

**GBW Real Estate GmbH & Co. KG
(vormals: Pearl AcquiCo Eins GmbH
& Co. KG) und
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG
beide München**

Bericht über die Prüfung des Berichts der
GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals:
Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) und der
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG
an die Bayerische Landesbank, Anstalt des
öffentlichen Rechts, München, über die Einhaltung
der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen im
Berichtszeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2015

HINWEIS: Bei dieser PDF-Datei handelt es sich lediglich um ein
unverbindliches Ansichtsexemplar. Maßgeblich ist aus-
schließlich der in Papierform erstellte und ausgelieferte
Prüfungsbericht!

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), eine „private company limited by guarantee“ (Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht), ihr Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen. DTTL und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sind rechtlich selbstständig und unabhängig. DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Mandanten. Eine detailliertere Beschreibung von DTTL und ihren Mitgliedsunternehmen finden Sie auf www.deloitte.com/de/UeberUns.

Inhaltsübersicht		Seite
1	PRÜFUNGSaufTRAG	1
2	GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	2
3	WIEDERGABE DER BESCHEINIGUNG	5

Anlagen

1.1	Bericht über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen im Berichtszeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2015
1.2	Sozialcharta – Anlage 12.1 zum Aktienkaufvertrag
1.3	Bescheinigung
2	ALLGEMEINE AUFTRAGSBEDINGUNGEN FÜR WIRTSCHAFTSPRÜFER UND WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFTEN

1 PRÜFUNGSaufTRAG

Die gesetzlichen Vertreter der

**GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals: Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) und der
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG,
beide München**

– nachfolgend auch kurz „GBW RE“ bzw. „Pearl Zwei“ oder gemeinsam „Gesellschaften“ genannt –

haben uns beauftragt, den Bericht der Gesellschaften an die Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, (nachfolgend „BayernLB“) über die Einhaltung der in der Sozialcharta (Anlage 12.1 zum Aktienkaufvertrag vom 27./28. März 2013 zwischen der GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals: Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München, als Käuferinnen sowie der BayernLB als Verkäuferin) genannten Regelungen im Berichtszeitraum 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 (nachfolgend „Berichtszeitraum 2015“) zu prüfen.

Wir bestätigen entsprechend § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Prüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Wir haben unsere Prüfung auftragsgemäß unter Zugrundelegung des International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information) durchgeführt. Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die unter dem 7. Juli/23. September 2015 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage 2 beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2002.

Dieser Prüfungsbericht wurde nur zur Dokumentation der durchgeführten Prüfung gegenüber den Gesellschaften sowie gegenüber der BayernLB und nicht für Zwecke Dritter erstellt, denen gegenüber wir keine Haftung übernehmen.

2 GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

Prüfungsgegenstand

Mit Aktienkaufvertrag vom 27./28. März 2013 haben die GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals: Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) („Käuferin 1“) sowie die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG („Käuferin 2“) mit Wirkung zum 27. Mai 2013 („Vollzugstag“) von der BayernLB („Verkäuferin“), deren Beteiligung an der vormaligen GBW AG (heute GBW GmbH), München, erworben. Die GBW AG wurde durch formwechselnde Umwandlung in die Rechtsform einer GmbH gewandelt.

Die Käuferinnen haben sich nach § 12.1 des Aktienkaufvertrags verpflichtet, die dem Aktienkaufvertrag als Anlage 12.1 beigefügte „Sozialcharta“ einzuhalten und, nach § 12.4 des Aktienkaufvertrags, der Verkäuferin spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres einen schriftlichen Bericht über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen, die zur Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen in dem jeweiligen Kalenderjahr getroffen worden sind, vorzulegen.

Gegenstand unserer Prüfung war demzufolge

- der Bericht der Gesellschaften über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2015.

Die Berichterstattung über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen nach den Bestimmungen des Aktienkaufvertrags mit der BayernLB liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften; dies gilt auch für die Angaben, die wir zu dieser Berichterstattung nebst dazugehörigen Unterlagen erhalten haben. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen und Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen sowie die Einrichtung und Aufrechterhaltung eines angemessenen internen Kontrollsystems liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften. Diese Verantwortlichkeit wird durch unsere Prüfung nicht eingeschränkt.

Im Einzelnen umfassen die in der Sozialcharta geregelten Schutzmaßnahmen für die Mieter und Mitarbeiter die in der Anlage 1.2 zu diesem Prüfbericht aufgeführten Regelungen.

Art und Umfang der Prüfung

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der diesem Bericht als Anlage 1 beigefügte Bericht der GBW RE und der Pearl Zwei über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2015. Dabei umfasst der maßgebliche Berichtszeitraum den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015.

Wir haben die Prüfung in den Monaten Februar und März 2016 durchgeführt.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information) durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Prüfung unter Beachtung des Grundsatzes der Wesentlichkeit so zu planen und durchzuführen, dass wir unsere Beurteilung mit einer hinreichenden Sicherheit abgeben können.

Unsere Prüfungshandlungen haben wir – wie berufüblich – überwiegend auf der Basis von Stichproben durchgeführt. Die Durchführung der Prüfung in Stichproben in Verbindung mit den jeder Prüfung innewohnenden Grenzen beinhaltet das unvermeidliche Risiko, dass selbst wesentliche unrichtige Angaben unentdeckt bleiben können und andere Unregelmäßigkeiten nicht notwendigerweise durch unsere Prüfung aufgedeckt werden.

Das interne Kontrollsystem der Gesellschaften haben wir untersucht, soweit es für die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen und für die darüber vereinbarte Berichterstattung von Bedeutung ist; das interne Kontrollsystem in seiner Gesamtheit war nicht Gegenstand unserer Prüfung. Identifizierte Kontrollverfahren der Gesellschaften haben wir auf Wirksamkeit und Anwendung im Berichtszeitraum geprüft. Unsere aussagebezogenen Prüfungshandlungen konnten wir, soweit diese Kontrollen als wirksam einzustufen waren, reduzieren.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften haben alle gewünschten Aufklärungen und Nachweise erbracht und unter dem 25. März 2016 eine Vollständigkeitserklärung in schriftlicher Form abgegeben. Darin wird insbesondere versichert, dass in dem Bericht alle nach dem Aktienkaufvertrag erforderlichen Angaben vollständig und richtig enthalten sind, und dass uns alle zur Durchführung unserer Prüfung erforderlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt, Informationen gegeben und zum Verständnis des Berichts erforderlichen Auskünfte erteilt worden sind.

3 WIEDERGABE DER BESCHEINIGUNG

Auf der Grundlage unserer auftragsgemäßen Prüfung haben wir dem Bericht der GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals: Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München, an die Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, über die Einhaltung der „Sozialcharta“ im Berichtszeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2015 („Berichtszeitraum 2015“) in der Fassung der Anlage 1 folgende Bescheinigung erteilt:

„Bescheinigung über die unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung des Berichts der GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals: Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG an die Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2015

An die GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals: Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München

Wir haben auftragsgemäß den Bericht der GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals: Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München, über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ (Anlage 12.1 zum Aktienkaufvertrag vom 27./28. März 2013 zwischen der GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals: Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München, als Käuferinnen sowie der Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, als Verkäuferin) genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2015 hinsichtlich des Einklangs der Aussagen und Angaben mit den zugrunde liegenden tatsächlichen Verhältnissen geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals: Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG sind verantwortlich für die Aufstellung des gemäß § 12.4.1 des vorgenannten Aktienkaufvertrags zu erstattenden jährlichen Berichts über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen. Die gesetzlichen Vertreter sind außerdem verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung des Berichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Aussagen oder Angaben ist.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu den in dem Bericht enthaltenen Aussagen und Angaben über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen, die zur Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2015 getroffen worden sind, abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information) durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Prüfung unter Beachtung des Grundsatzes der Wesentlichkeit so zu planen und durchzuführen, dass wir unsere Beurteilung mit einer hinreichenden Sicherheit abgeben können. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, soweit es für die Aufstellung des jährlichen Berichts über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen von Bedeutung ist, sowie Nachweise für die Aussagen und Angaben im Bericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse stehen die geprüften Aussagen und Angaben in dem Bericht der Gesellschaften über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2015 in allen wesentlichen Belangen in Einklang mit den zugrunde liegenden tatsächlichen Verhältnissen.

Hinweis zur Haftungs- und Verwendungsbeschränkung

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die unter dem 7. Juli/23. September 2015 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage 2 beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2002. Unsere Bescheinigung ist an die GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals: Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München, gerichtet und dient ausschließlich dem Zweck, dass die Gesellschaften ihren Verpflichtungen aus dem mit der Bayerische Landesbank Anstalt des öffentlichen Rechts, München, vereinbarten Aktienkaufvertrag nachkommen können.“

München, 8. April 2016

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Klinger)

Wirtschaftsprüfer



(Argyrakis)

Wirtschaftsprüfer

HINWEIS: Bei dieser PDF-Datei handelt es sich lediglich um ein unverbindliches Ansichtsexemplar. Maßgeblich ist ausschließlich der in Papierform erstellte und ausgelieferte Prüfungsbericht!

**Bericht über die Einhaltung der Sozialcharta
für den
Berichtszeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015
vorgelegt durch die
GBW Real Estate GmbH & Co. KG
(vormals Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG)
und die
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG**

INHALT:

I. Vorbemerkung	Seite 3
II. Bericht über die Einhaltung der Sozialcharta	Seite 3-11
1. Erläuterung Begriffe und Kennzahlen	Seite 3-4
2. Bericht	Seite 4-11
2.1 Kündigungsschutz	Seite 4
2.2 Erweiterter Kündigungsschutz	Seite 4-5
2.3 Ausschluss Luxusmodernisierungen	Seite 5-6
2.4 Einschränkung Mieterhöhung	Seite 6-7
2.5 Nachhaltiges Bestandsmanagement	Seite 7-8
2.6 Langfristiger Bestandserhalt	Seite 8-9
2.7 Kommunales Vorkaufsrecht	Seite 9-10
2.8 Verpflichtungen der Käuferinnen bei Weiterveräußerungen	Seite 10-11
2.9 Arbeitnehmerschutz	Seite 11
III. Anlagenverzeichnis	Seite 12

I. Vorbemerkung

Gemäß Aktienkaufvertrag vom 27./28.03.2013 veräußerte die Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts (nachfolgend kurz Verkäuferin) ihre Beteiligung an der vormaligen GBW AG (jetzt GBW GmbH) an die GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) sowie an die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG (beide nachfolgend kurz Käuferinnen). Zum Schutz der Mieter und Mitarbeiter der zum Konzern der GBW Real Estate GmbH & Co. KG gehörenden Gesellschaften haben die Verkäuferin und die Käuferinnen die als Anlage 1 zu diesem Bericht beigefügte Sozialcharta vereinbart. Die Sozialcharta ist am 27.05.2013 in Kraft getreten. Die GBW GmbH sowie ihre von der Sozialcharta betroffenen Tochtergesellschaften sind den Verpflichtungen aus der Sozialcharta im Wege des Schuldbeitritts beigetreten.

Die Käuferinnen haben der Verkäuferin gemäß Aktienkaufvertrag für jedes Kalenderjahr ab dem 27.05.2013 bis zum 31.12.2022, spätestens innerhalb von 6 Monaten nach dem Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres, einen schriftlichen Bericht über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen, die zur Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen in dem jeweiligen Kalenderjahr getroffen worden sind, vorzulegen.

Im Berichtszeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015 wurden die Vorgaben aus der Sozialcharta wie nachfolgend dargestellt vollständig eingehalten.

II. Bericht über die Einhaltung der Sozialcharta

1. Erläuterung Begriffe und Kennzahlen

Die Begriffe Bestandsmieter, Bestandswohnung, Luxusmodernisierung und sonstige Selbstnutzer werden im nachfolgenden Bericht im Sinne von § 1 der Sozialcharta verwendet. Soweit nachfolgend auf Sollmieten Bezug genommen wird, handelt es sich um Nettokaltmieten im Sinne von § 2.4 der Sozialcharta.

Der Vollzugstag, an dem die Sozialcharta im Verhältnis zwischen der Verkäuferin und den Käuferinnen in Kraft getreten ist, ist der 27.05.2013. Berichtszeitraum bzw. Berichtsjahr ist der Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015. Sofern sich der Bericht auf einen anderen Zeitraum bezieht, wird dieser Zeitraum benannt.

Die GBW GmbH und ihre bestandshaltenden Tochtergesellschaften werden im Folgenden als GBW-Gesellschaften bezeichnet.

Die im Rahmen des nachfolgenden Berichts ermittelten Kennzahlen basieren auf den spezifischen Definitionen der Sozialcharta und können unter Umständen von anderen Berichten wie zum Beispiel dem Lagebericht oder Presseveröffentlichungen abweichen.

Folgende Kennzahlen liegen dem Bericht zugrunde:

- | | |
|---|--------|
| • Anzahl der Bestandswohnungen zum 27.05.2013 | 31.520 |
| • Anzahl der Bestandsmieter zum 27.05.2013 | 31.067 |
| • Anzahl der Bestandsmieter zum 27.05.2013
abzgl. Bestandsmieter mit Kostenmiete | 23.036 |

- Durchschnittliche Sollmiete/m² Wfl. zum 27.05.2013 6,79 €

Die geringfügige Erhöhung der Anzahl der Bestandsmieter gegenüber den im Vorjahresbericht genannten Anzahl von 31.052 bzw. von 23.026 ist auf den zum 27.05.2013 rückwirkenden Wegfall fristloser Kündigungen wegen Zahlungsverzug infolge nachträglicher Zahlung zurückzuführen.

2. Bericht

Die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben aus der Sozialcharta wird wie nachfolgend dargestellt durch entsprechende, für alle Mitarbeiter/Innen der GBW-Gesellschaften verbindliche Arbeitsanweisungen sowie darin festgelegte Kontrollmaßnahmen sowie Prüf- und Dokumentationspflichten und ein umfassendes Reporting gewährleistet.

2.1 Kündigungsschutz gemäß § 2.1 der Sozialcharta

Der Kündigungsschutz für Bestandsmieter der GBW-Gesellschaften gemäß § 2.1 der Sozialcharta wird in der Arbeitsanweisung A-2014-03 geregelt. Die Arbeitsanweisung lautet wie folgt:

Bis zum 27. Mai 2023 dürfen Mietverträge mit Bestandsmietern von Bestandswohnungen wegen Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 BGB) oder wegen der Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks (§ 573 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) nicht gekündigt werden. Gleiches gilt für Bestandsmieter, die nach dem 27. Mai 2013 in eine andere GBW-Wohnung umgesetzt wurden oder umgezogen sind. Sämtliche bis zum 27. Mai 2023 erfolgten Kündigungen sind unter Angabe der Kündigungsgründe gesondert zu dokumentieren.

Bei Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und/oder der Bereich Recht anzusprechen.

Die Arbeitsanweisung A-2014-03 ist als Anlage 2 diesem Bericht beigefügt.

Im 12-Monatszeitraum 27.05.2014 bis 27.05.2015 sowie in dem Zeitraum 27.05.2015 bis 31.12.2015 wurden Mietverträge von Bestandsmietern bzw. von solchen Bestandsmietern, die nach dem 27.05.2013 in eine andere GBW-Wohnung umgesetzt wurden oder in eine andere GBW-Wohnung umgezogen sind, weder wegen Eigenbedarf noch wegen der Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gekündigt.

2.2 Erweiterter Kündigungsschutz gemäß § 2.2 der Sozialcharta

Der erweiterte Kündigungsschutz gemäß § 2.2 der Sozialcharta wird durch die Arbeitsanweisung A-2014-04 wie folgt geregelt:

Eigenbedarfs-, Verwertungs- und sonstige Kündigungen

Die Mietverträge der Bestandsmieter von Bestandswohnungen, die am 27. Mai 2013 das 60. Lebensjahr vollendet hatten oder die schwerbehindert sind, dürfen bis zum Tod dieser Bestandsmieter oder bis zum Tod der Ehegatten oder Lebenspartner dieser Bestandsmieter, sofern diese das Mietverhältnis nach dem Tod des Bestandsmieters übernommen haben, wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 BGB) oder der Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks (§ 573 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) nicht gekündigt werden. Gleiches gilt für die vor genannten Bestandsmieter, die nach dem 27. Mai 2013 in eine andere GBW-Wohnung umgesetzt wurden oder umgezogen sind.

Die Mietverträge der vorgenannten Bestandsmieter dürfen auch ansonsten und dauerhaft nur in begründeten Ausnahmefällen gekündigt werden.

