

## **Kleine Anfrage**

**der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Katrin Kunert, Ulrich Maurer, Dr. Axel Troost  
und der Fraktion DIE LINKE.**

### **Auswirkungen des REIT-Gesetzes auf die Immobilienmärkte in Deutschland**

Unter dem Titel „Das Betongold zerbröselt mächtig an der Börse“ schreibt die „FAZ“ am 13. Juli 2008: Alle, auch „die Bundesregierung ... hofften auf das große Immobilienwunder. Sie tun es bis heute“. In der „FINANCIAL TIMES DEUTSCHLAND“ ist im Frühjahr 2008 zu lesen: „In Deutschland ... ist es um die Real Estate Investment Trusts ... ruhig geworden“. Das Handelsblatt konstatiert am 18. April dieses Jahres, dass an der Börse für einen Real Estate Investment Trust (REIT) weniger als der Buchwert seiner Immobilien bezahlt wird. Der britische auf REIT bezogene Index FTSE Real Estate ist sofort nach Zulassung der REITs in Großbritannien im Januar 2007 um ein Viertel abgestürzt.

Konträr zu diesen Feststellungen hält die Bundesregierung das REIT-Gesetz für einen Erfolg. So konstatiert sie in ihrer Antwort auf die Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE. (Bundestagsdrucksache 16/10166), dass „mit der Einführung deutscher REIT-Aktiengesellschaften ... der Wirtschaftsstandort Deutschland gestärkt“ worden ist.

Laut Gesetz sind REITs für Gebäude mit einem Anteil von Wohnungen im Bestand bis zu 50 Prozent und für Gebäude mit Neubauwohnungen zu 100 Prozent zulässig. Die Bundesregierung erklärt in der Antwort missverständlich, dass REIT-Aktiengesellschaften keine inländischen Immobilien erwerben dürfen, die Bestandswohnungen enthalten. Außerdem seien Aussagen über Auswirkungen des REIT-Gesetzes auf den Wohnungsmarkt zum Zeitpunkt der Anfrage noch nicht möglich.

Immobilien mit einem Anteil von Wohnungen im Bestand von bis zu 50 Prozent sind dagegen ein nicht zu vernachlässigender Faktor. Laut schriftlicher Auskunft des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW in Deutschland umfasst der Bestand an Objekten mit einem Bestandswohnungsanteil bis zu 50 Prozent 780 000 Wohnungen.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Wie beurteilt die Bundesregierung vor dem Hintergrund des dargestellten, nicht zu vernachlässigenden Umfangs an für REIT-Investitionen zugelassenen Immobilien, die Wohnungen enthalten, die Auswirkungen der gesetzlichen Zulassungsbestimmungen auf die Wohnungsmärkte?
2. Wie beurteilt die Bundesregierung angesichts des dargestellten Sachverhalts Befürchtungen, dass der Verkauf kommunaler Wohnungen an REIT-Gesell-

schaften negative Auswirkungen auf Stadtteile (Stichwort Segregation) und auf die kommunale Stadtplanung insgesamt haben wird?

Wie schätzt die Bundesregierung die zukünftige Entwicklung hierzu ein?

3. Wie beurteilt die Bundesregierung angesichts der Relevanz des REIT-Gesetzes für Wohnungsmärkte die u. a. vom Deutschen Mieterbund geäußerte Befürchtung, dass der Renditedruck auf den Aktienmärkten, dem auch REITs zwangsläufig unterworfen sind, sowie die den REITs vorgeschriebene 90-prozentige Gewinnabführung negative Auswirkungen auf die Instandhaltung der Objekte, aber auch auf Mieten insgesamt haben wird?

Wie schätzt die Bundesregierung die zukünftige Entwicklung hierzu ein?

4. In welchem Umfang existieren nach Auffassung der Bundesregierung zum Stichtag 31. Dezember 2008 Wohnungen enthaltende Gebäude, die für Investitionen von REIT-Aktiengesellschaften geeignet sind?
5. Wie beurteilt die Bundesregierung Befürchtungen von Mieterverbänden und -vereinigungen, dass bei der Privatisierung von Beständen öffentlicher Wohnungsbaugesellschaften die aus der Mieter-Sozialcharta folgende Bindung des Käufers häufig vor Ort unterlaufen wird, weil sie nur bezogen auf den Gesamtbestand des Wohnungsunternehmens gilt?
6. Wie beurteilt die Bundesregierung bei den inzwischen zugelassenen REITs aktuell und für die Zukunft das Steuerungspotenzial der im Gesetz vorhandenen Sanktionierungen im Falle nicht eingehaltener Auflagen?

Wie hoch schätzt sie den dafür erforderlichen Verwaltungsaufwand ein?

7. Wie beurteilt die Bundesregierung den Einfluss von sale-and-lease-back-Konstruktionen beim Verkauf von Immobilien an REITs auf Kommunal- und Landesfinanzen?

Wie schätzt die Bundesregierung die zukünftige Entwicklung ein?

8. Worin sieht die Bundesregierung die Vorteile von REITs im Vergleich zu Immobilien-AGs für Investoren?
9. Welche Anreize ergeben sich für REITs mit Sitz im Ausland im Vergleich zu inländischen REITs aus den für erstere fehlenden Auflagen (z. B. bezüglich des Wohnungsanteils etc.) beim Kauf deutscher Immobilien?

Wie beurteilt die Bundesregierung Auffassungen, dass dies der intendierten Stärkung der heimischen Immobilienmärkte zuwiderläuft?

10. Wie beurteilt die Bundesregierung den Einfluss der sich bereits im Herbst 2006 abzeichnenden und dann im Frühsommer 2007 offen ausbrechenden, in eine Finanz- und Weltwirtschaftskrise mündenden weltweiten Immobilienkrise auf die Entwicklung von REIT-Gründungen in der Bundesrepublik Deutschland?
11. Wie beurteilt die Bundesregierung in den Medien zahlreich publizierte Einschätzungen (s. die Auswahl in der Einleitung), dass die Einführung von REITs in der Bundesrepublik Deutschland ein weitgehender Misserfolg war?
12. Wie beurteilt die Bundesregierung die Auffassung, dass angesichts der Tatsache, dass lange vor der Einführung des REIT-Gesetzes der Einbruch der Immobilienmärkte absehbar war (siehe z. B. „Süddeutsche Zeitung“ vom 5. September 2006: „US-Immobilienmarkt kurz vor dem Platzen“), die REIT-Zulassung in der Bundesrepublik Deutschland zum falschem Zeitpunkt erfolgte?

13. Welche Konsequenzen ergeben sich für die Bundesregierung aus der weltweiten Immobilien-, Finanz- und Wirtschaftskrise für eine eventuelle Novellierung des REIT-Gesetzes?
14. Wie begründet die Bundesregierung ihre Position zu Auffassungen, dass angesichts der Jahrhundertkrise die Zulassung von REIT in der Bundesrepublik Deutschland zurückgenommen werden sollte?
15. Welche Konsequenzen ergeben sich für die Bundesregierung aus der weltweiten Immobilien-, Finanz- und Wirtschaftskrise für die Wohnungsmärkte in der Bundesrepublik Deutschland?

Berlin, den 21. Januar 2009

**Dr. Gregor Gysi, Oskar Lafontaine und Fraktion**

