Bayerischer Landtag

19. Wahlperiode 27.04.2026 Drucksache 19/11309

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Tim Pargent BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
vom 12.02.2026

Rolle der Deutschen Finance Group bei Investments der Bayerischen Versorgungskammer in US-Immobilienprojekte des Projektentwicklers [redacted]

In der Antwort der Staatsregierung auf die Schriftliche Anfrage vom 24.09.2024 (Drs. 19/3779) wird ausgeführt, dass Investitionen über Zielfonds unter Einbindung der Deutschen Finance sowie des von der Deutschen Finance beauftragten Projektentwicklers [redacted] erfolgten. In diesem Zusammenhang wurde öffentlich berichtet (vgl. „Deutsche Finance Group weist Verantwortung bei BVK-Verlusten zurück“, www.private-banking-magazin.de vom 07.01.2026), dass die Deutsche Finance Group strukturierende und koordinierende Aufgaben übernommen habe, jedoch keine Entscheidungs- oder Weisungsbefugnisse hinsichtlich konkreter Investitionsentscheidungen gehabt habe.

Die Staatsregierung wird gefragt:

1.1 Welche Aufgaben wurden der Deutschen Finance Group oder verbundenen Gesellschaften nach Kenntnis der Staatsregierung im Zusammenhang mit den US-Immobilieninvestitionen der Bayerischen Versorgungskammer vertraglich oder tatsächlich übertragen? 3

1.2 Welche Rolle kam der Deutschen Finance Group nach Kenntnis der Staatsregierung bei der Auswahl von Investmentpartnern, Projektentwicklern oder Fondsstrukturen zu? 3

2.1 Welche Prüf-, Bewertungs- oder Due-Diligence-Aufgaben wurden der Deutschen Finance Group nach Kenntnis der Staatsregierung im Zusammenhang mit den Investitionen übertragen oder von ihr durchgeführt? 3

2.2 Welche Berichte, Analysen oder Empfehlungen der Deutschen Finance Group lagen der Bayerischen Versorgungskammer nach Kenntnis der Staatsregierung im Zusammenhang mit den US-Immobilieninvestitionen vor? 4

2.3 Wurden solche Berichte oder Analysen der Aufsichtsbehörde ebenfalls zur Verfügung gestellt? 4

3.1 In welcher Form war die Deutsche Finance Group nach Kenntnis der Staatsregierung in Entscheidungs- oder Abstimmungsprozesse im Zusammenhang mit Investitionsentscheidungen oder der Auswahl von Projektentwicklern eingebunden? 5

3.2 Gab es nach Kenntnis der Staatsregierung vertragliche oder faktische Mitwirkungs-, Zustimmungs- oder Vetorechte der Deutschen Finance Group bei Investitionsentscheidungen? 5

3.3 Welche Entscheidungs- oder Einflussmöglichkeiten bestanden nach Kenntnis der Staatsregierung für die Bayerische Versorgungskammer selbst bei der Auswahl von Projektentwicklern? 5

4. Wer war nach Kenntnis der Staatsregierung der regulierte Fondsmanager (AIFM) der Fonds, über die die Bayerische Versorgungskammer in die US-Immobilienprojekte investierte? 5

Hinweise des Landtagsamts 6

Antwort

des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration
vom 23.03.2026

Vorbemerkung:
Die in der Schriftlichen Anfrage in Bezug genommene Deutsche Finance Group (Deutsche Finance Group steht für die DF Deutsche Finance Holding AG, München, und verbundene Unternehmen der DF Deutsche Finance Holding AG) unterliegt nicht der Aufsicht durch die Staatsregierung. Soweit diese Unternehmen kapitalanlagenrechtlich aufsichtspflichtige Tätigkeiten ausführen, unterliegen diese der zuständigen Kapitalanlagenaufsichtsbehörde des jeweiligen Sitzlandes bzw. Dienstleistungsorts. In Deutschland ist zuständige Behörde die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

1.1 Welche Aufgaben wurden der Deutschen Finance Group oder verbundenen Gesellschaften nach Kenntnis der Staatsregierung im Zusammenhang mit den US-Immobilieninvestitionen der Bayerischen Versorgungskammer vertraglich oder tatsächlich übertragen?