Prüf- und Dokumentationspflichten bis zum 27. Mai 2023

Bei sonstigen Kündigungen ist neben den gesetzlichen Voraussetzungen der Kündigung vorab zu prüfen, ob der Bestandsmieter am 27. Mai 2014 das 60. Lebensjahr vollendet hatte oder schwerbehindert ist. Liegen dem Kundenservice diesbezüglich keine Informationen vor, ist in das Kündigungsschreiben ein Passus aufzunehmen, wonach der Bestandsmieter, sofern er am 27. Mai 2013 das 60. Lebensjahr vollendet hatte oder schwerbehindert ist, nach Erhalt des Kündigungsschreibens Kontakt mit dem Kundenservice aufnehmen soll.

Stellt sich auf Grund der Rückmeldung durch den Bestandsmieter heraus, dass dieser zu dem vorgenannten Personenkreis gehört, ist gesondert zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Fortsetzung des Mietvertrages möglich ist.

Es gilt die Dokumentationspflicht gemäß Arbeitsanweisung A-2014-03. Zusätzlich ist im Fall der Kündigung zu dokumentieren, aus welchen Gründen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht möglich und zumutbar war.

Prüf- und Dokumentationspflichten ab dem 28. Mai 2023

Vor jeder Kündigung eines Mietvertrages mit einem Bestandsmieter ist zu prüfen, ob der betroffene Bestandsmieter am 27. Mai 2014 das 60. Lebensjahr vollendet hatte oder schwerbehindert ist. Liegen dem Kundenservice diesbezüglich keine Informationen vor, ist in das Kündigungsschreiben ein Passus aufzunehmen, wonach der Bestandsmieter, sofern er am 27. Mai 2013 das 60. Lebensjahr vollendet hatte oder schwerbehindert ist, nach Erhalt des Kündigungsschreibens Kontakt mit dem zuständigen Kundenservice aufnehmen soll.

Stellt sich auf Grund der Rückmeldung durch den Bestandsmieter heraus, dass dieser zu dem vorgenannten Personenkreis gehört, ist eine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung unverzüglich zurückzunehmen. Bei sonstigen Kündigungen ist zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Fortsetzung des Mietvertrages möglich ist.

Es gilt die Dokumentationspflicht gemäß Arbeitsanweisung A-2014-03. Zusätzlich ist im Fall der Kündigung zu dokumentieren, aus welchen Gründen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht möglich und zumutbar war.

In allen Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und/oder der Bereich Recht anzusprechen.

Die Arbeitsanweisung A-2014-04 ist diesem Bericht als Anlage 3 beigelegt.

Im 12-Monatszeitraum 27.05.2014 bis 27.05.2015 sowie in dem Zeitraum 27.05.2015 bis 31.12.2015 wurden Mietverträge von Bestandsmietern bzw. von solchen Bestandsmietern, die nach dem 27.05.2013 in eine andere GBW-Wohnung umgesetzt wurden oder in eine andere GBW-Wohnung umgezogen sind und die durch § 2.2 der Sozialcharta besonders geschützt werden, weder wegen Eigenbedarf noch wegen der Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung oder aus sonstigen Gründen gekündigt.

2.3 Ausschluss von Luxusmodernisierungen gemäß § 2.3 der Sozialcharta

Die Vorgaben zum Ausschluss von Luxusmodernisierungen gemäß § 2.3 der Sozialcharta sind in der Arbeitsanweisung A-2014-02 geregelt und lauten wie folgt:

Die geplante Modernisierung von Bestandswohnungen muss grundsätzlich den technischen Umsetzungskonzepten der Vorjahre entsprechen. Hierbei sind die Kriterien zu berücksichtigen, die anlässlich der Abstimmung zwischen den Parteien des Aktienkaufvertrages herangezogen wurden (vgl. Besprechungsprotokolle vom 20.10. und 28.10.2014).

Sofern im Einzelfall bauliche Maßnahmen in Bestandswohnungen geplant sind, die Luxusmodernisierungen im Sinne der Sozialcharta darstellen, so dürfen diese Maßnahmen in den ersten 5 Jahren nach dem Vollzugstag (27. Mai 2013) ohne Einwilligung der betroffenen Mieter nicht durchgeführt werden.

Vor der Durchführung der entsprechenden Maßnahmen ist eine schriftliche Einwilligung des betroffenen Mieters einzuholen. Die Einwilligung, die auch Bestandteil einer Modernisierungsvereinbarung sein kann, ist in der Mieterakte zu dokumentieren.

Die vorgenannte Regelung findet Anwendung auf sämtliche Mieter von Bestandswohnungen unabhängig davon, ob es sich um Bestands- oder Neumieter handelt.

Die Arbeitsanweisung A-2014-02 ist diesem Bericht als Anlage 4 beigelegt.

Im 12-Monatszeitraum 27.05.2014 bis 27.05.2015 sowie in dem Zeitraum 27.05.2015 bis 31.12.2015 sind keine Luxusmodernisierungen von Bestandswohnungen ohne Einwilligung der betroffenen Mieter durchgeführt worden.

2.4 Einschränkung Mieterhöhung / Verpflichtungen der Käuferinnen bei Weiterveräußerungen gemäß §§ 2.4 und 3.2 der Sozialcharta

Die Vorgaben zur Einschränkung von Mieterhöhungen gemäß § 2.4 sowie die diesbezügliche Einbeziehung verkaufter Bestandswohnungen gemäß § 3.2 der Sozialcharta regelt die Arbeitsanweisung A-2014-05 wie folgt:

Mieterhöhungen vom 27. Mai 2013 bis 27. Mai 2016

Die durchschnittliche Sollmiete der Bestandsmieter von Bestandswohnungen darf in dem 3-Jahres-Zeitraum vom 27. Mai 2013 bis 27. Mai 2016 nicht mehr als 15 % gegenüber dem Mietniveau erhöht werden, das vor dem Vollzugstag (27. Mai 2013) bestanden hat. Kostenmieten sind bei der Ermittlung der durchschnittlichen Sollmiete nicht zu berücksichtigen.

Mieterhöhungen vom 27. Mai 2016 bis 27. Mai 2018

In den Zeiträumen 27. Mai 2016 bis 27. Mai 2017 sowie 27. Mai 2017 bis 27. Mai 2018 darf die durchschnittliche Sollmiete der Bestandsmieter von Bestandswohnungen jährlich nicht mehr als 3 % gegenüber der jeweiligen Vorjahressollmiete zuzüglich der prozentualen Steigerung des Verbraucherpreisindex in dem betreffenden vorhergehenden 12-Monats-Zeitraum erhöht werden. Kostenmieten sind bei der Ermittlung der durchschnittlichen Sollmiete nicht zu berücksichtigen.

Verkaufte Bestandswohnungen

Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Sollmiete sind die verkauften Bestandswohnungen einzubeziehen, soweit der Verkauf nicht an Mieter oder sonstige Selbstnutzer erfolgt.

Die Sollmieten von verkauften Bestandswohnungen sind bei der Ermittlung der durchschnittlichen Sollmiete als mit 7 % p.a. erhöht zu berücksichtigen, falls der tatsächliche Erhöhungsbetrag (z.B. durch schriftliche Erklärung des Käufers) in einem Kalenderjahr nicht nachgewiesen werden kann.

Anrechnungen

Soweit die maßgebliche Sollmiete in den ersten 3 Jahren bzw. nachfolgend in einem Jahr insgesamt um einen geringeren als den nach den zulässigen Prozentsatz (15% bzw. 3%) erhöht wird, erhöht sich die prozentual zulässige Erhöhung der Folgeperiode.

Kontrollen

Der Bereich Betriebswirtschaft hat die Entwicklung der Sollmieten auf der Grundlage des Monatsreportings sowie halbjährlich durch eine entsprechende Auswertung zu überwachen und die Geschäftsführung sowie den Bereich Mietensteuerung bzw. die Niederlassungen frühzeitig über relevante Abweichungen zu informieren.

In allen Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und/oder der Bereich Recht anzusprechen.

Die Arbeitsanweisung A-2014-05 ist diesem Bericht als Anlage 5 beigelegt.

Gemäß § 2.4.1 der Sozialcharta dürfen in den ersten 3 Jahren nach dem Vollzugstag die durchschnittlichen Sollmieten für Bestandsmieter von Bestandswohnungen maximal um 15% gegenüber den durchschnittlichen Sollmieten vor dem Vollzugstag erhöht werden. Bei den vom Vollzugstag bis zum Ende des Berichtsjahres 2015 von den GBW-Gesellschaften durchgeführten Sollmietenerhöhungen von Bestandsmieten wurde der linear zeitanteilige Grenzwert zum 31.12.2015 von 12,97% unterschritten. Die durchschnittliche Sollmiete der Bestandsmieter pro m² Wohnfläche hat sich seit dem Vollzugstag um insgesamt 8,87 % erhöht. Im Berichtsjahr 2015 sind die Sollmieten um 3,79 % von 7,12 € zum 31.12.2014 auf 7,39 € zum 31.12.2015 angestiegen.

Bei der Ermittlung der Sollmieten blieben die Kostenmieten gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 Wohnungsbindungsgesetz und kommunale Satzungsmiten* unberücksichtigt. Kostenmieten sind im Fall der GBW-Gesellschaften die Kostenmieten nach dem 1. und 2. Förderweg sowie die Kostenmieten von Bestandswohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert werden.

In die Ermittlung der Sollmieten einbezogen wurden die Sollmieten von im Berichtszeitraum veräußerten Bestandswohnungen abzüglich von an Mieter oder sonstige Selbstnutzer veräußerten Bestandswohnungen. Sofern die Erwerber den Nachweis des tatsächlichen Erhöhungsbetrages nicht erbrachten, wurden die Mieten dieser Bestandswohnungen entsprechend § 3.2 der Sozialcharta als mit 7 % p.a. erhöht berücksichtigt.

2.5 Nachhaltiges Bestandsmanagement gemäß § 2.5 der Sozialcharta

Die Sicherstellung eines nachhaltigen Bestandsmanagements gemäß § 2.5 der Sozialcharta wird in der Arbeitsanweisung A-2014-06 wie folgt geregelt:

In den ersten fünf Kalenderjahren vom 31.12.2012 bis zum 31.12.2017 ist zur Sicherstellung eines nachhaltigen Bestandsmanagements der Bestandswohnungen jährlich ein durchschnittlicher Mindestinvestitionsbetrag von 15,00 €/m² Wohnfläche für Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen aufzuwenden.

*Das in Baden-Württemberg eingeführte Modell der kommunalen Satzungsmiten gibt es in Bayern nicht.

Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung sind Investitionsmaßnahmen jeder Art, insbesondere Reparaturen, Modernisierungen, Wertverbesserungen, unabhängig davon, ob diese Maßnahmen aktivierungspflichtig oder aktivierungsfähig sind.

Höhere Investitionen in einem Kalenderjahr vermindern den aufzuwendenden durchschnittlichen Mindestinvestitionsbetrag für das Folgejahr.

Durch den Käufer von Bestandswohnungen nachgewiesene Investitionen werden auf den jährlich aufzuwendenden Mindestinvestitionsbetrag angerechnet.

Der Bereich Betriebswirtschaft hat die Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen auf der Grundlage des Monatsreportings bzw. des forecasts zu überwachen und die Geschäftsführung sowie den Bereich Technik bzw. die Niederlassungen frühzeitig über relevante Abweichungen zu informieren.

Bei Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und/oder der Bereich Recht anzusprechen.

Die Arbeitsanweisung A-2014-06 ist diesem Bericht als Anlage 6 beigefügt.

Die GBW-Gesellschaften haben im Berichtsjahr den nach Maßgabe der Sozialcharta aufzuwendenden durchschnittlichen Mindestinvestitionsbetrag von 15,00 € /m² Wfl. für Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung von Bestandswohnungen deutlich überschritten.

Im Berichtszeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015 wurden durchschnittlich 22,02 €/m² Wfl. für Instandhaltungen und Modernisierungen von Bestandswohnungen aufgewendet. Berücksichtigt wurden alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unabhängig davon, ob sie aktivierungspflichtig oder aktivierungsfähig waren.

Von der Möglichkeit gemäß § 2.5 der Sozialcharta höhere durchschnittliche Vorjahresinvestitionen auf das Folgejahr vorzutragen bzw. im Folgejahr entsprechend weniger zu investieren, wurde kein Gebrauch gemacht. Der Vortrag in Höhe von 6,21 €/m² Wfl., der sich aus den im Vorjahreszeitraum aufgewendeten Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen von durchschnittlich 21,21 €/m² Wfl. ergeben hat, wurde für 2015 nicht in Ansatz gebracht.

2.6 Langfristiger Bestandserhalt gemäß § 2.6 der Sozialcharta

Die Vorgaben zum langfristigen Bestandserhalt gemäß § 2.6 der Sozialcharta werden in der Arbeitsanweisung A-2014-09 wie folgt geregelt:

Während der ersten 5 Jahre nach dem Vollzugstag (27. Mai 2013) dürfen zur Sicherstellung des Grundbestandes der GBW Gruppe in jedem 12-Monats-Zeitraum nur 1.500 Bestandswohnungen veräußert werden. Zukäufe und Neubauten können mit Verkäufen saldiert werden. Als maßgeblicher Zeitpunkt ist bei Ver- und Zukäufen der Übergang von Nutzen und Lasten und bei Neubauten die Bezugsfertigstellung zu berücksichtigen. Soweit in einem 12-Monats-Zeitraum weniger als 1.500 Bestandswohnungen veräußert werden, ist die Differenz zu diesem Grenzwert auf die Folgeperiode vorzutragen.

Zusätzlich zu der vorherbeschriebenen Beschränkung ist die Veräußerung von Bestandswohnungen im Wege des Verkaufs von Wohnungseigentum (Einzelprivatisierung) in den ersten 5 Jahren nach dem Vollzugstag (27. Mai 2013) auf 3% des Wohnungsbestandes in jedem 12-Monats-Zeitraum begrenzt. Soweit in einem 12-Monats-Zeitraum weniger als 3% des jeweiligen Wohnungsbestandes im Wege der Einzelprivatisierung veräußert werden, ist die Differenz zu diesem Grenzwert auf die Folgeperiode vorzutragen.

Auf die Veräußerung von Neubauwohnungen bzw. zugekauften Wohnungen findet § 2.6 der Sozialcharta keine Anwendung.

Kontrollmaßnahmen

Die Bereiche Verkauf und Betriebswirtschaft haben unter Berücksichtigung von Zukäufen und Neubauten die Begrenzung des Verkaufs von Bestandswohnungen auf 1.500 und die Begrenzung von Einzelprivatisierungen auf 3% des jeweiligen Wohnungsbestandes in jedem 12-Monats-Zeitraum auf der Grundlage des Monats-Reportings sowie regelmäßiger Auswertungen zu überwachen und die Geschäftsführung frühzeitig über relevante Abweichungen zu informieren.

Bei Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und / oder der Bereich Recht anzusprechen.

Die Arbeitsanweisung A-2014-09 ist diesem Bericht als Anlage 7 beigefügt.

Im 12-Monatszeitraum 27.05.2014 bis 27.05.2015 wurden die Vorgaben von § 2.6 der Sozialcharta eingehalten. Die GBW-Gesellschaften haben in dem vorgenannten Zeitraum ohne Berücksichtigung von Zukäufen und Neubauten 1.020 Bestandswohnungen mit Nutzen- und Lastenübergang veräußert. 211 Wohneinheiten wurden im Rahmen von Neubaumaßnahmen fertiggestellt bzw. mit Nutzen- und Lastenübergang erworben.

Der Gesamtwohnungsbestand der GBW-Gesellschaften hat sich somit nach Saldierung von Zukäufen und Neubauten in dem genannten 12-Monatszeitraum von 30.273 Bestandswohnungen zum Stichtag 27.05.2014 um 809 Wohnungen auf 29.464 Wohnungen zum 27.05.2015 verringert. Von 1.020 veräußerten Bestandswohnungen wurden 818 Bestandswohnungen im Wege des Blockverkaufs und 202 Bestandswohnungen durch Einzelprivatisierung (d.h. Verkauf von Wohnungseigentum) veräußert. Das entspricht einer Privatisierungsquote von 0,67%.

In dem Zeitraum vom 27.05.2015 bis zum 31.12.2015 wurden weitere 330 Bestandswohnungen mit Nutzen- und Lastenübergang veräußert. Im gleichen Zeitraum wurden 691 Wohneinheiten neu errichtet bzw. mit Nutzen- und Lastenübergang erworben. Der Gesamtwohnungsbestand hat sich damit bis 31.12. 2015 nach Saldierung von Zukäufen und Neubauten um 361 Wohnungen auf 29.825 Wohnungen erhöht. Von den veräußerten Bestandswohnungen wurden 155 im Wege der Einzelprivatisierung verkauft.

