

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Katrin Kunert, Ulrich Maurer, Dr. Axel Troost und der Fraktion DIE LINKE.  
– Drucksache 16/11705 –**

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

#### Vorbemerkung der Fragesteller

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.

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?

Aufgrund des geringen Umfangs an Wohnungen, in die ein deutscher REIT investieren kann, kann von zu vernachlässigenden Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte ausgegangen werden. Laut amtlicher Statistik liegt der Anteil von Wohnungen in Nichtwohngebäuden bei unter 2 Prozent des Gesamtbestandes. Darüber hinaus wurden in Deutschland seit Einführung des REIT-Gesetzes wenig neue Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet.

2. Wie beurteilt die Bundesregierung angesichts des dargestellten Sachverhalts Befürchtungen, dass der Verkauf kommunaler Wohnungen an REIT-Gesellschaften 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?

Die Fragen 2 und 3 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die bislang in Deutschland existierenden REITs enthalten nur zu einem geringen Umfang Wohnungen. Negative Auswirkungen auf Stadtteile und kommunale Stadtplanung, Instandhaltung und Mieten sind deshalb nicht zu erwarten. Aufgrund der Ausgestaltung des REIT-Gesetzes ist davon auch zukünftig auszugehen.

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?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Angaben vor. Im Übrigen wird auf die Antworten zu den Fragen 2 und 3 verwiesen.

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?

Der Bundesregierung liegen keine Informationen über mögliche Nichteinhaltungen von Sozialchartas vor.

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?

Die Bundesregierung hält die bestehenden Sanktionsregelungen für ausreichend und zielgenau. Verstöße gegen gesetzliche Vorgaben sind bisher nicht bekannt geworden. Über den tatsächlichen Verwaltungsaufwand liegen daher noch keine Erkenntnisse vor.

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?

Der Bundesregierung liegen keine Informationen vor, ob und ggf. in welchem Umfang sale-and-lease-back-Konstruktionen zur Geschäftstätigkeit von REIT-Gesellschaften gehören. Es lassen sich daher keine Aussagen zur Frage der finanziellen Auswirkungen bzw. Rückschlüsse auf das Steueraufkommen der Gebietskörperschaften treffen.

8. Worin sieht die Bundesregierung die Vorteile von REITs im Vergleich zu Immobilien-AGs für Investoren?

REIT-Aktien bieten dem Anleger eine gesetzlich vorgegebene hohe Ausschüttungsquote, die laufende Erträge verspricht. Der gesetzlich vorgeschriebene Eigenkapitalanteil von 45 Prozent trägt zur Stabilität des REITs bei und mindert das Risiko für Investoren. Durch die klare Definition des operativen Geschäftszweckes eines REITs ist dieser aus Sicht vieler Investoren berechenbar. Ein weiterer Vorteil gegenüber Immobilien-AGs ist in der steuerlichen Behandlung zu sehen.

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?

Der Bundesregierung liegen keine Daten vor, in welchem Umfang REITs mit Sitz im Ausland Immobilien in Deutschland erworben haben. Eine Anlage in deutsche Immobilien ist derartigen REITs grundsätzlich möglich. Es liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor, ob sich aus den im Vergleich zu deutschen REITs teilweise unterschiedlichen Strukturen ausländischer REITs für diese Anreize ergeben, deutsche Immobilien zu erwerben.

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?

Als finanzmarktbezogenes Anlageprodukt bleiben auch REITs von den Auswirkungen der Finanzmarktkrise nicht verschont. Für eine abschließende Einschätzung muss die weitere Entwicklung abgewartet werden. Die Bundesregierung geht davon aus, dass nach Bewältigung der Finanzkrise in einem intakten Marktumfeld Börsengänge von REITs wieder erfolgen werden.

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?

Der Durchbruch deutscher REITs als Anlageform ist bislang noch nicht geglückt. Der ernüchternde Geschäftsauftakt beruht nicht auf strukturellen Defiziten des deutschen REITs, sondern ist vor allem auf die sehr schwierige Entwicklung der internationalen Kapitalmärkte in den zurückliegenden anderthalb Jahren zurückzuführen. Die Bundesregierung ist der Auffassung, dass REITs ein notwendiges und sinnvolles Anlageinstrument für den deutschen Kapital- und Immobilienmarkt darstellen.

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 falschen Zeitpunkt erfolgte?

Bei Schaffung des REIT-Gesetzes war die Krise auf das relativ kleine Subprime-Segment des US-Hypothekenmarktes begrenzt. Erst in der zweiten Hälfte des Jahres 2007 griff die US-Subprime-Krise auf die Kapitalmärkte über. Im Übrigen hat sich der deutsche Immobilienmarkt, dem für deutsche REITs entscheidende Bedeutung zukommt, im internationalen Vergleich als sehr stabil erwiesen.

13. Welche Konsequenzen ergeben sich für die Bundesregierung aus der weltweiten Immobilien-, Finanz- und Wirtschaftskrise für eine eventuelle Novellierung des REIT-Gesetzes?

Im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2009 sind beim REIT-Gesetz notwendige Nachjustierungen durchgeführt worden. Diese stehen jedoch nicht im Zusammenhang mit der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise.

14. Wie begründet die Bundesregierung ihre Position zu Auffassungen, dass angesichts der Jahrhundertkrise die Zulassung von REIT in der Bundesrepublik Deutschland zurückgenommen werden sollte?

Es wird auf die Antwort zu Frage 11 verwiesen.

15. Welche Konsequenzen ergeben sich für die Bundesregierung aus der weltweiten Immobilien-, Finanz- und Wirtschaftskrise für die Wohnungsmärkte in der Bundesrepublik Deutschland?

Grundsätzlich sind in Deutschland vergleichbare Entwicklungen wie auf dem Immobilienmarkt der USA auszuschließen, da der deutsche Immobilienmarkt keine spekulativen Übertreibungen aufwies. Deutschland verfügt über ein langfristig ausgerichtetes Finanzierungssystem mit einer standardisierten Kreditüberwachung.

Gegenwärtig ist nicht absehbar, wie stark die Finanzmarktkrise und der wirtschaftliche Abschwung die Immobilienmärkte insgesamt treffen wird. Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist vergleichsweise robust aufgestellt und leistet einen stabilisierenden Beitrag für die Gesamtwirtschaft.