1.2 Welche Rolle kam der Deutschen Finance Group nach Kenntnis der Staatsregierung bei der Auswahl von Investmentpartnern, Projektentwicklern oder Fondsstrukturen zu?

2.1 Welche Prüf-, Bewertungs- oder Due-Diligence-Aufgaben wurden der Deutschen Finance Group nach Kenntnis der Staatsregierung im Zusammenhang mit den Investitionen übertragen oder von ihr durchgeführt?

Die Fragen 1.1 bis 2.1 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Bayerische Versorgungskammer (nachfolgend „Versorgungskammer“) ist in dem hier nachgefragten Zusammenhang lediglich als Fondsinvestor aufgetreten. Sie hält Anteile an einem Fonds, der seinerseits wiederum indirekt und gemeinsam mit weiteren Investoren über verschiedene Zielfonds in die hier gegenständlichen US-Immobilien investiert hat. Unmittelbare vertragliche Beziehungen bestanden zwischen der Deutschen Finance Group und der Versorgungskammer bzw. den von ihr vertretenen Versorgungsanstalten nach Angabe der Versorgungskammer nicht.

Die Anlageentscheidungen in diesen Zielfonds erfolgten maßgeblich über den Alternative Investment Fund Manager (AIFM) unter Beteiligung der Deutschen Finance Group bzw. mit ihr verbundener Gesellschaften in den nachfolgend dargestellten Funktionen.

Zunächst hat die Deutsche Finance Group die Fondsstrukturierung, d. h. die Auswahl der Struktur der Zielfonds und deren vertragliche Umsetzung vorgenommen, wie sie nach Mitteilung der Versorgungskammer in der Vergangenheit auch öffentlich erklärt hat. Die Deutsche Finance Group ist Initiator der Zielfonds, von der auch initial der nach außen vertretungsberechtigte „General Partner“ (Komplementär) der Investmentgesellschaft (Zielfonds) gestellt wurde. Die AIFMs wurden durch diesen General Partner mandatiert. Die Mandatierung der Dienstleister, wie z. B. des Anlageberaters für den Zielfonds, erfolgte wiederum durch den jeweils zuständigen AIFM. Dieser ist

auch verpflichtet, anfänglich sowie laufend eine Überprüfung seiner Geschäftspartner vorzunehmen.

Nach Angaben der Versorgungskammer hatte die Deutsche Finance Group zudem innerhalb der hier gegenständlichen Fondsstrukturen zahlreiche Schlüsselfunktionen und -rollen über verschiedene ihrer Gesellschaften parallel inne.

Diese sind neben der Stellung als Komplementär der Zielfonds:

– Anlageberater des jeweiligen AIFM der Zielfonds,
– federführender Manager auf verschiedenen Ebenen der Investmentstruktur in den USA,
– Kapitalverwaltungsgesellschaft für mehrere von der Deutschen Finance Group aufgelegte geschlossene Publikumsfonds, die ebenfalls in einen Teil der hier gegenständlichen US-Objekte investiert haben.

Zu den zentralen Aufgaben des Anlageberaters des jeweiligen AIFM gehörten nach Kenntnis der Versorgungskammer die Durchführung von Marktsondierungen und umfassenden Due-Diligence-Prüfungen (einschließlich rechtlicher und steuerlicher Prüfungen) vor Immobilienankäufen, die schriftliche Beratung bei An- und Verkäufen sowie die Vorlage unterschriftsreifer Beschlussentwürfe. Darüber hinaus erstellte der Anlageberater Geschäftspläne mit Cash-Flow-Projektionen (z. B. Investor Factbooks und Investor Memos) und war insgesamt für die Beschaffung und Aufbereitung sämtlicher für die AIFMs relevanter Informationen verantwortlich, etwa Entwürfe für laufende Investorenberichte und die jährlichen Budgets der Zielfonds.