2.7 Kommunales Vorkaufsrecht bei Weiterverkäufen gemäß § 2.7 Sozialcharta

Das Kommunale Vorkaufsrecht wird in der Arbeitsanweisung A-2014-07 geregelt. Entsprechend § 2.7 der Sozialcharta lautet die Arbeitsanweisung wie folgt:

Beim erstmaligen Verkauf von Bestandswohnungen im Wege des Blockverkaufs oder des Verkaufs von Wohnungseigentum, der innerhalb von 3 Jahren nach dem Vollzugstag (27.05.2013) beurkundet wird, ist der Stadt oder der Gemeinde, auf deren Gemeindegebiet sich die Bestandswohnung befindet, mit dem Abschluss des jeweiligen Kaufvertrags ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 463 ff. BGB einzuräumen. Falls von der Stadt oder der Gemeinde gewünscht, ist das vorgenannte Vorkaufsrecht anstelle dieser der von ihr benannten und gehaltenen kommunalen Wohnungsgesellschaft einzuräumen, sofern hierdurch der Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG (jetzt GBW Real Estate GmbH & Co. KG) und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG kein Nachteil entsteht.

Abweichend von den gesetzlichen Vorschriften ist im Kaufvertrag zu regeln, dass das Vorkaufsrecht nur bis zum Ablauf von einem Monat nach dem Empfang der Mitteilung gemäß § 469 Abs.1 BGB angenommen werden darf. Weiterhin regelt die Arbeitsanweisung, dass im Kaufvertrag geregelt werden muss, dass der Vorkaufsberechtigte neben dem Kaufpreis zusätzlich einen Pauschalbetrag von 5% des Kaufpreises zu zahlen hat, den die Verkäuferin zur Erstattung der Kosten des Drittkäufers verwenden wird. Etwaige gesetzliche Vorkaufsrechte der Mieter sind beim Weiterverkauf zu beachten. Sie gehen dem Kommunalen Vorkaufsrecht vor.

Bei Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und/oder der Bereich Recht anzusprechen.

Die Arbeitsanweisung A-2014-07 ist diesem Bericht als Anlage 8 beigefügt.

Die GBW-Gesellschaften haben bei den im 12-Monatszeitraum 27.05.2014 bis 27.05.2015 sowie in dem Zeitraum 27.05.2015 bis 31.12.2015 beurkundeten Blockverkäufen und Einzelpriarisierungen den Städten und Gemeinden, auf deren Gemeindegebiet sich die jeweils verkauften Bestandswohnungen befinden, ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Dabei wurde das Vorkaufsrecht in Abstimmung mit den Parteien des Aktienkaufvertrages mit dem Abschluss des jeweiligen Kaufvertrages eingeräumt. In den vorgenannten Zeiträumen hat keine der Städte oder Gemeinden, denen ein Vorkaufsrecht eingeräumt wurde, hiervon Gebrauch gemacht. Allerdings wurden in 6 Fällen Wohnanlagen von GBW-Gesellschaften im Weg des Blockverkaufs an Städte oder Gemeinden bzw. deren Wohnungsgesellschaften veräußert.

2.8 Verpflichtungen der Käuferinnen bei Weiterveräußerungen gemäß § 3.1 der Sozialcharta

Die Übernahme der Vorgaben aus der Sozialcharta durch Erwerber beim Kauf von Bestandswohnungen gemäß § 3.1 der Sozialcharta ist in der Arbeitsanweisung A-2013-01 wie folgt geregelt:

Beim zulässigen Weiterverkauf von Wohnungen ist dafür zu sorgen, dass die Bestimmungen der Sozialcharta zum erweiterten Kündigungsschutz und zum Ausschluss von Luxusmodernisierungen (§§ 2.1 – 2.3 der Sozialcharta) vom Erwerber eingehalten werden, es sei denn, die Wohnungen werden an Mieter oder sonstige Selbstnutzer verkauft. Es ist sicherzustellen, dass der Erwerber die Vorgaben zur Individualumsetzung der Sozialcharta (Nachtragsangebot an die Mieter) einhält. Darüber ist im Einzelfall zu entscheiden, ob dem Erwerber die entsprechenden Informationspflichten zur Mietentwicklung, Bestandserhaltung und Weiterverkauf (vgl. Kaufvertragsmuster) aufzuerlegen sind. Es ist das jeweils aktuelle Kaufvertragsmuster zu verwenden.

Es ist zu dokumentieren, dass der GBW Gruppe durch die Weitergabe der Regelungen zum erweiterten Kündigungsschutz und zum Ausschluss von Luxusmodernisierungen (§§ 2.1 – 2.3 der Sozialcharta) keine Nachteile entstehen.

Bei Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und/oder der Bereich Recht anzusprechen.

Die Arbeitsanweisung A-2013-01 sowie ein Auszug aus dem aktuellen Kaufvertragsmuster sind diesem Bericht als Anlagen 9 und 10 beigefügt.

Die GBW-Gesellschaften haben bei den im 12-Monatszeitraum 27.05.2014 bis 27.05.2015 sowie in dem Zeitraum 27.05.2015 bis 31.12.2015 beurkundeten Blockverkäufen und Einzelpriarisierungen durch Übernahme der individualschützenden Regelungen gemäß §§ 2.1 bis 2.3

der Sozialcharta in die Kaufverträge dafür Sorge getragen, dass die Erwerber der Bestandswohnungen zur Einhaltung dieser Regelungen verpflichtet werden.

Die Einhaltung der vorbeschriebenen Verpflichtungen der Erwerber wurde durch Vereinbarung entsprechender Vertragsstrafen in den Kaufverträgen sichergestellt. Schließlich wurden die Erwerber verpflichtet, bei Weiterveräußerung der Bestandswohnungen an einen Dritterwerber die vorbeschriebenen Verpflichtungen zur Übernahme der §§ 2.1 bis 2.3 der Sozialcharta auch dem Dritterwerber verbindlich aufzuerlegen.

2.9 Mitarbeiterschutz gemäß § 4 der Sozialcharta

Die Vorgaben zum Mitarbeiterschutz gemäß § 4 der Sozialcharta regelt die Arbeitsanweisung A-2014-08 wie folgt:

Die am 27. Mai 2013 bestehenden Betriebsvereinbarungen dürfen für einen Zeitraum von fünf Jahren bis zum 27. Mai 2018 nicht zulasten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GBW Gruppe gekündigt werden.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GBW Gruppe ist für den Zeitraum von fünf Jahren vom 27. Mai 2013 bis zum 27. Mai 2018 die Möglichkeit einer angemessenen Fort- und Weiterbildung anzubieten. Die am 27. Mai 2013 bestehenden Ausbildungsverhältnisse sind fortzuführen. Während der ersten fünf Jahre vom 27. Mai 2013 bis zum 27. Mai 2018 sind im bisherigen Umfang Auszubildende einzustellen.

Bei Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und/oder der Bereich Recht anzusprechen.

Die Arbeitsanweisung A-2014-08 ist diesem Bericht als Anlage 11 beigefügt.

Die GBW-Gesellschaften, die über eigenes Personal verfügen, d.h. GBW GmbH, GBW Management GmbH und GBW Gebäudemanagement GmbH, sind den Verpflichtungen aus der Sozialcharta durch schriftliche Schuldbetrittserklärung vom 07.05.2014 beigetreten.

Die GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG), auf die im Wege des Betriebsübergangs zum 31.12.2013 Mitarbeiter der GBW Management GmbH übergegangen sind, hat sich bereits durch die Vereinbarung der Sozialcharta im Aktienkaufvertrag zur Einhaltung der Mitarbeiterschutzklauseln verpflichtet.

Die Vorgaben zum Mitarbeiterschutz gemäß §§ 4.1 bis 4.3 der Sozialcharta wurden in dem 12-Monatszeitraum 27.05.2014 bis 27.05.2015 und in dem Zeitraum 27.05.2015 bis 31.12.2015 eingehalten. Keine der zum Vollzugstag bestehenden Betriebsvereinbarungen wurde einseitig durch eine GBW-Gesellschaft gekündigt. Den Mitarbeitern der GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG), der GBW GmbH sowie der GBW Management GmbH und der GBW Gebäudemanagement GmbH wurden Angebote zur angemessenen Fort- und Weiterbildung unterbreitet. Die Kosten für Fort- und Weiterbildung erhöhten sich von 220.876 € im Jahr 2014 auf 228.815 € im Jahr 2015.

Alle zum 27.05.2013 bestehenden Ausbildungsverhältnisse wurden im Berichtszeitraum fortgeführt bzw. zum Teil nach Abschluss der Ausbildungsverhältnisse in unbefristete Arbeitsverhältnisse überführt. Gleichzeitig wurden neue Ausbildungsverhältnisse abgeschlossen. Zum 31.12.2015 bestand mit 14 jungen Menschen ein Ausbildungsverhältnis.

1. Anlagenverzeichnis

Sozialcharta	Anlage 1
Arbeitsanweisung A-2014-03	Anlage 2
Arbeitsanweisung A-2014-04	Anlage 3
Arbeitsanweisung A-2014-02	Anlage 4
Arbeitsanweisung A-2014-05	Anlage 5
Arbeitsanweisung A-2014-06	Anlage 6
Arbeitsanweisung A-2014-09	Anlage 7
Arbeitsanweisung A-2014-07	Anlage 8
Arbeitsanweisung A-2013-01	Anlage 9
Auszug Musterkaufvertrag	Anlage 10
Arbeitsanweisung A-2014-08	Anlage 11

München, 26.05.2014

ARBEITSANWEISUNG A-2014-03

**der Geschäftsführungen von
Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG
GBW GmbH
GBW Management GmbH
GBW Gebäudemanagement GmbH**

zum

Kündigungsschutz

Geltungsbereich:	GBW Gruppe
Verteiler	Alle Beschäftigten des oben genannten Geltungsbereichs über GBW Infoportal
Verantwortlicher (inhaltlich):	Niederlassungen/Kundenservice/Technik Portfoliomanagement
Freigabe der Anweisung: (am, durch)	Geschäftsführung
Erlassen auf Grund von:	Sozialcharta
Überprüfung/Anpassung:	Juni 2015

1. Präambel

Die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG haben sich gemäß Aktienkaufvertrag gegenüber der BayernLB verpflichtet, dass die von der Sozialcharta betroffenen Gesellschaften der GBW Gruppe den Verpflichtungen aus der seit dem 27. Mai 2013 zwischen den Kaufvertragsparteien wirksamen Sozialcharta im Wege des Schuldbeitritts durch schriftliche Erklärung gegenüber der BayernLB beitreten.

Nachdem die Voraussetzungen für den Schuldbeitritt mit Wirksamwerden des Squeeze-Out sowie des Beherrschungsvertrages zwischen Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG und GBW GmbH (vormals GBW AG) nunmehr vorliegen, haben die in der Anlage zu dieser Arbeitsanweisung aufgeführten Gesellschaften der GBW Gruppe die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta mit Schuldbeitrittserklärung vom 07. Mai 2014 als rechtlich verbindlich anerkannt.

2. Sachverhalt

Mit Erklärung des Schuldbeitritts sind die Gesellschaften der GBW Gruppe verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um die Verpflichtungen und Vorgaben der Sozialcharta einzuhalten.

Zu den Vorgaben der Sozialcharta gehört unter anderem die **Einhaltung des Kündigungsschutzes** nach Maßgabe von § 2 Ziffer 2.1 der Sozialcharta.

Bestandsmieter im Sinne der vorgenannten Regelung sind alle Mieter der Immobiliengesellschaften der GBW Gruppe, mit denen am 27. Mai 2013 ein ungekündigtes Mietverhältnis über eine Bestandswohnung bestand oder deren vor dem oder zum 27. Mai 2013 ausgesprochene fristlose Kündigung nachträglich rückwirkend geheilt wurde.

Bestandswohnungen sind alle Wohnungen, die sich am 27.Mai 2013 im wirtschaftlichen Eigentum der GBW Gruppe befanden. Hierzu gehören auch solche Wohnungen, die vor dem 27. Mai 2013 mit notariellem Kaufvertrag erworben wurden und bei denen Besitz, Nutzen und Lasten vor dem 27. Mai 2013 auf eine Immobiliengesellschaft der GBW Gruppe übergegangen ist. Gleiches gilt für Neubauwohnungen, bei denen die Bezugsfertigung vor oder am 27. Mai 2013 erfolgte.

3. Regelungsinhalte

Die Niederlassungen Nord und Süd bzw. die Bereiche Kundenservice, Technik und Portfoliomanagement haben die Einhaltung der folgenden Vorgaben sicherzustellen und bei der Planung zu berücksichtigen:

Bis zum 27. Mai 2023 dürfen Mietverträge mit Bestandsmietern von Bestandswohnungen wegen Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 BGB) oder wegen der Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks (§ 573 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) nicht gekündigt werden. Gleiches gilt für Bestandsmieter, die nach dem 27. Mai 2013 in eine andere GBW - Wohnung umgesetzt wurden oder umgezogen sind.

Sämtliche bis zum 27. Mai 2023 erfolgten Kündigungen sind unter Angabe der Kündigungsgründe gesondert zu dokumentieren.

Bei Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und / oder der Bereich Recht anzusprechen.

4. Geltungsbereich

Diese Arbeitsanweisung ist für alle betroffenen Mitarbeiter/Innen der GBW Gruppe, insbesondere für die Niederlassungen Nord und Süd bzw. den Bereich Kundenservice bindend.

5. Inkrafttreten

Diese Arbeitsanweisung tritt mit Unterzeichnung durch die Geschäftsführung in Kraft.

München, den 26.05.2014



.....
Dr. Claus Lehner



.....
Matthias Steinhauer

Anlage zu den Arbeitsanweisungen A-2014 Nrn. 3-8

Folgende Gesellschaften der GBW Gruppe haben die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta durch Schuldbetrittserklärung als rechtlich verbindlich anerkannt:

GBW GmbH

GBW Management GmbH

GBW Gebäudemanagement GmbH

GBW Portfolio 1 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 4 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 5 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 6 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 7 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 8 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 9 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 10 GmbH & Co. KG

GBW Franken GmbH

GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH

GBW Wohnungs GmbH

GBW Asset GmbH

GBW Asset Delta GmbH

GBW Regerhof GmbH

München, 26.05.2014

ARBEITSANWEISUNG A-2014-04

der Geschäftsführungen von
 Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG
 GBW GmbH
 GBW Management GmbH
 GBW Gebäudemanagement GmbH

zum

Erweiterten Kündigungsschutz

Geltungsbereich:	GBW Gruppe
Verteiler	Alle Beschäftigten des oben genannten Geltungsbereichs über GBW Infoportal
Verantwortlicher (inhaltlich):	Niederlassungen/Kundenservice/Technik Portfoliomanagement
Freigabe der Anweisung: (am, durch)	Geschäftsführung
Erlassen auf Grund von:	Sozialcharta
Überprüfung/Anpassung:	Juni 2015

1. Präambel

Die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG haben sich gemäß Aktienkaufvertrag gegenüber der BayernLB verpflichtet, dass die von der Sozialcharta betroffenen Gesellschaften der GBW Gruppe den Verpflichtungen aus der seit dem 27. Mai 2013 zwischen den Kaufvertragsparteien wirksamen Sozialcharta im Wege des Schuldbeitritts durch schriftliche Erklärung gegenüber der BayernLB beitreten.

Nachdem die Voraussetzungen für den Schuldbeitritt mit Wirksamwerden des Squeeze-Out sowie des Beherrschungsvertrages zwischen Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG und GBW GmbH (vormals GBW AG) nunmehr vorliegen, haben die in der Anlage zu dieser Arbeitsanweisung aufgeführten Gesellschaften der GBW Gruppe die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta mit Schuldbeitrittserklärung vom 07. Mai 2014 als rechtlich verbindlich anerkannt.

2. Sachverhalt

Mit Erklärung des Schuldbeitritts sind die Gesellschaften der GBW Gruppe verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um die Verpflichtungen und Vorgaben der Sozialcharta einzuhalten.

Zu den Vorgaben der Sozialcharta gehört unter anderem die **Einhaltung des Erweiterten Kündigungsschutzes** nach Maßgabe von § 2 Ziffer 2.2 der Sozialcharta.

Bestandsmieter im Sinne der vorgenannten Regelung sind alle Mieter der Immobiliengesellschaften der GBW Gruppe, mit denen am 27. Mai 2013 ein ungekündigtes Mietverhältnis über eine Bestandswohnung bestand oder deren vor dem oder zum 27. Mai 2013 ausgesprochene fristlose Kündigung nachträglich rückwirkend geheilt wurde.

