits- und Datenschutzstandards. Ein Bekanntwerden der Arbeitsweise der FIU, deren Analysetätigkeit einer Strafverfolgung im Bereich der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung unmittelbar vorgelagert ist, wäre daher für entsprechende Ermittlungserfolge und somit die Sicherheit und die Interessen der Bundesrepublik Deutschland mindestens nachteilig.

Daneben sind Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse des betroffenen Unternehmens berührt, die zu schützen die Bundesregierung grundgesetzlich verpflichtet ist. Die Abwägung mit dem Informationsinteresse des Parlaments ergibt, dass eine als „VS – Vertraulich“ eingestufte Beantwortung beiden Interessen hinreichend Rechnung trägt.

Erkenntnisse anderer in der Frage angesprochenen Behörden liegen nicht vor.

3. Gibt es derzeit Ermittlungen seitens der BaFin oder anderer Bundes- bzw. Strafverfolgungsbehörden im Zusammenhang mit der Adler Real Estate oder mit verbundenen Unternehmen, und wenn ja, welche?

Zu einzelnen konkreten laufenden Ermittlungen nimmt die Bundesregierung aus grundsätzlichen Erwägungen betreffend die Wahrung des Kernbereichs exekutiver Eigenverantwortung und die Erfordernisse einer unbeeinflussten Aufgabenerfüllung und der Vermeidung der Gefährdung von Ermittlungserfolgen nicht Stellung. Auf Grundlage einer sorgfältigen Abwägung der vorliegend betroffenen Belange muss insoweit das Informationsinteresse des Parlaments hinter die berechtigten Interessen bei der Durchführung von Bußgeldverfahren zurücktreten. Überdies kann vorliegend auch keine eingestufte (Teil)Beantwortung in Betracht gezogen werden, da gegebenenfalls auch Rückschlüsse aus einer eingestuften (Teil)Beantwortung den Erfolg etwaiger laufender Ermittlungen sowie auch verfassungsrechtlich geschützte Rechte betroffener Unternehmen in unzulässiger Weise beeinträchtigen könnten. Die Antwort zu dieser Frage unterliegt im Hinblick auf die Tätigkeit der BaFin zudem der Verschwiegenheitspflicht des § 21 Absatz 1 Satz 1 des Wertpapierhandelsgesetzes.

4. Welche Kontakte gab es zwischen Mitgliedern der Bundesregierung und Cevdet Caner von der Ado Properties (vgl. <https://www.wiwo.de/my/finanzen/immobilien/ado-properties-geniales-geschaef/25683326-2.html?ticket=ST-2858943-Tev4CnpgvYcbcA610IKp-ap1>; bitte Zeitpunkt, Teilnehmende und Anlass bzw. Thema auflisten)?

Parlamentarische Kontrolle von Regierung und Verwaltung verwirklicht den Grundsatz der Gewaltenteilung. Die Gewaltenteilung stellt aber nicht nur den Grund, sondern auch die Grenze der parlamentarischen Kontrolle dar. Parlamentarische Kontrolle ist politische Kontrolle, nicht administrative Überkontrolle (BVerfGE 67, 100, 140). Parlamentarische Kontrolle bedarf laut Bundesverfassungsgericht der Begrenzung auf ein funktionsverträgliches Maß (vgl. BVerfGE 110, 199 (219); 124, 78 (122); 137, 185 (250)). Das parlamentarische Informationsrecht steht zudem unter dem Vorbehalt der Zumutbarkeit.

Die Bundesregierung hat insgesamt 82 Bundesminister und Bundesministerinnen, Staatsminister und Staatsministerinnen, Parlamentarische Staatssekretäre und Parlamentarische Staatssekretärinnen sowie Staatssekretäre und Staatssekretärinnen. Damit bedeuten bereits rein auf diese Leitungsebene bezogene Abfragen aufgrund der damit verbundenen Überprüfungsbedarfe regelmäßig ei-

nen erheblichen Aufwand. Aus Gründen der Eingrenzung der Überprüfungen auf einen zumutbaren Aufwand wurde die Abfrage auf die aktuelle Legislaturperiode beschränkt. Für die gegenständliche Frage wurde die Überprüfung dementsprechend auf den Zeitraum der 19. Legislaturperiode bei allen Ressorts sowie beim Bundeskanzleramt durchgeführt.