Nach Kenntnis der Versorgungskammer hatte und hat die Deutsche Finance Group darüber hinaus über verschiedene ihrer Gesellschaften erhebliche vertragliche Mitentscheidungsrechte an den Immobilieninvestments. Dies umfasst Zustimmungsrechte von Gesellschaften der Deutschen Finance Group zu allen wesentlichen Maßnahmen in Bezug auf die hier gegenständlichen US-Immobilien, insbesondere An- und Verkauf der Immobilien, Aufstellung und Änderungen der Geschäftspläne, die Erstellung von Steuererklärungen und die Ausübung steuerlicher Wahlrechte, Aufnahme und Änderungen von Fremdfinanzierungen und Gewinnausschüttungen. Auch die Auswahl von Projektpartnern bzw. die Abgabe von entsprechenden Empfehlungen an die zuständigen Gesellschaften der US-Investmentstruktur waren davon umfasst.

2.2 Welche Berichte, Analysen oder Empfehlungen der Deutschen Finance Group lagen der Bayerischen Versorgungskammer nach Kenntnis der Staatsregierung im Zusammenhang mit den US-Immobilieninvestitionen vor?

Die Deutsche Finance Group stellte im Vorfeld der US-Immobilieninvestitionen Unterlagen zur Verfügung. Diese beinhalteten unter anderem eine Beschreibung des jeweiligen Objekts, des Businessplans sowie eine Empfehlung zur Investition. Die Entscheidung über die Investition wurde von den AIFM der jeweiligen Zielfonds getätigt.

2.3 Wurden solche Berichte oder Analysen der Aufsichtsbehörde ebenfalls zur Verfügung gestellt?

Im Zuge der aufsichtlichen Prüfung der Vorgänge nach Bekanntwerden der Probleme bei den US-Investments wurden für einige Objekte die in Antwort zu Frage 2.2 ge-

nannten Informationen dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration von der Versorgungskammer übermittelt.

3.1 In welcher Form war die Deutsche Finance Group nach Kenntnis der Staatsregierung in Entscheidungs- oder Abstimmungsprozesse im Zusammenhang mit Investitionsentscheidungen oder der Auswahl von Projektentwicklern eingebunden?

3.2 Gab es nach Kenntnis der Staatsregierung vertragliche oder faktische Mitwirkungs-, Zustimmungs- oder Vetorechte der Deutschen Finance Group bei Investitionsentscheidungen?

Die Fragen 3.1 und 3.2 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Auf die Antwort zu den Fragen 1.1 bis 2.1 wird verwiesen.

3.3 Welche Entscheidungs- oder Einflussmöglichkeiten bestanden nach Kenntnis der Staatsregierung für die Bayerische Versorgungskammer selbst bei der Auswahl von Projektentwicklern?

Die Versorgungskammer ist hier lediglich als Zielfondsinvestor tätig geworden. Sie hält Anteile an einem Fonds, der seinerseits wiederum indirekt und gemeinsam mit weiteren Investoren über verschiedene Zielfonds in die hier gegenständlichen Immobilien investiert hat.

Die Anlageentscheidungen in diesen Zielfonds sowie die Auswahl der involvierten Dienstleister erfolgten nach Angabe der Versorgungskammer maßgeblich über den jeweiligen AIFM unter Beteiligung der Deutschen Finance Group bzw. ihr verbundener Gesellschaften, wie in der Antwort zu den Fragen 1.1 bis 2.1 dargelegt. Nach Kenntnis der Versorgungskammer haben die Deutsche Finance Group und der Projektentwickler [redacted] die Strukturen faktisch gemeinsam entwickelt und geplant.

Die Versorgungskammer war nach deren Angaben nicht in Belange des operativen Tagesgeschäfts des Immobilienmanagements der Zielfonds eingebunden. Eine Beteiligung am Management dieses Fonds besteht aus gesetzlichen und regulatorischen Gründen für die Versorgungskammer als Mitinvestor nicht.

4. Wer war nach Kenntnis der Staatsregierung der regulierte Fondsmanager (AIFM) der Fonds, über die die Bayerische Versorgungskammer in die US-Immobilienprojekte investierte?

Die Zielfonds, über die die Anlage in die Immobilien im Einzelnen erfolgte, wurden bei einem Fonds von FundRock LIS S.A. und bei den restlichen drei Fonds von Hauck & Aufhäuser Fund Services S.A. als AIFM verwaltet. Beide AIFMs sind in Luxemburg ansässig und unterliegen der Aufsicht der luxemburgischen Finanzmarktaufsicht.

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.