Bestandswohnungen sind alle Wohnungen, die sich am 27. Mai 2013 im wirtschaftlichen Eigentum der GBW Gruppe befanden. Hierzu gehören auch solche Wohnungen, die vor dem 27. Mai 2013 mit notariellem Kaufvertrag erworben wurden und bei denen Besitz, Nutzen und Lasten vor dem 27. Mai 2013 auf eine Immobiliengesellschaft der GBW Gruppe übergegangen ist. Gleiches gilt für Neubauwohnungen, bei denen die Bezugsfertigung vor oder zum 27. Mai 2013 erfolgte.

3. Regelungsinhalte

Die Niederlassungen Nord und Süd bzw. die Bereiche Kundenservice, Technik und Portfoliomanagement haben die Einhaltung der folgenden Regelungen sicherzustellen und bei der Planung zu berücksichtigen:

3.1 Eigenbedarfs-, Verwertungs- und sonstige Kündigungen

Die Mietverträge der Bestandsmieter von Bestandswohnungen, die am 27. Mai 2013 das 60. Lebensjahr vollendet hatten oder die schwerbehindert sind, dürfen bis zum Tod dieser Bestandsmieter oder bis zum Tod der Ehegatten oder Lebenspartner dieser Bestandsmieter, sofern diese das Mietverhältnis nach dem Tod des Bestandsmieters übernommen haben, wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 BGB) oder der Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks (§ 573 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) nicht gekündigt werden. Gleiches gilt für die vor genannten Bestandsmieter, die nach dem 27. Mai 2013 in eine andere GBW - Wohnung umgesetzt wurden oder umgezogen sind.

Die Mietverträge der vor genannten Bestandsmieter dürfen auch ansonsten und dauerhaft nur in begründeten Ausnahmefällen gekündigt werden.

3.2 Prüf- und Dokumentationspflichten bis zum 27. Mai 2023

Bei sonstigen Kündigungen ist neben den gesetzlichen Voraussetzungen der Kündigung vorab zu prüfen, ob der Bestandsmieter am 27. Mai 2014 das 60. Lebensjahr vollendet hatte oder schwerbehindert ist. Liegen dem Kundenservice diesbezüglich keine Informationen vor, ist in das Kündigungsschreiben ein Passus aufzunehmen, wonach der Bestandsmieter, sofern er am 27. Mai 2013 das 60. Lebensjahr vollendet hatte oder schwerbehindert ist, nach Erhalt des Kündigungsschreibens Kontakt mit dem Kundenservice aufnehmen soll.

Stellt sich auf Grund der Rückmeldung durch den Bestandsmieter heraus, dass dieser zu dem vorgenannten Personenkreis gehört, ist gesondert zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Fortsetzung des Mietvertrages möglich ist.

Es gilt die Dokumentationspflicht gemäß Arbeitsanweisung A-2014-03. Zusätzlich ist zu im Fall der Kündigung zu dokumentieren, aus welchen Gründen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht möglich und zumutbar war.

3.3 Prüf- und Dokumentationspflichten ab dem 28. Mai 2023

Vor jeder Kündigung eines Mietvertrages mit einem Bestandsmieter ist zu prüfen, ob der betroffene Bestandsmieter am 27. Mai 2014 das 60. Lebensjahr vollendet hatte oder schwerbehindert ist. Liegen dem Kundenservice diesbezüglich keine Informationen vor, ist in das Kündigungsschreiben ein Passus aufzunehmen, wonach der Bestandsmieter, sofern er am 27. Mai 2013 das 60. Lebensjahr vollendet hatte oder schwerbehindert ist, nach Erhalt des Kündigungsschreibens Kontakt mit dem zuständigen Kundenservice aufnehmen soll.

Stellt sich auf Grund der Rückmeldung durch den Bestandsmieter heraus, sich dieser zu dem vorgenannten Personenkreis gehört, ist eine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung unverzüglich zurückzunehmen. Bei sonstigen Kündigungen ist zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Fortsetzung des Mietvertrages möglich ist.

Es gilt die Dokumentationspflicht gemäß Arbeitsanweisung A-2014-03. Zusätzlich ist im Fall der Kündigung zu dokumentieren, aus welchen Gründen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht möglich und zumutbar war.

In allen Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und / oder der Bereich Recht anzusprechen.

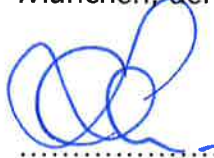
4. Geltungsbereich

Diese Arbeitsanweisung ist für die betroffenen Mitarbeiter/Innen der GBW Gruppe, insbesondere für die Niederlassungen Nord und Süd bzw. den Bereich Kundenservice bindend.

5. Inkrafttreten

Diese Arbeitsanweisung tritt mit Unterzeichnung durch die Geschäftsführung in Kraft.

München, den 26.05.2014



.....
Dr. Claus Lehner



.....
Matthias Steinhauer

Anlage zu den Arbeitsanweisungen A-2014 Nrn. 3-8

Folgende Gesellschaften der GBW Gruppe haben die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta durch Schuldbeitrittserklärung als rechtlich verbindlich anerkannt:

GBW GmbH
GBW Management GmbH
GBW Gebäudemanagement GmbH
GBW Portfolio 1 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 4 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 5 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 6 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 7 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 8 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 9 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 10 GmbH & Co. KG
GBW Franken GmbH
GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH
GBW Wohnungs GmbH
GBW Asset GmbH
GBW Asset Delta GmbH
GBW Regerhof GmbH

München, 14.07.2015

ARBEITSANWEISUNG A-2014-02

der Geschäftsführungen von
GBW Real Estate GmbH & Co. KG
 (vormals Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG)
GBW GmbH
GBW Management GmbH
GBW Gebäudemanagement GmbH

Ausschluss Luxusmodernisierungen

Geltungsbereich:	GBW Gruppe
Verteiler	Alle Beschäftigten des oben genannten Geltungsbereichs über GBW Infoportal
Verantwortlicher (inhaltlich):	Bereiche Technik und Verkauf, Niederlassungen
Freigabe der Anweisung: (am, durch)	Geschäftsführung
Erlassen auf Grund von:	Sozialcharta
Überprüfung/Anpassung:	Juli 2016

1. Präambel

Die GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG (nachfolgend Käuferinnen) haben sich gemäß Aktienkaufvertrag gegenüber der BayernLB verpflichtet, dass die von der Sozialcharta betroffenen Gesellschaften der GBW Gruppe den Verpflichtungen aus der seit dem 27.05.2013 zwischen den Kaufvertragsparteien wirksamen Sozialcharta im Wege des Schuldbeitritts durch schriftliche Erklärung gegenüber der BayernLB beitreten.

Mit Wirksamwerden des Squeeze-Out sowie des Beherrschungsvertrages zwischen der GBW Real Estate GmbH & Co. KG sowie der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG und der GBW GmbH (vormals GBW AG) haben die in der Anlage zu dieser Arbeitsanweisung aufgeführten Gesellschaften der GBW Gruppe die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta mit Schuldbeitrittserklärung vom 07.05.2014 als rechtlich verbindlich anerkannt.

2. Sachverhalt

Mit Erklärung des Schuldbeitritts sind die Gesellschaften der GBW Gruppe verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um die Verpflichtungen und Vorgaben der Sozialcharta einzuhalten.

Zu den Vorgaben der Sozialcharta gehört unter anderem der **Ausschluss von Luxusmodernisierungen** nach Maßgabe von § 2.3 der Sozialcharta. Die Einhaltung dieser Vorgaben haben die betroffenen Gesellschaften der GBW Gruppe durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen.

3. Begriffsbestimmungen

Soweit die vorgenannte Regelung auf **Bestandswohnungen** Bezug nimmt, sind darunter alle Wohnungen einschließlich Leerwohnungen zu verstehen, die sich am 27.05.2013 im wirtschaftlichen Eigentum der GBW Gruppe befanden. Hierzu gehören auch solche Wohnungen, die vor dem 27.05.2013 mit notariellem Kaufvertrag erworben wurden und bei denen Nutzen und Lasten vor dem 27.05.2013 auf eine Immobiliengesellschaft der GBW Gruppe übergegangen ist.

Gleiches gilt für Neubauwohnungen, bei denen die Bezugsfertigstellung vor oder zum 27.05.2013 erfolgte.

Bestandsmieter sind Mieter, mit denen am Vollzugstag (27.05.2013) ein ungekündigtes Mietverhältnis über eine Bestandswohnung bestand bzw. besteht. Neumieter sind Mieter, die nach dem Vollzugstag ein Mietverhältnis über eine Bestandswohnung eingegangen sind.

Luxusmodernisierungen sind nach Maßgabe der Sozialcharta bauliche Maßnahmen, die die Ausstattung, den baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise verändern, dass die betroffene Bestandswohnung nach einer solchen Maßnahme eine andere Zielgruppe als die bisherige Mieterstruktur anspricht.

Bauliche Maßnahmen, mit denen Bestandswohnungen auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht werden, sind gemäß Sozialcharta keine Luxusmodernisierungen.

Vergleichbare **Modernisierungsmaßnahmen**, die den technischen Umsetzungskonzepten der Vorjahre entsprechen (u.a. Modernisierung der Objekte Adalbertstraße, Kaulbachstraße und Rhein-Mainzer-Straße in München), stellen ebenfalls keine Luxusmodernisierungen im Sinne der Sozialcharta dar. Gleiches gilt für Ausbau- bzw. Umbaumaßnahmen (u.a. Aufstockung, Dachgeschossausbau und Anbau), durch die zusätzliche Wohnfläche (Neubaufäche) geschaffen wird. Die diesbezüglichen Festlegungen der Parteien des Aktienkaufvertrages in den Besprechungsprotokollen vom 20./28.10.2014 sind dieser Arbeitsanweisung als Anlagen beigelegt.

4. Regelungsinhalte

Die Bereiche Technik und Verkauf sowie die Niederlassungen haben die Einhaltung folgender Regelungen sicherzustellen und bei der Planung zu berücksichtigen:

Die geplante Modernisierung von Bestandswohnungen muss grundsätzlich den technischen Umsetzungskonzepten der Vorjahre entsprechen. Hierbei sind die Kriterien zu berücksichtigen, die anlässlich der Abstimmung zwischen den Parteien des Aktienkaufvertrages herangezogen wurden (vgl. Besprechungsprotokolle vom 20./28.10.2014).

Sofern im Einzelfall bauliche Maßnahmen in Bestandswohnungen geplant sind, die Luxusmodernisierungen im Sinne der Sozialcharta darstellen, so dürfen diese Maßnahmen in den ersten 5 Jahren nach dem Vollzugstag (27.05.2013) ohne Einwilligung der betroffenen Mieter nicht durchgeführt werden.

Vor der Durchführung der entsprechenden Maßnahmen ist eine schriftliche Einwilligung des betroffenen Mieters einzuholen.

Die Einwilligung, die auch Bestandteil einer Modernisierungsvereinbarung sein kann, ist in der Mieterakte zu dokumentieren.

Die vorgenannte Regelung findet Anwendung auf sämtliche Mieter von Bestandswohnungen unabhängig davon, ob es sich um Bestands- oder Neumieter handelt.

5. Kontrollmaßnahmen

Zur Sicherstellung der Vorgaben aus § 2.3 der Sozialcharta haben die Bereiche Technik und Verkauf sowie die Niederlassungen vor jeder geplanten Modernisierungsmaßnahme eine Abstimmung mit bzw. Freigabe durch die Geschäftsführung herbeizuführen. Die Freigabe ist mit Begründung in der Projektakte zu dokumentieren.

6. Geltungsbereich

Diese Arbeitsanweisung ist für alle betroffenen Mitarbeiter/Innen der GBW Gruppe, insbesondere für die Bereiche Verkauf und Betriebswirtschaft bis zum 27.05.2018 bindend.

7. Inkrafttreten

Diese Arbeitsanweisung ersetzt die Arbeitsanweisung A-2013-2 vom 23.07.2013, die mit Inkrafttreten dieser Arbeitsanweisung aufgehoben wird. Diese Arbeitsanweisung tritt mit Unterzeichnung durch die Geschäftsführung in Kraft.

München, den 15.07.2015



Dr. Claus Lehner



Stefan de Greiff



Dr. Thomas Hartmann

München, 26.05.2014

ARBEITSANWEISUNG A-2014-05

**der Geschäftsführungen von
Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG
GBW GmbH
GBW Management GmbH
GBW Gebäudemanagement GmbH**

zur

Einschränkung von Mieterhöhungen

Geltungsbereich:	GBW Gruppe
Verteiler	Alle Beschäftigten des oben genannten Geltungsbereichs über GBW Infoportal
Verantwortlicher (inhaltlich):	Betriebswirtschaft/Mietensteuerung/Portfoliomanagement Niederlassungen/Kundenservice
Freigabe der Anweisung: (am, durch)	Geschäftsführung
Erlassen auf Grund von:	Sozialcharta
Überprüfung/Anpassung:	Juni 2015

1. Präambel

Die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG haben sich gemäß Aktienkaufvertrag gegenüber der BayernLB verpflichtet, dass die von der Sozialcharta betroffenen Gesellschaften der GBW Gruppe den Verpflichtungen aus der seit dem 27. Mai 2013 zwischen den Kaufvertragsparteien wirksamen Sozialcharta im Wege des Schuldbeitritts durch schriftliche Erklärung gegenüber der BayernLB beitreten.

Nachdem die Voraussetzungen für den Schuldbeitritt mit Wirksamwerden des Squeeze-Out sowie des Beherrschungsvertrages zwischen Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG und GBW GmbH (vormals GBW AG) nunmehr vorliegen, haben die in der Anlage zu dieser Arbeitsanweisung aufgeführten Gesellschaften der GBW Gruppe die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta mit Schuldbeitrittserklärung vom 07. Mai 2014 als rechtlich verbindlich anerkannt.

2. Sachverhalt

Mit Erklärung des Schuldbeitritts sind die Gesellschaften der GBW Gruppe verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um die Verpflichtungen und Vorgaben der Sozialcharta einzuhalten.

Zu den Pflichten aus der Sozialcharta gehört unter anderem die **Einschränkung von Mieterhöhungen** nach Maßgabe von § 2 Ziffer 2.4 der Sozialcharta.

Bestandsmieter im Sinne der vorgenannten Regelung sind alle Mieter der Immobiliengesellschaften der GBW Gruppe, mit denen am 27. Mai 2013 ein ungekündigtes Mietverhältnis über eine Bestandswohnung bestand oder deren vor dem oder zum 27. Mai 2013 ausgesprochene fristlose Kündigung nachträglich rückwirkend geheilt wurde.

Bestandswohnungen sind alle Wohnungen, die sich am 27.Mai 2013 im wirtschaftlichen Eigentum der GBW Gruppe befanden. Hierzu gehören auch solche Wohnungen, die vor dem 27. Mai 2013 mit notariellem Kaufvertrag erworben wurden und bei denen Besitz, Nutzen und Lasten vor dem 27. Mai 2013 auf eine Immobiliengesellschaft der GBW Gruppe übergegangen ist. Gleiches gilt für Neubauwohnungen, bei denen die Bezugsfertigstellung vor oder am 27. Mai 2013 erfolgte.

3. Regelungsinhalte

Die Bereiche Betriebswirtschaft, Mietensteuerung und Portfoliomanagement sowie die Niederlassungen Nord und Süd bzw. der Kundenservice haben die Einhaltung der nachfolgenden Regelungen sicher zu stellen und bei der Planung zu berücksichtigen:

3.1 Mieterhöhungen vom 27. Mai 2013 bis 27. Mai 2016

Die durchschnittliche Sollmiete der Bestandsmieter von Bestandswohnungen darf in dem 3-Jahres-Zeitraum vom 27. Mai 2013 bis 27. Mai 2016 nicht mehr als 15 % gegenüber dem Mietniveau erhöht werden, dass vor dem 27. Mai 2013 bestanden hat. Kostenmieten sind bei der Ermittlung der durchschnittlichen Sollmiete nicht zu berücksichtigen.

3.2 Mieterhöhungen vom 27. Mai 2016 bis 27. Mai 2018

In den Zeiträumen 27. Mai 2016 bis 27. Mai 2017 sowie 27. Mai 2017 bis 27. Mai 2018 darf die durchschnittliche Sollmiete der Bestandsmieter von Bestandswohnungen jährlich nicht mehr als 3 % gegenüber der jeweiligen Vorjahressollmiete zuzüglich der prozentualen Steigerung des Verbraucherpreisindex in dem betreffenden vorhergehenden 12-Monats-Zeitraum erhöht werden. Kostenmieten sind bei der Ermittlung der durchschnittlichen Sollmiete nicht zu berücksichtigen.

3.3 Verkaufte Bestandswohnungen

Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Sollmiete sind die verkauften Bestandswohnungen einzubeziehen, soweit der Verkauf nicht an Mieter oder sonstige Selbstnutzer erfolgt.