Eine Verpflichtung zur Erfassung sämtlicher geführter Gespräche bzw. deren Ergebnisse – einschließlich Telefonate – besteht nicht, und eine solche umfassende Dokumentation wurde auch nicht durchgeführt (siehe dazu die Vorbemerkung der Bundesregierung zu der Kleinen Anfrage der Fraktion DIE LINKE. auf Bundestagsdrucksache 18/1174). Zudem werden Gesprächsinhalte nicht protokolliert. Die Angaben erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse sowie vorhandener Unterlagen und Aufzeichnungen. Diesbezügliche Daten sind somit möglicherweise nicht vollständig.

Die Abfrage hat keine Gespräche oder Kontakte (nur Leitungsebene) zwischen Mitgliedern der Bundesregierung und Cevdet Caner von der Ado Properties ergeben.

5. Hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie jemals Prüfungshandlungen (z. B. für Bundestagsabgeordnete) in Bezug auf die Zuverlässigkeit von Cevdet Caner oder der Adler Real Estate Gruppe und der mit ihr verbundenen Unternehmen durchgeführt?

Es liegen keine Erkenntnisse bezüglich durchgeführter Zuverlässigkeitsprüfungen von Cevdet Caner, der Adler Real Estate Gruppe oder der mit ihr verbundenen Unternehmen vor.

6. Hatte die Bundesregierung Hinweise darauf, dass Cevdet Caner in irgendeiner Form an der Fusion beteiligt ist oder Einfluss auf die an dem Deal beteiligten Unternehmen hat?

Die österreichische Übernahmekommission (ÜbK) hat in einer Entscheidung Herrn Cevdet Caner als Vermittler und Partei einer Absprache i. S. d. § 1 Z 6 Übernahmegesetz (ÜbG) zwischen Adler und Petrus Advisers in Bezug auf eine geplante Transaktion im Herbst 2015 („Projekt Paloma“) genannt (siehe Entscheidung der Übernahmekommission vom 22. November 2016; GZ 2016/1/2-317).

Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 1c verwiesen.

Weitere Hinweise liegen nach auf Grundlage der bestehenden Erkenntnisse nicht vor.

7. Wie viele Mieterinnen und Mieter leben nach Kenntnis der Bundesregierung in Immobilien der Adler Real Estate Gruppe (einschließlich der Ado Properties und der Conus Real Estate) in Deutschland?
 - a) Auf welche Bundesländer verteilen sich die Immobilien?

Die Fragen 7 und 7a werden gemeinsam beantwortet.

Laut Geschäftsbericht 2020 der Adler Group S.A. hatte diese zum Jahresende 2020 einen Bestand von insgesamt 69 722 Mietwohnungen. Diese verteilen sich wie in nachfolgender Tabelle dargestellt auf die Bundesländer.

Bundesland	Zahl der WE
Schleswig-Holstein	1.804
Niedersachsen	14.926
Bremen	1.516
Mecklenburg-Vorpommern	1.015
Brandenburg	3.676
Berlin	19.864
Sachsen-Anhalt	3.877
Sachsen	8.659
Thüringen	1.938
Nordrhein-Westfalen	12.164
Sonstige Einheiten (verteilt auf die weiteren Bundesländer)	283

Quelle: Geschäftsbericht 2020 Adler Group S.A.

- b) Wie groß ist der Marktanteil der Gruppe in Bezug auf den deutschen Wohnungsmarkt?

Zum Mietwohnungsbestand der Adler Group S.A. zum Jahresende 2020 wird auf die Antwort zu Frage 7a verwiesen. Der gesamte Wohnungsbestand in Deutschland betrug auf Basis einer Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 zum Stichtag 31. Dezember 2020 insgesamt 42 803 737 Wohneinheiten.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.