Die Sollmieten von verkauften Bestandswohnungen sind bei der Ermittlung der durchschnittlichen Sollmiete als mit 7 % p.a. erhöht zu berücksichtigen, falls der tatsächliche Erhöhungsbetrag (z.B. durch schriftliche Erklärung des Käufers) in einem Kalenderjahr nicht nachgewiesen werden kann.

3.4 Anrechnungen

Soweit die maßgebliche Sollmiete in den ersten 3 Jahren bzw. nachfolgend in einem Jahr insgesamt um einen geringeren als den nach den Ziffern 3.1 und 3.2 zulässigen Prozentsatz erhöht wird, erhöht sich die prozentual zulässige Erhöhung der Folgeperiode.

3.5 Kontrollen

Der Bereich Betriebswirtschaft hat die Entwicklung der Sollmieten auf der Grundlage des Monatsreportings sowie halbjährlich durch eine entsprechende Auswertung zu überwachen und die Geschäftsführung sowie den Bereich Mietensteuerung bzw. die Niederlassungen frühzeitig über relevante Abweichungen zu informieren.

In allen Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und / oder der Bereich Recht anzusprechen.

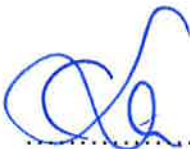
4. Geltungsbereich

Diese Arbeitsanweisung ist für alle betroffenen Mitarbeiter/Innen der GBW Gruppe, insbesondere für die Bereiche Betriebswirtschaft und Mietensteuerung sowie die Niederlassungen Nord und Süd bzw. den Kundenservice bindend.

5. Inkrafttreten

Diese Arbeitsanweisung tritt mit Unterzeichnung durch die Geschäftsführung in Kraft.

München, den 26.05.2014


.....
Dr. Claus Lehner


.....
Matthias Steinhauer

Anlage zu den Arbeitsanweisungen A-2014 Nrn. 3-8

Folgende Gesellschaften der GBW Gruppe haben die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta durch Schuldbeitrittserklärung als rechtlich verbindlich anerkannt:

GBW GmbH
GBW Management GmbH
GBW Gebäudemanagement GmbH
GBW Portfolio 1 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 4 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 5 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 6 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 7 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 8 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 9 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 10 GmbH & Co. KG
GBW Franken GmbH
GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH
GBW Wohnungs GmbH
GBW Asset GmbH
GBW Asset Delta GmbH
GBW Regerhof GmbH

München, 26.05.2014

ARBEITSANWEISUNG A-2014-06

**der Geschäftsführungen von
Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG
GBW GmbH
GBW Management GmbH
GBW Gebäudemanagement GmbH**

zum

Nachhaltigen Bestandsmanagement

Geltungsbereich:	GBW Gruppe
Verteiler	Alle Beschäftigten des oben genannten Geltungsbereichs über GBW Infoportal
Verantwortlicher (inhaltlich):	Betriebswirtschaft, Technik, Niederlassungen
Freigabe der Anweisung: (am, durch)	Geschäftsführung
Erlassen auf Grund von:	Sozialcharta
Überprüfung/Anpassung:	Juni 2015

1. Präambel

Die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG haben sich gemäß Aktienkaufvertrag gegenüber der BayernLB verpflichtet, dass die von der Sozialcharta betroffenen Gesellschaften der GBW Gruppe den Verpflichtungen aus der seit dem 27. Mai 2013 zwischen den Kaufvertragsparteien wirksamen Sozialcharta im Wege des Schuldbeitritts durch schriftliche Erklärung gegenüber der BayernLB beitreten.

Nachdem die Voraussetzungen für den Schuldbeitritt mit Wirksamwerden des Squeeze-Out sowie des Beherrschungsvertrages zwischen Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG und GBW GmbH (vormals GBW AG) nunmehr vorliegen, haben die in der Anlage zu dieser Arbeitsanweisung aufgeführten Gesellschaften der GBW Gruppe die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta mit Schuldbeitrittserklärung vom 07. Mai 2014 als rechtlich verbindlich anerkannt.

2. Sachverhalt

Mit Erklärung des Schuldbeitritts sind die Gesellschaften der GBW Gruppe verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um die Verpflichtungen und Vorgaben der Sozialcharta einzuhalten.

Zu den Vorgaben der Sozialcharta gehört unter anderem das **Nachhaltige Bestandsmanagement** nach Maßgabe von § 2 Ziffer 2.5 der Sozialcharta.

Bestandswohnungen im Sinne der vorgenannten Regelung sind alle Wohnungen einschließlich Leerwohnungen, die sich am 27.Mai 2013 im wirtschaftlichen Eigentum der GBW Gruppe befanden. Hierzu gehören auch solche Wohnungen, die vor dem 27. Mai 2013 mit notariellem Kaufvertrag erworben wurden und bei denen Besitz, Nutzen und Lasten vor dem 27. Mai 2013 auf eine Immobiliengesellschaft der GBW Gruppe übergegangen ist. Gleiches gilt für Neubauwohnungen, bei denen die Bezugsfertigstellung vor oder zum 27. Mai 2013 erfolgte.

3. Regelungsinhalte

Die Bereiche Betriebswirtschaft und Technik sowie die Niederlassungen Nord und Süd bzw. der Bereich Objektbetreuung haben die Einhaltung folgender Regelungen sicherzustellen und bei der Planung zu berücksichtigen:

In den ersten fünf Kalenderjahren vom 31.12.2012 bis zum 31.12.2017 ist zur Sicherstellung eines nachhaltigen Bestandsmanagements der Bestandswohnungen jährlich ein durchschnittlicher Mindestinvestitionsbetrag von 15,00 €/m² Wohnfläche für Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen aufzuwenden.

Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung sind Investitionsmaßnahmen jeder Art, insbesondere Reparaturen, Modernisierungen, Wertverbesserungen, unabhängig davon, ob diese Maßnahmen aktivierungspflichtig oder aktivierungsfähig sind.

Höhere Investitionen in einem Kalenderjahr vermindern den aufzuwendenden durchschnittlichen Mindestinvestitionsbetrag für das Folgejahr.

Durch den Käufer von Bestandswohnungen nachgewiesene Investitionen werden auf den jährlich aufzuwendenden Mindestinvestitionsbetrag angerechnet.

Der Bereich Betriebswirtschaft hat die Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen auf der Grundlage des Monatsreportings bzw. des forecasts zu überwachen und die Geschäftsführung sowie den Bereich Technik bzw. die Niederlassungen frühzeitig über relevante Abweichungen zu informieren.

Bei Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und / oder der Bereich Recht anzusprechen.

4. Geltungsbereich

Diese Arbeitsanweisung ist für alle betroffenen Mitarbeiter/Innen der GBW Gruppe, insbesondere für die Bereiche Betriebswirtschaft und Technik sowie die Niederlassungen Nord und Süd bzw. die Objektbetreuung bindend.

5. Inkrafttreten

Diese Arbeitsanweisung tritt mit Unterzeichnung durch die Geschäftsführung in Kraft.

München, den 26.05.2014



.....
Dr. Claus Lehner



.....
Matthias Steinhauer

Anlage zu den Arbeitsanweisungen A-2014 Nrn. 3-8

Folgende Gesellschaften der GBW Gruppe haben die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta durch Schuldbetrittserklärung als rechtlich verbindlich anerkannt:

GBW GmbH
GBW Management GmbH
GBW Gebäudemanagement GmbH
GBW Portfolio 1 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 4 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 5 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 6 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 7 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 8 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 9 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 10 GmbH & Co. KG
GBW Franken GmbH
GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH
GBW Wohnungs GmbH
GBW Asset GmbH
GBW Asset Delta GmbH
GBW Regerhof GmbH

München, 15.07.2015

ARBEITSANWEISUNG A-2014-09

**der Geschäftsführungen von
GBW Real Estate GmbH & Co. KG
GBW GmbH
GBW Management GmbH
GBW Gebäudemanagement GmbH**

Langfristiger Bestandserhalt

Geltungsbereich:	GBW Gruppe
Verteiler	Alle Beschäftigten des oben genannten Geltungsbereichs über GBW Infoportal
Verantwortlicher (inhaltlich):	Bereiche Verkauf und Betriebswirtschaft
Freigabe der Anweisung: (am, durch)	Geschäftsführung
Erlassen auf Grund von:	Sozialcharta
Überprüfung/Anpassung:	Juli 2016

1. Präambel

Die GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG haben sich gemäß Aktienkaufvertrag gegenüber der BayernLB verpflichtet, dass die von der Sozialcharta betroffenen Gesellschaften der GBW Gruppe den Verpflichtungen aus der seit dem 27. Mai 2013 zwischen den Kaufvertragsparteien wirksamen Sozialcharta im Wege des Schuldbeitritts durch schriftliche Erklärung gegenüber der BayernLB beitreten.

Mit Wirksamwerden des Squeeze-Out sowie des Beherrschungsvertrages zwischen der GBW Real Estate GmbH & Co. KG sowie der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG und der GBW GmbH (vormals GBW AG) haben die in der Anlage zu dieser Arbeitsanweisung aufgeführten Gesellschaften der GBW Gruppe die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta mit Schuldbeitrittserklärung vom 07. Mai 2014 als rechtlich verbindlich anerkannt.

2. Sachverhalt

Mit Erklärung des Schuldbeitritts sind die Gesellschaften der GBW Gruppe verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um die Verpflichtungen und Vorgaben der Sozialcharta einzuhalten.

Zu den Vorgaben der Sozialcharta gehört unter anderem die Sicherstellung des **Langfristigen Bestandserhalts** nach Maßgabe von § 2.6 der Sozialcharta. Die Einhaltung dieser Vorgaben haben die betroffenen Gesellschaften der GBW Gruppe durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen.

3. Begriffsbestimmungen

Bestandswohnungen im Sinne der vorgenannten Regelung sind alle Wohnungen einschließlich Leerwohnungen, die sich am 27. Mai 2013 im wirtschaftlichen Eigentum der GBW Gruppe befanden. Hierzu gehören auch solche Wohnungen, die vor dem 27. Mai 2013 mit notariellem Kaufvertrag erworben wurden und bei denen Nutzen und Lasten vor dem 27. Mai 2013 auf eine Immobiliengesellschaft der GBW Gruppe übergegangen ist. Gleiches gilt für Neubauwohnungen, bei denen die Bezugsfertigstellung vor

oder zum 27. Mai 2013 erfolgte. Soweit in der vorgenannten Regelung auf den Wohnungsbestand Bezug genommen wird, sind davon auch Wohnungen umfasst, die nicht Bestandswohnung im Sinne der Sozialcharta sind (z.B. Zukäufe, Neubauten).

4. Regelungsinhalte

Die Bereiche Verkauf und Betriebswirtschaft haben auch weiterhin die Einhaltung folgender Regelungen sicherzustellen und bei der Planung zu berücksichtigen:

Während der ersten 5 Jahre nach dem Vollzugstag (27. Mai 2013) dürfen zur Sicherstellung des Grundbestandes der GBW Gruppe in jedem 12-Monats-Zeitraum nur 1.500 Bestandswohnungen veräußert werden. Zukäufe und Neubauten können mit Verkäufen saldiert werden. Als maßgeblicher Zeitpunkt ist bei Ver- und Zukäufen der Übergang von Nutzen und Lasten und bei Neubauten die Bezugsfertigstellung zu berücksichtigen. Soweit in einem 12-Monats-Zeitraum weniger als 1.500 Bestandswohnungen veräußert werden, ist die Differenz zu diesem Grenzwert auf die Folgeperiode vorzutragen.

Zusätzlich zu der vorbeschriebenen Beschränkung ist die Veräußerung von Bestandswohnungen im Wege des Verkaufs von Wohnungseigentum (Einzelprivatisierung) in den ersten 5 Jahren nach dem Vollzugstag (27. Mai 2013) auf 3% des Wohnungsbestandes in jedem 12-Monats-Zeitraum begrenzt. Soweit in einem 12-Monats-Zeitraum weniger als 3% des jeweiligen Wohnungsbestandes im Wege der Einzelprivatisierung veräußert werden, ist die Differenz zu diesem Grenzwert auf die Folgeperiode vorzutragen.

Auf die Veräußerung von Neubauwohnungen bzw. zugekauften Wohnungen findet § 2.6 der Sozialcharta keine Anwendung.

5. Kontrollmaßnahmen

Die Bereiche Verkauf und Betriebswirtschaft haben unter Berücksichtigung von Zukäufen und Neubauten die Begrenzung des Verkaufs von Bestandswohnungen auf 1.500 und die Begrenzung von Einzelprivatisierungen auf 3% des jeweiligen Wohnungsbestandes in jedem 12-Monats-Zeitraum auf der Grundlage des Monats-Reportings sowie regelmäßiger Auswertungen zu überwachen und die Geschäftsführung frühzeitig über relevante Abweichungen zu informieren.

Bei Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und / oder der Bereich Recht anzusprechen.

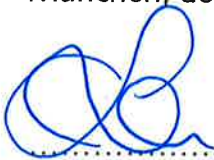
6. Geltungsbereich

Diese Arbeitsanweisung ist für alle betroffenen Mitarbeiter/Innen der GBW Gruppe, insbesondere für die Bereiche Verkauf und Betriebswirtschaft bis zum 27. Mai 2018 bindend.

7. Inkrafttreten

Diese Arbeitsanweisung tritt mit Unterzeichnung durch die Geschäftsführung in Kraft.

München, den 15.07.2015



Dr. Claus Lehner



Stefan de Greiff



Dr. Thomas Hartmann

München, 26.05.2014

ARBEITSANWEISUNG A-2014-07

**der Geschäftsführungen von
Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG
GBW GmbH
GBW Management GmbH
GBW Gebäudemanagement GmbH**

zum

Kommunalen Vorkaufsrecht bei Weiterverkäufen

Geltungsbereich:	GBW Gruppe
Verteiler	Alle Beschäftigten des oben genannten Geltungsbereichs über GBW Infoportal
Verantwortlicher (inhaltlich):	Verkauf, Portfoliomanagement
Freigabe der Anweisung: (am, durch)	Geschäftsführung
Erlassen auf Grund von:	Sozialcharta
Überprüfung/Anpassung:	Juni 2015

1. Präambel

Die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG haben sich gemäß Aktienkaufvertrag gegenüber der BayernLB verpflichtet, dass die von der Sozialcharta betroffenen Gesellschaften der GBW Gruppe den Verpflichtungen aus der seit dem 27. Mai 2013 zwischen den Kaufvertragsparteien wirksamen Sozialcharta im Wege des Schuldbeitritts durch schriftliche Erklärung gegenüber der BayernLB beitreten.

Nachdem die Voraussetzungen für den Schuldbeitritt mit Wirksamwerden des Squeeze-Out sowie des Beherrschungsvertrages zwischen Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG und GBW GmbH (vormals GBW AG) nunmehr vorliegen, haben die in der Anlage zu dieser Arbeitsanweisung aufgeführten Gesellschaften der GBW Gruppe die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta mit Schuldbeitrittserklärung vom 07. Mai 2014 als rechtlich verbindlich anerkannt.

2. Sachverhalt

Mit Erklärung des Schuldbeitritts sind die Gesellschaften der GBW Gruppe verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um die Verpflichtungen und Vorgaben der Sozialcharta einzuhalten.

Zu den Vorgaben der Sozialcharta gehört unter anderem das **Kommunale Vorkaufsrecht** nach Maßgabe von § 2 Ziffer 2.7 der Sozialcharta.

Bestandswohnungen im Sinne der vorgenannten Regelung sind alle Wohnungen, die sich am 27. Mai 2013 im wirtschaftlichen Eigentum der GBW Gruppe befanden. Hierzu gehören auch solche Wohnungen, die vor dem 27. Mai 2013 mit notariellem Kaufvertrag erworben wurden und bei denen Besitz, Nutzen und Lasten vor dem 27. Mai 2013 auf eine Immobiliengesellschaft der GBW Gruppe übergegangen ist. Gleiches gilt für Neubauwohnungen, bei denen die Bezugsfertigstellung vor oder am 27. Mai 2013 erfolgte.

3. Regelungsinhalte

Die Bereiche Verkauf und Portfoliomanagement haben die Einhaltung folgender Regelungen sicher zu stellen und bei der Planung zu berücksichtigen:

Beim erstmaligen Verkauf von Bestandswohnungen im Wege des Blockverkaufs oder des Verkaufs von Wohnungseigentum, der innerhalb von 3 Jahren nach dem 27. Mai 2013 beurkundet wird, ist der Stadt oder der Gemeinde, auf deren Gemeindegebiet sich die Bestandswohnung befindet, mit dem Abschluss des jeweiligen Kaufvertrags ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 463 ff. BGB einzuräumen. Falls von der Stadt oder der Gemeinde gewünscht, ist das vorgenannte Vorkaufsrecht anstelle dieser der von ihr benannten und gehaltenen kommunalen Wohnungsgesellschaft einzuräumen, sofern hierdurch der Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG kein Nachteil entsteht.

Abweichend von den gesetzlichen Vorschriften ist im Kaufvertrag zu regeln, dass das Vorkaufsrecht nur bis zum Ablauf von einem Monat nach dem Empfang der Mitteilung gemäß § 469 Abs.1 BGB angenommen werden darf.

Im Kaufvertrag kann geregelt werden, dass der Vorkaufsberechtigte neben dem Kaufpreis zusätzlich einen Pauschalbetrag von 5% des Kaufpreises zu zahlen hat, den die Verkäuferin zur Erstattung der Kosten des Drittkäufers verwenden wird.

Etwaige gesetzliche Vorkaufsrechte der Mieter sind beim Weiterverkauf zu beachten. Sie gehen dem Kommunalen Vorkaufsrecht vor.

Bei Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und / oder der Bereich Recht anzusprechen.

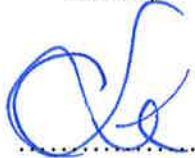
4. Geltungsbereich

Diese Arbeitsanweisung ist für alle betroffenen Mitarbeiter/Innen der GBW Gruppe, insbesondere für den Verkauf und das Portfoliomanagement bindend.

5. Inkrafttreten

Diese Arbeitsanweisung tritt mit Unterzeichnung durch die Geschäftsführung in Kraft.

München, den 26.05.2014


.....
Dr. Claus Lehner


.....
Matthias Steinhauer

Anlage zu den Arbeitsanweisungen A-2014 Nrn. 3-8

Folgende Gesellschaften der GBW Gruppe haben die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta durch Schuldbetrittserklärung als rechtlich verbindlich anerkannt:

GBW GmbH
GBW Management GmbH
GBW Gebäudemanagement GmbH
GBW Portfolio 1 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 4 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 5 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 6 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 7 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 8 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 9 GmbH & Co. KG
GBW Portfolio 10 GmbH & Co. KG
GBW Franken GmbH
GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH
GBW Wohnungs GmbH
GBW Asset GmbH
GBW Asset Delta GmbH
GBW Regerhof GmbH

München, 23.07.2013

ARBEITSANWEISUNG

A-2013-01

Wohnungsverkäufe

Geltungsbereich:	GBW Gruppe
Verteiler	Alle Beschäftigten des oben genannten Geltungsbereichs über GBW Infoportal
Verantwortlicher (inhaltlich):	Portfoliomanagement
Freigabe der Anweisung: (am, durch)	Vorstand/Geschäftsführung am 23.07.2013
Erlassen auf Grund von:	Sozialcharta
Überprüfung/Anpassung:	Juli 2014

1. Präambel

Die GBW Gruppe hat sich dazu entschieden, die Teile der Sozialcharta, die für die Unternehmen der GBW Gruppe keinen Nachteil darstellen können, bereits vor einem Beherrschungsvertrag bzw. Squeeze-out umzusetzen.

2. Sachverhalt

Aus dem Aktienkaufvertrag zwischen der BayernLB und der Pearl AcquiCo Eins und der Pearl AcquiCo Zwei (Konsortium unter Leitung der PATRIZIA Alternative Investment GmbH) vom 27./28.03.2013 ergeben sich direkte und indirekte Verpflichtungen. Diese resultieren

- aus dem Kaufvertrag und
- aus einer von der Verkäuferin vorgegebenen Sozialcharta.

3. Regelungsinhalte

Der Bereich Portfoliomanagement hat sicherzustellen und bei der Planung zu berücksichtigen:

Beim zulässigen Weiterverkauf von Wohnungen ist dafür zu sorgen, dass die Bestimmungen der Sozialcharta zum erweiterten Kündigungsschutz und zum Ausschluss von Luxusmodernisierungen (§§ 2.1 – 2.3 der Sozialcharta) vom Erwerber eingehalten werden, es sei denn, die Wohnungen werden an Mieter oder sonstige Selbstnutzer verkauft. Es ist sicherzustellen, dass der Erwerber die Vorgaben zur Individualumsetzung der Sozialcharta (Nachtragsangebot an die Mieter) einhält. Darüberhinaus ist im Einzelfall zu entscheiden, ob dem Erwerber die entsprechenden Informationspflichten zur Mietentwicklung, Bestandserhaltung und Weiterverkauf (vgl. Kaufvertragsmuster) aufzuerlegen sind. Es ist das jeweils aktuelle Kaufvertragsmuster zu verwenden.

Es ist zu dokumentieren, dass der GBW Gruppe durch die Weitergabe der Regelungen zum erweiterten Kündigungsschutz und zum Ausschluss von Luxusmodernisierungen (§§ 2.1 – 2.3 der Sozialcharta) keine Nachteile entstehen.

Bei Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und / oder der Bereich Recht anzusprechen.


4. Geltungsbereich

Diese Arbeitsanweisung ist für alle Beschäftigten der GBW Gruppe bindend.

5. Inkrafttreten

Sofort.

München, den 23.07.2013



.....
Ernst Holland



.....
Matthias Steinhauer



.....
Dr. Claus Lehner



.....
Stefan de Greiff

URNr. / / 2016

K a u f v e r t r a g

Am
zweitausendsechszehn
sind vor mir,

Notar in,
in den Geschäftsräumen ,

gleichzeitig anwesend:

1. Herr _____,
geboren am _____, und
Herr _____
geboren am _____, und
beide geschäftsansässig in 80637 München,
Dom-Pedro-Straße 19,
beide persönlich bekannt,
beide hier handelnd für die Firma
GBW _____
mit dem Sitz in München
(Geschäftsanschrift: Dom-Pedro-Straße 19,
80637 München)

Hierzu bescheinige ich aufgrund Einsichtnahme am
_____ in das Handelsregister
_____ beim Amtsgericht München, dass
a) die Firma GBW _____ mit dem Sitz in
München dort eingetragen ist,

Die unter _____ eingetragene Belastung wird vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis mit allen dieser Belastung zu Grunde liegenden Verpflichtungen und zur weiteren Duldung und Erfüllung übernommen.

Zu vorstehender Belastung in Abt. ___ liegt die Pfandfreigabe / Löschungsbewilligung der _____ bei Beurkundung vor.

4. Kommunales Vorkaufsrecht aus Sozialcharta

Der Verkäufer räumt als derzeitiger Eigentümer des Vertragsgegenstands hiermit gemäß der dem Käufer bekannten Sozialcharta der Stadt _____ (im Folgenden „die Gemeinde“ genannt) an dem Vertragsgegenstand ein einmaliges schuldrechtliches Vorkaufsrecht gem. § 463ff BGB zu folgenden Bedingungen ein:

a) Der mit dieser Urkunde im Folgenden abzuschließende Kaufvertrag ist der Vorkaufsfall. Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechtes beträgt **einen** Monat nach Zugang einer Ausfertigung des Kaufvertrages bei der Gemeinde. Der Notar wird vom Verkäufer beauftragt und bevollmächtigt, die Gemeinde vom Vorkaufsrecht zu informieren und ihr durch Übersendung einer Ausfertigung (Einwurfeinschreiben) den Inhalt des Kaufvertrages mitzuteilen.

b) Der Kaufpreis bei Ausübung des Vorkaufsrechtes entspricht dem nachfolgend beurkundeten Kaufpreis zuzüglich eines pauschalen Aufpreises von 5 % des heute beurkundeten Kaufpreises. Im Übrigen kommt bei Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Gemeinde ein Kaufvertrag mit dem Verkäufer zustande, der den Bestimmungen dieses Kaufver-

trages entspricht. Insbesondere gelten die Verpflichtungen aus Ziffer VIII. 2. bis 6. dieser Urkunde.

c) Das Vorkaufsrecht kann jeweils schriftlich gegenüber dem Verkäufer oder aber gegenüber dem beurkundenden Notar, dessen amtlich bestellten Vertreter bzw. seinem Amtsnachfolger ausgeübt werden; letztere werden hiermit vom Verkäufer beauftragt und bevollmächtigt, die Ausübungserklärung der Gemeinde für den Verkäufer entgegenzunehmen.

d) Ein etwaiges gesetzliches Vorkaufsrecht eines Mieters geht diesem eingeräumten kommunalen Vorkaufsrecht vor.

e) Der Gemeinde wird das Vorkaufsrecht unter der aufschiebenden Bedingung eingeräumt, dass sie nicht innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab Zugang der Mitteilung des Notars gem. a) eine von ihr gehaltene kommunale Wohnungsgesellschaft benennt, der das Vorkaufsrecht anstelle der Gemeinde eingeräumt wird. Die Erklärung hat folgenden Wortlaut zu enthalten:

„Als Berechtigten des schuldrechtlichen Vorkaufsrechtes gemäß Abschnitt I in Verbindung mit Abschnitt VIII. 1. des Kaufvertrages des Notars

_____ URNr. ____/2015
benennt die hiermit die _____ mit dem Sitz
in _____. An dieser Gesellschaft ist die Gemeinde mehrheitlich beteiligt.“

f) Der Benennungserklärung muss das gemeindliche Siegel beigefügt sein. Der Notar wird ermächtigt und bevollmächtigt für den Verkäufer die Benennungserklärung entgegenzunehmen. Maßgeblich für die fristgerechte Benennung ist der Eingang der formgerechten Erklärung beim Notar in Urschrift.

Der Notar wird weiter beauftragt und bevollmächtigt der benannten Wohnungsgesellschaft sodann unverzüglich eine Ausfertigung des Kaufvertrages samt einer beglaubigten Abschrift der Benennungserklärung zu übersenden (Einwurfeinschreiben).

g) Mit Eingang der fristgerechten Benennungserklärung beim Notar stehen der Gemeinde selbst keine Rechte mehr aus dem Vorkaufsrecht zu. Für das Vorkaufsrecht der benannten Wohnungsgesellschaft gelten sodann die Regelungen gemäß a) bis d) mit der Maßgabe, dass die Frist für die Vorkaufsrechtsausübung jedoch bereits mit Zugang der Ausfertigung des Notars bei der Gemeinde zu laufen begonnen hat.

Es ist somit Sache der Gemeinde die Wohnungsgesellschaft rechtzeitig von dem Vorkaufsrecht zu informieren, damit dieser während der verbliebenen verkürzten Restlaufzeit des Vorkaufsrechtes genügend Zeit bleibt, über die Ausübung zu entscheiden.

h) Erfolgt keine Benennung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft ist die aufschiebende Bedingung eingetreten und die Gemeinde bleibt vorkaufsberechtigt. Die Frist gemäß a) hat auch in diesem Fall bereits mit der Mitteilung des Notars über das Vorkaufsrecht gem. a) begonnen.

II.

Kaufvertrag

Die Firma GBW _____

- nachstehend der „**Verkäufer**“ genannt -

Die Kosten des Rücktritts, die Kosten dieses Vertrages und die bereits angefallenen und durch die Löschung der Auflassungsvormerkung anfallenden Grundbuchkosten trägt im Rücktrittsfall der Käufer.

Schadensersatzansprüche des Käufers sind ausgeschlossen.

VIII. Sozialcharta

Bei Verkauf der Aktien an der GBW AG (nach Formumwandlung nunmehr die GBW GmbH) durch die Bayerische Landesbank, vollzogen am 27.05.2013, haben die Käuferinnen der Aktien, die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG (im Folgenden „Aktienkäuferinnen“) zum Schutz der Mieter vertraglich im Kaufvertrag vom 27./28.03.2013 UR-Nr.: 198/13 der Notarin Dr. Sabine Funke, Frankfurt am Main, verschiedene Pflichten im Rahmen einer Sozialcharta übernommen. Der Verkäufer ist den Verpflichtungen aus der Sozialcharta beigetreten. Der Inhalt dieser Sozialcharta ist dem Käufer bekannt.

Zur Umsetzung der Verpflichtungen der Aktienkäuferinnen aus der Sozialcharta werden zwischen den heutigen Vertragsteilen die folgenden weiteren Vereinbarungen getroffen:

1. Kommunales Vorkaufsrecht

Die Vertragsteile nehmen Bezug auf Ziffer I.4. dieser Urkunde; die Einräumung des dortigen Vorkaufsrechts zugunsten der Gemeinde - respektive zugunsten der von der Gemeinde gemäß Ziffer I.4e) benannten Gesellschaft -

erfolgte aufgrund einer Verpflichtung aus der Sozialcharta.

Zu dieser Vorkaufsrechtseinräumung vereinbaren die heutigen Vertragsteile ergänzend (in dieser Ziffer 1.) was folgt:

Für den Fall der Vorkaufsrechtsausübung sind beide Vertragsteile zum Rücktritt von diesem Vertrag durch schriftliche Mitteilung gegenüber dem anderen Vertragsteil zu Händen des Notars berechtigt.

Im Fall der Vorkaufsrechtsausübung trägt der Verkäufer die mit der Beurkundung dieses Vertrages verbundenen Kosten, eventuelle Grundbuchkosten des heutigen Käufers und sonstige vom Käufer nachgewiesenen fehlgeschlagenen Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Ankauf des Vertragsobjektes stehen, soweit diese nicht von der vorkaufsberechtigten Gemeinde bzw. der von ihr benannten Gesellschaft zu tragen sind. Eventuelle Finanzierungskosten des Käufers übernimmt der Verkäufer nicht. Die Übernahme dieser Kosten und Aufwendungen durch den Verkäufer ist auf den pauschalen Aufpreis, die die vorkaufsberechtigte Gemeinde zu zahlen hat, beschränkt.

Weitergehende Ansprüche sind wechselseitig ausgeschlossen.

2. Informationspflichten des Käufers

Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer unter jeweiliger Verwendung des Formulars gemäß **Anlage 6** mitzuteilen und auf Verlangen des Verkäufers unter Vorlage der entsprechende Belege nachzuweisen:

a) Wie sich die Nettokaltmieten der von ihm erworbenen Bestandswohnungen, die von Bestandsmietern (**Anlage 1**) bewohnt werden, pro Quadratmeter Wohnfläche seit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums (Übergang von Nutzen und Lasten) im Durchschnitt verändert haben. Eine Wohnung ist dann eine Bestandswohnung, wenn sie sich am 27.05.2013 im wirtschaftlichen Eigentum des Verkäufers befand. Bestandsmieter sind Mieter, mit denen am 27.05.2013 ein ungekündigtes Mietverhältnis bestand.

Vorliegend werden ausschließlich Bestandswohnungen verkauft.

Stichtag für die Informationspflicht hinsichtlich der Mietveränderung ist für das Jahr 2015 der 31.12.2015. Der Käufer teilt dem Verkäufer die Mietänderung zwischen dem Besitzübergang bis zum 31.12.2015 mit. Der Käufer wird dem Verkäufer die notwendigen Informationen für das Jahr 2015 bis zum 23.01.2016 mitteilen.

Anschließend teilt der Käufer dem Verkäufer die Mietänderung zwischen dem Datum des Besitzübergangs und dem 27.05.2016 bis zum 15.06.2016 mit. Danach teilt der Käufer dem Verkäufer die Mietänderung zwischen dem 28.05.2016 und dem 27.05.2017 - bis zum 15.06.2017 - und zwischen dem 28.05.2017 und dem 27.05.2018 - bis zum 15.06.2018 - mit.

Zusätzlich wird der Käufer dem Verkäufer innerhalb der vorbenannten Fristen zum jeweiligen Stichtag (31.12.2015; 27.05.2016; 27.05.2017 und 27.05.2018) eine Mieterliste mit Mietbeginn und aktueller Miethöhe überlassen bzw. diese Angaben im Rahmen der **Anlage 6** übergeben. Mieternamen können geschwärzt werden.

Mit den Mitteilungen über den Zeitraum bis zum 27.05.2018 endet die Informationspflicht des Käufers hinsichtlich der Mietänderungen. Fristwährend ist jeweils der Eingang beim Verkäufer.

Zieht ein Bestandsmieter - Sozialcharta konform - aus, endet die diesbezügliche Informationspflicht. Der Käufer hat dem Verkäufer zu versichern, dass die Beendigung des Mietverhältnisses Sozialcharta konform erfolgte. Auf Anforderung hat der Käufer dem Verkäufer die weiteren Modalitäten, insbesondere den Beendigungsgrund, die genau bezeichnete Wohnung, den Mieternamen, das Auszugsdatum und die neue Anschrift des Mieters mitzuteilen.

b) Welche Investitionen er in € pro Quadratmeter Wohnfläche für Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung, Reparaturen, Wartung, Modernisierung und sonstige Wertverbesserungen, unabhängig davon, ob aktivierungspflichtig oder -fähig, seit Ankauf bzw. seit dem 01.01. bis zum 31.12. des jeweiligen Vorjahres bei Bestandswohnungen getätigt hat. Der Käufer hat diese Verpflichtungen letztmals für Zeiträume bis zum 31.12.2017 zu erfüllen. Der Käufer wird diese Information dem Verkäufer spätestens bis zum 23.01. eines jeden Kalenderjahres (Eingang beim Verkäufer) mitteilen, somit letztmals zum 23.01.2018.

c) Wenn der Käufer den Vertragsgegenstand oder Teile desselben weiterveräußert bzw. einem Dritten unentgeltlich zuwendet oder nach dem Käufer ein Dritter auf andere Art und Weise das Eigentum erwirbt, wird der Käufer dem Verkäufer den jeweiligen Kaufgegenstand sowie Name und Adresse des Käufers/neuen Eigentümers unverzüglich nach Eigentumsübergang auf den Dritten mitteilen. Diese Informationspflicht besteht mindestens bis zum

31.12.2023 bzw. solange, wie ein Mieter eine Wohnung bewohnt, der einen Kündigungsschutz (siehe nachfolgende Ziffer 3) nach diesem Vertrag / nach der Sozialcharta genießt.

d) Alle Informationen, die der Käufer dem Verkäufer nach diesem Vertrag schuldet, wird der Käufer dem Verkäufer sowohl in Schriftform (§ 126 Abs. 1 BGB) als auch in Dateiform per e-mail an sozialcharta@gbw-gruppe.de unter jeweiliger Verwendung des Formulars gemäß **Anlage 6** zur Verfügung stellen. Der Verkäufer hat das Recht die zugrundeliegenden Unterlagen (Verträge, Rechnungen, WEG Abrechnungen etc.) im Original einzusehen und sich Kopien anzufertigen.

e) Der Käufer hat dem Verkäufer umfassend Auskunft über alle Informationen zu erteilen, die für die Überprüfung der Einhaltung der Regelungen dieses Abschnitts erforderlich sind. Diese Pflicht zur Auskunftserteilung umfasst neben der schriftlichen Auskunft insbesondere auch die Vorlage von Dokumenten bzw. Urkunden sowie die Gewährung der Einsichtnahme in relevante Datenbanken.

f) Sofern der Vertragsgegenstand in Zukunft als WEG aufgeteilt und daher ein WEG-Verwalter bestellt wird, wird der Käufer dafür Sorge tragen, dass der Verkäufer die vorgenannten Informationen unmittelbar vom WEG Verwalter erhält. Ist der WEG-Verwalter gleichzeitig Sondereigentumsverwalter wird er auch die Informationen zur Miethöhe erteilen. Der Käufer wird dafür Sorge tragen, dass eine entsprechende Regelung in der Teilungserklärung und in den WEG-Verwaltervertrag und in den Sondereigentumsverwaltervertrag aufgenommen wird. Darüber hinaus ermächtigt der Käufer den Verkäufer unwiderruflich dazu, die geschuldeten Informationen beim WEG-Verwalter und

beim Sondereigentumsverwalter zu erfragen. Die Pflicht des WEG-Verwalters tritt neben die des Käufers.

Zum Schutz der Bestandsmieter sind bei der Erstellung einer Teilungserklärung mindestens die Regelungen der Wohnungseigentümer untereinander gemäß **Anlage 5** aufzunehmen.

3.1 Kündigungsschutz

Der Käufer verpflichtet sich, eine Kündigung der Mietverhältnisse von Bestandsmietern, also Mietern, deren Mietverhältnis am 27.05.2013 ungekündigt Bestand hatte (Mietbeginn siehe **Anlage 1**) wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks frühestens auf einen Zeitpunkt nach dem 28.05.2023 auszusprechen.

3.2 Erweiterter Kündigungsschutz

Über den Schutz gem. 3.1 hinaus verpflichtet sich der Käufer, die Mietverhältnisse mit Mietern die am 27.05.2013 das 60zigste Lebensjahr vollendet hatten oder schwerbehindert waren, bis zum Tode dieser Mieter oder bis zum Tod seines Ehegatten oder Lebenspartners, sofern dieser das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters übernommen hat, nicht wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks zu kündigen. Diese Mieter dürfen auch ansonsten generell und dauerhaft nur in begründeten Ausnahmefällen gekündigt werden.

3.3 Ausschluss Luxusmodernisierungen

Der Käufer verpflichtet sich, ohne Einwilligung des jeweils betroffenen Mieters bis zum 28.05.2018 keine Lu-

xusmodernisierung von Bestandswohnungen durchzuführen. Eine Luxusmodernisierung ist eine bauliche Maßnahme, die die Ausstattung, den baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise ändern, dass die betroffene Wohnung nach einer solchen Maßnahme eine andere Zielgruppe als die bisherige Mieterstruktur anspricht. Keine Luxusmodernisierung sind bauliche Maßnahmen, mit denen die Wohnung auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht wird. Der Ausschluss gilt für Bestandswohnungen bis zum vorgenannten Zeitpunkt unabhängig von einem Mieterwechsel.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass der Inhalt der vorstehenden Ziffern 3.1 bis 3.3 durch Individualvereinbarung Bestandteil des Mietvertrages mit den (Bestands-) Mietern geworden ist, soweit der Mieter dem nicht widersprochen hat.

3.4 Vertragsstrafe

Im Falle eines verschuldeten Verstoßes gegen die vorstehenden Kündigungsschutzbestimmungen (Kündigungsschutz und/oder erweiterter Kündigungsschutz) und den Ausschluss der Luxusmodernisierung hat der Käufer, an den Verkäufer eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 50.000,- pro gekündigter bzw. luxusmodernisierter Wohnung zu zahlen.

Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn der zugrundeliegende Verstoß gegen die vorstehenden Kündigungsschutzbestimmungen (Kündigungsschutz und/oder erweiterter Kündigungsschutz) und den Ausschluss der Luxusmodernisierung innerhalb von drei Monaten nach Begehung des Verstoßes durch den Käufer vollständig rückgängig ge-

macht wird, einschließlich des Ausgleichs ggf. entstandener Nachteile für den Verkäufer und den Mieter.

Entscheidend für die Verwirkung der Vertragsstrafe ist der Zeitpunkt der Vornahme und nicht der Zeitpunkt der Feststellung der Verwirkungshandlung. Entsprechendes gilt im Fall des Unterlassens. Der Einwand des Fortsetzungszusammenhangs ist ausgeschlossen.

4. Weitergabe der Pflichten gemäß Ziffern 2. und 3.

Der Käufer ist bei Weitergabe des Eigentums am Vertragsgegenstand (ganz oder teilweise, beispielsweise aufgeteilt als Eigentumswohnungen nach WEG) verpflichtet, die vorstehenden Verpflichtungen aus Ziffern 2. und 3. seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, mit der Maßgabe, dass auch diese ihre Rechtsnachfolger entsprechend verpflichten müssen.

Der Käufer haftet neben dem jeweiligen Erwerber als Gesamtschuldner für die Erfüllung der vorstehenden Verpflichtungen aus Ziffern 2. und 3. sowie die Auferlegung der Weitergabeverpflichtung gemäß dieser Ziffer 4. Die jeweiligen Erwerber sind jeweils unmittelbar zugunsten des Verkäufers (echter Vertrag zu Gunsten Dritter) zu verpflichten.

Die Parteien vereinbaren, dass der Verkäufer das Recht hat, die Mieter, die in den Genuss des Schutzes gemäß Ziffer 3. kommen (siehe **Anlage 1**), anzuschreiben und die Mieter aufzufordern, den Verkäufer über Kündigungen und/oder Luxusmodernisierungen, die gegen die Sozialcharta verstoßen, zu informieren.

Kommt der Käufer dieser Weitergabeverpflichtung schuldhaft nicht nach, verwirkt er eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des Kaufpreises aus dem Kaufvertrag mit dem jeweiligen Rechtsnachfolger, mindestens aber 10 % des Kaufpreises aus diesem Kaufvertrag. Die Grundsätze des Fortsetzungszusammenhangs sind ausgeschlossen.

5. Schadensersatz

Kommt der Käufer ferner seinen vorgenannten Pflichten aus den Ziffern 2. bis 4. ganz oder zum Teil nicht nach, ist er dem Verkäufer zum Schadensersatz verpflichtet. Der Verkäufer ist hierbei auch berechtigt einen Schaden, der den Aktienkäuferinnen entsteht, geltend zu machen. Dies gilt auch für Schäden, die den Aktienkäuferinnen aus eventuellen Vertragsstrafen im Zusammenhang mit dem Aktienkauf, insbesondere im Zusammenhang mit der o.g. Sozialcharta entstehen.

Die Schadensersatzpflicht des Käufers aus der Verletzung der Informationspflichten gem. Ziffer 2. ist hinsichtlich eventueller Vertragsstrafen des Verkäufers oder der Aktienkäuferinnen im Zusammenhang mit dem Aktienkauf auf EUR 1,5 Mio. begrenzt.

6. Fälligkeit und Verzinsung einer Vertragsstrafe

Eine Vertragsstrafe ist zu Beginn des Kalendermonates, der dem Kalendermonat folgt, in dem die Vertragsstrafe verwirkt ist, zur Zahlung fällig. Die Vertragsstrafe ist ab Geltendmachung mit einem Zinssatz von 9 % p.a. zu verzinsen. Mit der Zahlung der Vertragsstrafe ist die Geltendmachung sonstiger Ansprüche, insbesondere eines darüber hinausgehenden Schadensersatzes bei entsprechendem Nachweis nicht ausgeschlossen. Die Vertragsstrafe wird auf einen möglichen Schadensersatz angerechnet.

München, 26.05.2014

ARBEITSANWEISUNG A-2014-08

**der Geschäftsführungen von
Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG
GBW GmbH
GBW Management GmbH
GBW Gebäudemanagement GmbH**

zum

Mitarbeiterschutz

Geltungsbereich:	GBW Gruppe
Verteiler	Alle Beschäftigten des oben genannten Geltungsbereichs über GBW Infoportal
Verantwortlicher (inhaltlich):	Bereich Personal
Freigabe der Anweisung: (am, durch)	Geschäftsführung
Erlassen auf Grund von:	Sozialcharta
Überprüfung/Anpassung:	Juni 2015

1. Präambel

Die Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG haben sich gemäß Aktienkaufvertrag gegenüber der BayernLB verpflichtet, dass die von der Sozialcharta betroffenen Gesellschaften der GBW Gruppe den Verpflichtungen aus der seit dem 27. Mai 2013 zwischen den Kaufvertragsparteien wirksamen Sozialcharta im Wege des Schuldbeitritts durch schriftliche Erklärung gegenüber der BayernLB beitreten.

Nachdem die Voraussetzungen für den Schuldbeitritt mit Wirksamwerden des Squeeze-Out sowie des Beherrschungsvertrages zwischen Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co.KG und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG und GBW GmbH (vormals GBW AG) nunmehr vorliegen, haben die in der Anlage zu dieser Arbeitsanweisung aufgeführten Gesellschaften der GBW Gruppe die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta mit Schuldbeitrittserklärung vom 07. Mai 2014 als rechtlich verbindlich anerkannt.

2. Sachverhalt

Mit Erklärung des Schuldbeitritts sind die Gesellschaften der GBW Gruppe verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um die Verpflichtungen und Vorgaben der Sozialcharta einzuhalten.

Zu den Vorgaben der Sozialcharta gehört unter anderem der Arbeitnehmerschutz nach Maßgabe von § 4 der Sozialcharta.

3. Regelungsinhalte

Der Bereich Personal hat die folgenden Regelungen zu beachten und deren Einhaltung sicher zu stellen:

Die am 27. Mai 2013 bestehenden Betriebsvereinbarungen dürfen für einen Zeitraum von fünf Jahren bis zum 27. Mai 2018 nicht zulasten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GBW Gruppe gekündigt werden.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GBW Gruppe ist für den Zeitraum von fünf Jahren vom 27. Mai 2013 bis zum 27. Mai 2018 die Möglichkeit einer angemessenen Fort- und Weiterbildung anzubieten.

Die am 27. Mai 2013 bestehenden Ausbildungsverhältnisse sind fortzuführen. Während der ersten fünf Jahre vom 27. Mai 2013 bis zum 27. Mai 2018 sind im bisherigen Umfang Auszubildende einzustellen.

Bei Zweifelsfragen sind die Geschäftsführung und / oder der Bereich Recht anzusprechen.

4. Geltungsbereich

Diese Arbeitsanweisung ist für alle betroffenen Mitarbeiter/Innen der GBW Gruppe, insbesondere für den Bereich Personal bindend.

5. Inkrafttreten

Diese Arbeitsanweisung tritt mit Unterzeichnung durch die Geschäftsführung in Kraft.

München, den 26.05.2014



.....
Dr. Claus Lehner



.....
Matthias Steinhauer

Anlage zu den Arbeitsanweisungen A-2014 Nrn. 3-8

Folgende Gesellschaften der GBW Gruppe haben die Regelungen des Aktienkaufvertrages zur Sozialcharta durch Schuldbeitrittserklärung als rechtlich verbindlich anerkannt:

GBW GmbH

GBW Management GmbH

GBW Gebäudemanagement GmbH

GBW Portfolio 1 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 4 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 5 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 6 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 7 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 8 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 9 GmbH & Co. KG

GBW Portfolio 10 GmbH & Co. KG

GBW Franken GmbH

GBW Niederbayern und Oberpfalz GmbH

GBW Wohnungs GmbH

GBW Asset GmbH

GBW Asset Delta GmbH

GBW Regerhof GmbH

PROJEKT OSKAR

Sozialcharta – GBW-Wohnungen

Augsburg, 08. April 2013



- Die Käuferinnen der GBW AG sind einer umfangreichen, notariell beurkundeten Sozialcharta unterworfen, die nachfolgend als Anlage beigefügt ist.
- Die Regelungen der Sozialcharta zum Kündigungsschutz der Mieter sowie zum Ausschluss von Luxusmodernisierungen (Ziffern 2.1 bis 2.3 der Sozialcharta) werden individualvertraglich in den Mietverträgen umgesetzt. Das entsprechende Umsetzungsschreiben soll so schnell wie möglich, spätestens innerhalb von 15 Monaten, nach Vollzug des Kaufvertrages an die Mieter versendet werden.
- Verstöße gegen die Sozialcharta führen zu substantziellen Vertragsstrafen der Käuferinnen.

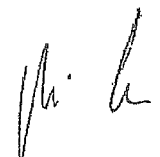
Projekt Oskar
Anlage 12.1 zum
Aktienkaufvertrag

Projekt Oskar

Sozialcharta

27. März 2013

HENGELER MUELLER

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. H.', located in the bottom right corner of the page.

Präambel

- (1) Mit Aktienkaufvertrag vom [o] ("Kaufvertrag") hat die Bayerische Landesbank ("Verkäuferin") ihre Beteiligung an der GBW AG an [o] ("Käuferin 1") sowie [o] ("Käuferin 2") verkauft.
- (2) § 12.1 des Kaufvertrags verweist auf die nachfolgend vereinbarte Sozialcharta, die am Vollzugstag des Kaufvertrags im Verhältnis zwischen den Parteien nach Maßgabe der Bestimmungen in § 12.2 und § 12.3 des Kaufvertrags in Kraft tritt.
- (3) Soweit in § 1 dieser Sozialcharta nicht ausdrücklich anders definiert, haben verwendete Begriffe die im Kaufvertrag definierte Bedeutung.

DIES VORAUSGESCHICKT, vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1

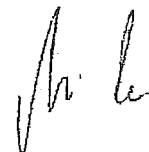
Definitionen

1.1 Bestandsmieter

"Bestandsmieter" sind Mieter, mit denen am Vollzugstag ein ungekündigtes Mietverhältnis über eine Bestandswohnung besteht.

1.2 Bestandswohnung

"Bestandswohnung" ist jede Wohnung, die sich am Vollzugstag im wirtschaftlichen Eigentum der GBW-Gruppe befindet. Als nicht im wirtschaftlichen Eigentum der GBW-Gruppe befindlich gelten Wohnungen, die bereits vor dem Vollzugstag mit notariellem Kaufvertrag an einen Dritten verkauft wurden. Als im wirtschaftlichen Eigentum der GBW-Gruppe befindlich gelten Wohnungen, bei denen Besitz, Nutzen und Lasten vor dem Vollzugstag auf eine Gesellschaft der GBW-Gruppe übergegangen ist.



1.3 Kommunales Vorkaufsrecht

"Kommunales Vorkaufsrecht" hat die in § 2.7.1 zugewiesene Bedeutung.

1.4 Luxusmodernisierung

"Luxusmodernisierungen" sind bauliche Maßnahmen, die die Ausstattung, den baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise ändern, dass die betroffene Bestandswohnung nach einer solchen Maßnahme eine andere Zielgruppe als die bisherige Mieterstruktur anspricht. Keine Luxusmodernisierungen sind bauliche Maßnahmen, mit denen Bestandswohnungen auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht werden.

1.5 Sonstige Selbstnutzer

"Sonstige Selbstnutzer" sind Personen, die die Wohnung im Anschluss an den Kauf selbst zu Wohnzwecken beziehen.

1.6 Verbraucherpreisindex

"Verbraucherpreisindex" ist der vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, "Verbraucherpreisindex für Deutschland, 2005 = 100" oder, soweit der Verbraucherpreisindex nicht mehr ermittelt wird, ein etwa an seine Stelle tretender Index.

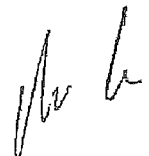
1.7 Vorkaufsberechtigter

"Vorkaufsberechtigter" hat die in § 2.7.1 zugewiesene Bedeutung.

§ 2

Mieterschutz

Die Käuferinnen verpflichten sich gegenüber der Verkäuferin, dass die Gesellschaften die nachfolgenden Regelungen zum Zwecke des Mieterschutzes beachten:



2.1 Kündigungsschutz

Kündigungen der Mietverhältnisse von Bestandsmietern wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks dürfen frühestens auf einen Zeitpunkt von 10 (zehn) Jahren nach dem Vollzugstag ausgesprochen werden.

2.2 Erweiterter Kündigungsschutz

Sofern Bestandswohnungen an Bestandsmieter vermietet sind, die zum Vollzugstag das 60. (sechzigste) Lebensjahr vollendet haben oder schwerbehindert sind, dürfen diese Mietverhältnisse bis zum Tod dieses Bestandsmieters oder bis zum Tod seines Ehegatten oder Lebenspartners, sofern dieser das Mietverhältnis nach dem Tod des Bestandsmieters übernommen hat, nicht wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gekündigt werden. Diese Mieter dürfen auch ansonsten generell und dauerhaft nur in begründeten Ausnahmefällen gekündigt werden.

2.3 Ausschluss Luxusmodernisierungen

Ohne Einwilligung der betroffenen Mieter werden während der ersten 5 (fünf) Jahre nach dem Vollzugstag keine Luxusmodernisierungen von Bestandswohnungen durchgeführt.

2.4 Einschränkung Mieterhöhung

2.4.1 Die Nettokaltmieten der Bestandsmieter von Bestandswohnungen, die weder einer Kostenmiete gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 Wohnungsbindungsgesetz noch einer kommunalen Satzungsmiete unterliegen, dürfen in den ersten drei Jahren nach dem Vollzugstag im Durchschnitt über diesen Bestand insgesamt um nicht mehr als insgesamt 15 % (fünfzehn Prozent) gegenüber dem vor dem Vollzugstag geltenden Mietniveau erhöht werden.

2.4.2 Anschließend dürfen die Nettokaltmieten der Bestandsmieter von Bestandswohnungen, die im jeweiligen Zeitraum weder einer Kostenmiete gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 Wohnungsbindungsgesetz noch einer kommunalen Satzungsmiete unterliegen, bis zum 5. (fünften) Jahrestag nach Vollzug des Kaufvertrags jährlich im Durchschnitt über diesen Bestand gegenüber der jeweiligen Vorjahresmiete um nicht mehr als 3 % (drei Prozent) zuzüglich der prozentualen Steigerung des Ver-

braucherpreisindexes in dem betreffenden vorhergehenden 12-Monats-Zeitraum, erhöht werden.

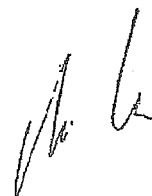
- 2.4.3 Soweit die maßgeblichen Mieten in den ersten drei Jahren bzw. nachfolgend in einem Jahr insgesamt um einen geringeren als den nach dem Vorstehenden zulässigen Prozentsatz erhöht werden, erhöht sich die prozentual zulässige Erhöhung in der Folgeperiode.

2.5 Nachhaltiges Bestandsmanagement

Die Gesellschaften werden ein nachhaltiges Bestandsmanagement der Bestandswohnungen sicherstellen und dafür für jedes der ersten 5 (fünf) Kalenderjahre ab dem Stichtag einen durchschnittlichen Mindestinvestitionsbetrag von EUR 15 (Euro fünfzehn) pro qm Wohnfläche für Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen aufwenden. Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung sind Investitionsmaßnahmen jeder Art, insbesondere Reparaturen, Modernisierungen, Wertverbesserungen, unabhängig davon, ob aktivierungspflichtig oder -fähig. Höhere Investitionen in einem Kalenderjahr vermindern die zu investierenden Beträge für das folgende Kalenderjahr.

2.6 Langfristiger Bestandserhalt

- 2.6.1 Während der ersten 5 (fünf) Jahre nach dem Vollzugstag ist der Grundbestand der GBW-Gruppe dadurch sicherzustellen, dass in jedem 12-Monats-Zeitraum nur 1.500 (eintausendfünfhundert) Bestandswohnungen veräußert werden dürfen. Zukäufe und Neubauten können mit Verkäufen saldiert werden. Entscheidend ist bei Verkäufen und Zukäufen der Übergang von Nutzen und Lasten, bei Neubauten die bezugsfertige Fertigstellung. Soweit in einem 12-Monats-Zeitraum dieser Grenzwert nicht erreicht wird, wird die Differenz auf die Folgeperiode vorgetragen.
- 2.6.2 Zusätzlich zu der Beschränkung aus dem vorhergehenden Absatz ist die Veräußerung von Bestandswohnungen im Wege des Verkaufs von Wohnungseigentum während der ersten 5 (fünf) Jahre nach dem Vollzugstag auf 3 % (drei Prozent) des Wohnungsbestandes in jedem 12-Monats-Zeitraum begrenzt. Soweit in einem 12-Monats-Zeitraum dieser Grenzwert nicht erreicht wird, wird die Differenz auf die Folgeperiode vorgetragen.

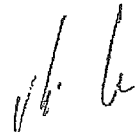


- 2.7 Kommunales Vorkaufsrecht bei Weiterverkäufen
- 2.7.1 Beim erstmaligen Verkauf von Bestandswohnungen im Wege eines Blockverkaufs oder Verkaufs von Wohnungseigentum, der innerhalb von 3 (drei) Jahren nach dem Vollzugstag beurkundet wird, ist der Stadt oder Gemeinde, in der sich die jeweilige verkaufte Bestandswohnung befindet ("Vorkaufsberechtigter"), vor Abschluss des Kaufvertrags mit dem Drittkäufer ein vertragliches Vorkaufsrecht gemäß §§ 463 ff. BGB einzuräumen ("Kommunales Vorkaufsrecht"). Ausgenommen sind Verkäufe von Bestandswohnungen an die jeweiligen Mieter und Sonstige Selbstnutzer (wie nachstehend in § 3.1 definiert)
- 2.7.2 In Abweichung der gesetzlichen Vorschriften darf das Vorkaufsrecht vorsehen, dass
- 2.7.2.1 das Vorkaufsrecht nur bis zum Ablauf von einem Monat nach dem Empfang der Mitteilung gemäß § 469 Abs. 1 BGB angenommen werden kann; und
- 2.7.2.2 der Vorkaufsberechtigte neben dem Kaufpreis einen Pauschalbetrag von 5 % (fünf Prozent) des Kaufpreises zu zahlen hat, den die Käuferin zur Erstattung der Kosten des Drittkäufers verwenden wird.
- 2.7.3 Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Mieter sind beim Weiterverkauf von Wohnungen zu beachten. Sie gehen dem Kommunalen Vorkaufsrecht vor.

§ 3

Verpflichtungen der Käuferin bei Weiterveräußerungen

- 3.1 Die Käuferinnen haben beim zulässigen Weiterverkauf von Bestandswohnungen während der in § 2 genannten Zeiträume dafür zu sorgen und stehen dafür ein, dass die Bestimmungen zum Mieterschutz gemäß §§ 2.1 bis 2.3 vom Erwerber weiterhin eingehalten werden. Verkäufe von Wohnungen an Mieter und Sonstige Selbstnutzer sind hiervon ausgenommen.
- 3.2 Für Zwecke von § 2.4 ist die verkaufte Bestandswohnung weiterhin in die Durchschnittsberechnung gemäß § 2.4 einzubeziehen, soweit der Verkauf nicht an Mieter und Sonstige Selbstnutzer erfolgt. Soweit die Käuferinnen bei weiterverkauften Bestandswohnungen in einem Kalenderjahr nicht den Nachweis (z.B. durch schriftliche Erklärung des Erwerbers) des tatsächlichen Erhöhungsbetrages führen können, gelten die Mieten von weiterverkauften Wohnungen für Zwecke des § 2.4 als mit 7 % (sieben Prozent) p.a. erhöht.



- 3.3 Hinsichtlich § 2.5 bleibt der zu investierende Gesamtbetrag durch den Verkauf von Bestandswohnungen unberührt. Nachgewiesene Investitionen durch den Erwerber werden auf die Gesamtinvestitionen angerechnet.

§ 4

Mitarbeiterschutz

4.1 Weitergeltung Betriebsvereinbarungen

Die Gesellschaften werden die am Vollzugstag bestehenden Betriebsvereinbarungen für einen Zeitraum von 5 (fünf) Jahren ab dem Vollzugstag nicht ordentlich kündigen.

4.2 Fort- und Weiterbildung

Den Mitarbeitern der Gesellschaften ist für einen Zeitraum von 5 (fünf) Jahren ab dem Vollzugstag die Möglichkeit zur angemessenen Fort- und Weiterbildung anzubieten.

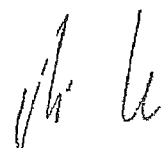
4.3 Ausbildungsverhältnisse

Die am Vollzugstag bei den Gesellschaften bestehenden Ausbildungsverhältnisse sind fortzuführen. Die Gesellschaften werden während der ersten 5 (fünf) Jahre ab dem Vollzugstag im bisherigen Umfang Auszubildende einstellen.

§ 5

Bestehen bleiben weitergehender Rechte

Soweit die Gesellschaften aufgrund anderweitiger gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen zur Einhaltung eines höheren sozialen Schutzniveaus verpflichtet sind als in dieser Sozialcharta vorgesehen, bleiben diese Verpflichtungen unberührt.

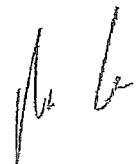


Projekt Oskar

Muster Angebotsschreiben GBW-Mieter

27. März 2013

HENGELER MÜLLER

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Müller', located in the bottom right corner of the page.

[*Briefkopf der jeweiligen Wohnimmobiliengesellschaft als Vermieterin*]

[*Name und Adresse des Mieters*]

Aktionärswechsel bei der GBW AG - Änderungsangebot Mietvertrag

[*Ort*], [*Datum*]

Sehr geehrte/r Frau / Herr [○],

wie Sie aus der Presse erfahren haben, hat die Bayerische Landesbank ihren Anteil an der GBW AG an [○] und [○] veräußert.

Der Verkauf lässt den mit Ihnen bestehenden Mietvertrag unberührt, da sich an unserer Stellung als Vermieter durch den Aktionärswechsel nichts geändert hat. Die Käuferinnen haben sich darüber hinaus einer Sozialcharta unterworfen, die Sie als Mieter(in) zukünftig über das gesetzliche Maß hinaus schützt.

Entsprechend den Regelungen dieser Sozialcharta machen wir Ihnen hiermit das folgende unbefristete sowie unwiderrufliche Angebot, Ihren mit uns bestehenden Mietvertrag wie folgt zu Ihren Gunsten zu ändern:

1. Wir verzichten hiermit Ihnen gegenüber darauf, eine Kündigung Ihres mit uns bestehenden Mietvertrages wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Ziff. 2 BGB oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gemäß § 573 Abs. 2 Ziff. 3 BGB auf einen Zeitpunkt vor dem [*zehn Jahre nach Vollzugstag*] auszusprechen.
2. Sofern Sie zum [*Vollzugstag*] bereits ihr 60. Lebensjahr vollendet hatten oder schwerbehindert waren, gilt der vorgenannte Verzicht bis zu Ihrem Tod oder dem späteren Tod Ihres Ehegatten oder Lebenspartners, sofern dieser Ihr Mietverhältnis nach Ihrem Tod übernommen hat.
3. Ohne Ihre Einwilligung werden bis zum [*fünf Jahre nach Vollzugstag*] keine sogenannten Luxusmodernisierungen Ihrer Wohnung durchgeführt. Hierunter versteht man bauliche Maßnahmen, die die Ausstattung, den baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise ändern, dass die betroffene Wohnung nach

einer solchen Maßnahme eine andere Zielgruppe als die bisherige Mieterstruktur anspricht. Nicht unter den Begriff der Luxusmodernisierung fallen bauliche Maßnahmen, mit denen Bestandswohnungen auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht werden.

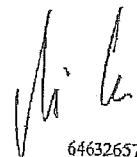
Soweit Sie aufgrund anderweitiger gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen einen höheren sozialen Schutz in Anspruch nehmen können, bleibt dieser Schutz von der angebotenen Vertragsänderung unberührt.

Falls Sie diesem Angebot nicht ausdrücklich widersprechen, gehen wir davon aus, dass Sie unser Angebot angenommen haben, ohne dass Sie dies uns gegenüber ausdrücklich erklären müssen. Wir verzichten insoweit auf den Zugang Ihrer Annahmeerklärung.

Falls Sie zu diesem Änderungsangebot Fragen haben, sprechen Sie uns gerne an. *[Ggf. Ansprechstelle der Wohnimmobiliengesellschaft mit Telefonnummer und Sprechzeiten]*
Wir freuen uns auf die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

[Wohnimmobiliengesellschaft]



Bescheinigung über die unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung des Berichts der GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals: Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG an die Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2015

An die GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals: Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München

Wir haben auftragsgemäß den Bericht der GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals: Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München, über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ (Anlage 12.1 zum Aktienkaufvertrag vom 27./28. März 2013 zwischen der GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals: Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München, als Käuferinnen sowie der Bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, als Verkäuferin) genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2015 hinsichtlich des Einklangs der Aussagen und Angaben mit den zugrunde liegenden tatsächlichen Verhältnissen geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals: Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) und der Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG sind verantwortlich für die Aufstellung des gemäß § 12.4.1 des vorgenannten Aktienkaufvertrags zu erstattenden jährlichen Berichts über die Einhaltung der in der „Sozialcharta“ genannten Regelungen. Die gesetzlichen Vertreter sind außerdem verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung des Berichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Aussagen oder Angaben ist.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu den in dem Bericht enthaltenen Aussagen und Angaben über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen, die zur Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2015 getroffen worden sind, abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information) durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Prüfung unter Beachtung des Grundsatzes der Wesentlichkeit so zu planen und durchzuführen, dass wir unsere Beurteilung mit einer hinreichenden Sicherheit abgeben können. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, soweit es für die Aufstellung des jährlichen Berichts über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen von Bedeutung ist, sowie Nachweise für die Aussagen und Angaben im Bericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse stehen die geprüften Aussagen und Angaben in dem Bericht der Gesellschaften über die Einhaltung der in der Sozialcharta genannten Regelungen im Berichtszeitraum 2015 in allen wesentlichen Belangen in Einklang mit den zugrunde liegenden tatsächlichen Verhältnissen.

Hinweis zur Haftungs- und Verwendungsbeschränkung

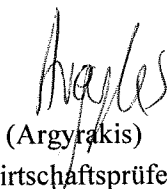
Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die unter dem 7. Juli/23. September 2015 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage 2 beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2002. Unsere Bescheinigung ist an die GBW Real Estate GmbH & Co. KG (vormals: Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG) und die Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG, beide München, gerichtet und dient ausschließlich dem Zweck, dass die Gesellschaften ihren Verpflichtungen aus dem mit der Bayerische Landesbank Anstalt des öffentlichen Rechts, München, vereinbarten Aktienkaufvertrag nachkommen können.

München, 8. April 2016

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Klinger)
Wirtschaftsprüfer



(Argyrakis)
Wirtschaftsprüfer

HINWEIS: Bei dieser PDF-Datei handelt es sich lediglich um ein unverbindliches Ansichtsexemplar. Maßgeblich ist ausschließlich der in Papierform erstellte und ausgelieferte Prüfungsbericht!